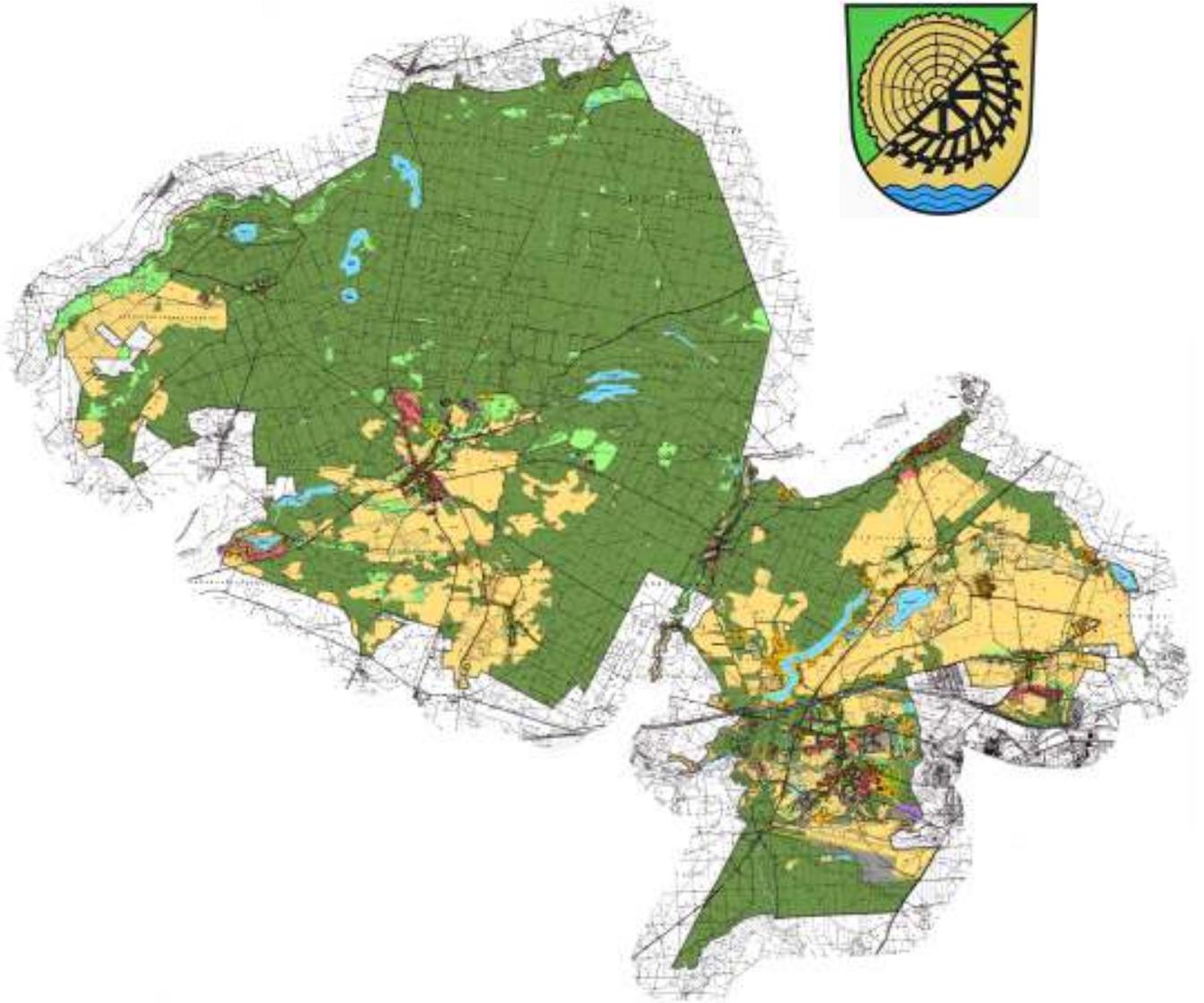


# Gemeinde Schorfheide

# Flächennutzungsplan

September 2008

*mit Einarbeitung der Ausnahmen der Genehmigung  
durch die höhere Verwaltungsbehörde vom 08.01.2009  
gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.02.2009*



**Gemeinde Schorfheide**  
Erzbergerplatz 1  
16244 Schorfheide  
OT Finowfurt

**Knieper + Partner**  
Büro für Stadtplanung und Projektsteuerung  
Hufelandstraße 22  
10407 Berlin



# **Gemeinde Schorfheide**

## **Flächennutzungsplan**

### **September 2008**

*mit Einarbeitung der Ausnahmen der Genehmigung  
durch die höhere Verwaltungsbehörde vom 08.01.2009  
gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.02.2009*

**Auftraggeber:**

Gemeinde Schorfheide  
Erzbergerplatz 1  
16244 Schorfheide / OT Finowfurt

**Ansprechpartner:**

Frau Brandt, Bauamtsleiterin Schorfheide  
Tel.: 03335 / 45 34 - 20  
Frau Kreuzfeldt, Sachbearbeiterin  
Tel.: 03335 / 45 34 – 17  
Fax: 03335 / 45 34 - 37

**Auftragnehmer:**

Knieper + Partner  
Büro für Stadtplanung und Projektsteuerung  
Hufelandstraße 22  
10 407 Berlin

Tel.: 030 / 421 62 13  
Fax: 030 / 421 62 15

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Andrea Müller  
Dipl.-Sozialwiss. Helmut Knieper

Berlin, im Februar 2009



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen, Verfahren.....</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass .....	1
1.2	Aufgaben und Grundsätze .....	1
1.3	Verfahren.....	2
<b>2</b>	<b>Lage im Raum.....</b>	<b>7</b>
2.1	Räumliche Lage der Gemeinde .....	7
2.2	Verkehrsanbindung .....	8
2.3	Klima und Naturraum.....	8
<b>3</b>	<b>Ausgangslage und geschichtliche Entwicklung .....</b>	<b>10</b>
3.1	Geschichte der Ortsteile .....	10
3.2	Siedlungsstruktur.....	13
3.3	Bevölkerungsentwicklung .....	14
3.4	Wirtschaftsstruktur und Entwicklung .....	15
<b>4</b>	<b>Übergeordnete und örtliche Planungen.....</b>	<b>17</b>
4.1	Landesplanung.....	17
4.2	Regionalplanung.....	18
4.3	Gemeindeübergreifende und örtliche Planungen .....	20
<b>5</b>	<b>Leitbild und Zielsystem des Flächennutzungsplans.....</b>	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>Darstellungen des Flächennutzungsplans .....</b>	<b>27</b>
6.1	Darstellungssystematik.....	27
6.2	Aufhebung von ehemaligen Exklaven und Gebietsänderungen .....	28
6.3	Anpassung der Darstellungen der rechtswirksamen Flächennutzungspläne .....	29
<b>7</b>	<b>Siedlungsflächen.....</b>	<b>30</b>
7.1	Wohnbauflächen.....	30
7.1.1	Abschätzung des Bauflächenbedarfs für Wohnen.....	30
7.1.2	Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan .	31
7.1.3	Abdeckung des Bauflächenbedarfs für Wohnen im Flächennutzungsplan .....	32
7.2	Gemischte Bauflächen.....	33
7.3	Gewerbliche Bauflächen.....	34
7.4	Sondergebiete .....	35
7.5	Flächen für den Gemeinbedarf .....	36
7.5.1	Kinderbetreuungseinrichtungen, Jugendklubs und Schulen .	37
7.5.2	Senioreneinrichtungen .....	38
7.5.3	Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung .....	38
7.5.4	Sonstige Gemeinbedarfsflächen und -standorte.....	38

7.6	Ortsteilbezogene Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	39
7.6.1	Altenhof.....	39
	Integration der Umweltprüfung .....	41
7.6.2	Böhmerheide.....	44
	Integration der Umweltprüfung .....	45
7.6.3	Eichhorst.....	47
	Integration der Umweltprüfung .....	49
7.6.4	Finowfurt.....	56
	Integration der Umweltprüfung .....	63
7.6.5	Groß Schönebeck.....	85
	Integration der Umweltprüfung .....	88
7.6.6	Klandorf.....	94
	Integration der Umweltprüfung .....	94
7.6.7	Lichterfelde.....	98
	Integration der Umweltprüfung .....	100
7.6.8	Schluff.....	107
	Integration der Umweltprüfung .....	107
7.6.9	Werbellin.....	109
	Integration der Umweltprüfung .....	109
<b>8</b>	<b>Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge .....</b>	<b>113</b>
8.1	Straßenverkehrsflächen.....	113
8.2	Schienenverkehrsflächen.....	114
8.3	Wichtige Rad-, Wander- und Reitwege.....	115
8.4	Flächen für den Luftverkehr.....	116
<b>9</b>	<b>Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen.....</b>	<b>118</b>
9.1	Energieversorgung .....	118
9.2	Gasversorgung .....	118
9.3	Wasserversorgung.....	119
9.4	Abwasserbeseitigung.....	119
9.5	Flächen für die Abfallentsorgung .....	120
9.6	Brandschutz .....	120
<b>10</b>	<b>Grünflächen .....</b>	<b>122</b>
<b>11</b>	<b>Flächen für Nutzungsbeschränkungen / Immissionsschutz ....</b>	<b>123</b>
<b>12</b>	<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft.....</b>	<b>128</b>
12.1	Wasserflächen.....	128
12.2	Flächen für die Wasserwirtschaft.....	129
<b>13</b>	<b>Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen.....</b>	<b>131</b>

<b>14</b>	<b>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b> .....	<b>131</b>
14.1	Flächen für die Landwirtschaft.....	131
14.2	Flächen für Wald.....	131
<b>15</b>	<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>132</b>
15.1	Flächen für Ausgleichsmaßnahmen.....	132
15.2	Schutzgebiete nach §§ 20 – 26g BbgNatSchG.....	140
15.3	Geschützte Teile von Natur und Landschaft (§§ 31 – 35 BbgNatSchG).....	147
<b>16</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>148</b>
16.1	Baudenkmale.....	148
16.2	Bodendenkmale.....	149
<b>17</b>	<b>Altlasten und Altlastenverdachtsflächen</b> .....	<b>150</b>
<b>18</b>	<b>Windenergie- und Rohstoffnutzung</b> .....	<b>154</b>
18.1	Windenergienutzung.....	154
18.2	Rohstoffnutzung.....	155
<b>19</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>156</b>
<b>20</b>	<b>Integration der Umweltbelange</b> .....	<b>158</b>
20.1	Landschaftsplanung.....	158
20.2	Gegenstand und Ergebnis der Umweltprüfung.....	159
20.2.1	Gegenstand der Umweltprüfung / Verhältnis zur Landschaftsplanung.....	159
20.2.2	Ergebnis der Umweltprüfung.....	160

## Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Siedlungsnetz .....	7
Abbildung 2: Bauflächenkarte Altenhof .....	43
Abbildung 3: Bauflächenkarte Böhmerheide .....	46
Abbildung 4: Bauflächenkarte Eichhorst .....	53
Abbildung 5: Bauflächenkarte Eichhorst / Wildau + Süßer Winkel.....	54
Abbildung 6: Bauflächenkarte Eichhorst / Finowfurt/ Moospfuhl.....	54
Abbildung 7: Bauflächenkarte Eichhorst / Rosenbeck.....	55
Abbildung 8: Bauflächenkarte Finowfurt Nord (1:20.000) .....	82
Abbildung 9: Bauflächenkarte Finowfurt Süd (M 1:20.000) .....	83
Abbildung 10: Bauflächenkarte Finowfurt / Ausschnitt Zentrum (M 1:10.000).....	84
Abbildung 11: Bauflächenkarte Groß Schönebeck Nord .....	91
Abbildung 12: Bauflächenkarte Groß Schönebeck Süd.....	92
Abbildung 13: Bauflächenkarte Groß Schönebeck / Wildpark .....	93
Abbildung 14: Sperlingsau + Reiterhof .....	93
Abbildung 15: Sarnow .....	93
Abbildung 16: Bauflächenkarte Klandorf .....	97
Abbildung 17: Bauflächenkarte Lichterfelde .....	104
Abbildung 18: Bauflächenkarte Lichterfelde / SO Wind.....	105
Abbildung 19: Lichterfelde / TGE .....	105
Abbildung 20: Lichterfelde / Karlshöhe.....	106
Abbildung 21: Lichterfelde / Buckow .....	106
Abbildung 22: Lichterfelde / Blütenberg .....	106
Abbildung 23: Schluff .....	108
Abbildung 24: Bauflächenkarte Werbellin .....	111
Legende .....	112

## Tabellen

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Schorfheide .....	15
Tabelle 2: Verbindliche Bauleitpläne der Gemeinde Schorfheide.....	21
Tabelle 3: Übersicht über die Art der baulichen Nutzung nach §§ 5 Absatz 2 Nr. 1 und 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1- 9 BauNVO:.....	28
Tabelle 4: Abdeckung des Bauflächenbedarfs für Wohnen.....	32
Tabelle 5: Altlasten gemäß Altlastenkataster des Landkreises Barnim (Stand: Nov. 2006) .....	150
Tabelle 6: Flächenbilanz des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schorfheide in ha .....	156

## **Beikarten**

Bau- und Siedlungsbeschränkungsbereiche – Verkehrslandeplatz Finow	127
Wasserschutzgebiet Eberswalde (Finow), Entwurf, Stand: 06.06.2007.....	130
Natur und Landschaftsschutzgebiete .....	142
Natura 2000 – Schutzgebiete.....	146

## **Abkürzungsverzeichnis**

### Gesetze und Verordnungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgLPIG	Brandenburgisches Landesplanungsgesetz
ROG	Raumordnungsgesetz

### Landesplanung

GL 6	Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg (Abteilung 6)
LEP I	Landesentwicklungsplan Brandenburg I
LEP GR	Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum für Berlin-Brandenburg
LePro	Gemeinsame Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg

### Natur- und Landschaftsschutz

FFH	Flora-Fauna-Habitat
LSG	Landschaftsschutzgebiet
NSG	Naturschutzgebiet
PEP	Pflege- und Entwicklungsplan
SPA	Special Protection Area (Vogelschutzgebiet)
öwF	ökologisch wirksame Freiraumverbundsystem

### Sonstige Abkürzungen

FNP	Flächennutzungsplan
OT	Ortsteil
ROV	Raumordnungsverfahren
SPNV	Schienenpersonennahverkehr



## **1 Vorbemerkungen, Verfahren**

### **1.1 Anlass**

Am 26.10.2003 wurde die Fusion der ehemaligen Gemeinden Groß Schönebeck (Schorfheide) und Finowfurt zur neu gebildeten Gemeinde Schorfheide vollzogen. Die neue Gemeinde verfügt über die neun Ortsteile Altenhof, Böhmerheide, Eichhorst, Finowfurt, Groß Schönebeck, Klandorf, Lichterfelde, Schlufft und Werbellin.

Beide ehemaligen Gemeinden verfügten über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), wodurch nahezu das gesamte Gemeindegebiet abgedeckt wurde. Lediglich der Ortsteil Altenhof besaß bisher noch keinen FNP (siehe auch Kapitel 1.3 Verfahren).

Durch die Entwicklung der letzten Jahre haben sich Änderungen der Zielsetzungen innerhalb der beiden ehemaligen Gemeinden ergeben. Zudem sind durch die Sicht auf die jetzige Großgemeinde andere Prioritäten entwickelt worden. Die hieraus resultierenden Änderungen sind von relativ großer Anzahl, sodass sich die Gemeinde Schorfheide entsprechend des § 5 Absatz 1 Satz 1 BauGB entschlossen hat, einen Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet zu erstellen.

Die Neuaufstellung wird gleichzeitig zum Anlass genommen, die zur damaligen Zeit von Hand und teilweise auf Flurkarten erstellten FNP's auf der Grundlage der topographischen Karte im Maßstab 1:10.000 zu digitalisieren.

### **1.2 Aufgaben und Grundsätze**

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Schorfheide dient der Abstimmung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung der Ortsteile sowohl in den Ortslagen als auch im Außenbereich. Er stellt als vorbereitender Bauleitplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen dar (§ 5 Absatz 1 BauGB).

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB ist er den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher werden bei der Aufstellung die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und der Regionalplanung abgefragt und in den Flächennutzungsplan eingearbeitet.

Der Flächennutzungsplan stellt insofern keine verbindliche Rechtsnorm dar, als allein aufgrund der Darstellungen im Flächennutzungsplan keine privaten Ansprüche - insbesondere nicht der Anspruch auf eine Baugenehmigung - abgeleitet werden können.

Dennoch ergeben sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans Wirkungen von erheblicher Reichweite:

- Der Flächennutzungsplan bildet die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne, Klarstellungs-/Ergänzungssatzungen). Verbindliche Bauleitpläne müssen aus dem Flächennutzungsplan „entwickelt“ werden (§ 8 Absatz 2 BauGB). Das „Entwicklungsgebot“ für die verbindliche Bauleitplanung wird als eine planerische Fortentwicklung der dargestellten städte-

baulichen Grundkonzeption verstanden und ist somit die wichtigste „Bindungswirkung“ des Flächennutzungsplans.

- Öffentliche Planungsträger haben, soweit sie gemäß § 4 Absatz 1 und § 13 Absatz 2 BauGB bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans beteiligt worden sind und den Darstellungen nicht widersprochen haben, ihre Planungen den Inhalten des Flächennutzungsplans anzupassen (§ 7 BauGB).
- Der Erlass einer gemeindlichen Satzung, nach der bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden (§ 34 Absatz 4 BauGB), setzt die Darstellung des Bereiches als Baufläche im Flächennutzungsplan voraus.
- Nach § 4 Absatz 2 Wertermittlungsverordnung (WertV) ist die Darstellung einer Baufläche im Flächennutzungsplan Grundlage für das Entstehen einer Bauerwartung und damit ausschlaggebend für die Entwicklung der Bodenpreise auf den betroffenen Flächen.
- Ein Vorhaben im Außenbereich beeinträchtigt öffentliche Belange u.a. dann, wenn es den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht (§ 35 Absatz 3 BauGB). Mit dem eingefügten Planvorbehalt kann von der Konzentrationswirkung für privilegierte Vorhaben Gebrauch gemacht werden (s.u.).

### 1.3 Verfahren

#### Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Schorfheide hat am 02.03.2005 den Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan gefasst. Dieser wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am 14.04.2005 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide bekannt gemacht.

Im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan sollen die rechtskräftigen FNP's der ehem. selbständigen Gemeinden Groß Schönebeck (Schorfheide) - rechtskräftig seit dem 05.06.1998 - und Finowfurt - rechtskräftig seit dem 20.09.1999 - überprüft und zusammengeführt werden. Gleichzeitig wird der FNP für den Ortsteil Altenhof neu erarbeitet, da der FNP Finowfurt noch vor der Eingemeindung Altenhofs nach Finowfurt (am 30.12.2002) aufgestellt wurde.

Die im Laufe der Jahre aufgetretenen Änderungswünsche einzelner Bürger und Ortsteile zum Flächennutzungsplan wurden von der Verwaltung gesammelt und den Gemeindevertretern vorgestellt. Diese haben auf ihren Sitzungen vom

- 03.04.2002
- 01.10.2003
- 25.02.2004
- 15.12.2004
- und 22.06.2005

vorbereitende Entscheidungen zu den Änderungswünschen getroffen. Entsprechend dieser Entscheidungen sind die Änderungen in den Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schorfheide (Stand: Dezember 2005) eingearbeitet.

### **Vorentwurf, Stand: Dezember 2005**

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Am 05.12.2005 hat die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung, die im Amtsblatt vom 17.11.2005 bekannt gemacht wurde, stattgefunden. Zusätzlich lagen die geplanten Änderungen (Stand: Dezember 2005) vom 12.12.2005 bis zum 13.01.2006 im Bauamt der Gemeinde Schorfheide zur allgemeinen Information öffentlich aus.

#### Landesplanerische Stellungnahme

Parallel wurden mit diesem Vorentwurf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung abgefragt. Die mitgeteilten Ziele wurden berücksichtigt.

#### Abwägungsbeschluss

Die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger sind der gemeindlichen Abwägung auf der Gemeinderatssitzung am 26.04.06 zugeführt worden. Das Ergebnis wurde in den Vorentwurf (Stand: Juni 2006) eingearbeitet. Die Bürger wurden vom Ergebnis der Abwägung unterrichtet.

### **Vorentwurf, Stand: Juni 2006**

#### Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Absatz BauGB ist mit dem Vorentwurf Stand: 30. Juni 2006 durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert worden.

#### Abwägungs- und Auslegungsbeschluss

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Gemeindevertreter der Gemeinde Schorfheide gegeneinander und untereinander in den Sitzungen am 28.02.2007 und 14.03.2007 abgewogen. Gleichzeitig wurde die Erarbeitung des neuen Entwurfes (inklusive der erforderlichen Angaben nach § 2a Nr. 2 BauGB) auf Grundlage des Abwägungsergebnisses und dessen Offenlage beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über das Ergebnis der Abwägung informiert.

#### Überarbeitung des Vorentwurfes

Die Stellungnahmen und Hinweise der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden in den Flächennutzungsplan eingearbeitet. Gleichzeitig erfolgte die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB. Der daraus resultierende Umweltbericht nach § 2a BauGB wurde ein gesonderter Teil der Flächennutzungsplanbegründung.

### **Entwurf, Stand Mai 2007**

Mit dem Entwurf Mai 2007 wurde die Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt, parallel hat die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 04.06.2007 bis einschließlich 03.07.2007 im Bauamt der Gemeinde Schorfheide stattgefunden. Der Entwurf der Planzeichnung sowie die Begründung mit Umweltbericht konnten in dieser Zeit zusätzlich im Internet auf der Seite der Gemeinde Schorfheide eingesehen werden.

Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen, d.h.

- Umweltbericht nach § 2a Absatz 2 BauGB
  - Stellungnahmen zu
    - Eingriffen in Natur und Landschaft,
    - Eingriffen in Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes sowie in europäische Schutzgebiete,
    - Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft,
    - Auswirkungen auf Bodendenkmale und
    - Emissionen,die infolge der Planung zu erwarten sind
- wurden ebenfalls ausgelegt. Die Offenlage ist mit der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht worden

#### Überarbeitung des Entwurfes

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Die Darstellungen und Begründungen des Entwurfes, Stand: Mai 2007 wurden aufgrund dessen in einigen Punkten inhaltlich sowie redaktionell bzw. nachrichtlich geändert.

#### Abwägungs- und Auslegungsbeschluss

Die eingegangenen Stellungnahmen sind der gemeindlichen Abwägung durch die Gemeindevertreter auf den Sitzungen am 12.12.2007 und 16.01.2008 zugeführt worden.

Der Entwurf, Stand: Dezember 2007 wurde am 16.01.2008 beschlossen. Gleichzeitig erfolgte der Beschluss über die Offenlage mit der Maßgabe, dass nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Bürger und Behörden wurden von dem Abwägungsergebnis unterrichtet.

#### **Entwurf, Stand Dezember 2007**

Mit dem geänderten Entwurf (Stand: Dezember 2007) wurde eine erneute Beteiligung durchgeführt. Die Behördenbeteiligung nach § 4a Absatz 3 BauGB hat parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 2 BauGB (28.01.2008 bis einschließlich 27.02.2008) stattgefunden. Der Entwurf der Planzeichnung sowie die Begründung mit Umweltbericht konnten in dieser Zeit zusätzlich zur Offenlage im Bauamt der Gemeinde Schorfheide im Internet eingesehen werden.

Die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen, d.h.

- Umweltbericht nach § 2a Absatz 2 BauGB
  - Stellungnahmen zu
    - Eingriffen in Natur und Landschaft,
    - Eingriffen in Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes sowie in europäische Schutzgebiete,
    - Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft und
    - Emissionen,die infolge der Planung zu erwarten sind
- wurden ebenfalls ausgelegt. Die Offenlage ist mit der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich im Amtsblatt vom 18.01.2008 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

### Überarbeitung des Entwurfes

Die Ergebnisse der erneuten Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Die Darstellungen und Begründungen des Entwurfes, Stand: Dezember 2007 wurden aufgrund dessen erneut in einigen Punkten inhaltlich sowie redaktionell bzw. nachrichtlich geändert.

### Abwägungs- und Auslegungsbeschluss

Die eingegangenen Stellungnahmen sind der gemeindlichen Abwägung durch die Gemeindevertreter auf der Sitzung am 16.07.2008 zugeführt worden.

Die Erarbeitung des vorliegenden Entwurfes Juli 2008 auf Grundlage des Abwägungsergebnisses wurde am 16.07.2008 beschlossen. Gleichzeitig erfolgte der Beschluss über die Offenlage mit der Maßgabe, dass nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Bürger und Behörden wurden von dem Ergebnis der Abwägung unterrichtet.

### **Entwurf, Stand Juli 2008**

Mit dem geänderten Entwurf (Stand: Juli 2008) wurde wiederum eine erneute Beteiligung durchgeführt. Die Behördenbeteiligung nach § 4a Absatz 3 BauGB hat parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 2 BauGB (28.07.2008 bis einschließlich 18.08.2008) stattgefunden. Der Entwurf der Planzeichnung sowie die Begründung mit Umweltbericht konnten in dieser Zeit zusätzlich zur Offenlage im Bauamt der Gemeinde Schorfheide im Internet eingesehen werden.

Die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen, d.h.

- Umweltbericht nach § 2a Absatz 2 BauGB
- Stellungnahmen zu
  - Eingriffen in Natur und Landschaft,
  - Eingriffen in Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes sowie in europäische Schutzgebiete,
  - Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft und
  - Emissionen,die infolge der Planung zu erwarten sind

wurden ebenfalls ausgelegt. Die Offenlage ist mit der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich im Amtsblatt vom 18.07.2008 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

### Überarbeitung des Entwurfes

Die Ergebnisse der erneuten Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Die Darstellungen und Begründungen des Entwurfes, Stand: Juli 2008 wurden aufgrund dessen in einigen Punkten redaktionell bzw. nachrichtlich geändert.

Änderungen aufgrund der Stellungnahmen von Behörden und der Öffentlichkeit:

- Eine kleinräumige Verschiebung des Sondergebietes „Biomasseanlage“ (ID 147) ist aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und des Anlagenplaners erfolgt. Hierzu wurde der betroffenen Öffentlichkeit – d.h. dem betroffenen Grundstückseigentümer – nach § 13 Absatz 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es liegt eine schriftliche Zu-

stimmung zur Verschiebung vor. Weitere Betroffene sind nicht vorhanden. Zudem hat sich die Flächengröße des Sondergebietes nicht verändert. Da die Verschiebung nur kleinräumig erfolgt ist, ist eine Veränderung des Eingriffes in Natur und Landschaft, die eine erneute Behördenbeteiligung erfordern würde, nicht gegeben.

- Wegfall eines Sondergebietes „Wochenendhäuser“ (ID 5) am Üdersee: Aufgrund der ablehnenden Stellungnahmen der Naturschutzbehörden und dem Hinweis des MLUVs, dass eine Vereinbarkeit mit den Zielen des Biosphärenreservats Schorfheide-Chorin nicht erkenntlich sei, wird auf die Darstellung des Sondergebietes verzichtet. Statt dessen werden an dieser Stelle die Ausgleichsflächen Nr. 70 und 71 dargestellt. Eine erneute Behörden- oder Öffentlichkeitsbeteiligung ist nicht erforderlich, da die Einwendungen der Fachbehörden rechtliche Verbindlichkeit besitzen und daher an dieser Stelle keine gemeindliche Abwägung stattfinden kann. Entsprechend verbleibt die Fläche in ihrer ursprünglichen Darstellungen des „alten“ FNP's Finowfurt als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Ausgleichsfläche.
- Wegfall des Sondergebietes „Freizeit + Erholung“, Wasserwelten (ID 142): Ebenfalls aufgrund der ablehnenden Stellungnahmen der Naturschutzbehörden und dem Hinweis des MLUVs, dass eine Vereinbarkeit mit den Zielen des Biosphärenreservats Schorfheide-Chorin nicht erkenntlich sei, wird auf die Darstellung des Sondergebietes verzichtet. Die bereits rechtswirksamen Freiflächendarstellungen (Wald und Landwirtschaft) werden wieder ausgewiesen. Eine erneute Behörden- oder Öffentlichkeitsbeteiligung ist auch hier nicht erforderlich, da die Einwände der Behörden gegen die Fläche (im gesamten FNP-Aufstellungsverfahren) nicht der gemeindlichen Abwägung unterliegen, sondern von rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen sind.

#### Abwägungsbeschluss

Die eingegangenen Stellungnahmen sind der gemeindlichen Abwägung durch die Gemeindevertreter auf der Sitzung am 10.09.2008 zugeführt worden.

Bürger und Behörden wurden von dem Ergebnis der Abwägung unterrichtet.

### **September 2008**

#### Feststellungsbeschluss

Der Flächennutzungsplan (September 2008) wurde auf Grundlage des Abwägungsergebnisses am 10.09.2008 beschlossen.

#### Vereinbarkeitsprüfung der Flächennutzungsplandarstellungen mit den Festsetzungen der Verordnung über das Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“

*Entscheidung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz:*

*Die Flächennutzungsplandarstellungen stehen mit Ausnahme*

- *des Sondergebietes „Campingplatz“ Süßer Winkel (ID 104b),*
- *des Sondergebiet „Freizeit und Erholung“ Moospuhl (ID 92) und*
- *der Grünfläche „Friedhof“ (ID 97)*

*sowie unter Beachtung folgender Entscheidung nicht im Widerspruch zum*

*Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“:*

*Das Sondergebietes „Freizeit und Erholung“ (ID 145) an der Schleuse Rosenbeck lässt sich mit dem Schutzzweck des Biosphärenreservates nur unter Nutzung des baulichen Bestandes ohne wesentliche Erweiterung der bebauten Grundfläche vereinbaren. Eine Nachnutzung der bestehenden Gebäude ist abhängig von vorhandenen Sommerquartieren von Fledermäusen und deren Erhalt als besonders geschützte Bestandteile des Naturhaushalts des Biosphärenreservates.*

**Genehmigung**

*Die Genehmigung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schorfheide (§ 5 (5) BauGB) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.01.2009 Az: 61/G-1/09 mit folgenden Ausnahmen erteilt:*

- 1. Sondergebiet Campingplatz Süßer Winkel (ID 104b)*
- 2. Sondergebiet Freizeit und Erholung Moospfuhl (ID 92)*
- 3. Grünfläche Friedhof (ID 97)*

*Beitrittsbeschluss*

*Die Gemeindevertreter sind den Ausnahmen der Genehmigung mit Beschluss vom 18.02.2009 beigetreten.*

*Gleichzeitig wurde der Feststellungsbeschluss vom 10.09.2008 dahingehend geändert, als dass die Darstellung des B-Plangebietes „Müllerland“ (ID 50) einschließlich seiner Umgebung im Wege der redaktionellen Änderung im FNP entsprechend berichtigt wurde.*

**Inkrafttreten**

*Der Flächennutzungsplan wird im Amtsblatt der Gemeinde Schorfheide am 27.02.2009 bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist ab dem Tage seiner Bekanntmachung wirksam.*



## 2 Lage im Raum

### 2.1 Räumliche Lage der Gemeinde

Die Gemeinde Schorfheide liegt am Rand des Biosphärenreservats Schorfheide - Chorin und am Ufer des Werbellinsees. Das Gemeindegebiet ist durch den Werbellinsee und die umliegenden, ausgedehnten Waldgebiete gekennzeichnet.

Im Osten grenzt sie an die Ämter Joachimsthal (Schorfheide), Britz-Chorin und die Kreisstadt Eberswalde, im Süden an das Amt Biesenthal-Barnim, im Westen an die Stadt Liebenwalde und die Stadt Zehdenick (beide Landkreis Oberhavel) sowie im Norden an die Stadt Templin (Landkreis Uckermark).

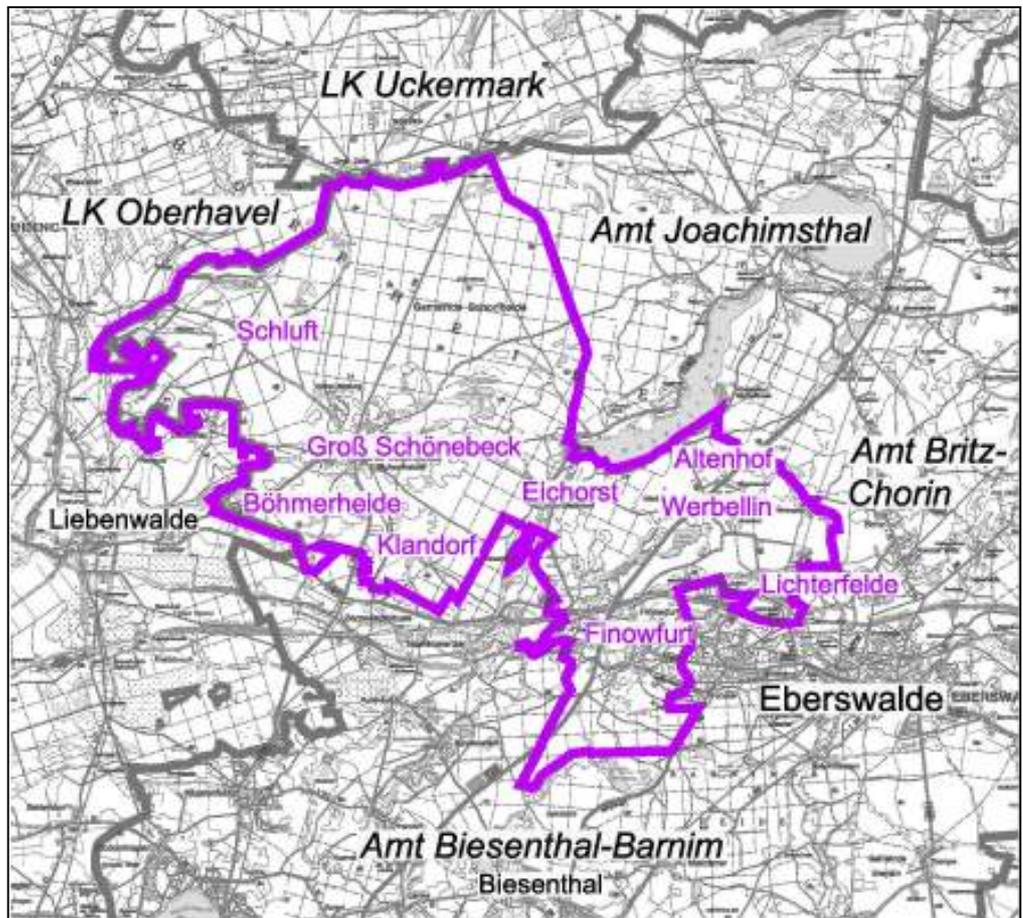


Abbildung 1: Lage im Siedlungsnetz

## 2.2 Verkehrsanbindung

Die Entfernung nach Eberswalde, der Kreisstadt des Landkreises Barnim und Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums beträgt im Durchschnitt knapp 20 km, bis zur Bundeshauptstadt Berlin sind es ca. 50 km.

Die Ortsteile der Gemeinde Schorfheide sind sehr gut an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Im Osten der Gemeinde verläuft in Nord-Süd-Richtung die Autobahn A11 mit den Ausfahrten Finowfurt und Werbellin. Ebenfalls in Nord-Süd-Richtung erschließen die Landesstraßen L 100 und L 220, in Ost-West-Richtung die Bundesstraße 167 das Gemeindegebiet.

Die einzige Eisenbahnverbindung der Gemeinde Schorfheide ist die Niederbarnimer Eisenbahn (sog. „Heidekrautbahn“), welche Groß Schönebeck und Kländorf zweistündlich mit Berlin-Karow verbindet.

Drei Wasserstraßen durchziehen die Gemeinde Schorfheide: Der Oder-Havel-Kanal als wichtige wirtschaftliche Transportverbindung sowie der Finow- und Werbellinkanal mit besonderer Bedeutung für den Tourismus.

Des Weiteren liegt der Verkehrslandeplatz Finow im Schorfheider Gemeindegebiet. Dieser Landeplatz für Flugzeuge bis zu 14 t Startmasse steht zur Zeit hauptsächlich der gewerblichen Luftfahrt und dem Geschäftsreiseverkehr zur Verfügung.

## 2.3 Klima und Naturraum

Das Gebiet der Gemeinde Schorfheide gehört naturräumlich zur Mecklenburgischen Seenplatte, die sich aufgrund der geologischen Entstehung unterteilt in die Schorfheide, die Britzer Platte und das Eberswalder Urstromtal.

Die geologische Formation der Schorfheide ist auf die Entwicklungen während der Hochphase der Weichseleiszeit vor ca. 20.000 Jahren zurückzuführen, in der sich mächtige Schichten pleistozäner Sedimente auf älteren ablagerten. Während der Nacheiszeit bildeten sich am Rand der Endmoränen mächtige Schmelzwasserrinnen, die überwiegend in südwestliche Richtung entwässerten. So entstand das Eberswalder Urstromtal, welches für das Gemeindegebiet um den Ortsteil Finowfurt kennzeichnend ist.

Analog zum Eberswalder Urstromtal entstand die Werbellinseerinne, die als Schmelzwasserzufluss zum Eberswalder Urstromtal fungierte. Der Schmelzwasserzufluss trug zur Bildung schmaler, gestreckter Seen - Werbellinsee, Üdersee - und einzelner Bachtäler bei.

Der Werbellinsee ist heute ein markanter und landschaftsprägender Naturteil im Untersuchungsraum. Mit einer Fläche von 786 ha gehört er zu den größten Seen im Landkreis Barnim. Dieser tiefe, langgestreckte (10 km Länge) eiszeitliche Rinnensee ist landschaftlich reizvoll in die Waldgebiete der Schorfheide eingebettet. Durch seine große Wasserfläche und Tiefe bietet er vielfältige Möglichkeiten für nahezu alle Wassersportarten. Über den Werbellinkanal ist der See an die Ost-West-Wasserstraßen (Oder-Havel- und Finowkanal) angebunden.

Nördlich des Eberswalder Urstromtals und beiderseits der Werbellinseerinne liegt geomorphologisch die „Britzer Platte“, eine flachwellige, lehmige Grundmoränenplatte, die im Durchschnitt 50 - 90 Meter über NN liegt.

Bedingt durch die geologische Entstehung weist das Gemeindegebiet überwiegend ein leicht welliges bis ebenes Großrelief auf, dass durch die beiden Schmelzwasserrinnen unterbrochen wird.

### Die Schorfheide

Die Gemeinde Schorfheide liegt am Rand des Landschaftsraums Schorfheide - einem der bedeutendsten Brandenburgs. Dieser ist prägend für große Teile der beiden Landkreise Barnim und Uckermark. Die Schorfheide ist ein flachwelliger bis hügeliger Landschaftsraum, der alle Elemente eiszeitlich geformter Landschaften in sich vereint: Grund- und Endmoränen, Sander und Urstromtäler. Aufgrund der unterschiedlichen geologischen Formationen ist die Bodenqualität sehr unterschiedlich: sandig-lehmige Moränenböden östlich und westlich des Werbellinsees wechseln sich mit grundwasserfernen und nährstoffärmeren Sandböden ab. Weiterhin sind in der Schorfheide bis zu 3.000 Moore zu finden.

Aufgrund dieser unterschiedlichen Bodenqualität existiert ein sehr großer Vegetationsreichtum mit bis zu 994 Pflanzenarten: Traubeneichen, vermischt mit Buchen und Linden wachsenden auf den Moränenböden, die sandigen Böden tragen vorwiegend Kiefern. Seltene, geschützte Pflanzen wie bspw. Orchideen sind noch vereinzelt zu finden, in den Mooregebieten wachsen unter anderem Moosbeere, Sonnentau und Sumpfpfurst.

Analog zur Flora besteht in der Schorfheide noch heute eine reichhaltige Fauna. Neben zahlreichen Raubvögeln wie Schreiadler, See-, Fischadler und dem Roten Milan sind auch noch Kreuzottern, Biber und Fischotter zu finden. Auch Rotwild, Damwild und Schwarzwild kommen in der Schorfheide noch reichlich vor.

Zusammen mit dem Choriner Endmoränenbogen östlich der Gemeinde Schorfheide wurde der Landschaftsraum Schorfheide 1990 zum Biosphärenreservat Schorfheide - Chorin erklärt - einem der größten Schutzgebiete Deutschlands. Große Teile der Gemeinde Schorfheide befinden sich innerhalb dieses Biosphärenreservats (s. a. Kapitel 15.2 Schutzgebiete).

### Klima

Die Gemeinde Schorfheide hat eine stark subkontinentale Prägung. Das Klima ist gekennzeichnet durch eine relativ rasche Frühlingserwärmung, relativ heiße Sommer mit viel Sonnenschein, aber auch durch relativ kalte Winter. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,2°C, wobei im Januar und Februar das Monatsmittel unter 0°C liegt. Die Niederschläge pro Jahr liegen zwischen 500 und 560 mm.

### 3 Ausgangslage und geschichtliche Entwicklung

#### 3.1 Geschichte der Ortsteile

##### Altenhof

Die ersten Spuren einer Besiedlung reichen bis in das Jahr 3000 v. Chr. zurück, Scherbenfunde deuten auf die spätere Besiedlung während der Bronzezeit hin. Doch erst die Slawen ließen sich dauerhaft im Gebiet des heutigen Altenhofs nieder.

Die Entwicklung des Dorfes Altenhofs beginnt mit der Eroberung des heutigen Landkreises Barnim durch die Askanier im 13. und 14. Jahrhundert, als zur Machtsicherung die Burg Breten am Ufer des Werbellinsees errichtet wurde. Im Schatten der Burg entwickelte sich im 16. Jahrhundert ein Wirtschaftshof direkt am Werbellinsee, einst auch „Alter Hof“ genannt. Die Burg wurde im 17. Jahrhundert nahezu völlig zerstört, dennoch blühte die Gegend im Zuge des 30-jährigen Kriegs auf.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts entwickelte sich Altenhof zum beliebten Ausflugsort - im Zuge dieser Entwicklung entstanden die ersten touristischen Einrichtungen (Gastronomie, Beherbergungsgewerbe, Personenschiffahrt auf dem Werbellinsee). Nach dem 2. Weltkrieg setzte sich die touristische Entwicklung fort, es entstanden Bungalows, Kleingartenanlagen sowie Campingplätze. Ende der fünfziger Jahre wurde der FDGB Hauptorganisator der Erholungseinrichtungen in Altenhof und der Ort entwickelte sich zum Urlaubszentrum.

Nach der politischen Wende wurden die vorhandene Gastronomie und andere Gewerke privatisiert. Es entstanden neue Gaststätten und Pensionen. Viele private Wohnhäuser wurden saniert.

##### Böhmerheide

Die Siedlung Böhmerheide wird erstmals 1491 urkundlich erwähnt, als Kurfürst Johann Cicero den Gebrüdern und Vettern Bome die „wüsten Dorfstätten Alt- und Neu-Gröben“ im Gebiet des heutigen Böhmerheides verlieh. Ende des 18. Jahrhunderts wurde auf der alten Feldmark Gröben das „Etablissement“ Groß- und Klein- Böhmerheide erbaut - Klein Böhmerheide brannte 1862 allerdings ab und wurde nicht wieder aufgebaut.

Die Besiedlung Böhmerheides begann 1923, als ein Landvermesser das Land aufkaufte und parzelliert. Voraussetzung hierfür war allerdings, dass infolge des Durchstichs zum Kuhpanzsee der Wasserspiegel des Weißen Sees sank und die sumpfige Landschaft trocken gelegt wurde.

Bis zum Ausbruch des 2. Weltkrieges wurden die Parzellen ausschließlich zur Nutzung am Wochenende genutzt. 1967 erfolgte eine erneute Vermessung und die weitere Erschließung unter der Auflage zur Wochenendnutzung. Seit der Wende werden die Wochenendhäuser zunehmend als Hauptwohnsitz genutzt.

### Eichhorst

Erste urkundliche Hinweise auf eine Besiedlung im Raum Eichhorst stammen aus den Jahren 1211 bis 1215 und wird an oder in der Nähe des Askanerturmes im Ortsteil Wildau vermutet.

Die eigentliche Besiedlung des heutigen Ortes Eichhorst erfolgte aufgrund einer Anweisung des Königs Friedrich I. 1709, eine Papiermühle auf Holländische Art im Gebiet des heutigen Eichhorsts anlegen zu lassen; die Papierproduktion wurde 1711 aufgenommen.

In den Jahren 1761 bis 1766 wird das Werbellinfließ zum Werbellinkanal ausgebaut. Infolge dessen entwickelte sich die Binnenschifffahrt in Eichhorst zu einem wichtigen Erwerbszweig.

Der Ortsteil Eichhorst entstand erst durch die Fusion der beiden Kolonien Rosenbeck und Werbelliner Kanalkolonie im Jahr 1878 - die Kolonie Wildau wurde erst im Jahr 1927 Eichhorst angeschlossen.

### Finowfurt

Der Ortsteil Finowfurt entstand erst 1929, als die beiden Dörfer Schöpfurth und Steinfurth zusammengeführt wurden. Erstmals erwähnt wurden die Dörfer 1375. Die ersten geschichtlichen Zeugnisse legt eine Windmühle ab, die schon vor 1375 bestand und die 1608 umgebaut wurde.

Die Entwicklung Finowfurts ist wesentlich vom Bau des Finowkanals beeinflusst, der auf Anweisung des Königs Friedrich III in den Jahren 1743 - 1746 unter Einbeziehung des zerstörten Vorgängerkanals errichtet wurde. Über Havel und Spree entstand eine durchgehende Wasserstraße nach Berlin. Der Kanal diente vornehmlich dem Holz- und Salztransport. Finowfurt (bzw. die Dörfer Schöpfurth und Steinfurth) entwickelten sich zu einem Zentrum der Flößerei.

Auch die folgende wirtschaftliche Entwicklung wurde nachdrücklich durch den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur getragen:

- durch die Straßenverkehrsverbindung Berlin-Eberswalde-Stettin,
- die Eisenbahnlinie Berlin-Angermünde (1842),
- durch den Bau des Oder-Havel-Kanals von 1908-1914, mit dem der Großschiffahrtsweg Berlin-Stettin geschaffen wurde,
- mit dem Bau der Autobahn 1934
- und dem Ausbau des Flugplatzes 1935-40.

Nach der politischen Wende haben sich die Gewerbegebiete in Finowfurt etabliert, gleichzeitig sind mehrere Wohngebiete neu entstanden. Beides trägt zum Nebeneinander von Leben, Arbeiten und Natur in Finowfurt bei.

### Groß Schönebeck

Die erste urkundliche Erwähnung des Dorfes Groß Schönebeck stammt aus dem Jahre 1313, als die Askanier zur Sicherung ihrer Macht die Burg Schönebeck bauten. Neben den militärischen Kräften siedelten sich auch Handwerker und landwirtschaftliche Kräfte im Umfeld der Burg an.

Im 30jährigen Krieg wurde das Dorf und die Burg durch dänische Truppen zerstört, bis auf den massiven Feldsteinturm der Kirche blieb nichts mehr stehen.

Ende des 17. Jahrhunderts und Anfang des 18. Jahrhunderts siedelten Leute aus der Pfalz, aus Friesland und aus Holland erneut in Schönebeck. Zeitgleich errichtet der große Kurfürst anstelle der zerstörten Burg ein Jagdschloss, das fortan als Aufenthaltsort für die königlichen Herrschaften und deren Jagdgäste diente. Seit 1991 beherbergt das Schloss das Schorfheide-Museum.

#### Klandorf

Schon in uralten Zeiten war die Dorfstelle besiedelt - beim Bau der Heidekrautbahn stieß man in der Nähe des Bahnhofes auf ein ausgedehntes Urnenfeld. Bei Ausgrabungen in den Jahren 1908/09 wurden Urnen, Ringe, Haken und Bronzebeile altgermanischen Ursprungs vorgefunden.

Die Gründung des Ortsteils Klandorf basiert auf zwei Bränden im nahen Groß Schönebeck 1807 und 1808, bei dem das Lehnschulzengut und einige Gehöfte niederbrannten. Um ein weiteres Unglück zu verhindern, mussten die Geschädigten ihren Heimatort verlassen und gründeten das Dorf Klandorf. Seitdem wurden in Klandorf eine Kirche (1869), eine Schule (1819) und der Anschluss an die Reinicken-Liebenwalde-Groß Schönebecker Eisenbahn (1901) gebaut.

#### Lichterfelde

Lichterfelde wurde erstmals 1277 erwähnt, als in einer Choriner Schenkungsurkunde, die dem Kloster Chorin das Dorf Britz mit seinem ganzen Areal zuspricht, auch die „ville Lichtervelde“ erwähnt wird.

Aus der Besiedlung durch Bauern, Gutsarbeiter und Tagelöhnern ging das Entstehen eines Kreuzangerdorfs mit einem Gut hervor. Das Gutsschloss wurde jedoch erst 1565 errichtet.

#### Schluff

Die Geburtsstunde des Ortsteils Schluff schlug 1752, als der Landjäger Uhl die Erlaubnis erhielt, auf der alten Schluff 16 Spinnerfamilien zum Zwecke der Seidenraupenzucht anzusiedeln. Zu dieser Zeit entstand auch das Gut Uhlenhof, das 1874 in Schluff überging. Bereits in den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts kamen viele Berliner „Sommerfrischler“ nach Schluff, um die Schorfheide zu besuchen. Die Ende der 70er Jahre erbauten Bungalows unterstreichen den hohen Erholungswert Schluffs.

Etwa 1970 wurde Schluff Teil Groß Schönebecks und erst seit den Kommunalwahlen 2003 ist Schluff wieder ein eigener Ortsteil der Gemeinde Schorfheide.

#### Werbellin

Die Entwicklung Werbellins basiert wesentlich auf der Ansiedlung zahlreicher Vertriebener nach dem 30-jährigen Krieg. Ab 1740 holte König Friedrich II Holländer und Hugenotten nach Preußen und gründete zahlreiche Ortschaften. 1748 unterschrieb König Friedrich der Große persönlich die Gründungs-urkunde und rief 18 Familien aus der Pfalz-Zweibrücken heran, um sie in Werbellin anzusiedeln.

### 3.2 Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Schorfheide ist geprägt:

- zum einen vom Siedlungsschwerpunkt um Eberswalde / Finowfurt im Südosten der Gemeinde,
- zum anderen vom naturnahen Raum innerhalb des Biosphärenreservates Schorfheide-Chorin, der das nordöstliche Gemeindegebiet einnimmt und an dessen Rande Groß Schönebeck liegt.

Sowohl Finowfurt als auch Groß Schönebeck übernehmen die jeweilige Versorgungsfunktion für die umliegenden Ortsteile. Die Einzugsbereiche beider Ortsteile entsprechen in etwa den Grenzen der beiden ehemaligen Gemeinden Groß Schönebeck und Finowfurt.

Bedeutendster und größter Ortsteil der Gemeinde Schorfheide ist das direkt am Finowkanal gelegene **Finowfurt** mit rund 4.700 Einwohnern und damit knapp der Hälfte der gesamten Einwohner der Gemeinde. Die große Nähe zur Kreisstadt Eberswalde (nur 2 km Entfernung) und die Funktion als Siedlungsschwerpunkt (festgelegt im sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung, Siedlungsschwerpunkte und Ländliche Versorgungsorte“ des Regionalplans Barnim-Uckermark, siehe auch Kapitel 4.2 Regionalplanung) tragen zur Bedeutung Finowfurts bei.

Finowfurt ist sowohl Wohn- als auch Gewerbestandort und besitzt eine kompakte Siedlungsstruktur. Südlich angrenzend befindet sich der Verkehrslandeplatz Finow, der zum Regionalflughafen ausgebaut werden soll.

**Groß Schönebeck** mit rund 1870 Einwohnern (ca. 18 % der gesamten Einwohner der Gemeinde) ist der andere Siedlungspol der Gemeinde Schorfheide und fungiert vor allem als Eingangstor zur Schorfheide, eines der ältesten Wald- und Jagdreviere Brandenburgs, und ist das touristische Zentrum der Gemeinde Schorfheide.

Der Ortsteil ist als Angerdorf entstanden. Diese historische Dorfstruktur ist noch heute ablesbar, auch in der gemischten Nutzungsstruktur. Groß Schönebeck hat mehrere Siedlungserweiterungen (Wohnstandorte) erfahren, darunter befindet sich das nördlich des Ortskerns gelegene Wohngebiet Döllner Siedlung mit einer sehr geringen Dichte und dem Charakter einer Waldsiedlung.

Seit 1901 ist Groß Schönebeck Endhaltepunkt der sogenannten Heidekrautbahn, die die Schorfheide mit Berlin verbindet.

Die übrigen Ortsteile der Gemeinde Schorfheide lassen sich in ihrer Siedlungsstruktur folgendermaßen charakterisieren:

**Lichterfelde** ist, gemessen am Bevölkerungsanteil, der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde Schorfheide. Hier leben rund 2000 Einwohner. Lichterfelde ist ein ursprüngliches Straßendorf mit einer gemischten Nutzungsstruktur, das sich entlang der Verkehrswege nach Eberswalde sowie in Richtung Werbellinsee und Finowfurt ausdehnt. Aufgrund der Lage in nur 5 km Entfernung zu Eberswalde ist seine Entwicklung durch aus im Zusammenhang mit der der Kreisstadt zu sehen.

**Altenhof** ist aufgrund seiner Lage direkt am Südufer des Werbellinsees stark vom Tourismus geprägt. Hier leben rund 600 Einwohner. Es besteht eine gemischte Nutzungsstruktur aus überwiegender Wohnnutzung und tourismusorientierten Nutzungen, wie z.B. Wochenendhäusern und gastronomi-

schen Einrichtungen. Südlich angrenzend an die Ortslage ist bereits ein weiterer Wohnstandort durch die verbindliche Bauleitplanung gesichert.

**Eichhorst** liegt beiderseits des Werbellinkanals und ist ein typisches Straßendorf mit rund 460 Einwohnern. Der landschaftlich sehr schön gelegene Ortsteil hat ebenfalls eine gemischte Nutzungsstruktur und ist mit seinen südlich bzw. nördlich gelegenen Siedlungsteilen, bzw. Gemeindeteile Rosenbeck und Wildau (direkt am Werbellinsee) potenziell für den Fremdenverkehr geeignet.

Der Ortsteil **Werbellin** ist ebenfalls ein typisches Straßendorf mit rund 280 Einwohnern, nördlich des Üdersees gelegen. Die Nutzungsstruktur ist dörflich. Vermutlich aufgrund der unmittelbaren Nähe zur A11 (Autobahnanschlussstelle „Werbellin“) haben sich hier keine nennenswerten Siedlungserweiterungen ergeben.

**Klandorf** (rund 220 Einwohner) besitzt einen sehr breiten Straßenanger, die Gebäude weisen teilweise noch große Abstände untereinander auf. Dies ist begründet in der Entstehungsgeschichte des Dorfes als Reaktion auf zwei Großbrände in Groß Schönebeck Anfang des 19. Jahrhunderts. Die historische dörfliche Hofstruktur ist hier noch gut erhalten. Auch Klandorf ist Haltepunkt der Heidekrautbahn.

In **Böhmerheide** sind rund 200 Einwohner gemeldet. Der Ortsteil ist als Wochenendhausgebiet entstanden und entwickelt sich immer mehr zum Wohnstandort mit hohem landschaftlichen Potenzial.

Die ehemalige Waldarbeitersiedlung **Schluff** ist mit nur rund 110 Einwohnern der kleinste Ortsteil der Gemeinde Schorfheide und inmitten der umfangreichen Waldflächen der Gemeinde Schorfheide gelegen.

Neben den genannten Ortsteilen der Gemeinde Schorfheide bestehen ausgedehnte Wochenend- und Ferienhausgebiete sowie Campingplätze, die sich überwiegend auf den südöstlichen Gemeindeteil, d.h. die ehemalige Gemeinde Finowfurt konzentrieren. Ausschlaggebend ist die naturräumlich schöne Lage am Üder- und Werbellinsee sowie die gute Erreichbarkeit über die A 11 von Berlin aus.

### 3.3 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Schorfheide spiegelt die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Barnim wider. Die Bevölkerung in der Gemeinde Schorfheide, bezogen auf den Gebietsstand vom 26.10.2003 hat seit 1990 um mehr als die Hälfte zugenommen. Allein der Ortsteil Finowfurt hat sich nahezu verdoppelt. Dieser Zuwachs ist in engem Zusammenhang mit folgenden Faktoren zu sehen:

- Arbeitsplatzangebot (Schwerpunkt Finowfurt),
- Nähe zur Kreisstadt,
- gute Infrastruktur,
- großes Angebot für Freizeit und Naherholung.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Schorfheide

Ortsteil	31.12.					29.06.
	1990	1995	2000	2003	2005	2006
Altenhof	566	612	577	589	593	595
Böhmerheide	43	73	147	198	202	204
Eichhorst	339	397	482	474	458	461
Finowfurt	2506	3415	4653	4756	4711	4700
Groß Schönebeck	1750	1798	1987	1883	1865	1864
Klandorf	116	147	200	221	222	223
Lichterfelde	1344	1515	1970	1980	2000	1995
Schluff	44	65	97	120	115	115
Werbellin	151	195	286	194	282	277
<b>Summe</b>	<b>6859</b>	<b>8217</b>	<b>10399</b>	<b>10515</b>	<b>10448</b>	<b>10434</b>

Quelle: Einwohnermeldeamt, Gemeinde Schorfheide

Bei einer Fläche von 236,68 km<sup>2</sup> liegt die Bevölkerungsdichte bei rund 44 Einwohnern/km<sup>2</sup>. Dieser verhältnismäßig geringe Wert liegt weit unter dem Brandenburger Durchschnitt (224 Einwohner/km<sup>2</sup> in 2004) und ist vor allem durch die ausgedehnten Waldgebiete im Westteil der Gemeinde begründet.

Entsprechend der Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg für den Zeitraum 2005-2030<sup>1</sup> wird für den Landkreis Barnim ein Bevölkerungsrückgang um nur 1 % bis zum Jahr 2020 angenommen, für das Land Brandenburg ein Rückgang um knapp 6 %. Dies bedeutet für die Gemeinde Schorfheide und ihre Flächennutzungsplanung einen Bevölkerungszielwert, der sich zwischen 10.000 und 10.400 Einwohnern im Jahr 2020 bewegen wird. Zwar werden in dieser Bevölkerungsprognose insgesamt nach dem Jahr 2020 stärkere – über die bis dahin erfolgten Bevölkerungsentwicklungen hinausgehenden – Bevölkerungsverluste prognostiziert (insgesamt 12,9 % im Vergleich 2004 und 2030 für das Land Brandenburg und 7,7 % für den Landkreis Barnim), allerdings geht die Gemeinde Schorfheide von einer positiveren Entwicklung insbesondere innerhalb des Ortsteils Finowfurt aus. Diese Annahme ist sowohl durch die Lagegunst der Gemeinde (Nähe zur Kreisstadt Eberswalde) als auch vorhandene und geplante Infrastruktur sowie Bauflächen (Gewerbstandorte, vorhandener Verkehrslandeplatz und geplanter Flughafen) begründet.

### 3.4 Wirtschaftsstruktur und Entwicklung

Die Gemeinde Schorfheide besitzt aufgrund ihrer Nähe zu Eberswalde gute Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe. Hierzu tragen unter anderem die nahe gelegene Autobahn A 11 sowie die leistungsfähigen Bundes- und Landesstraßen, insbesondere die B 167, der Oder-Havel-Kanal und der nahegelegene Verkehrslandeplatz Finow bei.

<sup>1</sup> Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik, Dezernat Bevölkerung in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr, Dezernat Raumbewertung, März 2006

Insbesondere die Ortsteile Finowfurt und Lichterfelde profitieren von diesen Standortvoraussetzungen. Finowfurt ist der Hauptgewerbestandort der Gemeinde. Die gewerblichen Schwerpunkte sind neben anderen:

- der Gewerbepark Finowfurt und das
- Fachmarktzentrum an der B 167 sowie
- der Technologie- und Gewerbepark in Lichterfelde.

Die Auslastung des Gewerbeparks Finowfurt (25 ha) direkt an der B 167 gelegen, liegt bei über 75 %. Hier haben sich mittlerweile die verschiedensten Unternehmen aus dem In- und Ausland angesiedelt.

Der Technologie- und Gewerbepark mit einer Fläche von insgesamt 123 Hektar, liegt zum Teil in der Gemeinde Schorfheide, der größere Teil gehört zu Eberswalde. Dieser Gewerbepark wird von der Wirtschafts- und Tourismusgesellschaft mbH des Landkreises Barnim (WITO) verwaltet.

Das Fachmarktzentrum in Finowfurt, ca. 13 ha groß, liegt direkt an der B 167 ist seit 1992 erschlossen und bebaut worden.

Im tertiären Sektor ist in der Gemeinde Schorfheide vor allem der Tourismus ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Hervorzuhebende Tourismusstandorte sind

- Groß Schönebeck - in seiner Funktion als „Eingangstor zur Schorfheide“ ein touristischer Schwerpunkt der Region.
- Werbellin- und Üdersee mit Umgebung sowie
- immer mehr an Bedeutung gewinnend der Finowkanal.

Ziel des Flächennutzungsplanes ist es, die planerischen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass den Arbeitsmarktproblemen und negativen Entwicklungen der letzten Jahre durch ein ausreichendes Flächenangebot entgegengewirkt und der Strukturwandel der Wirtschaft durch angemessene Flächendarstellungen für die unterschiedlichen Nutzungsansprüche unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten gefördert wird.

## 4 Übergeordnete und örtliche Planungen

Bauleitpläne sind nach § 1 Absatz 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind nach § 4 Absatz 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG) von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Die Grundsätze sowie die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung, die sich aus in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung, Ergebnissen von Raumordnungsverfahren und landesplanerischen Stellungnahmen ergeben, sind nach § 4 Absatz 2 ROG von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung zu berücksichtigen. Gesetze und übergeordnete Programme und Pläne, die Ziele und Grundsätze der Raumordnung mit Bedeutung für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide enthalten, sind vor allem:

- das Brandenburgische Landesplanungsgesetz (BbgLPIG) vom 12.12.2002 (GVBl. I/2003 S. 9),
- das Gemeinsame Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro 2007), in Kraft getreten am 01. Februar 2008,
- der Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I - Zentralörtliche Gliederung vom 04. Juli 1995,
- der Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) – ergänzende raumordnerische Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum – vom 20. Juli 2004
- der Sachliche Teilplan „Zentralörtliche Gliederung, Siedlungsschwerpunkte, Ländliche Versorgungsorte“ des Regionalplans Barnim-Uckermark (veröffentlicht am 20.08.1997)
- der Sachliche Teilplan „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung und -gewinnung“ des Regionalplans Barnim-Uckermark (erneut veröffentlicht am 29.0.2004)

### 4.1 Landesplanung

Im **LEPro** ist für die räumliche Entwicklung der Länder Berlin und Brandenburg das raumordnerische Leitbild der „dezentralen Konzentration“ formuliert. Danach ist das Land Brandenburg in die Raumkategorien „engerer Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin“ und „äußerer Entwicklungsraum“ eingeteilt. Die zugehörigen Gebietskörperschaften des engeren Verflechtungsraums sowie des äußeren Entwicklungsraums sind in der Anlage zum LePro festgelegt. Die Gemeinde Schorfheide liegt im äußeren Entwicklungsraum.

Der Landesentwicklungsplan **LEP I** konkretisiert das Ziel, die Siedlungsstruktur des Landes Brandenburg nach den **Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung** zu entwickeln, um Voraussetzungen für gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilen des Landes zu schaffen. Der LEP I benennt die Ober- und Mittelzentren im Land Brandenburg, während die Festlegung der zentralen Orte unterer Stufe die Aufgabe der Regionalplanung ist. Keine dieser zentralörtlichen Funktionen ist der Gemeinde Schorfheide zugeordnet. Das benachbarte Eberswalde ist Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums.

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung für den äußeren Entwicklungsraum sind im Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum für Berlin-Brandenburg (**LEP GR**) festgelegt.

In Gemeinden ohne ober- oder mittelzentrale Funktion ist eine Siedlungsflächenentwicklung nur im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Ausgehend vom realen Bedarf darf in diesen Gemeinden in der Regel ein planerischer

Angebotszuwachs der Wohneinheiten von höchstens 10 % auf Grundlage des Bestandes vom 31. Dezember 2003 nicht überschritten werden. (Z 1.1.6)

Darüber hinaus sind folgenden Festlegungen des LEP GR für die Gemeinde Schorfheide von besonderer Bedeutung:

- Festlegung des Flughafens Finow als einen von drei Regionalflyghäfen gemäß Ziel 2.5.1
- Festlegung eines Versorgungsstandortes für gewerblich-industrielle Vorhaben gemäß Ziel 1.3.6 im räumlichen Bezug zur Stadt Eberswalde, d.h. südlich des Ortsteils Finowfurt in der Nähe des Flughafens. Dieser Versorgungsstandort wurde u.a. gewählt aufgrund seiner günstigen Erreichbarkeit in Bezug auf das großräumige funktionale Verkehrsnetz sowie aufgrund der herausragenden Standortgunst und konfliktarmen Lage in Bezug auf andere Raumnutzungen.

Derzeit überarbeitet die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) im Auftrag beider Landesregierungen die gemeinsame Landesplanung. Der LEP B-B soll voraussichtlich bis Ende 2008 die bisherigen Landesentwicklungspläne LEP I, LEP eV und LEP GR ablösen. Die Ziele des Entwurfes des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg vom 21. August 2007 sind „in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung“ und gem. § 3 Nr. 4 i.V. mit § 4 Absatz 2 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen.

## 4.2 Regionalplanung

Der Landkreis Barnim gehört zur Planungsregion Uckermark-Barnim. Der Regionalplan selbst ist noch in Aufstellung befindlich. Die sachlichen Teilpläne „Zentralörtliche Gliederung, Siedlungsschwerpunkte, Ländliche Versorgungsorte“ und „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung und -gewinnung“ sind seit 1997 bzw. 2004 rechtskräftig.

Der **sachliche Teilplan „Zentralörtliche Gliederung, Siedlungsschwerpunkte, Ländliche Versorgungsorte“** bestimmt die zentralen Orte der unteren Stufe (**Grund- und Kleinzentren**). Hierdurch wird eine Siedlungsstruktur festgelegt bzw. entwickelt, die – im Sinne der Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen – die flächenmäßige Versorgung der Bevölkerung der Region mit Einrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs gewährleistet.

In der Gemeinde Schorfheide ist **Groß Schönebeck** als Kleinzentrum ausgewiesen. Kleinzentren sollen wie die Grundzentren Einrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs bereitstellen. Im Unterschied zu Grundzentren weisen sie eine geringere Einwohnerzahl im Nahbereich und einen geringeren Ausstattungsumfang mit Grundbedarfseinrichtungen auf.

Neben den zentralen Orten benennt der Teilplan **Siedlungsschwerpunkte und Ländliche Versorgungsorte**. Siedlungsschwerpunkte stellen Konzentrationpunkte für die weitere Siedlungsentwicklung in den Teilräumen dar, wo die Gefahr der Zersiedelung besonders groß ist, d.h. im direkten Umland der Metropole Berlin bzw. einzelner Ober- und Mittelzentren.

**Finowfurt** ist als Siedlungsschwerpunkt festgelegt, das zugehörige Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums die Stadt Eberswalde. Die Wohn- und Gewerbefunktion in Finowfurt soll hierdurch gesichert werden. Die Gemeinde Finowfurt verfügt über ein hohes Entwicklungspotenzial, das

sich in Form bereits bestätigter bzw. im Verfahren befindlicher Bauleitplänen darstellt.

Der **sachliche Teilplan „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung und -gewinnung“** des Regionalplans Barnim-Uckermark (erneut veröffentlicht am 29.09.2004) weist zur Sicherung eines verstärkten Ausbaus der Windenergienutzung Windeignungsgebiete aus, innerhalb derer raumbedeutsame Windenergieanlagen zu lokalisieren sind. In der Gemeinde Schorfheide ist dies das Windeignungsgebiet Lichterfelde. Der sachliche Teilplan „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung und -gewinnung“ befindet sich momentan in Überarbeitung.

Vorranggebiete Rohstoffsicherung – Steine und Erden sind innerhalb der Gemeinde Schorfheide nicht vorhanden.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg** (GL 6) als zuständige Planungsbehörde weist im Rahmen der „**Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung**“ vom 27.01.2006 auf Folgendes hin:

Bei der Entwicklung von Siedlungsflächen soll eine Konzentration auf die gewachsenen Hauptorte erfolgen (LEP GR, Grundsatz 1.1.3). Vorrang haben die beiden Ortsteile mit regionalplanerisch festgelegten Funktionen.

Die Sanierung vorhandener Bausubstanz und die Nutzung vorhandener innerörtlicher Siedlungsflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung von Siedlungsflächen; eine Zersiedlung der Landschaft ist zu verhindern (BbgLPIG, § 3 Absatz 1 Nr. 3+6; LEP GR, Grundsatz 1.1.1)

Die Entstehung, Erweiterung und Verfestigung von Streu- und Splittersiedlungen – auch durch die Umwandlung von Wochenendhaus- oder Kleingartenbetrieben in Wohnsiedlungen - ist zu vermeiden (LEP GR, Ziel 1.1.4; LEPro § 16 Absatz 4).

Nicht mehr benötigte bauliche Anlagen auf militärischen Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu innerörtlichen Siedlungsflächen sind vornehmlich für Siedlungszwecke zu entwickeln. Städtebauliche relevante Teile dieser Art außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen dürfen für nicht integrierbare infrastrukturelle Einrichtungen, gewerblich-industrielle Großvorhaben und raumbedeutsame Freizeitvorhaben zugelassen werden (LEP GR, Ziel 1.1.5).

Der Natur- und Landschaftsschutz ist in den Schutzgebieten innerhalb der Gemeinde Schorfheide besonders zu fördern (BbgLPIG § 3 Absatz 1 Nr. 9).

Das ökologisch wirksame Freiraumverbundsystem (öwF) mit den darin integrierten besonders bedeutsamen Freiraumfunktionen, Werten des Naturhaushaltes und der Kulturlandschaft ist zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. ... Raumbedeutsame Freirauminanspruchnahmen, Neuzerschneidung durch Infrastrukturtrassen, raumbedeutsame Windenergieanlagen und der Abbau nicht bestandsgeschützter oberflächennaher Rohstoffe sind im öwF regelmäßig ausgeschlossen (LEP GR, Ziel 3.2.1).

Nach LEP GR, Grundsatz 3.1.7 und LEPro § 29 Absatz 4 ist die Zugänglichkeit von Uferstreifen zu erhalten und deren naturnahe Gestaltung voranzu-

treiben (insbesondere Werbellinsee, Üdersee, Kanäle) Sie sind von Bebauung freizuhalten.

Vorbehaltsgebiete für die Wasserwirtschaft sind von beeinträchtigenden Nutzungen freizuhalten: Lage des Gemeindegebietes östlich Lichterfelde in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III des Wasserwerkes Eberswalde, TWSZ der örtlichen Wasserwerke Groß Schönebeck und Schluff (BbgLPIG § 3 Absatz 1 Nr. 10)

### 4.3 Gemeindeübergreifende und örtliche Planungen

Neben den genannten übergeordneten Planungen sind bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans folgende bestehende bzw. in Bearbeitung befindliche Planungen der Gemeinde Schorfheide sowie örtliche Fachplanungen berücksichtigt:

- Satzungen und verbindliche Bauleitpläne,
- informelle Entwicklungskonzepte und
- Landschaftspläne / Landschaftsrahmenpläne.

#### Satzungen und verbindliche Bauleitpläne

##### Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen

In der Gemeinde Schorfheide wurden einige Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen nach § 34 Absatz 4 BauGB (früher Innenbereichs- und Abrundungssatzungen) zur Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach beschlossen. Hierzu zählen:

- die Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen
  - Altenhof vom 20.06.1999
  - Eichhorst vom 08.09.1997
  - Finowfurt vom 19.01.1996
  - Groß Schönebeck vom Juni 1994
  - Klandorf vom Juni 1994
  - Lichterfelde vom 26.04.1995
  - Schluff vom Februar 1994
  - Werbellin vom 10.08.1992

Gemeinden können für bebaute Bereiche im Außenbereich durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengesehen werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Eine solche Außenbereichssatzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB wurde aufgestellt für:

- Döllner Heide und
- Karlshöhe.

### Verbindliche Bauleitpläne

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans sind folgende abgeschlossen bzw. in Bearbeitung befindlichen Bauleitpläne berücksichtigt:

Tabelle 2: Verbindliche Bauleitpläne der Gemeinde Schorfheide

#### Ortsteil Altenhof

Bezeichnung	Nr.	Nutzungsart
<b>Bebauungspläne</b>		
Süd-West	2 (2/1991)	Allgemeines Wohngebiet
Joachimsthaler Str.13	3	Mischgebiet
Steganlage Altenhof (im Verfahren)	29	SO-Steganlage
Badewiese (im Verfahren)	30	Badewiese, Allgemeines Wohngebiet
<b>Vorhaben- und Erschließungspläne</b>		
Wohnbebauung "Unter den Buchen"	2	Reines Wohngebiet
"Seeterrassen"		Hotel
Altenpflegeheim Altenhof	23	Allgemeines Wohngebiet

#### Ortsteil Eichhorst

Bezeichnung	Nr.	Nutzungsart
<b>Vorhaben- und Erschließungsplan</b>		
Café Wildau	18	SO-Café Wildau

#### Ortsteil Finowfurt

Bezeichnung	Nr.	Nutzungsart
<b>Bebauungspläne</b>		
Gewerbepark an der B 167	2 (02/91)	Gewerbegebiet, Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet
Musterhaussiedlung	5 (5/91)	Reines Wohngebiet
Am Finowkanal	7 (07/91)	Allgemeines Wohngebiet
Büro- u. Geschäftshaus Finowfurt	9 (02/92)	Mischgebiet
Gewerbefläche Fa.Gollin	11 (04/92)	Mischgebiet
Wohnbebauung Kastanienallee	12 (05/92)	Mischgebiet
Autohaus Toyota	14 (01/93)	Mischgebiet
Ergänzungsfläche Gewerbepark	15 (6/92)	Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet
SB - Warenhaus Finowfurt	16	Sondergebiet
Wohnbebauung Maxim-Gorki-Straße	20	Allgemeines Wohngebiet
Erweiterung Real	25	Sondergebiet
Wohnbebauung Schlossgut	26	Allgemeines Wohngebiet
Melchower Ring II	27	Allgemeines Wohngebiet
Müllerland (im Verfahren)	22	Allgemeines Wohngebiet
<b>Vorhaben- und Erschließungspläne</b>		
Fachmarktzentrum	1 (1/91)	Sondergebiet
Bürohaus Otto	2 (1/92)	Mischgebiet
AERO-Wohnpark, Melchower Ring	3 (2/92)	Reines Wohngebiet
Wohnbauung 'Lehnschulzenstraße'	4	Reines Wohngebiet
Neubau einer Werkstatt mit Wohnung und Fremdenzimmer in Finowfurt, Rettschlag	5	Allgemeines Wohngebiet
Gerlachhof "Ferien- und Freizeitreten Pferdension"	6	Sondergebiet

**Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide – September 2008**  
**4 Übergeordnete und örtliche Planungen**

Bezeichnung	Nr.	Nutzungsart
Vorhaben- und Erschließungspläne (Fortsetzung)		
Wohnbebauung Walter	7	Reines Wohngebiet
Erweiterung Kleingewerbe Knaack/Bratek	9	Mischgebiet
Ponyhof Kmitta	12	Sondergebiet
Erlebnispark Luftfahrt und Technik (im Verfahren)	16	Sondergebiet
Seniorenzentrum Schlossgut Finowfurt (im Verfahren)	24	Mischgebiet

**Ortsteil Groß Schönebeck**

Bezeichnung	Nr.	Nutzungsart
Bebauungspläne		
Döllner Siedlung	4	Allgemeines Wohngebiet
Holzhof	6	Mischgebiet, Gewerbegebiet
Böhmerheide / 1. Änderung	5	Allgemeines Wohngebiet, Sondergebiet- Wochenendhäuser
Vorhaben- und Erschließungspläne		
Neubau eines Marktgebäudes	11	Mischgebiet
Sperlingsau (im Verfahren)	22	Sondergebiet - Bauschuttverarbeitung, Kompostierung

**Ortsteil Lichterfelde**

Bezeichnung	Nr.	Nutzungsart
Bebauungspläne		
Wohnpark Lichterfelde - 2.BA	03/93	Reines Wohngebiet
Flur 5, Flurstück 124	03/93	Mischgebiet
Wohnpark Lichterfelde, 1. TA	3 (01/92)	Reines Wohngebiet
Wohngebiet Lichterfelde - Messingwerkstr. / Änderung (im Verfahren)	01/91	Allgemeines Wohngebiet, Reines Wohngebiet
Technologie- und Gewerbepark - Gemarkung Lichterfelde	24	Gewerbegebiet
Vorhaben- und Erschließungspläne		
Gartencenter Laska - Lichterfelde	01/93	Mischgebiet
OT Blütenberg	2	Sondergebiet
Dachdeckerbetrieb Stöhr	01/97	Mischgebiet
Brendel (im Verfahren)	17B	Sondergebiet
Laska (im Verfahren)	17A	Mischgebiet

**Ortsteil Werbellin**

Bezeichnung	Nr.	Nutzungsart
Bebauungspläne		
Firmensitz Blok, Werbellin	01/93	Mischgebiet
Üdersee Werbellin	01/96	Sondergebiet - Wochenendhäuser
Sportplatz Werbellin	02/96	Sondergebiet - Wochenendhäuser
Wohnanlage Altenhofer Weg	02/95	Allgemeines Wohngebiet

## **Informelle Entwicklungskonzepte**

### Machbarkeitsstudie für den Werbellinsee

Die Machbarkeitsstudie für die Entwicklung touristischer Infrastruktur am Werbellinsee (2001) untersucht den Werbellinsee und sein unmittelbares Umfeld hinsichtlich der touristischen Potenziale und Möglichkeiten des Ausbaus der touristischen Infrastruktur.

Hierin ist Altenhof als der Ort genannt, der als touristisches Hauptzentrum am Werbellinsee zu entwickeln ist.

### Strategisches Entwicklungskonzept „Strategien für Altenhof Mitte“

Dieses Entwicklungskonzept von 2003 ist untergliedert in ein Entwicklungs- und Nutzungskonzept und ein Verkehrskonzept und stellt eine abgestimmte Planung zur Nutzungsentwicklung von Altenhof „Mitte“ dar.

Ziel des Konzepts ist es, Altenhof zu einem touristischen Hauptzentrum am Werbellinsee zu entwickeln bei gleichzeitiger Sicherung der Wohnfunktion und der Wohnqualität.

### Touristisches Entwicklungskonzept Finowfurt

Das touristische Entwicklungskonzept für die ehemalige Gemeinde Finowfurt (2000) schlägt Projekte und Maßnahmen zur Verbesserung der touristischen Angebotssituation in Finowfurt vor. Dabei werden zwei Maßnahmen genannt, die das Ziel der Vernetzung der Ortsteile von Finowfurt verfolgen.

### Dorfentwicklungsplanung Groß Schönebeck

Die Dorfentwicklungsplanung für Groß Schönebeck (1996) hat zum Ziel, eine „an den historischen Siedlungs-, Parzellen-, Grün- und Baustrukturen sowie Gestaltungselementen orientierte behutsame Erneuerung und Entwicklung des Dorfcentrums von Groß Schönebeck sowie der Dörfer Klandorf und Schlufft unter Berücksichtigung zeitgemäßer und verträglicher Nutzungen sowie wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Belange“ herzustellen.<sup>2</sup> Die Planung ist Grundlage für die Planung und Durchführung von Einzelmaßnahmen.

### Dorfentwicklungsplanung Eichhorst

Für den Ortsteil Eichhorst, einschließlich Wildau und Rosenbeck, wurde in 2005 eine Dorfentwicklungsplanung erarbeitet. „Vordergründiges Ziel der Dorfentwicklungsplanung ist die Stärkung der wirtschaftlichen Grundlagen des Ortsteiles und insbesondere die Entwicklung zum touristischen Schwerpunktort an Werbellinsee und Werbellinkanal.“<sup>3</sup> Zur Verwirklichung dieses Ziels wurden für 7 Teilbereiche Maßnahmenswerpunkte erarbeitet, die vorwiegend die gestalterischen Aufwertung des Ortsteils verfolgen.

### Städtebauliche Rahmenplanung „Historisches Zentrum und Bahnhofsumfeld Groß Schönebeck“ im Ortsteil Groß Schönebeck der Gemeinde Schorfheide

Mit der Rahmenplanung von 2004 ist ein Konzept entwickelt, das den beiden innerörtlichen Bereichen wieder eine adäquate Bedeutung und Nutzung zukommen zu lässt, da beide Bereiche untergenutzt und im Hinblick auf die Möglichkeiten strukturelle und funktionelle Defizite vorhanden sind. U.a. sind

---

<sup>2</sup> Gemeinde Groß Schönebeck: „Dorfentwicklungsplanung Groß Schönebeck“, S. 2 1996

<sup>3</sup> Gemeinde Schorfheide, Dorfentwicklungsplanung Eichhorst, S. 29

die Errichtung eines Schorfheide-Besucherzentrums im Schlossensemble, touristische Dienstleistungsangebote im Bereich des Bahnhofsumfeldes sowie verkehrliche Ordnungsmaßnahmen vorgesehen.

#### Tourismuskonzept für die Gemeinden im Amtsbereich Groß Schönebeck

Das Tourismuskonzept für die ehemalige Gemeinde Groß Schönebeck (1998) umfasst unter anderem die heutigen Ortsteile Groß Schönebeck, Klandorf, Böhmerheide und Schluff der Gemeinde Schorfheide. Das Konzept dient als Orientierungshilfe und zur Bewertung der zahlreichen Projektideen im Kontext touristischer Maßnahmen im ehemaligen Amt Groß Schönebeck.

#### Weitere aktuelle Konzepte

- Entwicklungskonzept für das Gebiet der Region der KAG Finowkanal
- Touristisches Entwicklungskonzept für die Region Werbellinsee-Schorfheide (August 2007)

#### **Landschaftspläne / Landschaftsrahmenpläne**

Landschaftspläne werden erarbeitet, um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen einer vorsorgenden Planung zu formulieren und in die Flächennutzungspläne zu integrieren. Die Inhalte der Landschaftspläne werden unter Abwägung mit anderen Belangen als Darstellungen in die Flächennutzungspläne integriert. Folgende Landschaftspläne liegen innerhalb der Gemeinde Schorfheide vor:

- Landschaftsplan der ehemaligen Gemeinde Finowfurt
- Landschaftsplan des ehemaligen\_Amtes Groß Schönebeck
- Landschaftsplan der Gemeinde Schorfheide, OT Altenhof (Vorentwurf)

Landschaftsrahmenpläne werden für das Gebiet eines Landkreises, einer kreisfreien Stadt sowie für die Biosphärenreservate und für Nationalparks aufgestellt und bringen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Regionalpläne ein. Auf Grundlage der landesweiten Leitlinien gemäß dem Landschaftsprogramm teilweise detaillierte Entwicklungsziele für einzelne Planungsräume formuliert. Für die Gemeinde Schorfheide sind relevant:

- der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Barnim,
- der Landschaftsrahmenplan des Biosphärenreservats Schorfheide-Chorin

Des weiteren liegen für das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin Pflege- und Entwicklungspläne (PEP) vor. Dies sind Handlungsprogramme für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung des Großschutzgebietes. In diesen Plänen sind Ziele und Maßnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht und zugleich Prioritäten für die Umsetzung formuliert.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schorfheide wird kein neuer Landschaftsplan aufgestellt (siehe auch Kapitel 20.1).

## 5 Leitbild und Zielsystem des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Schorfheide legt der Entwicklung ihrer Ortsteile ein Leitbild zugrunde, das aus den spezifischen Eigenarten und Potenzialen der einzelnen Ortsteile, insbesondere aus der Landschafts-, Siedlungs-, Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur und aus Vorgaben der übergeordneten Planungen abgeleitet ist. Das Leitbild wird gebildet aus folgenden Oberzielen, die im einzelnen speziell für die im Zielsystem aufgeführten Ortsteile gelten:

- Entwicklung der Ortsteile der Gemeinde Schorfheide gemäß ihrer jeweiligen funktionalen Bedeutung
- Stärkung der Funktionen Tourismus, Freizeit und Naherholung
- Schutz der Qualitäten des Natur- und Landschaftsraums
- Erhalt und ortsangepasste Entwicklung der dörflich geprägten Ortslagen sowie der landwirtschaftlichen Standorte

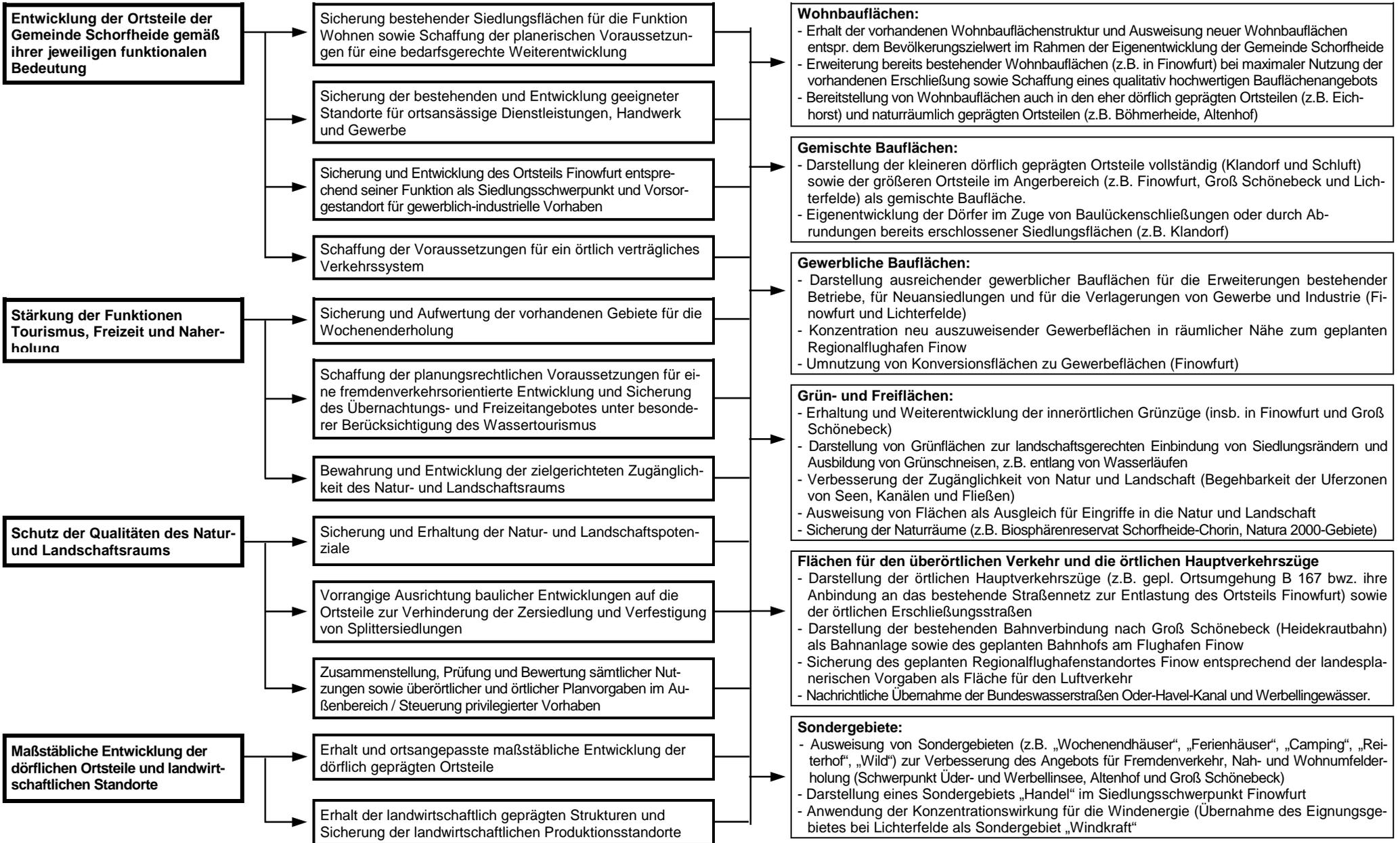
Die Umsetzung des Leitbildes erfordert ein Zusammenwirken aller örtlichen Planungen (Bauleitplanung, Rahmenplanung, Dorferneuerungsplanung, Verkehrsplanung, Landschaftsplanung). In der nachfolgenden Abbildung werden aus diesen Oberzielen des Leitbildes Teilziele und zielgerichtete Darstellungen im Flächennutzungsplan abgeleitet.

## Leitbild und Zielsystem des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Schorfheide

### Leitbild und Oberziele

### Teilziele

### Zielgerichtete Darstellungen im FNP



## 6 Darstellungen des Flächennutzungsplans

### 6.1 Darstellungssystematik

Aufgabe des Flächennutzungsplans ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundflächen in den Ortsteilen der Gemeinde Schorfheide vorzubereiten. Wichtigste Inhalte der Planzeichnung sind Darstellungen über:

- die Abgrenzung zwischen Bauflächen und anderen Flächen,
- die Unterscheidung der dargestellten Bauflächen nach der Art der Nutzung,
- die Gemeinbedarfseinrichtungen und -flächen sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen,
- die Sondergebiete mit Angabe ihrer Zweckbestimmung,
- die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen sowie Bahnflächen und Wasserstraßen
- die Gliederung der Freiflächen nach Grün-, Wald- und Landwirtschaftsflächen,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Neben den oben genannten Darstellungen enthält die Planzeichnung des weiteren

- nachrichtliche Übernahmen (wie z.B. Natur-, Landschafts-, Trinkwasserschutzzonen, Bodendenkmale, Naturdenkmalen, Natura 2000-Gebiete, Siedlungsbeschränkungsbereiche, Bundeswasserstraßen)
- Kennzeichnungen (Altlastenverdachtsflächen)

Die Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplans, im besonderen die Festsetzung der besonderen Art und des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Dabei gilt grundsätzlich, dass verbindliche Bauleitpläne (d.h. Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§ 8 Absatz 2 BauGB).

Mit dieser gegenüber den rechtswirksamen Flächennutzungsplänen zum Teil generalisierten Darstellung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen lässt der Flächennutzungsplan größere Spielräume für die Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen. Des weiteren wären differenzierte Darstellungen der für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) für die Ortsteile der Gemeinde Schorfheide nicht angemessen.

Lediglich bei der Ausweisung der Sondergebiete wird nicht die Darstellung von Sonderbauflächen herangezogen. Dies erfolgt aufgrund der bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide gesetzten Leitlinie der gezielten Sicherung und Entwicklung einzelner Flächen durch Festsetzung ihrer jeweiligen Zweckbestimmung.

Tabelle 3: Übersicht über die Art der baulichen Nutzung nach §§ 5 Absatz 2 Nr. 1 und 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1- 9 BauNVO:

Bauflächen im FNP	Daraus ableitbare Baugebiete im Bebauungsplan
Wohnbauflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ WS (§ 2 BauNVO) Kleinsiedlungsgebiete</li> <li>▪ WR (§ 3 BauNVO) Reine Wohngebiete</li> <li>▪ WA (§ 4 BauNVO) Allgemeine Wohngebiete</li> <li>▪ WB (§ 4a BauNVO) Besondere Wohngebiete</li> </ul>
Gemischte Bauflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ MD (§ 5 BauNVO) Dorfgebiete</li> <li>▪ MI (§ 6 BauNVO) Mischgebiete</li> <li>▪ MK (§ 7 BauNVO) Kerngebiete</li> </ul>
Gewerbliche Bauflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GE (§ 8 BauNVO) Gewerbegebiete</li> <li>▪ GI (§ 9 BauNVO) Industriegebiete</li> </ul>

## 6.2 Aufhebung von ehemaligen Exklaven und Gebietsänderungen

Im Laufe des Flächennutzungsplanaufstellungsverfahrens hat es eine Gebietsänderung im Bereich des Gemeindeteils Rosenbeck des Ortsteils Eichhorst und der Gemeinde Marienwerder gegeben. Am 05.11.2007 wurde der Gebietsänderungsvertrag zwischen den Gemeinden Marienwerder und Schorfheide (vom 04.05 bzw. 10.05.2007) genehmigt. Am 01.01.2008 ist die Gebietsänderung in Kraft getreten. Seitdem ist das Flurstück 252 der Flur 3, Gemarkung Marienwerder in die Gemeinde Schorfheide eingegliedert. Diese – ausschließlich Freiflächendarstellungen betreffende – Gebietsänderung konnte bereits während des Flächennutzungsplanverfahrens Berücksichtigung finden.

Nach dem Beschluss über den Flächennutzungsplan September 2008 wurden weitere Gebietsänderungen wirksam – zwischen der Gemeinde Schorfheide und der Stadt Liebenwalde. Nach der öffentlichen Bekanntmachung des Gebietsänderungsvertrages vom 08.01 und 24.01.08 und seiner Genehmigung vom 04.07.08 wurde die Neuordnung der Exklaven am 01.10.2008 wirksam. Dies bedeutet, dass die Exklaven Kreuzbruch 09, Liebenwalde 1, Hammer Gut 1 sowie die Flurstücke 16 und 19 der Flur 6, Gemarkung Liebenthal 1 (bisher Gemeinde Schorfheide) nun der Stadt Liebenwalde zugeordnet sind.

Umgekehrt sind die Exklaven Prötze 5 und 6 sowie Schlufft 1 und 2 (bisher Stadt Liebenwalde) jetzt Teil der Gemeinde Schorfheide.

Im Laufe des Flächennutzungsplan-Aufstellungsverfahrens konnten diese Gebietsänderungen formal noch nicht berücksichtigt werden, da der Feststellungsbeschluss im September 2008 gefasst wurde. Folgende Darstellungsweise wurde in dem vorliegenden Plan gewählt:

- Die seit 01.10.2008 der Stadt Liebenwalde zugeordneten Exklaven sind nicht mehr dargestellt.
- Die Flächen, die der Gemeinde Schorfheide zugeordnet wurden, sind in der Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Liebenwalde ausgewiesen, d.h. als Wald- oder Landwirtschaftsflächen.

### 6.3 Anpassung der Darstellungen der rechtswirksamen Flächennutzungspläne

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide ist auf Basis der bereits rechtswirksamen Flächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden Groß Schönebeck (von 1998) und Finowfurt (von 1999) erarbeitet. D.h. die rechtswirksamen Flächendarstellungen sind zunächst übernommen und auf die einheitliche topographische Kartengrundlage übertragen worden. Zusätzlich sind die Änderungen, die sich einerseits aus den veränderten Zielvorstellungen der Großgemeinde Schorfheide als auch durch die Entwicklung der vergangenen Jahre ergeben haben, eingearbeitet. Die Darstellungen im Ortsteil Altenhof basieren auf dem FNP-Vorentwurf von Dezember 2004).

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind die Darstellungen der rechtswirksamen Flächennutzungspläne sowie des Vorentwurfs für Altenhof vereinheitlicht.

Im Einzelnen bedeutete dies:

Die Darstellungssystematik aus dem **Flächennutzungsplan Groß Schönebeck** wurde weitestgehend übernommen. Eine Ausnahme bildet die Darstellung landschaftlich geprägter Wohnbauflächen (Döllner Heide und Böhrmerheide). Diese sind nun als „normale“ Wohnbauflächen ausgewiesen.

Demgegenüber trifft der **Flächennutzungsplan Finowfurt** wesentlich differenziertere Bauflächendarstellungen (Baugebiete), die nun nach ihrer allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) generalisiert wurden. Entsprechend sind die dargestellten Wohnbauflächen, Kleinsiedlungsgebiet und Allgemeine Wohngebiete als Wohnbauflächen, die Dorf- und Mischgebiete als gemischte Bauflächen sowie die Gewerbegebiete als gewerbliche Bauflächen zusammengefasst.

Die Systematik des **Flächennutzungsplanvorentwurfes Altenhof** entspricht bereits der gemeinsamen Systematik.

## 7 Siedlungsflächen

### 7.1 Wohnbauflächen

#### 7.1.1 Abschätzung des Bauflächenbedarfs für Wohnen

Die Abschätzung des Wohnungsbedarfs für die Gemeinde Schorfheide erfolgt gemäß dem Ziel 1.1.6 des Landesentwicklungsplans für den Gesamt- raum Berlin-Brandenburg (LEP GR). Demnach ist eine Siedlungsflächenent- wicklung für die Gemeinde Schorfheide nur im Rahmen der Eigenentwick- lung möglich. Bemessungsgrundlage ist gemäß LEP GR der Bestand an Wohneinheiten am 31. Dezember 2003. Ausgehend hiervon entspricht der Ei- genentwicklung **für einen Planungszeitraum von 20 Jahren ein 10- prozentiger Zuwachs an Wohneinheiten.**

Gemäß der Fortschreibung des Wohnungs- und Wohngebäudebestandes im Land Brandenburg vom 31.12.2003 sind in der Gemeinde Schorfheide 4.675 Wohnungen in 3122 Wohn- und Nichtwohngebäuden (darunter 83 Nicht- wohngebäude) vorhanden. Dies bedeutet, dass für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplans der Eigenentwicklung **Flächen für 468 Woh- nungen** entsprechen.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag 2003 mit 86,3 m<sup>2</sup> deutlich über dem Landesdurchschnitt mit 76,3 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Anzahl der Räume je Wohnung (einschließlich Küche) war mit 4,4 ebenfalls knapp über Landes- durchschnitt von 4,2.

In Verbindung mit der Bevölkerungszahl ergeben sich durchschnittlich 2,24 Einwohner je Wohnung (2,03 im Land Brandenburg). Mit 38,47 m<sup>2</sup> Wohnflä- che je Einwohner steht den Bewohnern der Gemeinde Schorfheide mehr Wohnfläche als im Landesdurchschnitt (37,486 m<sup>2</sup>) zur Verfügung.

Bis zum 31.12.2004 hat sich die Anzahl der Wohneinheiten in der Gemeinde Schorfheide leicht vergrößert (4721), demgegenüber ist die Einwohnerzahl leicht gesunken (10.461). Damit ist gleichzeitig die Wohnfläche je Einwohner um 0,64 m<sup>2</sup> gestiegen.

Insbesondere der Vergleich zum Jahr 2004 zeigt, dass trotz sinkender Be- völkerungszahl der Wohnflächenbedarf weiter steigt. Dementsprechend hängt der Wohnungsbedarf, für den innerhalb des Planungszeitraumes im Rahmen des Flächennutzungsplans zusätzliche Wohnungsbaupotenziale bereitgestellt werden sollen vor allem vom Abbau der qualitativen und quanti- tativen Defizite ab.

Für die Gemeinde Schorfheide, die sich im ländlichen Raum befindet, wird die Annahme getroffen, dass rund 10 WE / ha Wohnbaufläche entstehen können. Diese Berechnung trägt den Anforderungen an das Wohnen im ländlichen Raum mit großen Grundstücken Rechnung. Der Anteil des Woh- nens auf gemischten Bauflächen wird mit 50% gerechnet, also mit 5 WE/ha.

Dieser Flächenbedarf wird grundsätzlich durch

- Innenverdichtung bzw. Baulückenschließung,
- behutsame Erweiterung / Neuplanung von Wohnbauflächen,
- Umnutzung geeigneter Standorte und durch
- entsprechende Nutzung in gemischten Bauflächen abgedeckt.

### 7.1.2 Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan

Bezüglich der Entwicklung der Wohnbauflächen lassen sich folgende grundsätzliche Ziele, entsprechend der übergeordneten Planungsvorgaben und der Ableitung aus dem Zielsystem für die Darstellung im Flächennutzungsplan festhalten:

- Sicherung bestehender Siedlungsflächen für die Funktion Wohnen sowie Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung
- Sicherung und Entwicklung des Ortsteils Finowfurt entsprechend seiner Funktion als Siedlungsschwerpunkt
- Vorrangige Ausrichtung baulicher Entwicklungen auf die Ortsteile zur Verhinderung der Zersiedlung und Verfestigung von Splittersiedlungen
- Erhalt der vorhandenen Wohnbauflächenstruktur und Ausweisung neuer Wohnbauflächen entspr. dem Bevölkerungszielwert im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde Schorfheide
- Erweiterung bereits bestehender Wohnbauflächen (z.B. in Finowfurt) bei maximaler Nutzung der vorhandenen Erschließung sowie Schaffung eines qualitativ hochwertigen Bauflächenangebots
- Bereitstellung von Wohnbauflächen auch in den eher dörflich geprägten Ortsteile (z.B. Eichhorst) und naturräumlich geprägten Ortsteilen (z.B. Böhmerheide, Altenhof)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide stellt insgesamt 302,3 ha Wohnbauflächen dar. Hierin enthalten sind die Potenziale aus Kap. 7.1.3.

Möglichkeiten zur Verdichtung der bestehenden Wohnbebauung sind an unterschiedlichsten Standorten im Siedlungsbereich gegeben, allerdings in der Regel in nur sehr geringem Ausmaß. Für den Erhalt des Ortsbildes der jeweiligen Ortsteile ist von grundsätzlicher Bedeutung, dass die Bauweise und das Maß der baulichen Nutzung der Eigenart der näheren Umgebung angepasst wird. Der Bestand besitzt vorwiegend den Charakter allgemeiner Wohngebiete. Die dargestellten Wohnbauflächen bleiben gemäß der allgemeinen Art der baulichen Nutzung hauptsächlich dem Wohnen vorbehalten.

Der Schwerpunkt der Wohnbauflächendarstellungen liegt im Ortsteil Groß Schönebeck (89,8 ha). Danach folgen Finowfurt (70,9 ha) und Lichterfelde (56,6 ha). Es erfolgen rund 30 % des Wohnbauflächenzuwachses im Siedlungsschwerpunkt Finowfurt.

In die Darstellung der Wohnbauflächen sind die bestehenden Bauleitplanungen eingegangen.

### 7.1.3 Abdeckung des Bauflächenbedarfs für Wohnen im Flächennutzungsplan

In der nachfolgenden Tabelle ist die Abdeckung des Bauflächenbedarfs für Wohnen im Flächennutzungsplan für die Gemeinde Schorfheide innerhalb von Wohnbauflächen als auch gemischten Bauflächen nachgewiesen:

Tabelle 4: Potenziale für die Abdeckung des Bauflächenbedarfs für Wohnen

Ortsteil	Lage / Bezeichnung	Wohnbaufläche	Gemischte Baufläche
Altenhof	Altenhof Süd-West	6,7 ha	
Böhmerheide	1. Änderung B-Plan Böhmerheide	116 WE (in 12 ha)	
Eichhorst	Sandgarten	0,9 ha	
Finowfurt	Am Finowkanal (Ortsmitte )	4,2 ha	
	am Floßplatz (ID 50)	2,8 ha	
	Am Sportplatz (ID 105)	3,0 ha	
	Ergänzungsfläche Gewerbepark		1,5 ha
	Walzwerkstraße (ID 52)		1,7 ha
	Bahngelände westlich der Mühlenstraße (ID 54)		1,9 ha
	Hubertusweg (ID 65)		0,5 ha
	Schlossgutsiedlung (ID 110)		0,3 ha
	Fläche westlich der Werbelliner Straße (ID 112)		0,3 ha
	Kanalstraße (ID 117)		0,3 ha
Am Treidelsteig (ID 139)		0,1 ha	
Lichterfelder Weg (ID 140)		0,2 ha	
Groß Schönebeck	Verdichtungspotenzial	66 WE	
	Kastanienweg	1,5 ha	
	Mühlenstraße Nord (ID 82)	0,4 ha	
Klandorf	Hofanlagen im Norden Klandorfs (ID 108, tlw.)		0,4 ha
	Arrondierung Marienwerder Weg (ID 132)		0,5 ha
	Am Bahnhof (ID 143)		0,6 ha
Lichterfelde	Wohngebiet Lichterfelde-Messingwerkstraße	4,0 ha	
	Arrondierung ID 63	0,4 ha	
	Kirschenallee	0,4 ha	
	Oderberger Straße (inkl. ID 88)	0,6 ha	
	nördlich der Messingwerkstraße (ID 93)		0,8 ha
Schluff	Abrundung Gartenfläche (ID 69)		0,3 ha
Werbellin	Verdichtungspotenzial	0,5 ha	
<b>Summe</b>		<b>25,4 ha + 182 WE</b>	<b>9,4</b>

Innenentwicklungspotenziale sind grundsätzlich in nur sehr geringem Umfang vorhanden. Lediglich der Ortsteil Groß Schönebeck weist ein nennenswertes Verdichtungspotenzial auf, dass sich bereits aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ableitet und daher in Wohneinheiten berechnet und in der Tabelle dargestellt ist. Ähnlich verhält es sich mit dem Ortsteil Böhmerheide. Hier sind die geplanten Wohneinheiten infolge der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Böhmerheide“ berücksichtigt.

Die übrigen Erweiterungsflächen für Wohnen bestehen entweder auf Änderungsflächen des Flächennutzungsplans oder auf noch nicht entwickelten Potenzialen der rechtswirksamen Flächennutzungspläne.

Unter der Annahme von 10 Wohneinheiten pro Hektar Wohnbaufläche und 5 Wohneinheiten pro Hektar gemischte Baufläche (vergleiche auch Kapitel 7.1.1), stellt der Flächennutzungsplan ein Bauflächenpotenzial für insgesamt 483 Wohneinheiten zur Verfügung. Dies entspricht einem Wohneinheitenzuwachs von 10,3 % gegenüber dem Wohnungsbestand von 2003 (4.675). Ein Teil dieses Potenzials ist bereits durch die verbindliche Bauleitplanung gebunden. Die Entwicklung einiger dieser Flächen ist allerdings nur sehr langfristig zu erwarten, gegebenenfalls auch nach dem Planungshorizont des Flächennutzungsplans. Welche Flächen hiervon betroffen sind, ist zur Zeit nicht abschätzbar, da dies u.a. vom Grundstückseigentum abhängig ist. Im Gegensatz dazu sind durch die Flächennutzungsplanänderungen Flächen aufgenommen, für die ein aktuelles Entwicklungsinteresse seitens der Eigentümer besteht.

Da in allen Ortsteilen ein angemessenes Angebot für das Wohnen entstehen soll, wird davon ausgegangen, dass dem landesplanerischen Ziel der Eigenentwicklung (10-prozentiger Zuwachs an Wohneinheiten für einen Planungszeitraum von 20 Jahren, ausgehend von 2003) entsprochen wird.

Die Beschreibungen der einzelnen Wohnbauflächenerweiterungen erfolgt im ortsteilbezogenen Kapitel 7.6.

## **7.2 Gemischte Bauflächen**

Die Ausweisung von gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide dient insbesondere folgenden Zielen:

- Sicherung der bestehenden und Entwicklung geeigneter Standorte für ortsansässige Dienstleistungen, Handwerk und nicht wesentlich störendes Gewerbe in den eher dörflich strukturierten Ortslagen
- Sicherung und Entwicklung des Ortsteils Finowfurt entsprechend seiner Funktion als Siedlungsschwerpunkt
- Vorrangige Ausrichtung baulicher Entwicklungen auf die Ortsteile zur Verhinderung der Zersiedlung und Verfestigung von Splittersiedlungen
- Erhalt und ortsangepasste maßstäbliche Entwicklung der dörflich geprägten Ortsteile.
- Darstellung der kleineren dörflich geprägten Ortsteile vollständig sowie der größeren Ortsteile im Angerbereich als gemischte Baufläche
- Eigenentwicklung der Dörfer im Zuge von Baulückenschließungen oder durch Abrundungen bereits erschlossener Siedlungsflächen.

Die dargestellten gemischten Bauflächen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gemäß der in Kapitel 6.1 genannten besonderen Art ihrer baulichen Nutzung zu differenzieren. Die Ausweisung von Kerngebieten ist in der Gemeinde Schorfheide jedoch nicht erwünscht, da diese eher eine städtische Funktionstrennung bezwecken. Demgegenüber wird in den Ortsteilen der Gemeinde Schorfheide eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe angestrebt.

In den gemischten Bauflächen können Versorgungseinrichtungen aber auch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, errichtet werden.

Unverträglichkeiten zwischen einzelnen Nutzungen sind durch geeignete Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. durch Auflagen in den Bau- und gewerberechtlichen Genehmigungen zu vermeiden. In Gemengelage gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Die dörflich geprägten Ortsteile sind überwiegend als gemischte Bauflächen dargestellt, um das Wohnen in dörflicher Umgebung zu sichern und weiterzuentwickeln sowie dabei die landwirtschaftliche Produktion und Arbeitsplätze in klein- und mittelständischen Betrieben des produzierenden Handwerks und Gewerbes als auch im Dienstleistungsbereich zu schaffen und die zu sichern.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide stellt 208,7 ha gemischte Bauflächen dar. Hierin enthalten sind die Potenziale aus Kap. 7.1.3. Durch die gemischten Bauflächen wird ein Teil des ermittelten Wohnbauflächenbedarfs abgedeckt.

Die Beschreibungen der einzelnen gemischten Bauflächen erfolgt im ortsteilbezogenen Kapitel 7.6.

### 7.3 Gewerbliche Bauflächen

Seitens der übergeordneten Planungen sowie des Leitbildes der Flächennutzungsplanung lassen sich für die Darstellung von gewerblichen Bauflächen für die Gemeinde Schorfheide folgende grundsätzliche Aussagen ableiten:

- Entwicklung der Ortsteile gemäß ihrer jeweiligen funktionalen Bedeutung, d.h. Konzentration der Gewerbeansiedlungen im Siedlungsschwerpunkt und Vorsorgestandort für gewerblich-industrielle Vorhaben Finowfurt und im Kleinzentrum Groß Schönebeck sowie Sicherung des Gewerbeparks Lichterfelde
- Die Flächenbereitstellung ist den örtlichen Gegebenheiten anzupassen, wobei der verkehrlichen Anbindung eine besondere Bedeutung zukommt.
- Keine Ausweisung gewerblicher Bauflächen in den dörflichen Ortsteilen.

Gemäß dieser Ziele stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide gewerbliche Bauflächen im Umfang von 219,0 ha dar. Diese teilen sich auf in 94,5 ha Übernahme aus den rechtswirksamen Darstellungen, die weitestgehend ausgenutzt sind, und 124,5 ha Erweiterungsflächen auf. Die Erweiterungsflächen für Gewerbe werden einerseits aufgrund der Schaffung des Angebotes für neue Arbeitsplätze im sekundären Sektor und andererseits aufgrund der landesplanerischen Zielsetzungen erforderlich.

Die überwiegende Teil, d.h. rund 80 % der gewerblichen Bauflächen, konzentriert sich auf den Ortsteil Finowfurt, Erweiterungsflächen werden ausschließlich in Finowfurt dargestellt. Weitere Flächen sind in den Ortsteilen Lichterfelde und Groß Schönebeck dargestellt. In den übrigen Ortsteilen wird auf die Gewerbeausweisung verzichtet.

Diese Schwerpunktverteilung erfolgt aufgrund der landesplanerischen Zielsetzungen. Der Ortsteil Finowfurt im LEP GR als Vorsorgestandort für gewerblich-industrielle Vorhaben vorgesehen ist. Hinter dieser Festlegung verbirgt sich die perspektivische Sicherung gewerblicher Flächen bereits auf landesplanerischer Ebene von **mindestens 50 ha Vorsorgestandorte** für strukturpolitische bedeutsame Vorhaben, die vor entgegenstehenden Nutzungen gesichert werden sollen. Auf der Ebene der Flächennutzungspla-

nung werden diese Flächen im Zusammenhang mit der Flughafenentwicklung des Flugplatzes Finow zum Regionalflughafen gesichert. Gleichzeitig spielt die räumliche Nähe von Finowfurt und Lichterfelde zur Kreisstadt Eberswalde, die die Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums übernimmt, eine Rolle. Da die südöstlichen Flächen der Gemeinde Schorfheide den Eberswalder Wirtschaftsraum ergänzen und hier bereits historisch gewachsene Funktionsverwachsungen bestehen, soll die Entwicklung der hier befindlichen Ortsteile durch die Flächennutzungsplandarstellungen gestützt werden.

Die gewerblichen Bauflächen bleiben im wesentlichen Gewerbe bzw. Industriebetrieben vorbehalten. Letztere sind im Zusammenhang mit der Entwicklung des geplanten Standortes des Regionalflughafens zu erwarten.

Die Erläuterung der einzelnen gewerblichen Bauflächen erfolgt im ortsteilbezogenen Kapitel 7.6.

#### **7.4 Sondergebiete**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide werden die Flächen, für die Nutzungen vorgesehen sind, die sich von den anderen Bauflächen wesentlich unterscheiden, als Sondergebiete mit jeweiliger Zweckbestimmung dargestellt. Auf die Ausweisung von Sonderbauflächen wird absichtlich verzichtet, da das Entwicklungsziel der einzelnen Flächen, bzw. Gebiete bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung vorbereitet wird.

Gemäß dem Leitbild und Zielsystem des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schorfheide gilt für die Darstellung der Sondergebiete:

- Stärkung der Funktionen Tourismus, Freizeit und Naherholung bei gleichzeitigem Schutz der Qualitäten des Natur und Landschaftsraums
- Sicherung und Aufwertung der vorhandenen Gebiete für die Wochenenderholung und Freizeitangebote
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine fremdenverkehrsorientierte Entwicklung und Sicherung des Übernachtungsangebotes unter besonderer Berücksichtigung des Wassertourismus
- Bewahrung und Entwicklung der zielgerichteten Zugänglichkeit des Natur- und Landschaftsraumes

Durch die Darstellung der Sondergebiete werden zum einen Flächen für bestimmte Funktionen, wie z.B. Handel oder Hotel ausgewiesen. Zum anderen werden, typisch für das Planungsgebiet und resultierend aus der naturräumlichen Lage, ausgedehnte Gebiete der Wochenenderholung und Ferienhausgebiete dargestellt. Der Schwerpunkt liegt hierbei am Üder- und Werbelinsee. Dies sind sowohl Flächen, die bereits erschlossen und zum Großteil bereits rechtswirksam durch die Darstellung in den „alten“ Flächennutzungsplänen gesichert sind als auch bisher nicht ausgewiesene vorhandene Wochenendhausgebiete sowie neu zu entwickelnde Potenziale.

Für die über die Flächennutzungsplandarstellung hinausgehenden rechtmäßig errichteten Anlagen der Wochenenderholung in freier Feldflur oder in forstwirtschaftlich genutzten Flächen besteht Bestandsschutz.

Es werden Sondergebiete mit folgenden Zweckbestimmungen dargestellt (nähere Erläuterung einzelner Flächen im ortsteilbezogenen Kapitel 7.6 und 18):

- WOCH           Wochenendhäuser
- FER            Ferienhäuser
- S + F          Sport + Freizeit
- F + E          Freizeit + Erholung
- CAMP          Camping
- CAMP + F      Camping- und Ferienhausplatz
- EP             Erlebnispark
- KUL            Kultur
- STEG          Steganlage
- WT             Wassertourismus
- FLOSS         Floßplatz
- RH             Reiterhof
- TH             Tierhaltung
- AUTO          Autohof
- HOTEL         Hotel
- KLINIK        Klinik
- SEN            Seniorenresidenz
- BAU            Bauschuttverarbeitung
- KOMP          Kompostierung
- WSA           Außenstelle Wasser- und Schifffahrtsamt
- SP             Schießplatz
- HAN            Handel
- FOTO          Fotovoltaik
- BIO            Biomasseanlage
- WILD          Wildpark
- WIND          Sondergebiet Windkraft-Konzentrationszone

### 7.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Flächennutzungsplan für die Gemeinde Schorfheide wird entsprechend § 5 Absatz 2 Nr. 2 BauGB die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs dargestellt.

Aufgabe des Flächennutzungsplans ist die langfristige Sicherung von Flächen und Standorten für Gemeinbedarfseinrichtungen. Viele dieser Einrichtungen (wie z.B. Kindertagesstätten, Seniorenheime) lassen sich auch in Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen entwickeln, so dass der Flächennutzungsplan - angesichts großer Unsicherheiten in der Bedarfsschätzung - nicht sämtliche Standorte von Gemeinbedarfseinrichtungen durch Einzeldarstellungen vorausschauend sichern muss.

So kommt dem Kleinzentrum Groß Schönebeck eine Versorgungsaufgabe auch im Bereich des Gemeinbedarfs zu. Im Siedlungsschwerpunkt Finowfurt muss über die Versorgung mit öffentlichen und sozialen Einrichtungen hinaus auch der Verwaltungsstandort gesichert werden.

Daher sind viele der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf auf Groß Schönebeck und Finowfurt konzentriert.

Der Flächennutzungsplan stellt größere Gemeinbedarfseinrichtungen (wie z.B. Schulstandorte) als Flächen dar. Ansonsten werden Gemeinbedarfseinrichtungen durch ein Lagesymbol verortet.

### **7.5.1 Kinderbetreuungseinrichtungen, Jugendklubs und Schulen**

Entsprechend der Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg für den Zeitraum 2005-2030 wird angenommen, dass die Geburtenhäufigkeit der Frauen weiterhin leicht ansteigt. Da aber aufgrund des Alteraufbaus der Brandenburger, bzw. Barnimer Bevölkerung immer weniger Frauen für mögliche Geburten zur Verfügung stehen werden, wird für den Landkreis Barnim ein leichter Rückgang der unter 15 Jahre alten Personen um rund 2 % bis zum Jahr 2020 erwartet. Der Rückgang der unter 6-Jährigen wird nur mit rund 1,5 % angenommen.

Vor diesem Hintergrund kommt der langfristigen Sicherung von Standorten für Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide weiterhin Bedeutung zu.

#### Kindertagesstätten

Im Flächennutzungsplan sind folgende Kindertagesstätten mit dem Standort-symbol „Soziales“ oder als Gemeinbedarfsfläche zuzüglich des Standort-symbols dargestellt:

- Kita Spatzennest in Altenhof, Unter den Buchen 22 (nur Standort-symbol)
- Kita Löwenzahn in Eichhorst, Schulstraße 20 (nur Standort-symbol)
- Kita Spatzennest in Finowfurt, Hauptstraße 114 (Änderungsfläche 106)
- Kita Zwergenstube in Finowfurt, Gartenweg 1 (nur Standort-symbol)
- Kita Borstel in Groß Schönebeck, Berliner Straße 24 (Gemeinbedarfsfläche mit Standort-symbol)
- Kita Kleiner Storch in Lichterfelde, Oderberger Straße 44 (nur Standort-symbol)

#### Schulen

Folgende langfristig zu erhaltende Schulstandorte sind im Flächennutzungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf mit Symbol 'Schule' dargestellt:

- Oberschule mit Grundschulteil Finowfurt, Spechthausener Straße 1-3
- Grundschule Lichterfelde, Oderberger Straße 36-38
- Grundschule Groß Schönebeck, Berliner Straße 24

#### Jugendklubs

Ebenfalls mit der Zweckbestimmung „Soziales“ sind dargestellt:

- OT Eichhorst, Schulstraße
- OT Finowfurt, Spechthausener Straße
- OT Groß Schönebeck, Mühlenstraße

### 7.5.2 Senioreneinrichtungen

Ebenfalls den sozialen Zwecken dienende Einrichtungen, allerdings nicht in der Planzeichnung dargestellt, sind:

- die Seniorenresidenz Eberswalde, OT Lichterfelde, Beethovenstraße 22
- Seniorentreffs in allen Ortsteilen

### 7.5.3 Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide ist folgender Standort der öffentlichen Verwaltung dargestellt:

- Gemeindeverwaltung der Gemeinde Schorfheide, OT Finowfurt, Erzbergerplatz 1
- Bauhof in Finowfurt (ID 106)

Feuerwehrstandorte:

- OT Altenhof
- OT Eichhorst
- OT Finowfurt (Standortsymbol)
- OT Groß Schönebeck (Standortsymbol)
- OT Klandorf
- OT Lichterfelde
- OT Werbellin

### 7.5.4 Sonstige Gemeinbedarfsflächen und -standorte

Als sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide dargestellt:

Kirchen:

- die Autobahnkirche Werbellin,
- die evangelische Kirchengemeinde in Altenhof,
- die evangelische Kirche in Lichterfelde,
- die evangelische Kirche in Finowfurt.

Kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen:

- Schloss Groß Schönebeck mit Schorfheidemuseum, OT Groß Schönebeck, Schloßstraße 6,
- Schloss Lichterfelde, Britzer Straße,
- Konzerthalle Finowfurt, Hauptstraße,
- Jugendklub, OT Groß Schönebeck, Mühlenstraße.

Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen:

- Skaterbahn in Finowfurt,
- Kegelbahn und Sporthalle in Lichterfelde.

Sonstige Gemeinbedarfsflächen:

- „Festplatz“ in Eichhorst:  
Die zentral in der Ortslage südlich des Feuerwehrstandortes gelegene Fläche soll als Festplatz umgenutzt werden (Durchführung von Dorffesten und ähnlichem auf der Festwiese). Sie ist bereits in der Dorfentwicklungsplanung vorgesehen. Bei der weiteren Planung ist der vorhandene ortsbildprägende Baumbestand zu berücksichtigen.

## 7.6 Ortsteilbezogene Darstellungen des Flächennutzungsplans

In den Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schorfheide sind die Bauflächendarstellungen der einzelnen Ortsteile, innerhalb derer Änderungen geplant sind enthalten aus den rechtswirksamen Darstellungen übernommen. Die Änderungen, die im Rahmen der Neuaufstellung erfolgen sind gesondert gekennzeichnet.

In den nachfolgenden Kapiteln sind die Darstellungen für die jeweiligen Ortsteile erläutert. Hierbei ist auf die jeweiligen Änderungen gesondert hingewiesen. Für jeden Ortsteil sind **Bauflächenkarten** erarbeitet, die **eingearbeiteten FNP-Änderungen** sind nach ihren ID's zusätzlich gelistet.

### 7.6.1 Altenhof

Die gesamte Ortslage Altenhof geht als **Änderung** mit der **ID Nr. 115** in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide ein.

#### Wohnbauflächen

Der größte Teil des **Bestandes**, der die Wohngebiete in Altenhof-Nord-West, -Mitte und -Nord-Ost sowie die Siedlungsbereiche Süd-West und Süd-Ost umfasst, wird inklusive einiger Arrondierungs- und Verdichtungsflächen als Wohnbauflächen dargestellt. Für Altenhof gilt es insbesondere, die Wohnnutzung auf solche Flächenpotenziale zu konzentrieren, nicht zwingend als Flächenpotenziale für eine touristische Erschließung in Anspruch genommen werden sollen. In die Wohnbauflächen sind auch sämtliche Grundstücke an der Krümmen Straße (Altenhof Mitte) einbezogen. Für einen Teil der Fläche wurde während der Aufstellung des Flächennutzungsplans der mittlerweile rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Altenpflegeheim Altenhof“ mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes aufgestellt. Entsprechend stellt auch der Flächennutzungsplan an dieser Stelle eine Wohnbaufläche dar.

Als **Erweiterungspotenzial** wird im Oberdorf die ca. 6,7 ha große Grünlandfläche im Bereich Lindenstraße / Unter den Buchen als Wohnbaufläche dargestellt. Hierbei handelt es sich um die Übernahme der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Süd-West“. Dieser setzt die Fläche als allgemeines Wohngebiet fest.

Dieses noch unbebaute Neubaugebiet im Oberdorf von Altenhof und die geringfügigen Verdichtungs- und Arrondierungspotenziale im Bestand bieten auf absehbare Zeit genügend Reserven, so dass auf die Ausweisung weiterer Neubaugebiete verzichtet werden kann.

#### Gemischte Bauflächen

Die gemischt genutzten Flächen in Altenhof Mitte – hier finden sich vereinzelt gewerbliche Einrichtungen, Handwerksbetriebe und Einzelhandel sowie Dienstleistungsangebote – werden als gemischte Bauflächen dargestellt. Dies betrifft die Bereiche um den Promenadenplatz und die Flächen nördlich der Joachimsthaler Straße bis zur Adolf-August-Straße. Auch die Fläche westlich der Adolf-August-Straße ist aufgrund ihres mit einer gemischten Nutzung verträglichen Entwicklungsziels (Sicherung des Segelvereins und der ehemaligen Gaststätte „Weißer Hirsch“ – zur Zeit betreutes Wohnen von

Jugendlichen), perspektivische Einrichtung einer Gaststätte, Ferienwohnung oder eines Hotels) in die sie umgebende gemischte Baufläche einbezogen.

Südlich von Altenhof Mitte an der Eberswalder Straße befindet sich das Gelände um das ehemalige FDGB-Bettenhaus. Dieses wurde zuletzt als Lehrlingswohnheim genutzt und soll nun dem betreuten Wohnen dienen. Eine Baugenehmigung ist für die Umnutzung bereits vorhanden. Entsprechend ist die gesamte Anlage bestandsorientiert als gemischte Baufläche dargestellt.

Erweiterungen sind nicht geplant.

### Sondergebiete

Der Flächennutzungsplan stellt solche Flächen, für die eine besondere Art ihrer baulichen Nutzung vorgesehen ist, als Sonderbaugebiete dar. Die in Altenhof ausgewiesenen Sonderbaugebiete entsprechen dem Leitgedanken, die Funktionen Fremdenverkehr und Erholung im Ort zu sichern.

Es sind folgende Sondergebiete in Altenhof dargestellt:

- **SO Kultur:**  
Die an der Uferpromenade befindliche Einrichtung des Bootshauses „Am Breten“ soll in all seinen bestehenden Formen gesichert werden. Hierzu gehören neben dem Boots- und Fahrradverleih auch kulturelle Angebote wie Ausstellungen, Konzerte sowie eine Verkaufseinrichtung, gastronomische Versorgung und Ferienzimmer.
- **SO Hotel:**  
Zur Vorhaltung einer Fläche für ein Hotel im Ortszentrum von Altenhof wird auf einer brachliegenden Abrissfläche südwestlich des Promenadenplatzes ein Sondergebiet „Hotel“ dargestellt. Beabsichtigt ist der Bau eines Jagd- und Sporthotels, für das es ein Konzept gibt. Es gibt einen genehmigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der den Bau einer Hotelanlage auf dieser Fläche vorsieht.
- **SO Ferienhäuser:**  
Als Ferienhausgebiet werden die umfangreichen, gegenwärtig überwiegend als Kleingärten bzw. Gärten genutzten Bereiche in Altenhof Mitte dargestellt, die sich zum Werbellinsee hin orientieren. Der Charakter eines Ferienhausgebietes entspricht gut der derzeitigen Nutzung, die zukünftig gestärkt werden soll.
- **SO Steganlage:**  
Ein weiterer Baustein zur Sicherung und Entwicklung der touristischen Potenziale bildet die Entwicklung der kommunalen Steganlage im Sinne eines kleinen Bootshafens. Aus diesem Grunde sind die Flächen beidseitig der Uferpromenade zwischen Adolf-August-Straße und Waldstraße als Sondergebiet „Steganlage“ dargestellt. Hier ist die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die Anlage eines Versorgungsstützpunktes für den Bootshafen vorsieht, im Bauleitplan-Verfahren. Vorgesehen ist der Bau einer Sanitäranlage mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen für den Hafenbetrieb sowie ein Betriebsgebäude für den Hafenmeister. Dabei sollen die baulichen Einrichtungen auf ein Minimum reduziert werden.  
Da der Werbellinsee bereits zum Gemeindegebiet der Stadt Joachimsthal zählt, muss die Steganlage auch in deren kommunalen Planungen aufgenommen werden. Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat die Stadt Joachimsthal mitgeteilt, dass die Darstellung der Steganlage bei der Weiterbearbeitung ihres Flächennutzungsplans berücksichtigt wird.

- **SO Freizeit und Erholung:**  
Als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ wird eine Fläche in Altenhof dargestellt, die ehemalige Jugendherberge „Brunoldhaus“ auf dem Gelände der europäischen Jugenderholungs- und Begegnungsstätte Werbellinsee (EJB). Das Haus wird derzeit nicht mehr im Zusammenhang mit dem Betrieb der EJB genutzt, sondern dient Wohnzwecken. Geplant ist jedoch eine Wiederinanspruchnahme der Einrichtung zu Freizeit- und Erholungszwecken im Kontext mit der Wassersportnutzung an der zu dem repräsentativen Gebäude gehörenden eigenen Badestelle mit Bootslegeplatz und Bootshaus. Diese Fläche am Werbellinsee ist zur Förderung einer mit dem Wassersport in Zusammenhang stehenden Nutzungen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wassersport“ gesichert. Für die zukünftige Nutzbarkeit ist eine Verbesserung der Infrastruktur nötig und vom Betreiber auch vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Umweltberichtes wird auf die Einbeziehung des Uferbereiches in das Sondergebiet verzichtet.

### **Integration der Umweltprüfung**

#### **Ergebnisse der Umweltprüfung für die FNP-Änderungen (ID's)**

Nachstehend folgt die Darstellung der Ergebnisse der Umweltprüfung für die einzelnen Änderungsflächen im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans für die gesamte Gemeinde Schorfheide. Die detaillierte Bestandserfassung und die ausführlichen Beschreibungen der Konflikte bezogen auf die einzelnen Schutzgüter sowie die vollständigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

#### **ID 115 – Darstellungen im gesamten Ortsteil Altenhof (Abb. 2)**

- alte Darstellung im FNP: keine
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Keine Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt  
Begründung: Durch die Flächennutzungsplandarstellungen in Altenhof sind grundsätzlich keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

#### **ID 115 – Teilvorhaben 1: Steganlage / Vorhaben mit verbindlicher Bauleitplanung im Verfahren (Abb. 2)**

- FNP-Darstellung: Sondergebiet „Steganlage“ (0,6 ha)
- alte Darstellung im FNP: keine
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit verbindlicher Bauleitplanung im Verfahren.  
Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplans (im Verfahren) sind in der Gesamtkompensation des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

**ID 115** – Teilvorhaben 2: Badewiese / Vorhaben mit verbindlicher Bauleitplanung im Verfahren (Abb. 2)

- FNP-Darstellung: Sondergebiet „Steganlage“ (1,5 ha)
- alte Darstellung im FNP: keine
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit verbindlicher Bauleitplanung im Verfahren.  
Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplans (im Verfahren) sind in der Gesamtkompensation des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

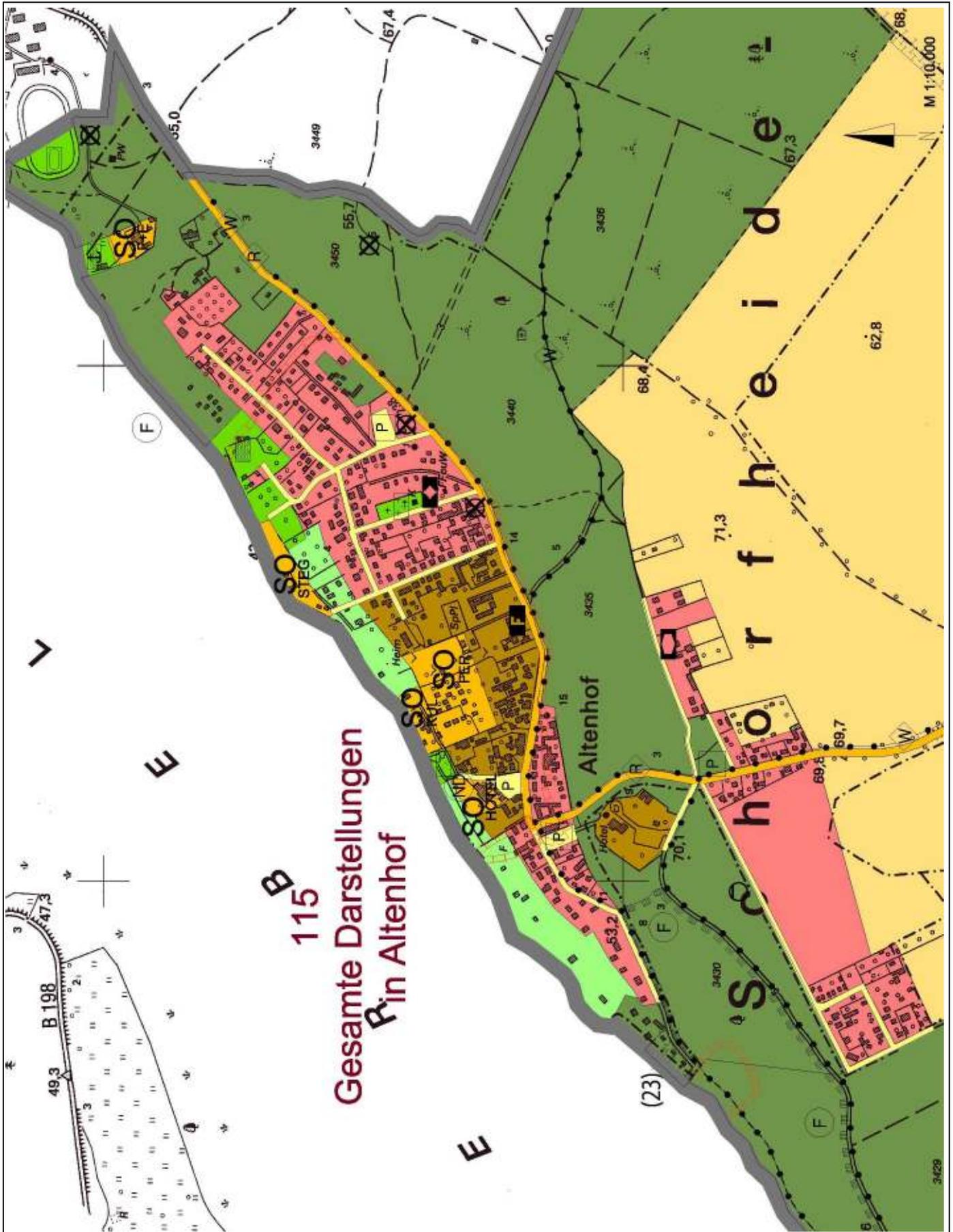
**ID 115** - Teilvorhaben 4: Altenpflegeheim Altenhof / Vorhaben mit verbindlicher Bauleitplanung (Abb. 2)

- FNP-Darstellung: Wohnbaufläche (0,7 ha)
- alte Darstellung im FNP: keine
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit verbindlicher Bauleitplanung im Verfahren.  
Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplans (im Verfahren) sind in der Gesamtkompensation des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

#### **Teilvorhaben am „Brunholdhaus“**

- FNP-Darstellung:  
Sondergebiet „Freizeit + Erholung“ am Brunholdhaus (0,5 ha) mit Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wassersport“ (0,5 ha)
- alte FNP-Darstellung: keine
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Kein Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt  
Begründung: Für die Flächen im 50-m-Bereich des Werbellinsees besteht ein Bauverbot gem. § 48 BrdgbNatSchG. Um eine Beeinträchtigung der Freiflächen am Werbellinsee durch eine Ausweitung der Siedlungstätigkeit zu vermeiden, schlägt der Umweltbericht die Vermeidungsmaßnahme „Die Anlage zusätzlicher baulicher Anlagen im Plangebiet ist zu vermeiden.“ vor. Infolgedessen sind erhebliche und nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu erwarten.  
Diesem Ergebnis der Umweltprüfung wird im Flächennutzungsplan durch die Darstellung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wassersport“ Rechnung getragen.

Abbildung 2: Bauflächenkarte Altenhof



## 7.6.2 Böhmerheide

Der Ortsteil Böhmerheide, naturräumlich sehr schön am Weißen See gelegen, ist überwiegend durch Wochenendhäuser und Wohngebäude geprägt. Ursprünglich vorrangig als Wochenhaussiedlung genutzt, vollzieht sich nach und nach die Umwandlung in ein Wohngebiet mit lockerer Bebauung und hohem Grünanteil.

### Wohnbauflächen

Die Darstellung der Wohnbauflächen im Ortsteil Böhmerheide erfolgt in Anpassung zu der am 16.07.2008 von den Gemeindevertretern beschlossenen 1. Änderung des B-Plans „Böhmerheide“. Aufgrund der zunehmenden Entwicklung der Wohnnutzung in Böhmerheide und der dazu gewonnenen Bedeutung als Ortsteil der Gemeinde Schorfheide verliert der Erhalt des Charakters eines naturnahen Siedlungsgebietes (seit jeher mit einem Nebeneinander von Wohn-, Freizeit- und Erholungsfunktionen) nunmehr an Gewicht gegenüber der Entwicklung als Wohngebiet. Durch die Änderung des Bebauungsplanes Böhmerheide wird ein rechnerisches Wohnbaupotenzial von 115 Wohneinheiten geschaffen. Faktisch wird ein großer Anteil der von der geplanten Nutzungsänderung betroffenen Grundstücke allerdings schon lange zu Wohnzwecken genutzt. Entsprechend wird der Großteil der im Bestand vorhandenen besiedelten Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Auf die Darstellung als „landschaftlich geprägte Wohnbaufläche“ am Stieglitzsteig und Buchfinken- sowie Amselweg, wie sie im rechtswirksamen FNP „Groß Schönebeck“ vorgenommen ist, wird dabei verzichtet. Diese Flächen sind in die Wohnbauflächen eingegangen. Die hier herrschende geringe Bebauungsdichte und der typische hohe Grünanteil sind zu erhalten und durch die verbindliche Bauleitplanung gesichert.

### Gemischte Baufläche

Am östlichen Ortseingang von Böhmerheide befindet sich der Standort eines ehemaligen LPG-Geländes, bisher als Sondergebiet „Reiterhof“ dargestellt (ID 124). Da sich die Nutzungsansprüche des Eigentümers an diese Fläche geändert haben, wird sie zum Erhalt und zur Umnutzung dieses bereits baulich geprägten Bereiches in eine gemischte Baufläche geändert (s.u.). Dies ermöglicht die Umsetzung der angestrebten Nutzungen im Bereich Landwirtschaft, Handwerk und Kunst, insbesondere im Sinne einer Freizeit- und Tourismusnutzung. Die gemischte Baufläche ist im Umgriff der vorhandenen Hofanlage (ein Wohngebäude mit Stall und Futterküche) abgegrenzt. Die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans ist geplant. Die Darstellung des ehemaligen SO-Gebietes „Reiterhof“ als gemischte Baufläche erfolgt, um die Entwicklung des vorhandenen Standorts langfristig zu sichern und zu fördern.

Die auf der nördlichen Straßenseite vorhandene Bebauung ist in die Flächen für die Landwirtschaft einbezogen und genießt Bestandsschutz. Eine Bauflächendarstellung und damit verbundene bandartige Erweiterung des Ortsteils Böhmerheide ist nicht vorgesehen.

### Sondergebiete

Die Darstellung der Sondergebiete erfolgt in Anpassung zu der 1. Änderung des B-Plans „Böhmerheide“. Auf folgenden als Sondergebiet „Wochenend-

häuser“ dargestellten Flächen soll die Wochenendhausnutzung erhalten bleiben:

- am Nachtigallenweg
- am Wachtelsteig
- am Stieglitzsteig
- und das Gebiet am nordöstlichen Siedlungsrand.

### **Integration der Umweltprüfung**

#### **Ergebnisse der Umweltprüfung für die FNP-Änderungen**

Nachstehend folgt die Darstellung der Ergebnisse der Umweltprüfung für die einzelnen Änderungsflächen. Die detaillierte Bestanderfassung und die ausführlichen Beschreibungen der Konflikte bezogen auf die einzelnen Schutzgüter sowie die vollständigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

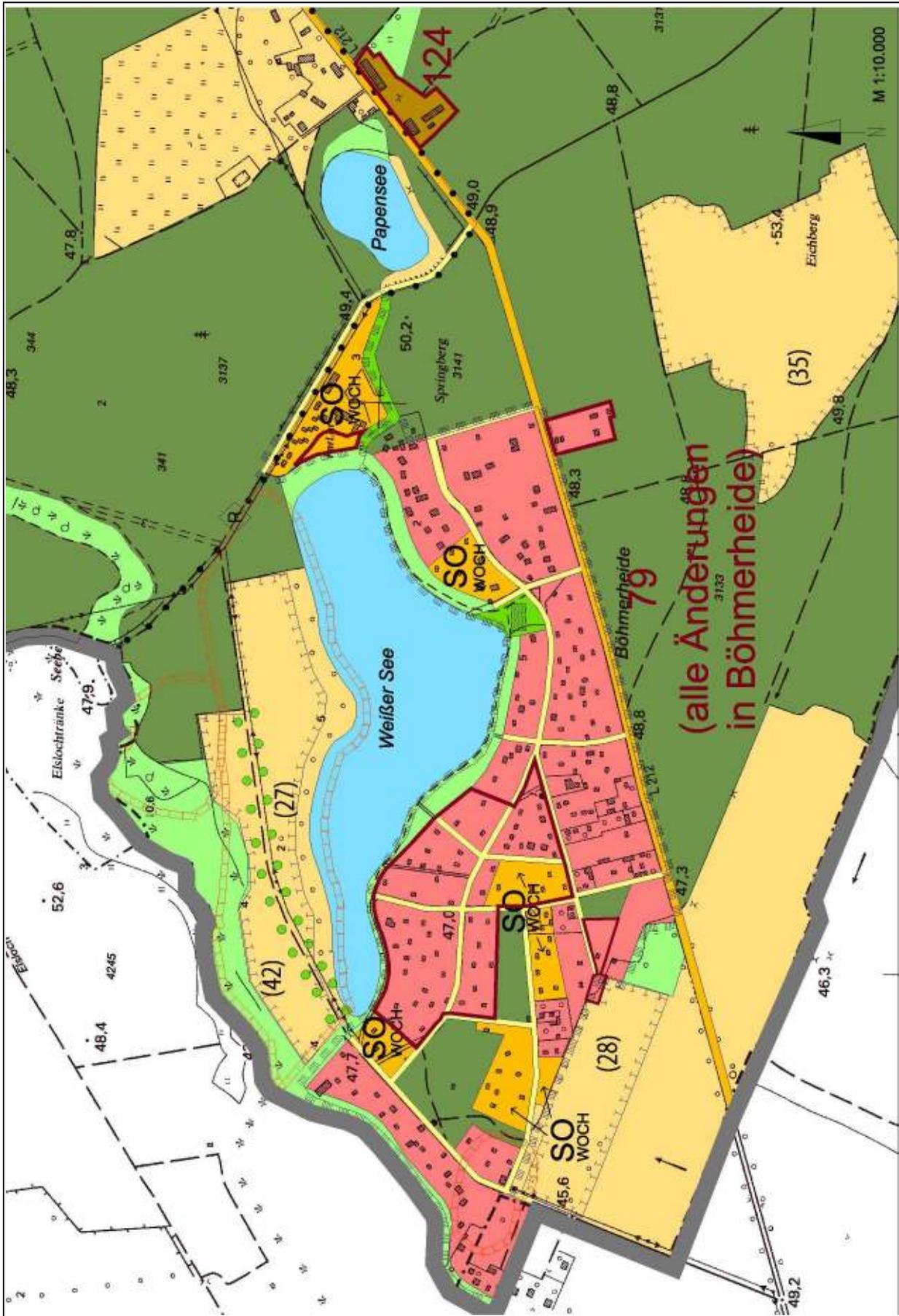
#### **ID 79 – Anpassung an die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Böhmerheide (Abb. 3)**

- **FNP-Darstellung:**  
Wohnbaufläche (12,9 ha), Sondergebiet „Wochenendhäuser“ (1,4 ha)
- alte Darstellung im FNP Groß Schönebeck:  
Sondergebiet „Wochenendhäuser“, Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit verbindlicher Bauleitplanung.  
Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplans sind in der Gesamtkompensation des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

#### **ID 124 – ehemalige Hofanlage östlich von Böhmerheide**

- **FNP-Darstellung:** gemischte Baufläche (1,3 ha)
- Darstellung im FNP Groß Schönebeck: Sondergebiet „Reiterhof“
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben ohne negative Auswirkung auf den Naturhaushalt

Abbildung 3: Bauflächenkarte Böhmerheide



### 7.6.3 Eichhorst

Der Ortsteil Eichhorst liegt inmitten der Schorfheider Waldgebiete am Werbellinkanale südlich des Werbellinsees und wird von der L 220 durchquert. Die Siedlungsstruktur des Ortsteils ist entlang des Werbellinkanals orientiert. Direkt am Werbellinsee, abseits der Hauptortslage liegt der Gemeindeteil Wildau; südlich der Ortslage am Werbellinkanale der Gemeindeteil Rosenbeck. Eichhorst besitzt aufgrund seiner Lage große Potenziale für den Fremdenverkehr. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan unterstützen diese Entwicklungsabsichten.

#### Wohnbauflächen

Im Bestand vorhandene Wohnbauflächen liegen in Eichhorst

- an der Eberswalder Straße (L 220),
- am nördlichen Teil der Straße „Am Werbellinkanale“,
- an der Schul- und Mittelstraße,
- an der Straße „An der Ablage“,
- in der Forstsiedlung
- und im Gemeindeteil Rosenbeck (geringfügige Flächen).
- Zusätzlich wird durch die Einbeziehung der Fläche im südlichen Bereich der Straße „An der Ablage“ (ID Nr. 10) die Wohnnutzung für die bereits vorhandene Bungalow-Bebauung gesichert.

In diesen Flächen sind außer einigen Baulücken kaum Entwicklungspotenziale gegeben. Als Potenzialflächen für neue Wohnungsbaugrundstücke steht die Fläche nördliche der Schulstraße „Am Sandgarten“ zur Verfügung.

#### Gemischte Bauflächen

Sämtliche gemischten Bauflächen im Ortsteil Eichhorst sind aus den rechtswirksamen Darstellungen übernommen. Sie befinden sich

- am Werbellinkanale,
- an der Ablage,
- an der Straße zur Schorfheide,
- und im Gemeindeteil Rosenbeck (geringfügige Flächen).

Die Darstellung der gemischten Bauflächen ermöglicht eine über das Wohnen hinausgehende Nutzungsstruktur und dient insbesondere in Eichhorst der Förderung des Tourismus. Betriebe, die im Dienstleistungsbereich tätig sind, sind daher planungsrechtlich abgesichert bzw. entwickelbar.

#### Sondergebiete

Auch durch die Darstellung der Sondergebiete, die in erster Linie auf Nah- und Wochenenderholung abzielen wird das Ziel der Stärkung der Tourismusfunktion in Eichhorst gestützt.

Als Sondergebiete sind folgende Flächen im OT Eichhorst dargestellt (jeweils mit Zweckbestimmung):

- „Freizeit + Erholung“ in Wildau, diese Fläche dient neben der Sicherung des Standortes des SV Stahl Finow Abteilung Kanu u.a. der Entwicklung des „Café Wildau“, das im Rahmen eines Bebauungsplanes entwickelt wird.
- „Freizeit + Erholung“ in Wildau am Werbellinsee, diese Fläche dient der Sicherung des Standortes des SV Stahl Finow Abteilung Segeln.
- „Wochenendhäuser“ und „Freizeit + Erholung“ in Wildau (ID 76)  
Die vormals an diesem Standort vorgesehene Klinik-Planung ist über-

holt. Daher soll die zum Teil bereits mit Wochenend- und Ferienhäusern bebaute Fläche gesichert und jeweils zur Hälfte als Sondergebiet „Wochenendhäuser“ und „Freizeit + Erholung“ weiter entwickelt werden. Die Randbereiche zum westlich gelegenen Weiher stehen teilweise unter Biotopschutz und werden daher von Bebauungen freigehalten. Sie sind entsprechend in die Flächen für die Landwirtschaft und nicht in die Sondergebiete einbezogen.

- „Wochenendhäuser“ nördlich des Moospfuhls, Sicherung des Bestandes
- „Camping“ Süßer Winkel am Werbellinsee, bestehend aus
  - der vorhandenen, langjährig genutzten Campingplatzfläche,
  - der ID 95 zur Sicherung eines bereits bestehenden, erschlossenen Campingplatzbereiches,
  - der ID 104b zur Korrektur der rechtswirksamen Darstellung und Bestandssicherung der bestehenden Campingplatzfläche (östlicher Teil: Sicherung der bestehenden Campingnutzung; westlicher Teil: Sicherung der vorhandenen Campingplatznutzung mit wasserseitiger Nutzung sowie deren Erschließung). *(Hinweis: Fläche ist aufgrund des Widerspruchs zum Schutzzweck der Biosphärenreservatsverordnung von der FNP-Genehmigung ausgenommen und als „Weißfläche“ dargestellt.)*  
Auf eine Erweiterung des Campingplatzes, wie sie in vorhergehenden Flächennutzungsplanentwürfen vorgesehen war (104a), wird aufgrund der Unverträglichkeit mit dem Natur- und Landschaftsschutz verzichtet.
- „Freizeit und Erholung“ an der Schleuse Rosenbeck (ID 145):  
An der Schleuse Rosenbeck ist die Entwicklung eines Wasserwanderrastplatzes mit Radstützpunkt geplant. Die Gemeinde Schorfheide verfolgt dieses Ziel bereits seit längerer Zeit. Folgende Angebote sind vorgesehen: Bootsanleger mit Biwagrastplatz, Duschen und Gastronomie / Bikerstützpunkt mit Übernachtungsmöglichkeit / touristischer Informationsstandort im ehemaligen Schleusenwärterhäuschen. Die Lage am Werbellinkanal, der an dieser Stelle vom Fernradwanderweg Berlin – Usedom gekreuzt wird, stellt einen prädestinierten Standort hierfür dar. Zur planerischen Vorbereitung ist die Fläche in einer Größe von 0,3 ha als Sondergebiet „Freizeit und Erholung“ dargestellt. Unter Beachtung der Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde und der Biosphärenreservatsverwaltung Schorfheide-Chorin im FNP-Beteiligungsverfahren erfolgt die Darstellung ausschließlich auf der aus dem FFH-Gebiet „Werbellinkanal“ ausgenommenen Fläche.

Weitere zu erläuternde Darstellungen in Eichhorst

- Festplatz (ID 67)  
Die zentral in der Ortslage südlich des Feuerwehrstandortes gelegene Fläche soll als Festplatz umgenutzt werden (Durchführung von Dorffesten und ähnlichem auf der Festwiese). Sie ist bereits in der Dorfentwicklungsplanung vorgesehen. Bei der weiteren Planung ist der vorhandene ortsbildprägende Baumbestand zu berücksichtigen. Die Fläche ist als Gemeinbedarfsläche dargestellt.
- Imbiss (ID 135)  
In Eichhorst, östlich des Werbellinkanals und südlich des geplanten Festplatzes ist der durch Baugenehmigung gesicherte Neubau eines Imbisses durch das Symbol „Imbiss“ gekennzeichnet. Der vorhandene, weiter südlich gelegene temporäre Imbissstandort soll hierher verlegt werden. Die Erschließung ist über die zum Feuerwehrstandort führende Brücke und Straße über den Werbellinkanal gesichert.

- Naturfriedhof (ID 97)  
Südliche der Ortslage Eichhorst beabsichtigt die Gemeinde Schorfheide die Anlage eines „Naturfriedhofes“ für anonyme Urnenbestattungen. Die Fläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Eine bauliche Nutzung der Fläche ist nicht vorgesehen. Die Fläche / Wiese soll in dem Zustand bleiben, in dem sie sich derzeit befindet. Ziel des Naturfriedhofes ist insbesondere naturbelassene Grabstellen anzulegen, die keiner Pflege bedürfen. Bei der Bestattung werden biologisch abbaubare Urnen verwendet, die sich in kurzer Zeit auflösen.  
Die Erschließung erfolgt fußläufig. Fahrzeuge werden nicht direkt zum Friedhof fahren müssen und können, sondern sind in Eichhorst abzustellen. Die Erreichbarkeit kann über den benachbarten Wanderweg erfolgen. Eine hohe Besucherfrequenz ist ohnehin nicht zu erwarten, da in erster Linie der Bestatter den Friedhof erreichen muss, da es kein Friedhof im klassischen Sinn ist. Es wird auch keine Hinweise auf die einzelnen Urnenstellen geben.  
Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen seitens des Amtes für Forstwirtschaft sowie der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung ist die im FFH-Gebiet „Werbellinkanal“ gelegene Fläche so abgegrenzt, dass die vorhandenen Feuchtwiesen nicht beeinträchtigt werden.  
*(Hinweis: Fläche ist aufgrund des Widerspruchs zum Schutzzweck der Biosphärenreservatsverordnung von der FNP-Genehmigung ausgenommen und als „Weißfläche“ dargestellt.)*

## Integration der Umweltprüfung

### Ergebnisse der Umweltprüfung für die FNP-Änderungen

Nachstehend folgt die Darstellung der Ergebnisse der Umweltprüfung für die einzelnen Änderungsflächen. Die detaillierte Bestanderfassung und die ausführlichen Beschreibungen der Konflikte bezogen auf die einzelnen Schutzgüter sowie die vollständigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Grundsätzlich sind die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen auf Grundlage des planerisch höchstmöglichen Eingriffs berechnet, um das Gesamtkompensationserfordernis für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Flächennutzungsplanung feststellen zu können. Nachfolgende Planungen (z.B. verbindliche Bauleitpläne) können durchaus einen geringeren Eingriff festlegen und damit verbunden auch zu einem geringeren Kompensationserfordernis, bzw. anderweitigen Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen führen.

## Eichhorst

### ID 10 (Abb. 4)

- FNP-Darstellung: Wohnbaufläche (0,4 ha)
- alte Darstellung im FNP Groß Schönebeck:  
Sondergebiet „Wochenendhäuser“, Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben ohne negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt.  
Durch die Darstellung der Wohnbaufläche eröffnet sich grundsätzlich ein zusätzliches Versiegelungspotenzial, das im Konflikt mit dem Natur- und Landschaftsschutz steht. Um diesen Konflikt zu vermeiden, sollen keine zusätzlichen baulichen Tätigkeiten zugelassen werden. Unter Berücksichti-

gung der im Umweltbericht vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahme, dass die Anlage zusätzlicher baulicher Anlagen im Plangebiet unzulässig ist, sind erhebliche und nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu erwarten.

**ID 67** (Abb. 4)

- FNP-Darstellung: Gemeinbedarfsfläche „Festplatz“ (0,1 ha), Erläuterung siehe auch Kapitel 7.5.4 „Sonstige Gemeinbedarfsflächen und –standorte“)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben ohne negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt.  
In den Randbereichen befindet sich teilweise markanter Altbaumbestand, der allerdings von den temporären Nutzungen der Wiesenflächen nicht beeinträchtigt wird. Eine strukturelle Änderung des Bereichs wird durch die Änderung der Darstellung im FNP nicht vorbereitet, Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind entsprechend nicht zu erwarten.

**ID 97** – Naturfriedhof (Abb. 4), *siehe auch Hinweis S. 49*

- FNP-Darstellung: Grünfläche „Friedhof“ (1,7 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Wald
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.  
Hinweis zu Schutzgebieten:  
Das Projektgebiet liegt innerhalb des FFH-Gebietes 347 „Werbellinkanal“. Der Schutzzweck des Gebietes wird durch das Vorhaben allerdings nicht erheblich beeinträchtigt.
- **Vermeidung + Kompensation:**
  - Vermeidung der Beeinträchtigung des geschützten Ufergehölzes entlang des Werbellinkanals durch die potenzielle Intensivierung der Wegeverbindung zwischen dem zukünftigen Friedhofsbereich und der Ortslage Eichhorst. Erschwerung der fußläufige Nutzbarkeit des Trampelpfades entlang des Werbellinkanals durch waldbauliche Maßnahmen.
  - Vermeidung der Beeinträchtigung der Forstflächen und Waldmäntel durch Nährstoffeinträge und punktuelle Bodenhorizontverschiebungen durch Grabeaktivitäten. Vermeidung der Bestattung von Urnen im Traufbereich von Gehölzen.
  - Eine erhebliche Beeinträchtigung ist – insbesondere nach Ausgrenzung der Feuchtwiese – nicht zu erwarten.

**ID 135** – Imbiss (Abb. 4)

- FNP-Darstellung:  
Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Imbiss“
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Grabeland
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben ohne negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

**Begründung:**

Der Imbissneubau hat eine Baugenehmigung erhalten. Zusätzliche Versiegelungspotenziale werden durch die Darstellung im FNP somit nicht entwickelt, so dass eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht zu erwarten ist.

**Wildau**

**ID 76 – Wildau (Abb. 5)**

- FNP-Darstellung:
  - Sondergebiet „Wochenendhäuser“ (0,6 ha),
  - Sondergebiet „Freizeit + Erholung“ (0,7 ha),
  - Fläche für die Landwirtschaft (0,4 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Sondergebiet „Klinik“
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.
- **Vermeidung + Kompensation:**
  - Vermeidung der Inanspruchnahme der Pufferflächen zwischen dem Sondergebiet Freizeit und Erholung und den Uferbereichen der Teiche im Westen des Vorhabengebietes durch Freizeitaktivitäten, damit keine Beeinträchtigung wertvoller Lebensräume für besonders und streng geschützte Tierarten erfolgt. Keine Kultivierung der Staudenfluren zwischen den Sondergebietsgrenzen und den Uferstrukturen der Teiche westlich des Vorhabens durch Anlage von Rasenflächen, Badestellen, Wegen, Aufstellen von Spielgeräten oder sonstigen Vorrichtungen, die eine Freizeitnutzung befördern.
  - Da das Projektgebiet im geltenden Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Klinik“ mit höheren Versiegelungen vorgesehen wurde, ergibt sich für die Bilanzierung der durch die Änderung des FNP vorgesehenen Änderungen der baulichen Entwicklungspotenziale eine Reduktion.

**Campingplatz Süßer Winkel**

**ID 95 (Abb. 5)**

- FNP-Darstellung: Sondergebiet „Campingplatz“ (0,4 ha)
- alte Darstellung im FNP Groß Schönebeck: Wald
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben ohne negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt.  
Der Campingplatzbereich liegt im Bereich einer Waldlichtung unmittelbar am Werbellinsee. Die Fläche ist mit Ausnahme einer kleinen Baumgruppe im Zentrum der Anlage frei von Gehölzen und weist überwiegend intensiv genutzte Wiesen und Trittrassen auf. Die Stellplätze sind vollständig belegt, so, dass strukturelle Änderungen durch die Änderung der Darstellung im FNP nicht vorbereitet werden. Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind entsprechend nicht zu erwarten.

**ID 104 b** (Abb. 5), *siehe auch Hinweis S.48*

- FNP-Darstellung: Sondergebiet „Campingplatz“ (2,1 ha Bestandssicherung)  
alte Darstellung im FNP Groß Schönebeck: Wald
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.  
Da durch die Änderung der planerischen Darstellung der ID 104b keine zusätzlichen Eingriffe in den Zustand von Natur und Landschaft ermöglicht werden, wird die Beeinträchtigung durch die Darstellung im Umweltbericht nicht als Konflikt geführt.

**Rosenbeck**

**ID 145** – alte Schleuse (Abb. 7)

- FNP-Darstellung: SO „Freizeit und Erholung“ (0,3 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: SO „WSA“, Grabeland
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.
- **Hinweis zu Konflikten mit Schutzgebieten:**  
Das Projektgebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates Schorfheide Chorin (Zone der wirtschaftlich genutzten harmonischen Kulturlandschaft). Die Schutzzone III ist als Landschaftsschutzgebiet rechtlich gesichert.  
Die Aufsichtsbehörde der Biosphärenreservatsverwaltung kann von den Verboten (z.B. Bauverbot) Befreiungen nach § 8 der Schutzgebietsverordnung erteilen. u.a.
  - wenn die Durchführung der Vorschrift zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist oder
  - überwiegende Gründe des Gemeinwohls die Befreiung erfordern.Da sich die Projektentwicklung auf den Altstandort beschränkt, ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgebietes nicht zu erwarten.  
Zusätzlich liegt das Projektgebiet eingebettet im FFH-Gebiet 347 Werbellin-kanal, ist selbst allerdings davon ausgenommen. Daher sowie aufgrund der Nutzung des Altstandortes ist eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ebenfalls nicht zu erwarten.
- **Vermeidung + Kompensation :**
  - Zur Kompensation des Verlustes von Sommerquartieren von Fledermausarten soll beim Ausbau der Dachstühle der Bestandgebäude zwischen Dachgiebel und Decke ein mindestens 40 cm hoher Freiraum erhalten bleiben, der über eine Öffnung an beiden Giebelwandseiten für Fledermäuse zugänglich zu halten ist.
  - Entsiegelung von 1.300m<sup>2</sup> versiegelten Bodens außerhalb des Projektgebietes.

Abbildung 4: Bauflächenkarte Eichhorst

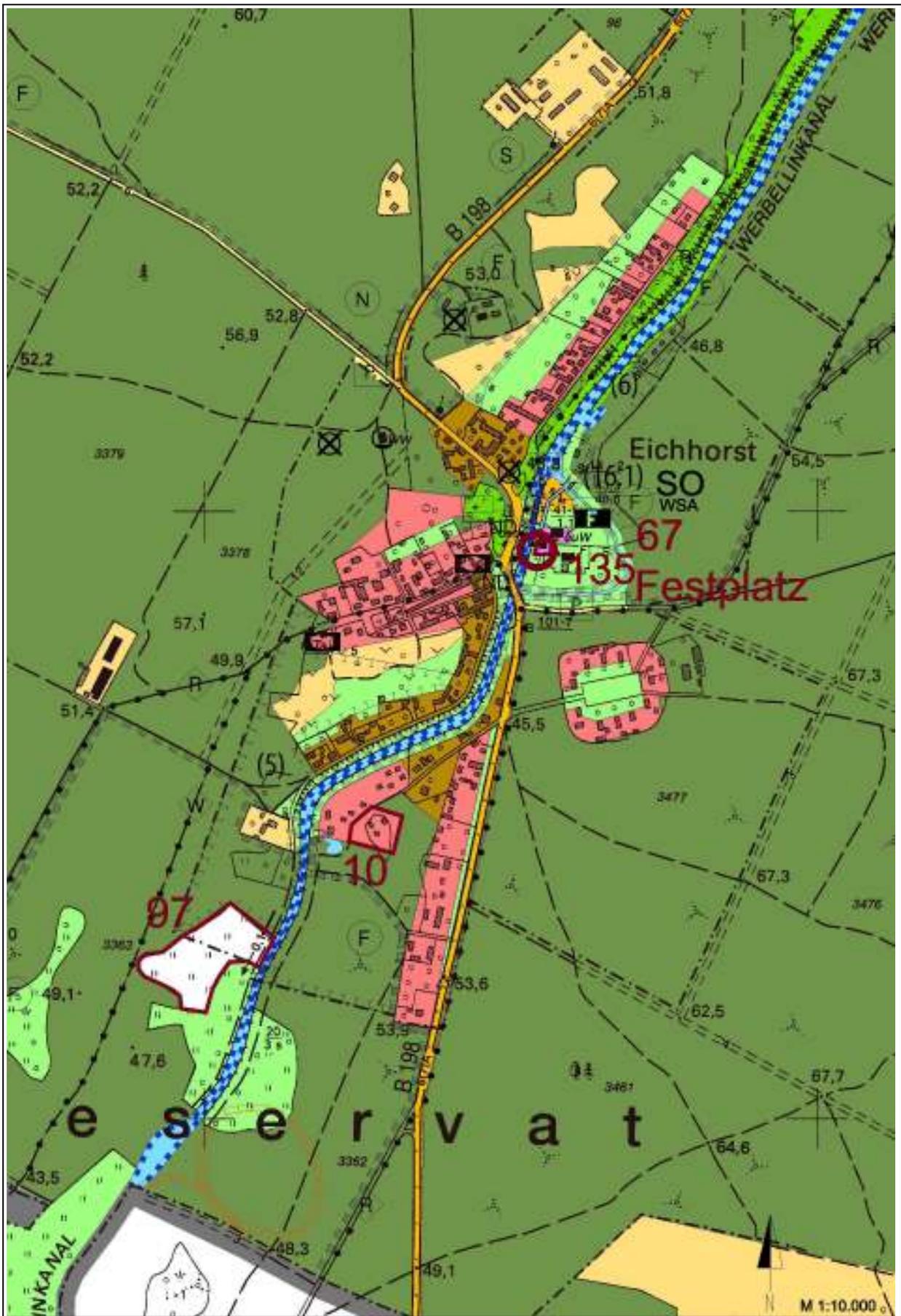


Abbildung 5: Bauflächenkarte Eichhorst / Wildau + Süßer Winkel

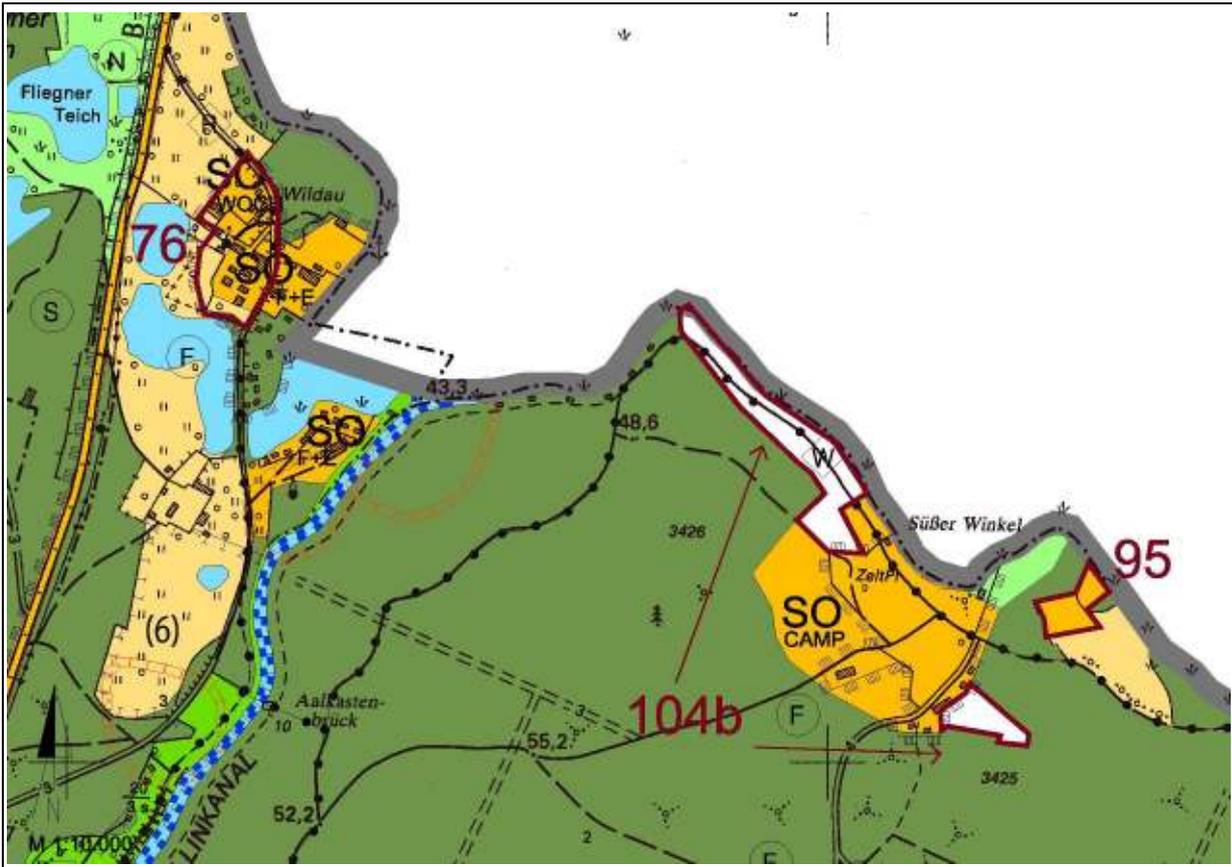


Abbildung 6: Bauflächenkarte Eichhorst / Finowfurt/ Moospfuhl

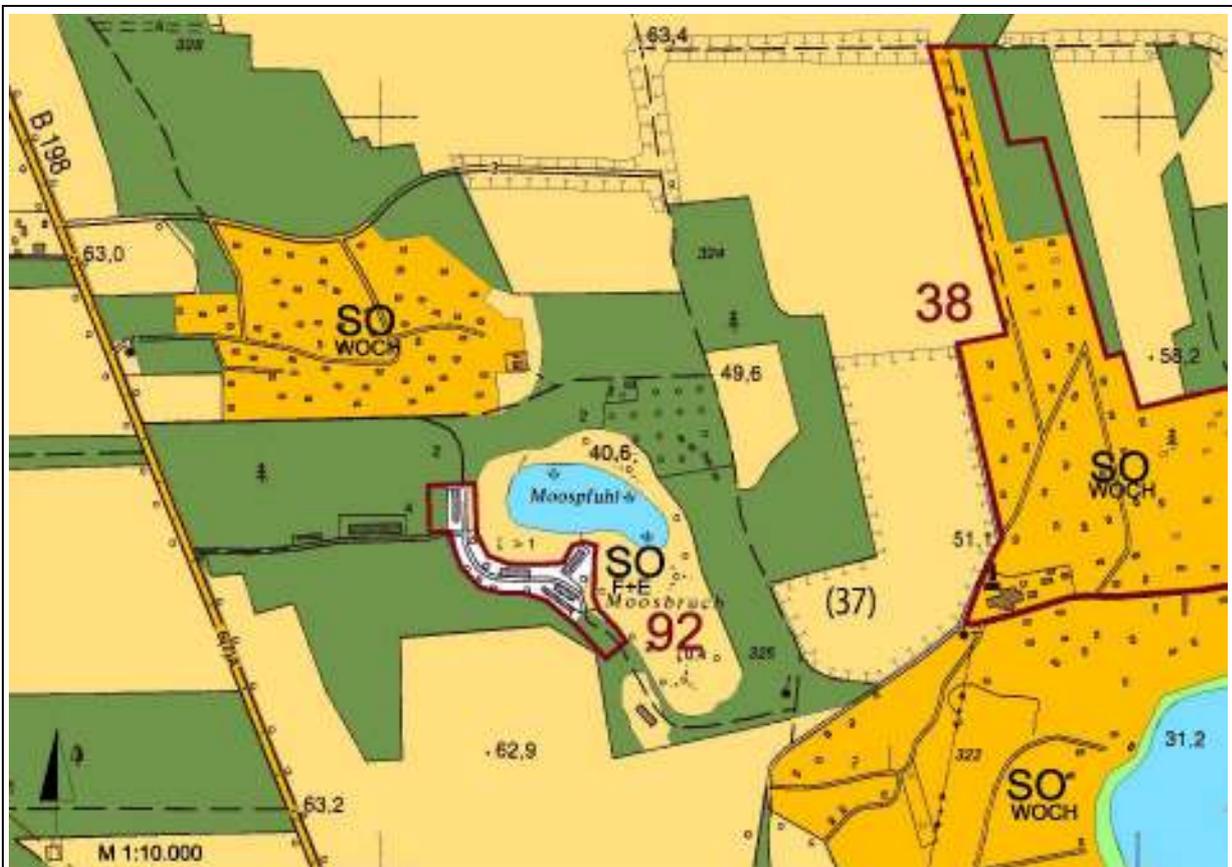
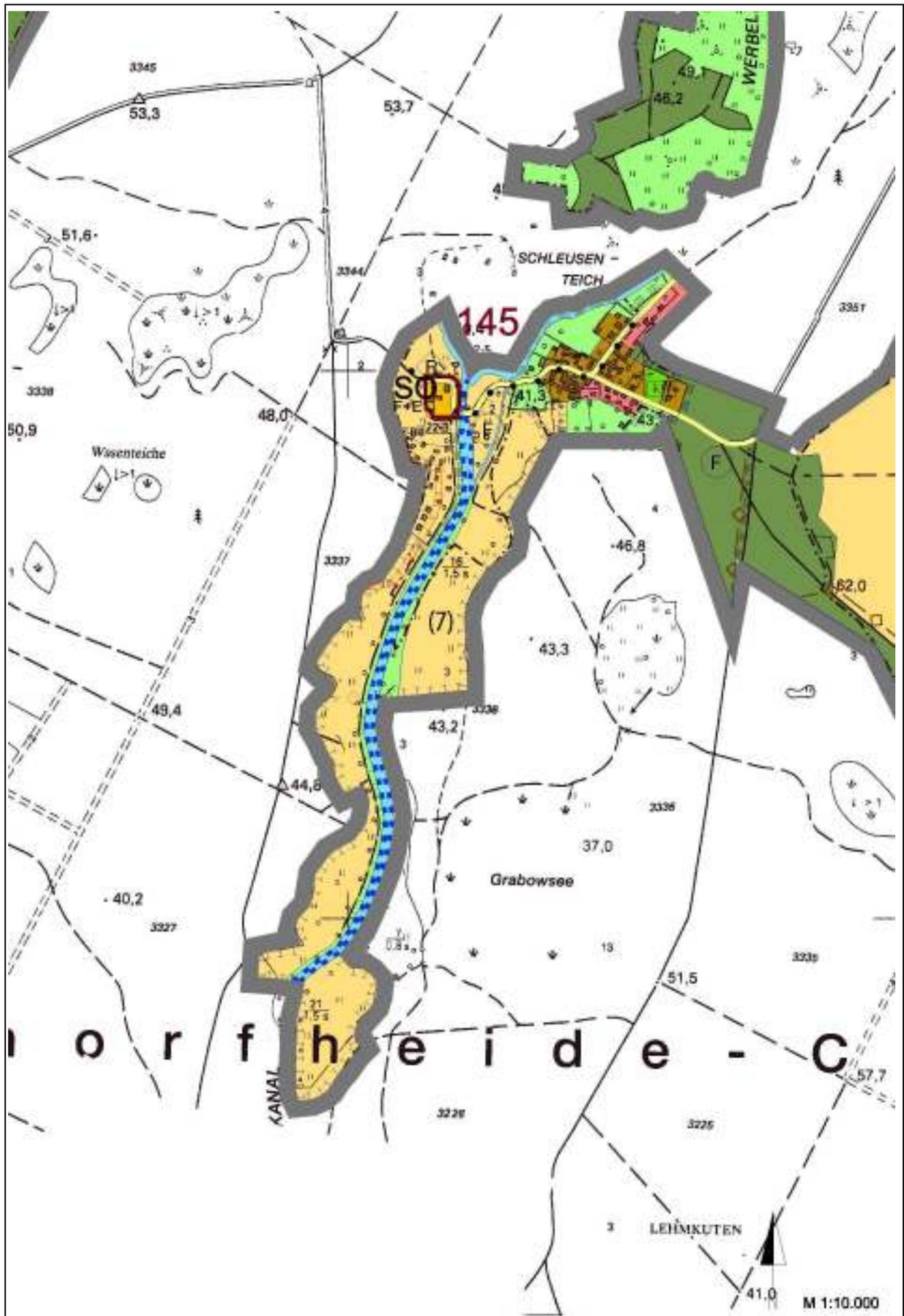


Abbildung 7: Bauflächenkarte Eichhorst / Rosenbeck



#### 7.6.4 Finowfurt

Der Ortsteil Finowfurt ist der größte in der Gemeinde Schorfheide. Er ist entsprechend seiner Lage an der BAB 11, der Bundesstraße 167 und der Landesstraße L 220, am jetzigen Verkehrslandeplatz, am Oder-Havel- und am Finowkanal sowie aufgrund der relativen Nähe zu Berlin und Eberswalde mit einer hohen Standortgunst ausgestattet. Am wichtigsten Zugang in den Eberswalder Talraum gelegen, von ausgedehnten Waldflächen und Seengebieten durchzogen und umgeben, besitzt Finowfurt überdurchschnittliche Entwicklungschancen.

Dies wird gestützt durch die Ausweisung als Siedlungsschwerpunkt des Teilplans „Siedlungsschwerpunkte und Ländliche Versorgungsorte“ des Regionalplans Uckermark-Barnim (vgl. Kapitel 4.2). So kommt Finowfurt eine besondere Aufgabe im Hinblick auf die Sicherung und Entwicklung der Wohn- und Gewerbefunktion zu.

Der Ortsteil besitzt in Nord-Süd-Richtung die ortsbildprägende Siedlungsachse (Werbelliner Straße / Hauptstraße / Biesenthaler Straße), die durch die historische Ortsmitte führt und von gemischten als auch Wohnbauflächen gesäumt wird. Die historisch gewachsenen Strukturen - das Dorf Finowfurt entstand 1929 durch die Vereinigung der Gemeinden Schöpfurth und Steinfurth, deren Trennlinie immer der Finowkanal war – sollen durch die Flächennutzungsplanung in ihren Funktionen gestärkt und weiterentwickelt werden.

Die Bereiche Schöpfurth und Steinfurth sind infolge der nach § 136 ff BauGB durchgeführten langjährigen Sanierung baulich aufgewertet. Die Sanierungsmaßnahmen wurden 2004 abgeschlossen.

##### Wohnbauflächen

Der Schwerpunkt der Wohnbauflächen des Ortsteils Finowfurt liegt nördlich des bzw. am Finowkanal und östlich der Autobahn. Bestehende Flächen sind:

- Bereich Triftstraße / Krugacker,
- Bereich Kastanienallee, Lehnschulzenstraße, Im Schulzenplan, Gartenweg
- Walzwerkstraße

Innenverdichtungen sind in den Flächen Kastanienallee und Walzwerkstraße noch möglich.

Die im Bestand befindlichen Wohngebiete südlich des Finowkanals sind

- Schöpfurter Ring
- Mühlenstraße / Maulbeerweg (ID 20)
- Melchower Ring

Die bestehenden Wohnbauflächen zeichnen sich durch hauptsächlich Einzelhausbebauungen aus. Die einzigen mehrgeschossigen Siedlungen befinden sich in der Brückenstraße / Finowfurter Ring, Parkstraße und der Schloßgutsiedlung.

Noch unbebautes Erweiterungspotenzial befindet sich auf folgenden Standorten:

- Bebauungsplan Nr. 7 „Am Finowkanal“ (Ortsmitte)  
- innerörtliche Wohnungsbauerweiterungsfläche

- Am Floßplatz „Müllerland“ (ID 50)  
Durch die nördlich an die Bebauung Mühlenstraße angrenzende Fläche soll das Siedlungsgefüge abgerundet werden. Die Fläche eignet sich besonders aufgrund der Nähe zum Finowkanal und der historischen Ortsmitte für die Entwicklung von Wohnbebauung. Bei der Entwicklung durch einen verbindlichen Bauleitplan sind die zu erhaltenden vorhandenen Feucht- und Gehölzbereiche im 50-Meter-Uferbereich des Finowkanals zu berücksichtigen, die als Grünflächen dargestellt sind. Für die Darstellung dieser Wohnbaufläche wird auf den vormals geplanten Friedhofstandort an dieser Stelle verzichtet.
- Am Sportplatz (ID 105)  
Entwicklung eines Wohngebiets / Umnutzung der bisherigen Sportplatzfläche als Ergänzung des bereits vollständig bebauten Wohngebietes Schöpferter Ring. Hierdurch wird eine Lücke in der Bebauung geschlossen, da südlich, östlich und westlich angrenzend ebenfalls bebaute Flächen anschließen. Die konkrete Entwicklung wird durch einen verbindlichen Bauleitplan erfolgen. Dessen Umweltbericht muss eine Bewertung der auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen insbesondere Lärmimmissionen unter Berücksichtigungen des angrenzenden Sondergebietes Handel beinhalten und notwendige Schutzmaßnahmen zur Festsetzung vorbereiten. Der bestehende Sportplatz wird auf die nur wenige hundert Meter weiter östliche Fläche, am Rande des jetzigen Einkaufszentrums (ID 44) verlagert.

Im Außenbereich befindliche Flächen, die mit der Wohnnutzung belegt sind, haben Bestandsschutz, sollen aber nicht durch Bauflächendarstellungen gesichert werden.

#### Gemischte Bauflächen

Die gemischten Bauflächen bilden das Grundgerüst der Bauflächendarstellungen im OT Finowfurt. Sie sind in der Regel entlang der Hauptverkehrs- und wichtigen örtlichen Straßen dargestellt und sichern die vorhandene Bauungsstruktur im Bestand. Mit ihnen soll den nicht störenden Gewerbebetrieben – hierzu zählen auch Dienstleistungsbetriebe hinreichend Entwicklungsspielraum gesichert werden.

Unter Beachtung erforderlicher Distanzen zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen mit Betrieben, von denen entsprechende Störungen ausgehen, soll die Ausweisung von gemischten Bauflächen auch einer Pufferfunktion dienen, z.B. in der Umgebung des Gewerbegebietes am Finowfurter Ring.

Zusätzlich zu den aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Finowfurt übernommenen gemischten Bauflächen sind folgende Flächen in diese Darstellung einbezogen:

- nördliche Lichterfelder Straße: Die Darstellung dient der planerischen Sicherung des baugenehmigten Bestandes (ID 9).
- ehemaliges Sondergebiet „Pferdehof“: Der überwiegenden Teil ist bereits mit Wohnhäusern bebaut. Die Nutzung soll in Richtung einer gemischten Baufläche weiterentwickelt werden. (ID 12)
- Biesenthaler Straße: Sämtliche straßenbegleitenden Flächen mit Wohnanteil sind in die gemischten Bauflächen einbezogen (ID 136).

Die Potenzialflächen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans stehen kaum noch für eine Entwicklung zur Verfügung.

Zu den noch vorhandenen und neu geplanten Potenzialen zählen:

- **Ergänzungsfläche Gewerbepark (teilweise unbebaut)**
- **Walzwerkstraße (ID 52)**  
Die Entwicklung der gemischten Baufläche nördlich der Walzwerkstraße dient der städtebaulichen Herstellung des Ortsteinganges Finowfurt. Die östlich angrenzende Bebauung wird hierdurch ergänzt und komplettiert. Im Gegenzug werden Entwicklungsabsichten in Finowfurt Ortsmitte (ID 53 – hinter der Kita) zurückgenommen. Die Baufläche bildet den städtebaulichen Übergang nach Eberswalde. Auch wenn die Fläche in der Randlage des Gemeindegebietes liegt, wird hierdurch kein bandartiges Verschieben in den Außenbereich vorbereitet, da auch die Bebauungen in Eberswalde an dieser Stelle bis nahe an die Gemeindegrenze heranreichen.
- **Bahngelände westlich der Mühlenstraße (ID 54)**  
Das ehemals bahngenuzte Gelände, das vormals für eine Sondergebietsnutzung „Freizeit“ vorgesehen war, soll in eine gemischte Baufläche umgenutzt werden. Bei der Entwicklung des teilweise noch durch Bahngelände geprägten Geländes ist ein verbindlicher Bauleitplan aufzustellen. In der verbindlichen Planung ist auch die südlich gelegene Bahnfläche, die perspektivisch wieder bestellt werden kann, im Hinblick auf entstehenden Emissionen zu beachten (z.B. durch Nutzungsverteilung innerhalb der Baufläche).
- **Hubertusweg (ID 65)**  
Für diese Fläche ist bereits der Aufstellungsbeschluss für einen verbindlichen Bauleitplan gefasst. Die Entwicklung dient der Abrundung der gemischten und gewerblichen Bauflächen am Hubertusweg. Hinweis für die Entwicklung der Flächen: die südlich gelegene Bahnfläche kann perspektivisch wieder genutzt werden, dies ist bei der Nutzungsverteilung (Emissionen) zu beachten.
- **Schlossgutsiedlung (ID 110) (zur Hälfte bebaut)**  
Die Fläche ist bereits durch einen Bebauungsplan verbindlich gesichert. Dessen Geltungsbereich ist in den Flächennutzungsplan übernommen.
- **Fläche westlich der Werbelliner Straße (ID 112)**  
Erweiterung der bestehenden gemischten Baufläche bei Integration des Bestandes und geringfügige Abrundung. Nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotop sind von der Darstellung ausgenommen. Da sich die Fläche in unmittelbarer Nähe zum SO „Tierhaltung“ befindet, ist sie als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen dargestellt (s. hierzu Kap. 11).
- **Kanalstraße (ID 117)**  
Planerische Sicherung des Bestandes + geringfügige Abrundung / Erschließung über die Kanalstraße möglich
- **Erweiterung Schlossgut Finowfurt (ID 138)**  
Das Schlossgut Finowfurt mit seinen Nebengebäuden soll zu einem Seniorenzentrum umgenutzt werden. Nördlich angrenzend an die bestehende Schlossgutfläche soll ein weiterer neuer Gebäudekomplex für Senioren (tlw. auch für stationäre Pflege) entstehen. Zur Vorbereitung der Realisierung der Neubebauung ist der südliche Teil der ID 138 in die gemischten Bauflächen einbezogen. Aus städtebaulicher Sicht stellt dies eine Abrundung der bestehenden Bauflächen in Finowfurt dar. Der nördliche mit Altbäumen bestandene Bereich soll als Park bzw. Erholungsfläche der Anlage

genutzt werden und ist daher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Aufgrund seiner zentrumsnahen Lage in Finowfurt sowie aufgrund seiner landschaftlich wertvollen Lage am Rande des Finowkanals ist der Standort besonders gut für die vorgesehene Nutzung geeignet – die Einhaltung des 50m-Uferabstandes ist gegeben. Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist über die B 167 und das Schlossgut ebenfalls besonders gut zu bewerten.

- sowie folgende kleinere Ergänzungsflächen zum Siedlungsbestand:
  - am Treidelsteig (ID 139), Einbeziehung eines straßenbegleitenden Grundstücks, für das es bereits eine Baugenehmigung gibt.
  - in der Lichterfelder Straße (ID 140), straßenbegleitende Einbeziehung der durch die Gartenhausbebauung vorgeprägten Fläche

### Gewerbliche Bauflächen

Dem OT Finowfurt, wie auch dem OT Lichterfelde, fallen Aufgaben zu, die aus den historisch gewachsenen Funktionsverflechtungen im Eberswalder Talraum resultieren. Dazu zählen gewerbliche Bauflächen, die im Zusammenhang mit denen der Stadt Eberswalde zu sehen sind und die Entwicklungen rund um den jetzigen Verkehrslandeplatz Finow, der zum Regionalflughafen ausgebaut werden soll. Es ist davon auszugehen, dass der Flughafen bei Realisierung zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor in der Region wird, insbesondere aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage und der Verknüpfung verschiedener Verkehrsarten. Entsprechend will die Gemeinde Schorfheide auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausreichend Flächen für Gewerbe und Logistik planerisch vorbereiten. Detailplanungen müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen werden.

Als Siedlungsschwerpunkt und Vorsorgestandort für gewerblich-industrielle Vorhaben (vgl. Kapitel 4.2) steht insbesondere Finowfurt der Großteil der in der Gemeinde Schorfheide darzustellenden gewerblichen Bauflächen zu.

Bestehende gewerbliche Bauflächen befinden sich:

- Gewerbepark an der B 167 (zu 75 % ausgelastet),
- zwischen der Spechthausener und Melchower Straße,
- an der Walzwerkstraße,
- im Bereich der Hubertusmühle,
- auf der Fläche westlich des Flughafengeländes (ID 116).

Potenzialflächen sind:

- Gewerbepark an der B 167 (25 % der rechtswirksamen Darstellung)
- Erweiterung des Gewerbeparks durch die Fläche der ID 1 (3,3 ha) in Richtung Osten auf die angrenzenden Freiflächen, da dieser fast ausgelastet ist.

Die Haupteinschließung durch die Magistrale und die Kanalsstraße ist bereits vorhanden. Bei der Entwicklung der Fläche wird die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans erforderlich, in dem die Auswirkungen durch Immissionen (Lärm, Geruch, Luftschadstoffe) unter Beachtung der bestehenden Situation konkret bewertet werden. Gegebenenfalls sind Nutzungsbeschränkungen bzw. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen festzusetzen.

- Umnutzungsfläche auf dem ehem. Sondergebiet „Militär“ an der Biesenthaler Straße (nördlicher Teil) (ID 6): Hier soll der noch immer baulich geprägte Teil der ehem. Militärfäche zu einer gewerblichen Nutzung umgenutzt werden. Die immissionsschutzrechtlichen Belange der östlich gelegenen gemischten Baufläche sind bei der Entwicklung zu berücksichtigen. Der südlichen Teil der ehemaligen Militärfäche wird zur Ausgleichsfläche.
- Am geplanten Regionalflughafen Finow (ID 3)  
Die an diesem Standort im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen am geplanten Flughafen sind landesplanerisch als „Vorsorgestandort für gewerblich-industriellen Vorhaben“ festgelegt (siehe auch Kap. 4.1). Dies bedeutet, dass an diesem Standort die bereits auf Landesebene auf ihre raumordnerische Verträglichkeit hin geprüften Flächen vor entgegenstehenden Nutzungen als Vorsorgestandort für strukturpolitisch bedeutsame Vorhaben vorgehalten werden können. Gemäß Landesentwicklungsplanung soll so die Wettbewerbsfähigkeit entsprechend den infrastrukturellen und naturräumlichen Gegebenheiten verbessert werden und potenziellen Investoren geeignete Gewerbe- und Industriegroßflächen (in einem Umfang von mindestens 50 ha) angeboten werden können.  
Kriterien des LEP's für die Auswahl dieser Vorsorgestandorte waren:
  - herausragende Standortgunst und konfliktarme Lage in Bezug auf andere Raumnutzungen,
  - besonders günstige Erreichbarkeit in Bezug auf das großräumige funktionale Verkehrsnetz und ressourcenökonomische infrastrukturelle Erschließungsvorteile (Flächengröße und -zuschnitt, Verkehrerschließung, technische Erschließung, Umweltverträglichkeit, Bodenbeschaffenheit, Verfügbarkeit),
  - qualifiziertes Arbeitskräfteangebot,
  - „weiche“ Standortfaktoren (Wohnbedingungen, Bildungskapazitäten, Freizeitangebot),
  - gleichwertige und ausgewogene Verteilung im Raum.Im übrigen sieht auch der in Aufstellung befindliche Landesentwicklungsplan (LEP B-B) diesen Standort grundsätzlich als Vorsorgestandort für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben (G 4.6) vor.  
Diesem Ziel folgend stellt die Gemeinde Schorfheide die gewerblichen Bauflächen dar, zum einen als Angebot für luftfahrtaffines Gewerbe, zum anderen als Angebot für sonstige gewerblich-industrielle Vorhaben im Sinne der allgemeinen Wirtschaftsförderung.
- Abrundung bestehender gewerblich genutzter Flächen angrenzend zum Flughafengelände (ID 133).

Generell sollen zur Einschränkung von Nutzungskonflikten Gewerbebetriebe mit möglichen Störwirkungen in Flugplatznähe angesiedelt werden.

### Sondergebiete

Im OT Finowfurt ist eine Vielzahl von Sondergebieten unterschiedlicher Zweckbestimmung vorhanden bzw. geplant. Auch hierin spiegeln sich die Funktion als Siedlungsschwerpunkt sowie die Bedeutung, die insbesondere der Raum nördlich des Oder-Havel-Kanals für den Tourismus besitzt wider.

Nachstehende vorhandene Sondergebiete stellt der Flächennutzungsplan im OT Finowfurt dar:

- SO „Handel“  
Fachmarktzentrum an der B 167 am östlichen Ortseingang gelegen.
- SO „Schießplatz“  
Sicherung der Schießanlagen der Märkischen Schützengilde südlich des Finowkanals
- SO „WSA“  
Außenstelle des Wasser- und Schifffahrtsamtes am Oder-Havel-Kanal
- SO „Tierhaltung“  
Sicherung der Stallanlagen am Oder-Havel-Kanal
- SO „Freizeit + Erholung“  
Hotelanlage am Üdersee, Gastronomie, Bootsverleih etc. (Naturfreundehaus)
- SO „Wochenendhäuser“  
Sicherung bestehender Wochenendhausanlagen am Üdersee, am Oder-Havel- und Finowkanal, hierunter:
  - ID 7: Planerische Sicherung des Bestandes der im Wald gelegenen Wochenendhaussiedlung Konrathshöhe nördlich des Oder-Havel-Kanals,
  - ID 8a: Planerische Sicherung des Bestandes der am Fichtenweg gelegenen Wochenendhäuser außerhalb des mittlerweile festgesetzten Naturschutzgebietes Finowtal-Pregnitzfließ
  - ID 32h: Umnutzung der Kleingartenanlage sowie Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Anlage nördlich der Walzwerkstraße als Wochenendhausgebiet
  - ID 38: Planerische Sicherung des Bestandes am Üdersee
  - ID 64: Umnutzung der Kleingartenanlage am Finowkanal/Finow zu einem Wochenendhausgebiet / Sicherung des Bestandes
  - ID 72-75: Planerische Sicherung des Bestandes im Langen Grund
  - ID 100-103: Planerische Sicherung des Bestandes am Fichtenweg
  - ID 146: Sicherung des vorhandenen Wochenendhausgebietes nördlich der Walzwerkstraße als Sondergebiet „Wochenendhäuser“
- SO „Camping- und Ferienhausplatz“  
Sicherung des bestehenden Campingplatzes am Üdersee (ID 96) / Da die Tendenz dahingeht, dass alternativ zum mietbaren Wohnwagen auch kleine Holzhütten angeboten werden, ist die Nutzung durch die gewählte Zweckbestimmung über das Camping hinaus etwas erweitert. Durch den Bau der Ortsumgehung B 167n wird der Campingplatz perspektivisch Flächeneinbußen erfahren, die in der Flächennutzungsplandarstellung bereits nachrichtlich berücksichtigt sind.
- SO „Erlebnispark“  
Sicherung der Bauflächen am Rande des Flughafens für die Entwicklung eines Erlebnisparkes zum Thema Luftfahrt und Technik (ID 68). An diesem Standort besteht bereits eine Luftfahrtausstellung, die durch die Sondergebietsdarstellung gesichert wird. Für die Planung des Erlebnisparks ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan im Verfahren. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird das detaillierte Entwicklungskonzept festgelegt. Hierbei wird auch der vorhandene Lärmschutzwald berücksichtigt, der in seiner Funktion nicht beeinträchtigt werden darf. Im Flächennutzungsplan sind die westlichen, nördlichen und östlichen Randflächen als Wald dargestellt. Entsprechend des Planungsstandes ist eine Raumbedeutsamkeit des Vorhabens nicht gegeben.

- SO „Fotovoltaik“  
Nutzung der an der Autobahn gelegenen Fläche für die Errichtung von Fotovoltaik-Anlagen (ID 134). Für die konkrete Entwicklung wird die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans erforderlich.
- SO „Freizeit + Erholung“ am Moospfuhl (ID 92), Umnutzung der mit einem alten Ferienhaus im Bestand bebauten und bereits erschlossenen Fläche / Entwicklung zur Freizeitanlage mit Beherbergung und Wellnessangeboten / Die Darstellung im Flächennutzungsplan orientiert sich an den bereits anthropogen überformten Flächen, damit der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert wird. / Entwicklung durch verbindlichen Bauleitplan.  
*(Hinweis: Fläche ist aufgrund des Widerspruchs zum Schutzzweck der Biosphärenreservatsverordnung von der FNP-Genehmigung ausgenommen und als „Weißfläche“ dargestellt.)*
- SO „Floßplatz“ am Finowkanal in Finowfurt Mitte (ID 49), Sicherung und Entwicklung des bestehenden Floßplatzes
- SO „Wassertourismus“ am Finowkanal nördlich Hubertusmühle (ID 137)  
Sicherung der Fläche am Finowkanal zur Entwicklung eines Wasserwanderrastplatzes. Geplant sind sanitäre Ver- und Entsorgungsanlagen für Wasserwanderer sowie Stellplätze für PKW's und Busse für Schifffahrtsgäste sowie Bootslagerplätze im Winter.  
Die vorgesehene Fläche grenzt an das Gewerbegebiet Hubertusmühle. Sie ist über diese erschlossen und durch die frühere Nutzung als Lagergelände des Imprägnierwerkes anthropogen überprägt. Erhebliche Probleme mit der angrenzenden gewerblichen Nutzung sind nicht zu erwarten, da das geplante Sondergebiet aufgrund der vorgesehenen Stellplatz- und Ver- und Entsorgungsanlagen nicht den Charakter einer der reinen Erholung dienenden Fläche besitzen wird.

#### Sonstige eingehender zu erläuternde Darstellungen in Finowfurt

- Sportplatz am Fachmarktzentrum  
Auf der bislang für den Einzelhandel vorgesehenen Fläche soll die Anlage eines Sportplatzes erfolgen. Der bislang an der „Spechthausener Straße / Am Sportplatz“ gelegene Sportplatz soll hierher verlagert und die alte Sportplatzfläche zur Wohnbaufläche umgenutzt werden (s. ID 105). Die Lage an der B 167 am Fachmarktzentrum ist besser erschlossen als an der Spechthausener Straße, gleichzeitig bietet sich eine größere Fläche und Entwicklungsmöglichkeit für die Sportnutzung. Die Verlagerung bewirkt gleichzeitig die Verringerung der Lärm-Immissionsbelastungen im Wohngebiet am Schöpfurter Ring.
- Bahnanlagen in Zusammenhang mit dem Flughafenstandort (ID 126)  
Die Darstellung der Bahnanlagen nördlich des geplanten Flughafens erfolgt, um perspektivisch einen Vorsorgestandort für die Flughafennutzung vorzuhalten. Der Standort ist der Rahmenplanung zum Flughafen entnommen.

## Integration der Umweltprüfung

### Ergebnisse der Umweltprüfung für die FNP-Änderungen

Nachstehend folgt die Darstellung der Ergebnisse der Umweltprüfung für die einzelnen Änderungsflächen. Die detaillierte Bestanderfassung und die ausführlichen Beschreibungen der Konflikte bezogen auf die einzelnen Schutzgüter sowie die vollständigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Grundsätzlich sind die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen auf Grundlage des planerisch höchstmöglichen Eingriffs berechnet, um das Gesamtkompensationserfordernis für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Flächennutzungsplanung feststellen zu können. Nachfolgende Planungen (z.B. verbindliche Bauleitpläne) können durchaus einen geringeren Eingriff festlegen und damit verbunden auch zu einem geringeren Kompensationserfordernis, bzw. anderweitigen Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen führen.

#### ID 1 (Abb. 8)

- FNP-Darstellung: Gewerbliche Baufläche (3,3 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Fläche für die Landwirtschaft
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.
- **Vermeidung und Kompensation:**  
Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und Entsiegelungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu kompensieren.
  - Kompensation Eingriff in Schutzgut Boden: Entsiegelung von 26.400 m<sup>2</sup> versiegelten Bodens
  - Minimierung Eingriff in Schutzgut Wasser durch Vermeidungsmaßnahme: Versickerung oberflächlich anfallender Niederschläge im Plangebiet
  - Kompensation Eingriff in Schutzgut Klima: Straßenbaumpflanzungen entlang der inneren Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes. Pflanzung von Sträuchern auf den Gewerbegrundstücken auf den nicht versiegelten Flächen (pro m<sup>2</sup> Freifläche insgesamt ein Strauch)

#### ID 3 (Abb. 9)

- FNP-Darstellung:
  - 3a: Luftverkehrsfläche (210 ha)
  - 3b: Gewerbliche Baufläche (7,3 ha)
  - 3c: Gewerbliche Baufläche (12 ha)
  - 3d: Gewerbliche Baufläche (74,9 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt:
  - 3a: Flugbetriebsfläche (187,3 ha), Wald (8 ha), Landwirtschaft (14,7 ha)
  - 3b: Flugbetriebsfläche
  - 3c: Wald (0,8 ha), Landwirtschaft (11,2)
  - 3d: Wald (34,7 ha), Landwirtschaft (5,0 ha), Flugbetriebsfläche (35,2 ha)
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.  
Hinweis: Die Intensivierung des Flugbetriebs wird voraussichtlich zu einer Erhöhung der Lärmbelastung von Wohngebieten im Umfeld der Landebahn

und der Einflugschneisen führen. Diese Untersuchungen werden im Rahmen des Raumordnungsverfahrens zum Regionalflughafen untersucht. Im Rahmen der Ermittlungen zum Flächennutzungsplan kann den Ergebnissen dieser komplexen Untersuchung nicht vorgegriffen werden.

▪ **Hinweis zur Landschaftsplanung:**

- Der Landschaftsplan für die ehemalige Gemeinde Finowfurt sieht für den überwiegenden Flächenanteil der Flugbetriebsfläche die Aufwertung des Landschaftsbildes und der Biotopqualität durch die Pflege der Offenlandbereiche mittels Beweidung und der Aufwertung der vorhandenen Stillgewässer mit ihren Übergangsbiotopen vor. Trockenbiotope sollen freigehalten werden.
- Ausgenommen von diesen Entwicklungszielen sind im Wesentlichen die vollversiegelten Teilflächen der Flugbetriebsfläche. Wesentliche Flächenanteile des geplanten südlichen Gewerbegebietes und die gesamte Trasse des Straßenanschlusses an die Bundesautobahn im Westen stehen damit im Konflikt zu den Zielen des Landschaftsplans.
- Die Gemeinde muss die vorgesehene Änderung der gemeindlichen Planungsabsicht bezüglich des Umgangs mit den Trockenbiotopen im Süden der Flugbetriebsfläche, wie sie im Landschaftsplan festgehalten wurde städtebaulich begründen. Durch diese Erläuterung dokumentiert die Gemeinde den Abwägungsprozess, der zur Änderung der gemeindlichen Planungsabsicht geführt hat, so dass keine Zielkonflikte innerhalb der gemeindlichen Planwerke verbleiben.
- städtebauliche Begründung: s.o. – Erläuterungen zu Finowfurt

▪ **Vermeidung + Kompensation:**

- Kompensation der Beeinträchtigungen Arten- und Biotopschutz: Entsiegelung von 760.400 m<sup>2</sup> versiegelten Bodens
- Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Wasser durch Vermeidungsmaßnahme: Versickerung anfallender Niederschläge im Plangebiet
- ggf. erfolgreicher Verlust von Fledermauswinterquartieren: Ausgleichsmaßnahme: Aufwertung von Bunkern, Kellern oder Sheltern im engeren Bezugsraum des Flughafengeländes als Winterquartiere für Fledermausarten
- Sicherung von Biotopen mit hoher bzw. sehr hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz durch Vermeidungsmaßnahme: Freihaltung von Sandtrockenrasen, Kiefern-Vorwäldern einschließlich ein den Kiefern-Vorwäldern vorgelagerter Saumbereich von 25 m Breite sowie sämtlicher Gewässer von baulichen Anlagen und Nutzungen, die zu Beeinträchtigungen geschützter Biotope führen können.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzziele des geplanten Wasserschutzgebietes Eberswalde (Finow): Beachtung der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten, Ausgabe 2002 (RiStWag)<sup>3</sup> sowie des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 142 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. vom November 2002.
- Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Klima sowie der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes: Straßenbaumpflanzungen entlang der inneren Erschließungsstraßen der Gewerbegebiete, Pflanzung von Sträuchern auf den Gewerbegrundstücken auf nicht versiegelten Flächen (pro m<sup>2</sup> Freifläche insgesamt ein Strauch)

**ID 6** (Abb.9)

- FNP-Darstellung: Gewerbliche Baufläche (12,3 ha), Ausgleichsfläche (9,5 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Sondergebiet „Militär“ (12,3), Landwirtschaft (9,5)
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.
- **Vermeidung + Kompensation:**  
Hinweis:  
Insbesondere bei der Entwicklung der ID 6 ist der Eingriffsumfang, d.h. in welchem Maße Versiegelungen und anderweitige Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden werden, noch nicht konkret absehbar. Gleichzeitig ist auch der vorhandene Versiegelungsgrad der Fläche nicht detailliert berechenbar. In der Umweltprüfung mussten der höchstmögliche Eingriff und die entsprechende Kompensation angenommen werden. Es wird allerdings davon ausgegangen, dass diese bei der konkreten weiterführenden Planung geringer ausfallen werden.  
Maßnahmen des Umweltberichtes:
  - ggf. erfolgreicher Verlust von Fledermauswinterquartieren: Ausgleichsmaßnahme: Aufwertung von Bunkern, Kellern oder Sheltern im engeren Bezugsraum des Flughafengeländes als Winterquartiere für Fledermausarten
  - Randbereiche der Gehölzbestände sollen nicht in Anspruch genommen werden
  - Straßenbaumpflanzungen entlang der inneren Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes. Pflanzung von je 4 Bäumen pro nach Brandenburgischer Baumschutzverordnung zu erhaltendem Baum
  - Kompensation Schutzgut Boden: Entsiegelung von 54.800 m<sup>2</sup> versiegelten Bodens
  - Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Wasser durch Vermeidungsmaßnahme: Versickerung anfallender Niederschläge im Plangebiet

**ID 7** (Abb. 8 + 9)

- FNP-Darstellung: Sondergebiet „Wochenendhäuser“ (5,8 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Wald
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben ohne negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt.  
Die Wochenendhaussiedlung Konratshöhe ist im Bestand bereits vorhanden. Zusätzliche Versiegelungspotenziale werden durch die Änderung der Darstellung im FNP nicht entwickelt, so dass eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht zu erwarten ist.

**ID 8a** (Abb. 8+9)

- FNP-Darstellung: Sondergebiet „Wochenendhäuser“ (5,2 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Wald
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben ohne negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Darstellung dient der planerischen Sicherung des Bestandes. Bestehende Bauverbote nach § 48 BbgNatSchG (im 50m-Uferbereich) sowie nach § 32 BbgNatSchG (der geschützten Uferbereiche) sind grundsätzlich zu beachten. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme, dass zusätzliche bauliche Anlagen unzulässig sind, bleibt die Fläche ohne negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

**ID 9** (Abb. 8 + 10)

- FNP-Darstellung: Gemischte Baufläche (0,1 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Fläche für die Landwirtschaft
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben ohne negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt.  
Die Darstellung dient der planerischen Sicherung des baugenehmigten Bestandes.

**ID 12** (Abb. 9 + 10)

- FNP-Darstellung: Gemischte Baufläche (1,4 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Sondergebiet „Pferdehof“
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben ohne potenziell negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt.  
Ziel ist die planerische Sicherung des vorhandenen Bestandes an Einfamilienhäusern und einer Hofanlage. Zusätzliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind daher nicht zu erwarten.

**ID 20** (Abb. 9 + 10)

- FNP-Darstellung: Wohnbaufläche (1,0 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt:  
Grünfläche (0,2 ha), Fläche für die Landwirtschaft (0,8 ha)
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.  
Ziel ist die planerische Sicherung des vorhandenen Bestandes an Wohngebäuden und untergeordnet die Entwicklung eines Wohngrundstücks.
- **Vermeidung + Kompensation:**
  - Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Arten- und Biotope, Boden und Wasser durch die zusätzliche Versiegelung von 2.200 m<sup>2</sup> durch Entsiegelung im Verhältnis 1:1 außerhalb des Projektgebietes.
  - Vermeidungsmaßnahme: Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 60 cm sind nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch zu nehmen.
  - Bei Verlust von Altbäumen sind an der westlichen Grundstücksgrenze Baumpflanzungen vorzunehmen im Verhältnis 1: 4.

**ID 29, 46, 47, 48** (Straßenbauvorhaben, s. auch Kap. 8.1) (Abb. 8 + 9)

- FNP-Darstellung: Straßenverkehrsfläche (4,7 ha) - verkehrlichen Anbindung gewerblichen Bauflächen im Umfeld des Flugplatzes Eberswalde-Finowfurt an die B 167n sowie die BAB 11
- alte Darstellung im FNP Finowfurt:

- ID 29: Fläche für die Landwirtschaft (1,0 ha),
- ID 46: Fläche für die Landwirtschaft (0,3 ha) + Wald (0,1 ha)
- ID 47: Fläche für die Landwirtschaft (0,6 ha) + Wald (0,4 ha)
- ID 48: Fläche für die Landwirtschaft (0,3 ha) + Wald (0,7 ha)
- ID 80: Fläche für die Landwirtschaft (0,8 ha) + Wald (0,5 ha)
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.
- **Vermeidung + Kompensation:**
  - Kompensation der Schutzgüter Boden und Wasser durch die Entsiegelung von 42.700 m<sup>2</sup> versiegelten Bodens außerhalb des Eingriffsraumes
  - Nachhaltige Aufwertung von 34.500 m<sup>2</sup> trockener Brachen, Acker- oder Grünlandflächen mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu extensiv genutzten Mager- und Trockenrasen,
  - Aufwertung von 29.000 m<sup>2</sup> Kiefern-Altersklassen-Forste mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu standortgemäßen Mischwäldern durch Unterpflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubbaumarten,
  - Entwicklung von 35.600 m<sup>2</sup> von Erlen und standortgemäßen Weiden bestandene Feuchtbiotope.

**ID 45** (Straßenbauvorhaben, siehe auch Kap. 8.1)(Abb. 8)

- FNP-Darstellung: Straßenverkehrsfläche (4,0 ha) – B 167n
- alte Darstellung im FNP Finowfurt:  
Fläche für die Landwirtschaft (2,0 ha) + Wald (2,0 ha)
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. (überschlägige Ermittlung der Umweltauswirkungen, da Linienbestimmungsverfahren läuft)
- **Vermeidung + Kompensation:**
  - Kompensation der Schutzgüter Boden und Wasser durch die Entsiegelung von 40.000 m<sup>2</sup> versiegelten Bodens außerhalb des Eingriffsraumes
  - Aus dem Verlust von etwa 200 Altbäumen ergibt sich folgender Kompensationsbedarf: Pflanzung von ca. 800 Bäumen
  - Aus der Zerschneidung von Forstflächen ergeben sich folgende Kompensationsbedarfe außerhalb des Eingriffsraumes: Entwicklung von 70.000 m<sup>2</sup> standortgemäße Laubmischwälder auf Standorten mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.
  - Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfordert folgende landschaftsgestaltende Maßnahmen: Anlage von Baumhecken in einer Größenordnung von 2.600 m Länge und einer Breite von 5 m (13.000 m<sup>2</sup>).

**ID 32a** (Abb. 8)

- FNP-Darstellung: Wald (1,3 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Grünfläche „Kleingärten“
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben ohne negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt  
Eine bauliche Weiterentwicklung und Verfestigung der Gebäude am Hirtenweg ist nicht vorgesehen. Die Kolonie ist aus dem Kleingartenverein ausgetreten. Bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz. Die Änderung der Plandarstellung verhindert Entwicklungen mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

**ID 32b** (Abb. 8 + 10)

- FNP-Darstellung: Grünfläche ohne Zweckbestimmung (1,0 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Grünfläche „Kleingärten“
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben ohne negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt  
Eine bauliche Weiterentwicklung und Verfestigung der Gebäude an der Marienwerder Straße ist nicht vorgesehen, da die Kleingartensparte nicht mehr besteht. Die Änderung der Plandarstellung verhindert Entwicklungen mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

**ID 32h** (Abb. 8)

- FNP-Darstellung: Grünfläche „Wochenendhäuser“ (1,1 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Grünfläche „Kleingärten“
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben ohne negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt  
Die Wochenendhaussiedlung weist eine ausgeprägte Gehölzstruktur mit einer Mischung aus Nutz- und Ziergärten auf. Der Gebäudebestand entspricht überschlägig dem des im Rahmen des zukünftigen „Sondergebietes“ Zulässigen. Zusätzliche Versiegelungspotenziale werden durch die Änderung der Darstellung im FNP somit nicht entwickelt, so dass eine Beeinträchtigung

**ID 38** (Abb. 8)

- FNP-Darstellung: Sondergebiet „Wochenendhäuser“ (13,5 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Fläche für die Landwirtschaft
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben ohne negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt  
Die Grundstücke sind fast vollständig von Kiefern bestanden, rund um die Gebäude finden sich kleinflächig Ziergartenbereiche. Der Gebäudebestand entspricht überschlägig dem des im Rahmen des zukünftigen „Sondergebietes“ Zulässigen. Zusätzliche Versiegelungspotenziale werden durch die Änderung der Darstellung im FNP somit nicht entwickelt, so dass eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht zu erwarten ist.

**ID 44** (Abb. 9)

- FNP-Darstellung: Grünfläche „Sportplatz“ (4,4 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Sondergebiet „Großflächige Handelsbetriebe“
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt
- **Vermeidung + Kompensation:**
  - Kompensation der Schutzgüter Arten- und Biotopschutz durch Entwicklung von 3.500 m<sup>2</sup> Grünlandbrachen zu Sandtrockenrasen innerhalb des Projektgebietes
  - Anlage einer Baumhecke mit 60 Bäumen zur B 167
  - Vermeidung der Verluste von erhaltenswerten Wald-Kiefern des Feldgehölzes an der B 167, indem diese nicht durch die Sportplatznutzung in Anspruch genommen werden.

**ID 49** (Abb. 9 + 10)

- FNP-Darstellung: Sonderbaufläche „Floßplatz“ (1,0 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Fläche für die Landwirtschaft
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben ohne negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt  
Unter der Berücksichtigung, dass keine weiteren baulichen Anlagen errichtet werden, sind erhebliche und nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu erwarten.

**ID 50** (Abb. 9 + 10)

- FNP-Darstellung: Wohnbaufläche (2,8 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Grünfläche „Friedhof“
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt
- **Vermeidung + Kompensation:**  
Hinweis:  
Insbesondere bei der Entwicklung der ID 50 ist der Eingriffsumfang, d.h. in welchem Maße Versiegelungen und anderweitige Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden werden, noch nicht konkret absehbar. In der Umweltprüfung mussten der höchstmögliche Eingriff und die entsprechende Kompensation angenommen werden. Es wird allerdings davon ausgegangen, dass diese bei der konkreten weiterführenden Planung geringer ausfallen werden.  
Maßnahmen der Umweltberichtes:
  - Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden durch die Entsiegelung von 16.800 m<sup>2</sup> versiegelten Bodens außerhalb des Projektgebietes.
  - Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser durch Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
  - Der angrenzende Gürtel aus Schilfröhrichten ist zu erhalten. Es sollte ein mindestens 10 m breiter Grünstreifen zwischen Schilfröhricht und dem ersten Wohngrundstück vorgesehen werden. Der Grünstreifen ist als Baumhecke anzulegen.

- Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Klima durch Straßenbaumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen im Wohngebiet.
- Zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Landschaftsbild ist eine Allee zum Sondergebiet „Floßplatz“ anzupflanzen sowie eine Streuobstwiese auf der benachbarten als Grünfläche festgesetzten derzeitigen Ackerfläche zu entwickeln.

#### **ID 52** (Abb. 8)

- FNP-Darstellung: Gemischte Baufläche (1,7 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Fläche für die Landwirtschaft
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt
- **Vermeidung + Kompensation:**  
Hinweis:  
Insbesondere bei der Entwicklung der ID 52 ist der Eingriffsumfang, d.h. in welchem Maße Versiegelungen und anderweitige Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden werden, noch nicht konkret absehbar. In der Umweltprüfung mussten der höchstmögliche Eingriff und die entsprechende Kompensation angenommen werden. Es wird allerdings davon ausgegangen, dass diese bei der konkreten weiterführenden Planung geringer ausfallen werden.  
Maßnahmen der Umweltprüfung:
  - Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden durch die Entsiegelung von 13.800 m<sup>2</sup> versiegelten Bodens außerhalb des Projektgebietes
  - Minimierung de Eingriffs in das Schutzgut Wasser durch Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
  - Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Klima durch Straßenbaumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen im Gebiet.

#### **ID 53** (Abb. 9+10)

- FNP-Darstellung: Grünfläche ohne Zweckbestimmung (1,4 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Wohnbaufläche
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben ohne negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt  
Die Änderung der Plandarstellung verhindert Entwicklungen mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

#### **ID 54** (Abb. 9+10)

- FNP-Darstellung: Gemischte Baufläche (1,9 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: SO „Freizeit“
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt
- **Vermeidung + Kompensation:**
  - Zur Minimierung des Eingriffs in die Gehölzstrukturen sind die beiden Baumgruppen in den Randbereichen des Projektgebietes nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch zu nehmen.

- Die Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser und Klima (teilweise) erfordert die Entsiegelung von 7.600 m<sup>2</sup> versiegelten Bodens außerhalb des Projektgebietes.
- Minimierung de Eingriffs in das Schutzgut Wasser durch Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
- Zur weiteren Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Klima und der Aufwertung des Landschaftsbildes sind entlang der Erschließungsstraßen Straßenbaumpflanzungen vorzunehmen.
- Zusätzlich empfiehlt der Umweltbericht, den Übergang zur freien Feldflur westlich des Projektgebietes durch die Anlage eines Gehölzrandes landschaftsgerecht zu gestalten.

**ID 64** (Abb. 9)

- FNP-Darstellung: Sondergebiet „Wochenendhäuser (1,1 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Grünfläche „Kleingärten“
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben ohne negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt  
Die vorhandene Kleingartenanlage wird zum Wochenendhausgebiet. Der Gebäudebestand entspricht überschlägig des im Rahmen des zukünftigen Sondergebietes Zulässigen. Zusätzliche Versiegelungspotenziale werden durch die Änderung der Darstellung im FNP somit nicht entwickelt, so dass eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht zu erwarten ist.

**ID 65** (Abb. 9+10)

- FNP-Darstellung: Gemischte Baufläche (0,5 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Wald
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt
- **Vermeidung + Kompensation:**
  - Zur Vermeidung von Eingriffen in die Gehölzstrukturen sollen vorhandene Gehölzstrukturen des Projektgebietes nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden.
  - Zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden sind 1.300 m<sup>2</sup> Boden außerhalb des Projektgebietes zu entsiegeln.
  - Minimierung de Eingriffs in das Schutzgut Wasser durch Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
  - Zur Kompensation der visuellen Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild ist der Übergang zur freien Feldflur entlang der nördlichen Grenze des Projektgebietes durch die Anlage eines mindestens 2 m breiten Gehölzrandes landschaftsgerecht zu gestalten – höhengleich mit der bestehenden Bebauung.

**ID 68** (Abb. 9)

- FNP-Darstellung: Sondergebiet „Erlebnispark“ (7,8 ha) + Wald (2,6 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Flugbetriebsfläche (7,6 ha) + Wald (2,8 ha)
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt
- **Vermeidung + Kompensation:**  
Hinweis:  
Die konkreten erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im laufenden Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt.  
Maßnahmen des Umweltberichtes:
  - Zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Gehölzstrukturen sind die vorhandenen Forste und sonstigen Gehölzstrukturen nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch zu nehmen oder durch sonstige Nutzungsintensivierungen zu beeinträchtigen. (entsprechend sind zusammenhängende Strukturen als Wald dargestellt).
  - Zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden sind 6.800m<sup>2</sup> Boden außerhalb des Projektgebietes zu entsiegeln.
  - Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser durch Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

**ID 72-75** - Langer Grund (Abb. 8)

- FNP-Darstellung: Sondergebiet „Wochenendhäuser“ (2,8 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Wald
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben ohne negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt  
Der vorhandene Gebäudebestand in diesen eigentlichen Wochenendhausbereichen entspricht überschlägig dem des im Rahmen des zukünftigen „Sondergebietes“ Zulässigen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme, dass die Anlage zusätzlicher baulicher Anlagen im Plangebiet unzulässig ist, sind erhebliche und nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu erwarten.

**ID 92** (Abb. 6 – Kap. 7.6.3), *siehe auch Hinweis S. 62*

- FNP-Darstellung: Sondergebiet „Freizeit + Erholung“ (1,2 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Wald
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt
- **Hinweise zu Konflikten mit Schutzgebieten:**
  - Das Projektgebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates Schorfheide Chorin (Zone der wirtschaftlich genutzten harmonischen Kulturlandschaft). Die Schutzzone III ist als Landschaftsschutzgebiet rechtlich gesichert.
  - Die Aufsichtsbehörde der Biosphärenreservatsverwaltung kann von den oben genannten Verboten Befreiungen nach § 8 der Schutzgebietsverordnung erteilen, u.a. wenn die Durchführung der Vorschrift zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den

Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist oder überwiegende Gründe des Gemeinwohls die Befreiung erfordern.

- Alternativ kann in einem verbindlichen Bauleitplan der Konflikt gelöst werden. Im Rahmen des B-Planverfahrens wären die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zu ermitteln, wenn die Gemeinde die Vermeidungsmaßnahme (Beschränkung der baulichen Entwicklung auf den östlichen Teil) nicht verfolgen will und eine Erweiterung der Erholungsinfrastruktur angestrebt wird. Die Kompensation sollte in diesem Fall insbesondere auf die Sicherung und Entwicklung des hydrologischen Einzugsgebietes des Moospfuhls (Minimierung von Eutrophierungsprozessen) und der Sicherung und Entwicklung störungsarmer Räume für störungsanfällige Tierarten abzielen.
- **Vermeidung + Kompensation:**
  - Als Vermeidungsmaßnahme sollen Erlenbruchwälder, Kiefern- und Laubholzforste sowie der 50-Meter-Bereich der Uferlinie des Moospfuhls nicht durch bauliche Anlagen des Sondergebietes „Freizeit und Erholung“ in Anspruch genommen werden.

#### **ID 96** -(Abb. 8)

- FNP-Darstellung: Sondergebiet „Camping- und Ferienhausplatz“ (9,5 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**

Vorhaben ohne negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt  
Zusätzliche Versiegelungspotenziale werden durch die Änderung der Darstellung im FNP somit nicht entwickelt, so dass eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht zu erwarten ist.

#### **ID 100-103** (Abb. 8+9)

- FNP-Darstellung: Sondergebiet „Wochenendhäuser“ (2,0 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Wald
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**

Vorhaben ohne negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt  
Der Gebäudebestand entspricht überschlägig der gemäß Baunutzungsverordnung in Wochenendhausgebieten zulässigen Grundflächenzahl von 0,3. Zusätzliche Versiegelungspotenziale werden durch die Änderung der Darstellung im FNP somit nicht entwickelt, so dass eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht zu erwarten ist.

#### **ID 105** (Abb. 9)

- FNP-Darstellung: Wohnbaufläche (3,0 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Grünfläche „Sportplatz“, Grabeland
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**

Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt

▪ **Vermeidung + Kompensation:**

Hinweis:

Insbesondere bei der Entwicklung der ID 105 ist der Eingriffsumfang, d.h. in welchem Maße Versiegelungen und anderweitige Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden werden, noch nicht konkret absehbar. In der Umweltprüfung mussten der höchstmögliche Eingriff und die entsprechende Kompensation angenommen werden. Es wird allerdings davon ausgegangen, dass diese bei der konkreten weiterführenden Planung geringer ausfallen werden.

Maßnahmen der Umweltprüfung:

- Zur Vermeidung der Verluste von Gehölzstrukturen sollen diese nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden.
- Zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Arten- und Biotope, Boden und Wasser sowie teilweise des Schutzgutes Klima sind 17.000 m<sup>2</sup> Boden außerhalb des Projektgebietes zu entsiegeln.
- Zur Kompensation des Schutzgutes Klima sollen entlang der inneren Erschließungsstraßen des Wohngebietes beidseitig Straßenbaumpflanzungen vorgenommen werden.

**ID 106** (Abb. 9+10)

- FNP-Darstellung: Gemeinbedarfsfläche (Kita, Bauhof) (0,7 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Gemischte Baufläche

▪ **Ergebnis der Umweltprüfung:**

Vorhaben ohne negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Zusätzliche Versiegelungspotenziale werden durch die Änderung der Darstellung im FNP nicht entwickelt, da die Fläche bereits im Bestand bebaut ist. Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist daher nicht zu erwarten.

**ID 110** (Abb. 9+10)

- FNP-Darstellung: Gemischte Baufläche (0,6 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Gemischte Baufläche (0,4 ha), Grünfläche (0,2 ha)

▪ **Ergebnis der Umweltprüfung:**

Vorhaben ohne negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Die Umweltprüfung ist rechtsverbindlich in einem Bebauungsplan durchgeführt. Kompensationsflächen sind entsprechend ebenfalls rechtskräftig nachgewiesen und sind der Gesamtbilanz der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nicht mehr hinzuzurechnen.

**ID 112** (Abb. 8+10)

- FNP-Darstellung: Gemischte Baufläche (1,3 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Grünfläche

▪ **Ergebnis der Umweltprüfung:**

Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt

- **Vermeidung + Kompensation:**
  - Die Vermeidungsmaßnahme zum Schutz des Sandtrockenrasens ist im Flächennutzungsplan dahingehend berücksichtigt, als dass dieser nicht mehr (entgegen früherer FNP-Entwürfe) in die gemischte Baufläche einbezogen ist.
  - Zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Arten- und Biotope, Boden und Wasser durch die zusätzliche Versiegelung von bis zu 6.000 m<sup>2</sup> Boden sind außerhalb des Projektgebietes 6.000m<sup>2</sup> versiegelter Boden zu entsiegeln.

**ID 116** (Abb. 9)

- FNP-Darstellung: Gewerbliche Baufläche (4,4 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Flugbetriebsfläche
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**

Vorhaben ohne negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt  
Ziel ist die planerische Sicherung des Bestandes des etwa 4,4 ha großen Gewerbegebietes an der Biesenthaler Straße im Süden Finowfurts. Die Baufläche ist hochgradig versiegelt und intensiv gewerblich genutzt. Zusätzliche Versiegelungspotenziale werden durch die Änderung der Darstellung im FNP somit nicht entwickelt, so dass eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht zu erwarten ist.

**ID 117** (Abb. 9)

- FNP-Darstellung: Gemischte Baufläche (0,6 ha), Grünfläche (0,4 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Fläche für die Landwirtschaft (0,4 ha) + Gemeinbedarf (0,6 ha)
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**

Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt
- **Vermeidung + Kompensation:**
  - Die Frischweide sowie die Gehölzstrukturen im Übergangsbereich zum uferbegleitenden Gehölzmantel des Finowkanals sollen nicht durch bauliche Anlagen oder sonstige Nutzungen, die zu einer nachhaltigen oder auch nur temporären Änderung der Flächenstruktur führen könnten, in Anspruch genommen werden.  
Entsprechend sind die betroffenen Flächen im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.
  - Zur Kompensation sind 3.480 m<sup>2</sup> Boden außerhalb des Projektgebietes zu entsiegeln.
  - Zur landschaftsgerechten Einbindung sollen als Vermeidungsmaßnahme bedeutsamen Gehölzstrukturen entlang der westlichen Projektgebietsgrenze sollen nicht beseitigt werden.

**ID 126** (Abb. 9)

- FNP-Darstellung: Bahnanlage (9,2 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Fläche für die Landwirtschaft
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**

Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt

- **Hinweis zur Landschaftsplanung:**
  - Der Landschaftsplan der Gemeinde Finowfurt sieht die Ausweisung des Projektgebietes als südlichen Teil des Geschützten Landschaftsbestandteils „Tongruben/Meningfließ“ vor. Ziel ist insbesondere der Erhalt von Altholzbeständen, das Freihalten von Trockenbiotopen, die Anlage von Pufferbiotopen zum westlich gelegenen Gewerbegebiet und die Verbesserung des Biotopverbundes Richtung Norden und Osten.
  - Der Widerspruch zu den Zielen des Landschaftsplans ist bei Realisierung des Vorhabens nicht durch Kompensationsmaßnahmen aufzulösen. Es ist erforderlich, dass die Gemeinde die Abweichung von ihren landschaftsplanerischen Zielen städtebaulich begründet.
  - Durch diese Erläuterung dokumentiert die Gemeinde den Abwägungsprozess, der zur Änderung der gemeindlichen Planungsabsicht geführt hat, so dass keine Zielkonflikte innerhalb der gemeindlichen Planwerke verbleiben.
  - städtebauliche Begründung: s.u. (Vermeidung + Kompensation) Begründung zur Ablehnung des Alternativstandortes
- **Vermeidung + Kompensation:**
  - Der Umweltbericht schlägt zunächst einen Alternativstandort für die Darstellung der Bahnanlagen vor. Diesem wird durch die Flächennutzungsplanung aus folgenden Gründen nicht gefolgt:
  - Der Alternativstandort befindet sich im wesentlichen auf einer der geplanten gewerblichen Bauflächen. Diese Fläche soll der gewerblichen und voraussichtlich luftfahrtaffinen Nutzung vorbehalten bleiben. Die Flächen sollen vor allem Betrieben angeboten werden, die auch den geplanten Bahnanschluss nutzen wollen. Insofern wird in der Flächennutzungsplanung nicht auf diese Gewerbeflächen verzichtet.
  - Die Darstellung der Bahnanlagen wird nördlich der Gleise beibehalten, um perspektivisch die Wiederherstellung des Bahnbetriebes vorzubereiten (Vorsorgestandort).
  - Wird dem Alternativstandort nicht gefolgt, schlägt der Umweltbericht folgende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen vor:
    - Kompensation des Eingriffs in den Arten- und Biotopschutz durch die Entwicklung und nachhaltige Pflege von 276.000 trockenen Grünland- bzw. Ackerbrachen, jungen Kiefernauaufforstungen oder trockene Sandäcker zu einem Biotopmosaik aus trockenen Magerrasen und standortgerechten, naturnahen Wäldern.
    - Die zusätzliche Versiegelung von 73.600 m<sup>2</sup> Boden ruft ein Kompensationserfordernis außerhalb des Projektgebietes im Verhältnis 1:1 hervor.
    - Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser durch Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
    - Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Klima durch Straßenbaumpflanzungen entlang der inneren Erschließungsstraßen

#### **ID 133 (Abb. 9)**

- FNP-Darstellung: Gewerbliche Baufläche (1,4 ha), Wald (0,3 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Fläche für die Landwirtschaft
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt

- **Vermeidung + Kompensation:**
  - Zur Minimierung von Eingriffen in die strukturreichen Forstflächen des Projektgebietes sollen der Kiefern-Mischforst an der Biesenthaler Straße und die vorgelagerten Waldsaumbereiche nicht durch bauliche Anlagen oder sonstige beeinträchtigende Nutzungen in Anspruch genommen werden.
  - Entsprechend sind die Flächen im Flächennutzungsplan als Waldflächen dargestellt.
  - Zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser sowie teilweise des Schutzgutes Klima sind 11.000 m<sup>2</sup> Boden außerhalb des Projektgebietes zu entsiegeln.
  - Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser durch Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.
  - Zur weiteren Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Klima und der Aufwertung des Landschaftsbildes soll die südliche Grenze des geplanten Gewerbegebietes durch Anlage einer mindestens 3 m breiten Baumhecke eingefasst werden.

#### **ID 134** (Abb. 8)

- FNP-Darstellung: Sondergebiet „Fotovoltaik“ (2,0 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Fläche für die Landwirtschaft (1,8 ha) / Wald (0,2 ha)
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt
- **Vermeidung + Kompensation:**
  - Die Beeinträchtigung des Projektgebietes als Nahrungshabitat für Greifvögel erzeugt folgenden Kompensationsbedarf: Aufwertung von 2,3 ha artenarmer Grünlandbrachen zu artenreichen Magerwiesen mit hohem Anteil von Arten der Sand-Trockenrasen.
  - Zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser sind 900m<sup>2</sup> Boden außerhalb des Projektgebietes zu entsiegeln.
  - Zur Minderung der durch die Realisierung der Anlage hervorgerufenen technischen Überformung des Landschaftsbildes soll die östliche Grenze des Projektgebietes durch Anlage einer mindestens 3 m breiten Strauchhecke eingefasst werden.

#### **ID 136** (Abb. 9 + 10)

- FNP-Darstellung: Gemischte Baufläche (1,0 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Wohnbaufläche
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben ohne negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt  
Zusätzliche Versiegelungspotenziale werden durch die Änderung der Darstellung im FNP nicht entwickelt, so dass eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht zu erwarten ist.

**ID 137 (Abb. 9)**

- FNP-Darstellung: Sondergebiet „Wassertourismus“ (0,9 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Fläche für die Landwirtschaft
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt
- **Hinweise zu Konflikten mit Schutzgebieten:**
  - Das Vorhaben liegt im potentiellen Einwirkungsbereich des in 150 m Entfernung befindlichen FFH-Gebietes 3147 „Finowtal-Pregnitzfließ“.
  - Aufgrund der bestehenden Vorschädigungen im Gebiet sind keine so erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, dass die Biber- und Fischotterpopulationen in ihrem Erhaltungszustand beeinträchtigt würden und somit die Ziele des FFH-Gebietes gefährdet würden.
- **Hinweis zur Landschaftsplanung:**
  - Der Landschaftsplan der Gemeinde Finowfurt sieht die Ausweisung des Projektgebietes als Teil des Geschützten Landschaftsbestandteils „Finowkanalwiesen“ vor. Ziel ist insbesondere der Rückbau von Gewerbesiedlungen und Erholungseinrichtungen am Finowkanal im Außenbereich, die Regulierung des Bootsverkehrs und die Prüfung von Tabuzonen in besonders sensiblen Lebensbereichen geschützter Arten.
  - Der Widerspruch zu den Zielen des Landschaftsplans ist bei Realisierung des Vorhabens nicht durch Kompensationsmaßnahmen aufzulösen. Es ist erforderlich, dass die Gemeinde die Abweichung von ihren landschaftsplanerischen Zielen städtebaulich begründet.
  - Durch diese Erläuterung dokumentiert die Gemeinde den Abwägungsprozess, der zur Änderung der gemeindlichen Planungsabsicht geführt hat, so dass keine Zielkonflikte innerhalb der gemeindlichen Planwerke verbleiben.
  - städtebauliche Begründung: s. Erläuterungen zu Finowfurt
- **Vermeidung + Kompensation:**
  - Zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Arten- und Biotopschutzfunktionen sollen die Gehölzstrukturen des Projektgebietes einschließlich des Übergangsbereiches zu Wiesenflächen nicht durch Nutzungen in Anspruch genommen sondern erhalten werden.
  - Die Beeinträchtigung der Biotopverbindungsfunktion sollte durch die Berücksichtigung folgender Ausgleichsmaßnahme gemindert werden: Die Einstiegsstelle für Wasserwanderer und Sportboote bzw. die Anlegestelle für Fahrgastschiffe ist auf den südlichsten Abschnitt des Stichgrabens zu minimieren. Die Brachflächen zwischen Einstiegsstelle und dem Rand des nördlich anschließenden Erlenbruchwaldes sind mit Schwarz-Erlen zu bepflanzen und von jeglicher Nutzung frei zu halten. Die Fläche umfasst etwa 2.500 m<sup>2</sup>. Die Lagerfläche im Norden des Projektgebietes soll beräumt werden und wie vorhergehend beschrieben mit Erlen bepflanzt werden.
  - Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen sollen keine baulichen Anlagen – mit Ausnahme eines Sanitärcontainers mit bis zu 50 m<sup>2</sup> Grundfläche – errichtet werden.
  - Zum Ausgleich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soll entlang der südlichen Projektgebietsgrenze eine Baumhecke mit einer Breite von 3m angelegt werden. Die teilversiegelten Flächen sind um 400 m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**ID 138** (Seniorenzentrum) (Abb. 9 +10)

- FNP-Darstellung: Gemischte Baufläche (0,6 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Wald
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt
- **Hinweise zur Landschaftsplanung:**
  - Der Landschaftsplan der Gemeinde Finowfurt sieht die Ausweisung des Projektgebietes als Teil des Geschützten Landschaftsbestandteils „Tongruben“ vor. Ziel ist insbesondere die Stärkung der Biotopverbindungsfunktion.
  - Der Widerspruch zu den Zielen des Landschaftsplans ist bei Realisierung des Vorhabens nicht durch Kompensationsmaßnahmen aufzulösen. Es ist erforderlich, dass die Gemeinde die Abweichung von ihren landschaftsplanerischen Zielen städtebaulich begründet.
  - Durch diese Erläuterung dokumentiert die Gemeinde den Abwägungsprozess, der zur Änderung der gemeindlichen Planungsabsicht geführt hat, so dass keine Zielkonflikte innerhalb der gemeindlichen Planwerke verbleiben.
  - städtebauliche Begründung: s. Erläuterungen zu Finowfurt
- **Vermeidung + Kompensation:**
  - Kompensationsbedarf für den Eingriff in den Altbaumbestand und die Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion: Entwicklung von 23.200 m<sup>2</sup> Laubmischwäldern außerhalb des Projektgebietes
  - Die Beeinträchtigung von Fledermausquartieren ist durch die Hängung von Fledermauskästen zu kompensieren: Für jedes durch Baumfällungen verlustige Fledermausquartier ist die Anlage von 2 Fledermauskästen vorzusehen.
  - Zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima ist die Entsiegelung von 3.600 m<sup>2</sup> versiegelten Bodens vorzunehmen.

**ID 139** (Abb. 8, 9 + 10)

- FNP-Darstellung: Gemischte Baufläche am Treidelsteig (0,1 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Fläche für die Landwirtschaft
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt
- **Vermeidung + Kompensation:**
  - Kompensationsbedarf für den Eingriff in die Kleingartenstrukturen durch bauliche Verdichtung durch die Entsiegelung von 660m<sup>2</sup> versiegelten Bodens.
  - Zur vorsorglichen Sicherung der Ufergehölze am Finowkanal sollten die entlang des Finowkanals stehenden Ufergehölze nicht durch bauliche Anlagen oder sonstige Maßnahmen (auch während der Bau-phase) zu beeinträchtigt werden

**ID 140** (Abb. 8 + 10)

- FNP-Darstellung: Gemischte Baufläche Lichterfelder Straße (0,2 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Grünfläche
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt
- **Vermeidung + Kompensation:**
  - Kompensationsbedarf für den Eingriff in die Kleingartenstrukturen durch bauliche Verdichtung durch die Entsiegelung von 400 m<sup>2</sup> versiegelten Bodens.

**ID 146** (Abb. 8)

- FNP-Darstellung: Sondergebiet „Wochenendhäuser“ (8,0 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Wald
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben ohne negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt  
Zusätzliche Versiegelungspotenziale werden durch die Änderung der Darstellung im FNP nicht entwickelt, so dass eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht zu erwarten ist.

**Verkehrsflächen**

**ID 29, 46, 47, 48, 80** (Abb. 8 + 9)

- Entwicklung der verkehrlichen Anbindung des geplanten Flughafens und der Gewerbestandorte an die Ortsumgehung Finowfurt der Bundesstraße 167n sowie die Bundesautobahn 11. (Erläuterung s. Kap. 8.1 Straßenverkehrsflächen)
- ID 29: kommunale Straßenplanung, nachrichtliche Übernahme der Fachplanung
- ID 46: nachrichtliche Übernahme der vorhandenen öffentlichen Straße bzw. geplante Flugplatzanbindung an die A 11
- ID 47: geplante Flugplatzanbindung an die B 167
- ID 48: Trassenfreihaltung gemäß Rahmenplanung zum Regionalflughafen
- ID 80: kommunale Straßenplanung, geplante Anbindung Kanalstraße an die B 167 alt
- FNP-Darstellung: überörtliche Hauptverkehrsstraße (4,7 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Landwirtschaft und Wald
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt
- **Vermeidung + Kompensation:**
  - Die Eingriffe in Biotope mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch die Entsiegelung von 42.700 m<sup>2</sup> versiegelter Boden außerhalb des Eingriffsraumes zu kompensieren.
  - Nachhaltige Aufwertung von 34.500 m<sup>2</sup> trockener Brachen, Acker- oder Grünlandflächen mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu extensiv genutzten Mager- und Trockenrasen.
  - Aufwertung von 29.000 m<sup>2</sup> Kiefern-Altersklassen-Forste mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu standortgemäßen

Mischwäldern durch Unterpflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubbaumarten

- Entwicklung von 35.600 m<sup>2</sup> von Erlen und standortgemäßen Weiden bestandene Feuchtbiotope

**ID 45** - B 167n (Abb. 8) nachrichtliche Übernahme der B 167 neu gemäß Fachplanung, s. Kap. 8.1 Straßenverkehrsflächen

- FNP-Darstellung: überörtliche Hauptverkehrsstraße (4 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Landwirtschaft und Wald
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt
- **Vermeidung + Kompensation:**
  - Die Eingriffe in Biotope mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch die Entsigelung von 40.000 m<sup>2</sup> versiegelter Boden außerhalb des Eingriffsraumes zu kompensieren.
  - Als Kompensation für den Verlust von Altbäumen: Pflanzung von ca. 800 Bäumen
  - Kompensation für die Zerschneidung von Forstflächen: Entwicklung von 70.000 m<sup>2</sup> standortgemäße Laubmischwälder auf Standorten mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
  - Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes Anlage von Baumhecken in einer Größenordnung von 2.600 m Länge und einer Breite von 5 m.

Abbildung 8: Bauflächenkarte Finowfurt Nord (1:20.000)

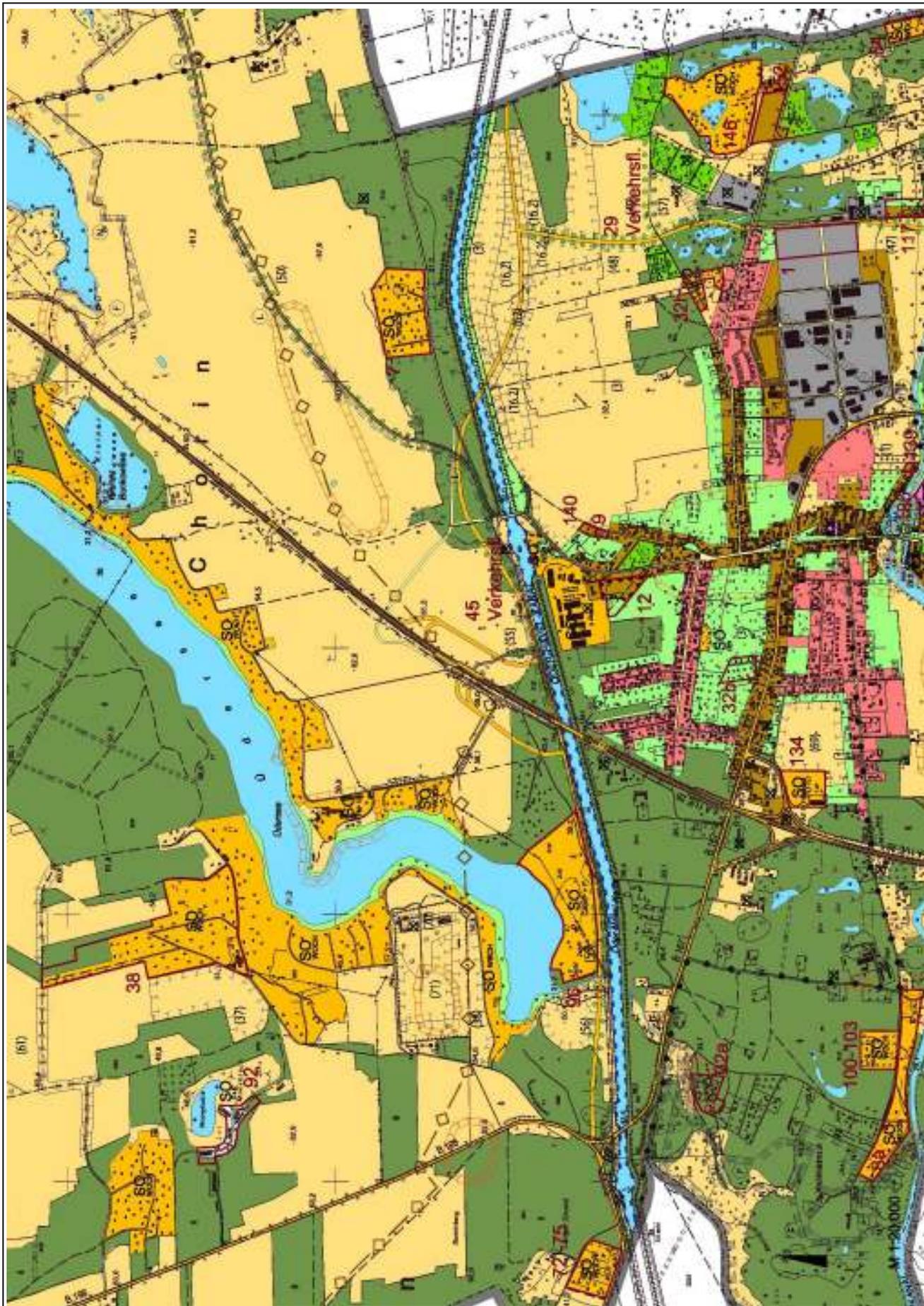


Abbildung 9: Bauflächenkarte Finowfurt Süd (M 1:20.000)

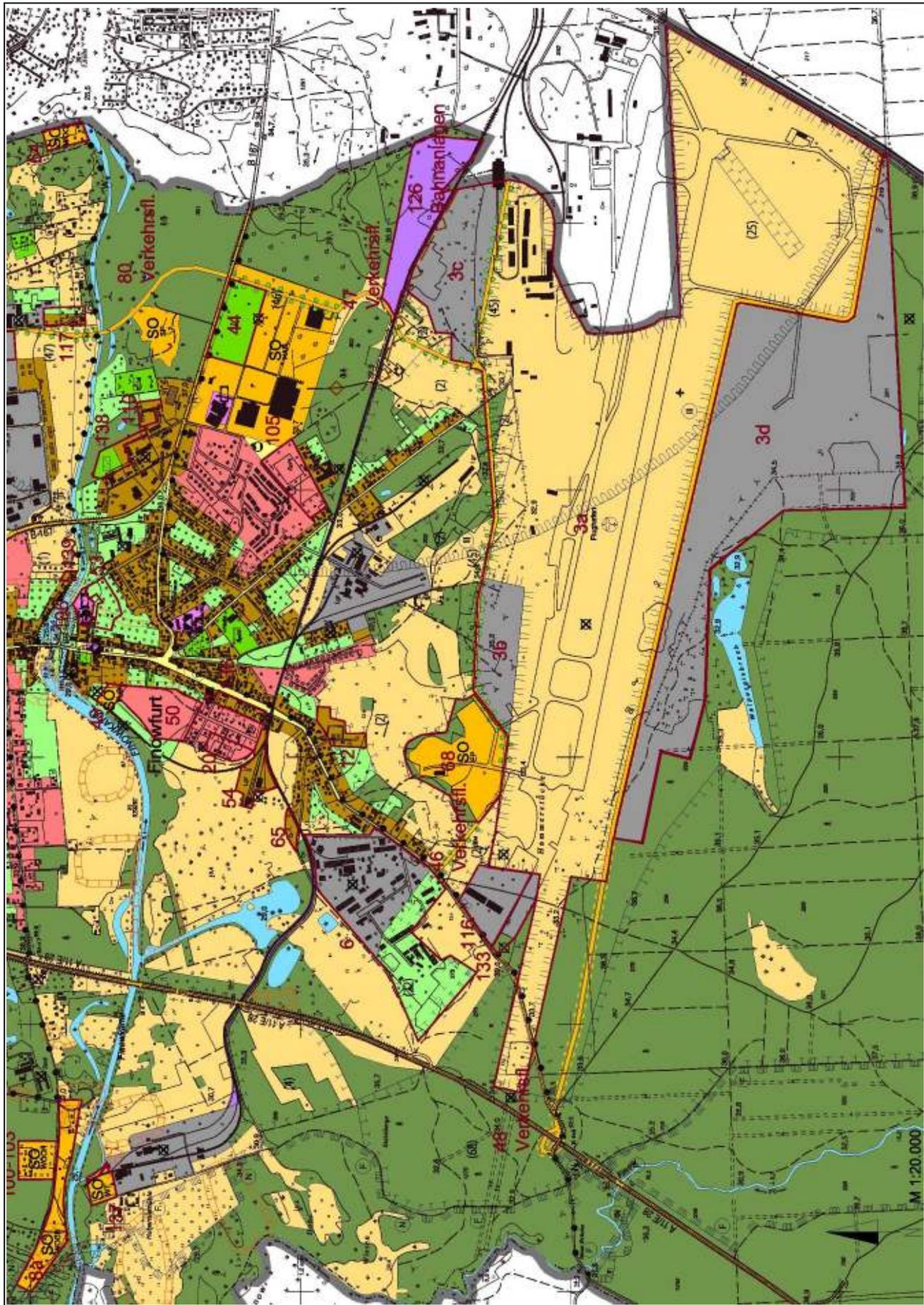


Abbildung 10: Bauflächenkarte Finowfurt / Ausschnitt Zentrum (M 1:10.000)



### 7.6.5 Groß Schönebeck

Der Ortsteil Groß Schönebeck übernimmt die Aufgaben eines Kleincentrums, festgelegt im Teilplan „Siedlungsschwerpunkte und Ländliche Versorgungsstandorte“ des Regionalplans Uckermark-Barnim (vgl. Kapitel 4.2). Als Kleinzentrum hat es die Aufgabe Einrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung bereitzustellen. Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe hierfür Flächen zu sichern und vorzubereiten.

Groß Schönebeck ist geprägt von seiner Anlage als Angerdorf. Im Zuge der Siedlungsentwicklung ist es ein wichtiger Wohnstandort der Gemeinde geworden. Bis zur Gemeindefusion 2003 war es der Sitz der Amtsverwaltung des Amtes Groß Schönebeck (Schorfheide).

#### Wohnbauflächen

Die Wohnbauflächen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans sind in ihrer Darstellung übernommen. Sie befinden sich außerhalb des historischen Angers schwerpunktmäßig entlang:

- Berliner Straße,
- Mühlenstraße,
- Alte Joachimsthaler Straße,
- Alte Triftstraße,
- Kastanienweg,
- Schlufte und Döllner Straße und
- in der Döllner Siedlung.

Die Döllner Siedlung liegt ca. 1 km nördlich des Ortskerns. Ursprünglich als Wochenendhaussiedlung entstanden, hat sie sich mit der Zeit mehr und mehr zur Wohnsiedlung gewandelt. Die Wohnnutzung ist durch einen Bebauungsplan gesichert, der eine sehr geringe Dichte festsetzt, damit die landschaftliche Prägung der Döllner Siedlung erhalten bleibt. Der rechtswirksame Flächenutzungsplan hat hier eine Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung dargestellt. Dies ist zeichnerisch nicht in den neu aufgestellten Flächenutzungsplan der Gemeinde Schorfheide übernommen worden. Die gesamte Siedlung ist als „normale“ Wohnbaufläche dargestellt. Die bereits aufgestellten Entwicklungsziele gelten allerdings fort, wie z.B.

- behutsame Weiterentwicklung zum Wohngebiet und
- Erhalt der landschaftlichen Prägung mit geringer Bebauungsdichte.

Die Erweiterungsflächen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans stehen nur noch teilweise zur Verfügung, so dass nun folgende Erweiterungsflächen in die Darstellungen übernommen sind:

- Kastanienweg (1,5 ha),
- Mühlenstraße / Nord (ID 82) (0,4 ha).  
Arrondierung der dargestellten Wohnbaufläche / Erschließung erfolgt über die Mühlenstraße

In Groß Schönebeck besteht zusätzlich ein relativ großes Verdichtungspotenzial in den vorhandenen Bauflächen. Dieses Potenzial ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1998 mit 90 Wohneinheiten in der Ortslage selbst und 100 - 120 Wohneinheiten in der Döllner Siedlung (gemäß Bebauungsplan „Döllner Siedlung“) angegeben. Es ist davon auszugehen, dass

- 1/3 dieser Einheiten mittlerweile realisiert wurden und
- dass Innenentwicklungspotenziale grundsätzlich in der Laufzeit des Flächennutzungsplanes zu maximal der Hälfte ausgeschöpft werden können, da die Aktivierung dieser Potenziale in der Regel aufgrund komplizierter Eigentumsverhältnisse, bautechnischer und planungsrechtlicher Probleme, erhebliche Schwierigkeiten bereitet.

Hieraus ergibt sich ein Verdichtungspotenzial von rund 66 WE im Ortsteil Groß Schönebeck.

### Gemischte Bauflächen

Auch die Darstellung der gemischten Bauflächen erfolgt entsprechend des rechtswirksamen FNP's. Im Bestand sind vorhanden:

- der historische Angerbereich  
Der zentrale Bereich am Anger soll durch Gewerbe mit Versorgungsfunktionen als Dorzentrum gesichert und entwickelt werden.
- der Bereich zwischen Rosenbecker Straße und Bahnlinie  
als Puffer zur Wohnbaufläche auf der gegenüberliegenden Straßenseite.
- die Fläche am Ortsausgang Richtung Prenzlau  
(teilweise Bestand)
- der Standort an der Schlufter Straße  
zur Sicherung der SAG Schorfheider Agrar GmbH

Geringfügiges Erweiterungspotenzial bietet sich auf der Fläche am Ortsausgang Richtung Prenzlau. Hier hat ein privater Investor eine Beherbergungseinrichtung geplant.

Des weiteren ist am südlichen Ortseingang eine Erweiterungsfläche als gemischte Baufläche dargestellt:

- ID 141, Erweiterung der bestehenden Nutzung (Transportunternehmen) weiter in den hinteren Grundstücksteil hinein. Die Darstellungstiefe ist am Ortseingang städtebaulich zu vertreten. Der 50 m – Abstand nach § 48 BbgNatSchG zur Uferzone des Fließes (Gewässer I. Ordnung) ist berücksichtigt.

### Gewerbliche Bauflächen

Neben Finowfurt und Lichterfelde ist Groß Schönebeck der einzige Ortsteil, in dem gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Dies sind

- das Leistenwerk an der Feld- / Rosenbecker Straße,
- der Gewerbehof an der L 100 (südl. Ortseingang),
- der sog. Holzhof an der L 100, Richtung Prenzlau.

Bei allen drei Standorten handelt es sich um Bestandsflächen, die für die betriebliche Entwicklung über ausreichend Spielräume verfügen. Weitere gewerbliche Bauflächen sind nicht erforderlich.

Die große Gewerbebrache südwestlich des Schlosses (aufgelassener Sägewerksstandort) wird wie bisher – mit Ausnahme der ID 66 (Sondergebiet Sport + Freizeit, s.u.) aufgrund der sensiblen Lage zwischen Siedlung und Landschaft als Grünfläche dargestellt.

### Sondergebiete

Folgende Sondergebiete sind im Ortsteil Groß Schönebeck dargestellt:

- SO „Bauschuttverarbeitung“ + SO „Kompostierung“  
Bauschuttrecyclinganlage mit angrenzender Kompostierungsanlage zur Verwertung organischer Wertstoffe südlich der Ortslage (an der L 100 in Höhe Sperlingsau) Für dieses Sondergebiet ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Aufstellung. Im Rahmen dieses verbindlichen Bauleitplans sind die immissionsschutzrechtlichen Belange zur vorhandenen Wohnbebauung im Außenbereich (außerhalb des Sondergebietes) abschließend zu betrachten. Die Flächennutzungsplandarstellung spiegelt die Abgrenzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wieder.
- SO „Wildpark“  
Sicherung des nordöstlich der Ortslage gelegenen Wildparkes; innerhalb des Sondergebietes sind nur Gebäude, die in direktem Zusammenhang mit dem Wildpark stehen, zulässig. Daher wird nur eine Randsignatur „Sondergebiet“ verwendet, ansonsten erfolgt eine Darstellung als Grünfläche.
- SO „Sport+Freizeit“ (ID 66)  
Planerische Sicherung + Entwicklung durch Umnutzung der Gewerbebrache in ein Freizeitgelände mit Tennis, Handball, Volleyball usw.
- SO „Seniorenresidenz“ (ID 91)  
Sicherung von Flächen im nördlichen Bereich der Ortslage für die Errichtung einer Seniorenresidenz mit Klinikum und Reha-Einrichtungen. Nur ein Teil der dargestellten Fläche soll baulich genutzt werden, der überwiegende Teil wird zur Grünfläche. Entsprechend stellt der Flächennutzungsplan nahezu die Hälfte der Fläche (4,6 ha) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar und 5 ha als Sondergebiet „Seniorenresidenz“. Diese Darstellung dient auch der Verhinderung der Überbauung hochwertiger Biotope. Für die Entwicklung wird ein verbindlicher Bauleitplan erforderlich.
- SO „Reiterhof“  
Traditionell ist die Schorfheide ein gut besuchtes Reitgebiet. Reiterhöfe stellen ein wichtiges Angebot für den naturorientierten Tourismus dar. In Groß Schönebeck sind die Errichtung eines neuen Reiterhofs (Sperlingsaue) sowie der Ausbau des ehemaligen Schorfheidegestüts Gut Sarnow geplant (Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP)

## Integration der Umweltprüfung

### Ergebnisse der Umweltprüfung für die FNP-Änderungen

Nachstehend folgt die Darstellung der Ergebnisse der Umweltprüfung für die einzelnen Änderungsflächen. Die detaillierte Bestanderfassung und die ausführlichen Beschreibungen der Konflikte bezogen auf die einzelnen Schutzgüter sowie die vollständigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Grundsätzlich sind die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen auf Grundlage des planerisch höchstmöglichen Eingriffs berechnet, um das Gesamtkompensationserfordernis für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Flächennutzungsplanung feststellen zu können. Nachfolgende Planungen (z.B. verbindliche Bauleitpläne) können durchaus einen geringeren Eingriff festlegen und damit verbunden auch zu einem geringeren Kompensationserfordernis, bzw. anderweitigen Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen führen.

#### ID 66 (Abb. 12)

- FNP-Darstellung: Sondergebiet „Sport und Freizeit“ (1,5 ha)
- alte Darstellung im FNP Groß Schönebeck: Grünfläche „Wiese“
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben ohne negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt.  
Die Fläche ist mit einer Reihe von Lager- und Produktionshallen bestanden und weist großflächige, versiegelte Hof- und Lagerflächen auf. Zusätzliche Versiegelungspotenziale werden durch die Änderung der Darstellung im FNP nicht entwickelt, so dass eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht zu erwarten ist.

#### ID 82 (Abb. 11)

- FNP-Darstellung: Wohnbaufläche (0,4 ha)
- alte Darstellung im FNP Groß Schönebeck: Grünfläche
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.
- **Vermeidung und Kompensation:**
  - Kompensation des Verlustes von etwa 3.800 m<sup>2</sup> Grünlandbrachen trockener Standorte die Entwicklung und nachhaltige Pflege von 3.800 m<sup>2</sup> trockenen Grünland- oder Ackerbrachen zu Sandtrockenrasen.
  - Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Arten- und Biotope (teilweise), Boden und Wasser durch die zusätzliche Versiegelung durch Entsiegelung von 2.300 m<sup>2</sup> versiegelten Bodens.

**ID 91** (Abb. 11)

- FNP-Darstellung: Sondergebiet Seniorenresidenz (5,0 ha), Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (4,6 ha)
- alte Darstellung im FNP Groß Schönebeck: Grünfläche
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.
- **Vermeidung und Kompensation:**  
Hinweis:  
Insbesondere bei der Entwicklung der ID 91 ist der Eingriffsumfang, d.h. in welchem Maße Versiegelungen und anderweitige Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden werden, noch nicht konkret absehbar. In der Umweltprüfung mussten der höchstmögliche Eingriff und die entsprechende Kompensation angenommen werden.
  - Der Umweltbericht schlägt zunächst vor, das Projektgebiet auf den südlichen Teil zu beschränken. Diesem Vorschlag wird nicht gefolgt, da das Projektgebiet zu früheren Entwürfen bereits verkleinert ist und für die Projektentwicklung benötigt wird. Entsprechend werden die zusätzlichen Vermeidungs- und Kompensationserfordernisse, die der Umweltbericht in diesem Fall vorbereitet übernommen.
  - Eine Umgestaltung der nord-östlichen Wiesenlandschaft zu einer gestalteten „Parklandschaft“ soll vermieden werden, d.h. z.B. die Unterlassung der Anlage von künstlichen Still- oder Fließgewässern. Die bestehende Landschaftsstruktur weist hervorragende visuelle Möglichkeiten für die naturbezogene Naherholung auf. Eine Erschließung der von Sandtrockenrasen und Feuchtbrachen geprägten Bereiche mit Wegen soll unterbleiben.
  - Feuchtweiden und feuchte Grünlandbrachen sowie Trockenrasen sind einmal jährlich zu mähen.
  - Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Arten- und Biotopschutz durch die zusätzliche Versiegelung durch Entsiegelung von 13.850 m<sup>2</sup> und zusätzlich 21.950 m<sup>2</sup> (durch Ablehnung der o.g. Vermeidungsmaßnahme) versiegelten Bodens.
  - Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Wasser: Versickerung der oberflächlich anfallenden Niederschläge im Projektgebiet
  - Zur Kompensation der Landschaftsbildbeeinträchtigungen soll der Übergang zwischen den baulichen Anlagen der „Seniorenresidenz“ und der freien Landschaft ist innerhalb der Sondergebietsfläche durch Gehölzpflanzungen landschaftsgerecht gestaltet werden.
  - Die verbleibenden Grünlandbrachen trockener und frischer Standorte mit einer Fläche von etwa 25.000 m<sup>2</sup> sind zweimal jährlich zu mähen.
  - Zur Kompensation der Anlage von Wegen sollen Kiefernforste im Projektgebiet langfristig zu standortgemäßen Mischwäldern mit hohem Anteil an Laubbaumarten ökologisch umgebaut werden.
  - Zur Reduzierung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften sind die nach § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz geschützten Biotope nicht durch bauliche Anlagen, Nebenanlagen oder Parkwege in Anspruch zu nehmen.
  - Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auf einer Fläche von etwa 10 ha ist nicht ausgleichbar. Die verbleibenden „Parkflächen“ innerhalb des Projektgebietes sind landschaftsästhetisch nicht auszuwerten. Die flächenhafte Siedlungsentwicklung führt zu einer nicht zu mindernden Zersiedelung des nord-westlichen Ortsrandes von Groß Schönebeck. Im Rahmen des Umweltberichtes zum FNP ist nicht zu

klären, ob andere Ortsrandsituationen von Groß Schönebeck in einer Größenordnung von etwa 10 ha zur Verfügung stehen, um landschaftsästhetisch aufgewertet zu werden. Dieses Kompensationsdefizit muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bearbeitet werden. Als potentieller Suchraum für defizitäre Ortsrandsituationen ist insbesondere der südliche Ortsrand von Groß Schönebeck zwischen der Landestraße 212 als westliche und der Eichhorster Straße als östliche Begrenzung heranzuziehen.

**ID 141** (Abb. 11)

- FNP-Darstellung: Gemischte Baufläche (0,2 ha)
- alte Darstellung im FNP Groß Schönebeck: Garten
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.
- **Vermeidung und Kompensation:**
  - Zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Arten- und Biotope, Boden und Wasser Entsiegelung von 1.450 m<sup>2</sup> versiegelten Bodens außerhalb des Projektgebietes
  - Zur Minderung der im Rahmen der Errichtung anzeige- oder genehmigungspflichtiger baulicher Anlagen zu erwartenden Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild wird die Höhe der zu errichtenden baulichen Anlagen auf 6,00 m über Oberkante Oberboden beschränkt.
  - Zur Kompensation der verbleibenden, im Rahmen der Errichtung anzeige- oder genehmigungspflichtiger baulicher Anlagen zu erwartenden Landschaftsbildbeeinträchtigungen soll entlang der westlichen und nördlichen Grenzen des geplanten Mischgebietes die Anlage einer mindestens 3 m breiten Baumhecke erfolgen.





Abbildung 13: Bauflächenkarte Groß Schönebeck / Wildpark

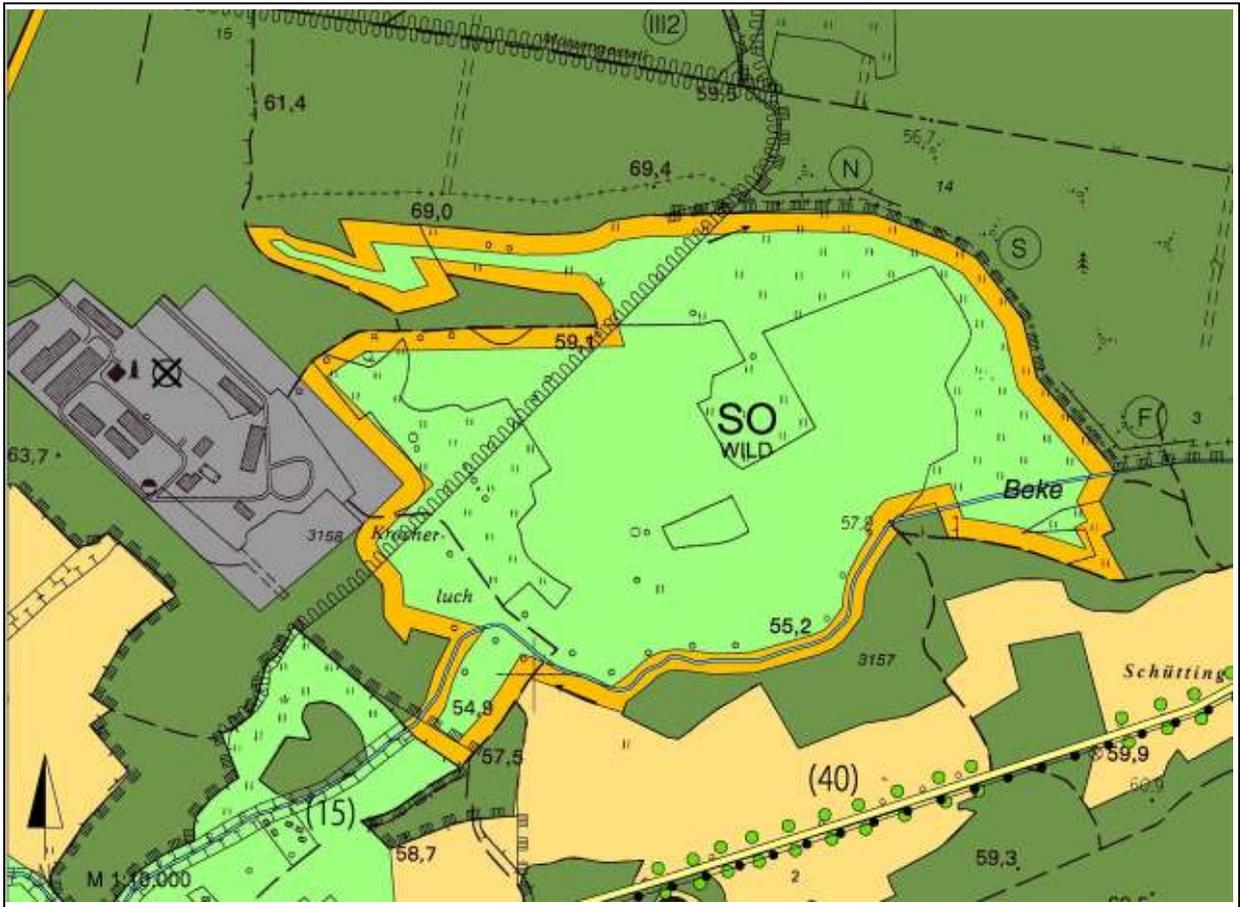


Abbildung 14: Sperlingsau + Reiterhof

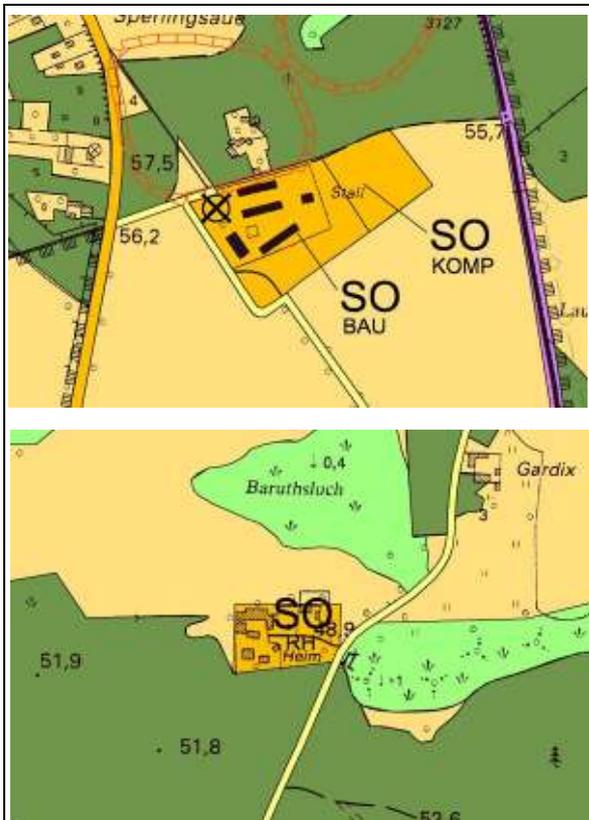


Abbildung 15: Sarnow



### 7.6.6 Klandorf

Der Ortsteil Klandorf ist eine dörflich geprägte Ortslage rund 3 km südlich von Groß Schönebeck. Prägendes Element ist die breite Hauptsiedlungsachse, die Dorfstraße. Die alten Hof- und dörflichen Nutzungsstrukturen sind hier weitestgehend noch vorhanden. Der eigene Haltepunkt der Heidekrautbahn verleiht Klandorf eine besondere Attraktivität.

#### Gemischte Bauflächen

Sämtliche Bauflächen von Klandorf sind als gemischte Bauflächen dargestellt, um das Wohnen in dörflicher Umgebung zu sichern und weiterzuentwickeln sowie dabei landwirtschaftliche und andere Handwerks- und kleinere Gewerbebetriebe zu ermöglichen.

Hierzu zählen neben den bebauten Flächen an der Dorf- und Bergstraße auch die dörflich geprägte Bebauung entlang des Marienwerder Weges (ID 83).

Als geringfügige Erweiterungsflächen sind folgende vorgesehen:

- Arrondierung der vorhandenen Hofanlagen im Norden Klandorfs (ID 108)  
Planerische Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Gebäudebestandes als gemischte Baufläche + geringfügige Erweiterung
- Arrondierung der Bebauung am Marienwerderweg (ID 132) in ortsüblicher Bebauungstiefe von rund 30m, Herstellung der Verbindung zwischen der Bebauung entlang dem Marienwerderweg (ID 83) und dem historischen Ortskern.
- Ergänzung der gemischten Bauflächen durch straßenbegleitende Darstellung der im nördlichen und südlichen Teil bereits bebauten Fläche am Bahnhof (ID 143). Hierdurch wird eine über den Bestandsschutz hinausgehende Nutzung der Gebäude und Grundstücke ermöglicht.

### **Integration der Umweltprüfung**

#### **Ergebnisse der Umweltprüfung für die FNP-Änderungen**

Nachstehend folgt die Darstellung der Ergebnisse der Umweltprüfung für die einzelnen Änderungsflächen. Die detaillierte Bestanderfassung und die ausführlichen Beschreibungen der Konflikte bezogen auf die einzelnen Schutzgüter sowie die vollständigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Grundsätzlich sind die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen auf Grundlage des planerisch höchstmöglichen Eingriffs berechnet, um das Gesamtkompensationserfordernis für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Flächennutzungsplanung feststellen zu können. Nachfolgende Planungen (z.B. verbindliche Bauleitpläne) können durchaus einen geringeren Eingriff festlegen und damit verbunden auch zu einem geringeren Kompensationserfordernis, bzw. anderweitigen Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen führen.

**ID 83** (Abb. 16)

- FNP-Darstellung: Gemischte Baufläche (2,8 ha)
- alte Darstellung im FNP Groß Schönebeck: Fläche für die Landwirtschaft
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben ohne negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt.  
Zusätzliche Versiegelungspotenziale werden durch die Änderung der Darstellung im FNP nicht entwickelt, da die Fläche am Marienwerderweg im Bestand bereits bebaut und genutzt ist. Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist nicht zu erwarten.

**ID 108** (Abb. 16)

- FNP-Darstellung: Gemischte Baufläche (0,9 ha)
- alte Darstellung im FNP Groß Schönebeck: Fläche für die Landwirtschaft (0,2 ha), Grünfläche (0,7 ha)
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.
- **Hinweise zu Konflikten mit Schutzgebieten**
  - Das Projektgebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates Schorfheide-Chorin (Zone der wirtschaftlich genutzten harmonischen Kulturlandschaft). Die Schutzzone III ist als Landschaftsschutzgebiet rechtlich gesichert.
  - Die Aufsichtsbehörde der Biosphärenreservatsverwaltung kann allerdings Befreiungen nach § 8 der Schutzgebietsverordnung erteilen, u.a. wenn die Durchführung der Vorschrift zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist oder überwiegende Gründe des Gemeinwohls die Befreiung erfordern.
  - Für die abschließende Beurteilung und Lösung des Konfliktes mit dem Schutzgebiet kann alternativ ein verbindlicher Bauleitplan aufgestellt werden.
- **Vermeidung und Kompensation:**
  - Die Überbauung des gesetzlich geschützten Trockenrasens sollte vermieden werden.
  - Die Inanspruchnahme des Feldgehölzes durch bauliche Anlagen soll unterbleiben. Dieser Vermeidungsmaßnahme ist in der Flächennutzungsdarstellung bereits gefolgt, da die Feldgehölze nicht in die gemischte Baufläche einbezogen sind.
  - Für die Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser durch die zusätzliche Versiegelung wird ein Kompensationserfordernis zur Entsiegelung von 1.600m<sup>2</sup> versiegelten Bodens außerhalb des Projektgebietes erforderlich.
  - Wenn durch die Entwicklung der ID 108 Sandtrockenrasen verloren geht, wird die Entwicklung und nachhaltige Pflege von 9.000 m<sup>2</sup> trockenen Grünlandbrachen zu Sandtrockenrasen erforderlich sowie die Entsiegelung weiterer 5.200 m<sup>2</sup> versiegelten Boden.

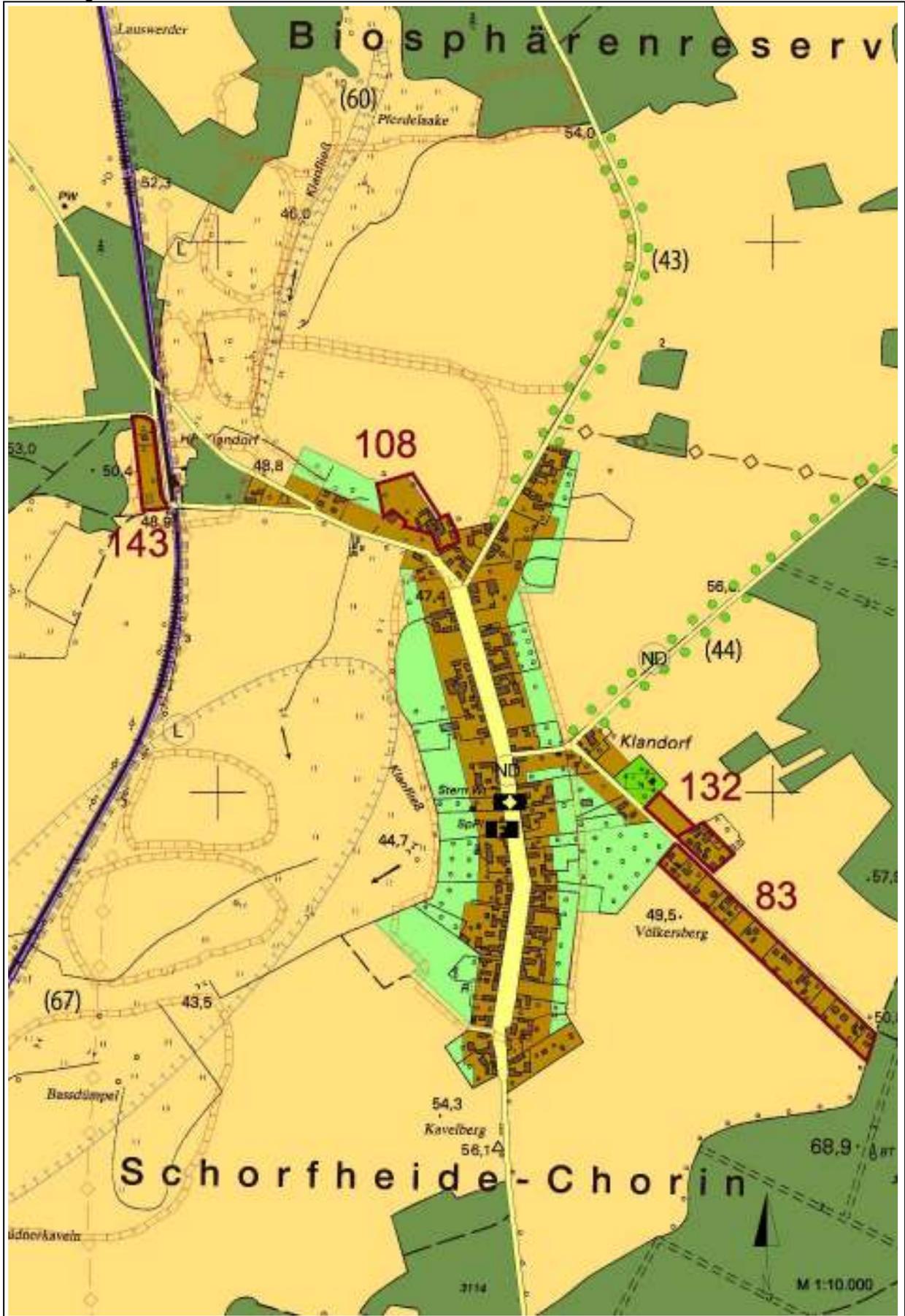
**ID 132** (Abb. 16)

- FNP-Darstellung: Gemischte Baufläche (0,3 ha)
- alte Darstellung im FNP Groß Schönebeck: Fläche für die Landwirtschaft
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.
- **Vermeidung und Kompensation:**
  - Die Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Arten- und Biotope, Boden und Wasser soll durch die Entsiegelung von bis zu 2.100 m<sup>2</sup> Boden außerhalb des Projektgebietes kompensiert werden.
  - Der Verlust der Blickachse ist durch die Anlage einer Baumhecke entlang der nach Osten liegenden Projektgebietsgrenze mit einer Gesamtlänge von etwa 90 m auszugleichen.

**ID 143** (Abb. 16)

- FNP-Darstellung: Gemischte Baufläche (0,6 ha)
- alte Darstellung im FNP Groß Schönebeck: Fläche für die Landwirtschaft
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.
- **Vermeidung und Kompensation:**
  - Die Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Arten- und Biotope, Boden und Wasser soll durch die Entsiegelung von bis zu 1.260 m<sup>2</sup> Boden außerhalb des Projektgebietes kompensiert werden.

Abbildung 16: Bauflächenkarte Klandorf



### 7.6.7 Lichterfelde

Der Ortsteil Lichterfelde befindet sich im Einzugsbereich von Eberswalde und ist über die L 238 nur 5 km vom Zentrum der Kreisstadt Eberswalde entfernt. Vornehmlich durch eine Neuaktivierung von Brachen landwirtschaftlicher Produktionsanlagen hat sich Lichterfelde zusammen mit Eberswalde neue gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten erschlossen.

Mit dem in der Nähe befindlichen großen Buckowsee, der Buckowseerinne und dem Werbellinsee bietet Lichterfelde im Süden des Biosphärenservats Schorfheide-Chorin zugleich vorteilhafte Voraussetzungen für das Wohnen und die Erholung.

#### Wohnbauflächen

Der Ortsteil Lichterfelde ist ein traditioneller Wohnstandort von Beschäftigten aus der Kreisstadt Eberswalde und besitzt daher einen relativ hohen Anteil an Wohnbauflächen. Die bereits bestehenden Schwerpunkte der Wohnbauung liegen

- an der Messingwerkstraße,
- im südlichen Bereich der Eberswalder Straße inklusive der ehemaligen FKM-Siedlung und
- im westlichen Bereich der Steinfurter Straße sowie in der Oderberger Straße.

Diese Schwerpunktsetzung wird sowohl durch teilweise noch bestehende Verdichtungspotenziale des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes als auch durch kleinflächige Arrondierungen im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans gestützt:

- Wohngebiet Lichterfelde -Messingwerkstraße,
- Arrondierung der ID 63, Entwicklung der Wohnbaufläche auf bestehendem Gartenland / Abrundung zum Bestand
- in der Kirschenallee und
- der Oderberger Straße (hierin enthalten Arrondierung der ID 88, Entwicklung einer Wohnbaufläche auf Gartenland / Abrundung zum Bestand).

#### Gemischte Bauflächen

Der historische Ortskern von Lichterfelde ist zur Sicherung der dörflichen Funktionen als gemischte Baufläche dargestellt.

Der planerischen Sicherung der bestehenden Bebauung und Nutzung (Handelsbetrieb) dient auch die Darstellung der gemischten Baufläche an der Messingwerkstraße (ID 33).

Von besonderem Gewicht in seiner Bestandsdarstellung ist der ehemalige Ortsteil Buckow. Die Ausweisung als gemischte Baufläche soll weiterhin viele Erwerbschancen mit ländlichem Charakter bieten. Eine Nutzungsintensivierung mit emittierenden Betrieben wäre hier allerdings unverträglich. Daher soll die Ansiedlung von ortsuntypischem Gewerbe ausgeschlossen bleiben. Die Wohnfunktion soll sich an der Bevölkerungszahl orientieren, die im Ortsteil arbeiten. Eine baulich nutzbare Flächenerweiterung ist nicht beabsichtigt.

Durch die Flächennutzungsplanänderung kommt im Ortsteil Lichterfelde eine weitere gemischte Baufläche hinzu:

- Fläche nördlich der Messingwerkstraße (ID 93a)  
Für die Fläche der ID 93a ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Aufstellung. Es soll an diesem Standort eine Erweiterungsfläche für das bestehende Handelsunternehmen an der Ecke zur Messingwerkstraße geschaffen werden. Die Verkaufseinrichtung ist im westlichen Bereich der Fläche geplant. Auf dem östlichen Teil soll eine Wohnnutzung, die in Zusammenhang mit der betrieblichen Erweiterung steht (Betriebswohnungen), entwickelt werden. Dies ist entsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Die vorgesehenen Nutzungen können aus der Darstellung als gemischte Baufläche entwickelt werden. Diese ist unter Berücksichtigung eines minimalen Eingriffs in das Landschaftsbild abgegrenzt und schließt direkt an die bestehende Wohnbaufläche an.

### Gewerbliche Bauflächen

Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen steht im Ortsteil Lichterfelde in engem Zusammenhang mit der räumlichen Nähe zu Eberswalde.

Als Bestandsflächen sind in den Flächennutzungsplan übernommen:

- der in der Gemeinde Schorfheide befindliche Teil des Technologie- und Gewerbeparks Eberswalde und
- die Fläche am Blütenberger Weg (ehemaliges Trockenwerk).

Darüber hinaus sind keine Flächen geplant.

### Sondergebiete

- SO „Wochenendhausgebiet“  
Im Bereich des Ortsteils Lichterfelde besteht nur ein Wochenendhausgebiet südlich der Ortslage.
- SO „Reiterhof“ (ID 93b)  
Für die Fläche der ID 93b ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Aufstellung. Geplant ist ein Pferdehof zur Pferdehaltung und –zucht sowie die Errichtung eines Wohnhauses mit integrierter Ferienpension. Diese vorgesehenen Nutzungen werden im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Reiterhof“ wiedergegeben. Unter Berücksichtigung der landschaftlichen Einbindung wird das Sondergebiet im ortskernnahen Bereich dargestellt. Die angrenzend vorgesehene Pferdekoppel ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdekoppel“ ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt über einen östlich des Sondergebietes parallel zur Eberswalder Straße anzulegenden Weg.
- SO „Freizeit + Erholung“  
Die außerhalb der Ortslage in Richtung Finowfurt bei Karlshöhe gelegene Fläche wird von der Darstellung einer Wohnbaufläche in das Sondergebiet „Freizeit + Erholung“ geändert (ID 57), da die Wohnnutzung an diesem Standort nicht mehr weiter verfolgt werden soll. Dennoch soll der bereits baulich vorgeprägte Standort (ehemaliges Ferienlager) nicht aufgegeben werden. Die Darstellung ist auf den bereits bebauten und versiegelten Bereich beschränkt.
- SO „WSA“  
Außenstelle am Oder-Havel-Kanal

- SO „Klinik“  
Hoffnungsthaler Anstalten im ehemaligen Ortsteil Blütenberg von Lichterfelde als ein Komplex von anlagenklinischer Behandlung und differenzierter Betreuung der Arbeit und des Wohnens. Hier erwachsen über einen längeren Zeitraum medizinische Einrichtungen, Wohn- und verschiedene, vor allem landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude in enger funktioneller Nachbarschaft in einem erhaltenswerten Landschaftsbereich.
- SO „Windkraft-Konzentrationszone“  
Übernahme des Eignungsgebietes aus dem sachlichen Teilplan „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung und -gewinnung“ des Regionalplans Barnim-Uckermark (s. hierzu Kapitel 18.1) mit gleichzeitiger Ausschlussfunktion für den Rest des Gemeindegebietes (Konzentrationswirkung).
- SO „Fotovoltaik“  
Innerhalb des Sondergebietes „Windkraft – Konzentrationszone“ ist zusätzlich ein Sondergebiet „Fotovoltaik“ dargestellt. Die Fotovoltaikanlagen können auf den nicht von den Windkraftnutzung benötigten Flächen errichtet werden. Geschützte Biotope und das vorhandene Kleingewässer werden nicht beeinträchtigt.
- SO „Biomasseanlage“ (ID 147)  
Zur langfristigen Sicherung einer geplanten Biogasanlage östlich der Ortslage von Lichterfelde wird das Sondergebiet „Biomasseanlage“ dargestellt. Geplant ist eine Anlage mit einer Nennleistung von 499 MW. Als Bioenergieträger sind Raps, Mais, Roggen, Grünschnitt und Festmist vorgesehen. Da der Standort nicht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb steht, kann die geplante Anlage nicht den Privilegierungsstatbestand für sich in Anspruch nehmen. Daher wird die Fläche als Sondergebiet aufgenommen.  
Der Vorhabenträger hat eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit gem. § 3 c Abs. 1 Satz 2 UVP (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) vorgenommen. Das Landesumweltamt, Regionalabteilung Ost, Genehmigungsverfahrensstelle, hat bestätigt, dass keine UVP-Pflicht besteht. Das Immissionsschutzrechtliche Verfahren ist eingeleitet.

## **Integration der Umweltprüfung**

### **Ergebnisse der Umweltprüfung für die FNP-Änderungen**

Nachstehend folgt die Darstellung der Ergebnisse der Umweltprüfung für die einzelnen Änderungsflächen. Die detaillierte Bestanderfassung und die ausführlichen Beschreibungen der Konflikte bezogen auf die einzelnen Schutzgüter sowie die vollständigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Grundsätzlich sind die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen auf Grundlage des planerisch höchstmöglichen Eingriffs berechnet, um das Gesamtkompensationserfordernis für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Flächennutzungsplanung feststellen zu können. Nachfolgende Planungen (z.B. verbindliche Bauleitpläne) können durchaus einen geringeren Eingriff festlegen und damit verbunden auch zu einem geringeren Kompensationserfordernis, bzw. anderweitigen Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen führen.

**ID 4** (Abb. 18)

- FNP-Darstellung: Sondergebiet „Windkraft – Konzentrationszone“ (30,2 ha), davon 5,3 ha zusätzlich als Sondergebiet „Fotovoltaik“ dargestellt
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Fläche für die Landwirtschaft (14,2 ha) + Fläche für Ablagerungen (16,0 ha)
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.
- **Vermeidung und Kompensation:**
  - Vermeidung des Verlustes von Amphibien-Individuen während der Bauphase sollen Abbrucharbeiten an den Güllebecken zur Vorbereitung der Aufstellung der Sonnenkollektoren nach dem 01.04. beginnen und vor dem 30.09. abgeschlossen sein.
  - Zur Kompensation des Verlustes von Winterquartieren von Amphibien sollte die Beton-Armierung des nord-östlich an das geplante Sondergebiet Fotovoltaik anschließenden Güllebeckens mit geeigneten technischen Mitteln zusätzliche Risse und Spalten erhalten.

**ID 33** (Abb. 17)

- FNP-Darstellung: Gemischte Baufläche (0,9 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Sondergebiet „Freizeit“
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.
- **Vermeidung und Kompensation:**
  - Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind die bauliche Inanspruchnahme der beiden Feldgehölze am Rande des Projektgebietes und alle sonstigen Maßnahmen oder Nutzungen, die zur erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen führen könnten zu unterlassen.
  - Die Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Arten- und Biotope, Boden und Wasser durch zusätzliche Versiegelungen soll durch die Entsiegelung von bis zu 5.300 m<sup>2</sup> Boden außerhalb des Projektgebietes erfolgen.

**ID 56** (Abb. 17)

- FNP-Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft (5,6 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Sondergebiet „Freizeit + Erholung“
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben ohne negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt.  
Rücknahme der Baufläche

**ID 57 - Karlshöhe** (Abb. 20)

- FNP-Darstellung: Sondergebiet „Freizeit und Erholung“ (2,7 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Wohnbaufläche
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.
- **Vermeidung und Kompensation:**

- Im Zuge der Wiederinbetriebnahme des Standortes wird es zu einer veränderten Raumstruktur kommen. Wegebeziehungen und die Verteilung von Gebäuden wird voraussichtlich den heutigen Anforderungen angepasst werden. Dabei kommt es zur Inanspruchnahme von bislang unbebauten Grünlandbrachen und auch Forstflächen. Im Gegenzug werden die bestehenden Baracken und Gemeinschaftsgebäude zurückgebaut. Die dabei entstehenden Freiflächen kompensieren die vorgenannten Flächenverluste ohne dass es weiterer Biotopentwicklungsmaßnahmen bedarf. Es sind somit keine Konflikte mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutz erkennbar.

**ID 63** (Abb. 17)

- FNP-Darstellung: Wohnbaufläche (0,4 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Grünfläche
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.
- **Vermeidung und Kompensation:**
  - Die Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Arten- und Biotope, Boden und Wasser soll durch die Entsiegelung von bis zu 1.500 m<sup>2</sup> Boden außerhalb des Projektgebietes kompensiert werden.

**ID 88** (Abb. 17)

- FNP-Darstellung: Wohnbaufläche (0,1 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Fläche für die Landwirtschaft
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.
- **Vermeidung und Kompensation:**
  - Die Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Arten- und Biotope, Boden und Wasser soll durch die Entsiegelung von bis zu 1.500 m<sup>2</sup> Boden außerhalb des Projektgebietes erfolgen.

**ID 93 a und b** (Abb. 17)

- FNP-Darstellung: 93a: Gemischte Baufläche (0,8 ha)  
93b: Sondergebiet „Reiterhof“ (0,3 ha), 1 ha  
Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdekoppel“
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Fläche für die Landwirtschaft
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.
- **Hinweis zur Landschaftsplanung:**
  - Der Landschaftsplan der Gemeinde Finowfurt sieht die Erhaltung und Entwicklung der gewachsenen Ortsrandsituation vor. Der Widerspruch zu den Zielen des Landschaftsplans ist bei Realisierung des Vorhabens nicht durch Kompensationsmaßnahmen aufzulösen. Es ist erforderlich, dass die Gemeinde die Abweichung von ihren landschaftsplanerischen Zielen städtebaulich begründet.
  - städtebauliche Begründung: Die ID 93a sowie 93b sind zum Schutz des Landschaftsbildes bereits besonders klein geschnitten und direkt angrenzend an den Ortsrand positioniert. Absichtlich ist keine Erwei-

terung westlich des vorhandenen Weges vorgesehen, da sich hier die offene Feldflur anschließt. Statt dessen ist die Weiterentwicklung des Ortsteils Lichterfelde in diesem Bereich auf den direkt an die bestehende Ortslage angrenzenden Teil nördlich der Messingwerkstraße beschränkt.

- **Vermeidung und Kompensation:**
  - Die Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Arten- und Biotope, Boden und Wasser soll durch die Entsiegelung von bis zu 5.200 m<sup>2</sup> Boden außerhalb des Projektgebietes erfolgen.
  - Zur landschaftsgerechten Eingliederung des Mischgebietes sollen die zur freien Landschaft orientierte Grenzen des geplanten Mischgebietes und des Sondergebietes „Pferdehof“ durch Anlage einer mindestens 3 m breiten Baumhecke eingefasst werden

**ID 147** (Abb. 18)

- FNP-Darstellung: Sondergebiet „Biomasseanlage“ (3,6 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Fläche für die Landwirtschaft
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.
- **Vermeidung und Kompensation:**
  - Die Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Arten- und Biotope, Boden und Wasser soll durch die Entsiegelung von bis zu 18.000 m<sup>2</sup> Boden außerhalb des Projektgebietes erfolgen.
  - Zur landschaftsgerechten Einbindung soll die südliche, westliche und östliche Grenze des geplanten Sondergebietes soll durch Anlage einer mindestens 5 m breiten Baumhecke eingefasst werden.

Abbildung 17: Bauflächenkarte Lichterfelde

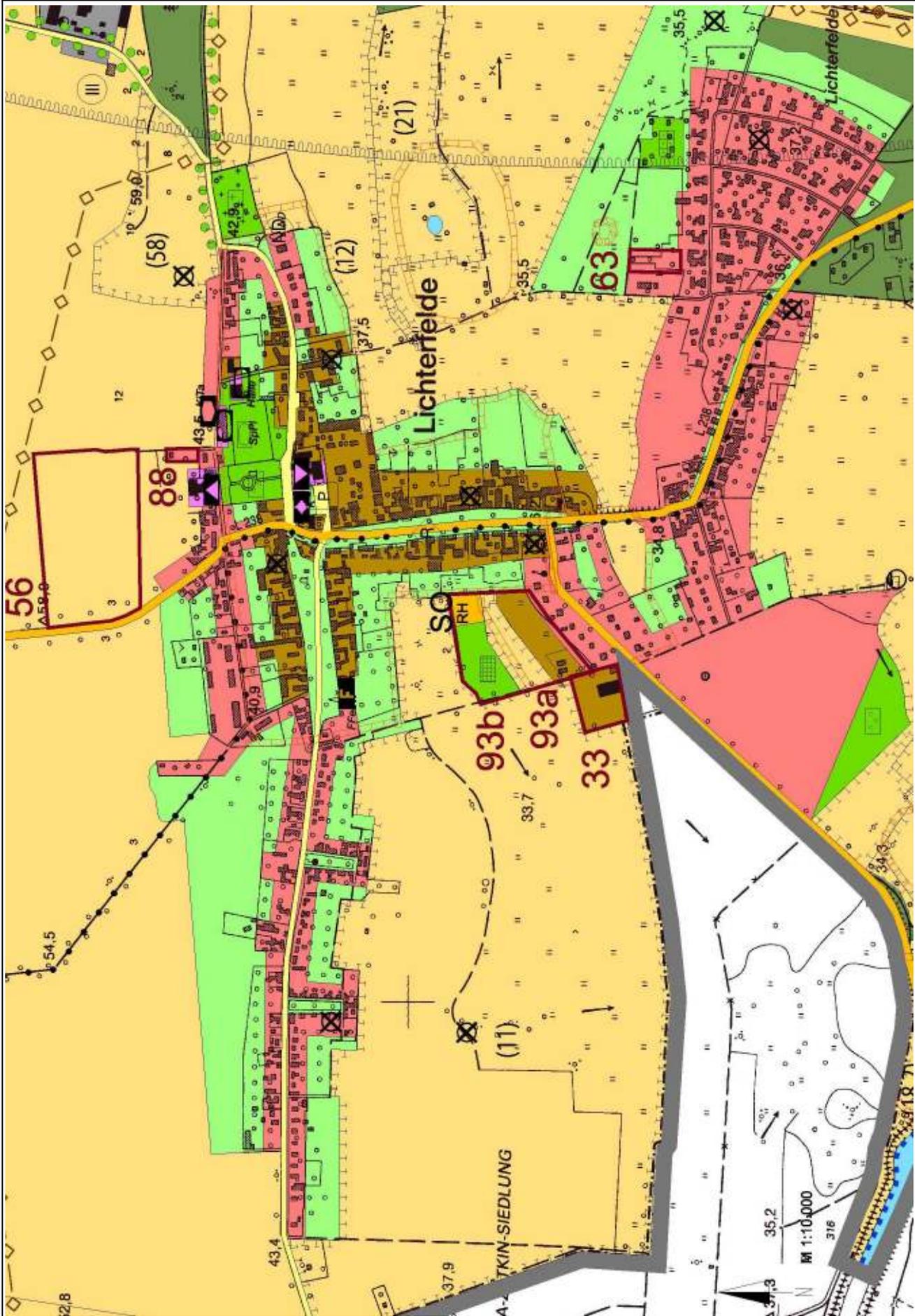


Abbildung 18: Bauflächenkarte Lichterfelde / SO Wind und Biomasseanlage

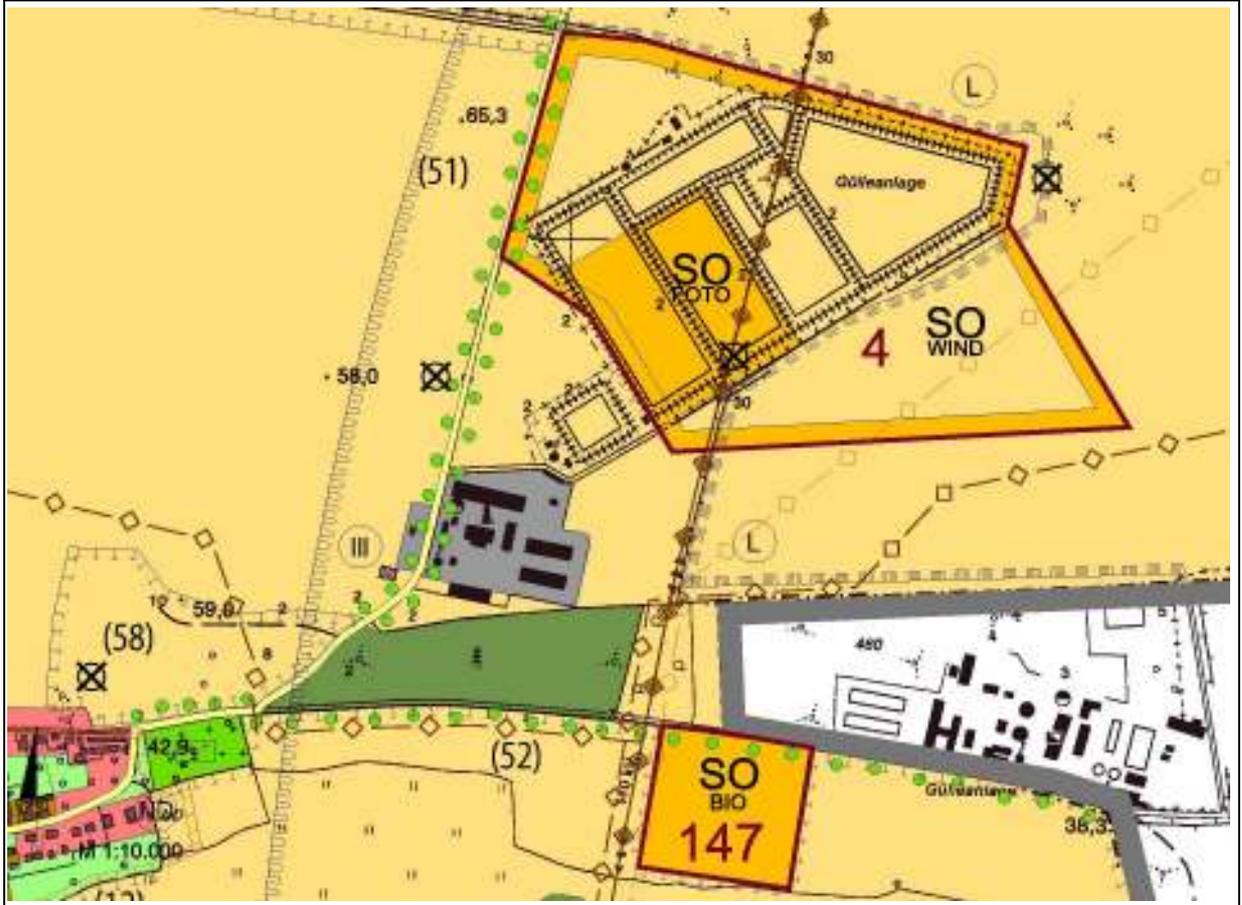


Abbildung 19: Lichterfelde / TGE

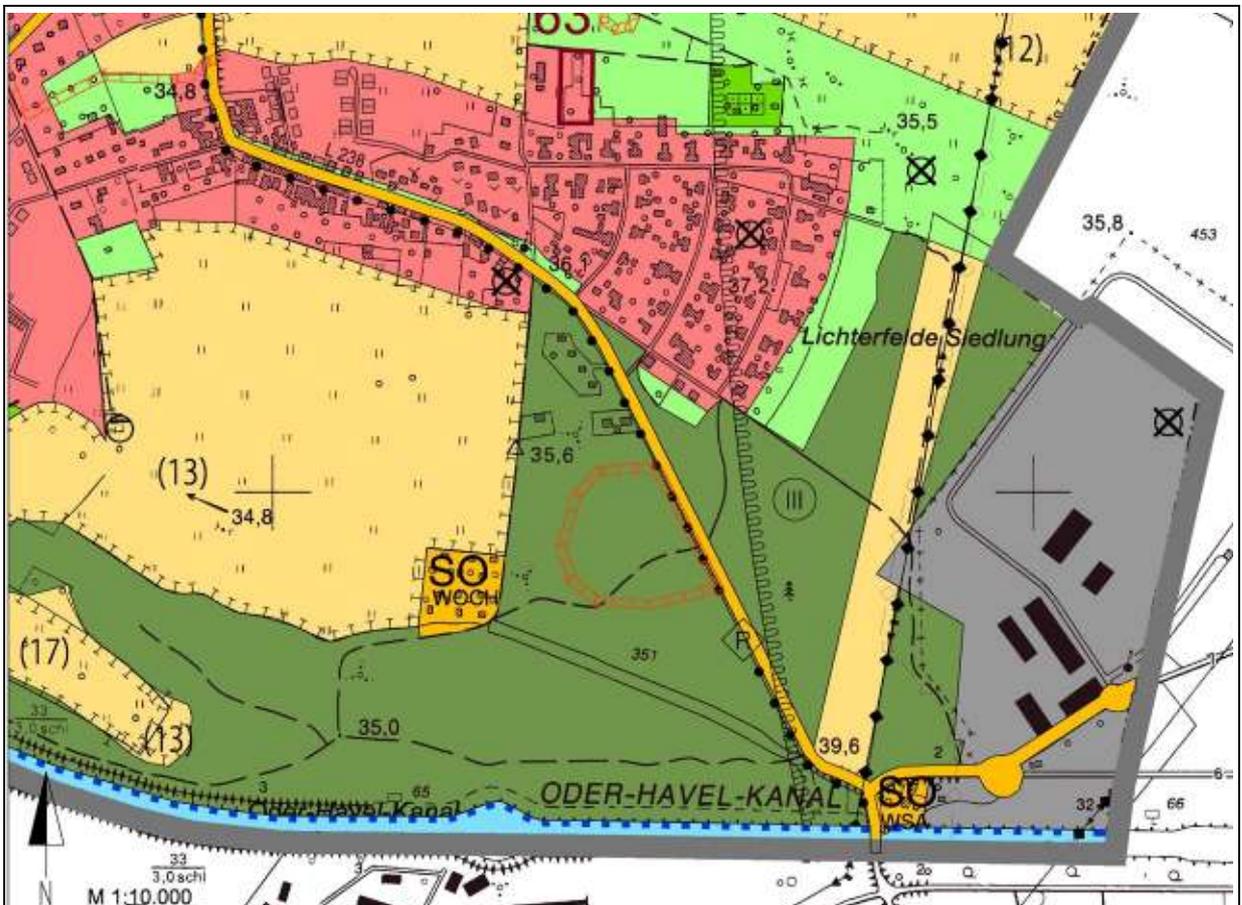


Abbildung 20: Lichterfelde / Karlshöhe

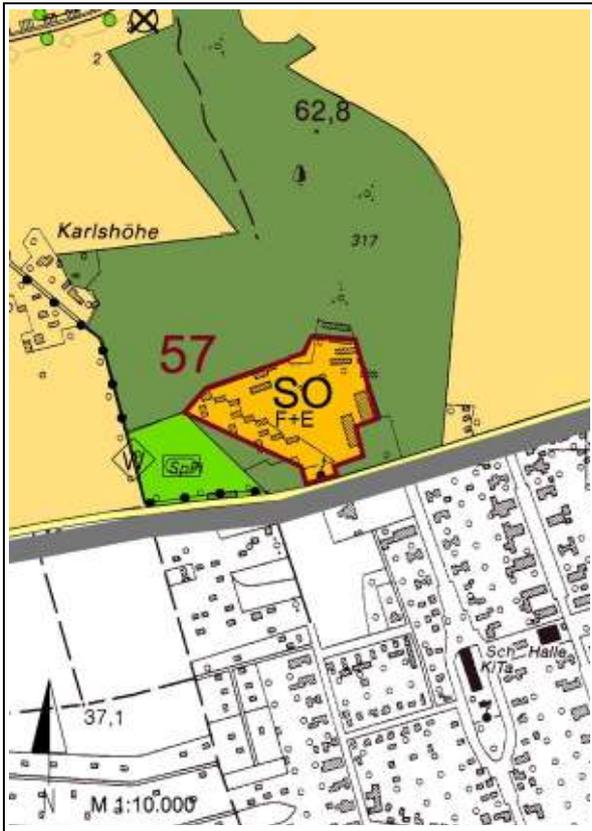


Abbildung 21: Lichterfelde / Buckow

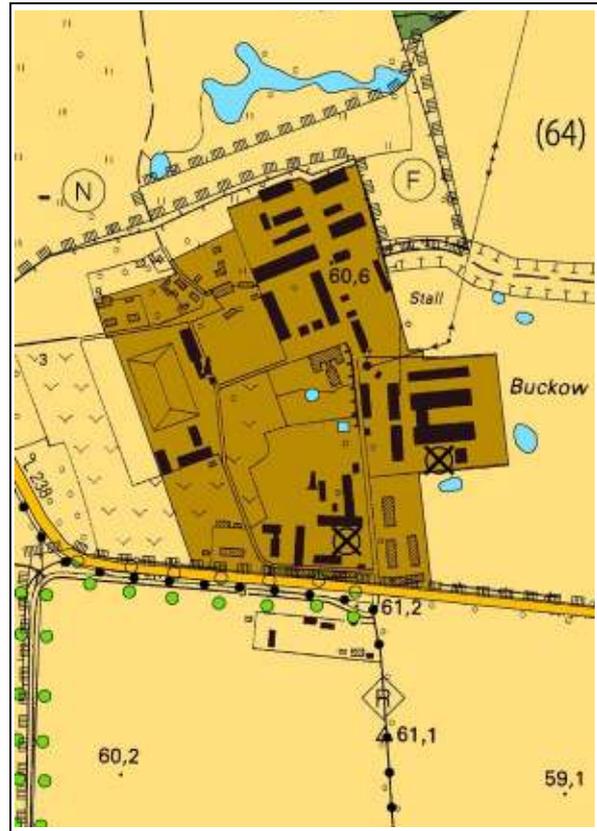
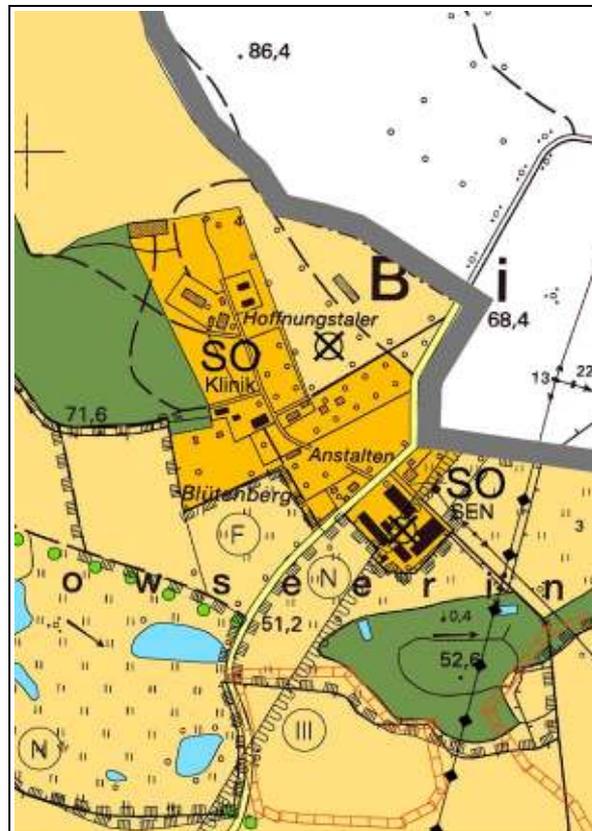


Abbildung 22: Lichterfelde / Blütenberg



### 7.6.8 Schluff

Der Ortsteil Schluff, eine ehemalige Waldarbeitersiedlung, liegt – umgeben von umfangreichen Waldflächen des Biosphärenreservats Schorfheide-Chorin – etwa sechs Kilometer nördlich von Groß Schönebeck.

#### Gemischte Bauflächen

Die Siedlungsflächen im Ortsteil Schluff sind als gemischte Bauflächen dargestellt, um das Wohnen in dörflicher Umgebung zu sichern und weiterzuentwickeln sowie dabei landwirtschaftliche und andere Handwerks- und kleinere Gewerbebetriebe zu ermöglichen.

Als geringfügige Arrondierung der Ortslage ist im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans die ID 69 vorgesehen. Die Fläche ist bereits mit einem Gebäude bebaut. Die dazugehörige Gartenfläche soll nun als potenzielle Baufläche das Siedlungsgefüge abrunden.

### Integration der Umweltprüfung

#### Ergebnisse der Umweltprüfung für die FNP-Änderungen

Nachstehend folgt die Darstellung der Ergebnisse der Umweltprüfung für die einzelnen Änderungsflächen. Die detaillierte Bestanderfassung und die ausführlichen Beschreibungen der Konflikte bezogen auf die einzelnen Schutzgüter sowie die vollständigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

#### **ID 69** (Abb. 23)

- FNP-Darstellung: Gemischte Baufläche (0,5 ha)
- alte Darstellung im FNP Groß Schönebeck: Grünfläche
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**
- Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.
- **Vermeidung und Kompensation:**
  - Die Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Arten- und Biotope, Boden und Wasser soll durch die Entsiegelung von bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Boden außerhalb des Projektgebietes erfolgen.

Abbildung 23: Schluff



### 7.6.9 Werbellin

Der Ortsteil Werbellin, unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle Werbellinsee der A 11 gelegen und von Wäldern und größeren Badeseen, insbesondere dem Werbellinsee, flankiert, hat seine ursprüngliche Funktion in der Landwirtschaft weitgehend verloren. Als südlichstes Tor für touristische Ströme auf der Autobahn aus Berlin und dem Süden des Barnim soll der Ortsteil der Fremdenverkehrsfunktion immer besser gerecht werden.

#### Wohnbauflächen

Rund die Hälfte der Bauflächen in Werbellin sind als Wohnbauflächen dargestellt, da dies den bestehenden Charakter der Bauflächen am besten sichert. Eine im rechtswirksamen Flächennutzungsplan geplante Wohnbaufläche am Eichhorster Weg wird zurückgenommen, da hier keine Entwicklungsabsichten mehr bestehen. Im Zuge dessen wird die noch vorbehaltene Lücke zwischen Lichterfelder Weg und Dorfstraße in die im Innenbereich befindliche Wohnbaufläche miteinbezogen. Das damit noch vorhandene und bereitgestellte Entwicklungspotenzial (Innenverdichtung) ist für den Ortsteil Werbellin ausreichend.

#### Gemischte Bauflächen

Der nördliche Teil der Dorfstraße ist als gemischte Baufläche dargestellt, um trotz der überwiegenden Wohnnutzung den dörflichen Charakter in Werbellin zu sichern. Zusätzlich ist der an den Reiterhof angrenzende Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen, um dem Immissionsschutz gegenüber der Reiterhofnutzung Rechnung zu tragen.

Am östlichen Ortseingang von Werbellin befindet sich eine weitere durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan gesicherte gemischte Baufläche für die Anlage eines Baumaschinenhofes inklusive Werkstatthalle und Bürogebäude (ID 113). Die Grenzen des Bebauungsplanes spiegeln sich in der vorgenommenen FNP-Darstellung wider.

#### Sondergebiete

- SO „Reiterhof“  
Der Reiterhof „Crazy Horses“ am Ende des Lichterfelder Weges wird durch die Darstellung als Sondergebiet langfristig gesichert.

### **Integration der Umweltprüfung**

#### **Ergebnisse der Umweltprüfung für die FNP-Änderungen**

Nachstehend folgt die Darstellung der Ergebnisse der Umweltprüfung für die einzelnen Änderungsflächen. Die detaillierte Bestanderfassung und die ausführlichen Beschreibungen der Konflikte bezogen auf die einzelnen Schutzgüter sowie die vollständigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

#### **ID 55 (Abb. 24)**

- FNP-Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft (1,5 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Wohnbaufläche

- **Ergebnis der Umweltprüfung:**

Vorhaben ohne negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Rücknahme der Bauflächendarstellung auf der unbebauten Fläche, da keine Entwicklungsabsichten mehr bestehen

**ID 113** (Abb. 24) Anpassung der Darstellung an den rechtskräftigen Bebauungsplan

- FNP-Darstellung: Gemischte Baufläche (1,5 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Gemischte Baufläche
- Vorhaben mit verbindlicher Bauleitplanung:  
Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan bereits festgesetzt.  
Die Fläche wird daher keiner gesonderten Umweltprüfung unterzogen.

**ID 114** (Abb. 24)

- FNP-Darstellung: Verkehrsfläche (0,8 ha)
- alte Darstellung im FNP Finowfurt: Fläche für die Landwirtschaft
- **Ergebnis der Umweltprüfung:**  
Vorhaben ohne negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt.  
Darstellung der verkehrlichen Anbindung von Werbellin an das überörtliche Verkehrsnetz. Ziel ist die korrekte Darstellung einer bestehenden Straßenverbindung. Bauliche Veränderungen impliziert die Änderung nicht.



## Legende

### Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Gewerbliche Bauflächen
	Sondergebiet
WOCH	Wochenendhäuser
FEH	Ferienhäuser
S + F	Sport + Freizeit
F + E	Freizeit + Erholung
CAMP	Camping
CAMP + F	Camping + Ferienhausplatz
EP	Erlebnispark
KUL	Kultur
STEG	Steganlage
WT	Wassertourismus
FLD	Floßplatz
RH	Reiterhof
TH	Tierhaltung
AUTO	Autohof
HOTEL	Hotel
KLINIK	Klinik
SRN	Seniorenresidenz
BAU	Bauschuttverarbeitung
KOMP	Kompostierung
WSA	Außenstelle Wasser- und Schiffsamt
SP	Schießplatz
HAN	Handel
FOVO	Fotovoltaik
BI	Biomasseanlage

 Sondergebiet Wildpark

 Sondergebiet "Windkraft - Konzentrationszone"

### Gemeinbedarfsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

	Gemeinbedarfsfläche
	Feuerwehr
	Schule
	Soziales
	Öffentliche Verwaltung
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Kirche

### Verkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

	Überörtliche Hauptverkehrsstraße
	Örtliche Erschließungsstraße
	Trassenfrelhaltung
	Parkplatz
	Bahnanlage
	wichtiger Radwanderweg
	wichtiger Fußwanderweg
	Luftverkehr
	Regionalfughafen

### Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

	Ver- / Entsorgungsfläche
	Wasser
	Abwasser
	Hochspannungstrelleitung, oberirdisch, Bestand
	Ferngasleitung, unterirdisch Bestand / planfestgestellt

### Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

	Grünfläche
	Parkanlage
	Spielplatz
	Friedhof
	Badeplatz
	Kleingärten
	Sportplatz
	Wassersport
	Imbiss
	Pferdekoppel
	Sonstige Grünfläche

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

	Wasserfläche
	dem allgemeinen Verkehr dienende Bundeswasserstraßen (Kennzeichnung)
	Trinkwasserschutzzone (nachrichtliche Übernahme)

### Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a,b BauGB)

	Fläche für die Landwirtschaft
	Fläche für Wald

### Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

	Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
	Entwicklung von Alleen (Ausgleichsmaßnahme)
(Z1)	Kennzeichnung der Ausgleichsfläche / -maßnahme
	Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes (nachrichtliche Übernahmen)
	Landschaftsschutzgebiet
	Naturschutzgebiet
	FFH-Gebiet
	SPA-Gebiet
	Naturdenkmal

### Sonstige Darstellungen

	Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
	Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme)
	Allasterverdacht, Altstandort (nachrichtliche Übernahme)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	"Weißfläche" von der Genehmigung ausgenommen
	Änderungsbereich nach Art der Nutzung mit ID

## **8 Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge**

### **8.1 Straßenverkehrsflächen**

Im Flächennutzungsplan sind die überörtlichen Straßenverbindungen und die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt.

#### **Überörtliche Hauptverkehrsstraßen**

Die großräumige Verbindung der Gemeinde Schorfheide erfolgt in Nord-Süd-Richtung über die Bundesautobahn A 11 (Berlin – Stettin mit Anschluss an die Ostseeautobahn A 20). Im Gemeindegebiet befinden sich derzeit zwei Anschlussstellen der BAB 11, die Anschlussstelle Finowfurt mit Anbindung an die B 167 sowie die Anschlussstelle Werbellin mit Anbindung an die L 238 (nachrichtliche Übernahme der planfestgestellten Anschlussstelle). Da die B 167 eine neue Trassenführung erhalten wird (s. u. B 167 neu), ist damit auch die Verlagerung der Anschlussstelle an die Autobahn verbunden. Diese wurde entsprechend der durchgeführten Linienbestimmung nördlich des Oder-Havel-Kanals nachrichtlich übernommen. Eine weitere Anschlussstelle ist in der Nähe zum geplanten Flughafenstandort als Trassenfreihaltung (s. Kap. 7.6.4 Abb. 9) dargestellt. Sie ist der Rahmenplanung zum geplanten Regionalflughafen entnommen und soll sowohl die Erschließung des Flughafens als auch der Gewerbestandorte perspektivisch sichern. Die Planungshoheit für die Anschlussstellen obliegt dem Bund als Baulasträger der Autobahn, der noch keine konkrete Straßenplanung eingeleitet hat.

Neben der Bundesautobahn ist in Ost-West-Richtung die Bundesstraße 167 (Neuruppin – Finowfurt – Eberswalde – Frankfurt (Oder)) für die großräumliche Erschließung der Gemeinde bedeutsam. Im Flächennutzungsplan ist neben der alten Trasse der B 167 auch die im Raumordnungsverfahren (ROV) festgelegte Trasse der Ortsumgehung Eberswalde im Zuge der B 167 – neu in ihrem Verlauf in nachrichtlicher Übernahme dargestellt (ID 45, s. a. Kap. 7.6. Abb. 8). Die Linienbestimmung für diesen Bauabschnitt ist abgeschlossen, das Planfeststellungsverfahren allerdings noch nicht eingeleitet. Zur Zeit läuft das Raumordnungsverfahren für den 2. Bauabschnitt „Eberswalde – Bad Freienwalde“. Die geplante nördliche Umgehung verläuft im Bereich des Schorfheider Gemeindegebietes entlang des Oder-Havel-Kanals und dient gleichzeitig der Entlastung des Ortsteils Finowfurt. Als östliche Finowfurter Anbindung an die alte Trasse der B 167 ist eine Verbindungsstraße in Richtung Flughafenstandort und Autobahn geplant und als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt (ID 29, 46, 47, 48, 80; s. a. Kap. 7.6.4 Abb. 8 + 9). Diese Verbindungsstraße ist im Bereich Biesenthaler Straße und Museumsstraße teilweise bereits vorhanden, wird allerdings eine Neuplanung im entsprechenden Ausbaustandard erfordern.

Die regional bedeutsamen Straßenverbindungen erfolgen in der Gemeinde Schorfheide über:

- die L 100 Zerpenschleuse – Groß Schönebeck – Gollin
- die L 220 Finowfurt (B 167) – Eichhorst – Joachimsthal
- die L 212 Groß Schönebeck – Liebenwalde
- die L 238 Eberswalde – Lichterfelde – Altenhof – Joachimsthal

Des Weiteren sind im Flächennutzungsplan die übrigen Verbindungsstraßen zu den Ortsteilen als überörtliche Straßenverbindungen dargestellt.

### Örtliche Erschließungsstraßen

Zur Gliederung der Bauflächen und zur Verdeutlichung der inneren Erschließung sind darüber hinaus wichtige Erschließungsstraßen als örtliche Hauptverkehrszüge in die Planzeichnung übernommen. Sämtliche dargestellte örtliche Erschließungsstraßen sind im Bestand vorhanden.

### Trassenfreihaltung

Neben der Anschlussstelle am Flughafen (s.o. „Überörtliche Hauptverkehrsstraßen“) ist die gesamte Flughafen- und Gewerbeflächenerschließung südlich der Flugbetriebsfläche als Trassenfreihaltung gekennzeichnet, da eine konkrete Straßenplanung noch nicht vorhanden ist. Durch die gewählte Darstellung sollen die notwendigen Flächen von anderen Nutzungen freigehalten werden. (siehe auch Kap. 7 Finowfurt, Abb. 9)

### Parkplätze

Öffentliche Parkplätze sind im Flächennutzungsplan dann dargestellt, wenn sie eine wichtige Bedeutung für den Tourismus besitzen. Diese ist der Fall in

- Altenhof: vier Parkplätze, davon sind drei innerhalb der Hauptortslage als Verkehrsflächen dargestellt, ein vierter ist am südlichen Ortsteingang mit dem Symbol „Parkplatz“ auf einer Waldfläche gekennzeichnet (ID 115, siehe auch Kap. 7.6.1 Erläuterungen zu Altenhof). Letzterer ist derzeit im Eigentum des Landes Brandenburg, vertreten durch das Amt für Forstwirtschaft und dient temporär der Holzlagerung, wenn Holzeinschlag in diesem Bereich durchgeführt werden muss. Das Holz (Polter) wird dort meist im Winter und auch nur relativ kurzzeitig gelagert. Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat das Amt für Forstwirtschaft mitgeteilt, dass diese Nichtholzbodenfläche, die gem. § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) Wald ist, nach der Holzabfuhr zum Abstellen von Fahrzeugen durch die Forstbehörde freigegeben ist.
- Eichhorst: ein Parkplätze (Verkehrsfläche) am nordwestlichen Ortsausgang sowie ein weiterer (Symbol) an der Verbindungsstraße Eichhorst - Altenhof
- Groß Schönebeck: zwei Parkplätze (Verkehrsfläche) am Bahnhof.

## 8.2 Schienenverkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die SPNV-(Schienenpersonennahverkehrs-) Strecke Groß-Schönebeck – Klosterfelde / Basdorf – Berlin/Karow (Heidekrautbahn). Diese gehört gemäß „Bahnkonzept 2009“ zur Planungskategorie B. Dies bedeutet, dass sie bezüglich der Ausgestaltung der langfristigen Planungsstrategie des Landes Brandenburg zu den Strecken mit Bedeutung für die regionalen Entwicklungsschwerpunkte zählt. Hierdurch wird die Vernetzung der regionalen Entwicklungszentren unterstützt. Die Strecke befindet sich im Eigentum der Niederbarnimer Eisenbahn AG (NEB) und wird von dieser auch betrieben (NEB Linie Nr. 27). Berlin ist mit einer Fahrzeit von ca. 40 Minuten im Zweistundentakt erreichbar. Für den Naherholungs- und Ausflugsverkehr aus Berlin ist die Erschließung der Gemeinde Schorfheide, inklusive ihrer touristisch interessanten Umgebung durch die Heidekrautbahn von besonderer Bedeutung. Ihre Gleisanlagen und die Bahnhofsgelände sind als „Bahnanlagen“ dargestellt.

Zusätzlich ist die von Ost nach West verlaufende Gleistrasse in Finowfurt dargestellt. Diese wird zur Zeit nicht betrieben, dennoch hat die Gemeinde Schorf-

heide das langfristige Ziel, diese Gleistrasse von Überbauungen freizuhalten um einer gegebenenfalls perspektivisch erfolgenden Wiedereinrichtung eines Werksverkehrs in Richtung Hubertusmühle nicht entgegenzustehen.

Ebenfalls ist die geplante Schienenanbindung für die Gewerbebetriebe des zukünftigen Regionalflughafens in Finowfurt in die Darstellung „Bahnanlagen“ übernommen (ID 126, s. hierzu auch Kap. 7.6.4). Die Ausweisung erfolgt gemäß der Rahmenplanung zum Flughafen.

Der östliche Teil des Plangebiets liegt im Einzugsbereich der außerhalb der Gemeinde Schorfheide befindlichen SPNV-Strecke Stralsund / Schwedt – Angermünde – Eberswalde – Berlin – Belzig – Dessau. Sie gehört im „Bahnkonzept 2009“ zur Planungskategorie A (Strecken mit maßgeblicher Bedeutung für den Gesamttraum Brandenburg / Berlin).

### 8.3 Wichtige Rad-, Wander- und Reitwege

Im Flächennutzungsplan sind wichtige Rad- und Wanderwege dargestellt.

Im geplanten **Radwanderwegenetz** des Kreises Barnim im Kontext der Vier-Wege-Netz-Konzeption durchqueren die Gemeinde Schorfheide insgesamt vier Fern- bzw. Regionalradwanderwege. Dies sind:

- der Fernradwanderweg Berlin – Usedom über Eichhorst und entlang des Werbellinsees,
- der Regionalradwanderweg Oder – Havel – Radweg entlang des Finowkanals von Hohensaaten nach Liebenwalde über Finowfurt,
- der Regionalradwanderweg Liebenwalde – Angermünde über Bömerheide, Groß Schönebeck, Eichhorst und Altenhof und
- der Regionalradwanderweg Eberswalde – Altenhof über Lichterfelde und Werbellin.

Die Ortsteile Schluft und Klandorf sind über Bereichsradwanderwege an das geplante Radwegenetz angeschlossen.

Gemäß der Vier-Wege-Netz-Konzeption des Landkreises Barnim führen zahlreiche **Wanderwege** unterschiedlicher Klassifizierungen durch die Gemeinde Schorfheide.

Ein Hauptwanderweg verläuft

- von Eberswalde über Lichterfelde, den Großen Buckowsee und Werbellin nach Altenhof und weiter entlang des Werbellinsees nach Joachimsthal.

Gebietswanderwege führen:

- von Joachimsthal nach Groß Schönebeck und weiter in Richtung Norden nach Groß Dölln (Landkreis Uckermark),
- von Joachimsthal über Althüttendorf nach Altenhof und entlang des Werbellinsees über Eichhorst nach Marienwerder,
- von Eberswalde über Finowfurt entlang des Finowkanal und Langen Trödel nach Liebenwalde.

Zusätzlich gibt es einige Bereichs- sowie Lokalwanderwege im Gebiet der Gemeinde Schorfheide, die allerdings nicht in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans aufgenommen wurden.

Mit der Darstellung der Rad- und Wanderwege werden die Trassen der Wege gesichert und von Überbauung freigehalten. Hiermit wird insbesondere

der Bedeutung eines örtlichen und überörtlichen Wegenetzes für die Entwicklung des Tourismus in der Gemeinde Schorfheide Rechnung getragen.

Das **Reitwegekonzept** für den Landkreis Barnim konzipiert acht Regionalrouten, in die die Fernrouten integriert sind. Durch die Gemeinde Schorfheide führen zwei Reitwegerouten:

- „Reitweg durch die Schorfheide“, zugleich Fernroute „Berlin-Usedom“ (aus Zerpenschleuse kommend, über Groß Schönebeck in Richtung Joachimsthal),
- „Reitweg zwischen Werbellinsee und Kloster Chorin“ (vom Werbellinsee in Richtung Britz).

Die Reitwege sind nicht in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans dargestellt. Durch die Aufnahme in das Vier-Wege-Konzept des Landkreises Barnim ist ihre Wegeführung gesichert.

#### 8.4 Flächen für den Luftverkehr

Auf der Fläche des ehemaligen Militärflughafens Finow wird eine als Verkehrslandeplatz (Flugzeuge bis 14 t MTOW / max. Startgewicht) genehmigte Luftverkehrsanlage betrieben (Verkehrslandeplatz Eberswalde-Finow). Der Verkehrslandeplatz überschreitet die Gemarkungsgrenze zur Stadt Eberswalde, auf Schorfheider Gemeindegebiet liegen ca. drei Viertel des gesamten Geländes. Zur Zeit steht er hauptsächlich der gewerblichen Luftfahrt und dem Geschäftsreiseverkehr zur Verfügung.

Der noch gültige LEP GR (s. Kapitel 4.1) sieht die Entwicklung des jetzigen Verkehrslandeplatzes zum Regionalflyhafen vor. Demgegenüber besitzt der LEP B-B (Entwurf) als in Aufstellung befindliches Ziel der Landesplanung die Zielsetzung, dass Linien- und Pauschalflugreiseverkehr in der Region Berlin-Brandenburg nur auf dem Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg International (BBI) zulässig ist, ausgenommen Flugverkehr durch Flugzeuge mit einer zulässigen Höchstabflugmasse von bis zu 14.000 kg.

Der Ausbau zum Regionalflyhafen ist – nach Vorstellung des Flughafenbetreibers – mit der Erhöhung der maximalen Startmasse auf 85 t und der Anzahl der Passagiere auf 2,2 Millionen verbunden. Gleichzeitig soll die Aufnahme des Flugbetriebes nach Instrumentenflugregeln erfolgen.

Ein Raumordnungsverfahren (ROV), in dem die Raumverträglichkeit dieser Planung geprüft wurde, wurde vom verfahrensführenden Referat GL 6 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung am 22. Oktober 2007 eröffnet. Seit Anfang Mai 2008 ist das Raumordnungsverfahren mit folgendem Ergebnis abgeschlossen: „Das beantragte Vorhaben ist mit den derzeit geltenden Zielen der Raumordnung zur Flughafenplanung (Z 1 LEP FS und Z 2.5.1 LEP GR) sowie mit dem in Aufstellung befindlichen Ziel der Raumordnung im Entwurf des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (Z 6.6 LEP B-B) nicht zu vereinbaren. Falls ein nachfolgendes Planfeststellungsverfahren beantragt werden sollte, ist das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens zu berücksichtigen.“<sup>4</sup>

Da die landesplanerische Beurteilung im Rahmen des ROV bei 9 von 10 Sachgebieten der Raumordnung und bei den Schutzgütern der Umwelt eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung bei Einhaltung von Maßgaben festgestellt hat, ist eine grundsätzliche Eignung

---

<sup>4</sup> Quelle: Pressemitteilung, Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, 05.05.2008

des Standortes für Flugbetrieb bewiesen. Die Einhaltung der Maßgaben ist Aufgabe eines nachfolgenden Planfeststellungsverfahrens.

In einem einzigen Sachgebiet, dem Bereich Luftverkehr, ist das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung derzeit nicht vereinbar. Die Nichtvereinbarkeit wird mit dem LEP GR, dem LEP FS i.V. mit LEPro 2007 und dem Entwurf des LEP B-B, begründet (s.o.). Zwar ist der LEP B-B ist noch nicht rechtskräftig, jedoch entspricht diese Auffassung der Politik der derzeitigen Landesregierung.

Für alle anderen Verkehrsarten, Allgemeine Luftfahrt, Werks- oder Frachtverkehr **ohne** Linienverkehr wäre der Antrag des Vorhabenträgers im Hinblick auf die zulässige Höchstabflugmasse bis zu 85 t mit dem künftigen Ziel der Raumordnung vereinbar. Der Vorhabenträger will dem entsprechend die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens beantragen, da auch in diesen Geschäftsfeldern ein Bedarf vorliegt.

Dem Standort wird eine sehr gute verkehrliche Lagegunst bescheinigt, aufgrund derer er wirtschaftliche Bedeutung nicht nur für die Gemeinde Schorfheide, sondern auch für den regionalen Wachstumskern Eberswalde sowie die Branchenschwerpunktorte Eberswalde, Bernau und Schwedt entfalten kann.<sup>5</sup> Um die Weiterentwicklung des jetzigen Verkehrslandeplatzes zu fördern, ist das Flughafengelände im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide als Fläche für den Luftverkehr und mit dem Symbol „Regionalflughafen“ dargestellt.

Die Abgrenzung orientiert sich an den Planungen des Betreibers, beinhaltet allerdings im wesentlichen die bereits genehmigte Flugbetriebsfläche des derzeitigen Verkehrslandeplatzes Eberswalde-Finow. Die zulässige Abflugmasse ist nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanung, sondern Gegenstand anderweitiger Planungs- und Genehmigungsverfahren, wie z.B. dem Planfeststellungsverfahren.

Mit der Entwicklung des Flughafens ist davon auszugehen, dass sich weiteres Gewerbe und Industrie im Umfeld ansiedeln werden. Die Möglichkeiten dafür bereitet der Flächennutzungsplan vor (siehe auch Kap. 7 Finowfurt / Gewerbliche Bauflächen). Im Rahmen dieser Gesamtentwicklung besteht die Notwendigkeit, einen zusätzlichen direkten Autobahnanschluss an die A 11 zu schaffen, welcher im Flächennutzungsplan Berücksichtigung findet (siehe auch Kap. 8.1 Straßenverkehrsflächen).

Sowohl die Nutzung des Verkehrslandeplatzes als auch die Erweiterung zum Regionalflughafen erfordern die Festlegung von Baubeschränkungsbereichen. Diese werden nach § 12 Luftfahrtgesetz bei der Genehmigung des Flughafens von der zuständigen Behörde festgelegt. Nach derzeitigem Planungsstand können in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide lediglich die Baubeschränkungsbereiche des jetzigen Verkehrslandeplatzes nachrichtlich übernommen werden (siehe auch Kap. 11).

Des weiteren erfordert der Flughafenstandort die Festlegung lärmorientierter Siedlungsbeschränkungszonen. Deren Festlegung obliegt der Regionalplanung und ist für den Verkehrslandeplatz bislang nicht erfolgt. Für die geplante Weiterentwicklung des Flughafens steht sie naturgemäß noch aus. Entsprechend kann eine nachrichtliche Übernahme in den Flächennutzungsplan nicht erfolgen. Statt dessen wird die auf einer Berechnung des Landesumweltamtes (für 20/30 t Startmasse) basierende siedlungsrelevante 55 dB(A)-Isophone in die Beikarte „Bau- und Siedlungsbeschränkungsbereiche“ übernommen (siehe auch hierzu Kap. 11).

---

<sup>5</sup> vgl. Luftverkehrskonzeption des Landes Brandenburg, 2. Fortschreibung April 2008

## 9 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

### 9.1 Energieversorgung

Die Gemeinde Schorfheide wird von der 220-kV-Hochspannungsfreileitung Paseswalk – Bertikow – Vierraden 303/304 der Vattenfall Europe Transmission GmbH im Osten des Plangebietes tangiert. Des Weiteren führt die 110-kV-Hochspannungsfreileitung Finow – Britz durch das Gemeindegebiet. Beide sind in der Planzeichnung verortet. Es ist ein Freileitungsbereich von 50 m (Anhaltswert für die 220 kV-Leitung) und 25 m (Anhaltswert für die 110 kV-Leitung) beidseitig der Trassenachse zu beachten, für den Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen. In diesem Bereich wird einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zugestimmt. Für Bauvorhaben bestehen Höhenbeschränkungen. Eine sonstige Bebauung und das Arbeiten im Freileitungsbereich erfordert eine gesonderte Prüfung und Stellungnahme seitens der Energiebetreiber. Diese Beschränkungen betreffen insbesondere einen Teil des Bebauungsplangebietes „TGE – Gemarkung Lichterfelde“ sowie die ausgewiesene Konzentrationszone „Windkraft“.

Eine weitere Hochspannungsleitung mit 380-kV (ebenfalls der Vattenfall Europe Transmission GmbH), die parallel zur 220-kV-Leitung führen soll, ist in Planung. Die Antragskonferenz für ein erforderliches Raumordnungsverfahren hat bereits stattgefunden. Da die endgültige Linienführung vom Ergebnis dieses Verfahrens abhängig sein wird, ist diese Leitung noch nicht in die Darstellungen des Flächennutzungsplans übernommen.

Im Flächennutzungsplan sind nur Hochspannungsleitungen dargestellt. Auf die Darstellung von Mittel- und Niederspannungsleitungen wird verzichtet, da anders als bei Hochspannungsleitungen keine nennenswerten Abstände zu den Freileitungen einzuhalten sind. Ebenfalls ist die Darstellung von Umspannstationen entbehrlich, da diese meist im Zusammenhang mit Abnahmestationen auf Baugrundstücken untergebracht sind und im Bedarfsfall verlegt werden können.

Die übrige Stromversorgung der Ortsteile der Gemeinde erfolgt über Mittelspannungsleitungen.

### 9.2 Gasversorgung

Die Ortsteile der Gemeinde Schorfheide sind an die Erdgasversorgung angeschlossen. Die vorhandenen und durch Planfeststellungsverfahren gesicherten Hochdruckgasleitungen sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

Zu den vorhandenen Gashochdruckleitungen (Transportleitungen zu den Ortsteilen) zählen folgende Leitungen im Eigentum der EWE NETZ GmbH:

- PN 84 – Leitung in Nord-Süd-Richtung östlich von Lichterfelde, aus Richtung Britz (Amt Britz-Chorin) kommend,
- PN 84 – Leitung in Ost-West-Richtung von Klandorf über Rosenbeck und Lichterfelde an obige Leitung anschließend,
- PN 84 – Leitung in Finowfurt, beginnend im SO „Handel“, entlang des Schienenweges in Richtung Eberswalde führend.

Des Weiteren führen die Trassen geplanter und durch Planfeststellungsverfahren gesicherter Ferngasleitungen durch die Gemeinde Schorfheide:

- PN 100 – Börnicke – Schwennenz (geplanter Inbetriebnahmeterrmin 2010 durch die EON AG), in Nord-Süd-Richtung östlich von Lichterfelde durch das Gemeindegebiet führend,

- PN Börnicke – Lubmin, ebenfalls in Nord-Süd-Richtung aus dem nördlich angrenzenden Landkreis Uckermark kommend, über Groß Schönebeck, Klandorf in Richtung Biesenthal führend. Die geplante Erdgas-Hochdruckleitung soll der Versorgung des geplanten Gas- und Dampfturbinen-(GUD)-Kraftwerkes an der Ostseeküste bei Greifswald durch Erdgas aus dem überregionalen Transportnetz im Berliner Raum dienen. (Betreiber: Concord Power Gas Ag).

Die einzuhaltenden spezifischen Nutzungsbeschränkungen und Abstandsforderungen bei Gasversorgungsleitungen sind im besonderen bei baulichen Maßnahmen und Erdbewegungen grundsätzlich zu beachten. I.d.R. ist ein Schutzstreifen von 8m (jeweils 4m rechts und links der Leitungssachse) und durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Bei Näherungen, Kreuzungen und bei Nichteinhaltung des Mindestabstandes zu den Gas-Hochdruckleitungen – hierzu gehört auch die Errichtung von Bauwerken – hat eine örtliche Einweisung durch den jeweiligen Gasbetreiber zu erfolgen.

### 9.3 Wasserversorgung

Die Ortslagen der Ortsteile der Gemeinde Schorfheide sind fast vollständig an die öffentlichen Trinkwassernetze des Trink- und Abwasserzweckverbandes Liebenwalde bzw. des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserreinigung Eberswalde angeschlossen. Folgende im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans liegende und im Flächennutzungsplan mit Symbol für Versorgungsanlagen („Wasser“) dargestellte Wasserwerke dienen der öffentlichen Wasserversorgung:

- Wasserwerk Groß Schönebeck,
- Wasserwerk Schlufft,
- Wasserwerk Eichhorst.

### 9.4 Abwasserbeseitigung

Die Ortsteile der Gemeinde Schorfheide sind noch nicht vollständig an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Mit Stand 31.12.2003 waren 71 % der Einwohner an die Kanalisation angeschlossen, 27 % hatten Sammelgruben und 2 % Kleinkläranlagen.

Folgende Abwasserpumpwerke mit Hochbauteil sind in der Planzeichnung mit dem Symbol für Abwasserbeseitigung gekennzeichnet:

- ein Pumpwerk in Altenhof,
- zwei Pumpwerke in Finowfurt,
- ein Pumpwerk in Groß Schönebeck (Schlosspark),
- ein Pumpwerk in Lichterfelde
- ein Pumpwerk in Schlufft und
- drei Pumpwerke in Werbellin.

Des Weiteren ist die Kläranlage in Schlufft (am Uhlenhofer Weg) mit dem Symbol für Abwasserbeseitigung gekennzeichnet.

### 9.5 Flächen für die Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über Gesellschaft für Abfallwirtschaft Barnim mbH (GAB).

Des Weiteren ist südlich von Groß Schönebeck, in Höhe Sperlingsaue eine Kompostierungsanlage zur Verwertung organischer Wertstoffe dargestellt.

Die ehemaligen Mülldeponien Finowfurt, Lichterfelde, Groß Schönebeck/Klandorf und Schluff sind als Altlastenverdachtsstandorte (siehe auch Kapitel 1) gekennzeichnet und sollen rekultiviert werden.

### 9.6 Brandschutz

Aus Sicht des Brand- und Zivilschutzes bestehen Hinweise zu einzelnen ID's des Flächennutzungsplans, die in nachfolgenden Planungsebenen relevant werden können. Diese sind im folgenden nach Ortsteilen gegliedert aufgeführt:

#### OT Altenhof

ID 115, Teilvorhaben 1, 2 und 4: Neubau einer notwendige Löschwasser-Entnahmestelle für die 3 Vorhaben erfolgt im Zuge der Errichtung des Altenheimes

ID 115, Teilvorhaben „Brunholdhaus“

Neubau einer offenen Löschwasserentnahmestelle in der Nähe des Vorhabens erforderlich.

#### OT Böhmerheide

ID 79: Bei einer Überschreitung der zulässigen Entfernung der Vorhaben von der nächsten Entnahmestelle sind ggf. zusätzliche Hydranten zu ersetzen.

ID 124: Löschwasserbrunnen vorhanden

#### OT Eichhorst:

ID 67 + 135: Der Hydrant vor dem Feuerwehrgrundstück ist beim Neubau der Fischgaststätte ggf. zu versetzen

ID 76: Die erforderliche offene Löschwasserentnahmestelle in der Nähe des Vorhabens wird im Zuge des Neubaus vom „Café Wildau“ hergestellt.

ID 95 + 104b: Neubau einer offenen Löschwasserentnahmestelle in der Nähe des Vorhabens erforderlich

ID 145: Feuerwehr-Zufahrt ist erst nach der Rekonstruktion der Schleusenbrücke möglich, eine Zufahrt zum Kanal muss ebenfalls hergestellt werden.

OT Finowfurt:

- ID 3: Keine Löschwasserleitungen vorhanden, Löschwasserversorgung nur aus offenen Entnahmestellen oder Löschwasser-Becken / -Zisternen möglich
- ID 5: keine Löschwasser-Versorgung vorhanden
- ID 6: Löschwasserversorgung im B-Plan regeln
- ID 7: nur Löschwasser-Versorgung aus dem Kanal vorhanden
- ID 8a: Löschwasserversorgung nicht ausreichend, es müssen ausreichend Hydranten neu gesetzt werden, da eine Zufahrt zum Kanal (offene Löschwasserversorgung) nicht vorhanden ist.
- ID 32h: keine Löschwasser-Leitung vorhanden, nur eigene Brunnen, aber als Bestand schon vorhanden
- ID 38: keine Löschwasser-Versorgung vorhanden
- ID 54: Bei der Realisierung sind ausreichende Leitungen und Hydranten vorzusehen
- ID 68: Löschwasser-Versorgung im B-Plan regeln
- ID 92: Keine Löschwasser-Versorgung vorhanden
- ID 117: Offene Löschwasserversorgung aus dem Kanal vorhanden (neben ehem. „Villa Spitz“)
- ID 126: Löschwasserversorgung im B-Plan regeln
- ID 138: ausreichende Löschwasserversorgung im B-Plan regeln Hinweise und Anregungen für den OT Groß Schönebeck:
- ID 91: Ausreichende Löschwasserversorgung im B-Plan regeln
- ID 142: ausreichende Löschwasserversorgung im B-Plan regeln

OT Klandorf:

- ID 83, 108, 132 und 143: Bei einer Überschreitung der zulässigen Entfernung der Vorhaben von der nächsten Wasserentnahmestelle sind ggf. zusätzliche Hydranten zu setzen, in der Ortslage vorhandene zusätzliche Löschwasserbrunnen müssen reaktiviert werden.

OT Lichterfelde:

- ID 57: ausreichende Löschwasserentsorgung im B-Plan regeln

## 10 Grünflächen

Die Ortsteile der Gemeinde Schorfheide verfügen bereits über ein ausgeprägtes Potenzial an Grünflächen. Diese öffentlichen und privaten Flächen werden, soweit erforderlich im Flächennutzungsplan nach ihrer beabsichtigten Nutzung unterschieden:

- Parkanlage
- Spielplatz
- Sportplatz
- Dauerkleingärten
- Badeplatz
- Friedhof
- Pferdekoppel

Die speziellen Zweckbestimmungen der Grünflächen werden durch Lage-symbole dargestellt.

Außerdem werden sonstige Grünflächen ohne Festlegung der Zweckbestimmung dargestellt.

Diese beiden Arten der Grünflächendarstellungen verfolgen insbesondere folgende Ziele:

- Erhaltung und Weiterentwicklung der innerörtlichen Grünzüge
- landschaftsgerechte Einbindung von Siedlungsrändern und Ausbildung von Grünschnitten, z.B. entlang von Wasserläufen und
- Verbesserung der Zugänglichkeit von Natur und Landschaft (Begehbarkeit der Uferzonen von Seen, Kanälen und Fließten).

## 11 Flächen für Nutzungsbeschränkungen / Immissionsschutz

### Immissionsschutzrechtliche Planungsgrundsätze

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Unter schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 BImSchG). Auch soll dem Entstehen der so definierten Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden.

Dieser allgemeine Grundsatz wird bei den Ausweisungen im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Allerdings kann ihm nicht in allen Siedlungsbereichen in gleicher Weise Rechnung getragen werden. Die konkrete Umsetzung erfolgt durch Maßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung.

Es gelten folgende immissionsschutzrechtlichen Planungsgrundsätze:

- Die Darstellung der Nutzungen des Flächennutzungsplans sind nach ihren Störungsgraden gegliedert.
- Soweit gewerbliche oder andere Bauflächen sowie stark emittierende Verkehrsstraßen auf schutzbedürftige Flächen einwirken, sind in Bebauungsplänen die Neuplanungen des Flächennutzungsplans in sich nach Störungsgrad zu gliedern und/oder technische Immissionsschutzmaßnahmen festzusetzen. Bei gleicher Schutzwirkung sollen Immissionsschutzanlagen baulicher Art Vorrang vor flächenintensiven Abstandsregelungen haben. Schutzbedürftige Flächen sind insbesondere Wohnbauflächen sowie wohnungsbezogene Gemeinbedarfsflächen und -standorte wie Kindergärten und Schulen.
- Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in vorbelasteten Gebieten kann die Hinnahme der Beschränkung von Nutzungsmöglichkeiten beim Emittenten und die Duldung höherer Immissionen bei der betroffenen schutzbedürftigen Nutzung als in unbelasteten Gebieten erfordern, falls eine räumliche Trennung der unverträglichen Nutzungen oder sonstige Schutzmaßnahmen nicht in Betracht kommen.

Einschränkungen bzw. Gliederungen gewerblicher Bauflächen und/oder Festsetzungen technischer Immissionsschutzmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung sind insbesondere bei folgende Neuplanungen in der Nachbarschaft zu dem Wohnen dienenden Flächen zu berücksichtigen:

- Finowfurt, Erweiterung des Gewerbeparkes (ID 1) – Nachbarschaft zu gemischter und Wohnbaufläche,
- Finowfurt, Umnutzungsfläche auf dem ehemaligen Sondergebiet „Militär“ an der Biesenthaler Straße (ID 6) – Nachbarschaft zu gemischter Baufläche.

Neuplanungen von dem Wohnen dienenden Flächen an stark emittierenden Verkehrsstraßen (B 167 und BAB 11) sind nicht vorgesehen. Die Wohnungsbaupotenzialfläche in Finowfurt – Mitte ist bereits durch einen verbindlichen Bauleitplan gesichert, d.h. die immissionsschutzrechtlichen Belange sind bereits berücksichtigt. Nach Bau der Ortsumgehung B 167 befindet sich die Fläche nicht mehr an der emittierenden Straße.

Die zur Zeit stillgelegte von Ost nach West verlaufende Gleistrasse in Finowfurt ist als Bahnfläche dargestellt. Die Gemeinde Schorfheide hat das langfristige Ziel, diese Gleistrasse von Überbauungen freizuhalten um einer gegebenenfalls perspektivisch erfolgenden Wiedereinrichtung eines Werksverkehrs in Richtung Hubertusmühle nicht entgegenzustehen. In Nachbarschaft zu dieser Fläche sind Neuplanungen daher als gemischte Bauflächen dargestellt, die ggf. immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen bzw. Gliederungen innerhalb der Baufläche unterliegen:

- ID 54: Umnutzung der ehemals durch die Bahn genutzten Flächen
- ID 65: städtebauliche Abrundung der gemischten und gewerblichen Bauflächen am Hubertusweg

Erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der Beschränkung auf den Werksverkehr bei Wiedereinrichtung allerdings nicht zu erwarten.

### **Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 6 BauGB können im FNP insbesondere Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt werden. Mit dieser Darstellung ist die im Einwirkungsbereich der Stallanlage im SO „Tierhaltung“ in Finowfurt befindliche Erweiterung der gemischten Baufläche (ID 112) gekennzeichnet. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten ist diese Fläche in der verbindlichen Bauleitplanung zu einem 'Mischgebiet' zu entwickeln. Im Einwirkungsbereich der Stallanlage ist vor allem mit typischen Gerüchen aus der Tierhaltung zu rechnen. Diese Kennzeichnung dient der Unterrichtung der Betroffenen über die Immissionsverhältnisse und der Abwehr ungerechtfertigter Ansprüche in Kenntnis der Vorbelastung siedelnder Betroffener an die Betreiber der Anlagen.

Im Fall der weiteren vom Landesumweltamt Brandenburg mitgeteilten bestehenden und nach BImSchG genehmigungsbedürftigen bzw. auch nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen, die aber in der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg aufgeführt sind, besteht kein Erfordernis der Kennzeichnung im Einwirkungsbereich befindlicher schutzbedürftiger Nutzungen als Flächen für Nutzungsbeschränkungen. Dabei wird davon ausgegangen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen in der Regel nicht zu erwarten sind, wenn zu den in der Abstandsleitlinie des MUNR (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 49 vom 06. Juli 1995) enthaltenen Anlagen die dort empfohlenen Abstände eingehalten werden.

Mit Stand Juli 2008 sind folgende genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG im Gemeindegebiet vorhanden (gem. Stellungnahme des Landesumweltamtes Brandenburg, Regionalbereich Ost vom 04.03.2008):

#### OT Finowfurt

- Milchviehanlage – Nr. 0701E1, 4. BImSchV
- Schrottplatz – Nr. 0809B1, 4. BImSchV
- Abfüllanlage Flüssiggas – Nr. 0901B2, 4. BImSchV
- Autoverwertung – Nr. 0809C2, 4. BImSchV
- Kunststoffrecyclinganlage – Nr. 0811BBB2, 4. BImSchV
- Windkraftanlage MD 70 – Nr. 0106.2, 4. BImSchV

OT Lichterfelde

- OT Lichterfelde, fünf Windkraftanlagen – Nr. 0106.2, 4. BimSchV
- Bauschuttrecyclinganlage – Nr. 0811BBB2, 4. BimSchV
- Anl. z. sonst. Bahnadlung nicht bes. überw. bed. Abfälle Nr. 0811BBB2, 4. BimSchV

OT Groß Schönebeck,

- Bauschuttrecyclinganlage – Nr. 0811BBB2, 4. BimSchV
- Anl. z. sonst. Bahnadlung nicht bes. überw. bed. Abfälle Nr. 0811BBB2, 4. BimSchV

OT Schluff

- BHKW mit Biogasanlage – Nr. 010aBAA2, 4. BimSchV

Das Landesumweltamt hat im Rahmen der Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide durch die Zuordnung unterschiedlicher Flächen schädliche Umwelteinwirkungen weitgehend vermeidet (§ 50 BimSchG).

**Bau- und Siedlungsbeschränkungsbereiche in Zusammenhang mit dem Flughafenstandort**

Sowohl die Nutzung des Verkehrslandeplatzes als auch die Erweiterung zum Regionalflughafen erfordern die Festlegung von Baubeschränkungsbereichen. Grundsätzlich werden diese nach § 12 Luftfahrtgesetz bei der Genehmigung des Flughafens von der zuständigen Behörde festgelegt. Nach derzeitigem Planungsstand können in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide lediglich die Baubeschränkungsbereiche des jetzigen Verkehrslandeplatzes nachrichtlich übernommen werden (s. Beikarte „Bau- und Siedlungsbeschränkungsbereiche“). Für den Verkehrslandeplatz Eberswalde-Finow ist der frühere DDR-Baubeschränkungsbereich Klasse A aufrechterhalten. Hierzu hat das Landesamt für Bauen und Verkehr in seiner Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Flächennutzungsplan mitgeteilt, dass in der Genehmigung des Verkehrslandeplatzes Eberswalde-Finow gemäß § 6 LuftVG die Wirksamkeit des vorhandenen beschränkten Bauschutzbereiches (Baubeschränkungsbereich Klasse A) nach Anordnung über Baubeschränkungsbereiche in der Umgebung von Flugplätzen vom 30.04.1971, GBl. der DDR, Sonderdruck Nr. 699, festgestellt wurde. Mit Bescheid vom 28.01.1999 wurde der Baubeschränkungsbereich Klasse A nach Form und Abmessung aufrechterhalten. Rechtsgrundlage bildete hierfür der Artikel 9 des 11. Gesetzes zur Änderung des LuftVG vom 25.08.1998.

Um die Hindernisfreiheit um den Flugplatz als auch den zukünftigen Regionalflughafen zu gewährleisten, ist die zuständige Luftfahrtbehörde – die gemeinsame obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) – bei baulichen Vorhaben, die die jeweilige Höhenbeschränkung im Bauschutzbereich von Flugplätzen überschreiten zu beteiligen, § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) – ausgenommen sind unter Beachtung des absoluten Baubeschränkungsbereich Anlagen bis zu 30m über Grund. Hiervon betroffen sind innerhalb der Gemeinde Schorfheide Vorhaben in den Ortsteilen Finowfurt, Lichterfelde und teilweise auch Werbellin und Eichhorst. Bei Hindernissen über 100m (insbesondere Windkraftanlagen) gilt die Beteiligungspflicht auch außerhalb der Baubeschränkungsbereiche.

Für den Lärmschutz schutzbedürftiger Nutzungen müssen Siedlungsbeschränkungszonen für den geplanten Regionalflughafen festgelegt werden. Sie stehen in Abhängigkeit zur geplanten Startmasse und den Bewegungs-

zahlen und können daher – vor Beendigung des Raumordnungs- bzw. Planfeststellungsverfahrens – nicht festgelegt werden.

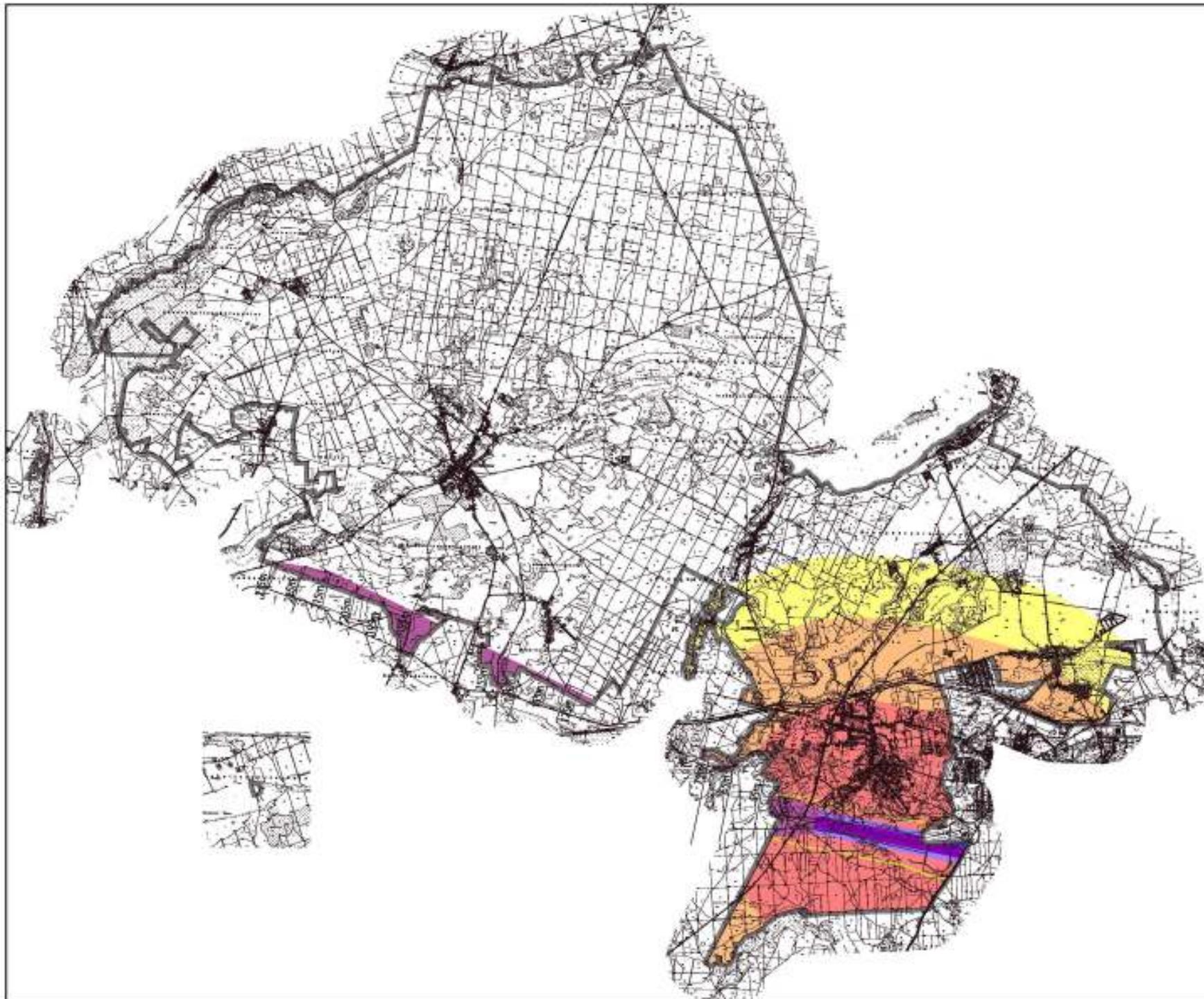
Die Festlegung von Siedlungsbeschränkungszonen obliegt der Regionalplanung und ist auch für den derzeit genehmigten Verkehrslandeplatz nicht erfolgt. Entsprechend kann eine nachrichtliche Übernahme in den Flächennutzungsplan nicht erfolgen. Statt dessen liegt eine Berechnung des Landesumweltamtes vor, die auf die bislang landesplanerisch verfolgte maximal zulässige Abflugmasse von 20 t bei strahlgetriebenen Flugzeugen und bis zu 30 t bei Propellermaschinen (siehe LEP GR) abzielt (Planungshorizont 2020). Die Siedlungsrelevante 55 dB(A)-Isophone (Grenze für die Tagesbelastung in Wohngebieten) wird ebenfalls in die Beikarte „Bau- und Siedlungsbeschränkungsbereiche“ übernommen. Innerhalb dieser Abgrenzung dürfen – im Sinne des aktiven Lärmschutzes - keine neuen Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Diesem Grundsatz entspricht die Gemeinde mit dem Flächennutzungsplan.

Zusätzliche Maßnahmen zum Immissionsschutz des zukünftigen Regionalflughafens stehen in Abhängigkeit von der noch zu genehmigenden zulässigen Startmasse und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen als Ergebnis der Raumordnungs- bzw. des Planfeststellungsverfahrens. Sie werden ein Resultat dieses noch ausstehenden Planfeststellungsverfahrens sein.

### **Lärmaktionspläne**

Gemäß § 47d BImSchG müssen die Städte und Gemeinden bis zum 18. Juli 2008 Lärmaktionspläne für Ballungsräume mit mehr als 250.000 Einwohnern sowie für Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von über sechs Millionen Kraftfahrzeugen pro Jahr, Haupteisenbahnstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von über 60.000 Zügen pro Jahr und Großflughäfen ausarbeiten.

In der Gemeinde Schorfheide wurde festgestellt, dass Grenzwertüberschreitungen entlang der Bundesautobahn 11 sowie teilweise entlang der B 167 (Kreuzungsbereich B 167 / Werbelliner Straße) stattfinden. Dies bedeutet, dass in einem von der Gemeinde aufzustellenden Lärmaktionsplan diese Lärmprobleme und –auswirkungen geregelt werden müssen. Die Festlegung von Maßnahmen liegt hierbei im Ermessen der Gemeinde.



**Baubeschränkungsbereiche Klasse A  
des Verkehrslandeplatzes Finow**

- 300m - Bereich  
(zulässige Bauhöhe 0m  
über Grund)
- 500m - Bereich  
(zulässige Bauhöhe 0m  
über Grund)
- Bereich der  
Hindernisfreiheit von  
30m über FSP
- Bereich der  
Hindernisfreiheit von  
45m über FSP
- Äußere Linie der  
Hindernisfreiheit mit  
200m über FSP
- An- und Abflugkorridor mit  
Höhenangaben

**Siedlungsbeschränkung**

- 55 dB (A) Er 20/30  
Aufgrund

**Gemeinde Schorfheide  
Flächennutzungsplan  
September 2008**

**Bekarte  
Bau- und Siedlungs-  
beschränkungsbereiche  
- Verkehrslandeplatz Finow -**

**Verfasser:**  
Kasper + Partner  
80m Er Sachplanung  
und Projektierung  
Hulandstraße 22  
15427 Swin



## 12 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

### 12.1 Wasserflächen

Der Flächennutzungsplan stellt als Wasserflächen Seen sowie Teiche dar, deren Erhalt vor allem unter landschaftspflegerischen Gesichtspunkten geboten ist. Des weiteren sind Kanäle, Fließgewässer, die Seenketten verbinden sowie wichtige Entwässerungsgräben als Wasserflächen dargestellt. Die Darstellungen schließen die im Gemeindegebiet befindlichen Teile der Bundeswasserstraßen Havel-Oder-Wasserstraße, Finowkanal und Werbelliner Gewässer mit dem Werbellinsee ein, deren Eigentümer die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) ist. Sie verwaltet und unterhält sie als Hoheitsaufgabe des Bundes. Bei der Benutzung und Errichtung, Veränderung und Betrieb von Anlagen in, auf, über oder unter ihr oder an ihren Ufern bedarf es einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung (SSG) nach dem Bundeswasserstraßengesetz (§ 31 WaStrG).

Bei den Binnenwasserstraßen des Bundes unterscheidet man solche, die dem allgemeinen Verkehr dienen, und solche von untergeordneter Bedeutung, die nicht dem allgemeinen Verkehr dienen. Die Flächen der in der Anlage zum Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) aufgeführten Bundeswasserstraßen (die dem allgemeinen Verkehr dienenden Binnenwasserstraßen des Bundes) sind in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans gesondert gekennzeichnet. Im Gemeindegebiet Schorfheide sind dies die Havel-Oder-Wasserstraße (Oder-Havel-Kanal) und die Werbelliner Gewässer (Werbellinkanal und Werbellinsee). Nach Aussage des Wasser- und Schifffahrtsamtes Eberswalde ist die Nutzungsart der Bundeswasserstraßen „Verkehrsweg“.

Im Gemeindegebiet Schorfheide sind im Rahmen des Bundesverkehrswegeplanes Strecken-Ausbaumaßnahmen an der HOW geplant, die seit geraumer Zeit auch ausgeführt werden. Zu diesen Maßnahmen liegen die Planfeststellungsbeschlüsse

- P-143.3-Mär/16 vom 15.01.2002 (Los E),
- P-143.3-Mär/13 vom 18.11.1999 und
- P-143.3-Mär/13 vom 30.04.2003 (Los F) sowie
- P-143.3-Mär/24 vom 20.04.2004 (Ersatzneubau östlicher Überbau Autobahnbrücke A 11) vor.

Grundsätzlich sind in den der Flächennutzungsplanung nachfolgenden Verfahren die wasserschutzrechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere

- die Einhaltung eines Bebauungsabstandes von 10 m von Gewässern I. + II. Ordnung (§ 87 BbgWG),
- sowie der Schutz der Gewässerrandstreifen (§§ 84 87 BbgWG) – Hier werden Regelungen z.B. über besondere Pflichten von Eigentümern und Nutzungsberechtigten im Interesse der Gewässerunterhaltung getroffen.

Zur Entwicklung der touristischen wasserbezogenen Potenziale im Gemeindegebiet ist die Steganlage Altenhof am Werbellinsee als Sondergebiet „Steganlage“, mit dem eine Bootsanlage verbunden ist, dargestellt (siehe auch Kapitel 7.6.1). Hier ist die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die Anlage eines Versorgungsstützpunktes für den Bootshafen vorsieht, im Bauleitplan-Verfahren.

## 12.2 Flächen für die Wasserwirtschaft

Als Flächen für die Wasserwirtschaft stellt der Flächennutzungsplan in nachrichtlicher Übernahme die von der unteren Wasserbehörde des Landkreises Barnim mitgeteilten Trinkwasserschutzzonen II und III der Brunnen der Wasserwerke dar. Auf die Darstellung der Schutzzonen I wurde aufgrund der kleinen Radien (weniger als 50 m) verzichtet. Diese Zone entspricht in etwa dem dargestellten Symbol.

Folgende Trinkwasserschutzzonen sind im Flächennutzungsplan dargestellt:

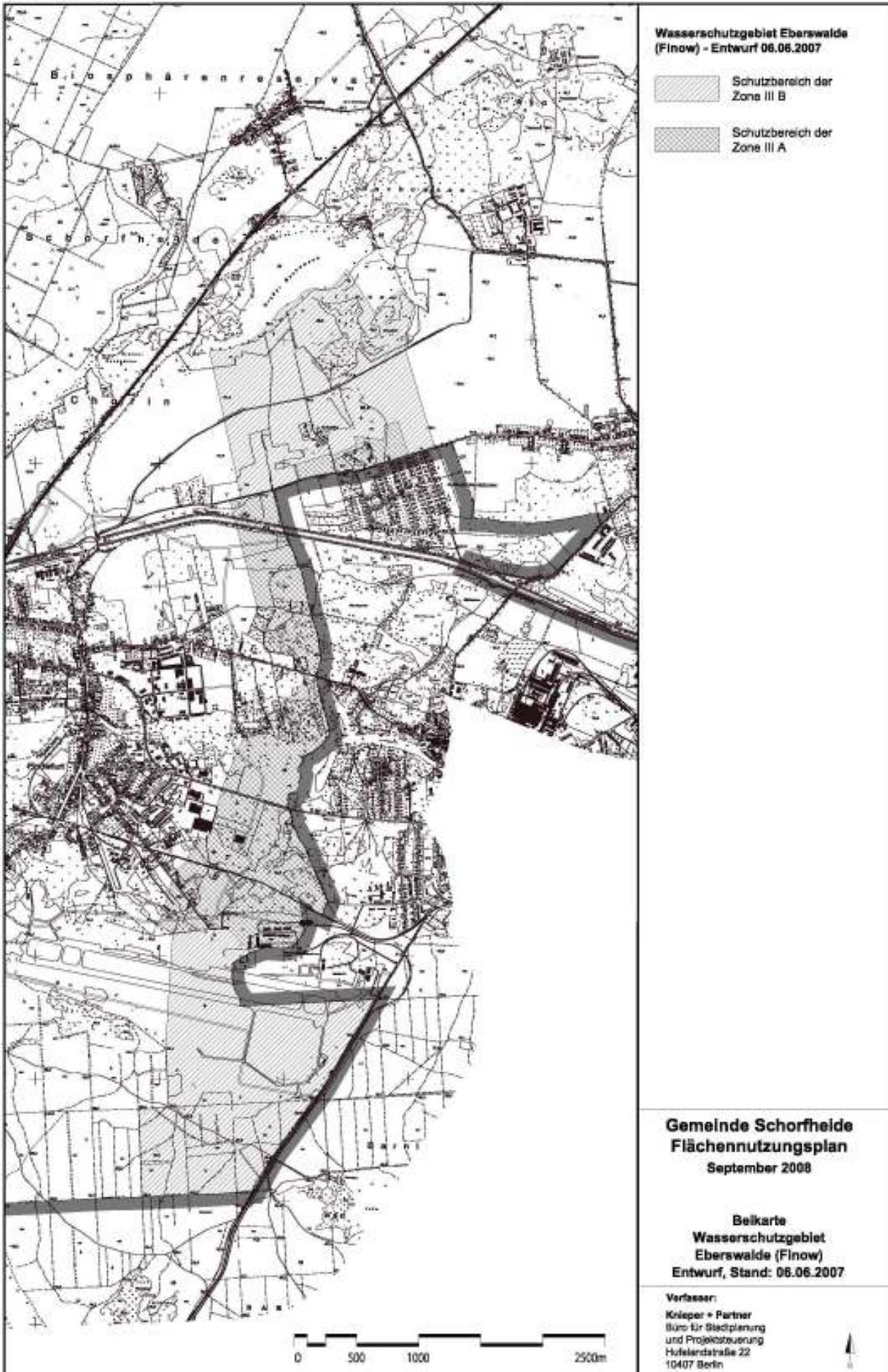
- Trinkwasserschutzzonen II und III des Wasserwerks Groß Schönebeck (fünf Brunnen),
- Trinkwasserschutzzonen II und III des Wasserwerks Schlufft (zwei Brunnen)
- eine Teilfläche der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks 1 Eberswalde im Bereich Lichterfelde / Blütenberg,
- eine Teilfläche der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes 3 Eberswalde im Bereich Finowfurt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat die Untere Wasserbehörde des Landkreises Barnim mitgeteilt, dass sich dieses Wasserschutzgebiet im Verfahren der Neuaufstellung durch das Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz befindet. Der Entwurf zur Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Eberswalde (Finow), das die Schutzzonen des Wasserwerkes 3 ersetzen wird, liegt mit Stand 06.06.2007 vor. Da die abschließende Festsetzung noch aussteht, ist die geplante Abgrenzung noch nicht in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans Schorfheide übernommen. Zur Information ist sie in der Beikarte Wasserschutzgebiet Eberswalde (Finow) nachrichtlich dargestellt.

Nach derzeitigem Planungsstand liegen auch Bauflächen / Erweiterungsflächen innerhalb der geplanten Schutzzonen III A und III B. Abschließende Aussagen zur Vereinbarkeit können allerdings erst nach der endgültigen Festsetzung der Schutzgebiete und der zugehörigen Verordnung getätigt werden.

Das Wasserwerk Eichhorst besitzt zur Zeit kein bestätigtes Wasserschutzgebiet. Hierzu hat der zuständige Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserversorgung Eberswalde folgenden Sachverhalt mitgeteilt. Das Wasserwerk Eichhorst versorgt die Ortsteile Eichhorst, Werbellin und Altenhof der Gemeinde Schorfheide. Aufgrund der Novellierung des Wassergesetzes können keine kurzfristigen Aktivitäten zur Sicherung der Wasserschutzzonen erfolgen. Sobald die gesetzlichen Grundlagen vorliegen, kann der Zweckverband diese selbst beantragen. Dem DVGW Regelwerk W 101 (Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete) kann nach Aussage des Zweckverbandes entnommen werden, dass mindestens eine Schutzzone I im Radius 10m und eine Schutzzone II im Radius 100m um das Wasserwerk und seine Brunnen gesichert werden müssen.

Die Brunnen befinden sich im Wald Richtung Groß Schönebeck. Eine abschließende Beurteilung des Sachverhaltes ist erst nach Festlegung der Trinkwasserschutzzonen möglich.



### 13 Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen

Innerhalb der Gemeinde Schorfheide liegt der überwiegende Teil der Erlaubnisfelder Groß Schönebeck / Eichhorst (11-1498) und Finowfurt / Eberswalde, beide zur Aufsuchung von Sole und Erdwärme.

Die Erschließung der Erdwärme durch Bohrungen hat keine Auswirkung auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans.

### 14 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Das Gebiet der Gemeinde Schorfheide ist überwiegend durch die landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Bodennutzung geprägt, d.h. dass beide Wirtschaftszweige einen wesentlichen Einfluss auf die Landschaftsgestaltung haben und somit die Entwicklung des sanften Tourismus begünstigen.

#### 14.1 Flächen für die Landwirtschaft

Der Flächennutzungsplan stellt rund 18 % der Gemeindefläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Detaillierte Aussagen zur Art der landwirtschaftlichen Nutzung sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht vorgesehen. Betrachtet man die Orte der Gemeinde Schorfheide, so sind sie durch folgende landwirtschaftliche Produktionszweige geprägt:

Eichhorst:	Baumschule
Finowfurt:	Gartenbau, Pflanzenproduktion, Milchviehanlage und Jungtieraufzucht, Pferdehaltung, (Schwarzwild einschließlich Vermarktung)
Groß Schönebeck:	Pflanzenproduktion, Reiterhof, Schafzucht, Mutterkuhhaltung und Bullenzucht
Klandorf:	Mutterkuhhaltung und Rinderzucht, Pflanzenproduktion
Lichterfelde:	Baumschule, Pflanzenproduktion, Gemüse- und Kräuteraanbau, Tierhaltung ( Mutterkühe, Rinder und Schweine) Pferdehaltung und Pensionspferdehaltung
Schlufft:	Milchvieh- und Jungtierhaltung

#### 14.2 Flächen für Wald

Die Vielfalt und der hohe Anteil (67 % der Gemeindefläche) der Waldbestände in der Gemeinde Schorfheide bringen differenzierte Ziele der Waldentwicklung mit sich. Während beispielsweise die an der Finow, entlang des Finowkanals oder dem Menningfließ vorzufindenden Bruchwälder, der Hangbuchenwald am Großen Buckowsee oder die Eichen- oder Buchenwaldreste in der Üder- und Eichheide zu erhalten und zu sichern sind, sollen möglichst Kiefernforste vornehmlich in der Barnimer Heide zu artenreichen Mischwäldern entwickelt werden.

Wo Waldgebietsflächen, wie in Eichhorst oder Finowfurt, Ortslagen säumen, kommt ihnen eine besondere Bedeutung zu. Bei angrenzenden Flächen, die in landwirtschaftlicher Nutzung sind, soll ein Aufbau einer abgestuften Waldrandgestaltung erfolgen.

## **15 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **15.1 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen**

Mit der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen und im Zuge von Planfeststellungen sind Eingriffe in Natur- und Landschaft verbunden, da hierdurch die Voraussetzungen geschaffen werden, nicht versiegelte Flächen erstmals einer baulichen Nutzung zuzuführen. § 12 BbgNatSchG legt fest, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen sind. Sind Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden und nicht auszugleichen, so ist der Eingriff unzulässig, sofern nicht bei der Abwägung andere Belange der Allgemeinheit im Range den Belangen von Natur und Landschaft vorgehen. In diesem Fall sind die zerstörten Werte und Funktionen des Naturhaushalts an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen (Ersatzmaßnahmen), wobei Aussagen über Art und Umfang möglicher Ersatzmaßnahmen der Landschaftsplanung Rechnung tragen. Für eine sinnvolle Entwicklung der Art der Bodennutzung im ganzen Gemeindegebiet und zur städtebaulich richtig verorteten Realisierung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist es von besonderer Bedeutung, dass neben dem Ausgleich auf den Eingriffsgrundstücken selbst, Flächen für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen vorbereitet werden.

Nach dem Baugesetzbuch können gemäß § 5 Absatz 2a in Verbindung mit § 1a Absatz 3 Flächen zum Ausgleich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden. Auf eine solche verbindliche Zuordnung der Flächen zum Ausgleich (im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB) wird verzichtet, um

- eine Heranziehung von Ausgleichsflächen entsprechend des aktuellen Handlungsbedarfes zu ermöglichen und
- eine unverhältnismäßige Beeinflussung der Bodenpreise der zugeordneten Ausgleichsflächen zu vermeiden.

In den Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide sind folgende Ausgleichsflächen übernommen:

- Flächen der rechtswirksamen Flächennutzungspläne Groß Schönebeck und Finowfurt, die aus den Eingriffs-Ausgleichsbilanzierungen der zugehörigen Landschaftspläne resultieren,
- planfestgestellte Ausgleichsflächen des WSA Eberswalde
- sowie Flächen aus dem Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide, der zu denjenigen Darstellungen erarbeitet wurde, die von den bereits genehmigten Darstellungen abweichen (s. Kap. 20).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Finowfurt wurde für die zu erwartenden Beeinträchtigungen der rechtswirksamen Darstellungen ein Kompensationsflächenbedarf von 81,0 ha ermittelt. Die Flächen und Maßnahmen Nr. 1 bis 13 sind aus dem rechtswirksamen Plan übernommen. In der Summe werden mit diesen etwa 428,9 ha Flächen für Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Damit sind ausreichend Flächen für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft bereit gestellt, die vom Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Finowfurt planerisch vorbereitet wurden.

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Groß Schönebeck stellt ebenfalls Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Diese sind vollständig in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide übernommen (Nummern 14 und 15).

Als weitere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden Flächen für Kompensationsmaßnahmen des WSA Eberswalde dargestellt. Diese sind planfestgestellt und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft durch das WSA (z.B. Ausbau des Oder-Havel-Kanals, Neubau der Ausweichstelle Eberswalde, Neubau von Straßenbrücken) vorgesehen (Nummern 16.1 bis 21)

Zusätzlich werden durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden bislang unberücksichtigte Eingriffe in den Naturhaushalt planerisch vorbereitet. Die Belange des Umweltschutzes wurden im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB untersucht, ermittelt und bewertet. Im Ergebnis sind die nachfolgenden, im Umweltbericht bilanzierten erforderlichen Kompensationsmaßnahmen und Kompensationsflächen dargestellt (Nummern 22 bis 71).

Die Ausgleichsflächen- und -maßnahmen sind detailliert im Umweltbericht beschrieben. Nachstehend erfolgt eine Übersicht über die im Flächennutzungsplan dargestellten Ausgleichsflächen.

### **Übernahme von Kompensationsflächen der Alt-FNPs**

**Nr. 1:** Grünflächen am Finowkanal unmittelbar am alten Dorfkern von Finowfurt: (vormals Nr. 2.1).

Ziel: Aufwertung des Landschaftsbildes und der Biotopqualität.

Maßnahmen: Entwicklung zum extensiven Dauergrünland / Erhalt und Pflege der ortsnahen Streuobstwiesen und des Grabelandes. Flächengröße: 7 ha.

**Nr. 2:** Grünland nördlich des Flugplatzes sowie ehemaliger Militärf Flächen: (vormals Nr. 2.5).

Ziel: Aufwertung des Landschaftsbildes und der Biotopqualität.

Maßnahmen: Entwicklung zum extensiven Dauergrünland / Freihalten von Trockenbiotopen / landschaftsgerechte Einbindung und Eingrünung von Siedlungsrändern und des geplanten Regionalflughafens (hier auch zum Immissionsschutz) / Erhaltung und Aufwertung naturnaher Kleingewässer und Übergangsbereiche. Flächengröße: 53 ha.

**Nr. 3:** Grünland und Landwirtschaftsfläche zwischen Messingwerkstraße und Oder-Havel-Kanal: (vormals Nr. 2.9).

Ziel: Aufwertung des Landschaftsbildes und der Biotopqualität.

Maßnahmen: Entwicklung zum extensiven Dauergrünland / Eingrünung von Gebäuden im Außenbereich / Mähen von extensivem Grünland/ Anlage eines standortgerechten Waldmantels an dem östlichen Waldstück. Flächengröße: 70 ha.

**Nr. 4:** Grünland und Waldfläche südlich von Hubertusmühle: (vormals Nr. 2.10).

Ziel: Aufwertung des Landschaftsbildes und der Biotopqualität.

Maßnahmen: Extensivierung des Grünlandes / Entwicklung der Waldmäntel. Flächengröße: 16,4 ha.

**Nr. 5:** Fläche südlich von Eichhorst am Werbellinkanal: (vormals Nr. 4.4).

Ziel: Aufwertung des Landschaftsbildes und Entwicklung für das Erholungspotenzial am Werbellinkanal.

Maßnahmen: Renaturierung ausgebauter Kanalabschnitte / Ausweisung eines mehrstämmigen Altbaumes am Werbellinkanal als Naturdenkmal südlich des bestehenden Naturdenkmals „Alte Eiche“ in direktem Ortszusammenhang und einer alten Eiche als Naturdenkmal am Kanal am südlichen Ortsausgang. Flächengröße: 11,1 ha

**Nr. 6:** Grünland, Gärten und Uferzonen des nördlichen Werbellinkanals: (vormals Nr. 4.6).

Ziel: Aufwertung des Landschaftsbildes und der Biotopqualität

Maßnahmen: Verbesserung geschützter Kanalabschnitte (Sohle, Ufer, Bewuchs) / Entwicklung zum extensiven Dauergrünland. Flächengröße: 13,5 ha.

**Nr. 7:** Grünland südlich von Rosenbeck am Werbellinkanal: (vormals Nr. 4.8).

Ziel: Erhalt und Verbesserung der Biotopqualität.

Maßnahmen: landschaftsgerechte Einbindung von Siedlungsrändern / Eingrünung von Gebäuden im Außenbereich / Verbesserung geschützter Kanalabschnitte / Entwicklung zum extensiven Dauergrünland. Flächengröße: 13,7 ha.

**Nr. 8:** Landwirtschaftsfläche zwischen Üdersee und A 11: (vormals Nr. 5.4).

Ziel: Aufwertung des Landschaftsbildes und der Biotopqualität.

Maßnahmen: Entwicklung zu extensivem Dauergrünland als Pufferzone zur A 11. Flächengröße: 19 ha.

**Nr. 9:** Grünland- und Ackerflächen an der A 11 nördlich des Großen Buckowsees: (vormals Nr. 5.10).

Ziel: Aufwertung des Landschaftsbildes und der Biotopqualität.

Maßnahmen: Entwicklung zu extensivem Dauergrünland als Pufferzone zur A 11. Flächengröße: 11,6 ha.

**Nr. 10:** entfallen

**Nr. 11:** Grünland- und Landwirtschaftsflächen südwestlich von Lichterfelde: (vormals Nr. 7.1).

Ziel: Aufwertung des Landschaftsbildes und Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Boden- und Biotopqualität.

Maßnahmen: landschaftsgerechte Einbindung von Siedlungsformen, Entwicklung zu extensivem Dauergrünland / Eingrünung von Gebäuden im Außenbereich / Schließung oder Aufhebung von Flächendrainagen soweit es die vorhandene Bebauung zulässt. Flächengröße: 68 ha.

**Nr. 12:** Grünland- und Landwirtschaftsflächen südöstlich von Lichterfelde: (vormals Nr. 7.3)

Ziel: Aufwertung des Landschaftsbildes und Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Boden- und Biotopqualität.

Maßnahmen: landschaftsgerechte Einbindung von Siedlungsrändern, Entwicklung zu extensivem Dauergrünland / Eingrünung von Gebäuden im Außenbereich / Erhalt und Pflege der Streuobstwiesen und Gärten am südöstlichen und östlichen Dorfrand / Schließung oder Aufhebung von Flächendrainagen. Flächengröße: 93,5 ha.

**Nr. 13:** Grünland- und Landwirtschaftsflächen südlich von Lichterfelde: (vormals Nr. 7.4).

Ziel: Aufwertung des Landschaftsbildes und Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Boden- und Biotopqualität.

Maßnahmen: landschaftsgerechte Einbindung von Siedlungsrändern, Entwicklung zu extensivem Dauergrünland / Eingrünung von Gebäuden im Außenbereich. Flächengröße: 42 ha.

**Nr. 14:** Zehdenicker Feld südlich von Groß Schönebeck.

Ziel: Aufwertung des Landschaftsbildes und Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Boden- und Biotopqualität.

Maßnahmen: Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung.

**Nr. 15:** Schönebecker Fließ nordöstlich von Groß Schönebeck.

Ziel: Sicherung des uneingeschränkten Durchflusses sowie der Erhalt und die Entwicklung der Vegetation im Uferbereich.

### Kompensationsmaßnahmen des WSA Eberswalde

**Nr. 16.1:** Fläche östlich der Feuerwehr in Eichhorst

Maßnahme: Anpflanzung von Weichhölzern (0,33 ha) – Los D / E4

**Nr. 16.2:** Zwischenlagerfläche 3 nordöstlich der Ortslage Finowfurt

Maßnahme: Rekultivierung der Zwischenlagerfläche (22,95 ha) – Los E / A4

**Nr. 17:** Grünland zwischen Ortslage Lichterfelde und Oder-Havel-Kanal.

Maßnahme: Erstaufforstung auf 9 ha (standort- und landschaftsgerecht, vorrangig Laubhölzer, Waldrandgestaltung) – Los E / A5

**Nr. 18.1:** Grünland an der B167 (Bereich Langer Grund)

Maßnahme: Entwicklung von Trockenbiotopen und Anlage einer Benjeshecke (3,79 ha, 150 m) zur Bundesstraße b 167 – Los E / E1

**Nr. 18.2:** Fläche südwestlich Lichterfelde, Maßnahmen für den Neubau der Straßenbrücke Mäckersee

Maßnahme: Pflanzungen, Entsiegelung – Los F / EF 1-10

**Nr. 19:** Fläche im Ortsteil Altenhof mit Lage an der Autobahn A 11.

Maßnahme: Erstaufforstung auf 36,55 ha- Los F / E1

**Nr. 20:** Feuchtbereich „Schwabensluch“ südlich von Klein Dölln in Groß Schönebeck (an der L 100).

Maßnahme: Wiedervernässung des Schwabensluchs durch Rückbau des vorhandenen Schöpfwerkes (25 ha) – Los H / E6

**Nr. 21:** Grünland östlich der Ortslage Lichterfelde.

Maßnahme: Maßnahmen am Lichterfelder Hauptgraben: Pflanzungen, Grabenaufweitung, Entschlammung des Kleingewässers, Extensivierung und Pflege

Planfestgestellte Kompensationsmaßnahmen des WSA Eberswald, die aufgrund ihrer geringen Größe nicht in der Planzeichnung dargestellt sind:

- Baustelleneinrichtungsfläche südwestlich des Üdersees

Maßnahme: Rekultivierung der Baustelleneinrichtungsfläche Kanal-Südseite km 57,7 (530m<sup>2</sup>) – Los E / A4

- Rohrdurchlässe Nähe Schleuse Grafenbrück  
Maßnahme: Tieferlegung Rohrdurchlässe am Steinfurter Wiesengraben zur Verbesserung der Durchgängigkeit – Los E / A 7/1 und A 7/2
- Maßnahmen Kaiserwegbrücke, südwestlich des Üdersees  
Maßnahme: Entsiegelung, verschiedene Pflanzungen – Los E / KK 1-7
- Maßnahmen Steinfurter Brücke, Finowfurt, Werbelliner Straße  
Maßnahme: verschiedene Pflanzungen, Entsiegelung, Gehweg anlegen – LOS E / KS 1-6

### Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen

**Nr. 22:** Südlicher Bereich des Kasernenstandortes an der Biesenthaler Str.

Ziel: Rekultivierung des Kasernengeländes. Wiederherstellung von Boden-, Wasser- und Biotopfunktionen.

Maßnahmen: Rückbau vorhandener Gebäude und versiegelter Flächen (1,2 ha), Anlage naturnaher Laubwälder und Laub-Mischwälder (1,85 ha) und Waldmäntel auf Grünlandbrachen einschließlich Wildschutzzaun, Umbau von älteren Kiefernforsten zu strukturreichen Laubmischwälder (7,9 ha).

**Nr. 23:** Altenhof, Ferienhäuser am Werbellinsee an der südlichen Verlängerung der Dorfstraße.

Ziel: Rekultivierung der Ferienhausanlage, Aufwertung des Landschaftsbildes. Wiederherstellung von Boden-, Wasser- und Biotopfunktionen.

Maßnahmen: Rückbau vorhandener Gebäude und versiegelter Flächen (300 m<sup>2</sup>).

**Nr. 24:** Döllner Siedlung.

Ziel: Wiederherstellung von Boden-, Wasser- und Biotopfunktionen.

Maßnahmen: Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude und versiegelter Flächen (1 ha).

**Nr. 25:** Querbahn Verkehrslandeplatz Eberswalde-Finow.

Ziel: Wiederherstellung von Boden-, Wasser- und Biotopfunktionen.

Maßnahmen: Rückbau der nicht mehr benötigten Querlandebahn (3,3 ha).

**Nr. 26 bis 29:**

Ziel: Aufwertung der Habitatfunktionen von Grünland.

Maßnahmen: Entwicklung von Trockenrasen durch Aushagerung der Flächen

- Nr. 26: Groß Schönebeck nördlich der Mühlenstraße (1 ha)
- Nr. 27: Böhmerheide nord-westlich des Weißen Sees (11 ha).
- Nr. 28: Böhmerheide südlich des Weißen Sees (5,5 ha).
- Nr. 29: Südlich von Altenhof an der BAB 11 (8,3 ha).

**Nr. 30:** Östlich Groß Schönebeck („Mühlenfeld“).

Ziel: Komplexmaßnahme „Mühlenfeld“ mit dem Ziel der ökologischen und landschaftsästhetischen Aufwertung der Agrarlandschaft mittels naturnaher Strukturelemente.

Maßnahmen: Umbau von Kiefernforsten zu strukturreichen Laubmischwäldern (2,32 ha). Anlage naturnaher Laubwälder und Laub-Mischwälder heimi-

scher Baumarten (1,85 ha) und Waldmäntel auf Acker-, Grünland- und Brachflächen (0,49 ha). Anlage von Baumhecken gebietsheimischer Gehölze durch Pflanzung von Sträuchern und Bäumen. Entwicklung von Magerrasen durch Aushagerung der Flächen (12,52 ha). Anlage von Ackerwildkrautstreifen (1,42 ha). Aufwertung und Entwicklung von Feuchtbiotopen (0,79 ha).

**Nr. 31 bis 35:**

Ziel: Aufwertung der Habitatfunktionen von Grünland.

Maßnahmen: Entwicklung von Magerrasen durch Aushagerung der Flächen

- Nr. 31: Süd-östlich des Großen Lotzinsees (9,8 ha).
- Nr. 32: "Großer Berg" östlich von Liebenthal (39,1 ha).
- Nr. 33: Nördlich von Groß Schönebeck (9,05 ha).
- Nr. 34: Nord-östlich von Groß Schönebeck (6,7 ha).
- Nr. 35: Südlich von Böhmerheide (16,7 ha).

**Nr. 36:** Nördlich B167

Ziel: Aufwertung des Landschaftsbildes und Entwicklung natürlicher Waldhabitate.

Maßnahmen: Anlage naturnaher Laubwälder und Laub-Mischwälder heimischer Baumarten mittlerer Standorte und Waldmäntel auf Brachflächen einschließlich Wildschutzzaun (6,2 ha).

**Nr. 37 bis 38:**

Ziel: Aufwertung der Habitatfunktionen von Grünland.

Maßnahmen: Entwicklung von Magerrasen durch Aushagerung der Flächen

- Nr. 37: Östlich des Moospfuhls (7,8 ha).
- Nr. 38: Westlich des Üdersees (7,2 ha).

**Nr. 39:** NSG Rarangsee.

Ziel: Aufwertung der Habitatfunktionen von Feuchtgrünland, Gräben und Standgewässern.

Maßnahmen: Wiedervernässung von Feuchtwiesen und Feuchtbiotopen durch Verfüllung des Hauptgrabens sowie Einbau von Sohlgleiten zur Erhöhung des Grundwasserspiegels (Anhebung des Grundwasserspiegels auf einer Fläche von 59,6 ha).

**Nr. 40 bis 55:**

Ziel: Aufwertung des Landschaftsbildes.

Maßnahmen: Entwicklung von Alleen an Straßen durch beidseitig straßenbegleitende Baumreihen bzw. Ergänzung lückiger Alleen.

- Nr. 40: Groß Schönebeck, Joachimsthaler Straße:  
Abschnittslänge: 2.000 m, ca. 222 Baumpflanzungen.
- Nr. 41: Groß Schönebeck, Triftstraße:  
Abschnittslänge: 450 m, ca. 75 Baumpflanzungen.
- Nr. 42: Böhmerheide Feldweg nördlich des Weißen Sees:  
Abschnittslänge: 650 m, ca. 65 Baumpflanzungen.
- Nr. 43: Klandorf, Bergstraße:  
Abschnittslänge: 800 m, ca. 133 Baumpflanzungen.
- Nr. 44: Klandorf, Weg Richtung "Papenwinkel":  
Abschnittslänge: 700 m, ca. 117 Baumpflanzungen.
- Nr. 45: Verbindungsstraße zur B167 nördlich des Flugplatzes:  
Abschnittslänge: 2.800 m, ca. 467 Baumpflanzungen.
- Nr. 46: Verbindungsstraße zur B167 im Sondergebiet „Handel“:  
Abschnittslänge: 110 m, ca. 18 Baumpflanzungen.

- Nr. 47: Finowfurt, südlich verlängerte Kanalstraße:  
Abschnittslänge: 300 m, ca. 50 Baumpflanzungen.
- Nr. 48: Finowfurt, nördlich verlängerte Kanalstraße:  
Abschnittslänge: 1.000 m, ca. 167 Baumpflanzungen.
- Nr. 49: Finowfurt, Feldweg nördlich Walzwerkstraße:  
Abschnittslänge: 350 m, ca. 58 Baumpflanzungen.
- Nr. 50: Straße zwischen Konradshöhe und Buckow Finowfurt:  
Abschnittslänge: 4.300 m, ca. 717 Baumpflanzungen.
- Nr. 51: Lichterfelde, Blütenberger Weg:  
Abschnittslänge: 2.000 m, ca. 308 Baumpflanzungen.
- Nr. 52: Lichterfelde, Lichterfelder Bruch:  
Abschnittslänge: 1.200 m, ca. 200 Baumpflanzungen.
- Nr. 53: Feldweg im NSG Buckowsee-Rinne:  
Abschnittslänge: 1.600 m, ca. 200 Baumpflanzungen.
- Nr. 54: Feldweg zwischen Altenhof u. Werbellin:  
Abschnittslänge: 1.100 m, ca. 183 Baumpflanzungen.
- Nr. 55: B167 neu nördlich des Oder-Havel-Kanals:  
Abschnittslänge: 2.800 m, ca. 467 Baumpflanzungen.

**Nr. 56 bis 58:**

Ziel: Aufwertung des Landschaftsbildes und Entwicklung natürlicher Waldhabitate.

Maßnahmen: Anlage naturnaher Laubwälder und Laub-Mischwälder heimischer Baumarten und Waldmäntel auf Brachflächen

- Nr. 56: Freifläche zwischen Üdersee und Oder-Havel-Kanal (4,1 ha).
- Nr. 57: Finowfurt, nördlich der Walzwerkstraße (3,4 ha)
- Nr. 58: Lichterfelde, Alt-Deponie Oderberger Straße (7,9 ha)

**Nr. 59:** Groß Schönebeck, Feldweg nördlich Triftstraße

Ziel: Aufwertung des Landschaftsbildes und Entwicklung naturnaher, gehölzdominierter Saumbiotope als Strukturhabitate in der Agrarlandschaft.

Maßnahmen: Anlage von beidseitig wegebegleitenden, jeweils etwa 5,00 m breiten Baumhecken gebietsheimischer Gehölze durch Pflanzung von Sträuchern und Bäumen (Abschnittslänge: 500 m, ca. 5.000 m<sup>2</sup> Fläche).

**Nr. 60:** Nördlich Klandorf entlang des Klanfließes

Ziel: Aufwertung des Landschaftsbildes und Entwicklung naturnaher, gehölzdominierter Saumbiotope als Strukturhabitate in der Agrarlandschaft.

Maßnahmen: Anlage von einseitig grabenbegleitenden, jeweils etwa 5,00 m breiten Baumhecken gebietsheimischer Gehölze durch Pflanzung von Sträuchern und Bäumen (Abschnittslänge: 600 m, ca. 6.000 m<sup>2</sup> Fläche).

**Nr. 61 bis 65:**

Ziel: Aufwertung des Landschaftsbildes und Entwicklung naturnaher, gehölzdominierter Saumbiotope als Strukturhabitate in der Agrarlandschaft.

Maßnahmen: Anlage von beidseitig wege- bzw. grabenbegleitenden, jeweils etwa 5,00 m breiten Baumhecken gebietsheimischer Gehölze durch Pflanzung von Sträuchern und Bäumen.

- Nr. 61: Feldweg nördlich des Moospfuhls:  
Abschnittslänge: 1.300 m, ca. 13.000 m<sup>2</sup> Fläche.
- Nr. 62: B167 neu südlich des Oder-Havel-Kanals:  
Abschnittslänge: 800 m, ca. 8.000 m<sup>2</sup> Fläche.
- Nr. 63: Feldweg nördlich Lichterfelde:  
Abschnittslänge: 1.400 m, ca. 14.000 m<sup>2</sup> Fläche.

- Nr. 64: Feldwege nördlich Buckow:  
Abschnittslänge: 1.400 m, ca. 14.000 m<sup>2</sup> Fläche.
- Nr. 65: Südlich Altenhof, Feldweg nahe der BAB 11:  
Abschnittslänge: 1.400 m, ca. 12.500 m<sup>2</sup> Fläche.

**Nr. 66:** Südlich Groß Schönebeck „Staudammer Luch“.

Ziel: Erhöhung des Wasserrückhaltes und Anhebung des Grundwasserstandes.

Maßnahmen: Einbau von Sohlrampen.

**Nr. 67:** Westlich Klandorf, Entwässerungssystem Klanfließ.

Ziel: Erhöhung des Wasserrückhaltes und Anhebung des Grundwasserstandes.

Maßnahmen: Einbau von Sohlrampen.

**Nr. 68:** Kiefernforste südlich des Verkehrslandeplatzes Eberswalde-Finow.

Ziel: Entwicklung naturnaher Waldbiotope.

Maßnahmen: Umbau von Kiefernforsten zu strukturreichen Laubmischwäldern (26,9 ha).

**Nr. 69:** Finowfurt, Grünlandbrache östlich der Autobahnabfahrt Finowfurt.

Ziel: Aufwertung der Habitatfunktionen von Grünland.

Maßnahmen: Entwicklung von Magerrasen durch Aushagerung der Flächen mittels zweimaliger Mahd pro Jahr, später einmaliger Mahd. Das Aufkommen heimischer Gehölze mittels Naturverjüngung kann durch eine entsprechende Modifizierung des Mahdregimes unterstützt werden.

**Nr. 70:** Finowfurt, Altbauten westlich des Üdersees (Altstandort Ferien- und Erholungsheim)

Ziel: Wiederherstellung von Boden-, Wasser- und Biotopfunktionen. Aufwertung des Landschaftsbildes.

Maßnahmen: Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude und sonstiger versiegelter Flächen einschließlich der umlaufenden Betonmauer (0,5 ha).

**Nr. 71:** Finowfurt, Grünlandbrachen trockener Standorte und Verbuschungsstadien der Späten Traubenkirsche westlich des Üdersees (Altstandort Ferien- und Erholungsheim)

Ziel: Aufwertung der Habitatfunktionen für Amphibien und Aufwertung der Biotopverbindungsfunktion des Üdersees für Biber und Fischotter.

Maßnahmen: Langfristige, sukzessive Entwicklung naturnaher Laubmischwälder durch jährliche mechanische Bekämpfung der Späten Traubenkirsche und Naturverjüngung standortgemäßer Baumarten (5,5 ha)

## 15.2 Schutzgebiete nach §§ 20 – 26g BbgNatSchG

Die Darstellung der festgesetzten Schutzgebiete erfolgt als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung. Eine Darstellung der geplanten bzw. im Verfahren befindlichen Schutzgebiete erfolgt grundsätzlich nicht in der Planzeichnung, da es im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplans nicht möglich ist, das Ergebnis der fachplanerischen Verfahren zur Schutzausweisung vorwegzunehmen. Zur Übersicht der Schutzgebiete im Plangebiet sind die festgesetzten sowie der derzeitige Planungsstand zur Abgrenzung der geplanten Schutzgebiete (Stand 30. Juni 2006) der Beikarte „Natur- und Landschaftsschutzgebiete“ zu entnehmen.

Die Festsetzung von Schutzgebieten nach Brandenburgischem Naturschutzgesetz hebt die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege hervor. Abhängig vom jeweiligen Schutzstatus gilt z.B. in Naturschutzgebieten die Erlaubnis einer allgemeinen Zugänglichkeit dieser Gebiete abhängig von Schutzzweck und Empfindlichkeit von Natur und Landschaft, während in Landschaftsschutzgebieten besondere Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen (u.a. durch den Forst, die Landwirtschaft und/oder Jagd- bzw. Hegegemeinschaften) sowie die naturnahe Erholung hervorgehoben werden.

Folgende Schutzgebiete nach §§ 20 – 26 g BbgNatSchG sind in der Gemeinde Schorfheide vorhanden:

### Naturschutzgebiete § 21 BbgNatSchG

Als Naturschutzgebiete gemäß § 21 BbgNatSchG können Gebiete festgesetzt werden, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen

- zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften oder Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
- aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, erdgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
- wegen ihrer Seltenheit, Vielfalt, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit

erforderlich ist.

In der Gemeinde Schorfheide sind festgesetzt:

- NSG „Buckowseerinne, festgesetzt am 15.06.2004
- NSG „Kienhost / Köllnsee / Eichheide“, festgesetzt am 12.09.1990
- NSG „Rarangseen“, festgesetzt am 12.09.1990
- NSG „Finowtal-Pregnitzfließ“, festgesetzt am 29.12.2006

Im Verfahren befindliches NSG ist :

- NSG „Schnelle Havel“, Stand: 21.11.2006

### Landschaftsschutzgebiete § 22 BbgNatSchG

Als Landschaftsschutzgebiete gemäß § 22 BbgNatSchG können Gebiete festgesetzt werden, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft oder besondere Pflege- oder Entwicklungsmaßnahmen

- zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,

- wegen der Vielfalt, Eigenart, Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
- wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung erforderlich sind.

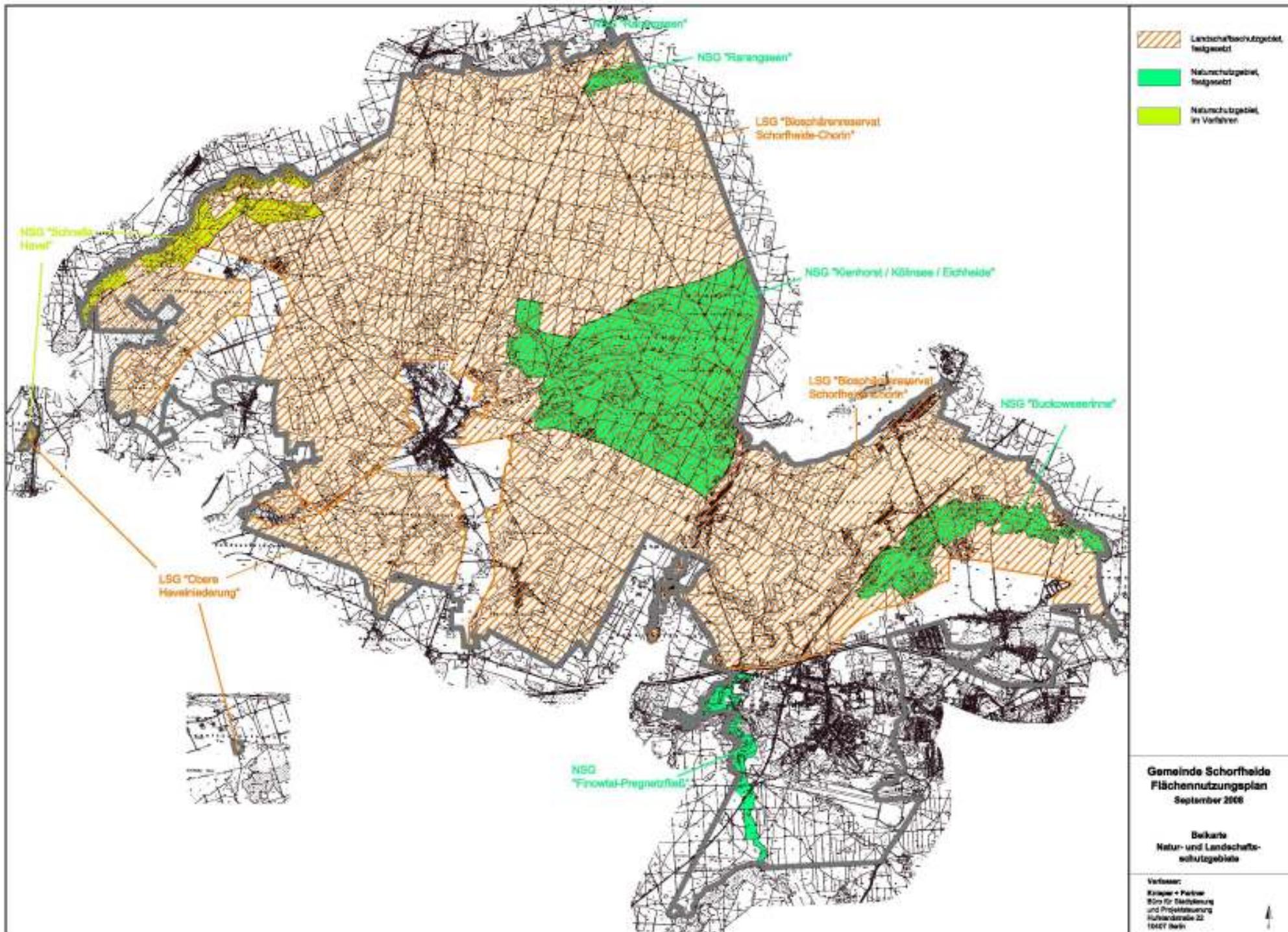
In der Gemeinde Schorfheide sind folgende LSG's festgesetzt:

- LSG „Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin“, festgesetzt am 12.09.1990
- LSG „Obere Havelniederung“, festgesetzt am 28.05.1998

#### Bauflächen im LSG „Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin“:

Das LSG „Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin“ ist als sogenanntes Alt-schutzgebiet (Verordnung vom 03.10.1990) mit einem pauschalen Flächenschutz für landschaftliche Freiräume und Siedlungsbereiche in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Ortsteile Altenhof, Eichhorst, Klandorf, Schluff, Werbellin innerhalb des LSG's liegen. Für die rechtswirksamen Bauflächen wurde die Vereinbarkeit mit den Schutzziele des LSG's seitens der zuständigen Behörde erklärt.

Für die zusätzlich zum rechtswirksamen Bestand des Flächennutzungsplans dargestellten Bauflächen muss die Vereinbarkeit mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes „Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin“ hergestellt werden. Dies gilt analog auch für Bauflächen innerhalb des LSG's „Obere Havelniederung“.



-  Landschaftsschutzgebiet, festgesetzt
-  Naturschutzgebiet, festgesetzt
-  Naturschutzgebiet, im Verfahren

**Gemeinde Schorffelde**  
**Flächennutzungsplan**  
 September 2006

**Behörde**  
**Natur- und Landschafts-**  
**schutzgebiete**

**Verfasser:**  
 Krieger + Partner  
 Büro für Stadtplanung  
 und Projektplanung  
 Hübnerstraße 22  
 10467 Berlin

### Naturdenkmale § 23 BbgNatSchG

Als Naturdenkmale gemäß § 23 BbgNatSchG können Einzelschöpfungen der Natur oder entsprechende Flächen bis fünf Hektar festgesetzt werden, deren besonderer Schutz

- a) aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, erdgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
- b) wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist.

Folgende Naturdenkmale sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide dargestellt:

- OT Altenhof:
  - 1 Silber-Weide / direkt neben der Anlegestelle
- OT Eichhorst:
  - 1 Rot-Buche / Eberswalder Straße 3; südlich der Brücke zwischen Werbellinkanal und B 198
  - 1 Stiel-Eiche / im Ort, zwischen Gemeindeverwaltung und Werbellinkanal
- OT Finowfurt:
  - 5 Europäische Lärchen / am Weg von Finowfurt nach Biesenthal, ca. 1000 m südlich der 2. Autobahnbrücke direkt östlich des Weges
  - 1 Findling / am Straßendreieck Eichhorst-Finowfurt-Zerpenschleuse (B 167 gegenüber der Einmündung B 198)
  - 1 Findling / Dorfanger, nördlich der Straßenkreuzung
- OT Groß Schönebeck:
  - 1 Rot-Buche / Revier Eichheide
  - 1 Stiel-Eiche / Lindenplatz, am Denkmal
  - 1 Winter –Linde / vor der Kirche, Südseite
  - 1 Winter-Linde / an der Kirche
  - 1 Trauben-Eiche / hinter dem Forstamt auf dem Feld
  - 1 Findling / Ortsausgang Richtung Schlufft, linke Seite Schluffter Straße 1
- OT Klandorf
  - 1 Stiel-Eiche / Kirchplatz, nördlich der Kirche zwischen Kirche und Denkmal (Dorfgründungseiche)
  - 1 Findling / im Jagen 32, Wegrand ca. 1,5 km östlich von Klandorf
- OT Lichterfelde:
  - 1 Stiel-Eiche / Ortsausgang Richtung Britz, in der Nähe des Friedhofs
- OT Schlufft:
  - 1 Stiel-Eiche / Forsthaus am Trämmersee
  - 1 Winter-Linde / Forsthaus am Trämmersee
  - 1 Winter-Linde / Nördlich des Trämmersees, im ehemaligen DDR-Regierungsgrundstück
- OT Werbellin:
  - 1 Stiel-Eiche / Dorfmitte, an der Kreuzung Dorfstraße / zum Buckowsee

### Biosphärenreservat § 24 BbgNatSchG

Als Biosphärenreservate können gemäß § 24 BbgNatSchG großräumige Landschaften, die durch reiche Naturausstattung und wichtige Beispiele einer landschaftsverträglichen Landnutzung überregionale Bedeutung besitzen und als Natur- oder Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen sind, auf der Grundlage internationaler Richtlinien durch Bekanntmachung der obersten Naturschutzbehörde zu Biosphärenreservaten erklärt werden. Sie dienen beispielhaft

- dem Schutz, der Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung von Kulturlandschaften mit reichem Natur- und Kulturerbe,
- der Erhaltung der natürlichen und durch historische Nutzungsformen entstandenen Artenmannigfaltigkeit,
- der Entwicklung einer umwelt- und sozialverträglichen Landnutzung, Erholungsnutzung und gewerblichen Gebietsentwicklung, und
- der Umweltbildung und Umwelterziehung sowie der langfristigen Umweltüberwachung und ökologischen Forschung.

Sie unterteilen sich jeweils in Kernzone, Pflegezone (beides Naturschutzgebiete) und Entwicklungszone (Landschaftsschutzgebiete).

Große Teile des Gemeindegebietes Schorfheide befinden sich im Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin, das am 12.09.1990 gegründet wurde (Anerkennung durch die UNESCO: 17.12.1990). Das Biosphärenreservat wird in die Schutzzonen I bis IV gegliedert:

- Schutzzone I (Kernzone) wird als Naturschutzgebiet von zentraler Bedeutung ohne wirtschaftliche Nutzung ausgewiesen:
  - In der Gemeinde Schorfheide sind dies Teile des NSG's . „Kienhorst / Köllnsee / Eichheide“:
  - Totalreservat Nr. 19b:  
Es handelt sich um das Moorgebiet der Pinnowseen als Lebensraum bedrohter Tier- und Pflanzenarten. Das Gebiet soll sich selbst überlassen bleiben.
  - Totalreservat Nr. 19c:  
Es handelt sich vorwiegend um Kiefernbaumhölzer auf Altdünen der Weichselkaltzeit. Die Entwicklung der Kiefer unter den Bedingungen eines schwächer maritim beeinflussten Großklimas und des Nährkraftgehaltes holozän umlagerter Sande des Brandenburger Stadiums in Richtung Klimaxgesellschaft soll untersucht werden.
- Zur Schutzzone II gehören alle nicht zur Schutzzone I gehörenden ausgewiesenen Naturschutzgebiete:
  - NSG Nr. 19 „Kienhorst / Köllnsee / Eichheide“:  
Zur Erhaltung und Förderung von Lebensstätten bedrohter Tier- und Pflanzenarten der Kiefernwald- und Seenkompexe, insbesondere der Lebensgemeinschaften der mesotrophen Seen und Moore und wegen der besonderen Eigenart des Gebietes.
  - NSG Nr. 20 „Rarangseen“:  
Zur Erhaltung und Wiederherstellung von Lebensräumen bedrohter Tier- und Pflanzenarten, insbesondere der Lebensgemeinschaften der Seen und Moore sowie der Moosflora.
- Schutzzone III (Zone der wirtschaftlich genutzten harmonischen Kulturlandschaft) wird als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen:
  - LSG „Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin)

Naturpark § 25 BbgNatSchG

Als Naturparks können großräumige, einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die

1. überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind,
2. sich als naturnaher Landschaftsraum oder historisch gewachsene Kulturlandschaft für die Erholung besonders eignen und
3. nach den Erfordernissen der Raumordnung für Erholung und Fremdenverkehr vorgesehen sind

erklärt werden.

Der Naturpark Barnim umfasst die südlichsten Teile der Gemeinde Schorfheide und wurde am 24.09.1998 gegründet.

„Natura 2000“-Gebiete § 26a-g BbgNatSchG

Die FFH-Richtlinie von 1992 fordert die Ausweisung von FFH-Gebieten zum Schutz der besonders gefährdeten Arten und Lebensräume. Sie werden als Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung in das Schutzgebietssystem „Natura 2000“ integriert. Das Netz "Natura 2000" setzt sich aus den EG-Vogelschutzgebieten (abgekürzt: SPA - Special Protection Area) und FFH-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat-Gebieten) bzw. Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (abgekürzt: SCI - Site of Community Interest), die aufgrund der FFH-Richtlinie zu schützen sind, zusammen.

Die Landesregierung Brandenburg hat insgesamt 620 FFH-Gebiete benannt. Zahlreiche der in Brandenburg bestehenden Schutzgebiete erhalten dadurch künftig einen Schutzstatus nach EU-Recht. Die FFH-Gebiete sind im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 11 vom 13. März 2002 und Nr. 41 vom 19. Oktober 2005 bekannt gegeben worden.

Innerhalb der Gemeinde Schorfheide wurden folgende Natura-2000 Gebiete an die EU-Kommission gemeldet (siehe auch Beikarte „Natura 2000 – Schutzgebiete“:

- FFH-Gebiet „Buckowseerinne“
- FFH-Gebiet „Döllnfließ“
- FFH-Gebiet „Finowtal-Pregnitzfließ“
- FFH-Gebiet „Kienshorst / Köllnsee / Eichheide“
- FFH-Gebiet „Schnelle Havel“
- FFH-Gebiet „Rarangseen“
- FFH-Gebiet „Werbellinkanal“
- SPA-Gebiet „Schorfheide-Chorin“
- SPA-Gebiet „Obere Havelniederung“

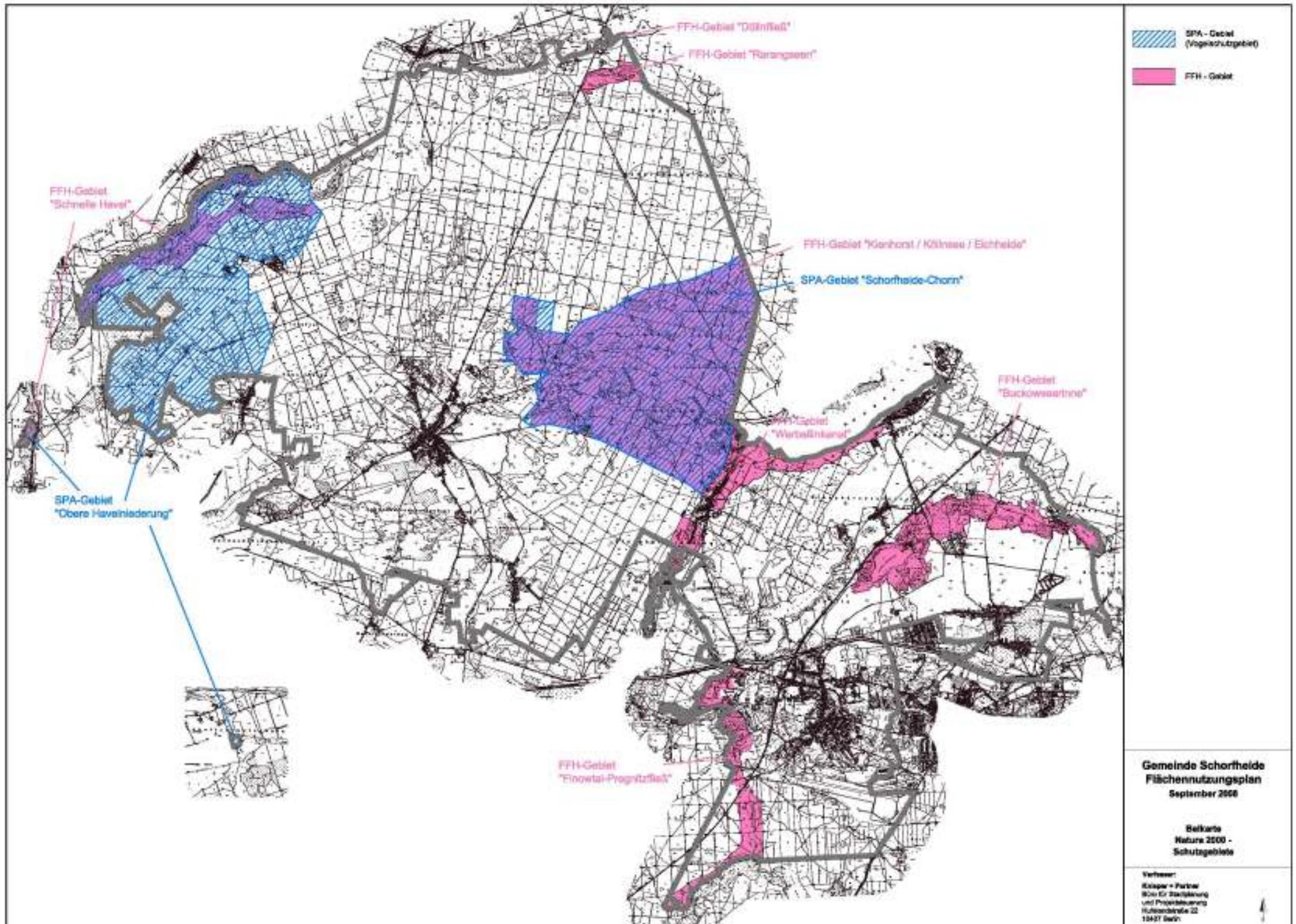
Exklaven

Die Exklaven der Gemeinde Schorfheide befinden sich beide innerhalb des

- LSG „Obere Havelniederung“, festgesetzt am 28.05.1998 und des
- SPA-Gebietes „Obere Havelniederung“.

Zusätzlich liegt die Exklave am Vosskanal im

- FFH-Gebiet „Schnelle Havel“ sowie im
- im Verfahren befindlichen NSG „Schnelle Havel“, Stand: 21.11.2006.



### 15.3 Geschützte Teile von Natur und Landschaft (§§ 31 – 35 BbgNatSchG)

Neben den genannten Schutzgebieten genießen weitere Bestandteile von Natur- und Landschaft einen besonderen Schutzstatus:

- geschützte Alleeen nach § 31 BbgNatSchG
- geschützten Biotope nach § 32 BbgNatSchG:
  - natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Gewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
  - Moore und Sümpfe, Landröhrichte, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Feuchtwiesen, Quellbereiche, Binnensalzstellen,
  - Borstgras- und Trockenrasen, offene Binnendünen, offene natürliche oder aufgelassene Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Lesesteinhaufen, offene Felsbildungen,
  - Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Streuobstbestände,
  - Bruch-, Sumpf-, Moor-, Au-, Schlucht- und Hangwälder sowie Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.
- Horststandorte entsprechend § 33 BbgNatSchG

Die gesetzlich geschützten Teile von Natur und Landschaft sind aufgrund der fachlichen Bestimmungen geschützt und nicht in Planzeichnung des Vorentwurfs (Stand: 30. Juni 2006) des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schorfheide übernommen<sup>[K2]</sup>.

## 16 Denkmalschutz

### 16.1 Baudenkmale

Im Verzeichnis des Landkreises Barnim sind nachstehende eingetragene Baudenkmale aufgeführt:

OT Altenhof:

- Gedenkstätte der Roten Armee südlich von Altenhof
- Villa, Dorfstraße 24

OT Eichhorst:

- Wisentdenkmal vom ehemaligen Wildgehege im Ortszentrum
- Askanierturm
- Kolonistenwohnhaus, Mittelstraße 8

OT Finowfurt:

- Kirche Steinfurt, Hauptstraße
- Mühle, Mühlengebäude, Turbinenhaus mit Inventar, Mühlenarbeiterhaus, Hauptstraße 125 (jetzt Alte Mühle 1 – 15)
- Gedenkstein für Gustav Kunze, Spechthausener / Melchower Straße

OT Groß Schönebeck:

- Revierförsterei Rarangsee mit Wohnhaus und Stall
- Rundsockel von 1832
- Schmiede, Berliner Straße 1
- Hauptgebäude der Stiftung Schorfheide, Berliner Straße 24
- Chausseehaus, Berliner Straße 30
- Blockhaus sowie Forstamtsgehöft mit Wohnhaus und Remise, Prenzlauer Chaussee 15f
- Jagdschloss mit Wirtschaftsgebäude und Park, Schlossstrasse
- Dorfkirche, Schlossstrasse / Liebenwalder Straße
- Wohnhaus, Berliner Straße 16
- Denkmalbereich Dorfanger Ernst-Thälmann-Straße 1-48, Berliner Straße 1

OT Klandorf:

- Dorfkirche
- Mittelflurhaus, Dorfstraße 59

OT Lichterfelde:

- Begräbnisstätte der Roten Armee, Britzer Straße (Friedhof)
- Kirche, Britzer Straße 1
- Herrenhaus, Britzer Straße 3
- Gedenkstätte für Albert Brachlow und Gustav Kunze, Oderbergerstraße 36, 38

OT Schlufft:

- Wohnhaus, Hauptstraße 12

OT Werbellin:

- Kirche, Dorfstraße

Bei Maßnahmen an Einzeldenkmälern sowie in deren Umgebungsbereich besteht Erlaubnispflicht. Die untere Denkmalschutzbehörde ist daher bei Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Maßnahmen zu beteiligen.

## 16.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schorfheide befinden sich nach Angaben des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum zahlreiche Bodendenkmale, die nach § 3 Absatz 1 und § 7 Absatz 1 und 2 BbgDSchG aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Kulturgeschichte des Menschen unter Schutz stehen und zu erhalten sind. Dies gilt auch für die nähere Umgebung der Denkmale (§ 2 Absatz 3 BbgDSchG).

Die derzeit bekannten geschützten Bodendenkmale sind in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans in ihrer ungefähren Lage verortet. Sie stellen den zur Zeit bekannten Bestand dar. Da ständig Bodendenkmale neu entdeckt werden, können sich unter Umständen Auflagen oder Nutzungseinschränkungen auch in anderen Bereichen ergeben.

Bodendenkmale sind so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist (§ 7 Absatz 2 BbgDSchG). Im gesamten Bereich der Schutzfläche und der Umgebungsschutzzone können Maßnahmen deshalb nur zur Funktionssicherung bestehender Gebäude und Anlagen durchgeführt werden. Entsprechende Baumaßnahmen sind erlaubnispflichtig und sollen frühestmöglich bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung beantragt werden (§§ 9, 19 Absatz 1 BbgDSchG). Gleiches gilt für Änderungen der Nutzungsart. Bodendenkmalverträgliche Nutzungen sind einvernehmlich anzustreben.

Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig. Verantwortlich hierfür ist der Veranlasser (§ 9 Absatz 3 und 4 BbgDSchG). Falls archäologische Dokumentationen notwendig werden sollten, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Absatz 3 und 4 BbgDSchG). Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen rechtzeitig und ausreichend zu berücksichtigen.

Sollten bei Erdarbeiten - auch außerhalb der gekennzeichneten Bodendenkmalbereiche - Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o.ä.), sind unsere Dienststelle und die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (§ 11 Absatz 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Absatz 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§11 Absatz 4, 12 BbgDSchG) abgabepflichtig.

## 17 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Im Flächennutzungsplan sind die für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans geführten Altlastenverdachtsflächen des Altlastenkatasters des Landkreises Barnim (Stand: Nov. 2006) in ihrer ungefähren Lage mit einem Lagesymbol als 'Altlastenverdacht' dargestellt.

Die Erfassung von Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen im Landkreis Barnim ist ein kontinuierlicher Prozess, welcher noch nicht abgeschlossen ist. Die Aufnahme weiterer Flächen gemäß § 37 BbgAbfG im Altlastenkataster des Landkreises Barnim im Sinne des § 2 BBodSchG kann nicht ausgeschlossen werden, da Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken gemäß § 31 Absatz 4 BbgAbfG verpflichtet sind, ihnen bekannt gewordene Altlasten und Altlastenverdachtsflächen bzw. umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser unverzüglich anzuzeigen.

Im Altlastenkataster des Landkreises Barnim sind mit Stand Nov. 2006 folgende Altlastenverdachtsflächen registriert:

Tabelle 5: Altlasten gemäß Altlastenkataster des Landkreises Barnim (Stand: Nov. 2006)

Registrierenummer	Gemarkung	Ortsübliche Bezeichnung	Lage
0220600001	Altenhof	Deponie Altenhof	Östlich der Ortslage Altenhof
0220600002	Altenhof	Altablagerung Parkplatz Altenhof	Wald- / Joachimsthaler Straße
0220600132	Altenhof	Altablagerung Dahms Graben Altenhof	Nördlich der Ortslage, Nähe Sportplatz
0220601011	Altenhof	Ehem. Tankstelle Poppe Altenhof	Friedens- / Joachimsthaler Straße
0220600011	Eichhorst	Altablagerung SE Rosenbeck	Östlich von Rosenbeck
0220600012	Eichhorst	Altablagerung Wasserwerk Eichhorst	Westlich der Ortslage Eichhorst
0220600135	Eichhorst	Altablagerung Panzergraben Eichhorst	Panzergraben, zwischen Straße zur Schorfheide und Am Werbellinkanal
0220601081	Eichhorst	Ehem. Tankstelle	Straße zur Schorfheide / Am Werbellinkanal
0220600013	Finowfurt	Deponie Finowfurt	Nördlich der Walzwerkstraße
0220600014	Finowfurt	Altablagerung Mühlenstraße Finowfurt	Mühlenstraße
0220600015	Finowfurt	Altablagerung am Kanal Finowfurt	Finowkanal, Nähe Floßplatz
0220600016	Finowfurt	Altablagerung Raststätte Finowfurt	A 11 / Abzweig Finowfurt
0220600017	Finowfurt	Altablagerung hinter Fäkalienablassplatz	Am Rande des geplanten Regionalflughafens
0220600077	Finowfurt	Flugplatzkippe Finow	Südlich des geplanten Regionalflughafens
0220600086	Finowfurt	Altablagerung Röchlingsgrube	Walzwerkstraße
0220600125	Finowfurt	Altablagerung an der Deponie Finowfurt	Nördlich der Walzwerkstraße
0220600127	Finowfurt	Fäkalienablassstelle Hammerstücke	Westlich des geplanten Regionalflughafens
0220602100	Finowfurt	Mischanlage Finowfurt	Nördlich der Walzwerkstraße
0220602101	Finowfurt	Chemisch-technisches Labor Finowfurt	Kanalstraße

<b>Registrier- nummer</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Ortsübliche Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>
0220602102	Finowfurt	Holzimprägnierwerk BT Hubertus- mühle	Hubertusmühle
0220602103	Finowfurt	Wirtschaftshof Finowfurt	Schlossgutsiedlung
0220602104	Finowfurt	Technikstützpunkt Finowfurt	Flößerstraße
0220602105	Finowfurt	Karosseriewerkstatt Michalski Fi- nowfurt	A 11 / Abzweig Finowfurt
0220602106	Finowfurt	KFZ - Werkstatt Knaack Finowfurt	Bauernstraße
0220602107	Finowfurt	Milchproduktion u. Silo	Nördlich Finowfurt, am Oder- Havel-Kanal
0220602108	Finowfurt	Schweinezuchtanlage Finowfurt	Karl-Liebknechtstraße
0220602109	Finowfurt	Hühnerkim Finowfurt	Fachmarktzentrum
0220602111	Finowfurt	Recycling/Spedition Stimmel Fi- nowfurt	Melchower Straße
0220602112	Finowfurt	Autohandel u.-verwertung Finowfurt	Spechthausener Straße / Bahn
0220602113	Finowfurt	Sprühlaubecken (alt) Autobahn	A 11, Nähe Oder-Havel-Kanal
0220602114	Finowfurt	KFZ - Werkstatt Trabert Finowfurt	B 167, Nähe Gartenstraße
0220602115	Finowfurt	KFZ - Werkstatt Schmidt Finowfurt	B 167
0220602116	Finowfurt	Autobahntankstelle BAB 11 Finow- furt	A 11 / Abzweig Finowfurt
0220602117	Finowfurt	Autobahnmeisterei Finowfurt	B 167 / A 11
0220602118	Finowfurt	Schrottplatz Finowfurt	
0220602119	Finowfurt	Abschleppdienst Retschlag Finow- furt	Fichtenweg, an der A 11
0220602122	Finowfurt	Holzimprägnierwerk Schorfheide Werk II	Spechthausener Straße
0220602123	Finowfurt	ehem. Mühle Finowfurt	Finowkanal, Nähe Erzberger Platz
0220602124	Finowfurt	ehem. Bahnhof mit Tankstelle Fi- nowfurt	Gerlachshof
0220602125	Finowfurt	Halteplatz an der Mühle Finowfurt	Finowkanal, Nähe Erzberger Platz
0220602126	Finowfurt	Lokschuppen Bahnhof Finowfurt	Ehem. Bahnhofsgelände
0220602127	Finowfurt	Sprühlaubecken 2 Autobahn Fi- nowfurt	A 11 / Abzweig Finowfurt
0220605175	Finowfurt	Havarie Flugbenzin	Oder-Havel-Kanal / Werbelliner Straße
0520600012	Finowfurt	Altablagerung Wasserwerk Eich- horst	Karl-Liebknechtstraße
0216600041	Groß Schönebeck	Deponie Groß Schönebeck	Nähe Sperlingsaue
0216600147	Groß Schönebeck	Fäkalienablassstelle Rosenbeck	
0216601461	Groß Schönebeck	Kälberaufzucht-Sperlingsaue	Nähe Sperlingsaue
0216601462	Groß Schönebeck	Rinderanlage Groß Schönebeck	Landwirtschaftsbrache südlich Kannegießer Straße
0216601464	Groß Schönebeck	Fuhrpark ehem. MFB	Klein Dölln
0216601466	Groß Schönebeck	Ehem. Bohrstelle	An der Verbindungsstraße zwi- schen Groß Schönebeck und Eichhorst
0216601467	Groß Schönebeck	Säge- und Spanplattenwerk	Rosenbecker Straße
0216601468	Groß Schönebeck	Leisten-Beyer GmbH	Berliner / Feldstraße
0216601469	Groß Schönebeck	Holzbe- und Verarbeitung	Berliner Straße

**Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide – September 2008**  
**17 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen**

Registrier- nummer	Gemarkung	Ortsübliche Bezeichnung	Lage
0216601470	Groß Schönebeck	KfZ-Service Unimotors	Landwirtschaftsbrache südlich Kannegießer Straße
0216601472	Groß Schönebeck	Tankstelle (Minol)	Berliner Straße
0216601474	Groß Schönebeck	Sägewerk und Holzhandel	Landwirtschaftsbrache südlich Kannegießer Straße
0216608720	Groß Schönebeck	Ehem. Funkerschule	Döllner Heide
0216600125	Groß Schönebeck	A 20/3 Altablagerung	Teich des ehem. Sägewerkes
0216601465	Groß Schönebeck	S 20/02	Schorfheider Holzhof (Technik- stützpunkt)
0216601463	Klandorf	Gülspeicher-Klandorf Hinweis: Abbruch ist tlw. erfolgt, Fläche ist archiviert.	Ehem. Kläranlage
0220600033	Lichterfelde	Deponie Lichterfelde	Nördlich der Oderberger Straße
0220600034	Lichterfelde	Altablagerung Versuchsstation Bu- ckow	Buckow
0220600035	Lichterfelde	Altablagerung Karlshöhe Lichter- felde	Karlshöhe
0220600036	Lichterfelde	Altablagerung Wasserloch Lichter- felde	Südlich der Steinfurter Allee
0220600037	Lichterfelde	Altablagerung Lichterfelder Sied- lung FKM	Eberswalder Straße
0220600122	Lichterfelde	Altablagerung östl. Lichterfelder Siedlung	östl. Lichterfelder Siedlung
0220601170	Lichterfelde	Bullenmast + Schweinestall Bu- ckow	Buckow
0220601171	Lichterfelde	Tankstelle Jordan Lichterfelde	Eberswalder / Messingwerk- straße
0220601173	Lichterfelde	Schweinemastkombinat	Gewerbepark
0220601174	Lichterfelde	Technikstützpunkt Lichterfelde	Buckow
0220601175	Lichterfelde	Güllelagunen Lichterfelde	Nähe Blütenberger Weg
0220601177	Lichterfelde	Agrarflugplatz Lichterfelde	Blütenberger Weg
0220601178	Lichterfelde	KFZ - Werkstatt Mercier Lichterfel- de	Steinfurter Straße
0220601179	Lichterfelde	Autoverwertung Mercier Lichterfel- de	Britzer Straße / Koppelweg
0220601180	Lichterfelde	KFZ - Kühlerservice Bartel Lichter- felde	Lichterfelder Siedlung
0220601181	Lichterfelde	KFZ - Werkstatt Richert Lichterfelde	Eberswalder Straße
0220601183	Lichterfelde	Schweinezucht + Schafstall Lich- terfelde	Margaretenhof
0220601184	Lichterfelde	Pannenhilfe Böttcher Lichterfelde	Steinfurter Allee
0220601185	Lichterfelde	Schweine-und Bullenmastställe Lichterfelde	Blütenberg
0220601186	Lichterfelde	Siloanlage Lichterfelde-Blütenberg	Blütenberg
0220602110	Lichterfelde	Silo Karlshöhe Finowfurt	Karlshöhe
0220605400	Lichterfelde	Illegale Boden- und Bauschuttab- lagerung	Nähe Blütenberger Weg
0216600042	Schluff	Deponie Schluff Groß Schönebeck	Schluff
0216601471	Schluff	Jungrinderaufzucht	Stallanlagen
0220600073	Werbellin	Deponie Werbellin	Östlich der Ortslage Werbellin

Registrier- nummer	Gemarkung	Ortsübliche Bezeichnung	Lage
0220600074	Werbellin	Altablagerung Werbellin	Östlich der Ortslage Werbellin
0220601371	Werbellin	Tankstelle Buckowsee-Ost BAB 11	
0220601372	Werbellin	Tankstelle Buckowsee West BAB 11	
0220601373	Werbellin	Schweinemast C Schafstall Werbellin	Dorfstraße
0220601374	Werbellin	Schweinemast B Werbellin	Dorfstraße
0220601375	Werbellin	Schweinestall A Werbellin	Lichterfelder Weg

Militärische Altlasten:

Registrier- nummer	Gemarkung	Ortsübliche Bezeichnung	Lage
02Fran070	Finowfurt	Radarstation Üdersee	Am Üdersee
02Fran071	Finowfurt, Lichterfelde	Übungs- und Ausbildungsgelände	300m westl. der Clara-Zetkin-Siedlung
02Fran081B	Finowfurt	Flugplatz	Finowfurt
02Fran082	Finowfurt	Bäckerei und Kochschule	Nähe Flugplatz
02Fran088	Finowfurt	Funktechnischer Punkt	

Zusätzlich zu den benannten Altlasten wird davon ausgegangen, dass eine Kampfmittelbelastung im Gemeindegebiet nicht ausgeschlossen werden kann, es ist nur eine pauschale Einschätzung möglich. 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.

## 18 Windenergie- und Rohstoffnutzung

### 18.1 Windenergienutzung

Die Windenergienutzung erfordert aufgrund ihrer besonderen Standortvoraussetzungen, ihrer wirtschaftlichen Bedeutung und der in der Regel mit ihnen verbundenen Umweltkonflikte eine besondere planerische Behandlung. Um die Vorhaben auf verträgliche Standorte zu begrenzen, hat der Gesetzgeber die Möglichkeit des Planvorbehaltes nach § 35 Absatz 3 Satz 4 BauGB eröffnet. Die Regelung zielt darauf ab, durch positive Standortzuweisungen privilegierter Nutzungen an einer oder mehreren Stellen im Plangebiet („Konzentrationszonen“) den übrigen Planungsraum von den durch den Gesetzgeber privilegierten Anlagen freizuhalten, und zwar für das gesamte Plangebiet.

Die Konzentration von privilegierten Vorhaben ist auch Ziel der Landes- und Regionalplanung: Zur Sicherung eines verstärkten Ausbaus der Windenergienutzung ist eine geordnete konzentrierte Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen in dafür geeigneten Standortbereichen der Region zu gewährleisten. Raumbedeutsame Windenergieanlagen sind in den ausgewiesenen Eignungsgebieten Windnutzung zu lokalisieren. Außerhalb dieser Eignungsgebiete ist die Errichtung raumbedeutsamer Windenergieanlagen in der Regel ausgeschlossen. Dieses Ziel (1.1) ist seitens der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim im sachlichen Teilplan „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung und -gewinnung“ des Regionalplans Barnim-Uckermark (erneut veröffentlicht am 29.09.2004) festgelegt (Dieser Plan befindet sich zur Zeit in der Überarbeitung).

In der Gemeinde Schorfheide ist das **Windeignungsgebiet Lichterfelde** (Nr. 32) ausgewiesen.

Dieses nordöstlich des Ortsteils Lichterfelde gelegene Eignungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide als Sondergebiet „Windkraft-Konzentrationszone“ dargestellt (Änderungsfläche mit der ID Nr. 4). Das rund 30 ha große ausgewiesene Sondergebiet ist identisch mit dem Windeignungsgebiet des sachlichen Teilplans des Regionalplans. Die direkt am Weg bestehende Windkraftanlage außerhalb des Gebietes besitzt Bestandsschutz. **Auf diese Fläche wird innerhalb des Gemeindegebietes die Errichtung von Windkraftanlagen konzentriert und damit gleichzeitig nach § 35 Absatz 3 BauGB an anderen Standorten ausgeschlossen.**

Das Eignungsgebiet befindet sich zu einem Teil im SPA-Gebiet Schorfheide-Chorin. Entsprechend der Feststellung im sachlichen Teilplan des Regionalplans besitzt dieser Bereich jedoch eine weniger hochwertige Naturausstattung und ist mit den ehemaligen Güllelagunen sowie anderen baulichen Einrichtungen vorbelastet.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde seitens der militärischen Luftfahrtbehörde darauf hingewiesen, dass die Höhe der Windkraftanlagen aus militärischer, flugbetrieblicher Sicht 243 m über NN nicht überschreiten darf. Bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von 60 - 65 m über NN innerhalb des Windeignungsgebietes Lichterfelde, sind entsprechend dem derzeitigen Stand der Technik entsprechende Windkraftanlagen, die in der Regel eine Nabenhöhe von rund 100 m und einen Rotordurchmesser von bis zu 90 m besitzen, realisierbar.

Weitere Anforderungen der Luftfahrtbehörde sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu beachten. Planunterlagen im Rahmen der Beteiligung zur Baugenehmigung sind dieser vorzulegen. U.a. ist die vorherige luftrechtliche Zustimmung gemäß § 14 Absatz 1 LuftVG, insofern die Windkraftanlagen 100 m über Grund überschreiten, bei der gemeinsamen oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) einzuholen. Auch eine Kennzeichnung jeder Windkraftanlage als Luftfahrthindernis gemäß der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen wird notwendig werden. Auch hierüber trifft die Luftfahrtbehörde die Entscheidung (auf der Grundlage einer gutachtlichen Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung (DFS) gemäß § 31 Absatz 3 Ziffer 9 i.V.m. § 14 LuftVG).

### 18.2 Rohstoffnutzung

Der sachliche Teilplan „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung und -gewinnung“ stellt in der Gemeinde Schorfheide weder Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für **Rohstoffsicherung und -gewinnung** noch Rohstofflagerstätten für Steine und Erden dar. Entsprechend sind keine Standortbereiche in den Flächennutzungsplan übernommen.

Innerhalb des Plangebietes liegt der überwiegende Teil der Erlaubnisfelder Groß Schönebeck / Eichhorst (11-1498) und Finowfurt / Eberswalde zur Aufsuchung von Sole und Erdwärme. Hieraus resultieren keine Darstellungen in der Planzeichnung.

## 19 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist auf Grundlage der neu angefertigten digitalen Planzeichnung des Flächennutzungsplans nach Art der jeweiligen Nutzung erstellt. Hierin sind die Darstellungen der rechtswirksamen Flächennutzungspläne Groß Schönebeck und Finowfurt unter Berücksichtigung geringfügiger Generalisierungen übernommen. Die Flächenzu- und -abgänge durch die Flächennutzungsplanänderungen sind gesondert ausgewiesen. Alle Darstellungen im Ortsteil Altenhof sind hierbei als FNP-Änderung bilanziert.

Tabelle 6: Flächenbilanz des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schorfheide in ha

Art der Nutzung	Ortsteil / Zweckbestimmung	Darstellung in ha				Summe OT/Zweck	Summe Nutzung
		rechts-wirksam	FNP-Änderung		(+) Altenhof		
			(+) zuzügl.	(-) abzügl.			
<b>Wohnbauflächen</b>	Altenhof	--	--	--	32,3	32,3	
	Böhmerheide	20,4	13,3	0,0	--	33,7	
	Eichhorst	13,1	0,4	0,0	--	13,5	
	Finowfurt	65,9	7,4	2,4	--	70,9	
	Groß Schönebeck	89,4	0,4	0,0	--	89,8	
	Klandorf	0,0	0,0	0,0	--	0,0	
	Lichterfelde	58,8	0,5	2,7	--	56,6	
	Schlufth	0,0	0,0	0,0	--	0,0	
	Werbellin	7,8	0,0	2,3	--	5,5	
	<b>gesamt</b>	<b>255,4</b>	<b>22,0</b>	<b>7,4</b>	<b>32,3</b>	<b>302,3</b>	<b>302,3</b>
<b>Gemischte Bauflächen</b>	Altenhof	--	--	--	8,9	8,9	
	Böhmerheide	0,0	1,3	0,0	--	1,3	
	Eichhorst	5,7	0,0	0,0	--	5,7	
	Finowfurt	88,5	11,2	1,5	--	98,2	
	Groß Schönebeck	27,2	0,5	0,3	--	27,4	
	Klandorf	16,1	4,6	0,0	--	20,7	
	Lichterfelde	32,1	1,8	0,1	--	33,8	
	Schlufth	6,0	0,5	0,0	--	6,5	
	Werbellin	5,0	2,3	1,1	--	6,2	
	<b>gesamt</b>	<b>180,6</b>	<b>22,2</b>	<b>3,0</b>	<b>8,9</b>	<b>208,7</b>	<b>208,7</b>
<b>Gewerbliche Bauflächen</b>	Altenhof	--	--	--	0,0	0,0	
	Böhmerheide	0,0	0,0	0,0	--	0,0	
	Eichhorst	0,0	0,0	0,0	--	0,0	
	Finowfurt	54,2	124,5	0,0	--	178,7	
	Groß Schönebeck	20,3	0,0	0,0	--	20,3	
	Klandorf	0,0	0,0	0,0	--	0,0	
	Lichterfelde	20,0	0,0	0,0	--	20,0	
	Schlufth	0,0	0,0	0,0	--	0,0	
	Werbellin	0,0	0,0	0,0	--	0,0	
	<b>gesamt</b>	<b>94,5</b>	<b>124,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>219,0</b>	<b>219,0</b>
<b>Sondergebiete, die der Erholung dienen</b>	SO Wochenendh.	100,4	40,5	12,5	0,0	128,4	
	SO Ferienhäuser	6,8	0,0	5,6	2,2	3,4	
	SO Sport+Freizeit	0,0	1,5	0,0	0,0	1,5	
	SO Freizeit+Erholung	5,4	5,0	4,0	1,7	8,1	
	SO Camping	5,9	2,4	0,3	0,0	8,0	
	SO Camp+Fer.h.platz	0,0	9,5	0,0	0,0	9,5	
	<b>gesamt</b>	<b>118,5</b>	<b>58,9</b>	<b>22,4</b>	<b>3,9</b>	<b>158,9</b>	<b>158,9</b>

Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide – September 2008  
19 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Ortsteil / Zweckbestimmung	Darstellung in ha				Summe OT/Zweck	Summe Nutzung
		rechts- wirksam	FNP-Änderung		(+) Altenhof		
			(+) zuzügl.	(-) abzügl.	(+) Altenhof		
Sonstige Sondergebiete	SO Erlebnispark	0,0	7,8	0,0	0,0	7,8	
	SO Kultur	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5	
	SO Steganlage	0,0	0,0	0,0	0,7	0,7	
	SO Wassertourismus	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	
	SO Floßplatz	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	
	SO Wildpark	50,0	0,0	0,0	0,0	50,0	
	SO Reiterhof	17,1	0,3	2,7	0,0	14,7	
	SO Tierhaltung	5,5	0,0	0,0	0,0	5,5	
	SO Hotel	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5	
	SO Klinik	10,5	0,0	1,7	0,0	8,8	
	SO Seniorenresidenz	0,0	5,0	0,0	0,0	5,0	
	SO Bauschuttverarb.	1,4	0,0	0,0	0,0	1,4	
	SO Kompostierung	0,5	0,0	0,0	0,0	0,5	
	SO Außenstelle WSA	1,7	0,0	0,2	0,0	1,5	
	SO Schießplatz	2,6	0,0	0,0	0,0	2,6	
	SO Handel	23,6	0,0	4,4	0,0	19,2	
	SO Fotovoltaik	0,0	2,0	0,0	0,0	2,0	
	" im SO Wind (dort bilanziert)		5,3				
	SO Biomasseanlage	0,0	3,6	0,0	0,0	3,6	
	SO Militär	12,3	0,0	12,3	0,0	0,0	
SO Windkraftkonzentrationszöhne *	0,0	30,2	0,0	0,0	30,2		
<b>gesamt</b>		<b>125,2</b>	<b>50,9</b>	<b>21,3</b>	<b>1,7</b>	<b>156,5</b>	<b>156,5</b>
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>		<b>6,6</b>	<b>0,7</b>	<b>0,6</b>	<b>0,0</b>	<b>6,7</b>	<b>6,7</b>
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>386,0</b>	<b>15,0</b>	<b>0,4</b>	<b>4,5</b>	<b>405,1</b>	<b>405,1</b>
<b>Luftverkehrsflächen</b>		<b>264,0</b>	<b>210,0</b>	<b>326,7</b>	<b>0,0</b>	<b>147,3</b>	<b>147,3</b>
<b>Flächen für Ver- + Entsorgungsanlagen</b>		<b>0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>16,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-15,3</b>	<b>-15,3</b>
<b>Grünflächen mit Zweckbestimmung</b>		<b>56,8</b>	<b>12,5</b>	<b>22,1</b>	<b>1,2</b>	<b>48,4</b>	<b>48,4</b>
<b>Grünflächen, sonstige</b>		<b>1.179,3</b>	<b>14,2</b>	<b>5,0</b>	<b>5,0</b>	<b>1.193,5</b>	<b>1.193,5</b>
<b>Wasserflächen</b>		<b>482,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>482,1</b>	<b>482,1</b>
<b>Landwirtschaftsflächen</b>		<b>4.277,3</b>	<b>23,8</b>	<b>130,9</b>	<b>58,0</b>	<b>4.228,2</b>	<b>4.228,2</b>
<b>Waldflächen</b>		<b>16.030,2</b>	<b>76,2</b>	<b>76,8</b>	<b>97,0</b>	<b>16.126,6</b>	<b>16.126,6</b>
<b>Gesamt</b>		<b>23.457,2</b>	<b>630,9</b>	<b>632,6</b>	<b>212,5</b>	<b>23.668,0</b>	<b>23.668,0</b>

## 20 Integration der Umweltbelange

### 20.1 Landschaftsplanung

Für das Gebiet der Gemeinde Schorfheide liegen folgende Landschaftspläne vor, die im Rahmen der Aufstellung der rechtswirksamen Flächennutzungspläne Groß Schönebeck und Finowfurt bzw. für den FNP-Vorentwurf Altenhof erarbeitet wurden:

- Landschaftsplan der ehemaligen Gemeinde Finowfurt
  - Landschaftsplan des Amtes Groß Schönebeck
  - Landschaftsplan der Gemeinde Schorfheide, OT Altenhof (Vorentwurf)
- In ihnen sind die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt.

Des Weiteren sind folgende Fachpläne für die Gemeinde Schorfheide von Bedeutung:

- der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Barnim,
- der Landschaftsrahmenplan des Biosphärenreservats Schorfheide-Chorin sowie
- die Pflege- und Entwicklungspläne des Biosphärenreservats „Schorfheide-Chorin“.

Die für die Flächennutzungsplanung relevanten Aussagen der bestehenden Landschaftspläne und der anderen Fachpläne sind in die rechtswirksamen Flächennutzungspläne innerhalb der Gemeinde Schorfheide integriert. Mit Übernahme dieser FNP-Darstellungen in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide sind daher auch die fachplanerischen Ziele und Aussagen, wie z.B. die Darstellung der Ausgleichsflächen bereits berücksichtigt (nachrichtliche Übernahmen, wie z.B. Schutzgebietsgrenzen sind aktualisiert worden). Zusätzlich ist der Vorentwurf des Landschaftsplanes Altenhof eingearbeitet. Entsprechend dieses Sachverhaltes wird für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schorfheide kein neuer flächendeckender Landschaftsplan erarbeitet.

Da die Änderungen des Flächennutzungsplans allerdings nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006) durchgeführt werden, sind die zusätzlich entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB unterzogen. Unter Einbeziehung des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan sind die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gemäß der gesetzlichen Vorschriften in ausreichendem Maße berücksichtigt.

## 20.2 Gegenstand und Ergebnis der Umweltprüfung

### 20.2.1 Gegenstand der Umweltprüfung / Verhältnis zur Landschaftsplanung

Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, sind diejenigen Darstellungen des Flächennutzungsplans, die von den Darstellungen der beiden rechtswirksamen Pläne abweichen.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erarbeitet worden, der die in der Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgeführten Inhalte aufweist. Er bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

Der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide ist ein vorhabenbezogenes Planwerk. Es werden für räumliche Ausschnitte des Gemeindegebietes die Umweltauswirkungen planerisch vorbereiteter raumstruktureller Änderungen prognostiziert und gegebenenfalls Umfang und Beschaffenheit von Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen benannt. Eine flächenhafte Betrachtung des Gemeindegebietes mit der Erarbeitung von Entwicklungsstrategien für Natur und Landschaft erfolgt nicht. Dies ist den bestehenden kommunalen Landschaftsplänen vorbehalten.

Für die Gemeinde Schorfheide gliedert sich die kommunale Landschaftsplanung in 2 geteilte Landschaftspläne der ehemaligen Gemeinden Finowfurt und Groß Schönebeck. Bei der Beurteilung von Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (s.u.) zieht der Umweltbericht die Aussagen der Landschaftspläne zur lokalen Empfindlichkeit von Natur und Landschaft und der lokalen landschaftsplanerischen Zielsetzung heran.

Im Ergebnis der Umweltprüfung (s.u.) erfolgt eine Einschätzung der summarischen Auswirkungen der auf Ebene des Flächennutzungsplans vorbereiteten Eingriffsvorhaben auf die Entwicklung von Natur und Landschaft des Gemeindegebietes. Sollte die Summe der Konflikte zwischen geplanten Eingriffsvorhaben und den Wertungen und Entwicklungszielen der kommunalen Landschaftsplanung die von der Gemeinde vorgesehene Entwicklung von Natur und Landschaft grundsätzlich in Frage stellen, wäre es erforderlich, begleitend zum Änderungsverfahren des FNP ein formelles Änderungsverfahren für den Landschaftsplan einzuleiten. Dies ist allerdings nicht der Fall.

Der Ortsteil Altenhof wird bislang nicht von einem Landschaftsplan planerisch bearbeitet. Es wurde allerdings eine gemeindeinterne landschaftsplanerische Voruntersuchung erstellt, die die wesentlichen Belange und gemeindlichen Entwicklungsziele von Natur und Landschaft für den Ortsteil Altenhof darstellt. Die Voruntersuchung ist dem Umweltbericht als Anlage beigelegt.

Der Umweltbericht unterscheidet nach

- **Vorhaben ohne negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt**, die entweder eine Rücknahme von hinfälligen Entwicklungsabsichten bedeuten oder bestehende Entwicklungsabsichten konkretisieren, ohne eine Intensivierung der zukünftigen Nutzung zu ermöglichen. Diese Vorhaben bzw. Änderungen gegenüber den gültigen Flächennutzungsplänen werden im Weiteren nicht näher begutachtet. (Anzahl = 28)

- **Vorhaben mit rechtskräftiger verbindlicher Bauleitplanung,**  
für die ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht. Da für diese Vorhaben bereits im Rahmen des B-Planverfahrens die Auswirkungen auf Natur und Landschaft untersucht wurden und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt wurden, ist eine Prüfung der Umweltverträglichkeit der Vorhaben auf FNP-Ebene nicht sinnvoll und nicht erforderlich. (Anzahl = 2)
- **Vorhaben mit verbindlicher Bauleitplanung in Aufstellung,**  
für die bereits im Rahmen eines B-Planverfahrens die Auswirkungen auf Natur und Landschaft untersucht wurden. Die Ergebnisse werden in diesem Umweltbericht nur auszugsweise dargestellt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden Bestandteil der Gesamtbilanz der aufgrund der FNP-Änderungen erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. (Anzahl = 3)
- **Vorhaben mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt,**  
die einer näheren Überprüfung hinsichtlich ihrer voraussichtlichen Umweltwirkungen unterzogen werden. Ein Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung ist für diese Vorhaben noch nicht eingeleitet worden bzw. ist nicht vorgesehen. Der Umweltbericht legt die Bestandssituation der Schutzgüter einschließlich einer Bewertung dar sowie eine überschlägige Einschätzung der Schwere und des Umfangs der Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes. Es werden Hinweise auf Vermeidungsmaßnahmen gegeben und die voraussichtlich erforderlichen Qualitäten und Quantitäten der Kompensationsmaßnahmen ermittelt. Wenn innerhalb des jeweiligen Projektgebietes die Realisierung von Kompensationsmaßnahmen möglich und sinnvoll erscheint, werden diese als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen formuliert. Sind Eingriffe innerhalb eines Projektgebietes nicht sinnvoll zu kompensieren, wird lediglich der qualitative und quantitative Kompensationsbedarf ermittelt. Die Ergebnisse der Konfliktbewertung sowie der Erarbeitung der Vermeidungs- und Kompensationserfordernisse sind im Kapitel 7.6 „Ortsteilbezogene Darstellungen des Flächennutzungsplan“ jeweils dargelegt. (Anzahl = 41)

### 20.2.2 Ergebnis der Umweltprüfung

Die geplanten Änderungen des FNP der Gemeinde Schorfheide führen aufgrund der Vielzahl der Vorhabenplanungen und Entwicklungsziele zu erheblichen und umfänglichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Insbesondere die potentielle Mehrversiegelung von mehr als 100 ha verdient Beachtung. Dabei ist festzuhalten, dass die Mehrversiegelung als Gradmesser für die Eingriffintensität in die Schutzgüter von Natur und Landschaft zu über 90% auf einige wenige Großprojekte zurückzuführen ist:

- Straßenbauvorhaben in Verbindung mit Entwicklung einer verkehrlichen Anbindung von Gewerbegebieten im Umfeld des Flugplatzes Eberswalde-Finowfurt an die Ortsumgehung Finowfurt der Bundesstraße 167 sowie die Bundesautobahn 11 und die Ortsumgehung Finowfurt der B 167 (ca. 8 ha),
- Gewerbeentwicklungen im Umfeld des Flugplatzes Eberswalde-Finowfurt (ca. 83 ha).

Einige Projekte kollidieren direkt mit den Zielen der örtlichen Landschaftsplanung, den Zielen von FFH-Gebieten oder/und den Zielen des Biosphärenreservats Schorfheide Chorin. Dies sind im Einzelnen die Vorhaben:

- Nr. 3, Gewerbegebietsentwicklung südlich der Flugbetriebsfläche (Zieldifferenzen mit dem gemeindlichen Landschaftsplan),
- Nr. 126, Entwicklung eines Bahnhofes nördlich der Flugbetriebsfläche des Flugplatzes Eberswalde-Finow (Zieldifferenzen mit dem gemeindlichen Landschaftsplan),
- Nr. 137, Errichtung eines Sondergebietes „Wassertourismus“ am Finowkanal nördlich von Hubertusmühle (Zieldifferenzen mit dem gemeindlichen Landschaftsplan),
- Nr. 138, Errichtung einer Seniorenresidenz an der Schlossgutsiedlung in Finowfurt (Zieldifferenzen mit dem gemeindlichen Landschaftsplan),
- Nr. 92, Ausbau eines Sondergebietes „Freizeit und Erholung“ am Moospfuhl (Zieldifferenzen mit den Entwicklungsleitlinien des Biosphärenreservats),
- Nr. 93, Erweiterung von Gewerbe- und Wohnnutzungen am südwestlichen Ortsrand von Lichterfelde (Zieldifferenzen mit dem gemeindlichen Landschaftsplan),

Bei der überwiegenden Mehrheit der Projekte handelt es sich um die Um- oder Wiedernutzung von Altstandorten mit geringem Eingriffspotential aufgrund der in der Regel hohen anthropogenen Überformung der Projektflächen. Dabei handelt es sich im Außenbereich in einigen Fällen um Splittersiedlungen, deren Rückbau aus Sicht der Landschaftsplanung oder sonstiger Naturschutzfachplanungen angestrebt wird. Die Mehrheit der Vorhaben im Außenbereich hat jedoch einen mehr oder weniger eindeutigen Bezug zu den Ortslagen.

Insgesamt ist aus landschaftsplanerischer Sicht festzuhalten, dass die Konversion von Altstandorten gegenüber der Entwicklung von Neustandorten zu bevorzugen ist. Wenn für die Gemeinde Schorfheide eine städtebauliche Entwicklung befürwortet wird, muss die Landschaftsplanung die Konversion von Altstandorten als prinzipiell unschädlichere Variante ansehen.

Damit bleibt festzuhalten, dass die Inhalte der Änderung des FNP der Gemeinde Schorfheide nicht dazu geeignet sind, die Ziele der örtlichen Landschaftsplanung grundsätzlich in Frage zu stellen.

In der Summe sind die planerisch vorbereiteten Eingriffe durch den Flächennutzungsplan in den Naturhaushalt kompensierbar.