

**Gemeinde Schorfheide,  
OT Groß Schönebeck**

**Außenbereichssatzung  
gemäß § 35 Absatz 6 BauGB (Döllner Heide)**

**April 2006**

**Gemeinde Schorfheide**  
Der Bürgermeister  
Erzbergerplatz 1  
16244 Schorfheide

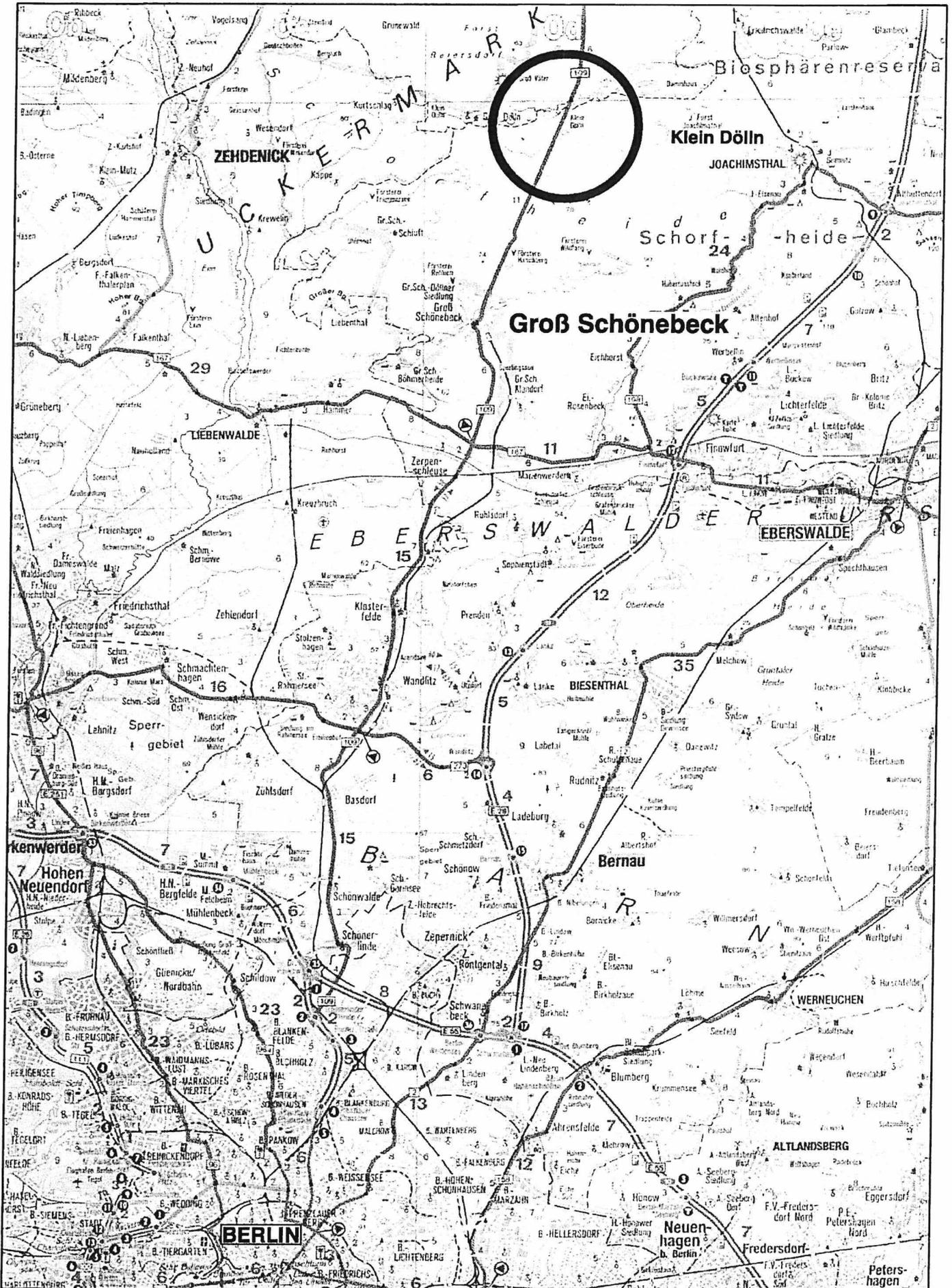
# **Gemeinde Schorfheide, OT Groß Schönebeck**

## **Außenbereichssatzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB (Döllner Heide)**

### **Inhaltsverzeichnis:**

- 1 Übersichtskarte zur Lage der Gemeinde  
im Siedlungsnetz
- 2 Außenbereichssatzung gemäß  
§ 35 Absatz 6 BauGB
- 3 Geltungsbereich
- 4 Anlage:  
Erläuterungen

# Übersichtskarte zur Lage der Gemeinde im Siedlungsnetz



**Satzung**  
der Gemeinde Schorfheide, OT Groß Schönebeck  
über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den bebauten Bereich  
„Döllner Heide“ (Außenbereichssatzung)

**Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide hat gemäß § 35 Absatz 6  
Baugesetzbuch in Verbindung mit § 5 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg auf  
ihrer Sitzung am 26.04.2006 folgende Satzung beschlossen:**

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für den Bereich „Döllner Heide“ der Gemeinde Schorfheide, Ortsteil Groß Schönebeck (Flurstück 41/1 teilweise der Flur 19, Gemarkung Groß Schönebeck). Das Satzungsgebiet ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**  
**Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, die Wohnzwecken und nicht störenden kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften dienen, nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder nicht störenden kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

1. einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
2. die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.  
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen bleiben unberührt.

**§ 3**  
**Zulässigkeitsbestimmungen**

Für die Zulässigkeit von Vorhaben gelten folgende nähere Bestimmungen gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB:

1. Die Grundfläche der Wohngebäude darf den zu erhaltenden Bestand nicht überschreiten.
2. Die Gebäudehöhe ist beizubehalten. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Aufbauten ist ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Nebenanlagen, die dem Erhalt der Anlage dienen
- Einzäunungen grundbuchlich parzellierter Grundstücke und Stellplätze
- Schank- und Speisewirtschaften.

## Hinweise

### **Untere Naturschutzbehörde**

Für zulässige Einzäunungen oder Stellplätze ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich, die bei der UNB beantragt werden muss.

### **Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin**

Die Nutzung der Uferzone einschließlich des See's unterliegen den Bestimmungen des § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (Schutz bestimmter Biotope) und des § 6 Absatz 1 Punkt 6 der Verordnung des Biosphärenreservates Schorfheide-Chorin.

Zum Schutz des Ufers des Kleinen Döllnsee und des angrenzenden FFH -Gebietes besteht gemäß § 48 Absatz 1 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) auf einem 50 m breiten Uferstreifen Bauverbot.

### **Staatlicher Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg**

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

### **Telekommunikation**

Im Plangebiet befinden sich umfangreiche Telekommunikationslinien. Bei allen Baumaßnahmen und Gehölzpflanzungen ist die Anforderung von aktuellen Bestandplänen beim zuständigen Bezirksbüro Netze (Biesenthal) erforderlich, um die genaue Lage der TK-Linien zu erkennen. Die Kabelschutzanweisung muss beachtet werden.

Es sind örtliche Suchschachtungen durchzuführen.

Für die vorhandenen TK-Linien gilt nach § 99 Telekommunikationsgesetz Bestandsschutz.

Änderungen oder zusätzliche Sicherungen sind mit dem BBN abzustimmen. Veränderungen sind kostenpflichtig.

### **Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege Abt. Bodendenkmalpflege**

Im Satzungsbereich sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Amt anzuzeigen.

Die Fundstätte ist mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

### **Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg**

Im Falle einer geplanten Bohrung oder Erkundungen durch andere Aufschlüsse gilt die Anzeige- und Dokumentationspflicht (gem. Lagerstättengesetz vom 04.12.1934).

### **Untere Abfallwirtschaftsbehörde und Untere Bodenschutzbehörde**

Bei dem Gelände handelt es sich um einen Altstandort, der im Altlastenkataster geführt wird.

Entsprechend der militärischen Vornutzung können Verunreinigungen der Baurestmassen, des Bodens und des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden. Daher ist mindestens 3 Wochen vor Beginn der Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen ein Vor-Ort-Termin durchzuführen. Die Anordnung weiterer Maßnahmen behält sich das Amt vor. Weiterhin sind die Auflagen/Hinweise des Merkblattes 01 zu beachten (Amt GS).

### **Nachrichtliche Übernahmen**

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Biosphärenreservats Schorfheide-Chorin. Des weiteren sind die Erhaltungsziele des nördlich angrenzenden FFH-Gebiets „Döllnerfließ“ zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befinden sich Einzeldenkmale gemäß § 2 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG).

### **Empfehlung:**

Einzäunungen sollten für Kleintiere durchlässig sein und die Bauweise das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigen.

Der vorhandene Baumbestand ist so weit als möglich zu erhalten; bei Wegfall ist dieser durch standortgerechte einheimische Gehölze zu ersetzen.

**§ 4**  
**Inkrafttreten, Bekanntmachung**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntgabe im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide in Kraft.

Die Außenbereichssatzung, bestehend aus dem Satzungstext und dem Lageplan mit der Darstellung des Geltungsbereiches, wird hiermit ausgefertigt.

Schorfheide, 27.04.2006



Bürgermeister  
Uwe Schoknecht



## Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss der Außenbereichssatzung wurde von der Gemeindevertretung der ehemaligen Gemeinde Groß Schönebeck (Schorfheide) am 12.12.2002 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 10.01.2003 im Amtsblatt des ehemaligen Amtes Groß Schönebeck (Schorfheide) erfolgt.
2. Die ehemalige Gemeindevertretung Groß Schönebeck (Schorfheide) hat am 16.04.2003 den Vorentwurf der Außenbereichssatzung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
3. Der Vorentwurf der Außenbereichssatzung hat in der Zeit vom 08.05.2003 bis 10.06.2003 öffentlich ausgelegen.  
Die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden können, durch Aushang in den Bekanntmachungskästen des ehemaligen Amtes Groß Schönebeck vom 22.04.2003 bis 07.05.2003.  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.04.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Am 26.10.2003 wurde der Verwaltungswechsel der ehemaligen Gemeinde Groß Schönebeck (Schorfheide) aus der aufgelösten Amtsverwaltung Große Schönebeck zur neu gebildeten Gemeinde Schorfheide vollzogen.

4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.02.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 12.03.2004 mitgeteilt worden. Von Bürgern ist keine Stellungnahme eingegangen.
5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide hat am 25.02.2004 den Entwurf der Außenbereichssatzung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf der Außenbereichssatzung hat in der Zeit vom 23.03.2004 bis einschließlich 22.04.2004 öffentlich ausgelegen.  
Die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden können, durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Schorfheide am 13.03.2004.  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.03.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide hat die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.10.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 03.12.2004 mitgeteilt worden. Von Bürgern ist keine Stellungnahme eingegangen.
8. Die Außenbereichssatzung „Döllner Heide“, bestehend aus Satzungstext und Geltungsbereich, wurde am 06.10.2004 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide beschlossen.

Schorfheide, 28.12.05  
(Datum)



  
Uwe Schoknecht  
Bürgermeister

Durch Änderung des BauGB vom 24.06.2004 entfiel die Genehmigungspflicht für die Satzung.

9. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide hat am 15.02.2006 die Änderung der Außenbereichssatzung beschlossen.
10. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.02.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Beteiligung von Bürgern war nicht erforderlich.
11. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide hat die zur Änderung eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.04.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 27.04.2006 mitgeteilt worden.
12. Die Außenbereichssatzung „Döllner Heide“, bestehend aus Satzungstext und Geltungsbereich, wurde am 26.04.2006 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide beschlossen.

Schorfheide, 27.04.2006  
(Datum)



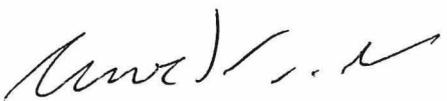
  
Uwe Schoknecht  
Bürgermeister

13. Der Satzungsbeschluss für die Außenbereichssatzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 09.05.2006 im Amtsblatt der Gemeinde Schorfheide ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (§ 214 BauGB) sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Absatz 5 BauGB) hingewiesen worden.

14. Die Satzung ist mit Bekanntmachung am 09.05.2006 in Kraft getreten.

Schorfheide, 11.05.2006  
(Datum)



  
Uwe Schoknecht  
Bürgermeister

## Merkblatt 01

**Auflagen bzw. Hinweise der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei einer Bauausführung eines Vorhabens, aufgrund der vorhandenen Gesetzlichkeiten, zu beachten sind.**

Im Bereich des o.g. Vorhabens befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale.

Allgemein gilt:

Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an den Bodendenkmalen (§ 15 Abs.1 BbgDSchG) sind dokumentationspflichtig (§ 15 Abs. 3 BbgDSchG). Werden archäologische Dokumentationen (baubegleitende / bauvorbereitende Rettungsgrabungen etc.) notwendig, die die Kapazitäten des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Frankfurt/Oder überschreiten, hat der Veranlasser des Vorhabens nach Maßgabe des § 12 Abs. 2 und des § 15 Abs. 3 BbgDSchG sowohl die Kosten der Dokumentation zu tragen als auch die Dokumentation sicherzustellen.

Da weder die exakte Ausdehnung, noch die konkrete Struktur des mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit vorhandenen Bodendenkmals bekannt sind, ist zunächst eine archäologische Voruntersuchung in Form von Baggerschnitten (Das können die Trassen für die Versorgungsleitungen sein. ) erforderlich, um die Dauer und den personellen Einsatz der gegebenenfalls notwendigen Dokumentation (Hauptuntersuchung) festlegen zu können.

Die fachliche Begleitung wird durch einen Mitarbeiter des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Frankfurt/Oder, Karl-Liebknecht-Straße 30, 15230 Frankfurt/Oder (Tel.: 0335/535980) sichergestellt, so dass zumindest hierfür dem Vorhabenträger keine Kosten entstehen. **Der Erkundungstermin ist mit dem Brandenburgischen Landesamt und Archäologisches Landesmuseum (obige Adresse) 3 Wochen vorher abzustimmen.**

## **Anlage:**

### **Erläuterungen zur Außenbereichssatzung § 35 Absatz 6 BauGB (Döllner Heide)**

Die Erläuterung ist nicht Bestandteil der Satzung

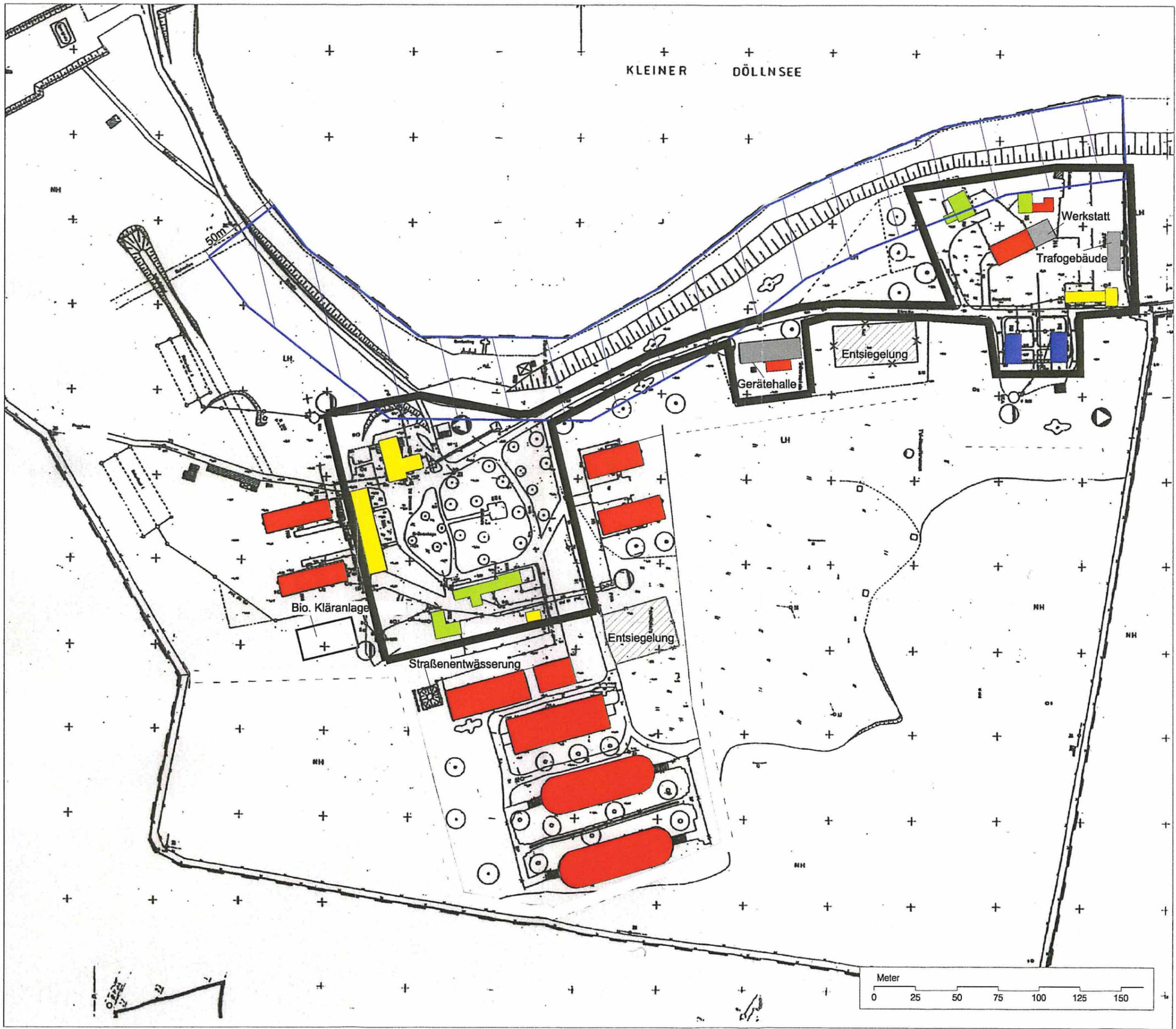
## **Inhalt:**

Planungsgegenstand .....	2
Anlass und Erforderlichkeit .....	2
Planungsziele .....	2
Projektbeschreibung .....	2
Ziel der Außenbereichssatzung .....	3
Wirkung der Außenbereichssatzung .....	3
Räumliche Situation .....	3
Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	4
Bisherige Nutzung .....	4
Erschließung .....	4
Abwasser .....	4
Denkmalschutz .....	5
Bodendenkmale .....	5
Planungsrechtliche Situation .....	5
Regionalplanung .....	5
Vorbereitende Bauleitplanung .....	6
Schutzgebiete .....	6
Landschaftspflegerische Gesichtspunkte .....	6

**Gemeinde Schorfheide  
 OT Groß Schönebeck  
 Außenbereichssatzung  
 "Döllner Heide"  
 - Entwurf -**

Geltungsbereich

- Legende:**
-  Geltungsbereich der Außenbereichssatzung
  - Darstellungen ohne Norm-Charakter**
  - Gebäude Bestand:**
  -  Wohngebäude und Gebäudeteile, die unter Denkmalschutz stehen
  -  Wohngebäude, die zur Kulturlandschaft gehören
  -  Wohngebäude
  -  Technikraum
  -  Gebäude, die entsprechend des städtebaulichen Vertrages zurück gebaut werden
  -  Bauverbot in der 50-Meter-Uferzone des Kleinen Döllnsees



## **Erläuterungen zur Außenbereichssatzung § 35 Absatz 6 BauGB (Döllner Heide)**

### **Planungsgegenstand**

Die Gemeinde Schorfheide (Ortsteil Groß Schönebeck) beabsichtigt, die Nutzung des baulichen Bestandes der ehemaligen Funkerschule am Kleindöllner See in der Döllner Heide planungsrechtlich zu sichern und dort eine dauerhafte Nutzung der erhaltenswerten Gebäude zu ermöglichen. Alle anderen Gebäude werden zurückgebaut.

### **Anlass und Erforderlichkeit**

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist die Aufstellung einer Satzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 Absatz 3 BauGB notwendig.

In einem Vor-Ort-Termin am 15.08.2000 wurde mit allen am Verfahren Beteiligten sowie Vertretern des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (Hr. Dr. Koppitz und Hr. Gröger) das Verfahren bei der Entwicklung der ehemaligen Funkerschule erörtert. Dabei wurde festgehalten, dass für das Areal Baurecht geschaffen sowie die Änderung des FNP angestrengt werden soll.

### **Planungsziele**

Das Ziel der Planung ist es, den planungsleeren Raum zu überwinden und ein geeignetes Instrument zur Steuerung der Nutzung und der baulichen Situation innerhalb des bezeichneten Gebietes zu schaffen.

Um eine adäquate, dauerhafte Nutzung der bestehenden Gebäude zu ermöglichen, soll eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB für den Bereich der vorhandenen baulichen Anlagen (ca. 4 ha) festgesetzt werden. Der im Vergleich dazu wesentlich größere restliche Bereich des Gebietes (ca. 40 ha) soll durch massiven Rückbau von einer Bebauung freigehalten werden.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurden analog dazu geändert. Das bedeutet, dass für den gesamten Bereich (ca. 44 ha) des Sondergebietes Militär (Konversionsfläche) die Nutzungsart Wald dargestellt ist.

### **Projektbeschreibung**

Mit der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB soll die Nutzung und der Erhalt der vorhandenen Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Funkerschule dauerhaft gesichert und gesteuert werden.

Es ist geplant, die denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäude des Vorhabengebiets für die Nutzung Wohnen zu sichern. Es sollen ca. 80 - 100 Personen auf dem Gelände wohnen. Zudem soll der bestehende Fischereibetrieb aufrecht erhalten werden. Für die Verwaltung der Anlage wird ein Büroraum sowie ein Werkstattraum für den Hausmeister genutzt werden.

Ein Neubau von Gebäuden ist nicht vorgesehen. Lediglich aus zwingenden bautechnischen Gründen könnten Rückbaumaß-

nahmen und danach der Neubau von Gebäuden möglich sein. Es werden nur erhaltenswerte Gebäude (entsprechend der unteren Denkmalschutzbehörde) erhalten, alle anderen werden einen Rückbau erfahren. (siehe Karte Geltungsbereich der Außenbereichssatzung "Döllner Heide")

### **Ziel der Außenbereichssatzung**

Gemäß § 35 Absatz 6 BauGB wird die Gemeinde ermächtigt, für bebaute Gebiete im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch einfache Satzung zugunsten von Wohnen und nicht störenden kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften bestimmte öffentliche Belange auszuscheiden, die dem Bauvorhaben ansonsten gemäß § 35 Absatz 3 entgegengehalten werden könnten.

Die Notwendigkeit zur planungsrechtlichen Sicherung der Fläche liegt in der Tatsache begründet, dass die vorhandenen Gebäude der ehemaligen Funkerschule seit Beendigung der militärischen Nutzung vor mehr als zehn Jahren ohne eine entsprechende bauordnungsrechtliche Genehmigung auf unterschiedliche Art und Weise genutzt werden. Zudem wurden einzelne Gebäude der Anlage mit Bescheid vom 02.12.1998 in das Verzeichnis der Denkmale des Landes Brandenburg eingetragen, womit ihnen ein erhaltenswerter Status bescheinigt wird. (siehe Karte Geltungsbereich der Außenbereichssatzung "Döllner Heide")

### **Wirkung der Außenbereichssatzung**

Im Umgriff der Satzung sind Wohnbauvorhaben oder Vorhaben wie die ausdrücklich zugelassenen kleineren Handwerksbetriebe oder Gewerbebetriebe nach § 35 Absatz 2 BauGB zu beurteilen. Die Satzung ändert nichts an der Außenbereichslage. Die Besonderheit, die die Satzung schafft, besteht darin, dass im Gegensatz zu sonstigen Außenbereichsvorhaben im Sinne von § 35 Absatz 2 BauGB den Vorhaben im Satzungsgebiet nicht entgegengehalten werden kann, sie stünden im Widerspruch zu Darstellungen im Flächennutzungsplan für Landwirtschaft und Wald oder würden den Belang „Entstehung oder Verfestigung“ einer Splittersiedlung beeinträchtigen. Alle anderen öffentlichen Belange können den Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden.<sup>1</sup>

Die Außenbereichssatzung schafft damit die Rahmenbedingung zur Beurteilung eines Bauantrages oder einer Nutzungsänderung.

### **Räumliche Situation**

Groß Schönebeck (Schorfheide), das etwa 50 km nördlich von Berlin-Mitte im Übergangsbereich des Eberswalder Urstromtals zur Schorfheide liegt, war bis zur Gemeindegebietsreform im Jahr 2003 Sitz der Amtsverwaltung. Groß Schönebeck ist jetzt ein Ortsteil der Gemeinde Schorfheide.

### **Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Gelände der ehemaligen Funkerschule befindet sich an der nördlichen Grenze des Ortsteiles Groß Schönebeck in der Gemeinde Schorfheide und ist ca. 9 km von der Ortslage Groß Schönebeck entfernt. Im Norden wird das Gelände durch den Kleindöllner See, der Gemeinde Groß Dölln zugehörig, und im Osten durch die Landesstraße L 100 begrenzt. In südlicher und westlicher Richtung grenzt die ehemalige militärische Liegenschaft an Waldgebiete der Schorfheide. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Landesstraße L 100.

Die räumliche Ausdehnung des Geltungsbereichs der Satzung orientiert sich an der vorhandenen erhaltenswerten Bebauung (ca. 4 ha). Das Gelände der ehemaligen Funkerschule mit einer Gesamtfläche von ca. 44 ha umfasst das Flurstück 41/1 der Flur 19 Gemarkung Groß Schönebeck in der Gemeinde Schorfheide. Auf dem Gelände befinden sich insgesamt 16 Gebäude, die zwischen 1935 und 1970 errichtet wurden. Der größte Teil des Gebäudebestandes stammt aus den Jahren vor 1940. Der restliche Bereich des Areals ist durch ausgedehnte Wald- und kleinere Wiesenflächen gekennzeichnet.

### **Bisherige Nutzung**

Bis 1989 wurde das Planungsgebiet als Ausbildungsstätte für Fernmeldetechnik zu militärischen Zwecken genutzt. Seit 1990 ist das Gelände mit unterschiedlichen Zwischennutzungen belegt worden, die jedoch weder bauordnungsrechtlich noch bauplanungsrechtlich gesichert waren. Aufgrund der vorhandenen Gebäudestrukturen mit einzelnen Wohnungen, Gemeinschaftsunterkünften, Verwaltungs- und Heizungshaus sowie der unterschiedlichen Funktionsgebäude wie Gaststätte, Kino und Kantinenerweiterung ist ein breites Nutzungsspektrum gegeben.

### **Eigentumsverhältnisse**

Das Planungsgebiet wurde im Jahre 1997 durch einen privaten Käufer von der Treuhandliegenschaftsgesellschaft (TLG) erworben und ist seitdem in Privatbesitz.

### **Erschließung**

Das Plangebiet wird durch die Landesstraße L 100 erschlossen, die von Berlin (als B 109) über Groß Schönebeck nach Prenzlau führt. Die innere Erschließung des Geländes erfolgt durch private Erschließungsstraßen, die die einzelnen Gebäude miteinander verbinden.

Gegenwärtig wird das Gelände durch eine Busverbindung (1 Fahrtenpaar an Schultagen) erschlossen. Die Frequentierung wird als ausreichend angesehen.

### **Abwasser**

Das auf dem Gelände anfallende Schmutzwasser wird über eine separate biologische Kläranlage geklärt. Eine entsprechende Genehmigung (AZ: AB-H IV - Gb - 1/01) liegt vor.

### **Denkmalschutz**

Auf Antrag des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 12.10.1998 wurden mit Bescheid der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 02.12.1998 folgende Gebäude der ehemaligen Funkerschule in das Verzeichnis der Denkmale eingetragen:

So genanntes Blockhaus sowie ehemaliges Forstamtsgehöft, bestehend aus villenartigem Wohngebäude und Remise.

Der Erhalt dieser denkmalgeschützten Gebäude ist nur in Verbindung mit einer dauerhaften Nutzung dieser Gebäude wirtschaftlich tragbar.

### **Bodendenkmale**

Zu vorhandenen Bodendenkmalen gibt es seitens der Behörden unterschiedliche Aussagen. Mit hoher Wahrscheinlichkeit befinden sich in dem Plangebiet Bodendenkmale. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen sind dokumentationspflichtig (§ 15 Absatz 3 BbgDSchG). Eventuelle Funde sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu behandeln.

### **Planungsrechtliche Situation**

Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (Referat GL 6) wurde mit Schreiben vom 23.04.2003 beteiligt.

### **Regionalplanung**

Der Landkreis Barnim gehört zur Planungsregion Uckermark-Barnim, innerhalb derer sektorale Teilpläne erarbeitet werden. Aufbauend auf dem Leitbild der dezentralen Konzentration bestimmt der Teilplan "Zentralörtliche Gliederung, Siedlungsschwerpunkte und Ländliche Versorgungsorte"<sup>2</sup> das Netz der zentralen Orte unterer Stufe. Groß Schönebeck wird als Kleinzentrum eingestuft, das über Einrichtungen zur Deckung des Grundbedarfes der Bevölkerung des Nahbereichs verfügen soll.

Es fungiert als Nahbereichszentrum für die ehemaligen amtsangehörigen Gemeinden. *„Die geforderte Regelausstattung eines Kleinzentrums ist vorhanden, wobei die Grundschule als "kleine Grundschule" dauerhaft gesichert ist. Der ÖPNV (Bus) ist innerhalb des Amtsbereiches auf Groß Schönebeck ausgerichtet, die Bahnlinie erschließt die Verbindung von und nach Berlin. Entwicklungspotentiale besitzt Groß Schönebeck aufgrund seiner naturräumlichen Lage, bereits vorhandener touristischer Einrichtungen und der guten Verkehrsanbindungen von Berlin im Bereich Fremdenverkehr/Erholung. Der Status eines Kleinzentrums ist für die Gemeinde Groß Schönebeck langfristig gesichert.“<sup>3</sup>*

Neben der Hauptfunktion des Wohnens soll Groß Schönebeck demzufolge im Bereich Fremdenverkehr/Erholung entwickelt werden.

<sup>2</sup> Dieser Teilregionalplan wurde von der Regionalversammlung am 13.06.1996 beschlossen und trat am 20. August 1997 in Kraft.

<sup>3</sup> Teilplan „Zentralörtliche Gliederung, ...“; 2.1.4 Kleinzentren

### **Vorbereitende Bauleitplanung**

Das Areal der ehemaligen Funkerschule ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Schönebeck (Schorfheide) als Sonderbaufläche Militär dargestellt. Am 27.11.1997 wurde der Flächennutzungsplan von der Gemeindevertretung beschlossen, der mit Schreiben vom 24.04.1998 genehmigt wurde.

Der Flächennutzungsplan wurde in diesem Bereich im Parallelverfahren geändert, die Genehmigung wurde mit Schreiben der Höheren Verwaltungsbehörde vom 06.02.2006 erteilt. Als Nutzung ist statt eines Sondergebiets „Wald“ dargestellt.

### **Schutzgebiete**

Das Gebiet befindet sich in der Zone III des Biosphärenreservates Schorfheide-Chorin am Rand des gemeldeten FFH - Gebiets Nr. 341 „Döllnerfließ“.

### **Landschaftspflegerische Gesichtspunkte**

Die Anlage wird keine weiteren Versiegelungen mit sich bringen. Es sind größere Entsiegelungsmaßnahmen (Abriss von Gebäuden) geplant. Die entsprechenden Flächen kommen in den Flächenpool des Ortsteils Groß Schönebeck/Gemeinde Schorfheide für mögliche Entsiegelungsmaßnahmen, somit stehen sie der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) für Ausgleichsmaßnahmen bei anderen Projekten zur Verfügung.

Die Pflicht einer Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit (UVP) besteht im vorliegenden Fall nicht, weil die hinsichtlich des Erreichens oder Überschreitens des maßgeblichen Schwellenwerts zu prüfenden Größen- oder Leistungswerte des Vorhabens auf einen Bestand zurückzuführen sind, der bereits vor Ablauf der jeweiligen Umsetzungsfristen erreicht wurde. Eine Erweiterung des Bestands wird im Planungsgebiet nicht geplant.