

Städtebauliches Leitbild Schorfheide

26. Sitzung des Bauausschusses
am 11. Oktober 2022



Inhalt

- I. Städtebauliches Leitbild - Anlass & Ziel
- II. Rahmenbedingungen & Entwicklungsmöglichkeiten
- III. Ablauf und aktueller Stand
 - Bestandsaufnahme u. Identifizierung von Potenzialflächen
 - Beteiligung u.a. öffentliche Umfrage, Gespräche Ortsbeiräte, Gemeindevertretersitzung
- IV. Städtebauliches Leitbild
 - Gesamtgemeinde (übergeordnet, nutzungsbezogen)
 - Flächenuntersuchung (Ortsteilbezogen –Flächenpotenziale je Ortsteil)
 - Priorisierung
- V. Ergebnis und Handlungsempfehlungen
- VI. Weiteres Verfahren

Städtebauliches Leitbild - Anlass & Ziel

- Instrument zur Steuerung der Siedlungsentwicklung
(unter Berücksichtigung bestehender Vorgaben und Planungsinstrumente)
- Prüfung und Bewertung der Entwicklungsoptionen und -bedarfe der jeweiligen Ortsteile im
gesamtstädtischen Kontext
 - Ausweisung von Nutzungsschwerpunkten
 - Ermittlung und Priorisierung von Flächen (Fokus auf Finowfurt, Groß Schönebeck,
Lichterfelde)
 - Überblick zu Entwicklungsbedarfen der 9 Ortsteile
 - Ableitung von Handlungsempfehlungen
- Berücksichtigung der Interessen der lokalen Akteure und Bevölkerung

Ergebnis: Informelle Grundlage mit Handlungsempfehlungen für die städtebauliche
Entwicklung im Gemeindegebiet

Städtebauliches Leitbild - Rahmenbedingungen

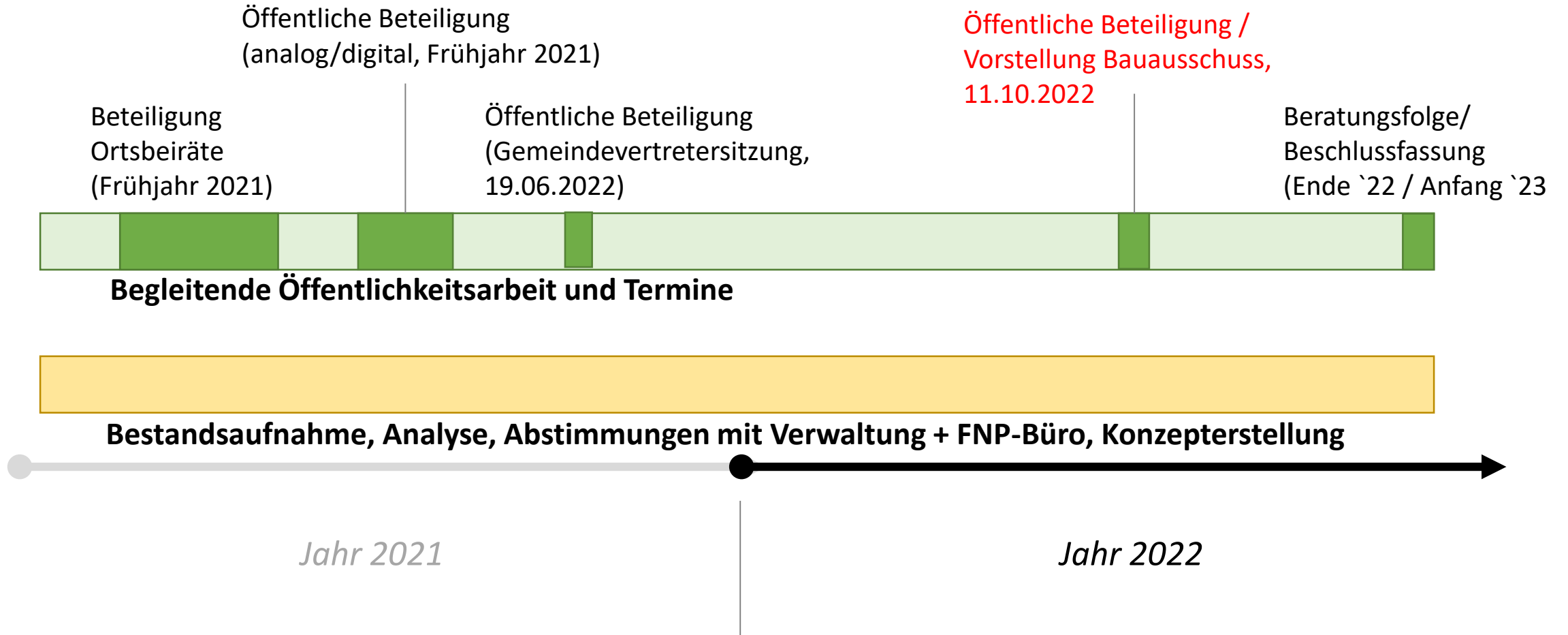
- Gemeinde Schorfheide: 9 Ortsteile, rd. 10.600 Einw. (2022)
- Wachsende Bevölkerung -> zunehmender Entwicklungsdruck
- Demografischer Wandel -> Alterung der Bevölkerung
- Raumordnungsverfahren & Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg definieren in übergeordneten Planungen Ziele + Entwicklungsmöglichkeiten
 - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)
 - Sachlicher Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“
 - Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim
 - Flächennutzungsplan für die Gemeinde (in Neuaufstellung)
 - Bebauungspläne - Verbindliche Bauleitplanung

Städtebauliches Leitbild - Rahmenbedingungen

Eigenentwicklungsoption und Wachstumsreserven für Schorfheide:

- Gesamtgemeinde Schorfheide (Stichtag: 31.12.2018: 9.999 Einwohner*innen):
Eigenentwicklungsoption (EEO) von 10 ha für einen Zeitraum von 10 Jahren
(Z 5.5 Absatz 2 LEP HR).
- **Wachstumsreserve** für den Grundfunktionalen Schwerpunkt (GSP) **Groß Schönebeck** (31.12.2018):
1.631 Einwohner*innen) = **zusätzliche Wachstumsreserve von 3,3 ha für einen Zeitraum von 10 Jahren** (Z 5.7 LEP HR)

Ablauf und aktueller Stand



Öffentliche Beteiligung

- Ziele der Beteiligung:
 - Abfragen von Betrachtungsweisen und städtebaulichen Bedarfen
 - Abfragen von Vorstellungen über die künftige städtebauliche Entwicklung
 - Stimmungsbild aus der Bevölkerung
 - Berücksichtigung der Interessen bei der Erstellung des städtebaulichen Leitbilds sowie bei künftigen städtebaulichen Entwicklungen



Ortsteil	Anzahl Teilnehmer*innen digital	Anzahl Teilnehmer*innen analog	Anzahl Teilnehmer*innen Gesamt
Altenhof	58	6	64
Böhmerheide	36	0	36
Eichhorst	15	0	15
Finowfurt	200	7	207
Groß Schönebeck	87	1	88
Klandorf	91	14	105
Lichterfelde	63	0	63
Schluff	14	1	15
Werbellin	25	0	25
Gesamt	589 (95%)	29 (5%)	618

Zusammenfassung - Ergebnisse der Beteiligung

- Positive Bewertung der Natur und Landschaft
- Fehlendes Versorgungsangebot im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen
- Bedarfe vor allem in der sozialen Infrastruktur (Schaffung von Kitaplätzen) und im kulturellen, touristischen Angebot
- Diverse Bedarfe bezüglich der verkehrlichen Infrastruktur:
Ausbau Personennahverkehr, Schaffung von Parkplätzen etc.
- Vorstellungen über künftige Entwicklungen und Dichte unterschiedlich
→ abhängig von Ortsteil und vorhandener Bebauungsstruktur
- Überwiegender Wunsch nach einer Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern
(in unterschiedlichem Verhältnis)
- Großer Wunsch nach Erhalt des Dorfcharakters

Städtebauliches Leitbild

Städtebauliches Leitbild - Gesamtgemeinde

- Untersuchung der Ortsteile auf Funktion/Eignung für folgende **Nutzungen**:
 - Wohnen
 - Soziale Infrastruktur
 - Handel, Dienstleistung und medizinische Versorgung
 - Gewerbe und Industrie
 - Freizeit, Erholung und Tourismus

Städtebauliches Leitbild – Ortsteilbezogen

- Identifizierung, Prüfung und Priorisierung von konkreten Potenzialflächen anhand relevanter Kriterien (u.a. Planungsvorgaben, Orts- und Landschaftsbild, Erschließung, Restriktionen, etc.)
- Übersicht der ortsteilbezogenen Handlungsbedarfe
- Flächenkatalog und Ableitung von Handlungsempfehlungen

Städtebauliches Leitbild - Gesamtgemeinde

Nutzungsschwerpunkt „Wohnen“ – Kriterien:

- Beitrag zur Stadtentwicklung/Zentralität
- Verkehrsanbindung
- Immissionen
- Technische Infrastruktur
- Baulandreserven im Innenbereich bzw. in Geltungsbereichen von rechtskräftigen B-Plänen
- Restriktionen durch Planungsvorgaben

Städtebauliches Leitbild - Gesamtgemeinde

Gesamtgemeinde - Nutzungsschwerpunkt „Wohnen“

Hohe Eignung:

- OT Groß Schönebeck (GSP)
- OT Finowfurt
- OT Lichterfelde

Mittlere Eignung:

- OT Altenhof
- OT Klandorf

Mäßige Eignung:

- OT Böhmerheide
- OT Eichhorst
- OT Werbellin
- OT Schluf

Städtebauliches Leitbild - Gesamtgemeinde

Nutzungsschwerpunkt „Soziale Infrastruktur“ - Kriterien:

- Einzugsbereich/Bedarfe
- Potenziale und Entwicklungsmöglichkeiten

Gesamtgemeinde - Nutzungsschwerpunkt „Soziale Infrastruktur“

Hohe Eignung:

- OT Groß Schönebeck (GSP)
- OT Finowfurt
- OT Lichterfelde

Weitere Ortsteile:

- Verschiedene Ausgangssituationen aufgrund unterschiedlicher Größen/Strukturen
- kleinteilige Potenziale im Ausbau der soz. Infrastruktur in allen Ortsteilen gegeben

Städtebauliches Leitbild - Gesamtgemeinde

Nutzungsschwerpunkt „Handel, Dienstleistung und med. Versorgung“ - Kriterien:

- Verkehrsanbindung (Erreichbarkeiten)
- Planungsrechtliche Möglichkeiten
- Einzugsbereich/Bedarfe

Städtebauliches Leitbild - Gesamtgemeinde

Gesamtgemeinde - Nutzungsschwerpunkt „Handel, Dienstleistung und med. Versorgung“

Hohe Eignung:

- OT Groß Schönebeck (GSP) -> Erweiterungspotenzial für großflächige Einzelhandelseinrichtungen
 - OT Finowfurt
 - OT Lichterfelde
-
- **Einrichtungen der medizinischen Versorgung** aufgrund der Einzugsbereiche und der verkehrlich guten Anbindungen vorzugsweise in **Finowfurt, Groß Schönebeck** und ggf. Lichterfelde.

 - **In allen Ortsteilen bestehen** kleinteilige Flächenpotenziale für Dienstleistung, medizinische Versorgung, Gastronomie und/oder Einzelhandelsbetriebe, die bei Bedarf und entsprechender Nachfrage im Zuge der Eigenentwicklung genutzt werden können.

Städtebauliches Leitbild - Gesamtgemeinde

Nutzungsschwerpunkt „Gewerbe und Industrie“ - Kriterien:

- Verkehrsanbindung (Lage zum überregionalen Straßennetz etc.)
- Technische Infrastruktur (erste Einschätzung zur Erweiterbarkeit vorhandener Leitungs- und Verkehrsnetze)
- Restriktionen durch Schutzgebiete oder Bauhöhenbeschränkungen
- Baulandreserven im Innenbereich bzw. in Geltungsbereichen von rechtskräftigen B-Plänen

Städtebauliches Leitbild - Gesamtgemeinde

Gesamtgemeinde - Nutzungsschwerpunkt „Gewerbe und Industrie“

Hohe Eignung:

- OT Groß Schönebeck (GSP)
- OT Finowfurt
- OT Lichterfelde -> Neue Flächen in unmittelbarer Nähe zur Autobahn als Angebot schaffen.

Weitere Ortsteile:

- Die **weiteren Ortsteile** weisen keine besondere Eignung für den Nutzungsschwerpunkt Gewerbe und Industrie auf. Im Bedarfsfall sind konkrete Flächen zu prüfen und abzuwägen.

Städtebauliches Leitbild - Gesamtgemeinde

Nutzungsschwerpunkt „Freizeit, Erholung und Tourismus“ - Kriterien:

- Touristische Attraktivität (Sehenswürdigkeiten, Übernachtungsmöglichkeiten etc.)
- Nähe zu Einrichtungen für Sport, Freizeit und Erholung
- Potenziale und Entwicklungsmöglichkeiten

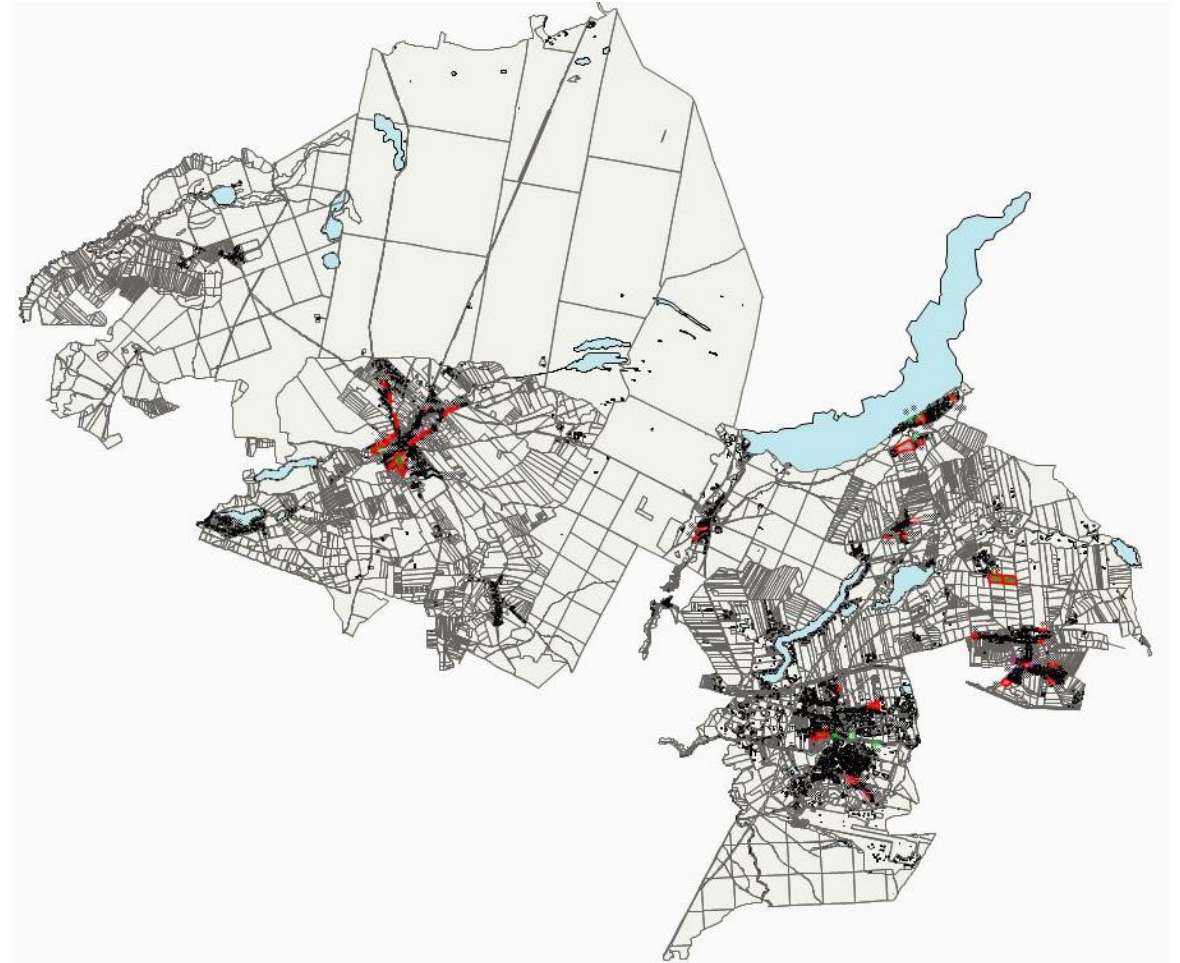
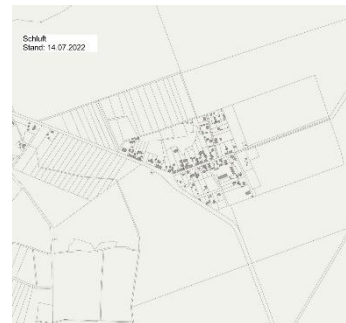
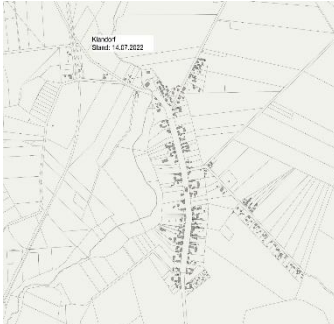
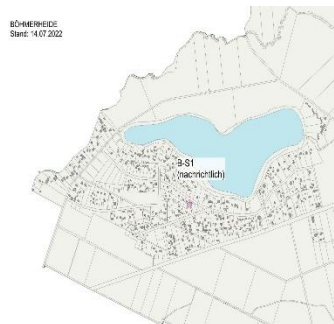
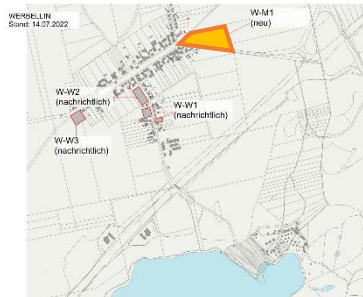
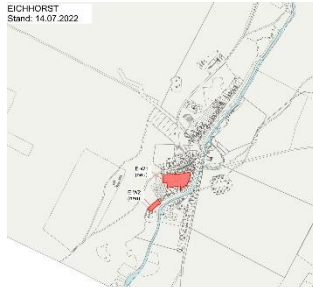
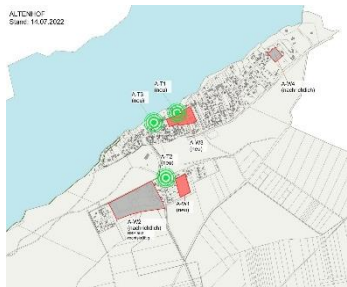
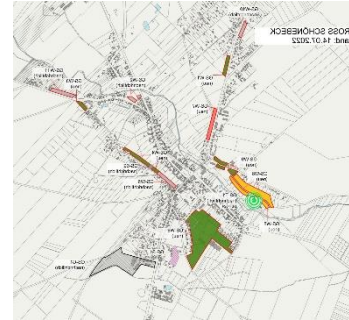
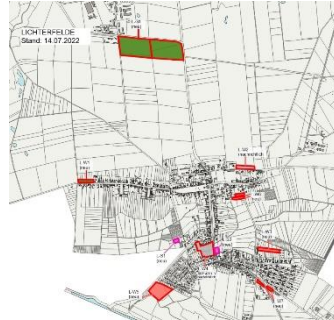
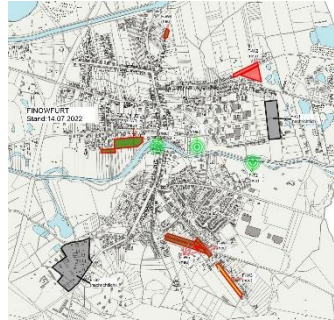
Städtebauliches Leitbild - Gesamtgemeinde

Gesamtgemeinde - Nutzungsschwerpunkt „Freizeit, Erholung und Tourismus“

Hohe Eignung:

- hohe Eignung des Nutzungsschwerpunktes in jedem der neun Ortsteile vorhanden (naturnahe Lage der Ortsteile am See und/oder innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend an das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin und den Naturpark Barnim)
- Jeder OT hat seine eigenen Qualitäten und Besonderheiten, woraus sich unterschiedliche Zielgruppen für Besucher*innen und Tourist*innen ergeben
- **Besonders hohe Eignung haben die Ortsteile Finowfurt und Groß Schönebeck** aufgrund ihrer Bevölkerungsanzahl, der Anzahl an Sehenswürdigkeiten sowie der guten Anbindung.

Städtebauliches Leitbild - Ortsteilbezogen



Städtebauliches Leitbild - Ortsteilbezogen

- Ermittlung von orteilbezogenen Handlungsbedarfen
- Identifizierung und Bewertung von konkreten Potenzialflächen (nutzungsbezogen)
- Im Rahmen des städtebaulichen Leitbilds wurden Flächen untersucht,
 - die in Abstimmung mit der Verwaltung für eine Untersuchung identifiziert wurden,
 - im Rahmen der Neuaufstellung des FNP genannt wurden,
 - die im Rahmen der öffentlichen Beteiligung genannt/ermittelt wurden und
 - die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und in den ortsteilbezogenen Innenbereichssatzungen dargestellt sind, aber bisher nicht überplant bzw. bebaut wurden und daher erneut auf ihre Eignung zu prüfen sind

Städtebauliches Leitbild - Ortsteilbezogen

- Bewertung der Flächen anhand stadtplanerischer / städtebaulicher und nutzungsbezogener Kriterien:
 - Planungsvorgaben u.a. Innenentwicklung/Eigenentwicklungsoption (LEP HR, RP, FNP, BBP)
 - Orts- / Landschaftsbild
 - Restriktionen (Schutzgebiete, Hochwasserschutz etc.)
 - Verkehrliche Erschließung
 - Vorhandene / erforderliche Infrastruktur
 - Funktion und nutzungsbezogene Eignung des Ortsteils
 - Angrenzende Siedlungsstruktur, Emissionen/Immissionen,
 - Beeinträchtigung des benachbarten Außenbereiches,
 - Flächenkonkurrenzen / vorhandene Potenzialflächen in der unmittelbaren Umgebung

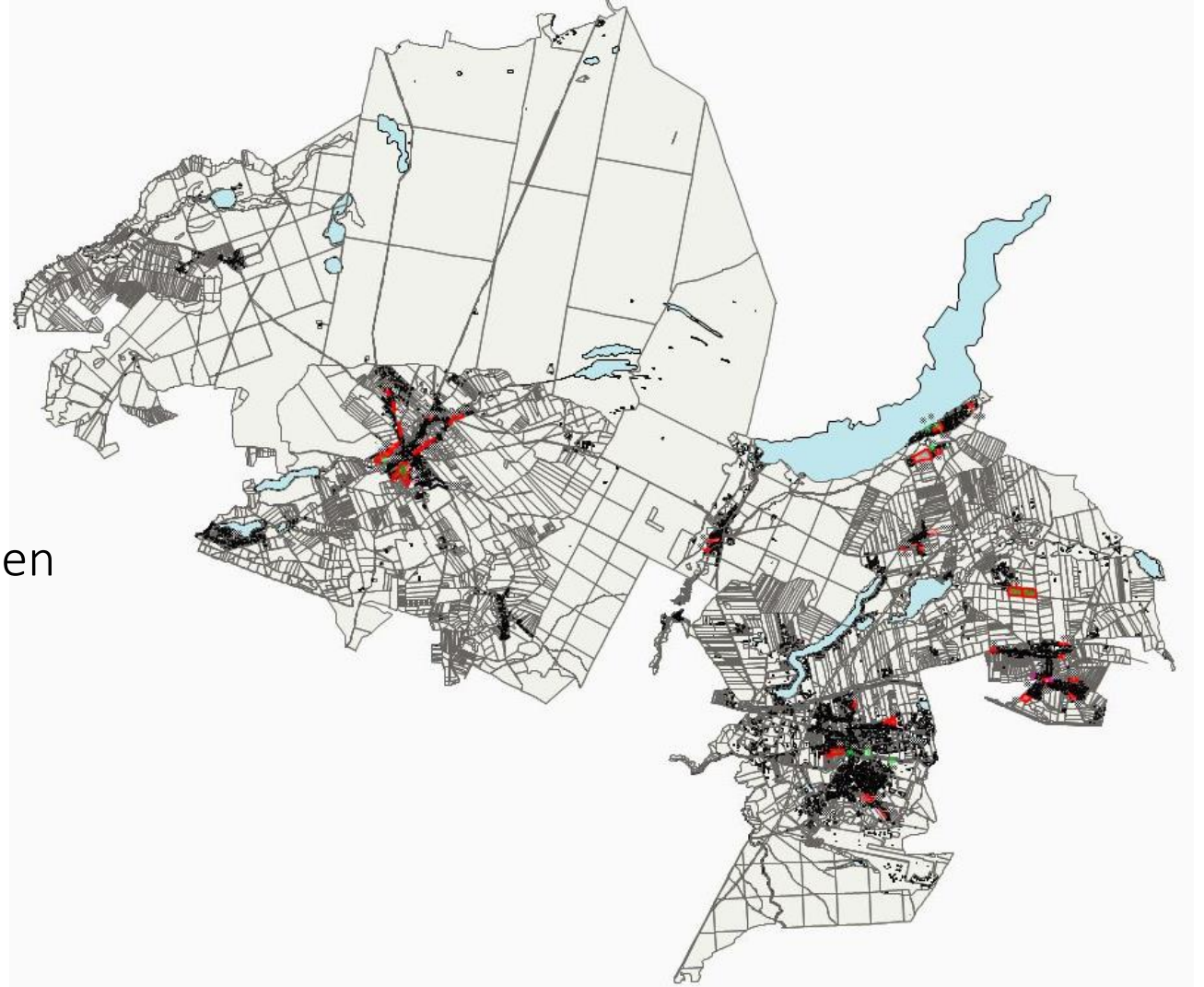
Städtebauliches Leitbild - Ortsteilbezogen

Bewertung der Eignung:

- **3-Punkte-Schema** zur Beurteilung der einzelnen Kriterien („+“ / „o“ / „-“)
- Gesamteinstufung der Flächen in **3 Prioritätsstufen**:
 - **I** - gut geeignet: Flächen, die sich uneingeschränkt oder mit geringen Einschränkungen für die untersuchte Nutzung eignen.
 - **II** - bedingt geeignet: Flächen, die mit Einschränkungen geeignet sind. Die Einschränkungen werden in den jeweiligen flächenbezogenen Steckbriefen näher beschrieben.
 - **III** - wenig geeignet: Flächen, die aufgrund von Restriktionen und/oder schlechteren städtebaulichen Eigenschaften in nächster Zeit tendenziell weniger geeignet, in weiterer Zukunft allerdings nicht gänzlich ungeeignet sind.

Städtebauliches Leitbild – Flächenuntersuchung

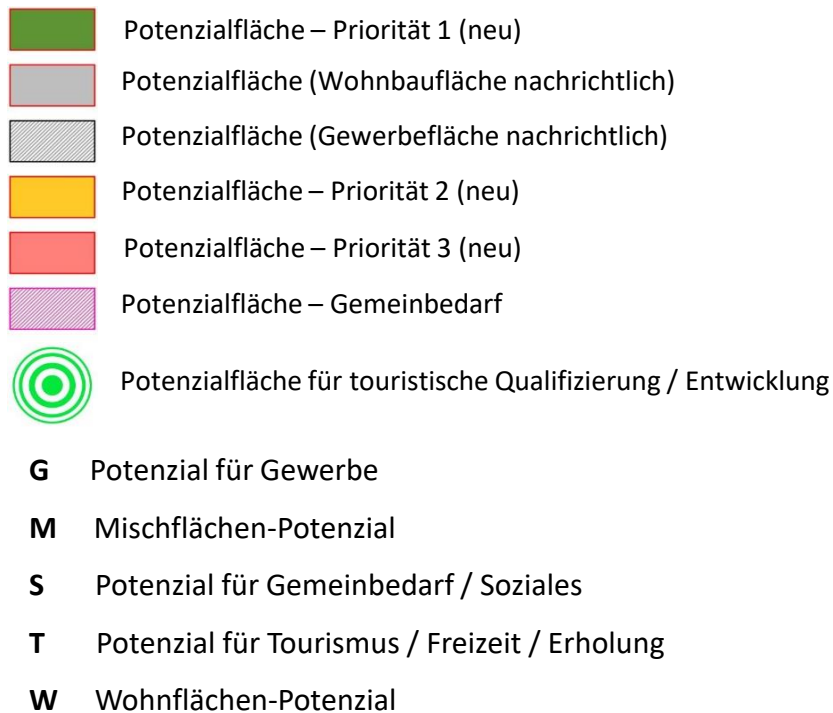
- **Flächen insgesamt = 49 Flächen**
 - Flächen für Wohnnutzung: 33 Flächen
 - Flächen für Mischnutzung: 1 Fläche
 - Flächen für Gemeinbedarf: 4 Flächen
 - Flächen für Gewerbe: 4 Flächen
 - Flächen für Freizeit/Tourismus: 7 Flächen



Städtebauliches Leitbild – Flächenuntersuchung

- Flächen OT-Finowfurt

- Flächen für Wohnnutzung (W): 6 Flächen
- Flächen für Gewerbe (G): 2 Flächen
- Flächen für Freizeit/Tourismus (T): 3 Flächen



Städtebauliches Leitbild – Flächenuntersuchung

Beispiel – Steckbrief: Fläche F-W1 - „Lehnschulzenstraße“

Ortsteil: Finowfurt Fläche F-W1 - „Lehnschulzenstraße“	
Flächengröße und Planungsvorgaben:	
Flächengröße	3,10 ha
Einschätzung: Innenentwicklung/Eigenentwicklungsoption	Eigenentwicklungsoption
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage
Sachlicher Teilregionalplan	Keine Aussage
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Sonstige Grünfläche
Aktuelle Nutzung	Vorwiegend Grün- und Ackerland

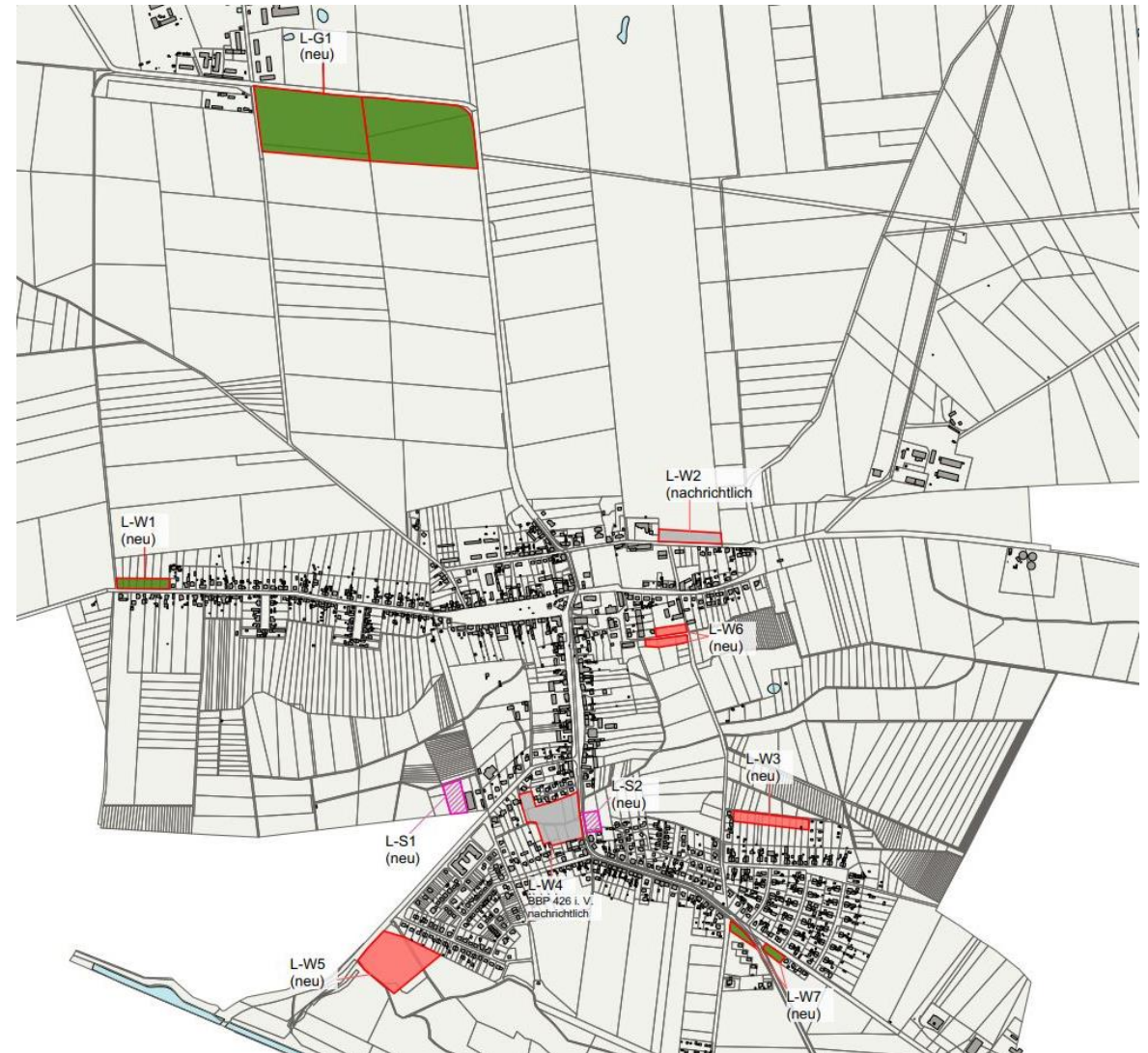
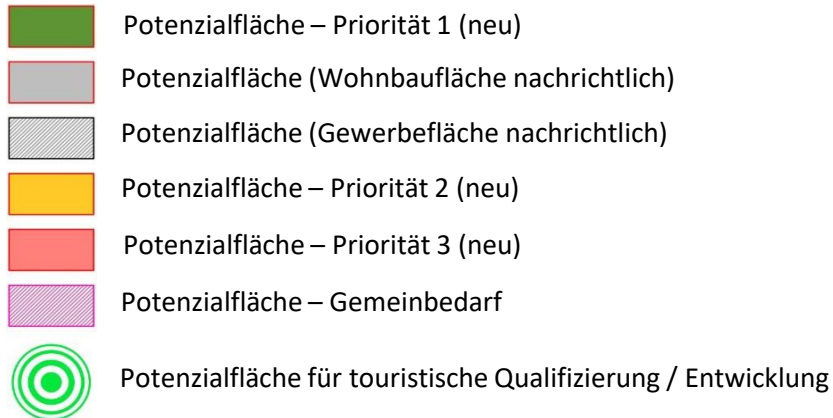
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	In Ortskernnähe am westl. Siedlungsrand; umliegende Bebauung existiert; südliche Erweiterung des bestehenden Wohngebietes und Arrondierung an westlich anschließendes Wohngebiet;	+
Verkehrerschließung	Über die Kastanienallee und Hauptstraße zur <u>Marienwerderstraße</u> (B 167)	o
Infrastruktur	Technische: Vom angrenzenden Baugebiet erweiterbar, Soziale: Nahversorgung im Ort, Grundschule und Kindergarten im Ort vorhanden	+
		+
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	-	o

Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	+
Angrenzende Siedlungsstruktur	Direkt angrenzendes Wohngebiet	+
Angrenzender Außenbereich	Im Süden landwirtschaftliche Fläche und Finowkanal	+/-
Immissionen	Evtl. geringe Immissionen durch Landwirtschaft, sonst keine zu erwarten;	o
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Aufgrund der Flächeneigenschaften und der Nähe zum Ortskern besser geeignet als F-W2, F-W3, F-W5, F-W6	+
Sonstiges	Bei der Ausbildung des Ortsrandes ist eine landschaftsbildgerechte Einbindung des angrenzenden Freiraums nördlich des Finowkanals zu beachten (z. B. durch im BBP einheitlich festzusetzende Bau- und Grundstücksgrenzen);	
Wertung/Eignung der Fläche = Priorität I		

Städtebauliches Leitbild – Flächenuntersuchung

- Flächen OT-Lichterfelde

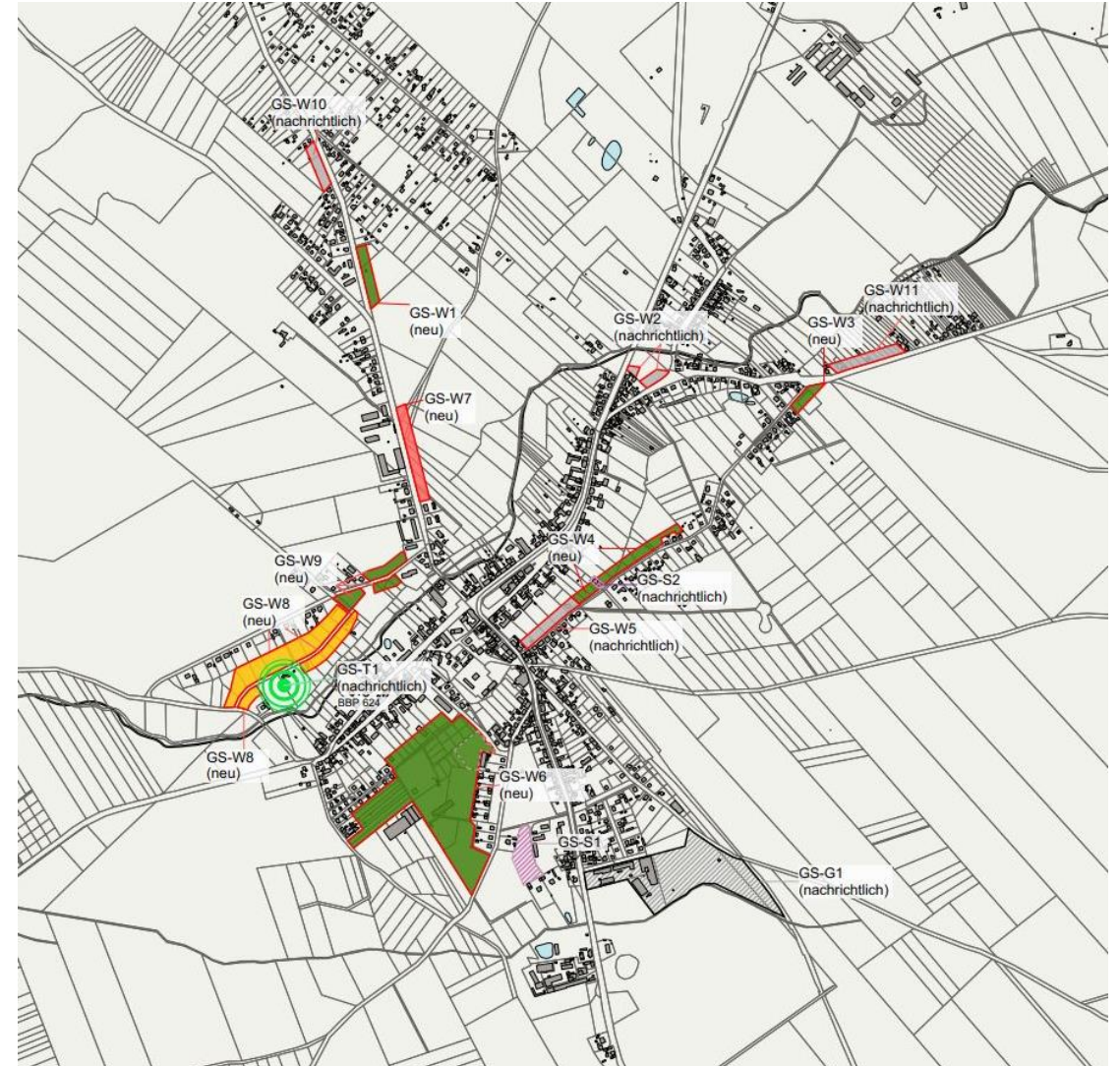
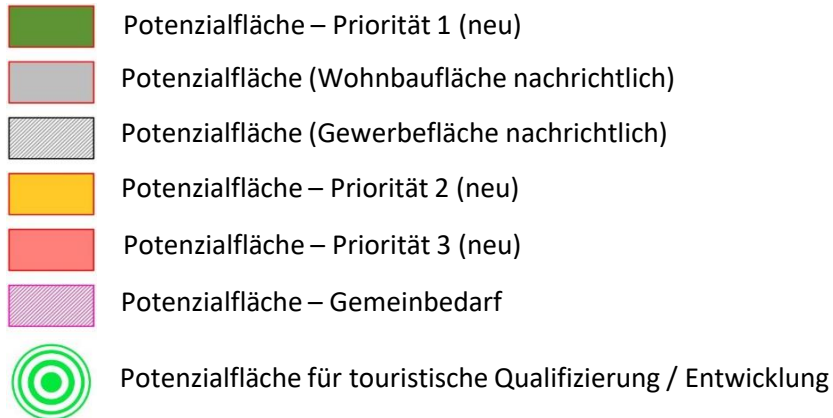
- Flächen für Wohnnutzung (W): 7 Flächen
- Flächen für Gewerbe (G): 1 Fläche
- Flächen für Gemeinbedarf (S): 2 Flächen



Städtebauliches Leitbild – Flächenuntersuchung

- Flächen OT-Groß Schönebeck

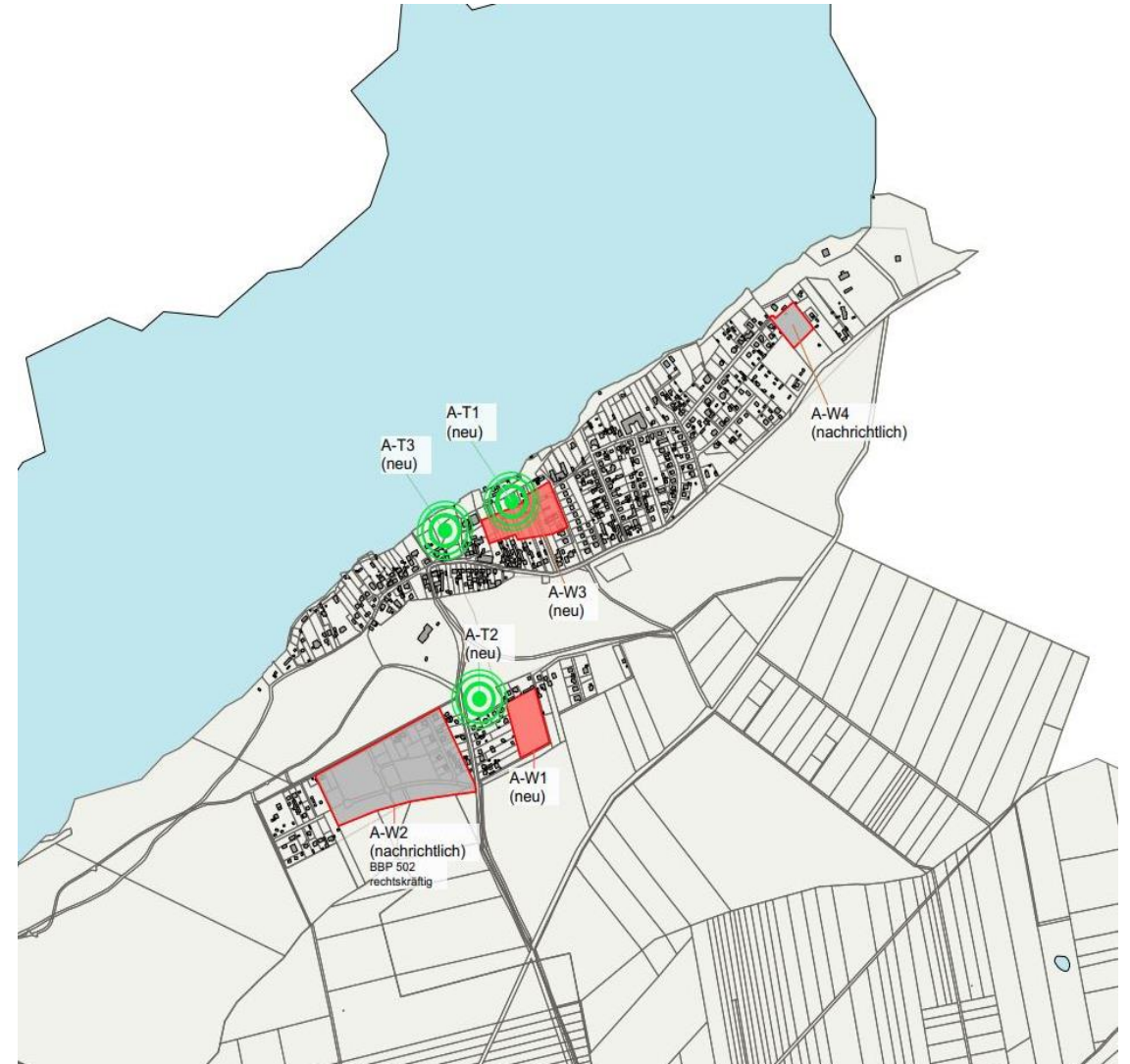
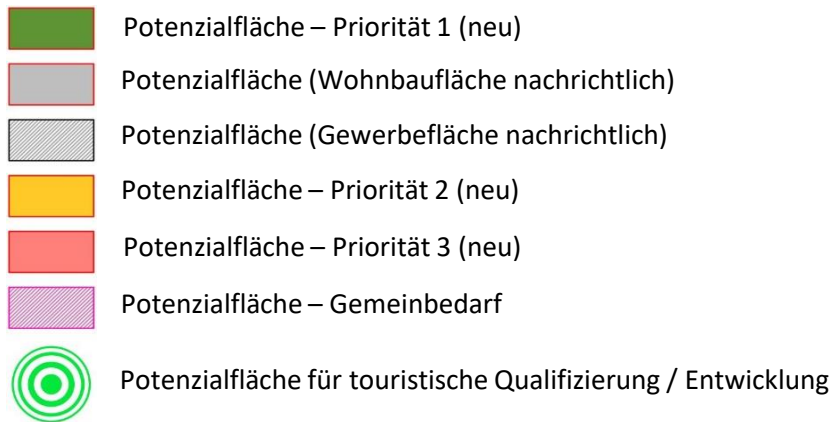
- Flächen für Wohnnutzung (W): 11 Flächen
- Flächen für Gewerbe (G): 1 Fläche
- Flächen für Gemeinbedarf (S): 1 Fläche
- Flächen für Freizeit/Tourismus (T): 1 Fläche



Städtebauliches Leitbild – Flächenuntersuchung

- Flächen OT-Altenhof

- Flächen für Wohnnutzung (W): 4 Flächen
- Flächen für Freizeit/Tourismus (T): 3 Flächen

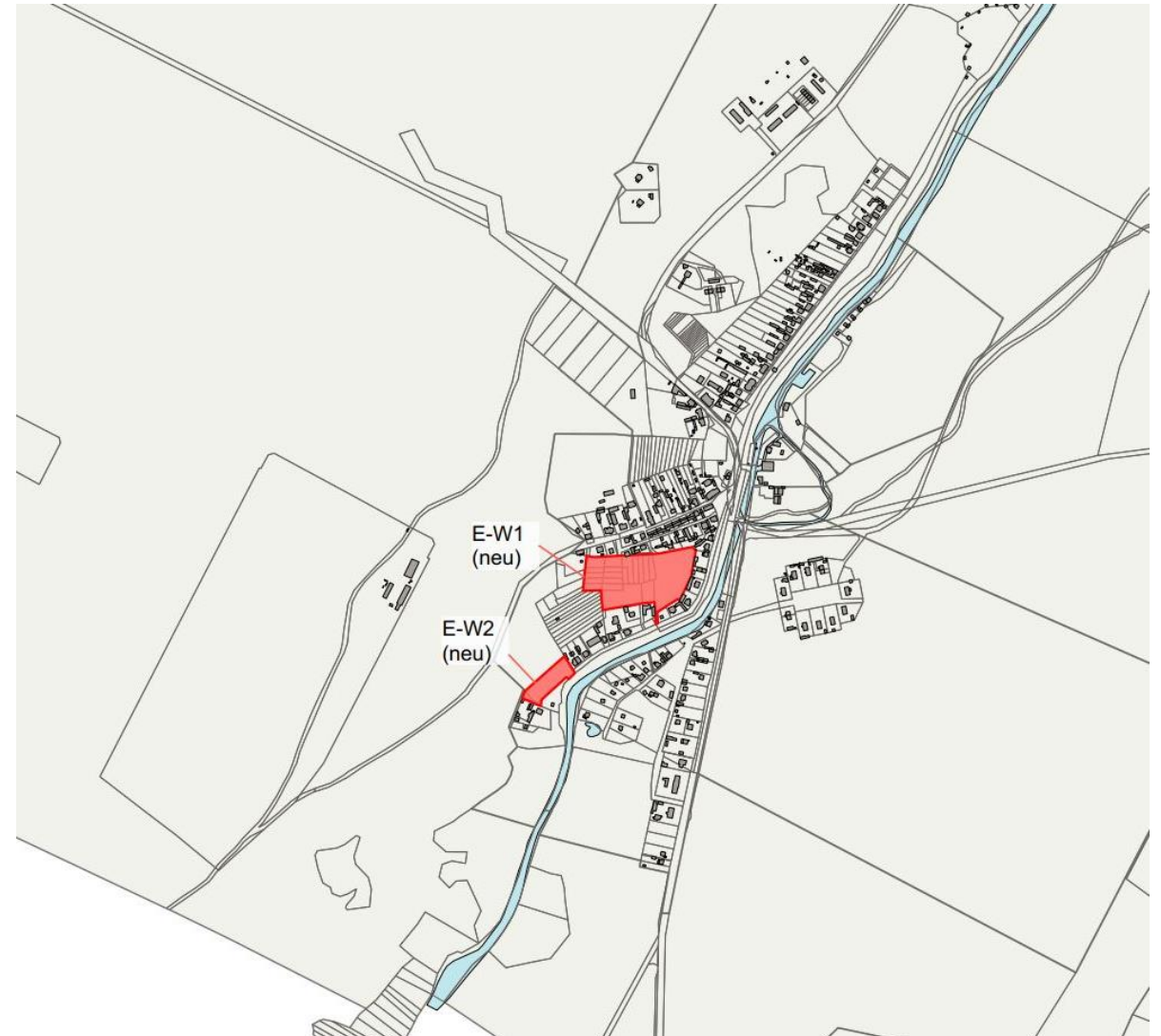


Städtebauliches Leitbild – Flächenuntersuchung

- Flächen OT-Eichhorst

- Flächen für Wohnnutzung (W): 2 Flächen

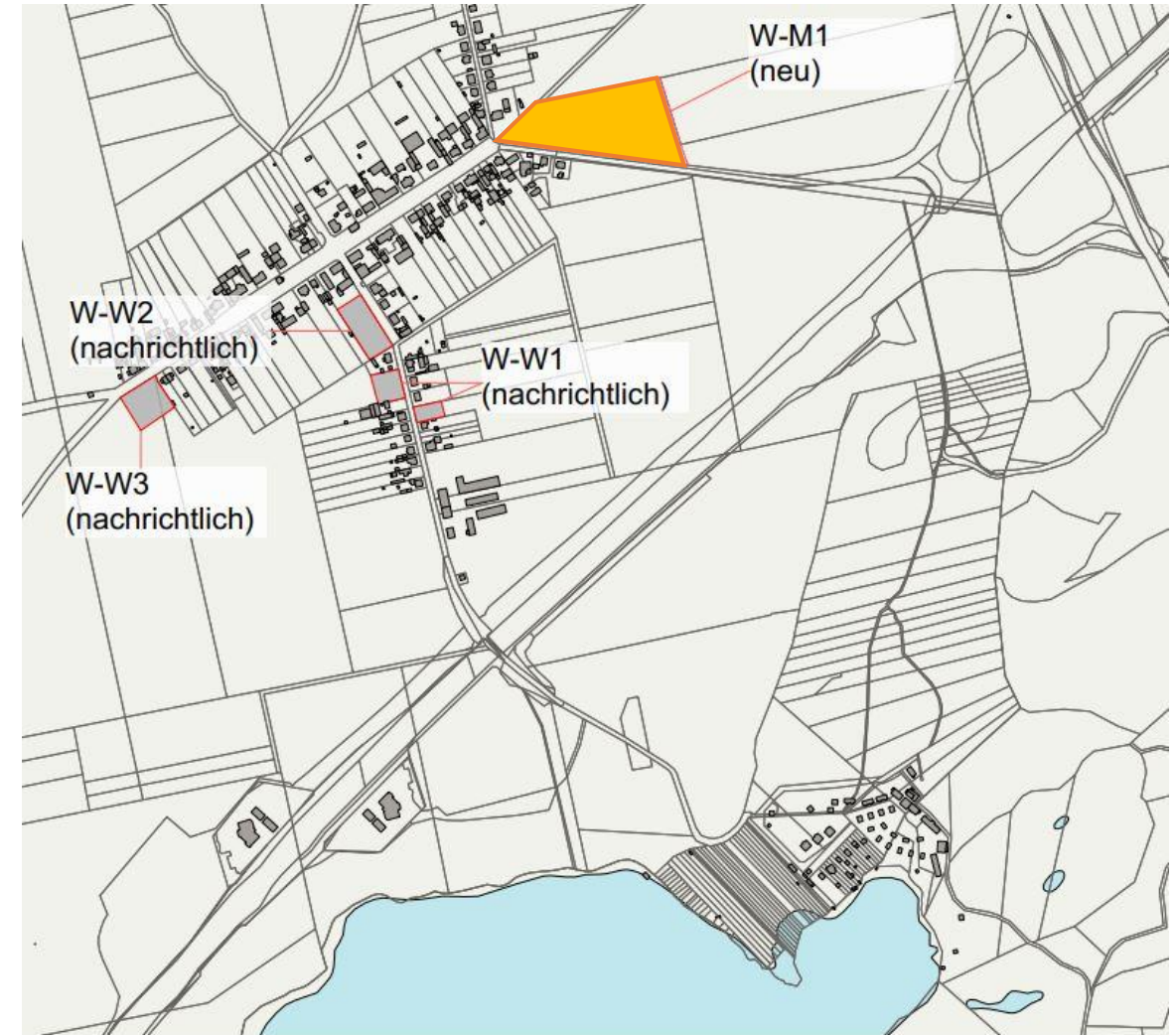
-  Potenzialfläche – Priorität 1 (neu)
-  Potenzialfläche (Wohnbaufläche nachrichtlich)
-  Potenzialfläche (Gewerbefläche nachrichtlich)
-  Potenzialfläche – Priorität 2 (neu)
-  Potenzialfläche – Priorität 3 (neu)
-  Potenzialfläche – Gemeinbedarf
-  Potenzialfläche für touristische Qualifizierung / Entwicklung



Städtebauliches Leitbild – Flächenuntersuchung

- Flächen OT-Werbellin

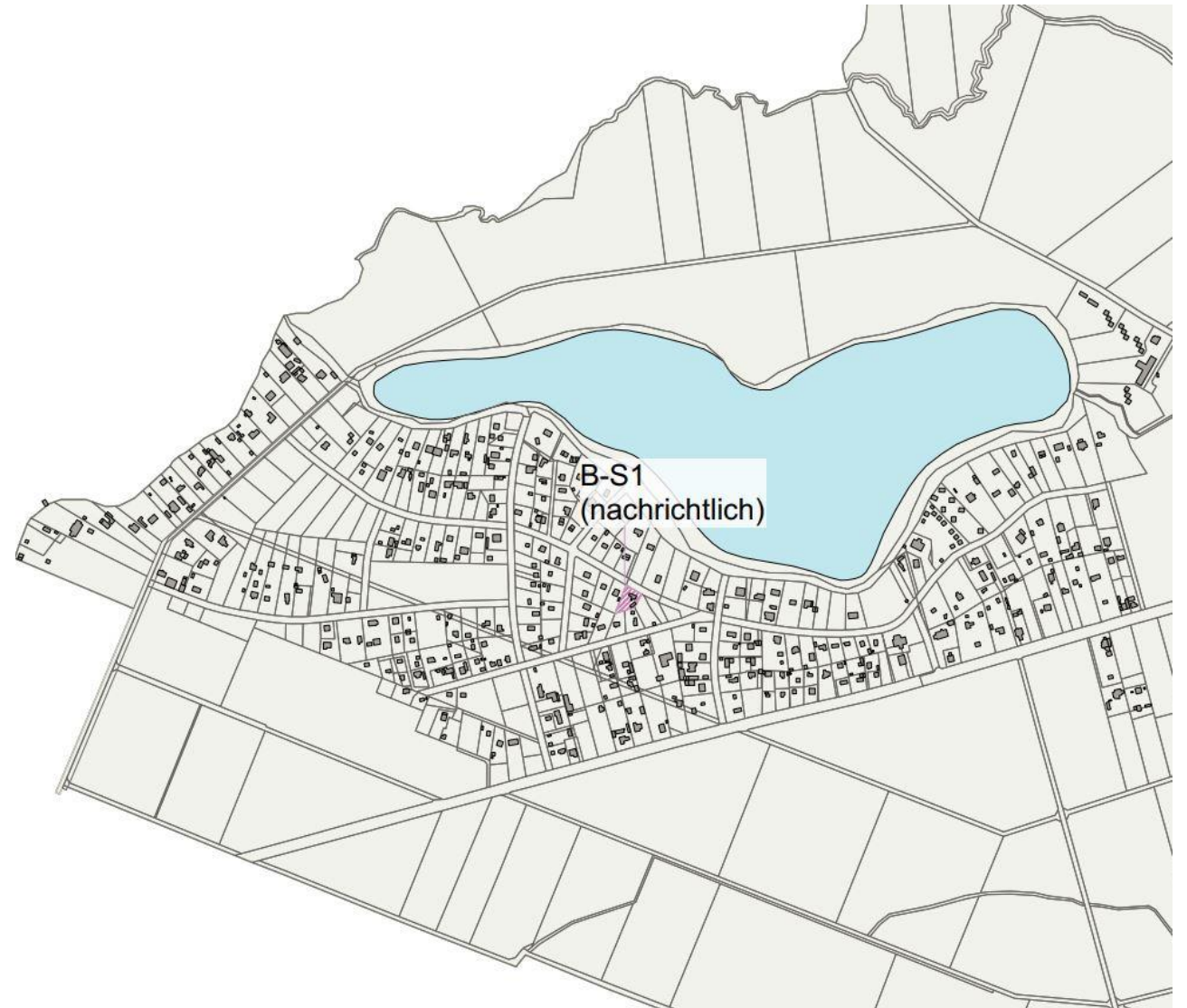
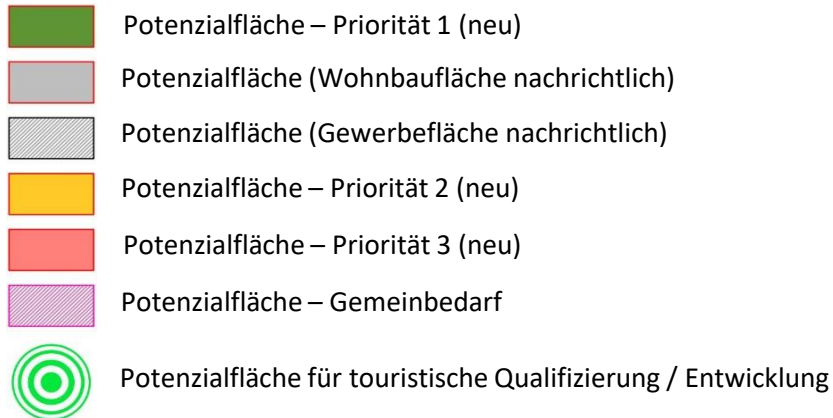
- Flächen für Wohnnutzung (W): 3 Flächen
- Flächen für Mischnutzung (M): 1 Fläche



Städtebauliches Leitbild – Flächenuntersuchung

- Flächen OT-Böhmerheide

- Flächen für Gemeinbedarf (S): 1 Fläche
- Einige Nachverdichtungspotenziale auf großzügigen und teilw. unbebauten Grundstücken vorhanden
- Waldflächen sind zu erhalten



Städtebauliches Leitbild – Flächenuntersuchung

- Flächen OT-Klandorf

- Keine Potenzialflächen für das städtebauliche Leitbild ermittelt
- Nachverdichtungspotenziale auf großzügigen und teilw. unbebauten Grundstücken vorhanden
- Bei Bedarf künftig neu prüfen/abwägen, insb. aufgrund des Bahnanschlusses



Städtebauliches Leitbild – Flächenuntersuchung

- **Flächen OT-Schluff**

- Keine Potenzialflächen für das städtebauliche Leitbild ermittelt
- geringfügige Möglichkeiten einer behutsamen Nachverdichtung im Sinne des § 34 BauGB vorhanden

Potenzialfläche für touristische Qualifizierung / Entwicklung



Städtebauliches Leitbild – Ergebnisse & Empfehlungen

- Bilanzierung der Flächen
 - Abstimmungen mit Gemeinsamer Landesplanung Berlin-Brandenburg, Verwaltung und FNP-Büro
 - Ableitung von Empfehlungen für Aufnahme in FNP-Aufstellung sowie für weitere Ausrichtung der Stadtentwicklung
- Grundlage für künftige städtebauliche Entwicklungen in der Gemeinde Schorfheide

Städtebauliches Leitbild für die Gemeinde Schorfheide 2021/2022
Flächenbilanzierung, Stand 14.07.2022

Fläche Nr.	Flächengröße gesamt (in ha)	Priorität/ Eignung	Aufnahme in FNP (Ja / Nein)	Eigenentwicklungspotenzial (in ha)	Wohnbaufläche Aufnahme in FNP- Neuaufstellung gem. Eigenentwicklungspotenzial (in ha)	Wohnbaufläche Aufnahme in FNP- Neuaufstellung gem. Innenentwicklungspotenzial (in ha)	Wohnbauflächen- potenziale - nachschätzbar (in ha)	Gewerbe-Flächengrößen Aufnahme in FNP-Neuaufstellung (in ha)
OT Finowfurt								
F-W1	3,10	1	Ja	3,10	3,10	-	-	-
F-W2	2,35	3	Nein	2,35	-	-	-	-
F-W3	1,20	2	Ja	1,20	-	-	-	-
F-W4	0,60	3	Ja	-	-	0,6	-	-
F-W5	2,30	1-2	Ja	-	-	2,3	-	-
F-W6	0,10	3	Ja	-	-	0,1	-	-
F-G1	4,50	1	Ja	-	-	-	-	4,50
F-G2	11,70	3	Ja	-	-	-	-	11,70
F-T1	ca. 3,00	-	-	-	-	-	-	-
F-T2	ca. 1,00	-	-	-	-	-	-	-
F-T3	-	-	-	-	-	-	-	-
OT Finowfurt gesamt:				6,65	6,60	3,20	0,60	16,20
OT Lichterfelde								
L-W1	0,50	1-2	Ja	-	-	0,50	-	-
L-W2	0,60	1	Ja	-	-	-	0,60	-
L-W3	0,65	3	Nein	0,65	-	-	-	-
L-W4	1,80	1	Ja	-	-	-	1,80	-
L-W5	2,20	3	Nein	2,20	-	-	-	-
L-W6	0,50	3	Nein	0,50	-	-	-	-
L-W7	0,30	1	Ja	-	-	0,30	-	-
L-G1	0,20	1	Ja, Fläche für Gemeinbedarf	-	-	-	-	-
L-G2	0,20	1	Ja, Fläche für Gemeinbedarf	-	-	-	-	-
L-G3	10,00	1	Ja	-	-	-	-	10,00
OT Lichterfelde gesamt:				3,35	6,00	4,00	2,40	10,00
OT Groß Schönebeck								
GS-W1	0,10	1	Ja	-	-	0,10	-	-
GS-W2	0,30	1	Ja	-	-	-	0,30	-
GS-W3	0,30	1	Ja	-	-	0,30	-	-
GS-W4	1,00	1	Ja	-	-	1,00	-	-
GS-W5	0,60	1	Ja	-	-	-	0,60	-
GS-W6	0,70	1	Ja	-	-	0,70	-	-
GS-W7	0,80	3	Nein	0,80	-	-	-	-
GS-W8	1,20	2	Ja	1,20	-	-	-	-
GS-W9	0,50	1	Ja	-	-	0,50	-	-
GS-W10	0,40	1	Ja	-	-	-	0,40	-
GS-W11	0,70	1	Ja	-	-	-	0,70	-
GS-T1	0,80	1	Ja, Fläche für Gemeinbedarf	-	-	-	-	-
GS-G1	5,80	-	-	-	-	-	-	5,80
GS-T1	1,50	-	-	-	-	-	-	-
OT Groß Schönebeck gesamt:				4,06	3,20	12,45	3,60	5,80
OT Altenhof								
A-W1	1,30	3	Nein	1,30	-	-	-	-
A-W2	5,00	1	Ja	-	-	-	5,00	-
A-W3	1,70	3	Nein	1,70	-	-	-	-
A-W4	0,70	1	Ja	-	-	0,70	-	-
A-T1	ca. 2,00	-	-	-	-	-	-	-
A-T2	ca. 0,50	-	-	-	-	-	-	-
A-T3	ca. 0,70	-	-	-	-	-	-	-
OT Altenhof gesamt:				3,00	0,00	0,7	5,00	0,00
OT Eichhorst								
E-W1	2,00 ha	1,00	Nein	2,00	-	-	-	-
E-W2	0,4 ha	3,00	Nein	0,40	-	-	-	-
OT Eichhorst gesamt:				2,40	0,00	0,00	0,00	0,00
OT Werbellin								
W-W1	1,1 ha	1	Ja	1,10	-	-	-	-
W-W2	0,20 ha	1	Ja	-	-	-	0,20	-
W-W3	0,82 ha	1	Ja	-	-	-	0,82	-
W-W4	0,10 ha	1	Ja	-	-	-	0,10	-
OT Werbellin gesamt:				1,10	1,10	0	0,80	0
OT Böhmerheide								
B-G1	0,08 ha	1	Ja, Fläche für Gemeinbedarf	-	-	-	-	-
OT Böhmerheide gesamt: Aktuell sind im städtebaulichen Leitbild keine Zuwächseflächen vorgesehen.								
OT Klandorf								
OT Klandorf gesamt: Aktuell sind im städtebaulichen Leitbild keine Zuwächseflächen vorgesehen.								
OT Schluff								
OT Schluff gesamt: Aktuell sind im städtebaulichen Leitbild keine Zuwächseflächen vorgesehen.								
Gemeinde Schorfheide				Eigenentwicklungspotenzial (in ha)	Wohnbaufläche Aufnahme in FNP- Neuaufstellung gem. Eigenentwicklungspotenzial (in ha)	Wohnbaufläche Aufnahme in FNP- Neuaufstellung gem. Innenentwicklungspotenzial (in ha)	Wohnbauflächen- potenziale - nachschätzbar (in ha)	Gewerbe-Flächengrößen Aufnahme in FNP-Neuaufstellung (in ha)
Flächenbilanzierung Städtebauliches Leitbild Gemeinde Schorfheide gesamt:				20,96	9,00	20,35	10,23	32,00

Bilanzierung-Übersichtstabelle

Städtebauliches Leitbild – Ergebnisse & Empfehlungen

Bilanzierungsübersicht - Ausschnitt:

Fläche Nr.	Flächengröße gesamt in ha	Priorität/ Eignung	Aufnahme Aufstellung FNP (Ja / Nein)	Eigenentwicklungsoption (in ha)	Wohnbaufläche Aufnahme in FNP- Neuaufstellung gem. Eigenentwicklungsoption (in ha)	Wohnbaufläche Aufnahme in FNP- Neuaufstellung gem. Innenentwicklungspotenzial (in ha)	Wohnbauflächen- potenziale - nachrichtlich - (in ha)	Gewerbe-Flächenpotenziale Aufnahme in FNP-Neuaufstellung (in ha)
OT Finowfurt								
F-W1	3,10	1	Ja	3,10	3,10	-	-	-
F-W2	2,35	3	Nein	2,35	-	-	-	-
F-W3	1,20	2	Ja	1,20	1,20	-	-	-
F-W4	0,60	1	Ja	-	-	0,6	-	-
F-W5	2,30	1-2	Ja	-	-	2,3	-	-
F-W6	0,30	1	Ja	-	-	0,3	-	-
F-G1	4,50	1	ja	-	-	-	-	4,50
F-G2	11,70	1	ja	-	-	-	-	11,70
F-T1	ca. 3,00	-	-	-	-	-	-	-
F-T2	ca. 1,00	-	-	-	-	-	-	-
F-T3	k.A.	-	-	-	-	-	-	-
OT Finowfurt gesamt:				<u>6,65</u>	<u>4,30</u>	<u>3,20</u>	<u>0,00</u>	<u>16,20</u>
OT Lichterfelde								

Bilanzierung - Ergebnis:

Gemeinde Schorfheide	Eigenentwicklungsoption (in ha)	Wohnbaufläche Aufnahme in FNP- Neuaufstellung gem. Eigenentwicklungsoption (in ha)	Wohnbaufläche Aufnahme in FNP- Neuaufstellung gem. Innenentwicklungspotenzial (in ha)	Wohnbauflächen- potenziale - nachrichtlich - (in ha)	Gewerbe-Flächenpotenziale Aufnahme in FNP-Neuaufstellung (in ha)
Flächenbilanzierung Städtebauliches Leitbild Gemeinde Schorfheide gesamt:	20,96	9,00	20,35	10,23	32,00

Städtebauliches Leitbild – Ergebnisse & Empfehlungen

Ergebnis Wohnbauflächen:

- Flächen der Priorität 1-2 (rd. 39,6 ha) sollten bei Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden
 - davon betreffen ca. 9 ha die Eigenentwicklungsoption
- Eigenentwicklungsoption (10 ha) + Wachstumsreserve Groß Schönebeck (3,2 ha) werden nicht erschöpft -> Flächenreserve (nicht alle Flächen werden aufgrund von Restriktionen/Eigentumsverhältnissen gemäß der Zielvorstellung entwickelt)
 - bedarfsgerechte Prüfung von Entwicklungen der Flächen mit Priorität III (zusätzlich rd. 12 ha EEO) und ggf. weiteren Flächen für die Siedlungsentwicklung

Städtebauliches Leitbild – Ergebnisse & Empfehlungen

Ergebnis Gewerbeflächen:

- insgesamt wurden 32,0 ha an potenziellen Gewerbeflächen ermittelt, die in FNP-Aufstellung Berücksichtigung finden sollten.
- Ausreichend Flächen für verschiedene Anforderungen sollten angeboten werden. Vorausschauende Schaffung von Planungs-/Baurecht für potenzielle Ansiedlung von Betrieben.
- Eine neue ca. 10 ha große Fläche wurde in OT Lichterfelde aufgrund der guten Lagegunst identifiziert.

Städtebauliches Leitbild – Ergebnisse & Empfehlungen

Ergebnis Soziale Infrastruktur:

- Unterschiedliche Ausgangssituationen, teilweise kleinteilige Entwicklungsmöglichkeiten
- rd. 2 ha Flächen für Gemeinbedarf ermittelt, die im FNP Berücksichtigung finden sollten
- Bedarfsgerechte Entwicklung dieser Flächen ist anzustreben
- Weitere ortsteilbezogene Bedarfe sind zu prüfen und Angebot ggf. zu ertüchtigen / zu schaffen

Städtebauliches Leitbild – Ergebnisse & Empfehlungen

Ergebnis Handel, Dienstleistung und medizinische Versorgung:

- Als Standort für die Entwicklung von Einzelhandel, Dienstleistung und medizinische Versorgung weist bis auf Finowfurt, Groß Schönebeck und ggf. Lichterfelde kein Ortsteil eine besondere Eignung auf.
- Es wurden keine weiteren expliziten Standorte ermittelt.
- Die Ansiedlung weiterer Betriebe im Bereich Handel, Dienstleistung und medizinische Versorgung ist im Laufe der künftigen Entwicklung zu prüfen, abzuwägen und bei Bedarf ortsteilbezogen zu berücksichtigen.
- in **allen Ortsteilen** bestehen kleinteilige Flächenpotenziale für Dienstleistung, Gastronomie und/oder Einzelhandelsbetriebe, die bei Bedarf und entsprechender Nachfrage im Zuge der Eigenentwicklung genutzt werden können.

Städtebauliches Leitbild – Ergebnisse & Empfehlungen

Ergebnis Freizeit, Erholung und Tourismus:

- Im Rahmen der Potenzialflächenanalyse wurden in den Ortsteilen Finowfurt, Groß Schönebeck und Altenhof Bereiche im Zusammenhang mit touristischen Bedarfen bzw. touristischen Entwicklungsabsichten identifiziert.
- Flächen mit konkreteren Absichten sollten im FNP Berücksichtigung finden.
- Darüber hinaus sind in allen Ortsteilen Entwicklungsmöglichkeiten und Qualifizierungen des bestehenden Angebotes im Bereich Freizeit, Erholung und Tourismus gegeben.
- Um die Potenziale der Gemeinde Schorfheide in den jeweiligen Ortsteilen stärker zu nutzen und deren Entwicklung bedarfsgerecht zu steuern wird die Erstellung eines **touristischen Konzeptes** empfohlen, welches sich intensiv mit den jeweiligen Bedarfen, Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten beschäftigt.
 - ➔ Weitere Konkretisierung auch im Rahmen eines **integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes (IGEKs)** möglich!

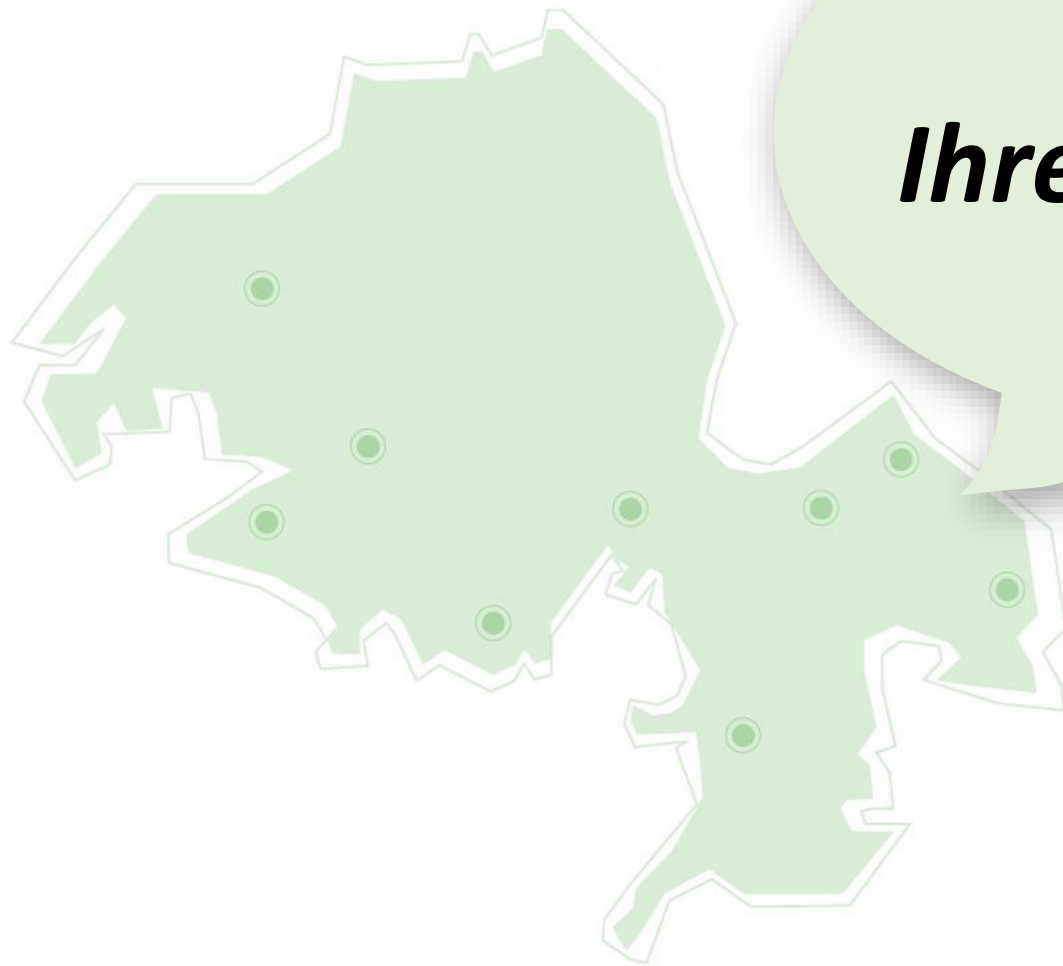
Städtebauliches Leitbild – Ergebnisse & Empfehlungen

Weitere Handlungsempfehlungen:

- Berücksichtigung der Priorisierung bei der Flächenentwicklung
- Fortschreibung des städtebaulichen Leitbilds bei sich ändernden Rahmenbedingungen, um frühzeitig auf neue Entwicklungen reagieren zu können (spätestens **in 2029** mit Ablauf des Planungshorizonts des aktuellen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg).
- Bedarfsgerechte Flächenentwicklung und Schaffung städtebaulicher Qualitäten (z.B. auch durch vorangestellte Konzeptionen / städtebauliche Rahmenplanungen)
- Berücksichtigung der Ergebnisse der öffentlichen Beteiligungen
- Erstellung eines integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes (IGEK)

Städtebauliches Leitbild – Wie geht es weiter?

- Entwurf der Dokumentation des Städtebaulichen Leitbilds wird im Nachgang digital übermittelt
- Klärung von Rückfragen und Aufnahme von Hinweisen
- Vorbereitung für die Sitzung der Gemeindevertretung, in der das Konzept zur Beschlussfassung vorgelegt wird.
- Mit Beschlussfassung erhält das Städtebauliche Leitbild im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) eine gewisse Verbindlichkeit und wird somit maßgebend für die künftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Schorfheide.
- Aufnahme der Flächen-Empfehlungen im Rahmen der FNP-Neuaufstellung
- Berücksichtigung des Städtebaulichen Leitbilds bei künftigen Entwicklungen



Ihre Fragen?

Herzlichen Dank!