Städtebauliches Leitbild

für die Gemeinde Schorfheide, Landkreis Barnim, Brandenburg

- Dokumentation -

S·T·E·R·N
Behutsame Stadterneuerung

S·T·E·R·N
Behutsame Stadterneuerung

Städtebauliches Leitbild
für die Gemeinde Schorfheide
Landkreis Barnim, Brandenburg

Auftraggeber:

Gemeinde Schorfheide, Bauamt

Erzbergerplatz 1, 16244 Schorfheide

Ansprechpartnerinnen: Frau Ness, Frau Thimm

Auftragnehmer:

S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin

Bearbeiterinnen und Bearbeiter: Lukas Wietfeld, Claudia Hoffmeister, Antonia Gergs

Berlin, 12.05.2023

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis
Abbildungsverzeichnis
Tabellenverzeichnis

1. Einleitung und Intention ... 6
1.1 Aufgabenstellung ... 6
1.2 Definition der Eigenentwicklung im Regionalen Raum und Möglichkeiten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung in der Gemeinde Schorfheide ... 7
1.3 Planungs- und Beteiligungsprozess ... 8
2. Rahmenbedingungen ... 11
2.1 Lage, Daten und Fakten ... 11
2.2 Historische Gemeindegebietsentwicklung ... 12
2.3 Strukturdaten und Demografie ... 13
Demografische Entwicklung ... 13
Bevölkerungsprognose 2017-2030 ... 14
2.4 Wirtschaftsstruktur ... 15
Erwerbstätigkeit ... 15
Gewerbegebiete ... 15
Tourismus ... 15
3. Städtebauliches Leitbild ... 18
3.1 Vorgehensweise ... 18
3.2 Kriterienkatalog für die nutzungsbezogene Eignung der jeweiligen Ortsteile ... 18
3.3 Städtebauliches Leitbild - Gesamtgemeinde ... 19
3.3.1 Gesamtgemeinde - Nutzungsschwerpunkt „Wohnen“ ... 19
3.3.2 Gesamtgemeinde - Nutzungsschwerpunkt „Soziale Infrastruktur“ ... 21
3.3.3 Gesamtgemeinde - Nutzungsschwerpunkt „Handel, Dienstleistung und medizinische Versorgung“ ... 21
3.3.4 Gesamtgemeinde - Nutzungsschwerpunkt „Gewerbe und Industrie“ ... 22
3.3.5 Gesamtgemeinde - Nutzungsschwerpunkt „Freizeit, Erholung und Tourismus“ ... 23
4. Städtebauliches Leitbild - Ortsteilbezogen ... 24
4.1 Städtebauliches Leitbild - OT Finowfurt ... 26
4.2 Städtebauliches Leitbild - OT Lichterfelde ... 39
4.3 Städtebauliches Leitbild - OT Groß Schönebeck ... 52

4.4 Städtebauliches Leitbild - OT Altenhof 68

4.5 Städtebauliches Leitbild - OT Eichhorst 77

4.6 Städtebauliches Leitbild - OT Werbellin 82

4.7 Städtebauliches Leitbild - OT Klandorf 88

4.8 Städtebauliches Leitbild - OT Böhmerheide 90

4.9 Städtebauliches Leitbild - OT Schluft 94

***4.10* Städtebauliches Leitbild – Flächenbilanzierung: 96**

5 Ergebnisse und Handlungsempfehlungen 97

5.1 Ergebnisse der Potenzialflächenuntersuchung und Empfehlung für die Berücksichtigung bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 97

5.1.1 Ergebnis - Wohnbauflächen 97

5.1.2 Ergebnis - Gewerbeflächen: 97

5.1.3 Ergebnis - Soziale Infrastruktur: 98

5.1.4 Ergebnis - Handel, Dienstleistung und medizinische Versorgung: 98

5.1.5 Ergebnis - Freizeit, Erholung und Tourismus (Stand 08.10.2021): 99

5.2 Priorisierung bei der Flächenentwicklung und Fortschreibung des städtebaulichen Leitbilds 99

5.3 Bedarfsgerechte Flächenentwicklung 100

5.4 Erstellung eines Integrierten Gemeindeentwicklungskonzepts (IGEK) 101

6. Schlussbemerkung 102

Anlagen:

- **Anlage 1: Städtebauliches Leitbild - Flächenbilanzierung**
- **Anlage 2: Ergebnisse der Bürger*innenbeteiligung/-befragung**

Abkürzungsverzeichnis:

BBP	Bebauungsplan
EEO	Eigenentwicklungsoption
FNP	Flächennutzungsplan
GSP	Grundfunktionaler Schwerpunkt
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
MIV	motorisierten Individualverkehr
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
SPNV	Schienenpersonennahverkehr
WR	Wachstumsreserve
RP	Regionalplan

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Gemeinde Schorfheide 1
Abbildung 2: Ablaufschema 10
Abbildung 3: Veränderung der Altersgruppen in der Gemeinde Schorfheide (von 2013 bis 2018) 14
Abbildung 4: Übersichtskarte – OT Finowfurt 27
Abbildung 5:Übersichtskarte – OT Lichterfelde 40
Abbildung 6: Übersichtskarte – OT Groß Schönebeck 53
Abbildung 7: Übersichtskarte – OT Altenhof 69
Abbildung 8: Übersichtskarte – OT Eichhorst 78
Abbildung 9: Übersichtskarte – OT Werbellin 83
Abbildung 10: Übersichtskarte – OT Klandorf 89
Abbildung 11: Übersichtskarte – OT Böhmerheide 91
Abbildung 12: Übersichtskarte – OT Schluft 95

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Flächen- und Einwohner*innenstruktur der Gemeinde Schorfheide 13
Tabelle 2: Ortsteilsteckbriefe und Flächenkataloge – Übersichtstabelle 25
Tabelle 3: Städtebauliches Leitbild – Flächenbilanzierung 96

1. Einleitung und Intention

1.1 Aufgabenstellung

Auf der Gemeinde Schorfheide liegt ein zunehmender Entwicklungsdruck im Bereich der Siedlungsentwicklung und Bauleitplanung. Insbesondere durch die Nähe zu Berlin sowie auch durch Ortsverbundene, die beispielsweise zur Familiengründung zurück in ihre Heimat ziehen möchten, gibt es gegenwärtig vermehrt Bauanfragen von sowohl Privaten als auch Investor*innen.

Durch den Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg ist die Gemeinde in ihrer Entwicklungsmöglichkeit für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung auf 10 ha in 10 Jahren zunächst bezogen auf den Zeitraum 31.12.2018 bis 31.12.2028 beschränkt. Ausnahme stellt der als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) ausgewiesene Ortsteil Groß Schönebeck (gem. sachlicher Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ für die Planungsregion Uckermark-Barnim, 2020) dar. Für diesen Ortsteil besteht eine zusätzliche Wachstumsreserve von 2 ha je 1.000 Einwohner*innen für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen sowie eine gewisse Wachstumsreserve im Bereich der Verkaufsflächen für den Einzelhandel.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, welcher sich seit 2019 in Arbeit befindet, werden bereits konkrete Ziele der Raumordnung und Stadtentwicklung für die Gemeinde abgestimmt, geprüft und definiert. Mit dem städtebaulichen Leitbild sollen nunmehr parallel zur Flächennutzungsplanung neben der Untersuchung von gegenwärtigen Entwicklungspotenzialen auch langfristige Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt werden, die über den Zeithorizont des Flächennutzungsplans hinausgehen.

Das städtebauliche Leitbild wurde für das gesamte Gemeindegebiet und bezogen auf die einzelnen neun Ortsteile erstellt und gibt somit einen Überblick über die individuellen Entwicklungsbedarfe und Entwicklungsmöglichkeiten.

Hierfür werden zunächst die einzelnen Ortsteile auf ihre Funktionen, Aufgaben und Eignungen im Kontext der Gesamtgemeinde untersucht. Anschließend werden konkrete Flächen nutzungsbezogen analysiert, auf ihre jeweilige Eignung geprüft und anhand von städtebaulichen Kriterien bewertet. Im Ergebnis entsteht ein Flächenkatalog, welcher Aussagen zur Priorisierung konkreter Flächen gibt. Abschließend werden Handlungsempfehlungen für die weitere Ausrichtung der Stadt-/Siedlungsentwicklung aufgezeigt.

Das vorliegende städtebauliche Leitbild bildet eine Argumentations- und Entscheidungsgrundlage, die insbesondere Politik und Verwaltung dabei unterstützen soll, die künftige Siedlungsentwicklung zu steuern. Durch die vorgenommene Analyse, Bewertung und Priorisierung von einzelnen Flächen für die Siedlungsentwicklung, kann eine nachvollziehbare Auswahl für die Flächennutzungsplanung getroffen werden und eine Abwägung sowie nachvollziehbare Priorisierung bei der künftigen Flächenentwicklung erfolgen.

1.2 Definition der Eigenentwicklung im Regionalen Raum und Möglichkeiten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung in der Gemeinde Schorfheide

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) formuliert im Abschnitt 5 Siedlungsentwicklung folgenden Grundsatz der Raumordnung (G):

- **G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung**

  (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

  (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Darüber hinaus werden im LEP HR u. a. folgende Ziele für die Siedlungsentwicklung formuliert:

- **Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen**

  (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

  (2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

- **Z 5.3 Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen**

  Die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren hochbaulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen ist zulässig, wenn sie an die vorhandenen Siedlungsgebiete angeschlossen sind.

- **Z 5.4 Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen**

  Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

Für die **Eigenentwicklung des örtlichen Bedarfs** trifft der LEP HR folgende Zielsetzungen:

- **Z 5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf**

  (2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 ha/1.000 Einwohner*innen (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.

(3) Auf die Eigenentwicklungsoption nach Absatz 2 Satz 1 nicht angerechnet werden Wohnsiedlungsflächen, die aufgrund bestandskräftiger Entscheidungen über eine Zielabweichung von 4.5 (Z) Absatz 2 LEP B-B zulässig waren.

Zudem werden im LEP HR weitere Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung für die gemäß Z.3.3 festgelegten **Grundfunktionalen Schwerpunkte** benannt, wodurch zusätzlich zu der Eigenentwicklung der Gemeinde nach Z. 5.5 eine **Wachstumsreserve** (WR) ermöglicht wird:

- **Z 5.7 Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung**

  Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind die gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte. Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde nach Z 5.5 eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 ha/1.000 Einwohner*innen (Stand 31. Dezember 2018) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.

Eigenentwicklung und zusätzliche Wachstumsreserven in der Gemeinde Schorfheide

Für die Gemeinde Schorfheide ergeben sich aus den o. g. Zielen und Grundsätzen des LEP HR sowie aus dem sachlichen Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ in Verbindung mit der Bevölkerungsanzahl zum Stichtag (31.12.20218) folgende Entwicklungsmöglichkeiten bzw. -begrenzungen für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung:

- Gesamtgemeinde Schorfheide (31.12.2018: 9.999 Einwohner*innen[1]) = Eigenentwicklungsoption (EEO) von 10 ha für einen Zeitraum von 10 Jahren (Z 5.5 Absatz 2 LEP HR).
- Zudem ergibt sich für den GSP Groß Schönebeck (31.12.2018: 1.631 Einwohner*innen[2]) eine zusätzliche WR für diesen Ortsteil von 3,3 ha für einen Zeitraum von 10 Jahren (Z 5.7 LEP HR)

1.3 Planungs- und Beteiligungsprozess

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Leitbilds für die Gemeinde Schorfheide wurde die S.T.E.R.N. GmbH am 25.09.2020 beauftragt. Noch zum Jahresende 2020 erfolgte ein Auftaktgespräch mit dem Bürgermeister und der Verwaltung in dem die Aufgabenstellung besprochen und weiter konkretisiert wurde. Zum Jahresanfang 2021 folgten eine Bestandsaufnahme sowie intensive Gespräche mit den jeweiligen Ortsbeiräten und der Gemeindeverwaltung, in denen Entwicklungsbedarfe und Entwicklungspotenziale für die Gesamtgemeinde sowie für die jeweiligen neun Ortsteile erörtert und analysiert wurden.

Insbesondere in den Gesprächen mit den jeweiligen Ortsbeiräten wurden die örtlichen Besonderheiten und Bedarfe erörtert und diskutiert. Im weiteren Prozess konnten diese weiter ergänzt und vervollständigt werden.

Die Gespräche mit den Ortsbeiräten wurden seitens S.T.E.R.N. GmbH moderiert und fanden an folgenden Terminen statt:

[1] Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

[2] ebd.

- 08.02.2021 - OT Altenhof, Teilnehmende: Herr Malkus, Herr Thiele, Herr Schulricht
- 26.01.2021 – OT Böhmerheide, Teilnehmende: Herr Schmidt
- 27.01.2021 – OT Eichhorst, Teilnehmende: Herr Gärtner, Herr Reimann
- 20.01.2021 – OT Finowfurt, Teilnehmende: Herr Raschke
- 20.01.2021 – OT Groß Schönebeck + OT Schluft, Teilnehmende: Herr Zeidler
- 15.02.2021 – OT Klandorf, Teilnehmende: Herr Pieper, Frau Pieper, Herr Eckeberg
- 20.01.2021 – OT Lichterfelde, Teilnehmende: Herr Gabriel, Frau Slanina
- 02.02.2021 – OT Werbellin, Teilnehmende: Frau Panzer, Frau Wolff

Darüber hinaus fand eine Auswertung von Rahmenbedingungen, Planungsvorgaben und weiterer Parameter für die Stadtentwicklung statt. Um die Ergebnisse der Bestandsanalyse zu überprüfen und zu qualifizieren sowie Stimmungsbilder für die künftige Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde zu erhalten, erfolgte in dem Zeitraum vom 26.03.2021 bis 07.04.2021 eine öffentliche Beteiligung. Bewohner*innen, Eigentümer*innen, Unternehmer*innen sowie Vertreter*innen der Verwaltung konnten teilnehmen und zu diversen Themen (u. a. Siedlungsentwicklung, öffentlicher Raum, Tourismus) ihre Meinung äußern. Die Bürger*innenbefragung wurde sowohl digital als auch analog durchgeführt und mit einer telefonischen Sprechstunde und einem eigens eingerichteten Mailkontakt ergänzt.

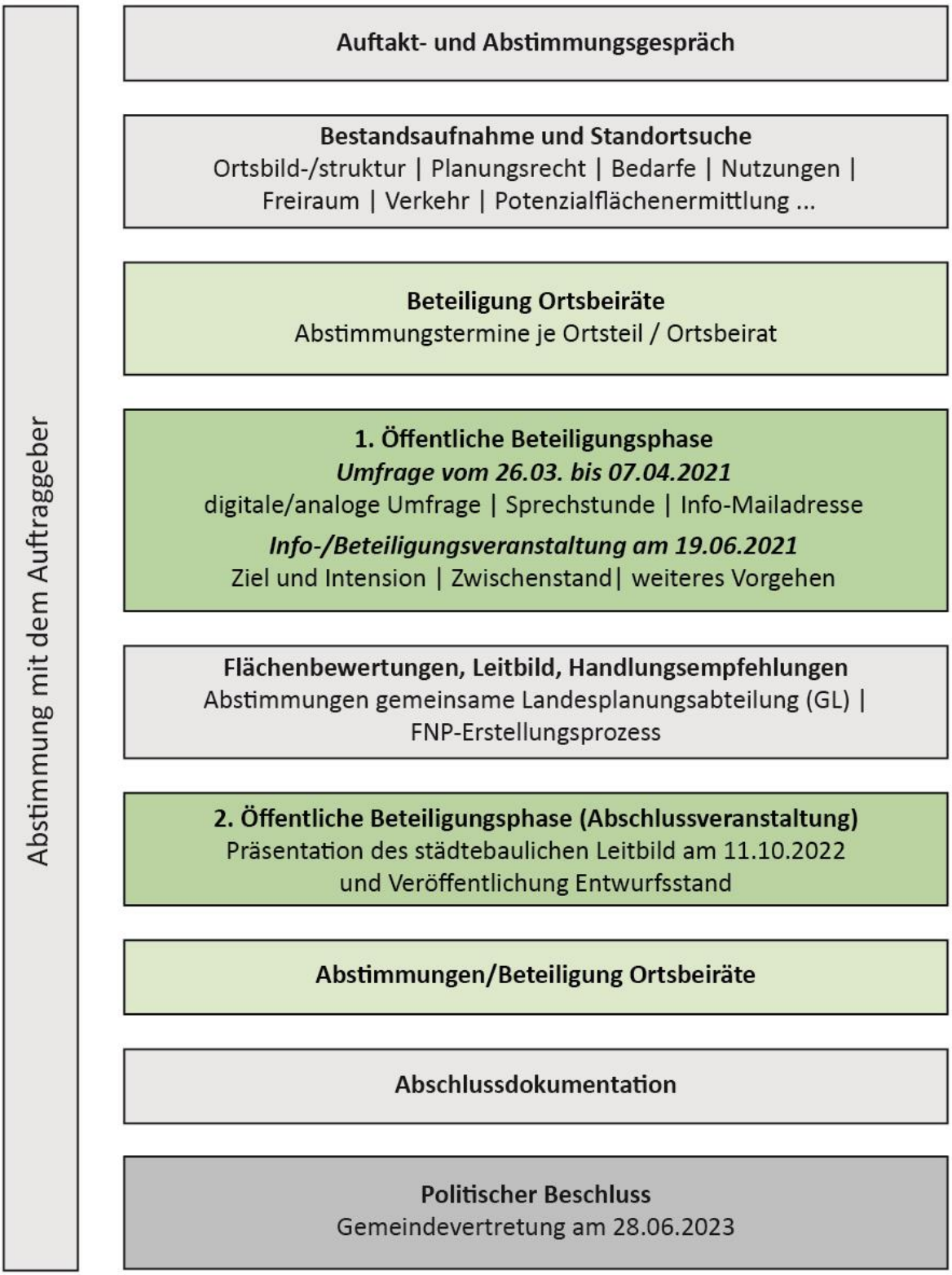
Während der öffentlichen Beteiligung konnten viele Informationen, Ideen, Bedenken und Anregungen gesammelt werden, die eine wesentliche Grundlage für den weiteren Planungsprozess bildeten. Der Anlass des städtebaulichen Leitbilds, der aktuelle Stand sowie die Ergebnisse der Beteiligungsphase wurden am 16.06.2021 in der Gemeindevertreter*innenversammlung öffentlich vorgestellt. Die intensive Einbeziehung der Öffentlichkeit hatte zum Ziel, aktuelle Herausforderungen zu identifizieren sowie Ideen und Wünsche der Bürger*innen in eine zukunftsfähige Planung mit einfließen zu lassen und eine möglichst hohe Akzeptanz zu erreichen. Gleichzeitig sollte mit der Beteiligung ein Stimmungsbild eingeholt werden, wie sich die Bürger*innen die künftige Entwicklung der Gemeinde sowie der einzelnen Ortsteile vorstellen.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Analyse und Beteiligung erfolgten Abstimmungen zu möglichen Zielvorgaben, konkreten Flächen und Flächengrößen mit der Gemeinde Schorfheide, der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg sowie dem Büro Stadt Land Fluss GmbH, welches mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beauftragt worden ist.

Ein Entwurf des Konzeptes wurde in einer Abschlussveranstaltung am 11.10.2022 den Ortsbeiräten und allen interessierten Bürger*innen vor- und zur Diskussion gestellt.

Mit dem politischen Beschluss am 28.06.2023 wird gewährleistet, dass das städtebauliche Leitbild im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) maßgebend für die künftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Schorfheide ist. Der im Konzept verankerte Flächenkatalog sowie die Handlungsempfehlungen sind gleichzeitig Handlungsleitfaden für die öffentliche Verwaltung sowie Anregung und Hilfestellung für private Akteur*innen zur zielgerichteten Bündelung ihrer Aktivitäten in der Gemeinde Schorfheide.

Abbildung 2: Ablaufschema, Eigene Darstellung - S.T.E.R.N.G mbH



2. Rahmenbedingungen

2.1 Lage, Daten und Fakten

Die Gemeinde Schorfheide liegt im Nordosten des Landes Brandenburg im Landkreis Barnim. Sie umfasst eine Fläche 237 km^2. Folgende neun Ortsteile sind der Gemeinde Schorfheide durch vorgenommene Eingemeindungen zugehörig: Altenhof, Böhmerheide, Eichhorst, Finowfurt, Groß Schönebeck, Klandorf, Lichterfelde, Schluft und Werbellin.

Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich im Ortsteil Finowfurt. Mit einer Gesamtbevölkerung von rund 10.600 Menschen (Stand 2022) ist die Gemeinde Schorfheide mit 43 Einwohner*innen je km² dünn besiedelt. Die Einwohnerdichte in der Nachbarstadt Eberswalde ist zum Vergleich mit 437 Einwohner*innen je km² rund zehn Mal höher. Groß Schönebeck, Finowfurt und Lichterfelde sind die Siedlungsschwerpunkte der Gemeinde Schorfheide, hier wohnen rund 8.700 Einwohner*innen (Stand 2022, entspricht 80 % der Gesamtbevölkerung). [3]

Schorfheide ist sowohl durch die „Heidekrautbahn“ (Regionalbahn RB27), welche Haltestellen in den Ortsteilen Klandorf und Groß Schönebeck bedient, als auch über die Bundesautobahn BAB 11 gut an Berlin angebunden. Die Fahrzeit mit dem Schienenpersonennahverkehr (SPNV) sowie mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) von Groß Schönebeck nach Berlin-Gesundbrunnen beträgt jeweils ca. eine Stunde. Die Verbindung mit SPNV wird derzeit zwei Mal am Morgen und drei Mal am Nachmittag angeboten.[4]

Vor allem die südöstlich gelegene Stadt Eberswalde dient als nahe gelegenes und gut erreichbares Mittelzentrum für die Region Schorfheide. Die Stadt Eberswalde kann mit dem MIV ebenfalls über die BAB 11 und/oder über die Bundestraße B 167 gut erreicht werden. Mit dem Fahrrad benötigt man von den östlich gelegenen Ortsteilen Finowfurt und Lichterfelde jeweils ca. 20-30 Minuten zum Eberswalder Hauptbahnhof. Lichterfelde und Finowfurt sind gut an das Busnetz der Barnimer Busgesellschaft (BBG) nach/von Eberswalde angebunden. Weitere Städte im näheren Umfeld sind Angermünde im Osten (erreichbar über die Bundesstraße B 198), Templin im Nordwesten (erreichbar über die Bundesstraße B 109) sowie Zehdenick im Westen (ebenfalls erreichbar über die B 198).

Im Süden des Ortsteils Finowfurt befindet sich der Flugplatz Eberswalde-Finow, welcher als deutscher Verkehrslandeplatz in der Region fungiert. Der Flugplatz befindet sich 2 km südwestlich von Eberswalde. Bedeutung findet dieser vor allem durch kurzfristig durchgeführte Ambulanzflüge sowie Organtransporte, da sich viele Kliniken und Krankenhäuser in der Umgebung befinden. Auch die Nähe zu Berlin ist diesbezüglich von besonderer Bedeutung. Auf dem westlichen Gelände des Flughafenareals befindet sich zudem das Luftfahrtmuseum Finowfurt. Der Flugplatz teilt sich die Gemarkungen Finowfurt und Finow, Finow gehört zu Eberswalde. Nur in der Gemarkung Finow findet Flugverkehr statt. In der Gemarkung Finowfurt finden ausschließlich Veranstaltungen statt. Ebenfalls werden die Flächen in Finowfurt teilweise zur Gewinnung von Solarstrom genutzt.

[3] Melderegister der Gemeinde Schorfheide, Stand 30.04.2022

[4] Fahrplan Niederbarnimer Eisenbahn, Fahrplan gültig ab 12.12.21

Die Gemeinde Schorfheide ist insgesamt stark durch den gleichnamigen Naturraum, der die jeweiligen Ortsteile umgibt, geprägt. Neben dem Üdersee und dem Großen Buckowsee befinden sich viele weitere Seen und Wasserflächen in dem Gemeindegebiet. So auch der Finowkanal und der Oder-Havel-Kanal, welche das Landschaftsbild der Gemeinde ebenso wie die vielen Wälder und landwirtschaftlich genutzten Flächen prägen. Die Ortsteile Altenhof, Eichhorst, Klandorf, Schluft und Werbellin befinden sich zudem inmitten der Kulturlandschaft des Biosphärenreservats Schorfheide-Chorin. Nicht zuletzt aufgrund dieser besonderen, naturnahen Lage ist die Region ein beliebtes touristisches Ausflugsziel. Auch führt der Radfernweg Berlin-Usedom durch die Region Schorfheide und durchquert dabei den Ortsteil Eichhorst.

2.2 Historische Gemeindegebietsentwicklung

Die Gemeinde Schorfheide ist durch die Zusammenführung der damaligen Gemeinden Finowfurt und Groß Schönebeck im Zuge der Gemeindegebietsreform im Jahre 2003 entstanden.[5]

Zuvor gehörten Finowfurt und die dazu gehörigen Ortsteile seit 1827 zum Kreis Oberbarnim, während Groß Schönebeck und seine Ortsteile zum Kreis Niederbarnim gehörten. Beide Regionen waren der preußischen Provinz Brandenburg zugeordnet. Die beiden Gemeinden entwickelten sich dementsprechend unabhängig voneinander.

Besonders relevant für die Entwicklung des heutigen größten Ortsteils Finowfurt war der Finowkanal, welcher unter Preußens König Friedrich II. bereits in den Jahren 1743 bis 1746 angelegt worden war. Dieser diente vor allem dem Transport von Holz und Salz. Finowfurt stellte damals das Zentrum der Holzflößerei dar, was zu der Zeit eine der wichtigsten Transportformen für Waren war. Als der Finowkanal für den Schiffsverkehr nicht mehr ausreichte, wurde in den Jahren 1908 bis 1914 der Oder–Havel–Kanal gebaut.[6] Im Jahr 1938 wurde ein Flugplatz in Finowfurt errichtet, der bis 1945 von der deutschen Wehrmacht und anschließend bis 1994 von den sowjetischen Luftstreitkräften genutzt wurde.[7] Mittlerweile beherbergt das Gelände ein Luftfahrtmuseum mit einer luftfahrthistorischen Sammlung, das von einem gemeinnützigen Verein betreut wird.[8] 1997 kam es zum Zusammenschluss von Finowfurt, Eichhorst, Lichterfelde und Werbellin zu der Gemeinde Finowfurt. Der Ortsteil Altenhof wurde 2002 eingemeindet.[9]

Infolge der zahlreichen Eingemeindungen und Gebietsreformen resultiert ein weitläufiges und stark landschaftlich geprägtes Gemeindegebiet, in dem sich die neun Ortsteile verteilen. Die Ortsteile haben ihre eigene Entstehungsgeschichte mit ihren individuellen Besonderheiten und nehmen heute verschiedene Funktionen im gesamten Gemeindegefüge ein.

---

[5] Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik Land Brandenburg, 2006, S. 27

[6] https://www.schorfheide-chorin.info/orte/schorfheide/finowfurt/ | Zugriff: 15.11.2021. 12:45 Uhr

[7] https://www.gemeinde-schorfheide.de/ | Zugriff: 15.11.2021. 13:00 Uhr

[8] https://luftfahrtmuseum-finowfurt.de/allgemeines | Zugriff: 15.11.2021. 13:05 Uhr

[9] https://www.gemeinde-schorfheide.de | Zugriff: 15.11.2021. 13:15 Uhr

2.3 Strukturdaten und Demografie

Die Gemeinde Schorfheide umfasst eine Fläche von ca. 23.680 ha. In der Gemeinde leben 10.597 Personen (Stand: 30.04.2022).[10] Im Folgenden ist dargestellt, wie sich die Flächen und die Einwohner*innen auf die einzelnen Ortsteile verteilen:

Ort/Ortsteil	Fläche in ha	Flächenanteil in %	Einwohner*innen	Anteil der Einwohner*innen Gemeinde in %
Gemeinde Schorfheide (gesamt)	23.680	100 %	10.539	100 %
Finowfurt	3.211	13,5 %	4.903	46,5 %
Lichterfelde	2.288	9,6 %	1.940	18,4 %
Groß Schönebeck	3.092	13 %	1.763	16,7 %
Altenhof	2.204	9,3 %	741	7,0 %
Eichhorst	358	1,5 %	428	4,1 %
Werbellin	506	2,1 %	273	2,6 %
Klandorf	364	1,53 %	201	1,9 %
Böhmerheide	1.303	5,5 %	189	1,8 %
Schluft	268	1,1 %	101	1,0 %

*Tabelle 1: Flächen- und Einwohner*innenstruktur der Gemeinde Schorfheide, Melderegister der Gemeinde Schorfheide, Stand 30.04.2022*

Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungszahl ist in der Gemeinde Schorfheide im Vergleich zu 2015 (9.908 Einw.) um 631 Einwohner*innen (rd. 6 %) angestiegen. Das Bevölkerungswachstum im Landkreis Barnim betrug im gleichen Zeitraum ebenfalls 6 %, womit sich die Gemeinde Schorfheide in den vergangenen Jahren ziemlich genau im Durchschnitt der Bevölkerungsentwicklung des Landkreises befindet.[11]

Innerhalb der einzelnen Ortsteile der Gemeinde fällt das Bevölkerungswachstum unterschiedlich aus. Dies liegt vor allem an den jeweiligen Siedlungsstrukturen, Eigenschaften und Voraussetzungen der neun Ortsteile sowie an der Ausweisung und Entwicklung neuer Wohngebäude bzw. Wohnbauflächen.

Der landesweite Trend der alternden Bevölkerung wird auch in der Gemeinde Schorfheide und ihren neun Ortsteilen deutlich (Abbildung 3). In den letzten Jahren hat sich der Altersdurchschnitt der Schorfheider Bevölkerung weiter erhöht und liegt im Jahr 2019 bei 45,5 Jahren (Vergleich Durchschnittsalter

[10] Melderegister der Gemeinde Schorfheide, Stand 30.04.2022

[11] Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030 - Landesamt für Bauen und Verkehr (2018)

Berlin in 2019: 42,6 Jahre).[12] So hat sich auch der Anteil der über 65-jährigen Einwohner*innen von 24 % (2013) auf rund 27 % in 2018 in der Gemeinde vergrößert. Der Anteil der über 65-jährigen liegt damit rund 3 % höher als der Durschnitt des Landkreises Barnim sowie des gesamten Bundeslands Brandenburg (24 %).

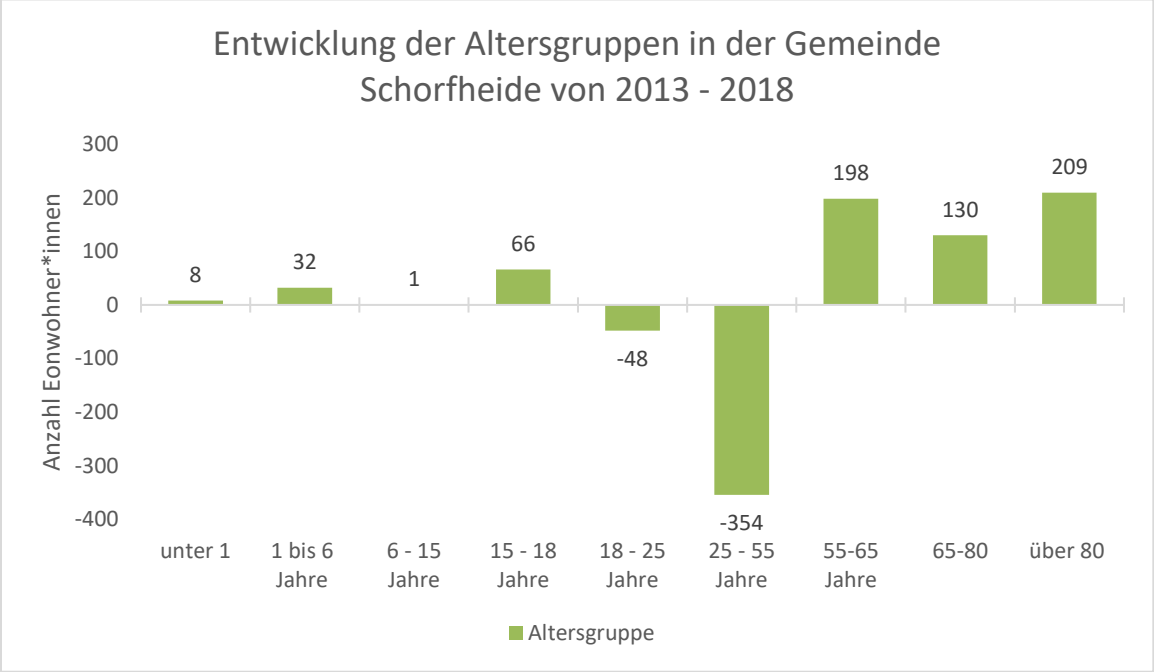


Abbildung 3: Veränderung der Altersgruppen in der Gemeinde Schorfheide (von 2013 bis 2018), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2020

Bevölkerungsprognose 2017-2030

Die für die Gemeinde Schorfheide prognostizierte Bevölkerungsvorausschätzung des Landes Brandenburg ist bis zum Jahr 2030 tendenziell rückläufig. So wird gegenwärtig ein Rückgang der Bevölkerung in dem Zeitraum 2016 bis 2030 von rund 5 % auf ca. 9.470 Einwohner*innen vorausgesagt. Für den Landeskreis Barnim geht die Vorausberechnung in einer unteren Variante von einem allgemein etwas geringeren Bevölkerungsrückgang von 2,8 % und in einer oberen Variante sogar von einem leichten Bevölkerungszuwachs von 1,1 % aus.[13]

Die seit Erstellung dieser Prognose beobachtete tatsächliche Bevölkerungsentwicklung ist jedoch wie bereits zuvor beschrieben deutlich positiver. Demnach profitiert auch die Gemeinde Schorfheide wie ein Großteil des Berliner Umlands insgesamt von der stark wachsenden Metropole Berlin.

Mit Blick auf die Bevölkerungsprognose ist trotz des höheren Bevölkerungswachstums in den vergangenen Jahren aufgrund des demografischen Wandels zu erwarten, dass sich die Zahl der Kinder und Jugendlichen rückläufig entwickelt. Der Anteil an Senior*innen und Hochbetagten wird in der Gemeinde Schorfheide dagegen weiter zunehmen. Für die zukünftige Entwicklung der neun Ortsteile wird

[12] https://ugeo.urbistat.com/AdminStat/de/de/demografia/eta/schorfheide | Zugriff: 15.11.2021. 13:15 Uhr

[13] Landesamt für Bauen und Verkehr (2018), Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030 - Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg

es daher wichtig sein, die Bedürfnisse der älteren Menschen zu berücksichtigen, entsprechende Infrastruktur (z. B. seniorengerechter Wohnraum, lokale Nahversorgung, Betreuungs- und Freizeitangebote) anzubieten und verstärkt auf eine Barrierefreiheit/-armut im öffentlichen Raum zu achten. Durch die abnehmende Mobilität im Alter, wird auch die Thematik der Nahversorgung in den Ortsteilen künftig an Bedeutung gewinnen müssen. Neben der zunehmenden Beachtung der Bedürfnisse älterer Menschen, gilt es, gleichzeitig die Anforderungen der jungen Bevölkerung sowie die der Familien zu berücksichtigen und zu stärken. Handlungspunkte hierfür können z. B. attraktive Spiel- und Freizeitangebote, bedarfsgerechte Erweiterungen an Kitaplätzen und Bildungsangeboten, adäquater Wohnraum sowie die digitale Vernetzung darstellen.

2.4 Wirtschaftsstruktur

Erwerbstätigkeit

Für die Gemeinde Schorfheide ermittelte der Sozialbericht von 2022 einen Anteil von 66,0 % Beschäftigten. Der Anteil an Arbeitslosen (SGB II) liegt 2020 im Landkreis Barnim bei 7,2 %. In der Gemeinde Schorfheide liegt der Wert im selben Jahr bei 4,7 % und somit deutlich unter dem Durschnitt des Landeskreises. Der Großteil der Beschäftigten in der Schorfheide ist mit 78,9 % im tertiären Sektor tätig. Damit liegt der Anteil an Beschäftigten im 3. Sektor im Vergleich zum Landkreis Barnim mit 77,5 % geringfügig höher. Aus dem Sozialbericht geht zudem hervor, dass die Arbeitsplatzentwicklung in der Gemeinde Schorfheide in den vergangenen 5 Jahren geringfügig mit -1,6 % rückläufig gewesen ist - entgegen der allgemeinen Arbeitsplatzentwicklung im Landkreis Barnim, die im selben Zeitraum im Durchschnitt um + 6,4 % gestiegen ist. [14]

Gewerbegebiete

Die Gemeinde Schorfheide zählt in wirtschaftlicher Hinsicht zur Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Zwei Gewerbeparks sind in der Gemeinde ansässig, welche sich in Finowfurt und Eberswalde/Lichterfelde (TGE) befinden. Weitere Gewerbegebiete in der Gemeinde Schorfheide sind das Gebiet Blütenberger Weg, das Gebiet Spechthausener Straße, das Gebiet der CEMEX Deutschland AG, das ehemalige Imprägnierwerk in Finowfurt, das Gebiet Prietz Transport GmbH, das Gebiet Berliner Straße, das Leistenwerk Schorfheide und der Holzhof. Das Gelände an der Hermannsmühle (Heeresbäckerei) soll auf einer Fläche von 12 ha entwickelt werden. Zudem ist der Binnenhafen in Eberswalde am Oder-Havel-Kanal nahegelegen und bietet somit eine Anbindung an das Wasserwegenetz.[15]

Tourismus

Der Tourismus stellt eine wichtige wirtschaftliche Basis für die Region und die Gemeinde Schorfheide dar. Im Jahr 2019 wurden im Landkreis Barnim 274.010 Gäste und 940.140 Übernachtungen registriert. Dabei handelt es sich bei der großen Mehrheit (93,1 %) um Gäste aus dem Bundesgebiet Deutschland. Sowohl die Anzahl der Gäste als auch die Übernachtungen sind im Vergleich zu 2014 gestiegen. Es haben 33.093 Tourist*innen mehr den Landkreis Barnim besucht und es wurden 118.611 mehr Übernachtungen als im Jahr 2014 registriert. [16] Die Nähe zu Berlin, die gute Anbindung mit der Bahn und dem MIV ist dabei von Bedeutung. Auch für Wochenendausflüge eignet sich die Schorfheide dadurch

[14] Bertelsmann Stiftung (2022): Sozialbericht – Schorfheide (im Landkreis Barnim)

[15] Gemeinde Schorfheide, Wirtschaft – Standortprofil

[16] StatIS-BBB

gut.[17] Die Zahl der Beherbergungsbetriebe (ab 10 Betten) ist seit 2008 leicht gestiegen von 10 auf 13 Betriebe. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Besucher und Besucherinnen blieb dabei fast konstant und lag 2020 bei 3,00 Tagen (2008, 2,8). Die Übernachtungen in absoluter Zahl haben sich allerdings insgesamt fast verdreifacht von 2008 rund 27.500 Übernachtungen zu rund 90.500 Übernachtungen im Jahr 2019 (2020 pandemiebedingt nur 60.800 Übernachtungen) – die Gäste kommen dabei zu 99% aus dem Inland, lediglich rund 950 Gäste kamen aus dem Ausland. [18]

Die Beherbergungsangebote in der Gemeinde Schorfheide variieren je nach persönlichen Bedürfnissen und bieten Kurzurlauber*innen sowie Gästen mit längeren Aufenthalten eine Vielzahl an Übernachtungsmöglichkeiten, die zum Teil auch barrierefrei sind. Neben Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen und -häusern laden mehrere Campingplätze inmitten der Natur ein. Auch für Klassen- und Gruppenfahrten stehen Kinder- und Jugendunterkünfte mit einem breiten Aktivitätsangebot zur Verfügung.

Die zahlreichen Naturerlebnismöglichkeiten mit weitläufigen Seen und Waldgebieten bieten Urlauber*innen zum Radfahren, Wandern oder Baden vielfältige Auswahl. Der Fahrradtourismus gewinnt dabei immer mehr an Bedeutung, nicht zuletzt auch durch die E-Mobilität und das weitgehend gut ausgebaute überregionale Radwegenetz, wozu zum Beispiel die Radfernwege Berlin-Usedom, Uckermärker Radrundweg, Oder-Neiße-Radweg oder Tour Brandenburg, welche zum Teil durch die naturrechtlich geschützte Schorfheide verlaufen, zählen. Der bauliche Zustand des Radwegenetzes ist allerdings inzwischen an vielen Stellen in einem sanierungsbedürftigen Zustand (auch auf dem Berlin-Usedom Radweg und dem Oder-Havel-Radweg). Hier besteht gemeindeübergreifend dringender Handlungsbedarf.

Der Radweg Berlin-Usedom ermittelt an der Zählstation Eichhorst das Radverkehrsaufkommen; dieses ist seit 2011 von rund 32.000 Radfahrerinnen und Radfahrern auf ca. 50.600 Radfahrende deutlich gestiegen. Es werden außerdem die Monate mit über 2.000 Radfahrenden ermittelt; deutlich wird auch hier, dass sich der Zeitraum in dem Radfahrer*innen unterwegs sind verlängert hat. Waren 2011 noch die Monate Juni bis September, diejenigen Monate mit einem Aufkommen von über 2.000 Rädern, ist es bereits 2018 der Zeitraum April bis Oktober gewesen. Verstärkt wurde dies in den Jahren ab 2020 durch die Einschränkungen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie.

Die Schorfheide als Deutschlands größtes zusammenhängendes Waldgebiet ist Teil des 1990 unter Schutz gestellten UNESCO Biosphärenreservates Schorfheide-Chorin. Dort finden zahlreiche bedrohte Tierarten wie See- und Fischadler oder der Schwarzstorch einen Lebensraum.[19] Der Wildpark Schorfheide oder das Geoparkzentrum Groß Ziethen sind dabei auch für Familien mit Kindern für einen Ausflug interessant. Zum Baden laden viele Gewässer ein, darunter der **in der Nachbargemeinde gelegene** Werbellinsee, der Große Buckowsee und der Weiße See. Der Werbellinsee, welcher unmittelbar an die Ortsteile Eichhorst und Altenhof angrenzt, ist nicht zuletzt aufgrund der guten Anbindung an Berlin und der vorhandenen touristischen Infrastruktur besonders attraktiv für Tagestourist*innen.[20] Neben

[17] https://www.schorfheide-chorin-biosphaerenreservat.de/unser-auftrag/regionalentwicklung/tourismus/ | Zugriff: 15.11.2021. 13:15 Uhr

[18] Amt für Statstik Berlin-Brandenburg, Gemeinde Schorfheide Übernachtungen

[19] https://www.gemeinde-schorfheide.de/1611.0.html | Zugriff: 22.11.2021. 14:40 Uhr

[20] Gemeinde Schorfheide – Tourismusregion Schorfheide

den landschaftlichen Qualitäten besitzt die Gemeinde Schorfheide auch eine abwechslungsreiche, kulturelle Auswahl und Sehenswürdigkeiten, die Teil touristischer Zielsetzungen sind. Auch die Nähe zu Highlights in Nachbargemeinden ist ein Standortvorteil – von hier aus kann man das Kloster Chorin besichtigten, verschiedene Ökolandbaubetriebe und deren Hofläden besuchen sowie an zahlreichen Veranstaltungen über das Jahr verteilt teilnehmen. Das Jagdschloss Schorfheide in Groß Schönebeck informiert in der Dauerausstellung Jagd und Macht beispielsweise über die besondere Verbindung von Jagdkultur und Politik in der Schorfheide. Auf dem Gelände des Luftfahrtmuseums Finowfurt können Besucher*innen auf einem Teil des ehemaligen sowjetischen Militärflugplatzes original erhaltene Flugzeuge und Flugzeugtechnik betrachten und die Geschichte der deutschen und sowjetischen Luftfahrt nachvollziehen.[21] Das Ostfahrzeugtreffen und die Veranstaltung Race 61 finden hier ebenso regelmäßig statt; zwei überregional bekannte Großveranstaltungen, die auch Gäste aus ganz Europa nach Finowfurt holen.

Tourismus in Schutzgebieten und deren Umgebung benötigt sowohl von den Akteur*innen als auch von den Gästen besondere Rücksicht im Umgang mit der Natur. Für den Tourismus in der Gemeinde Schorfheide und im Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin bedeutet das, dass neue nachhaltige Tourismusangebote und die Förderung einer Weiterentwicklung vorhandener Strukturen mit einer natur- und sozialverträglichen Ausrichtung einhergehen sollten. Somit muss auch das Gleichgewicht zwischen den natur- und klimaschutzrechtlichen Erfordernissen, den wirtschaftlichen Interessen der Tourismusakteure und der Bewohnerschaft als auch den Bedürfnissen der Besuchenden gestärkt werden.

Die übergeordneten touristischen Kernthemen und Zielgruppen für die künftige Entwicklung wurden im Zeitraum 2020/21 in Form einer Tourismuskonzeption für das Reisegebiet Barnimer Land sowie zeitlich parallel in einem Leitbild für das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin festgelegt und spiegeln den Handlungsrahmen der Gemeinde Schorfheide wider. Seit 2009 entwickeln und vermarkten Gemeinde Schorfheide und Amt Joachimsthal die touristischen Angebote der Schorfheide gemeinsam unter der Marke Schorfheide. Weiterhin gibt es eine etablierte Zusammenarbeit in mehreren großen Projekten mit der Stadt Eberswalde und den Umlandkommunen von Eberswalde. Ein neuer überregionaler Rundwanderweg (aktuell in 2022: Wahl auf Platz 3 der schönsten Mehrtagestouren Deutschlands) ist dabei eines der touristischen Leitprodukte der Region.

Der Rundwanderweg „Rund um die Schorfheide“ ist der erste Fernwanderweg in Barnim. Er ist ein Kooperationsprojekt zwischen dem Amt Britz-Chorin- Oderberg, der Stadt Eberswalde, dem Amt Biesenthal-Barnim, der Gemeinde Schorfheide sowie dem Amt Joachimsthal im Zuge eines Stadt-Umland-Wettbewerbs. Der weniger anstrengende, barrierearme Weg im Flachland ermöglicht seit 2021 ganzjähriges Wandern und die Verbindung zwischen Wandern und Kultur. Der Weg führt auf 135 km durch die vielfältige Natur- und Kulturlandschaft des nördlichen Barnims.

Weiterhin spielt der Finowkanal für die zukünftige (nicht nur) touristische Entwicklung der Gesamtregion eine zentrale Rolle. Ab Herbst 2022 werden die 12 Schleusen grundsaniert bzw. technisch automatisiert (Finowfurt). Mit der Übernahme der Schleusen vom Bund in kommunale Hand (Zweckverband Finowkanal) soll eine Entwicklung entlang des Finowkanals angestoßen werden (Wohnbebauung, wirtschaftliche Entwicklung, Tourismus).

[21] https://luftfahrtmuseum-finowfurt.de/allgemeines | Zugriff: 15.11.2021. 13:25 Uhr

3. Städtebauliches Leitbild

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung, den Ortsbeiräten und den Bürger*innen wurde das städtebauliche Leitbild für die Gemeinde Schorfheide erarbeitet. Es zielt auf eine nachhaltige und lebenswerte Entwicklung der Gemeinde Schorfheide ab, welche alle Altersgruppen und Bewohnerstrukturen sowie die Eigenarten und Besonderheiten der jeweiligen neun Ortsteile berücksichtigt. Das Leitbild soll als Planungsinstrument und Argumentationsgrundlage für künftige städtebauliche Entwicklungen dienen, indem es die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde aufzeigt, nutzungsbezogene Schwerpunktbereiche definiert und potenzielle Flächen für die Siedlungsentwicklung priorisiert. Darüber hinaus wird ein Überblick über die jeweiligen städtebaulichen Bedarfe innerhalb der Ortsteile gegeben.

Abschließend werden in Kapitel Nr. 5 Handlungsempfehlungen und Instrumente aufgezeigt, mit denen es der Gemeinde gelingen kann, die städtebauliche Entwicklung der neun Ortsteile sowie die der einzelnen Potenzialflächen nachhaltig und bedarfsgerecht zu steuern und zu entwickeln.

3.1 Vorgehensweise

Die neun Ortsteile nehmen innerhalb der Gemeinde Schorfheide verschiedene Aufgaben wahr. Während Finowfurt als größter Ortsteil über mehrere soziale und kulturelle Infrastruktureinrichtungen verfügt und die Verwaltung der Gemeinde hier angesiedelt ist, nehmen auch die kleineren Ortsteile verschiedene Funktionen ein.

Für das städtebauliche Leitbild werden die Ortsteile im Hinblick auf ihre Funktion/Eignung für die verschiedenen Nutzungsschwerpunkte untersucht. Es wurden hierfür die folgenden fünf Nutzungsschwerpunkte vertiefend geprüft.

- Wohnen
- Soziale Infrastruktur
- Handel, Dienstleitung und medizinische Versorgung
- Gewerbe und Industrie
- Freizeit und Tourismus

Die Eignung der fünf Nutzungsschwerpunkte wurde durch die Untersuchung der im folgenden dargestellten Kriterien ermittelt und bewertet.

3.2 Kriterienkatalog für die nutzungsbezogene Eignung der jeweiligen Ortsteile

Wohnen

- Beitrag zur Stadtentwicklung/Zentralität (Entfernung und Anbindung an öffentliche Einrichtungen, besonders Schulen und Kindergärten sowie zu Nahversorgungs- und sonstigen Einkaufsmöglichkeiten)
- Verkehrsanbindung (Nähe zum Bahnhof und Einbindung in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz)
- Immissionen (Verkehr, Gewerbe, Landwirtschaft)
- Technische Infrastruktur (erste Einschätzung zur Erweiterbarkeit vorhandener Leitungs- und Verkehrsnetze)
- Baulandreserven im Innenbereich bzw. in Geltungsbereichen von rechtskräftigen Bebauungsplänen

- Restriktionen durch Planungsvorgaben (Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Regionalplan, Landschaftsrahmenplan, Schutzgebiete)

Soziale Infrastruktur

- Einzugsbereich/Bedarfe
- Potenziale und Entwicklungsmöglichkeiten

Handel, Dienstleistung und medizinische Versorgung

- Verkehrsanbindung (Erreichbarkeiten)
- Einzugsbereich/Bedarfe

Gewerbe und Industrie

- 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 Bebauungsplänen

Freizeit und Tourismus

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

Die Zuordnung der Nutzungsschwerpunkte zu den Ortsteilen wird im folgenden Kapitel „Städtebauliches Leitbild - Gesamtgemeinde“ dargestellt und erläutert.

In den darauffolgenden Kapiteln werden die nutzungsbezogenen Flächenpotenziale je Ortsteil untersucht, bewertet und eine Übersicht zu den jeweiligen Entwicklungsbedarfen gegeben.

3.3 Städtebauliches Leitbild - Gesamtgemeinde

Das städtebauliche Leitbild für die Gesamtgemeinde definiert, ausgehend von den untersuchten Nutzungsschwerpunkten, Entwicklungsschwerpunkte und gibt Handlungsempfehlungen für die künftige Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung bezogen auf das gesamte Gemeindegebiet.

3.3.1 Gesamtgemeinde - Nutzungsschwerpunkt „Wohnen“

Der **Ortsteil Finowfurt** nimmt aufgrund seiner Größe, der hier angesiedelten Verwaltung der Gemeinde sowie zahlreicher weiterer Nutzungen einen wichtigen Stellenwert für die Gesamtgemeinde ein. Neben der schnellen Anbindung an Berlin (v. a. über die Autobahn) und der Nähe zum Mittelzentrum Eberswalde, verfügt der Ortsteil über ein gutes Angebot in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Gesundheit, Einzelhandel und Dienstleistung sowie Freizeit und Tourismus. Für alle Nutzungsschwerpunkte wird eine hohe Eignung festgestellt. Die Flächenpotenziale für die Siedlungsentwicklung liegen hier vor allem entlang der südlich verlaufenden Straßen (Melchower Str. und Spechthausener Str.). Zudem sind weitere Konversionsflächen und Nachverdichtungspotenziale im Ortsteil vorhanden. Die konkreten Flächen sowie deren jeweilige Eignung werden im Kapitel 5 näher beschrieben.

Dem drittgrößten Ortsteil der Gemeinde **Groß Schönebeck** wird aufgrund der vorhandenen Infrastruktur (u. a. Bahnanschluss, großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Kita und Schule, Ausflugsziele und Kulturangebot) sowie der im Sachlichen Teilregionalplan festgelegten Funktion als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ ebenfalls eine hohe Eignung für Wohnen zugewiesen. Als GSP hat der Ortsteil über die Eigenentwicklung hinaus **zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für neue Wohnbauflächen** (Wachstumsreserve von bis zu 2 ha / 1.000 EW für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen, gem. Z 5.7 LEP HR). Zudem ist dem GSP die Errichtung und/oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Z 2.12 LEP HR getroffenen Festlegungen (in nichtzentralen Orten max. 1.500 m² Verkaufsfläche, mind. 75 % nahversorgungsrelevante Sortimente) hinaus in einem Umfang von 1.000 m² zusätzlicher vorhabenbezogener Verkaufsfläche möglich, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

Lichterfelde stellt gemessen an der Einwohner*innenzahl den zweitgrößten Ortsteil der Gemeinde dar. Er verfügt über mehrere kleine bis mittlere Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sowie über eine Dorfkirche, einen Schlosspark u. v. m. Eine ausreichende Nahversorgung in Form eines Lebensmitteleinzelhändlers ist allerdings nicht vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und der Nähe sowie der guten Anbindungen an Eberswalde und Finowfurt wird die Eignung für Wohnen dennoch als hoch eingestuft, wenn auch leicht untergeordnet zu den Ortsteilen Finowfurt und Groß Schönebeck.

Die Ortsteile **Altenhof** und **Klandorf** weisen beide auf der einen Seite gute Eigenschaften zum Wohnen auf. So liegt Altenhof bspw. direkt am Werbellinsee und verfügt über mehrere soziale und kulturelle Angebote sowie über eine gute Anbindung an die Bundesautobahn BAB 11. Zudem besteht derzeit Interesse eines Investors hier eine kleine Nahversorgungseinrichtung zu errichten. Klandorf hingegen verfügt über einen eigenen Bahnanschluss. Der Bahnhof liegt ca. 1 km vom Ortskern entfernt. Auf der anderen Seite aber weisen beide Ortsteile Strukturen auf, die für eine Siedlungsentwicklung und Wohnnutzung weniger gut geeignet sind. **In Altenhof** ist das Wachstum der Siedlungsstruktur begrenzt durch die umliegenden Wälder. Es ist keine Schule im Ortsteil vorhanden. Es gibt eine Kita im Ortsteil, eine zweite Kita wird derzeit gebaut (Bildungseinrichtung Buckow), der Bedarf ist auch durch die Nähe zu Lichterfelde begründet. Der Ortsteil **Klandorf** ist zwar an das Schienennetz angebunden, liegt abgesehen davon aber verkehrlich eher abgeschieden und weist größere Defizite im Bereich der Nahversorgung auf. Aus den genannten Gründen fällt die Beurteilung der Eignung als Wohnort für **Altenhof und Klandorf** mit **„mittel“** aus. Gleichwohl aber bestehen innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen Nachverdichtungspotenziale (z. B. in Form der Hinterlandbebauung oder der baulichen Entwicklung von untergenutzten/unbebauten Grundstücken), welche durchaus behutsam und bedarfsgerecht entwickelt werden können und sollten.

Die eher kleineren Ortsteile **Eichhorst, Werbellin, Böhmerheide und Schluft** weisen alle gewisse Qualitäten für die Nutzung Wohnen (naturnah, gute Dorfgemeinschaft u. v. m.) auf, gleichzeitig wird die Wohnnutzung aufgrund der Lage und Siedlungsstruktur der Ortsteile, der teilweise stark eingeschränkten Nahversorgung und dem Defizit an Infrastruktureinrichtungen beeinträchtigt. Aus den genannten Gründen wird die Eignung der o. g. Ortsteile als Wohnort mit „**mäßig**“ bewertet. Für diese Ortsteile kommt aus heutiger Sicht nur eine eher kleinteilige und bedarfsgerechte Nachverdichtung/Eigenentwicklung in Frage.

3.3.2 Gesamtgemeinde - Nutzungsschwerpunkt „Soziale Infrastruktur“

Die neun Ortsteile weisen nicht zuletzt aufgrund ihrer unterschiedlichen Größe und Bevölkerungsanzahl verschiedene Ausgangsituationen bezüglich der vorhandenen sozialen Infrastruktur sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten auf.

Als Standort für die Ansiedlung weiterer sozialer Infrastrukturstandorte (v. a. Erweiterung Kita, Schule, Senior*innenangebote) eignen sich aufgrund der Einzugsbereiche, der Verkehrsanbindung und der vorhandenen bzw. absehbaren Bedarfe vor allem die drei bevölkerungsreichsten Ortsteile Groß Finowfurt, Lichterfelde und Groß Schönebeck. Insbesondere für **Groß Schönebeck** wird aufgrund der Zielsetzungen des LEP HR und des Regionalplans für den GSP, die Eignung für die Erweiterung und Ergänzung der sozialen Infrastruktur im Bereich Kita, Schule und altersgerechte Angebote als hoch eingestuft.

Für die weiteren sechs Ortsteile werden vorwiegend kleinteilige Potenziale in dem Ausbau der sozialen Infrastruktur gesehen, so beispielweise in der Ertüchtigung, Erweiterung oder auch der Schaffung von Bürgerhäusern bzw. räumlichen Angeboten für die Allgemeinheit.

Bei der Suche sowie der Schaffung von geeigneten und bedarfsgerechten Angeboten in den jeweiligen Ortsteilen sind vor allem auch die Potenziale von Mehrfachnutzungen hinreichend mit zu betrachten und auf Umsetzbarkeit zu prüfen.

3.3.3 Gesamtgemeinde - Nutzungsschwerpunkt „Handel, Dienstleistung und medizinische Versorgung“

Als Standort für die Entwicklung von Einzelhandel, Dienstleistung und medizinischer Versorgung weist bis auf Finowfurt und Groß Schönebeck kein Ortsteil eine besondere Eignung auf. Auch ist festzustellen, dass selbst in den zuvor genannten Ortsteilen sowie in der gesamten Gemeinde Schorfheide hierfür keine bzw. nur geringe Flächenpotenziale zur Verfügung stehen.

In **Finowfurt** besteht unmittelbare Konkurrenz zu dem benachbarten Mittelzentrum Eberswalde. Auch wenn das Fachmarktzentrum Finowfurt bislang noch Flächenpotenziale aufweist, wurde sich mit der Stadt Eberswalde (vor allem wegen eines befürchteten Kaufkraftverlustes für die Einzelhändler in der Barnimer Kreisstadt) darauf verständigt, dass gem. dem Bebauungsplan (BBP) Nr. 101 „Änderung Fachmarktzentrum“ nur noch zwei zusätzliche Einzelhandelsmärkte mit jeweils bis zu 800 Quadratmetern Verkaufsfläche an diesem Standort angesiedelt werden dürfen. Auf einer dieser Flächen existiert seit November 2020 ein neuer Lebensmitteldiscounter. Eine weitere Fläche für den Handel mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche steht derweil noch zur Verfügung. Ebenfalls stehen noch vereinzelte Baufelder für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe an diesem Standort zur Verfügung. Auf einem dieser wurde kürzlich eine Filiale für Montage- und Befestigungsmaterial errichtet.

Gemäß den Zielsetzungen des LEP HR und des Sachlichen Teilregionalplans sollen in dem **GSP Groß Schönebeck** die vorhandenen Grundversorgungseinrichtungen gesichert und andererseits der Bevölkerung eine Versorgung der kurzen Wege ermöglicht werden. Aktuell existieren ein Discounter und ein Lebensmittelvollsortimenter im Ortsteil. Die Versorgungssituation wird damit als ausreichend eingeschätzt. Die Ansiedlung weiterer Märkte ist im Laufe der künftigen Entwicklung zu prüfen und abzuwägen. Wie bereits zuvor beschrieben, ist in dem GSP die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Z 2.12 LEP HR getroffenen Festlegungen (in nicht-zentralen Orten max. 1.500 m² Verkaufsfläche, mind. 75 % nahversorgungsrelevante Sortimente) hinaus in einem

Umfang von 1.000 m² zusätzlicher vorhabenbezogener Verkaufsfläche möglich, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

Die Entwicklung von **Einrichtungen der medizinischen Versorgung** sollte aufgrund der Einzugsbereiche und der verkehrlich guten Anbindungen vorzugsweise innerhalb der Ortsteile **Finowfurt, Groß Schönebeck** und ggf. Lichterfelde fokussiert werden.

Darüber hinaus bestehen in **allen Ortsteilen** kleinteilige Flächenpotenziale für Dienstleistung, medizinische Versorgung, Gastronomie und/oder Einzelhandelsbetriebe, die bei Bedarf und entsprechender Nachfrage im Zuge der Eigenentwicklung genutzt werden könnten. So beispielsweise auch in **Altenhof**, wo aktuell die Errichtung eines kleinen Nahversorgers durch einen Investor entlang der Joachimsthaler Straße anvisiert wird.

3.3.4 Gesamtgemeinde - Nutzungsschwerpunkt „Gewerbe und Industrie“

Für den Nutzungsschwerpunkt Gewerbe und Industrie eignen sich vor allem die bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan festgesetzten Gewerbegebiete in **Finowfurt**. Diese sind verkehrstechnisch gut angebunden und bieten teilweise noch große Entwicklungs- und Flächenpotenziale. So vor allem das ca. 21 ha große Gewerbegebiet der Heeresbäckerei im Südosten des Ortsteils. Hier sollen künftig etwa 11 ha für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung gestellt werden. Die übrigen 10 ha sollen als Grünfläche angelegt werden und für Ausgleichpflanzungen dienen. Ebenfalls weist der Gewerbepark Finowfurt im Norden des Ortsteils und angrenzend an die B 167 noch Flächenpotenziale (ca. 4,3 ha) auf. Letzte, noch unbebaute Flächen, hier insbesondere die Ergänzungsfläche, die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02/95 „Gewerbepark Finowfurt“ vorgesehen wurde, werden derzeit weiter bebaut. Neben dem errichteten Blockheizkraftwerk entstand im März 2021 eine Rettungswache sowie im Mai 2022 ein Einzelhandelsbetrieb (Fahrradverkauf).

Die gem. dem FNP vorgesehene Ergänzungsfläche zwischen dem Gewerbepark an der B 167 und der Kanalstraße wird derzeit ebenfalls für eine künftige Entwicklung vorgesehen. Hier wurde mit Datum vom 27.04.2022 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Gewerbepark an der B 167, Ergänzungsfläche II Kanalstraße Finowfurt“ gefasst.

Durch die Anbindung an die BAB 11 sind hier bereits sehr günstige Verkehrs- und Transportbedingungen vorhanden. Der Gewerbepark Finowfurt ist voll erschlossen. Die Ver- und Entsorgung mit allen erforderlichen Medien ist gesichert. Durch den beabsichtigten Bau der neuen B 167 würden sich die Anbindungen der Gewerbestandorte an die Bundesautobahn BAB 11 verlängern und somit etwas verschlechtern. Dennoch werden die Gewerbestandorte auch unter Berücksichtigung der geplanten Umgehung als geeignet eingestuft.

Ein weiteres Flächenpotenzial von ca. 4,3 ha besteht in dem Gewerbegebiet Leistenwerk Schorfheide, südlich des Siedlungskerns von **Groß Schönebeck** entlang der L 100. Dieses ist ebenfalls verkehrlich gut angebunden, weist allerdings weitere Entfernungen zur BAB 11 auf (ca. 14 km bis zur nächsten Anschlussstelle, Ausfahrt 12 Finowfurt).

Im Rahmen der Untersuchung wurde nordöstlich des Siedlungsbereiches vom **Ortsteil Lichterfelde** eine weitere Potenzialfläche mit unmittelbarer Autobahnanbindung identifiziert. Die rd. 10 ha große Fläche bietet sich aufgrund ihrer Lagegunst insbesondere für Unternehmen aus dem Logistikbereich an. Ebenfalls ließe sich die Fläche in mehreren Abschnitten von Westen nach Osten entwickeln.

Die weiteren Gewerbeflächen im Gemeindegebiet sind überwiegend branchenbezogen und weisen nahezu keine Potenzialflächen für die Ansiedlung von neuen Betrieben auf.[22]

Die **anderen Ortsteile** weisen aufgrund ihrer abgelegenen und/oder naturnahen Lage keine besondere Eignung für den Nutzungsschwerpunkt Gewerbe und Industrie auf. Im Bedarfsfall sind konkrete Flächen, die bislang im Flächennutzungsplan (FNP) nicht als Gewerbegebiet dargestellt sind, zu prüfen und abzuwägen. Zunächst sollte jedoch die Entwicklung der bereits bestehenden und im rechtskräftigen FNP dargestellten Gewerbegebiete sowie die hierin vorhandenen Potenzialflächen Vorrang haben.

3.3.5 Gesamtgemeinde - Nutzungsschwerpunkt „Freizeit, Erholung und Tourismus“

Aufgrund der naturnahen Lage der Ortsteile der Gemeinde Schorfheide am See und/oder innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend an das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin und den Naturpark Barnim besteht tendenziell eine hohe Eignung des Nutzungsschwerpunktes in jedem der neun Ortsteile. Gleichwohl hat jeder der neun Ortsteile seine eigenen Qualitäten und Besonderheiten, woraus sich unterschiedliche Zielgruppen für Besucher*innen und Tourist*innen ergeben. Auch die Beteiligung der Öffentlichkeit hat gezeigt, dass die Bewohner*innen die Naturverbundenheit und umliegende Landschaft sehr zu schätzen wissen.

Aufgrund der Bevölkerungsgröße, der Anzahl an Sehenswürdigkeiten sowie der guten Anbindung besteht in Finowfurt und Groß Schönebeck eine besonders hohe Eignung für Freizeit, Erholung und Tourismus. Ebenfalls wird die Eignung der Ortsteile, welche unmittelbar an Gewässern und Rad- bzw. Wanderwegen liegen (Altenhof, Eichhorst und Böhmerheide) als besonders hoch eingestuft, da hier v. a. im Sommer ein hoher Nutzungsdruck durch Tagetourismus und Badegäste herrscht. Ziel der Tourismusentwicklung ist eine Erhöhung des Anteils an Übernachtungsgästen (was in den letzten Jahren bereits gut gelungen ist) sowie eine Saisonverlängerung, die eine Verteilung des touristischen Nutzungsdrucks ermöglicht. Der inhaltliche Fokus liegt insbesondere auf Aktivtourismus (Wandern, Radfahren, muskelbetriebenes Wasserwandern) in Verbindung mit kulturellen Ausflugszielen.

Auch wenn alle Ortsteile als geeignet eingestuft werden, sollten Entwicklungen im Bereich Freizeit, Erholung und Tourismus in den zuvor genannten Ortsteilen mit einer besonders hohen Eignung nicht zuletzt aufgrund des höheren Nutzungsdruckes Vorrang haben.

[22] Vgl. Gewerbegebiete von Schorfheide, 2019

4. Städtebauliches Leitbild - Ortsteilbezogen

Die neun Ortsteile wurden wie bereits zuvor beschrieben im Einzelnen auf ihre Entwicklungsmöglichkeiten und -bedarfe untersucht. Zum einen wird auf den folgenden Seiten ein Überblick der jeweiligen Entwicklungsbedarfe und -möglichkeiten gegeben und zum anderen werden konkrete Flächen nutzungsbezogen untersucht und bewertet. Die im Folgenden dargelegten ortsteilbezogenen Steckbriefe und ermittelten Potenzialflächen bilden das Ergebnis der Bestandsanalyse in Verbindung mit den Informationen aus den Anregungen der Öffentlichkeit sowie den Gesprächen mit Verwaltung und Politik.

Vorgehensweise zur nutzungsbezogenen Bewertung ausgewählter Flächen in der Gemeinde Schorfheide

Je Ortsteil werden ausgewählte Flächen im Hinblick auf ihre Eignung für eine Siedlungsentwicklung untersucht. Dabei werden die mögliche(n) Nutzung(en) berücksichtigt.

Die Bewertung der jeweiligen aufgestellten Kriterien erfolgt nach einem Drei-Punkte-Schema. So entspricht „+“ einer positiven, „o“ einer durchschnittlichen und „-“ einer negativen Beurteilung bzw. Einschätzung.

Folgende Kriterien wurden hierzu untersucht und bewertet:

Flächenbezogene Kriterien:

- Planungsvorgaben (LEP HR, RP, FNP, BBP),
- Orts- und Landschaftsbild,
- Restriktionen (Schutzgebiete, Hochwasserschutz etc.),
- Verkehrliche Erschließung,
- Infrastruktur.

Nutzungsbezogene Kriterien

- Funktion und nutzungsbezogene Eignung des Ortsteils entsprechend des vorliegenden Städtebaulichen Leitbilds – Gesamtgemeinde (siehe Kapitel 3),
- Angrenzende Siedlungsstruktur, Emissionen/Immissionen,
- Beeinträchtigung des benachbarten Außenbereiches,
- Flächenkonkurrenzen / vorhandene Potenzialflächen in der unmittelbaren Umgebung.

Bewertung der Eignung

Anhand der Bewertung der o. g. Kriterien ergeben sich verschiedene nutzungsbezogene Eignungen und Prioritäten für die untersuchten Flächen:

I - gut geeignet (grün dargestellte Flächen): Flächen, die sich uneingeschränkt oder mit geringen Einschränkungen für die untersuchte Nutzung eignen.

II - bedingt geeignet (gelb dargestellte Flächen): Flächen, die mit Einschränkungen geeignet sind. Die Einschränkungen werden in den jeweiligen flächenbezogenen Steckbriefen näher beschrieben.

III - wenig geeignet (rot dargestellte Flächen): Flächen, die aufgrund von Restriktionen und/oder schlechteren städtebaulichen Eigenschaften in nächster Zeit tendenziell weniger geeignet, in weiterer Zukunft allerdings nicht gänzlich ungeeignet sind.

Als Grundlage für die Einschätzung bzw. Bewertung der einzelnen Kriterien dienten:

- Abgleich mit Fachplanungen,
- Gespräche mit zuständigen Ämtern, Ortsbeiräten, Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit,
- Ortsbegehungen und eigene Erhebungen sowie
- Luftbilder.

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 ermittelt wurden und
- die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt sind, aber bisher nicht überplant bzw. bebaut wurden und daher erneut auf ihre Eignung zu prüfen sind.

Zudem werden auch diejenigen Flächen in der Flächenuntersuchung übernommen (grau dargestellte Flächen), die zwar durch bestehende Bebauungspläne abgesichert sind, aber noch erhebliche Baulandreserven aufweisen.

In den kommenden Kapiteln werden die jeweiligen Entwicklungsbedarfe und Potenzialflächen der einzelnen Ortsteile dargestellt und erläutert (Ortsteile sortiert nach Bevölkerungsanzahl).

Ortsteilsteckbriefe und Flächenkataloge - Übersicht:

Ortsteil	Flächen	Seite
Finowfurt	~~F-W1~~ (im Entwurfsstand entfallen), F-W2, F-W3, F-W4, F-W5, F-W6, F-G1, F-G2, F-T1, F-T2, F-T3	S. 26 ff.
Lichterfelde	L-W1, L-W2, L-W3, L-W4, L-W5, L-W6, L-W7, L-S1, L-S2, L-G1	S. 39 ff.
Groß Schönebeck	GS-W1, GS-W2, GS-W3, GS-W4, GS-W5, GS-W6, GS-W7, GS-W8, GS-W9, GS-W10, GS-W11, GS-S1, GS-G1, GS-T1	S. 522 ff.
Altenhof	A-W1, A-W2, A-W3, A-M1, A-T1, A-T2, A-T3	S. 688 ff.
Eichhorst	E-W1, E-W2, E-W3	S. 777 ff.
Werbellin	W-M1, W-W1, W-W2, W-W3	S. 822 ff.
Klandorf	-	S. 888 ff.
Böhmerheide	B-S1	S. 90 ff.
Schuft	-	S. 94 ff.

Tabelle 2: Ortsteilsteckbriefe und Flächenkataloge – Übersichtstabelle, S.T.E.R.N. GmbH

4.1 Städtebauliches Leitbild - OT Finowfurt

STECKBRIEF

Größe: 32,11 km²

Einwohner*innen:

- 4.947 (Stand 31.05.2021), einwohnerstärkster Ortsteil der Gemeinde

Entstehungsgeschichte:

- Finowkanal war wichtig für die Entwicklung des Ortsteils
- 1929: Zusammenschluss von Schöpfurt und Steinfurt zu Finowfurt
- 1992: Bildung des Amtes Amt Barnim-Nord mit Sitz in Finowfurt
- 1997: Zusammenschluss von Eichhorst, Finowfurt, Lichterfelde und Werbellin zur Gemeinde Finowfurt
- 2002: Eingliederung von Altenhof zur Gemeinde Finowfurt
- 2003: Zusammenschluss Gemeinden Groß Schönebeck und Finowfurt zur Gemeinde Schorfheide

Besonderheiten/Merkmale:

- Verwaltungssitz der Gemeinde
- Nähe zu Berlin und zum Mittelzentrum Eberswalde
- Verkehrliche Lage an der B 167 / mit Autobahnanbindung BAB 11
- Flugplatz Finow mit ca. 14.000 Flügen pro Jahr
- Verbindung von Arbeit, Wohnen und Erholung
- Zahlreiche Freizeitangebote und aktives Vereinsleben
- Medizinisches Versorgungszentrum der Gemeinde Schorfheide
- Gutes Angebot im Bereich Gewerbe und Handel
- Finowkanal

Aktuelle stadträumliche/städtebauliche Planungen (nicht abschließend):

- Entwicklung des ehemaligen Schlossguts Finowfurt als Standort für Wohnen, Tourismus und Gewerbe
- Entwicklung der Hermannsmühle zu einem Gewerbestandort
- Entwicklung der Fläche zwischen Gewerbepark an der B 167 und Kanalstraße zu einem Gewerbestandort
- Nachhaltiges Bauen - Null-Emissions-Strategie des Landkreises Barnim

Städtebauliche Entwicklungsbedarfe /Entwicklungsmöglichkeiten:

- Fokus auf Innenentwicklung
- Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen (Lückenbebauung und ggf. Hinterlandbebauung)
- Technische und verkehrliche Infrastruktur an die steigende und alternde Bevölkerungszahl anpassen (u. a. Glasfaserausbau, Radwege, ÖPNV-Strukturen ausbauen)
- Bedarfsgerechte Schaffung von Wohnraum für vielfältige Zielgruppen
- Qualifizierung als Gewerbestandort
- Soziale Infrastruktur an die steigende Bevölkerungszahl anpassen (Kita, Hort etc.)
- Ausbau touristischer Angebote und am Finowkanal insgesamt (separates Entwicklungskonzept 2023 geplant)
- Sanierung aller Schleusen am Finowkanal (Übernahme in kommunale Hand)
- Errichtung eines Wertstoffhofs

Eignung/Funktion des Ortsteils gemäß des städtebaulichen Leitbilds - Gesamtgemeinde:

- Wohnen = hoch
- Soziales = hoch
- Handel/Dienstleitung/Medizinische Versorgung = hoch
- Gewerbe und Industrie = hoch
- Freizeit und Tourismus = hoch

Übersicht Potenzialflächen OT Finowfurt:

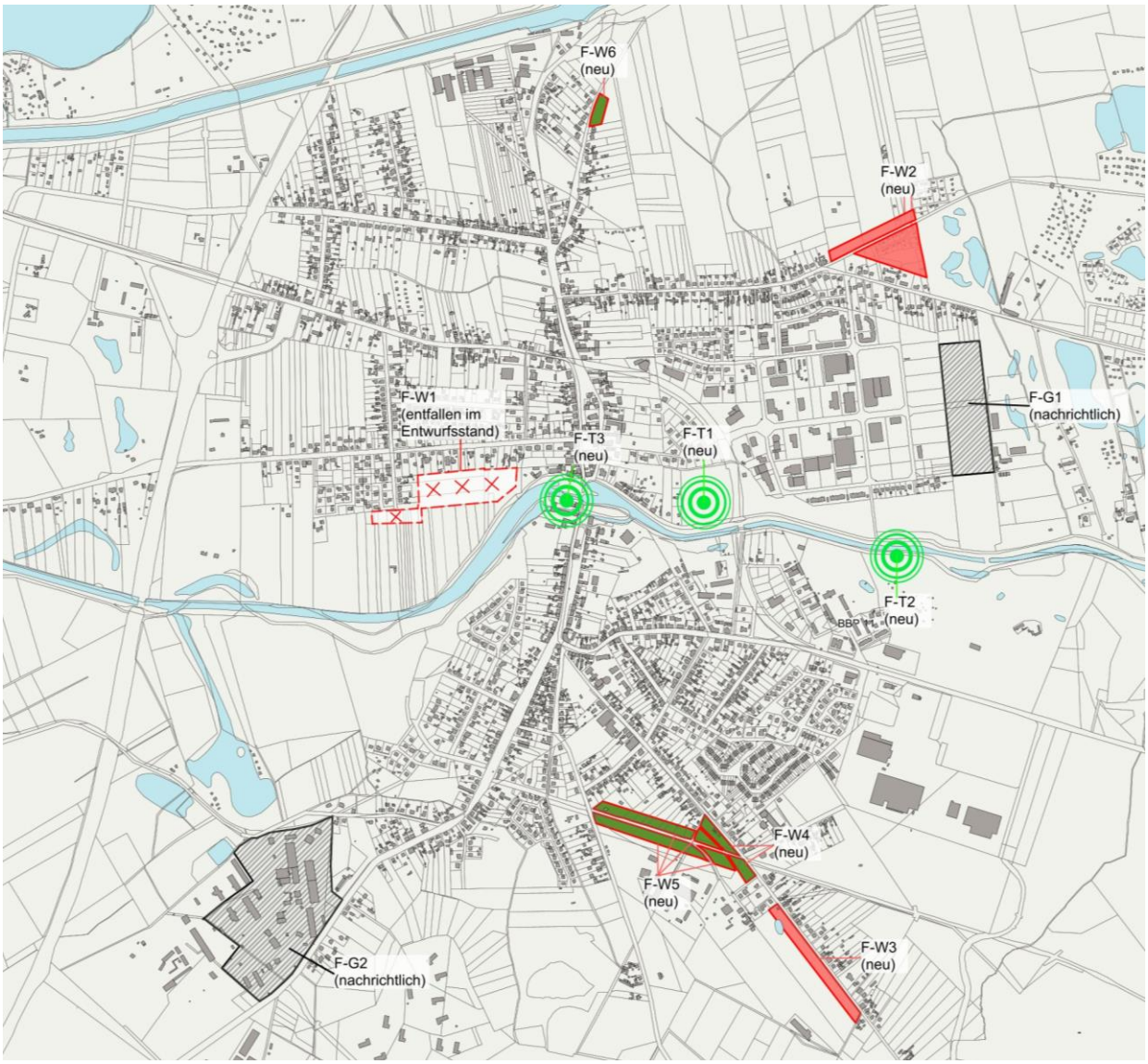


Abbildung 4: Übersichtskarte – OT Finowfurt, S.T.E.R.N. GmbH; Kartengrundlage: ALKIS 2019 © GeoBasis-DE/LGB

- Im Entwurfsstand entfallen: F-W1 wird nicht weiter als Potenzialfläche verfolgt
- Potenzialfläche – Priorität 1 (neu)
- Potenzialfläche (Wohnbaufläche nachrichtlich)
- Potenzialfläche (Gewerbefläche nachrichtlich)
- Potenzialfläche – Priorität 2 (neu)
- Potenzialfläche – Priorität 3 (neu)
- Potenzialfläche für touristische Qualifizierung / Entwicklung

Steckbriefe - Potenzialflächen OT Finowfurt:

Ortsteil: Finowfurt | Fläche F-W1 - „Lehnschulzenstraße“ → entfallen im Entwurfsstand	
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
Erläuterung:	
Die Fläche F-W1 wurde aufgrund ihrer Lage in Nähe des Ortskerns bei der Erarbeitung des Konzepts zunächst mitberücksichtigt und ist entsprechend in den Entwurf des städtebaulichen Leitbilds eingeflossen. Der Entwurfsstand wurde am 11.10.2022 öffentlich im Bauausschuss der Gemeinde Schorfheide vorgestellt. Im Rahmen der sich daran anschließenden weiteren Abstimmungen mit dem Ortsbeirat Finowfurt sowie der lokalen Bevölkerung (u. a. in der Sitzung des Ortsbeirats am 06.02.2023) wurde sich darauf verständigt, die Fläche F-W1 nicht weiter als Potenzialfläche im städtebaulichen Leitbild zu berücksichtigen. Der Landschaftsbezug mit den Freiflächen hin zum weiter südlich verlaufenden Finowkanal soll, gemäß der erfolgten Abstimmung, auch in Zukunft gewahrt und erhalten werden.	

Ortsteil: Finowfurt| Fläche F-W2 „Walzwerkstraße“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	2,35 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: tlw. Fläche für die Landwirtschaft, tlw. Sondergebiet Wochenendhäuser	
Aktuelle Nutzung	Teilw. Bebaut (im Süden EFH entlang der Walzwerkstr., nördlich anschließender Bereich Wochenendhaussiedlung) mit vorwiegend Grünfläche und vereinzelten Gehölzen und Bäumen im Zwischenraum; nördlicher Bereich vorwiegend Wald	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Nordöstliche Randlage des Siedlungskerns in Nähe des Gewerbeparks Finowfurt	**o**
Verkehrserschließung	Über die Walzwerkstraße und die Werbelliner Straße zur B 167	**+**
Infrastruktur	Technische: Von angrenzender Bebauung erweiterbar bzw. schon vorhanden Soziale: Nahversorgung im Ort, Grundschule und Kindergarten vorhanden	**+**
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	Umwandlung Wochenendhaussiedlung; angrenzendes Gewerbe mit ggf. zu berücksichtigen Abstandsflächen; Konkurrenz Eberswalde	**-**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	**+**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Im Süden und Westen grenzen Wohngebiete an, im nördlichen Bereich befindet sich eine aufgelockerte Wochenendsiedlung; Im Osten grenzt Gewerbe an	**o**
Angrenzender Außenbereich	Im Osten Gewerbe/Industrie (Zementwerk) und Kleingartenanlage/ Wochenendhäuser sowie Wald im nördlichen Bereich	**-**
Immissionen	Evtl. von der Gewerbenutzung im Osten zu erwarten	**o**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Die Flächen mit einer besseren Eignung sollten vorher entwickelt werden	**-**
Sonstiges	Vorerst keine Aufnahme im FNP	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität III**		

Ortsteil: Finowfurt| Fläche F-W3 - „Spechthausener Straße (Süd)“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	1,20 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: Wald	
Aktuelle Nutzung	Vorwiegend Wald	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Südöstliche Randlage des Siedlungsbereiches; im Norden grenzen mehrere Wohnhäuser an; gegenüberliegende Straßenseite bereits vorwiegend mit straßenbegleitender EFH-Bebauung bebaut;	+
Verkehrserschließung	Über die Spechthausener Straße und die Werbelliner Straße zur Marienwerderstraße (B 167)	+
Infrastruktur	Technische: Von angrenzender Bebauung erweiterbar Soziale: Nahversorgung, Grundschule und Kindergarten im Ort vorhanden, sowie Sportplätze in unmittelbarer Nähe	+
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	Ausgleich Waldumwandlung	-
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	+
Angrenzende Siedlungsstruktur	Nördliche angrenzende Wohnbebauung sowie Wohnbebauung auf gegenüberliegender Straßenseite	+
Angrenzender Außenbereich	Wald- und Landwirtschaftsflächen	+
Immissionen	Keine zu erwarten	+
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Die Flächen F-W1, F-W4, F-W5 sollten aufgrund ihrer Nähe zum Ortskern vorher entwickelt werden.	
Sonstiges	Die Fläche liegt außerhalb des abgegrenzten Innenbereichs. Im Weiteren ist das Gebiet über einen Bebauungsplan oder eine Satzung gemäß § 34 BauGB zu entwickeln.	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität III**		

Ortsteil: Finowfurt| Fläche F-W4 - „Spechthausener Straße (Nord)“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	0,60 ha	
Einschätzung: Innenentwicklung/Eigenentwicklungsoption	Innenentwicklung	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Sonstige Grünfläche, Landwirtschaft	
Aktuelle Nutzung	Grünfläche mit vereinzelten Gehölzen und Bäumen, Nutzung durch das Sport- und Freizeitzentrum	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Nach Aufgabe der Bahnflächen bieten sich die Flächen als Potenziale für die Innenentwicklung an; östlicher Siedlungsbereich in Nähe des Ortskerns	+
Verkehrserschließung	Über die Spechthausener Straße und die Werbelliner Straße zur Marienwerderstraße (B 167)	+
Infrastruktur	Technische: Von angrenzender Bebauung erweiterbar Soziale: Nahversorgung, Grundschule und Kindergarten im Ort vorhanden, Sport- und Spielangebote in unmittelbarer Nähe	+
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	Ggf. Rückbau Bahntrasse; Altlastenverdacht etwas weiter westlich auf bisheriger Gewerbefläche (vsl. ohne Auswirkungen)	o
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	+
Angrenzende Siedlungsstruktur	Die innerörtlich gelegene Fläche an der Spechthausener Str. schließt zu drei Seiten an bestehende Siedlungsflächen an und arrondiert die bebaute Ortslage südl. der Straße;	+
Angrenzender Außenbereich	Landwirtschaftliche Flächen, Grünflächen, ggf. Potenzialfläche F-W5	+
Immissionen	Keine zu erwarten	
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Besser geeignet als F-W2, F-W3, F-W5, F-W6 (u. a. Ortskernnähe)	
Sonstiges	Die Fläche liegt außerhalb des abgegrenzten Innenbereichs. Im Weiteren ist das Gebiet über einen Bebauungsplan oder eine Satzung gemäß § 34 BauGB zu entwickeln (ggf. i. V. m. W 5)	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität I**		

Ortsteil: Finowfurt| Fläche F-W5 - „Alter Bahndamm - Melchower Straße“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	2,30 ha	
Einschätzung: Innenentwicklung/Eigenentwicklungsoption	Innenentwicklung	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Landwirtschaft, Gewerbliche Baufläche	
Aktuelle Nutzung	Vorwiegend Grün- und Ackerland	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Südlicher Siedlungsrand, schließt im Süden an Wald- und LW-Flächen an; entlang des alten Bahndamms	**+**
Verkehrserschließung	Über die Melchower Straße und die Hauptstraße zur Marienwerder-straße (B 167); Neue Erschließung erforderlich	**o**
Infrastruktur	Technische: Von nahegelegener Bebauung erweiterbar; Soziale: Nahversorgung, Grundschule und Kindergarten im Ort vorhanden	**+**
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	Gewerbliche Baufläche mit Altlastenverdacht, Trinkwasserschutzzone; ggf. Nutzungskonflikte mit angrenzendem Gewerbebetrieb	**o**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	**+**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Wohnbebauung im Norden/Nordwesten; Gewerbegebiet im Süden	**o**
Angrenzender Außenbereich	Wald- und Wiesen/LW-flächen im Süden im Übergang hin zum Gewerbegebiet	**+/-**
Immissionen	Ggf. Nutzungskonflikte mit südl. Gewerbe zu berücksichtigen	**o**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Eher Ergänzung als Konkurrenz; F-W4 sollte aufgrund des örtlichen Zusammenhangs vorher oder parallel entwickelt werden	**+**
Sonstiges	Fläche liegt außerhalb des Innenbereichs. Das Gebiet ist über einen B-Plan zu entwickeln (ggf. i. V. m. W 4). Bei der weiteren Planung sind mögliche Nutzungskonflikte mit dem bestehenden Gewerbebetrieb zu berücksichtigen.	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität I-II**		

Ortsteil: Finowfurt| Fläche F-W6 - „Lichterfelder Straße“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	0,3 ha	
Einschätzung: Innenentwicklung/Eigenentwicklungsoption	Innenentwicklung	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Landwirtschaft	
Aktuelle Nutzung	Vorwiegend Grün- und Ackerland	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Nördlicher Siedlungsrand, schließt an bestehendes EFH-Gebiet an; im Norden Grün-/Ackerland und Oder-Havel-Kanal;	**+**
Verkehrserschließung	Über die Lichterfelder Straße und die Werbelliner Str. zur Marienwerderstraße (B 167)	**+**
Infrastruktur	Technische: Von nahegelegener Bebauung erweiterbar; Soziale: Nahversorgung, 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	Auf gegenüberliegender Straßenseite bereits bebaut (definiert Ende der Ortslage); im Süden angrenzende Wohnbebauung	**+**
Angrenzender Außenbereich	Wald- und Wiesen/LW-flächen im Norden; Oder-Havel-Kanal weiter nördlich	**o**
Immissionen	Evtl. geringe Immissionen durch Landwirtschaft, sonst keine zu erwarten	**o**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Es bestehen keine Flächenkonkurrenzen.	**+**
Sonstiges	Bei der weiteren Planung ist die Ortsrandausbildung/Einbindung in das Landschaftsbild („Grüngürtel“) zu berücksichtigen. Im Weiteren ist das Gebiet über einen Bebauungsplan oder eine Satzung gem. § 34 BauGB zu entwickeln.	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität I**		

Ortsteil: Finowfurt| Fläche F-G1 „Gewerbepark Finowfurt“ (nachrichtlich)		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße / Potenzielle Zuwachsflächen	4,50 ha (östlicher unbebauter Teilbereich)	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Gewerbliche Baufläche, Trinkwasserschutzzone	
Aktuelle Nutzung	Nnördlicher Bereich Wiese, südlich EWE GmbH Betriebsgebäude, gesamtes Gewerbegebiet hat aktuell noch ca. 5,9 ha Potenzialflächen (Gewerbegebietkonzept Gemeinde Schorfheide, 2019)	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Gewerbegebiet östliche Randlage des Ortes, Potenzialflächen vorhanden, ggf. zusätzliche Erweiterung Richtung Osten möglich	**+**
Verkehrserschließung	Über die Magistrale direkt zur Marienwerderstraße (B 167)	**+**
Infrastruktur	Vorhanden von bestehender Bebauung und Nutzung, bzw. Erweiterung möglich	**+**
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	Ggf. ist die weiter östlich anschließende Trinkwasserschutzzone zu beachten	**o**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: GEWERBE		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	**+**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Nach Norden grenzt Wohngebiet an, südlich Reihenhäuser	**o**
Angrenzender Außenbereich	Südlich hinter den Reihenhäusern Freiflächen, Finowkanal, östlich weitestgehend geringe Baustruktur und Freiflächen/Wald/Wiesenflächen	**o**
Immissionen	Ggf. von bereits vorhandenen Gewerbebetrieben zu berücksichtigen	**o**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Je nach Flächen- und Nutzungsanspruch ggf. anderweitige Gewerbeflächen (z.B. F-G2, L-G1) in der Gemeinde Schorfheide sowie Konkurrenz zu benachbarten Gemeinden/ Städten	
Sonstiges	Bebauungsplan „BBP 146“ aktuell im Verfahren.	**+**
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität I**		

Ortsteil: Finowfurt| Fläche F-G2 - „Gewerbefläche Biesenthaler Straße“ (nachrichtlich)		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	11,70 ha	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: gewerbliche Baufläche mit Altlastenverdacht, Grünflächen (A+E)	
Aktuelle Nutzung	ehem. Heeresbäckerei, brachliegendes Gelände mit vereinzelten leerstehenden Gebäuden, Grünflächen und einigen Gehölzstrukturen; Nachnutzung als Gewerbegebiet in Planung	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Brachliegendes Gelände im Südwesten des Ortsteils, unweit des Flughafens, nördlich und östlich grenzen teilweise Wohnbebauungen (vorwiegend EFH) an	**+**
Verkehrserschließung	Über die Biesenthaler Str. und die Hauptstraße zur Marienwerderstraße (B 167); Autobahnanschluss BAB 11 ca. 3 km	**o**
Infrastruktur	Teilweise vorhanden	
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	Baufläche mit Altlastenverdacht	
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: GEWERBE		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	**+**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Nördlich schließt ein Wohngebiet an, auf der östlichen gegenüberliegenden Straßenseite, befindet sich ebenfalls z. T. Wohnbebauung	**o**
Angrenzender Außenbereich	Wald und Wiesen sowie ggf. LW-Flächen	**o**
Immissionen	ggf. Fluglärm vom Finowfurter Flughafen	**o**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Je nach Flächen- und Nutzungsanspruch ggf. anderweitige Gewerbeflächen in der Gemeinde Schorfheide sowie Konkurrenz zu benachbarten Gemeinden/ Städten	
Sonstiges	Bebauungsplan „BBP 142“ aktuell im Verfahren.	**+**
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität I**		

Ortsteil: Finowfurt| Fläche F-T1 – „Zwischen Wiesengrund und Finowkanal“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	Bis zu 3 ha (konkrete Flächen sind im weiteren Planungsprozess zu definieren)	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Sonstige Grünfläche, Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	
Aktuelle Nutzung	Teilw. bebaut	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Zentral im Ort gelegen; umliegende Wohnbebauung vorhanden; nördlich angrenzend an Finowkanal;	**+**
Verkehrserschließung	Über „Am Treidelsteg“ und die Hauptstraße zur Marienwerderstraße (B 167), Erschließung der Fläche über Stichstraße oder Querverbindung vorstellbar	**o**
Infrastruktur	Technische: Ggf. vom angrenzenden Baugebiet erweiterbar, nähere Prüfung erforderlich;	**+**
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	Ggf. Hochwasserschutz, je nach beabsichtigter Entwicklung	**o**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: TOURISMUS		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	**+**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Angrenzende Wohnbebauung	**+**
Angrenzender Außenbereich	Landschaft, Grün-/Gehölzflächen, Finowkanal	**+**
Immissionen	Keine besonderen Immissionen zu erwarten, ggf. Abstand zur B 167 bei Planung berücksichtigen	**+**
Konkurrierende Flächen	Konkurrenzen/ Prioritäten sind im Rahmen eines übergeordneten Konzeptes (Tourismuskonzept/ Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept) zu ermitteln	**o**
Sonstiges	Aufgrund der Lage im Ortskern und unmittelbar am Wasser bietet sich eine sanfte Qualifizierung des Bereiches F-T1 für Freizeit und Erholung sowie zu touristischen Zwecken an; Nutzungsmöglichkeiten und die künftige Erschließung sind im Rahmen eines Konzeptes näher zu erörtern und zu prüfen	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität abhängig von Gesamtkonzeption, siehe Kapitel 5.1.5**		

Ortsteil: Finowfurt| Fläche F-T2 - „Schloßgutsiedlung“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	Bis zu 1 ha (konkrete Flächen sind im weiteren Planungsprozess zu definieren)	
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	Umliegende Grün-/Waldflächen und direkte Lage am Finowkanal	**o**
Verkehrserschließung	Über die Straße Schloßgutsiedlung direkt zur Marienwerderstraße (B 167)	**+**
Infrastruktur	Technische: nicht vorhanden;	**o**
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	Ggf. abhängig von Nutzung	**+**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: TOURISMUS		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	**+**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Im östlichen Randbereich der Ortslage, abgetrennt durch Wälder und Grünflächen, südlich des Finowkanals; südlich grenzen Kleingärten an die Fläche an; Eine wiederaufzubauende Brücke soll den Bereich mit dem nördl. Gewerbepark Finowfurt u. Wohngebieten verbinden.	**o**
Angrenzender Außenbereich	Landschaft, Wald, Kleingärten und Finowkanal umgeben die Fläche	**o**
Immissionen	Keine zu erwarten	**+**
Konkurrierende Flächen	Konkurrenzen/ Prioritäten sind im Rahmen eines übergeordneten Konzeptes (Tourismuskonzept/ Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept) zu ermitteln	**o**
Sonstiges	Aufgrund der Lage bietet sich eine Qualifizierung des Bereiches F-T2 für Freizeit und Erholung sowie zu touristischen Zwecken an; Nutzungsmöglichkeiten sind im Rahmen eines Konzeptes zu erörtern	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität abhängig von Gesamtkonzeption, siehe Kapitel 5.1.5**		

Ortsteil: Finowfurt| Fläche F-T3 - „Ortskern“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	Konkrete Flächen sind im weiteren Planungsprozess zu definieren	
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	Lage im Ortskern am Finowkanal, Areale der Schleuse Schöpfurt und der Gemeindeverwaltung inbegriffen;	**o**
Verkehrserschließung	Über Hauptstraße zur B 167	**+**
Infrastruktur	Technische: Vorhanden Soziale: Nahversorgung in unmittelbarer Nähe	**+**
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	Ggf. abhängig von Nutzung	**+**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: TOURISMUS		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	**+**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Siedlungsbereiche entlang der Hauptstraße, Freiraum und Grünflächen entlang des Finowkanals	**o**
Angrenzender Außenbereich	Landschaft, Finowkanal	**o**
Immissionen	Keine zu erwarten	**+**
Konkurrierende Flächen	Konkurrenzen/ Prioritäten sind im Rahmen eines übergeordneten Konzeptes (Tourismuskonzept/ Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept) zu ermitteln;	**o**
Sonstiges	Aufgrund der Lage bietet sich eine Qualifizierung des Bereiches F-T3 für Freizeit und Erholung sowie zu touristischen Zwecken an; Nutzungsmöglichkeiten und Qualifizierungsmaßnahmen sind im Rahmen eines Konzeptes zu erörtern;	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität abhängig von Gesamtkonzeption, siehe Kapitel 5.1.5**		

4.2 Städtebauliches Leitbild - OT Lichterfelde

STECKBRIEF
Größe: 22,88 km²

Einwohner*innen: 1.961 (Stand 31.05.2021)

Entstehungsgeschichte:

- 1277: Erstmals urkundlich erwähnt
- 1997: Zusammenschluss von Eichhorst, Finowfurt, Lichterfelde und Werbellin zur Gemeinde Finowfurt
- 2003: Zusammenschluss der Gemeinden Groß Schönebeck und Finowfurt zur Gemeinde Schorfheide

Besonderheiten/Merkmale:

- Nördlicher Teil des Ortsteils befindet sich im Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin
- Angelegt als Kreuzangerdorf
- Prägend für den Ortskern ist ein Ensemble aus Kirche, Schloss, Schlosspark und den Gebäuden des ehemaligen Rittergutes
- Vorhandene soziale Infrastruktur (u. a. Grundschule, Kita, Hort sowie Jugend- und Seniorentreff)
- Verschiedenste Einzelhändler, gewerbliche und handwerkliche Betriebe sowie Arztpraxis im OT vorhanden (über 100 Gewerbebetreibende im OT)
- Gute verkehrliche Anbindung u. a. Anschluss an die BAB 11 im Norden, Schienenverkehrsanbindung in Eberswalde und gut ausgebaute Radwege
- Ausgeprägtes Vereinsleben, verschiedene Feste etc.

Aktuelle stadträumliche/städtebauliche Planungen (nicht abschließend):

- Erschließung Baufeld am Lichterfelder Hauptgraben - Lückenschluss mit ca. 20 EFH und 4 MFH
- Erweiterung der Mehrfamilienhausbebauung entlang der Oderberger Straße in zweiter Reihe
- Neubau Feuerwehrdepot – Prüfung geeigneter Standorte
- Sanierung der Gehwege

Städtebauliche Entwicklungsbedarfe/Entwicklungsmöglichkeiten:

- Wachstumschancen im Bereich des Wohnungsbaus und der Infrastruktur
- Schwerpunkt für Wohnungsbau bildet Lückenbebauung, da Wachstum außerhalb der Ortsteilgrenzen durch Biosphärenreservat und Landesbestimmungen eingeschränkt
- Behutsame Nachverdichtung durch Schließung von Baulücken und Aktivierung der Potenziale im Bereich der Hinterlandbebauung (z. B. im Bereich Eberswalder Straße)

Eignung/Funktion des Ortsteils gemäß des städtebaulichen Leitbilds - Gesamtgemeinde:

- Wohnen = hoch
- Soziales = hoch
- Handel/Dienstleitung/Medizinische Versorgung = mittel bis hoch
- Gewerbe und Industrie = hoch
- Freizeit und Tourismus = hoch

Übersicht Potenzialflächen OT Lichterfelde:

Abbildung 5: Übersichtskarte – OT Lichterfelde, S.T.E.R.N. GmbH; Kartengrundlage: ALKIS 2019 © GeoBasis-DE/LGB

- 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

Steckbriefe - Potenzialflächen OT Lichterfelde:

Ortsteil: Lichterfelde | Fläche L-W1 - „Steinfurter Allee“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	0,50 ha	
Einschätzung: Innenentwicklung/ Eigenentwicklungsoption	Innenentwicklung	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Fläche für die Landwirtschaft	
Aktuelle Nutzung	Ackerfläche mit Baumreihe entlang der Straße	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Am westlichen Siedlungsrand; gegenüberliegende Bebauung existiert bereits; Entwicklung würde westl. Ortsteingang klar definieren	**+**
Verkehrserschließung	Direkt über die Steinfurter Allee	**+**
Infrastruktur	Technische: Vom angrenzenden Baugebiet erweiterbar; Soziale: Grundschule und Kindergarten im Ort vorhanden, Nahversorgung z. T. im Ort und in dem benachbarten Ortsteil Finowfurt sowie in Eberswalde	**+** **+**
Restriktionen (z.B. Schutzgebiete)	Straßenbegleitende Baumanpflanzungen bei Flächenentwicklung vsl. nicht zu erhalten	**o**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	**+**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Im Osten angrenzendes Wohngebiet sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite	**+**
Angrenzender Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung im Norden und Westen	**+/-**
Immissionen	Keine besonderen Immissionen zu erwarten	**+**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Bereits bestehende Wohnbauflächen (L-W2, L-W4) sowie auch L-W6 sollten zuerst entwickelt werden;	**o**
Sonstiges	Bei der weiteren Planung sind die Ortsrandausbildung/Einbindung in das Landschaftsbild („Gartengürtel“) sowie die bestehende Baumreihe auf der nördlichen Straße zu berücksichtigen.	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität I-II**		

Ortsteil: Lichterfelde | Fläche L-W2 - „Oderberger Straße“ (nachrichtlich)		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	0,60 ha	
Einschätzung: Innenentwicklung/ Eigenentwicklungsoption	Innenentwicklung	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: weitgehend Wohnbaufläche	
Aktuelle Nutzung	Vorwiegend landwirtschaftlich genutzt; im Osten grenzt Grünfläche mit einigen Gehölzen und Baumstandorten an	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Nordöstlicher Siedlungsrand; anschließende Wohngebiete im Westen und auf der gegenüberliegenden Straßenseite	+
Verkehrserschließung	Über die Oderberger Str. bereits erschlossen	+
Infrastruktur	Technisch: Vom angrenzenden Baugebiet erweiterbar; Soziale: Grundschule und Kindergarten in unmittelbarer Nachbarschaft; Nahversorgung z. T. im Ort und in dem benachbarten Ortsteil Finowfurt sowie in Eberswalde	+ +
Restriktionen (z.B. Schutzgebiete)	-	+
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	+
Angrenzende Siedlungsstruktur	Westlich und südlich angrenzende Wohngebiete, Kita und Grundschule in unmittelbarer Nähe	+
Angrenzender Außenbereich	V. a. Landwirtschaftliche Nutzung Richtung Norden	+/-
Immissionen	Keine besonderen Immissionen zu erwarten	+
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Ggf. anderweitige Baulücken oder Neubaugebiete	+
Sonstiges	Im Weiteren über ein Bebauungsplanverfahren oder eine Satzung gem. § 34 BauGB zu entwickeln; Erschließung bereits vorhanden	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität I**		

Ortsteil: Lichterfelde | Fläche L-W3 - „Koppelweg SÜD“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	4,80 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, Wohnbaufläche	
Aktuelle Nutzung	Vorwiegend tiefe rückwärtige Gärten der bestehenden Bebauung, teils bebaut mit kleinen Nebenanlagen + vereinzelte Baumstandorte	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Südlich anschließendes Wohngebiet; Norden landschaftlich/landwirtschaftlich geprägt;	**+**
Verkehrserschließung	Über den Koppelweg/Wiesenstr. möglich; unbefestigte Str. bereits vorhanden	**o**
Infrastruktur	Technische: Auf Grundstück vorhanden bzw. vom benachbarten Baugebiet erweiterbar; Soziale: Grundschule und Kindergarten im Ort vorhanden, Nahversorgung z. T. im Ort und in dem benachbarten Ortsteil Finowfurt sowie in Eberswalde	**+** **+**
Restriktionen (z.B. Schutzgebiete)	Im Osten angrenzende Kleingärten und Wasserschutzgebiet Zone II	**o**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	**+**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Westlich und südlich angrenzende Wohnbebauung; Im Norden Ackerflächen und Binnengraben; Im Osten Kleingärten	**+**
Angrenzender Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzungen	**+/-**
Immissionen	Keine besonderen Immissionen zu erwarten	**+**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Die Flächen L-W1, L-W2, L-W4, L-W6, L-W7 sind vorher zu entwickeln; Konkurrenz zu F-W5 bedarfsgerecht neu abzuwägen;	**-**
Sonstiges	Aufgrund L-W4 i. V. m. weiteren bestehenden Potenzialflächen der Innenentwicklung wird aktuell kein Entwicklungsbedarf gem. EEO gesehen; Eine erneute Betrachtung /Prüfung wird in ca. 5-10 Jahren empfohlen; Flächengröße in Abhängigkeit von Bebauungskonzept;	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität III**		

Ortsteil: Lichterfelde | Fläche L-W4 - „Eberswalder Straße (Am Lichterfelder Hauptgraben)“ – BBP 426 im Verfahren		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	1,80 ha	
Einschätzung: Innenentwicklung/ Eigenentwicklungsoption	Innenentwicklung	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Wohnbaufläche, Flächen für die Landwirtschaft, BBP 426 im Verfahren.	
Aktuelle Nutzung	Fläche für Landwirtschaft / Grünfläche, Hauptgraben	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Lückenschluss im bestehenden Siedlungsbereich des Ortsteils; zentral gelegen	**+**
Verkehrserschließung	Über die Eberswalder Straße	**+**
Infrastruktur	Technische: Vom benachbarten Baugebiet erweiterbar; Soziale: Grundschule und Kindergarten im Ort vorhanden, Nahversorgung z. T. im Ort und in dem benachbarten Ortsteil Finowfurt sowie in Eberswalde	**+** **+**
Restriktionen (z.B. Schutzgebiete)	Durchlaufender Bach/Graben (Lichterfelder Hauptgraben)	**o**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	**+**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Fläche ist umgeben von angrenzenden Wohngebieten sowie Eberswalder Str. im Osten; östl. davon bislang unbebaut	**+**
Immissionen	Keine besonderen Immissionen zu erwarten	**+**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Keine, da bereits in Planung und BPP im Verfahren	**+**
Sonstiges	Bebauungsplan „BBP 426“ im Verfahren	**+**
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität I**		

Ortsteil: Lichterfelde | Fläche L-W5 - „Messingwerkstraße“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	2,20 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: Flächen für die Landwirtschaft, nördlicher Teil Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage	
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftlich genutzte Fläche	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Südwestlicher Ortstrand, vorwiegend einseitige Bebauung der Messingwerkstraße (westl. Straßenseite Gemarkung Eberswalde); nach Norden und Osten anschließende EFH-Siedlung; Nähe Finowfurt	**o**
Verkehrserschließung	Direkt über die Messingwerkstraße L 293 bzw. Wagnerstr. von Norden	**+**
Infrastruktur	Technische: Vom benachbarten Baugebiet erweiterbar; Soziale: Grundschule und Kindergarten im Ort vorhanden, Nahversorgung z. T. im Ort und in dem benachbarten Ortsteil Finowfurt sowie in Eberswalde	**+** **+**
Restriktionen (z.B. Schutzgebiete)	Vereinzelte Baumstandorte und Verlauf von Binnengraben	**o**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	**+**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Angrenzende Wohngebiete im Norden	**+**
Angrenzender Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzungen	**+/-**
Immissionen	Keine besonderen Immissionen zu erwarten.	**+**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Die Flächen L-W1, L-W2, L-W4, L-W6, L-W7 sind vorher zu entwickeln; Konkurrenz zu L-W3 bedarfsgerecht und zu gegebener Zeit neu abzuwägen.	**o**
Sonstiges	Aufgrund L-W4 i. V. m. weiteren bestehenden Potenzialflächen der Innenentwicklung wird aktuell kein Entwicklungsbedarf gem. EEO gesehen; Eine erneute Betrachtung /Prüfung wird in ca. 5-10 Jahren empfohlen.	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität III**		

Ortsteil: Lichterfelde | Fläche L-W6 - „Koppelweg NORD“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	0,50 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: Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage	
Aktuelle Nutzung	Gartennutzung / Grünfläche	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Anschluss an den bestehenden Siedlungskern sowie die vorhandene Erschließung ermöglichen eine gute Arrondierung. Südlich und westlich grenzen Grün-/Ackerflächen an	**+**
Verkehrserschließung	Vorhandene nicht befestigte und schmale Erschließung über Koppelweg	**o**
Infrastruktur	Technische: Vom benachbarten Baugebiet erweiterbar; Soziale: Grundschule und Kindergarten im Ort vorhanden, Nahversorgung z. T. im Ort und in dem benachbarten Ortsteil Finowfurt sowie in Eberswalde	**+** **+**
Restriktionen (z.B. Schutzgebiete)	Keine besonderen zu erwarten	**+**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	**+**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Angrenzende Landwirtschaftliche Betriebe sowie Siedlungskern im Norden; südl. Landwirtschaftlich genutzte Flächen	**o**
Angrenzender Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzungen	**+/-**
Immissionen	Ggf. Immissionen der ansässigen Betriebe zu beachten	**o**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Potenziale der Innenentwicklung sowie vorhandene Baulücken	**o**
Sonstiges	Aufgrund L-W4 i. V. m. weiteren bestehenden Potenzialflächen der Innenentwicklung wird aktuell kein Entwicklungsbedarf gem. EEO gesehen	**o**
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität III**		

Ortsteil: Lichterfelde | Fläche L-W7 - „Kieferneck“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	0,47 ha	
Einschätzung: Innenentwicklung/ Eigenentwicklungsoption	Innenentwicklung	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Waldflächen	
Aktuelle Nutzung	Vorwiegend Wald	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Kleinteiliges Wohnflächenpotenzial am südöstlichen Siedlungsrand; im Süden grenzt vorwiegend Wald und vereinzelte Wohngebäude an;	**+**
Verkehrserschließung	Vorhandene Erschließung über Kieferneck und Lichterfelder Waldstr.	**+**
Infrastruktur	Technische: Vom benachbarten Baugebiet erweiterbar; Soziale: Grundschule und Kindergarten im Ort vorhanden, Nahversorgung z. T. im Ort und in dem benachbarten Ortsteil Finowfurt sowie in Eberswalde	**+** **+**
Restriktionen (z.B. Schutzgebiete)	Waldflächen	**-**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	**+**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Nördlich grenzt der Siedlungsbereich an, südlich bilden vereinzelte Wohngebäude den Siedlungsrand	**+**
Angrenzender Außenbereich	Wald und Landwirtschaftliche Nutzungen grenzen weiter südlich und westlich an	**o**
Immissionen	Keine besonderen Immissionen zu erwarten	**+**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Ggf. anderweitige Baulücken oder Neubaugebiete	**o**
Sonstiges	Die Flächen liegen teilweise außerhalb des abgegrenzten Innenbereichs und sind über einen Bebauungsplan oder eine Satzung gem. § 34 BauGB zu entwickeln.	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität I**		

Ortsteil: Lichterfelde | Fläche L-W8 - „Galgenberg“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	1,50 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: Flächen für die Landwirtschaft, Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftlich genutzte Fläche	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Südöstlicher Ortstrand, Im Norden anschließende EFH-Bebauung; im Süden schließt kleinteilige Kleingartenanlage an; gegenüberliegende Straßenseite vereinzelt bebaut; im Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen;	**o**
Verkehrserschließung	Direkt über Galgenberg von Norden aus (mündet in einer Sackgasse für den MIV im Süden)	**o**
Infrastruktur	Technische: Vom benachbarten Baugebiet erweiterbar; Soziale: Grundschule und Kindergarten im Ort vorhanden, Nahversorgung z. T. im Ort und in dem benachbarten Ortsteil Finowfurt sowie in Eberswalde	**+** **+**
Restriktionen (z.B. Schutzgebiete)	Keine bekannt	**o**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	**+**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Angrenzende Wohngebiete im Norden, im Süden Kleingartenanlage und Siedlungsabschluss	**o**
Angrenzender Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzungen	**+/-**
Immissionen	Keine besonderen Immissionen zu erwarten	**+**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Die Flächen L-W1, L-W2, L-W4, L-W6, L-W7 sind vorrangig zu entwickeln; Konkurrenzen zu L-W3 und zu L-W5 sind bedarfsgerecht und zu gegebener Zeit neu abzuwägen.	**o**
Sonstiges	Aufgrund L-W4 i. V. m. weiteren bestehenden Potenzialflächen der Innenentwicklung wird aktuell kein Entwicklungsbedarf gem. EEO gesehen; Eine erneute Betrachtung /Prüfung wird in ca. 5-10 Jahren empfohlen.	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität III**		

Ortsteil: Lichterfelde | Fläche L-S1 „Messingwerkstraße“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	ca. 2.000 – 3.000 qm	
Einschätzung: Innenentwicklung/ Eigenentwicklungsoption	k. A.	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Wohnbauflächen	
Aktuelle Nutzung	Fläche für Landwirtschaft	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Am südöstlichen Siedlungsrand; dennoch weitgehend zentral gelegen	**+**
Verkehrserschließung	Direkt über die Messingwerkstraße L 293	**+**
Infrastruktur	Technische: Vom benachbarten Baugebiet erweiterbar	**+**
Restriktionen (z.B. Schutzgebiete)	Keine bekannt	**+**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: GEMEINBEDARF		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	**+**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Fläche ist im Norden und Süden umgeben von angrenzender Bebauung / Gewerbegebäuden; Insgesamt zentrale Ausgangslage auch zu Wohngebieten;	
Angrenzender Außenbereich	Östlich angrenzender landwirtschaftliche Nutzungen	**+**
Immissionen	Keine besonderen Immissionen zu erwarten	**+**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Keine, ggf. sind Alternativstandorte seitens des OT Lichterfelde und der Gemeinde zu finden und abzuwägen	**o**
Sonstiges	Die Fläche befindet sich im gemeindlichen Besitz und bietet demnach großes Potenzial für eine künftige Nutzung im Sinne des Gemeinbedarfs. Es wird empfohlen, die Fläche bereits im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche darzustellen. Eine konkrete Nutzung für den Standort sollte im Anschluss bedarfsgerecht diskutiert und entwickelt werden.	**+**
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität I**		

Ortsteil: Lichterfelde | Fläche L-S2 „Eberswalder Straße“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	ca. 2.500 – 3.000 qm	
Einschätzung: Innenentwicklung/ Eigenentwicklungsoption	k. A.	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Wohnbauflächen	
Aktuelle Nutzung	Fläche für Landwirtschaft	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Am südöstlichen Siedlungsrand; dennoch weitgehend zentral gelegen	+
Verkehrserschließung	Direkt über die Messingwerkstraße L 293	+
Infrastruktur	Technische: Vom benachbarten Baugebiet erweiterbar	+
Restriktionen (z.B. Schutzgebiete)	Keine bekannt;	+
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: GEMEINBEDARF		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	+
Angrenzende Siedlungsstruktur	Fläche ist im Norden und Süden umgeben von angrenzender Bebauung / Gewerbegebäuden; Insgesamt zentrale Ausgangslage auch zu Wohngebieten	
Angrenzender Außenbereich	Östlich angrenzender landwirtschaftliche Nutzungen	+
Immissionen	Keine besonderen Immissionen zu erwarten	+
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Keine, ggf. abhängig von beabsichtigter Nutzung;	+
Sonstiges	Die Fläche soll für die Nutzung eines erforderlichen, neuen Standortes für die Feuerwehr geprüft und entwickelt werden; Alternativ sind weitere Standorte im Ortsteil zu identifizieren und bzgl. der Eignung für einen Feuerwehr-Standort zu prüfen.	+
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität I**		

Ortsteil: Lichterfelde | Fläche L-G1 - „Gewerbepark Lichterfelde L 238“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	10,00 ha	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Flächen für die Landwirtschaft	
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Norden teilw. Lagerflächen für Landwirtschaft	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Landwirtschaftlich geprägter Raum nördlich des Siedlungsgebietes OT Lichterfelde; gegenüberliegendes Mischgebiet (u. a. Landfleischerei Buckow) mit vereinzelten Wohnhäusern; Kita in Planung	+
Verkehrserschließung	Direkt über die L 238, unmittelbare Autobahnanbindung BAB 11 < 1,5 km	+
Infrastruktur	Technische: Vom benachbarten Baugebiet erweiterbar; Soziale: Grundschule und Kindergarten im Ort vorhanden, Nahversorgung z. T. im Ort und in dem benachbarten OT und in Eberswalde	+ +
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	Angrenzendes Biosphärenreservat/ Wohngebäude	+/-
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: GEWERBE		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung aufgrund der Autobahnanbindung BAB 11	+
Angrenzende Siedlungsstruktur	Gegenüberliegendes Gewerbegebiet, teilw. mit vereinzelten Wohngebäuden im Außenbereich (ca. > 400 m entfernt) Wohnbebauung südlich OT (ca. > 1,5 km entfernt)	+
Angrenzender Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung sowie im Norden	+/-
Immissionen	Keine besonderen Immissionen zu erwarten	+
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Je nach Flächen- und Nutzeranspruch ggf. anderweitige Gewerbeflächen in der Gemeinde Schorfheide sowie Konkurrenz zu benachbarten Gemeinden/Städten;	o
Sonstiges	Perspektivische Gewerbeflächen, die planungsrechtlich entwickelt werden sollten (möglichst von Westen nach Osten, entlang der Eberswalder Str.)	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität I**		

4.3 Städtebauliches Leitbild - OT Groß Schönebeck

STECKBRIEF

Größe: 30,92 km²

Einwohner*innen: 1.751 (Stand 31.05.2021)

Entstehungsgeschichte:

- 1313: Erste urkundliche Erwähnung des Dorfes Groß Schönebeck
- 1973: Eingliederung von Schluft in Gemeinde Groß Schönebeck
- 1974: Eingliederung von Klandorf in Gemeinde Groß Schönebeck
- 1992: Bildung des Amtes Groß Schönebeck (Schorfheide)-Land
- 2003: Zusammenschluss der Gemeinden Groß Schönebeck und Finowfurt zur Gemeinde Schorfheide

Besonderheiten/Merkmale:

- Gem. LEP HR und Regionalplan ausgewiesen als Grundfunktionaler Schwerpunkt
  → zusätzliche Wachstumsreserven für Wohnbauflächenentwicklung und Einzelhandels-Verkaufsflächen
- Anbindung an Heidekrautbahn nimmt sehr großen Stellenwert ein, ansonsten eher mäßige ÖPNV-Anbindung an die unmittelbare Umgebung bzw. an die angrenzenden Ortsteile
- Dörflicher Charakter
- Großflächiger Einzelhandel und gutes Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebot (u. a. Discounter, Apotheke, Arzt u. v. m.)
- Sehenswürdigkeiten/Tagestourismus: Jagdschloss, Schlosspark, Wildpark, Kirche aus dem 13. Jh.

Aktuelle stadträumliche/städtebauliche Planungen:

- Fahrradwegenetz: Ausbau ist geplant
- Ggf. bedarfsgerechter Neubau einer zusätzlichen Kita im Zusammenhang mit Bevölkerungszuwachs
- Konversionsfläche entlang der Kannegießer Str. - Baulandentwicklung, vorrangig für Einfamilienhäuser
- Altersgerechtes Wohnen (Kastanienweg)
- Mobilitätspunkt am Bahnhof Groß Schönebeck (E-Bikes, PKW BarShare)

Städtebauliche Entwicklungsbedarfe/Entwicklungsmöglichkeiten (nicht abschließend):

- Bezug LEP HR B-BB Grundfunktionaler Schwerpunkt (Sicherung und Ergänzung des OT)
- Schaffung ergänzender, bedarfsgerechter Wohnbebauung für vielfältige Zielgruppen
- Schaffung/Ergänzung sozialer Angebote
- Profilierung der Qualitäten des Ortskerns
- Stärkung der Arbeitsplatzfunktion
- Verbesserung der touristischen Erschließung, Wanderwege, Radwege nach Norden (Groß Dölln/Gollin) und zum Finowkanal (Ausbau Apfelallee)
- Weiterentwicklung von Bahnhof und Bahnhofsumfeld als Verkehrsverknüpfungspunkt (auch für das Umland) sowie Verbesserung der ÖPNV-Anbindungen in benachbarte Ortsteile und Gemeinden
- Erhaltung der historischen Bausubstanz
- Verbesserung gastronomisches Angebot im Ort

Eignung/Funktion des Ortsteils gemäß des städtebaulichen Leitbilds - Gesamtgemeinde:

- Wohnen = hoch
- Soziales = hoch
- Handel/Dienstleitung/Medizinische Versorgung = hoch
- Gewerbe und Industrie = mäßig bis mittel
- Freizeit und Tourismus = hoch

Übersicht Potenzialflächen OT Groß Schönebeck:

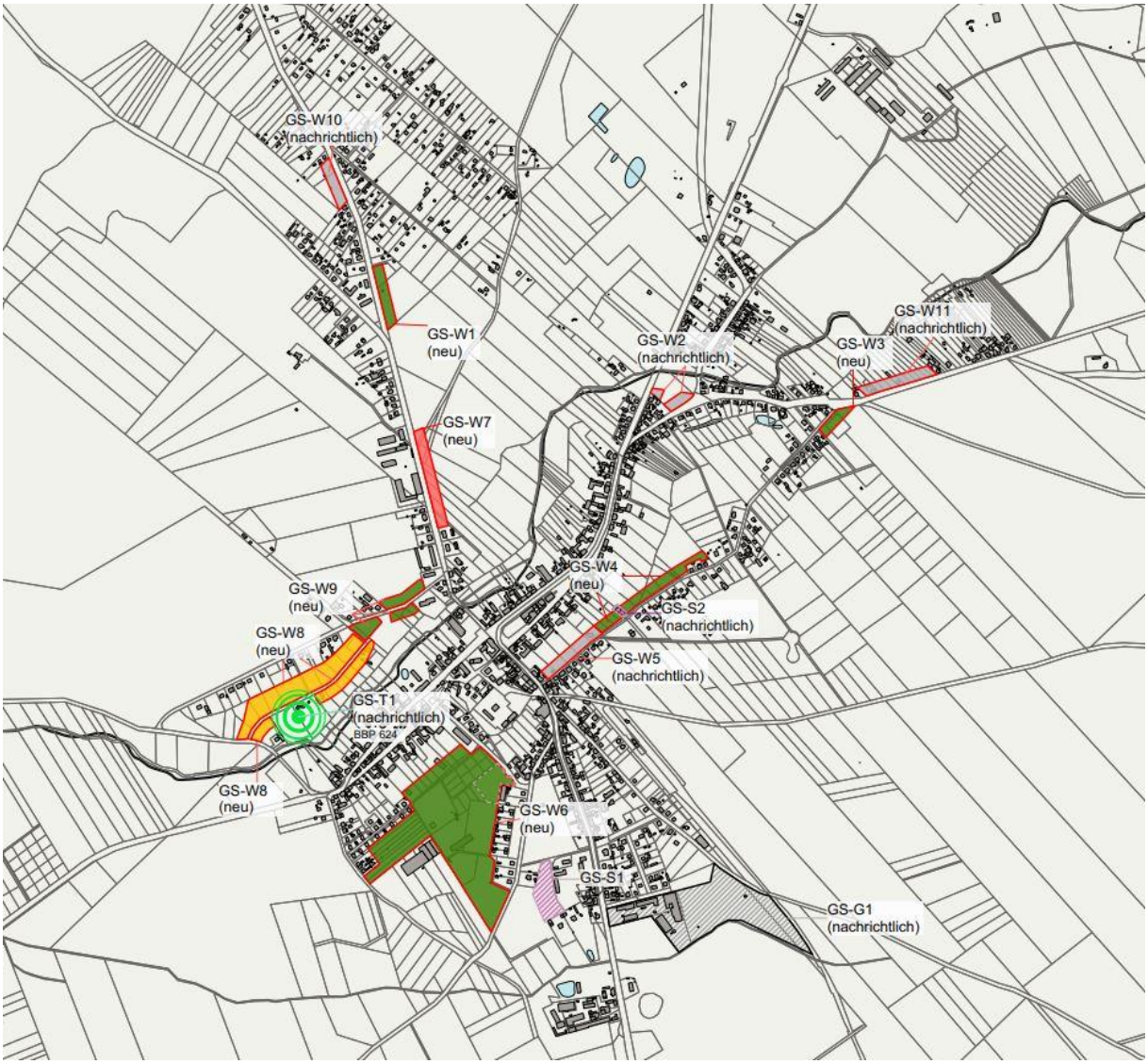


Abbildung 6: Übersichtskarte – OT Groß Schönebeck, S.T.E.R.N. GmbH; Kartengrundlage: ALKIS 2019 © GeoBasis-DE/LGB

- 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

Steckbriefe - Potenzialflächen OT Groß Schönebeck:

Ortsteil: Groß Schönebeck | Fläche GS-W1 - „Schlufter Straße 1 (Nord)“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	0,53 ha	
Einschätzung: Innenentwicklung/ Eigenentwicklungsoption	Innenentwicklung	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Grundfunktionaler Schwerpunkt	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Fläche für die Landwirtschaft	
Aktuelle Nutzung	Vorwiegend Grün- und Ackerland	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Am nördlichen Siedlungsrand; gegenüberliegende Bebauung existiert bereits	+
Verkehrserschließung	Bereits erschlossen durch Schlufter Straße, teilw. bislang ohne Bürgersteig	o
Infrastruktur	Technische: Erweiterbar von angrenzendem Wohngebiet; Soziale: Nahversorgung, Grundschule und Kindergarten im Ort	+
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	Nutzungskonflikte mit bestehendem Gewerbe berücksichtigen	o
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	**+**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Nordwestlich und südlich angrenzende Wohnbebauung	+
Angrenzender Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung und Wald im Osten	+ /-
Immissionen	Keine besonderen Immissionen zu erwarten	**+**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Flächen in näherer Ortskernlage sollten vorrangig entwickelt werden	**o**
Sonstiges	Im Weiteren sind die Flächen über Bebauungspläne zu entwickeln; Stärkung siedlungsstruktureller Verbindung zwischen der Döllner Siedlung und der zentralen Ortslage	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität I**		

Ortsteil: Groß Schönebeck | Fläche GS-W2 – „Am Schönebecker Fließ“ (nachrichtlich)		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	0,30 ha	
Einschätzung: Innenentwicklung/ Eigenentwicklungsoption	Innenentwicklung	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Grundfunktionaler Schwerpunkt	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Wohnbauflächen	
Aktuelle Nutzung	Grünfläche mit vereinzeltem Baumbestand	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Lückenschluss im bestehenden Siedlungsbereich des Ortsteils	+
Verkehrserschließung	Direkt über die Prenzlauer Straße L 100	+
Infrastruktur	Technische Von angrenzenden Wohngebieten erweiterbar; Soziale: Nahversorgung, Grundschule und Kindergarten im Ort	+
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	Schönerbecker Fließ ist zu berücksichtigen	
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	+
Angrenzende Siedlungsstruktur	Nördlich, südlich und östlich angrenzende Wohnbebauung	+
Angrenzender Außenbereich	Keiner	+
Immissionen	Keine besonderen Immissionen zu erwarten	+
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Ggf. anderweitige Baulücken	+
Sonstiges	Fläche im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt; Zur Sicherung einer Freiraumzäsur beidseitig des Schönebecker Fließ (Landschaftsbild, Gewässerabstand) werden die Flächen nicht bis an das Gewässer geführt. Entsprechend sollen die gewässernahen Flächen künftig als Grünflächen dargestellt werden.	+
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität I**		

Ortsteil: Groß Schönebeck | Fläche GS-W3 - „Mühlenstraße 1 (Nord)“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	0,30 ha	
Einschätzung: Innenentwicklung/ Eigenentwicklungsoption	Innenentwicklung	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Grundfunktionaler Schwerpunkt	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Sonstige Grünfläche	
Aktuelle Nutzung	Wald, Grünfläche	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Am nordöstlichen Siedlungsrand; anschließende Wohngebiete im Süden; Erweiterung der Einfamilienhausbebauung entlang der Mühlenstraße;	**+**
Verkehrserschließung	Über die Alte Joachimsthaler Straße	**+**
Infrastruktur	Technische: Erweiterbar von angrenzenden Wohngebieten Soziale: Nahversorgung, Grundschule und Kindergarten im Ort	**+**
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	**-**	**+**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	**+**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Südwestlich angrenzende Wohnbebauung	**+**
Angrenzender Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung und Wald im Osten	**+/ -**
Immissionen	Keine besonderen Immissionen zu erwarten	**+**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Flächen in näherer Ortskernlage sollten vorrangig entwickelt werden;	**o**
Sonstiges	Innerhalb der dispersen und teils lückenhaft auslaufenden Siedlungsstruktur im Nordosten des Ortsteils stellt die geplante Wohnzuwachsfläche Mühlenstraße Nord ein Potenzial zur Arrondierung bzw. Komplettierung der bebauten Ortslage dar (Siedlungsschluss);	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität I-II**		

Ortsteil: Groß Schönebeck | Fläche GS-W4 - „Mühlenstraße 2“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	1,00 ha	
Einschätzung: Innenentwicklung/ Eigenentwicklungsoption	Innenentwicklung	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Grundfunktionaler Schwerpunkt	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Sonstige Grünfläche	
Aktuelle Nutzung	Grünfläche, teilw. rückwärtige Gärten der Grundstücke, die von der Ernst Thälmann-Str. erschlossen werden; vereinzelt bebaut mit EFH und erschlossen von der Mühlenstr.	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Zentral gelegen im Siedlungskern; bislang unbebauter Bereich entlang der Mühlenstraße, Wohngebiet auf der gegenüberliegenden Seite	+
Verkehrserschließung	Über die Mühlenstraße	**+**
Infrastruktur	Technische: Erweiterbar von angrenzenden Wohngebieten; Soziale: Nahversorgung, Grundschule und Kindergarten im Ort	**+**
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	**-**	**+**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	**+**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Südlich angrenzende Wohnbebauung	+
Angrenzender Außenbereich	Grünfläche im Norden und Westen	+/-
Immissionen	Keine besonderen Immissionen zu erwarten	**+**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	GS-W5 sollte aufgrund der Nähe zum Ortskern vorrangig entwickelt werden; Entwicklung von Westen nach Osten wäre wünschenswert	**o**
Sonstiges	Integration der Fläche für Gemeinbedarf entsprechend berücksichtigen (GS-S2)	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität I**		

Ortsteil: Groß Schönebeck | Fläche GS-W5 - „Mühlenstraße 3“ (nachrichtlich)		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	0,61 ha	
Einschätzung: Innenentwicklung/ Eigenentwicklungsoption	Innenentwicklung	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Grundfunktionaler Schwerpunkt	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Wohnbaufläche	
Aktuelle Nutzung	Teilw. Gärten der Grunstücke die von der Ernst Thälmann-Str- erschlossen werden; bislang weitgehend unbebaut mit Ausnahme kleiner Nebenanlagen und einem EFH im Nordosten; vereinzelter Baumbestand	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Zentral gelegen im Siedlungskern; bislang unbebauter Bereich entlang der Mühlenstraße, Wohngebiet auf der gegenüberliegenden Seite	+
Verkehrserschließung	Über die Mühlenstraße	**+**
Infrastruktur	Technische: Erweiterbar von angrenzenden Wohngebieten; Soziale: Nahversorgung, Grundschule und Kindergarten im Ort	**+**
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	**-**	**+**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	**+**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Nördlich angrenzende Wohnbebauung (Hinterland)	**+**
Angrenzender Außenbereich	Keiner	**+/-**
Immissionen	Keine besonderen Immissionen zu erwarten	**+**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Ggf. anderweitige Potenzialflächen / Baulücken im OT	**+**
Sonstiges	Fläche im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt	**+**
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität I**		

Ortsteil: Groß Schönebeck | Fläche GS-W6 - „Kannegießer Straße/Friedenstraße/Steindamm“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	9,70 ha	
Einschätzung: Innenentwicklung/ Eigenentwicklungsoption	Innenentwicklung	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Grundfunktionaler Schwerpunkt	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Sonstige Grünfläche mit Altlastenverdacht	
Aktuelle Nutzung	Konversionfläche ehem. Gewerbebetrieb und angrenzende ,überwiegend unbebaute Freiflächen, teilw. mit Gehölzern und ein paar Bäumen	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Landwirtschaftlich geprägter Raum im Süden des OT Groß Schönebeck in Nähe des Ortskerns, Fläche im Westen und Osten eingerahmt durch bestehende Wohnbebauung	**+**
Verkehrserschließung	Neue Erschließung der Fläche erforderlich	**o**
Infrastruktur	Technische: Erweiterbar von angrenzenden Wohngebieten; Soziale: Nahversorgung, Grundschule und Kindergarten im Ort	**+**
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	-	**+**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	**+**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Im Westen und Osten Wohnbebauung; Stichstr. vom Steindamm ebenfalls mit Wohnbebauung	**+**
Angrenzender Außenbereich	Landwirtschaftl. Nutzung im Süden	+/-
Immissionen	Gewerbe im Süden entlang des Steindamms berücksichtigen	**+**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Ggf. anderweitige Baulücken / Flächenpotenziale	**+**
Sonstiges	Großflächiges und zentral gelegenes Entwicklungspotenzial; Eine städtebauliche Rahmenplanung oder ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren wird für eine bestmögliche Erschließung, Integration und nachhaltige Entwicklung empfohlen; Insbesondere die gemeindlichen Flächen im Nordosten (rötlich abgegrenzter Bereich) sind bedarfsgerecht im Sinne der Gemeinde bzw. Allgemeinheit zu entwickeln.	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität I**		

Ortsteil: Groß Schönebeck | Fläche GS-W7 - „Schlufter Straße 2 (Süd)“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	0,86 ha	
Einschätzung: Innenentwicklung/ Eigenentwicklungsoption	Eigenentwicklungsoption	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Grundfunktionaler Schwerpunkt	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Fläche für die Landwirtschaft	
Aktuelle Nutzung	Vorwiegend Grün- und Ackerland	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Am nördlichen Siedlungsrand; gegenüberliegende Bebauung existiert bereits	**+**
Verkehrserschließung	Bereits erschlossen durch Schlufter Straße, teilw. bislang ohne Bürgersteig	**o**
Infrastruktur	Technische: Erweiterbar von angrenzendem Wohngebiet; Soziale: Nahversorgung, Grundschule und Kindergarten im Ort	**+**
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	Nutzungskonflikte mit bestehendem Gewerbe/landwirtschaftlichen Betrieb berücksichtigen	**-**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	**+**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Nordwestlich und südlich angrenzende Wohnbebauung	**+**
Angrenzender Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung und Wald im Osten	**-**
Immissionen	Vsl. Immissionen vom landwirtschaftlichen Betrieb zu erwarten	**-**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Flächen in näherer Ortskernlage sollten vorrangig entwickelt werden	**o**
Sonstiges	Im Weiteren wäre die Flächen über einen Bebauungsplan zu entwickeln; Stärkung siedlungsstrukturelle Verbindung zwischen der Döllner Siedlung und der zentralen Ortslage	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität III**		

Ortsteil: Groß Schönebeck | Fläche GS-W8 – „Kastanienweg 1 (Süd)“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	3,20 ha	
Einschätzung: Innenentwicklung/ Eigenentwicklungsoption	Eigenentwicklungsoption	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Grundfunktionaler Schwerpunkt	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Sonstige Grünfläche	
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftlich genutzt und Grünfläche mit vereinzelten Gehözern und Bäumen, bereits durch Kastanienweg 58 gut erschlossen, Straßenränder beidseitig weitgehend unbebaut, nördlich grenzt Wohnbebauung an; im Westen befindet sich eine Nebenanlage bestehend aus vermutlich 7 Garagen	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Östlicher Siedlungsrand mit bislang großem unbebautem Bereich; nördlich bereits Wohnbebauung ohne unmittelbaren/zusammen-hängenden Anschluss an den Sied-lungsbereich; Zwischenbereiche durch landwirtschaftliche Nutzung und Grünflächen geprägt	**-**
Verkehrserschließung	Über den Kastanienweg; bislang unbefestigte Straße	**o**
Infrastruktur	Technische: Erweiterbar von an-grenzenden Wohngebieten; Soziale: Nahversorgung, Grund-schule und Kindergarten im Ort	**+**
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	-	
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	**+**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Nördlich angrenzende Wohnbe-bauung (Hinterland);	**+**
Angrenzender Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung im Westen	**o**
Immissionen	Keine besonderen Immissionen zu erwarten	**+**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Bereits in Planung befindliche Flä-chen wie GS-W6 und Potenzialflä-chen der Innenentwicklung sollten vorrangig entwickelt werden;	**o**
Sonstiges	Über Satzung oder Bebauungsplan zu entwickeln	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität II**		

Ortsteil: Groß Schönebeck | Fläche GS-W9 – „Kastanienweg 2 (Nord)“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	0,92 ha	
Einschätzung: Innenentwicklung/ Eigenentwicklungsoption	Innenentwicklung	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Grundfunktionaler Schwerpunkt	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Wohnbaufläche, Grünfläche	
Aktuelle Nutzung	Ackerland mit vereinzelten Bäumen hin zum Kastanienweg; Wohnbebauung entlang der Schlufter Straße	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Nördlich anknüpfend an Ortskern; zentral gelegen; bislang entlang der Straße bebaut; anschließende Wohngebiete im Norden	+
Verkehrserschließung	Über die Schlufter Straße	+
Infrastruktur	Technische: Erweiterbar von angrenzenden Wohngebieten; Soziale: Nahversorgung, Grundschule und Kindergarten im Ort	+
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	-	
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	+
Angrenzende Siedlungsstruktur	Westlich und östlich grenzt vorwiegend Wohnbebauung an; Nahe zum Ortskern sowie zur örtlichen Naheversorgung	+
Angrenzender Außenbereich	Landwirtschaftliche Flächen	+
Immissionen	Keine besonderen Immissionen zu erwarten	+
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Aufgrund der Nähe zum Ortskern vorrangig zu entwickeln, entgegen zu Flächen die weiter vom Ortskern entfernt sind	+
Sonstiges	Lückenschluss zum Ortskern; evtl. altersgerechtes Wohnen aufgrund der kurzen Wege bei der Entwicklung berücksichtigen	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität I**		

Ortsteil: Groß Schönebeck | Fläche GS-W10 – „Döllner Straße“ (nachrichtlich)		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	0,40 ha	
Einschätzung: Innenentwicklung/ Eigenentwicklungsoption	Innenentwicklung	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Grundfunktionaler Schwerpunkt	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Wohnbaufläche, Grünfläche	
Aktuelle Nutzung	Grünfläche mit vereinzelten Bäumen und Nebengebäuden	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Nördlich anknüpfen an Ortskern; zentral gelegen; bislang entlang der Straße bebaut; anschließende Wohngebiete im Norden	**+**
Verkehrserschließung	Über die Döllner Straße	**+**
Infrastruktur	Technische: Erweiterbar von angrenzenden Wohngebieten; Soziale: Nahversorgung, Grundschule und Kindergarten im Ort	**+**
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	**-**	
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	**+**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Südlich und nördlich sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite grenzt bereits Wohnbebauung an	**+**
Angrenzender Außenbereich	Landwirtschaft und Waldflächen	**o**
Immissionen	Keine besonderen Immissionen zu erwarten	**+**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Ggf. anderweitige Baulücken/ Potenzialflächen, die näher am Ortskern liegen	**+**
Sonstiges	Lückenschluss im Siedlungsbereich; Die Flächen liegen innerhalb des abgegrenzten Innenbereichs so dass eine Entwicklung auf Grundlage von § 34 BauGB möglich ist (Lückenschluss).	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität I**		

Ortsteil: Groß Schönebeck | Fläche GS-W11 – „Alte Joachimsthaler Straße“ (nachrichtlich)		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	0,65 ha	
Einschätzung: Innenentwicklung/ Eigenentwicklungsoption	Innenentwicklung	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Grundfunktionaler Schwerpunkt	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Wohnbaufläche, Grünfläche	
Aktuelle Nutzung	Ackerland/Grünfläche mit vereinzelten Bäumen und Nebenanalagen/Wohngebäuden	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Östlicher Ortsrandlage entlang der alten Joachimsthaler Str.; Straße bereits einseitig im Osten und Westen der Fläche bebaut -> Lückenschluss;	**+**
Verkehrserschließung	Über die Alte Joachimsthaler Str.	**+**
Infrastruktur	Technische: Erweiterbar von angrenzenden Wohngebieten; Soziale: Nahversorgung, Grundschule und Kindergarten im Ort	**+**
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	**-**	
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	**+**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Vorwiegend Wohnbebauung auf nördl. Straßenseite	**+**
Angrenzender Außenbereich	landwirtschaftliche Flächen und Wald	**+**
Immissionen	Keine besonderen Immissionen zu erwarten	**+**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Ggf. anderweitige Baulücken, die näher am Ortskern liegen	**o**
Sonstiges	Lückenschluss im Siedlungsbereich; Die Flächen liegen innerhalb des abgegrenzten Innenbereichs so dass eine Entwicklung auf Grundlage von § 34 BauGB möglich ist (Lückenschluss).	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität I**		

Ortsteil: Groß Schönebeck | Fläche GS-S1 „Bedarfsgerechte Erweiterung der sozialen Infrastruktur“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	0,85 ha	
Einschätzung: Innenentwicklung/ Eigenentwicklungsoption	Innenentwicklung	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Grundfunktionaler Schwerpunkt	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Fläche für Wald	
Aktuelle Nutzung	Wald	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Südlicher Siedlungsrand, westlich angrenzend an bestehende soziale Einrichtungen	**+**
Verkehrserschließung	Über Walter-Krumbach-Weg sowie über die Friedenstraße und/oder Berliner Straße	**+**
Infrastruktur	Technische: Erweiterbar von angrenzenden sozialen Einrichtungen und Wohngebieten; Soziale: Nahversorgung, Grundschule und Kindergarten im Ort	**+**
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	Umwidmung von Waldflächen erforderlich	**o**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: GEMEINBEDARF		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	**+**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Westlich angrenzende Wohnbebauung; östlich angrenzende soziale Einrichtungen (Kita und Grundschule)	**+**
Angrenzender Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung und Wald im Süden	**o**
Immissionen	Keine besonderen Immissionen zu erwarten	**+**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	keine anderweitigen Flächen im unmittelbaren Umfeld der bestehenden sozialen Einrichtungen vorhanden	**+**
Sonstiges	Waldfläche, dafür weiterführende Bebauung am Siedlungseingang und in Nähe bereits bestehender sozialer Infrastrukturen; Fläche bietet sich an für bedarfsgerechte Erweiterungen; Aufnahme als Fläche für den Gemeinbedarf im FNP wird empfohlen	**+**
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität I**		

Ortsteil: Groß Schönebeck | Fläche GS-G1 (nachrichtlich)		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	5,80 ha	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Grundfunktionaler Schwerpunkt	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Gewerbliche Bauflächen	
Aktuelle Nutzung	Leistenwerk; rückwärtiger Bereich aktuell Wald	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Südöstlicher Siedlungsrand, bereits existierendes Gewerbegebiet im westlichen Bereich	**+**
Verkehrserschließung	Direkt über die Berliner Straße L 100	**+**
Infrastruktur	Technische: Erweiterbar von angrenzenden sozialen Einrichtungen und Wohngebieten; Soziale: Nahversorgung, Grundschule und Kindergarten im Ort	**+**
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	**-**	**+**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: GEWERBE		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	**+**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Nordwestlich angrenzende Wohnbebauung	**o**
Angrenzender Außenbereich	Wald im Süden, landwirtschaftliche Flächen im Osten	**o**
Immissionen	Eventuell Immissionsrichtwerte für angrenzende Wohnbebauung zu berücksichtigen	**o**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Je nach Flächen- und Nutzeranspruch ggf. anderweitige Gewerbeflächen in der Gemeinde Schorfheide sowie Konkurrenz zu benachbarten Gemeinden/Städten;	
Sonstiges	**-**	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität I**		

Ortsteil: Groß Schönebeck | Fläche GS-T1 (nachrichtlich)		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	1,50 ha	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Grundfunktionaler Schwerpunkt	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Sonstige Grünflächen, BBP: 624	
Aktuelle Nutzung	Grünfläche mit vereinzelten Gehözen und Bäumen; im Norden Ferienanlage	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Östlicher Siedlungsrand; bislang weitgehend landwirtschaftlich und landschaftlich geprägt ohne zusammenhängende Siedlungsstruktur	**o**
Verkehrserschließung	Über den Kastanienweg, teilw. unbefestigte Straße	**o**
Infrastruktur	Technische: Von angrenzenden Baugebieten erweiterbar; Soziale: Nahversorgung im Ort	**+**
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	**-**	**+**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: TOURISMUS		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	**+**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Westlich angrenzender Hof mit Wohnhaus	**+**
Angrenzender Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung im Norden	**o**
Immissionen	Keine besonderen Immissionen zu erwarten	**+**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Konkurrenzen/ Prioritäten sind im Rahmen eines übergeordneten Konzeptes (Tourismuskonzept/ Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept) zu ermitteln;	
Sonstiges	Aufgrund der Lage und der bereits verankerten touristischen Übernachtungsangebote bietet sich eine Qualifizierung des Bereiches F-T1 für Freizeit und Erholung sowie zu touristischen Zwecken an; Weitere Nutzungsmöglichkeiten sind im Rahmen eines Tourismuskonzeptes zu erörtern	
Wertung/Eignung der Fläche - **Priorität abhängig von Gesamtkonzeption, siehe Kapitel 5.1.5**		

4.4 Städtebauliches Leitbild - OT Altenhof

STECKBRIEF
Größe: 22,04 km²

Einwohner*innen: 728 (Stand 31.05.2021)

Entstehungsgeschichte:

- Erste archäologische Funde über 5.000 Jahre alt. Scherbenfunde deuten auf Besiedlung während der Bronzezeit hin. Die Menschen lebten vom Fischfang und der Forst, der Ackerbau spielte eine untergeordnete Rolle
- 2002: Eingliederung von Altenhof in Gemeinde Finowfurt
- 2003: Zusammenschluss der Gemeinden Groß Schönebeck und Finowfurt zur Gemeinde Schorfheide

Besonderheiten/Merkmale:

- Zentrum für Erholung: Werbellinsee (teilw. mehr als 1.000 Besucher*innen am Tag)
- Nach Zweiten Weltkrieg war die Pionierrepublik "Wilhelm Pieck" (1951–1989) Treffpunkt tausender Kinder aus aller Welt. Heute ist dort (zugehörig zur angrenzenden Gemeinde Joachimsthal) die Europäische Jugenderholungs- und Begegnungsstätte Werbellinsee (Seezeit-Resort) untergebracht
- Gaststätten, Anlegestellen einer Schifffahrtslinie, Boots- und Fahrradverleihe, Beherbergungen, die Uferpromenade und die Badewiese stellen touristische Ziele und Angebote dar
- Beliebter Ausgangspunkt für Rad- und Fußwanderungen durch die Schorfheide
- Insbesondere Tagestourismus im Sommer führt zu Parkplatzmangel und Falschparkern
- Gute verkehrliche Anbindung durch Autobahnanschluss an BAB 11 (2 km entfernt) und gute Vernetzung des Autoverkehrs zu Eberswalde und Finowfurt
- Erhöhter Entwicklungsdruck aufgrund der Wasserlage v. a. im Siedlungskern

Aktuelle stadträumliche/ städtebauliche Planungen (nicht abschließend):

- Auf dem Parkplatz Kleine Gasse/Joachimsthaler Str. ist Wohnbebauung geplant; Für das Parkplatzangebot muss eine Ersatzfläche geschaffen werden.
- Auf dem Parkplatz Altendorfer Dorfstr./Am See ist ein kleinerer Nahversorger mit Parkdeck und Tiefgarage geplant; Für das Parkplatzangebot muss eine Ersatzfläche geschaffen werden.
- Auf dem Grundstück Adolf-August-Str. 8 / 8a wird u.a. Wohnbebauung geplant
- Mögliche Ersatzparkplatzfläche „Unter den Buchen“, hinter dem Waldstreifen (Straße ist bis zur Gabelung Unter den Buchen erschlossen, dahinter bislang Sandweg)
- Weiterentwicklung Wohngebiet Altenhof Süd-West (B-Plan wurde zuletzt 2014/15 überarbeitet), hier sollen künftig neue Straßen erschlossen und neue Einfamilienhäuser gebaut werden – sollte dies nicht gelingen wird ggf. der rechtskräftige Bebauungsplan für die nicht bebauten Teilbereiche aufgehoben.
- Verbindung Altenhof – Süßer Winkel als reine Fahrradstraße entwickeln (keine Durchfahrt für PKW)

Städtebauliche Entwicklungsbedarfe/Entwicklungsmöglichkeiten:

- Tourismus weiter entwickeln
- Ergänzung im Bereich des Nahversorgungsangebotes
- Schaffung eines vielfältigen Wohnangebotes durch behutsame Nachverdichtung
- Schaffung eines ausreichenden Parkplatzangebotes
- Einschränkung Befahrung Ortszentrum – Verkehrsberuhigung durch Parkmöglichkeiten außerhalb des Zentrums und ÖPNV-Taktung
- Reduzierung der Schleusungen durch Angebote Bootsnutzung vor Ort auf dem Werbellinsee (Wasserverlust durch automatisches Schleusen)

Eignung/Funktion des Ortsteils gemäß des städtebaulichen Leitbilds - Gesamtgemeinde:

- Wohnen = mittel
- Soziales = mäßig
- Handel/ Dienstleitung/ Medizinische Versorgung = mäßig bis mittel
- Gewerbe und Industrie = mäßig
- Freizeit und Tourismus = hoch

Übersicht Potenzialflächen OT Altenhof:

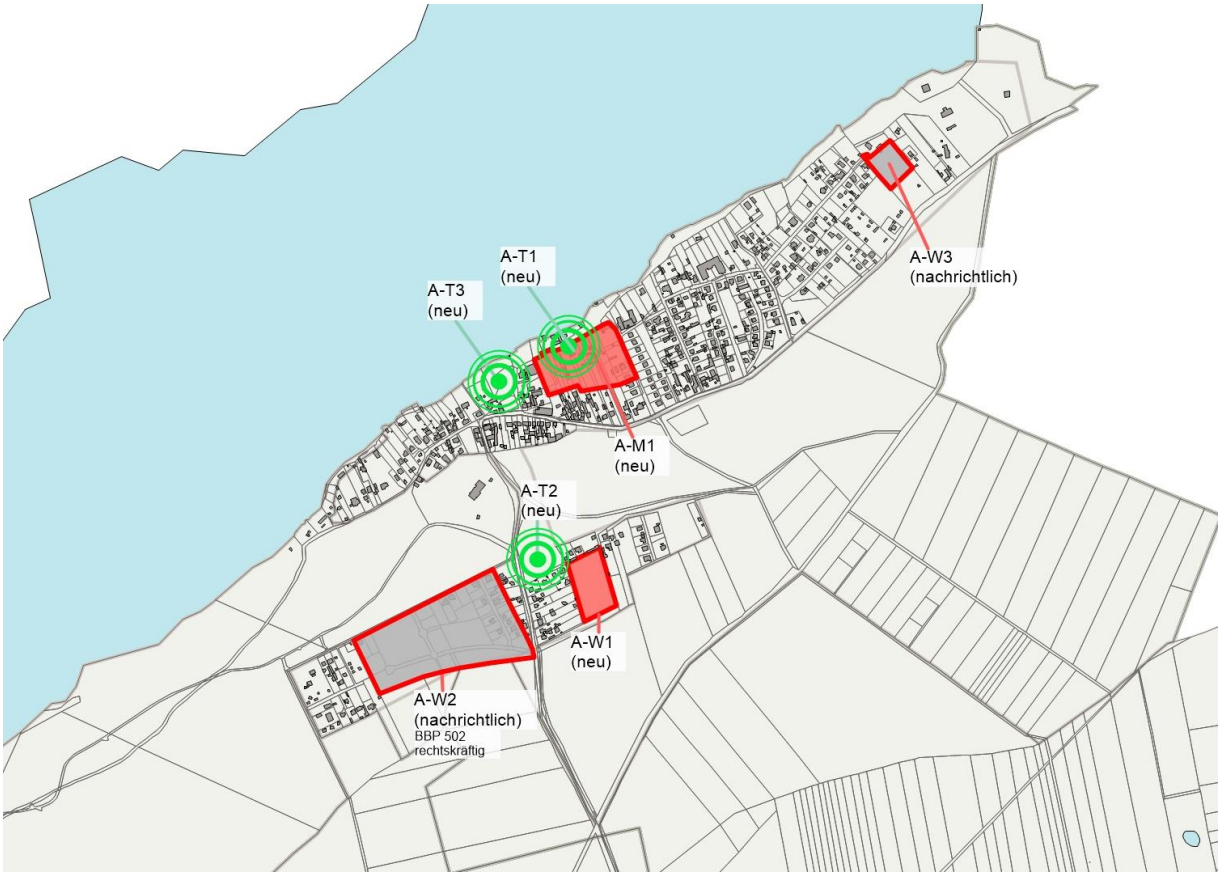


Abbildung 7: Übersichtskarte – OT Altenhof, S.T.E.R.N. GmbH; Kartengrundlage: ALKIS 2019 © GeoBasis-DE/LGB

- 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

Steckbriefe - Potenzialflächen OT Altenhof:

Ortsteil: Altenhof | Fläche A-W1 - „Unter den Buchen – OST“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	1,30 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: Fläche für die Landwirtschaft	
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftlich genutzt	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Landwirtschaftlich geprägter Raum südlich des Siedlungsgebietes OT Altenhof; bislang unbebaut; anschließende Wohngebiete im Westen und Osten	**o**
Verkehrserschließung	Über Unter den Buchen	**o**
Infrastruktur	Technische: Vom angrenzenden Baugebiet erweiterbar; Soziale: Kita im Ort vorhanden;	**o**
Restriktionen (z.B. Schutzgebiete)	-	
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Mittlere Eignung	**o**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Westlich und nördlich angrenzende Wohnbebauung	**+**
Angrenzender Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung im Süden	
Immissionen	Keine besonderen Immissionen zu erwarten	**+**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Freie Baufelder in A-W2 sowie die Potenziale im Siedlungskern nördlich der Joachimsthaler Str. sind vorrangig und zuerst zu entwickeln	**o**
Sonstiges	-	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität III**		

Ortsteil: Altenhof | Fläche A-W2 - „Unter den Buchen“ (nachrichtlich)		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	5,00 ha	
Einschätzung: Innenentwicklung/ Eigenentwicklungsoption	Innenentwicklung	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Wohnbaufläche, BBP: 502	
Aktuelle Nutzung	Unbebautes Grundstück	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Südlich der Joachimsthaler Str.; mit bereits bebauter Siedlungsbereiche; viele Baufelder noch nicht entwickelt und erschlossen	**+**
Verkehrserschließung	Direkt über die Joachimsthaler Straße	**+**
Infrastruktur	Technische: Vom angrenzenden Baugebiet erweiterbar; Soziale: Kita im Ort vorhanden;	**o**
Restriktionen (z.B. Schutzgebiete)	**-**	**+**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Mittlere Eignung	**o**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Westlich und östlich angrenzende Wohnbebauung	**+**
Angrenzender Außenbereich	Landwirtschaftliche Flächen im Süden; Wald nördl. der Joachimsthaler Str.	**+**
Immissionen	Keine besonderen Immissionen zu erwarten	**+**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Ggf. Baulücken/Potenzialflächen im Siedlungskern von Altenhof näher am Werbellinsee	**o**
Sonstiges	Fläche im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt; Zwar wurden die Erschließungs- und Baumaßnahmen tlw. bereits eingeleitet, die Entwicklung des Gebietes ist jedoch noch nicht weit fortgeschritten	**+**
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität I**		

Ortsteil: Altenhof | Fläche A-W3 „Bergstraße“ (nachrichtlich)		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	0,70 ha	
Einschätzung: Innenentwicklung/ Eigenentwicklungsoption	Innenentwicklung	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP/BBP	Wohnbaufläche	
Aktuelle Nutzung	Grünfläche, teilw. Wald mit vereinzelten Gebäuden und Nebenanlagen	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils in unmittelbarer Nähe zum See	**+**
Verkehrserschließung	Über Verlängerung der Bergstraße	**+**
Infrastruktur	Technische: Vom angrenzenden Baugebiet erweiterbar, neue Erschließung erforderlich; Soziale: Kita im Ort vorhanden	**o**
Restriktionen (z.B. Schutzgebiete)	Ggf. Waldumwandlung	**o**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Mittlere Eignung	**o**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Westlich grenzt Wohngebiet an; östlich vereinzelte Wohnhäuser und Nebengebäude	**+**
Angrenzender Außenbereich	Wald	**o**
Immissionen	-	**+**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Ggf. anderweitige Baulücken/Potenzialflächen im Siedlungskern von Altenhof	**+**
Sonstiges	Fläche bietet ein Wohnbauflächenpotenzial innerhalb der im wirksamen FNP dargestellten Wohnbaufläche am östlichen Ende der Bergstraße. Aufgrund des Anschlusses an das bestehende Siedlungsgefüge und die zu mehreren Seiten anschließende Bebauung, stellt die Fläche ein Potenzial der Innenentwicklung dar. Eine Einbindung der nordöstlich angrenzenden bebauten Grundstücke in die im FNP dargestellte Wohnbaufläche (Grenzkorrektur Bestandsdarstellung) sollte im weiteren Verfahren geprüft werden.	**+**
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität I**		

Ortsteil: Altenhof | Fläche A-M1 – „Am See“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	2,65 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: Sondergebiet FER; östl. angrenzend BBP 531;	
Aktuelle Nutzung	Grünflächen, Gärten und Ferienhäuser	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Großzügige Freiflächen, Gärten, Wochenend-/Ferienhäuser in unmittelbarer Nähe zum Werbellinsee; Östlich, westlich und nördlich bereits dichtere Baustrukturen vorhanden	**+**
Verkehrserschließung	Über Uferstraße	**o**
Infrastruktur	Technische: Vom angrenzenden Baugebiet erweiterbar, neue Erschließung erforderlich; Soziale: Kita im Ort vorhanden	**o**
Restriktionen (z.B. Schutzgebiete)	-	**+**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Mittlere Eignung	**o**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Östlich und westlich angrenzende Wohnbebauung bzw. Fontane Hotel	**+**
Angrenzender Außenbereich	Keiner	**+**
Immissionen	Keine besonderen Immissionen zu erwarten	**+**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	In Verbindung mit touristischer Entwicklung (A-T1) zu qualifizieren und zu entwickeln	
Sonstiges	Fläche soll zu touristischen, kulturellen Zwecken weiter qualifiziert werden, ggf. auch in Verbindung mit Etablierung spezieller Wohnformen. Konkretisierung A-T1 bei weiterer Entwicklung zu berücksichtigen; Es wird empfohlen zunächst ein städtebauliches Rahmenkonzept / Nutzungskonzept für die Fläche zu entwickeln. Hin zur Promenade sollten verstärkt öffentlich wirksame Nutzungen vorgesehen werden.	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität III**		

Ortsteil: Altenhof | Fläche A-T1 „Am See - Tourismusangebote“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	Bis zu 2,00 ha	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP/BBP	Sondergebiet FER; östl. angrenzend BBP 531	
Aktuelle Nutzung	Grünflächen, Gärten und Ferienhäuser	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Großzügige Freiflächen, Gärten, Wochenendhäuser in unmittelbarer Nähe zum Werbellinsee; Östlich, westlich und nördlich bereits dichtere Baustrukturen vorhanden	**+**
Verkehrserschließung	Über Uferstraße	**o**
Infrastruktur	Technische: vom angrenzenden Baugebiet erweiterbar, neue Erschließung erforderlich; Soziale: Nahversorgung im Ort selbst nicht vorhanden	**o**
Restriktionen (z.B. Schutzgebiete)	-	**+**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: TOURISMUS		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	**+**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Östlich und westlich angrenzende Wohnbebauung bzw. Fontane Hotel	**+**
Angrenzender Außenbereich	Keiner	**-**
Immissionen	Keine besonderen Immissionen zu erwarten	**+**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Konkurrenzen/ Prioritäten sind im Rahmen eines übergeordneten Konzeptes (Tourismuskonzept/ Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept) und in Abstimmung mit der Gemeinde zu ermitteln;	
Sonstiges	Aufgrund der Lage im Ortskern und unmittelbar am Wasser bietet sich eine Qualifizierung des Bereiches A-T1 für Freizeit, Kultur und Erholung sowie zu touristischen Zwecken an; Nutzungsmöglichkeiten sind im Rahmen eines Konzeptes näher zu erörtern.	**+**
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität abhängig von Gesamtkonzeption, siehe Kapitel 5.1.5**		

Ortsteil: Altenhof | Fläche A-T2 „Parkplatz“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	Bis zu 1,00 ha	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Fläche für die Landwirtschaft	
Aktuelle Nutzung	Wald und teilw. Parkplatzflächen	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Südlich des zusammenhängenden Ortskerns entlang der Joachimthaler Str.	**+**
Verkehrserschließung	Direkt über Joachimsthaler Straße	**o**
Infrastruktur	Technische: Vom angrenzenden Baugebiet erweiterbar, neue Erschließung erforderlich;	**o**
Restriktionen (z.B. Schutzgebiete)	Ggf. angrenzende Wohnbebauung durch Schallschutzmaßnahmen schützen	**+**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: TOURISMUS		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	**+**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Fläche ist umgeben von Siedlungsbereichen	**+**
Angrenzender Außenbereich	Waldflächen	**o**
Immissionen	-	**+**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Ggf. anderweitige Flächen, die sich ebenfalls als Parkplatz für v. a. Tourist*innen eignen	**+**
Sonstiges	Aufgrund der vorrangig durch den Tourismus verursachten Parkraumproblematik wird die Qualifizierung und Erweiterung des Parkplatzangebotes außerhalb des Ortskerns empfohlen. Die identifizierte Fläche A-T2 würde sich im Zusammenhang mit einem Parkraumkonzept und ggf. einer digitalen Anzeige zur jeweiligen Parkplatzauslastung anbieten, um das Parkplatzangebot zu verbessern. Die Schaffung eines verbesserten Parkangebotes hat hohe Priorität im OT Altenhof.	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität I**		

Ortsteil: Altenhof | Fläche A-T3 „Am See / Fontaneplatz“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	Bis zu 0,75 ha	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Sondergebietsfläche „Hotel“, Fläche mit Zweckbestimmung „Parkplatz“ und sonstige Grünfläche hin zum Ufer;	
Aktuelle Nutzung	Parkplatzflächen im Norden und im Süden Freiflächen mit Wiesen und Baumbestand (u.a. Badestelle vom Fontane Hotel), Imbiss-stand	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Innerhalb des Ortskerns, westlich des Eingangsbereichs der Seepro-menade;	**+**
Verkehrserschließung	Direkt über Altenhofer Dorfstraße sowie über die Anliegerstraße Am See	**o**
Infrastruktur	Technische: Vom angrenzenden Baugebiet erweiterbar, ggf. neue Erschließung erforderlich;	**o**
Restriktionen (z.B. Schutzgebiete)	Ggf. Berücksichtigung Uferzone, Baumbestand und Parkplatzange-bot;	**+**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: TOURISMUS		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Hohe Eignung	**+**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Fläche ist umgeben von Siedlungs-bereichen und grenzt im Norden di-rekt an den See an;	**+**
Angrenzender Außenbereich	Uferzone, sonstige Grünfläche	**o**
Immissionen	-	**+**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Konkurrenzen/ Prioritäten sind im Rahmen eines übergeordneten Konzeptes (Tourismuskonzept/ In-tegriertes Gemeindeentwicklungs-konzept) und in Abstimmung mit der Gemeinde zu ermitteln	**+**
Sonstiges	Aufgrund der Lage u.a. direkt am Wasser bietet sich eine Qualifizie-rung des Bereiches A-T3 für Freizeit, Kultur, Erholung sowie zu touristi-schen Zwecken und teilw. Wohnen an; Nutzungsmöglichkeiten sind in Abstimmung mit Politik und Verwal-tung sowie im Rahmen eines Kon-zeptes näher zu erörtern	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität I**		

4.5 Städtebauliches Leitbild - OT Eichhorst

STECKBRIEF

Größe: 3,59 km²

Einwohner*innen: 429 (Stand 31.05.2021)

Entstehungsgeschichte:

- 1211: Erste urkundliche Erwähnung, am heutigen Standort des Askanierturmes wird ursprüngliche Burg Werbellin vermutet
- 1709 erfolgte unter König Friedrich I. die erste Besiedelung nach Errichtung einer Papiermühle mit Bauleuten aus Holland (1866 durch Brand zerstört, kein Wiederaufbau)
- Seit 1878 trägt der Ort den Namen Eichhorst
- 1997: Zusammenschluss von Eichhorst, Finowfurt, Lichterfelde und Werbellin zur Gemeinde Finowfurt
- 2003: Zusammenschluss der Gemeinden Groß Schönebeck und Finowfurt zur Gemeinde Schorfheide

Besonderheiten/Merkmale:

- Geprägt durch Wasser-, Rad- und Wandertourismus
- Freizeit- und Übernachtungsangebote v. a. am Werbellinsee
- Werbellinkanal verläuft durch den Ortsteil
- Lage im Biosphärenreservat
- Kita, Jugendclub und Freiwillige Feuerwehr im Ort vorhanden
- Verkehrstechnisch gut angebunden an Nachbarorte durch durchquerende Bundesstraße B 198
- Unzureichende ÖPNV-Anbindung
- Radverbindung nach Groß Schönebeck ist ausgebaut (Radweg Usedom-Berlin)

Aktuelle stadträumliche/städtebauliche Planungen (nicht abschließend):

- Entwicklungspotential im Bereich Wohnungsbau wurde bisher nicht ausgeschöpft (erarbeitete Konzepte und Strategien wurden nicht umgesetzt)

Städtebauliche Entwicklungsbedarfe/Entwicklungsmöglichkeiten:

- Behutsame Nachverdichtung und Aktivierung von Potenzialen der Hinterlandbebauung
- Qualifizierung des Naherholungsangebots
- Verbesserung der Barrierefreiheit im Ort (z. B. Zugänglichkeit des Friedhofs)
- Verbesserung der Verkehrssituation im Ortszentrum sowie des Parkplatzangebotes für Tourist*innen (z. B. durch dezentrale Parkplätze)
- Reduzierung der Schleusungen durch Angebote Bootsnutzung vor Ort auf dem Werbellinkanal (Wasserverlust durch automatisches Schleusen)
- Neuer überregionaler Rundwanderweg „Rund um die Schorfheide“ verläuft durch Eichhorst: Planung hochwertiger Wegmöblierung
- Verbesserung ÖPNV-Anbindung zum/vom Bahnhof Groß Schönebeck

Eignung/Funktion des Ortsteils gemäß des städtebaulichen Leitbilds - Gesamtgemeinde:

- Wohnen = mäßig
- Soziales = mäßig
- Handel/ Dienstleitung/ Medizinische Versorgung = mäßig
- Gewerbe und Industrie = mäßig
- Freizeit und Tourismus = hoch

Übersicht Potenzialflächen OT Eichhorst:

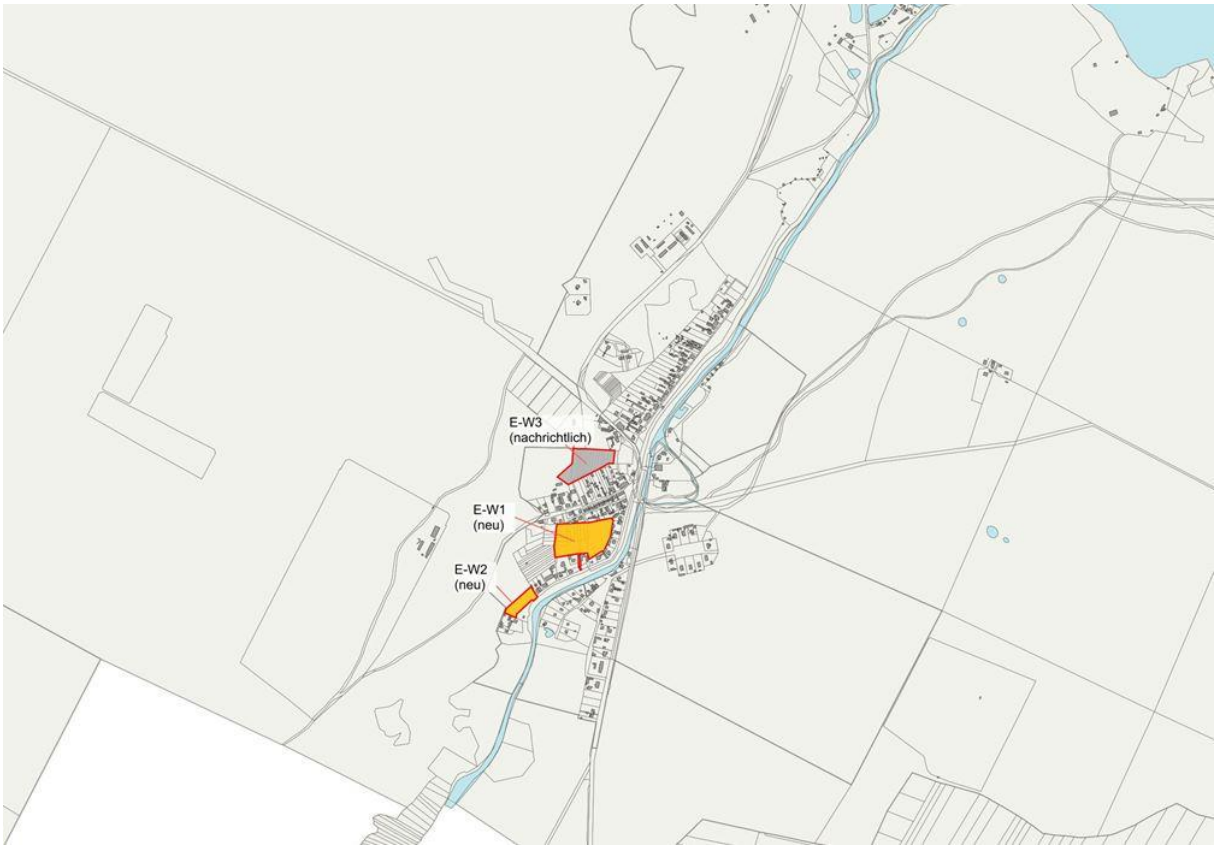


Abbildung 8: Übersichtskarte – OT Eichhorst, S.T.E.R.N. GmbH; Kartengrundlage: ALKIS 2019 © GeoBasis-DE/LGB

- 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

Steckbriefe - Potenzialflächen OT Eichhorst:

Ortsteil: Eichhorst| Fläche E-W1 „Schulstraße / Am Werbellinkanal“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	1,85 ha	
Einschätzung: Innenentwicklung/ Eigenentwicklungsoption	Ggf. Innenentwicklung	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Fläche für die Landwirtschaft, Sonstige Grünfläche (Fläche für Ausgleichsmaßnahmen)	
Aktuelle Nutzung	Grünfläche mit vereinzelten Gehölzen und Bäumen	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Großzügiger rückwärtiger bislang unbebauter Bereich (U-förmig eingeschlossen durch vorhandene Wohnbebauung); Im südlichen Siedlungsbereich des OTs	**o**
Verkehrserschließung	Über die Schulstraße und die Eberswalder Chaussee L 220 zur Bundesstraße B 167; teilw. bereits vorhandene unbefestigte Wege	**o**
Infrastruktur	Technische: Keine vollumfängliche Erschließung vorhanden, von angrenzenden Wohngebiet vsl. erweiterbar; Soziale: Kita im Ort vorhanden	**-**
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	Potenzialfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet Biosphärenreservat Schorfheide–Chorin	**o**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Mäßige Eignung	**-**
Angrenzende Siedlungsstruktur	U-förmige Bebauung um die Freifläche herum vorhanden; im Westen grenzt Wald an	**+**
Angrenzender Außenbereich	Im Westen Wald	+/-
Immissionen	Keine	**+**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Anderweitige Baulücken im Ortsteil und Potenzialfläche E-W2	**o**
Sonstiges	Geeignet für eine behutsame Nachverdichtung, die sich in die Siedlungsstruktur des Ortsteils einfügt und vorhandene landschaftlich geprägte Räume im ausreichenden Maße erhält; Bebauungskonzept in Anlehnung an Dorfentwicklungsplanung (2005) denkbar; Bebauungsplanverfahren erforderlich	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität II**		

Ortsteil: Eichhorst| Fläche E-W2 „Am Werbellinkanal“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	0,40 ha	
Einschätzung: Innenentwicklung/ Eigenentwicklungsoption	Ggf. Innenentwicklung	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Wald und tlw. Grünfläche	
Aktuelle Nutzung	Grünfläche mit vereinzelten Gehölzen und Bäumen	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Fläche liegt am westlichen Siedlungsrand (potenzieller Lückenschluss)	**o**
Verkehrserschließung	Über Sackgasse Am Werbellinkanal, endet beim westlichsten Grundstück	**o**
Infrastruktur	Technische: Von angrenzenden Wohngebiet vsl. Erweiterbar; Soziale: Kita im Ort vorhanden	**-**
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	Potenzialfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet Biosphärenreservat Schorfheide–Chorin; ggf. Waldumwandlung	**o**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Mäßige Eignung	**-**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Südlich grenzt freistehende Bebauung an, die von Wald umgeben ist;	**+**
Angrenzender Außenbereich	Im Westen Wald	**o**
Immissionen	Keine	**+**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Anderweitige Baulücken im Ortsteil und ggf. Potenzialfläche E-W1	**o**
Sonstiges	Entwicklungsabsicht ist die fortführende Wohnbebauung entlang der Straße Am Werbellinkanal bis zum südlichen Siedlungsabschluss (landw. Bebauung)	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität II**		

Ortsteil: Eichhorst| Fläche E-W3 „Sandgarten“ – nachrichtlich		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	1,14 ha	
Einschätzung: Innenentwicklung/ Eigenentwicklungsoption	Innenentwicklung	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Wohnbaufläche	
Aktuelle Nutzung	Grünfläche/ Sandfläche mit vereinzelten Gehölzen und Bäumen, teilw. Nutzung für Pferdehaltung	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Fläche liegt westlich des Friedhofes in der Ortsmitte; Im Westen grenzen Waldflächen an	**o**
Verkehrserschließung	Über Eberswalder Chaussee (L 220) / Straße zur Schorfheide zur Bundesstraße B 167; direkte Flächenerschließung nicht vorhanden (teilw. unbefestigte Wege vorhanden); Topographie beachten	**o**
Infrastruktur	Technische: Von angrenzenden Wohngebiet vsl. Erweiterbar; Soziale: Kita im Ort vorhanden	**-**
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	Potenzialfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet Biosphärenreservat Schorfheide–Chorin; ggf. Waldumwandlung	**o**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Mäßige Eignung	**-**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Südlich grenzt freistehende Bebauungsstruktur an; nördlich vereinzelte Gehöfte; im Osten schließt der Friedhof an, woraus sich eine Art Hinterlandbebauung / eingepferchte Bebauungssituation ergäbe	**o**
Angrenzender Außenbereich	Im Westen Wald	**o**
Immissionen	Keine	**+**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Anderweitige Baulücken im Ortsteil und ggf. Potenzialfläche E-W1, da diese aufgrund der Erschließungsmöglichkeiten und Lage besser geeignet ist	**o**
Sonstiges	-	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität II**		

4.6 Städtebauliches Leitbild - OT Werbellin

STECKBRIEF

Größe: 5,06 km²

Einwohner*innen: 267 (Stand 31.05.2021)

Entstehungsgeschichte:

- Namensgebend war der Werbellinsee
- 1784: Gründungsurkunde durch Friedrich II. unterzeichnet
- 18 aus Glaubensgründen geflohene, evangelische Familien fanden hier ein neues zu Hause
- 1997: Zusammenschluss von Eichhorst, Finowfurt, Lichterfelde und Werbellin zur Gemeinde Finowfurt
- 2003: Zusammenschluss der Gemeinden Groß Schönebeck und Finowfurt zur Gemeinde Schorfheide

Besonderheiten/Merkmale:

- Einer der kleinsten Ortsteile
- Bereits viel im Ort saniert und erneuert (u. a. Erneuerung der Straßen und Wege nach Wiedervereinigung)
- OT ist eingebettet in einer hügeligen Endmoränenlandschaft, die zum Teil unter besonderem Naturschutz steht
- Werbellinsee rund zwei Kilometer entfernt
- Üdersee und Großer Buckowsee weniger als zwei Kilometer entfernt
- Von der Dorfmitte aus führen ausgeschilderte Wanderwege in die benachbarten Ortsteile
- Dorfgemeinschaftshaus
- Restaurierte Autobahnkirche
- Gute verkehrliche Anbindung durch südöstlichen Autobahnanschluss an die BAB 11

Aktuelle stadträumliche/städtebauliche Planungen (nicht abschließend):

- Entwicklung eines ca. 1,5 ha großes Baufeldes am östlichen Ortseingang als Mischnutzung zwischen Wohnen, Tourimus und kleinteiligem Gewerbe; besondere Anforderungen aufgrund der Lage innerhalb des Biosphärenreservates
- Intention eines privaten Investors, eine Freizeit-/Ferienanlage am Großen Buckowsee (ehemaliges Kinderferienlager) zu entwickeln

Städtebauliche Entwicklungsbedarfe/Entwicklungsmöglichkeiten:

- Behutsame Nachverdichtung v. a. durch Lückenschlüsse und Aktivierung von Potenzialen der Hinterlandbebauung
- Umnutzungen der Scheunen, v. a. im Bereich der Werbelliner Dorfstraße ist ortstypisch
- Qualifizierung der Außenflächen der Feuerwehr und des Dorfgemeinschaftshauses zur Schaffung von Aufenthaltsqualitäten und Freizeitangeboten (bspw. kleinteilige Spielangebote, Bänke etc.)

Eignung/Funktion des Ortsteils gemäß des städtebaulichen Leitbilds - Gesamtgemeinde:

- Wohnen = mäßig
- Soziales = mäßig
- Handel/ Dienstleitung/ Medizinische Versorgung = mäßig
- Gewerbe und Industrie = mäßig
- Freizeit und Tourismus = hoch

Übersicht Potenzialflächen OT Werbellin:

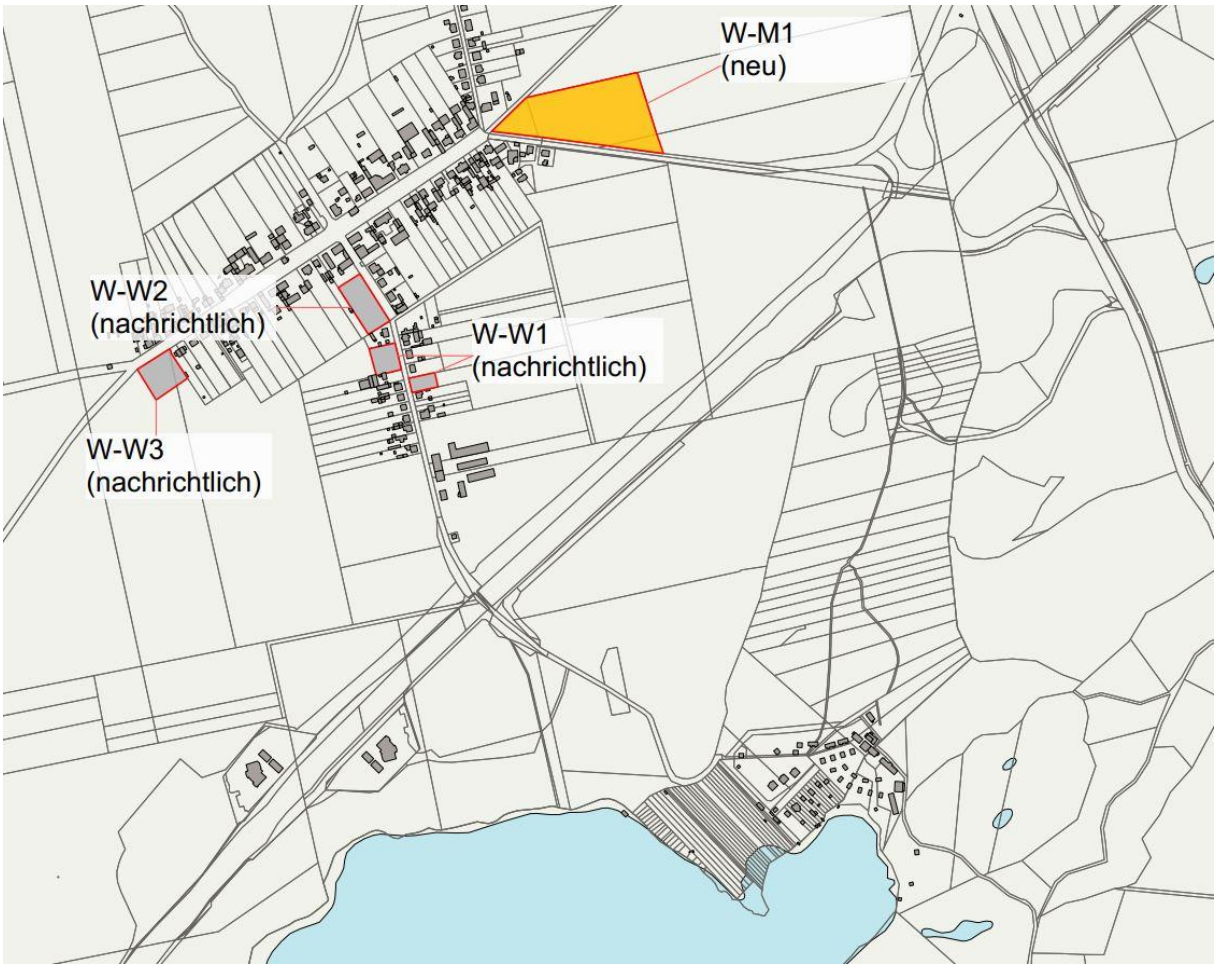


Abbildung 9: Übersichtskarte – OT Werbellin, S.T.E.R.N. GmbH; Kartengrundlage: ALKIS 2019 © GeoBasis-DE/LGB

- 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

Steckbriefe - Potenzialflächen OT Werbellin:

Ortsteil: Werbellin | Fläche W-M1 „Werbelliner Dorfstraße (Ost)“		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	1,50 ha	
Einschätzung: Innenentwicklung/ Eigenentwicklungsoption	Eigenentwicklungsoption	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Keine Aussage	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Gemischte Baufläche, BBP 01/93 im Aufhebungsverfahren, BBP 307 in Abstimmung (Wohnen/Touristisches Angebot)	
Aktuelle Nutzung	Ackerland mit Baumpflanzungen entlang der angrenzenden Straßen	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Östlicher Siedlungsrand; kein unmittelbarer Siedlungsanschluss an bestehende Siedlungsstruktur	**-**
Verkehrserschließung	Über die Werbelliner Dorfstraße und die L 238, Nähe zur BAB 11	**+**
Infrastruktur	Technische: Neuerschließung erforderlich, vsl. erweiterbar; Soziale: Im Ort selbst nicht vorhanden	**o**
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	Fläche liegt im Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin	**-**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Mäßige Eignung	-
Angrenzende Siedlungsstruktur	Keine unmittelbare Anknüpfung an Siedlungsflächen und keine gegenüberliegende Bebauung vorhanden	o
Angrenzender Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzungen	o
Immissionen	Evtl. von benachbarter Landwirtschaftsfläche, Lärmimmission durch BAB 11 gem. Lärmkartierung nachts bis zu 50 db	o
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Baulücken und Flächenreserven innerhalb des Siedlungskerns	o
Sonstiges	Entwicklungsabsicht sieht neben dem Wohnen v. a. auch touristische/kulturelle Angebot vor – eine Nutzungsdurchmischung ist anzustreben; Ziel ist ein Projekt mit Strahlkraft (ggf. auch im Hinblick auf Einsatz nachhaltiger Ressourcen z. B. Holzbauweise); Zunächst ist das Nutzungskonzept weiter zu konkretisieren	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität 2**		

Ortsteil: Werbellin | Fläche W-W1 Lichterfelder Weg 1 (Süd) – nachrichtlich		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	0,20 ha	
Einschätzung: Innenentwicklung/ Eigenentwicklungsoption	Innenentwicklung	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Keine Aussage	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Wohnbaufläche mit Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme)	
Aktuelle Nutzung	Grünfläche mit vereinzelten Gehölzen und Bäumen	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Ortsstruktur	**+**
Verkehrserschließung	Über den Lichterfelder Weg und Werbelliner Dorfstr. zur BAB 11	**+**
Infrastruktur	Technische: Bereits erschlossen; Soziale: Im Ort selbst nicht vorhanden	**o**
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	Keine	**+**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Mäßige Eignung	**-**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Angrenzende Wohngebiete, da Lage im Siedlungsbereich	**+**
Angrenzender Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzungen	**o**
Immissionen	Lärmimmission durch BAB 11 gem. Lärmkartierung nachts bis zu 50 db, am Tage bis 60 db, ggf. Schallschutzmaßnahmen beachten	**o**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Ggf. anderweitige Baulücken und Flächenreserven innerhalb des Siedlungskerns	**+**
Sonstiges	-	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität I**		

Ortsteil: Werbellin | Fläche W-W2 Lichterfelder Weg 2 (Nord) – nachrichtlich		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	0,32 ha	
Einschätzung: Innenentwicklung/ Eigenentwicklungsoption	Innenentwicklung	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Keine Aussage	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Wohnbaufläche mit Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme)	
Aktuelle Nutzung	Grünfläche mit vereinzelten Gehölzen und Bäumen	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Ortsstruktur,	**+**
Verkehrserschließung	Über den Lichterfelder Weg und Werbelliner Dorfstr. zur BAB 11	**+**
Infrastruktur	Technische: bereits erschlossen; Soziale: Im Ort selbst nicht vorhanden	**o**
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	Keine	**+**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Mäßige Eignung	**-**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Angrenzende Wohngebiete, da Lage im Siedlungsbereich	**+**
Angrenzender Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzungen	**o**
Immissionen	Lärmimmission durch BAB 11 gem. Lärmkartierung nachts bis zu 50 db, am Tage bis 60 db, ggf. Schallschutzmaßnahmen beachten	**o**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Ggf. anderweitige Baulücken und Flächenreserven innerhalb des Siedlungskerns	
Sonstiges	-	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität I**		

Ortsteil: Werbellin | Fläche W-W3 „Werbelliner Dorfstraße (West) - nachrichtlich		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	0,30 ha	
Einschätzung: Innenentwicklung/ Eigenentwicklungsoption	Innenentwicklung	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Keine Aussage	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Wohnbaufläche, Sonstige Grünfläche	
Aktuelle Nutzung	Grünfläche mit vereinzelten Gehözern und Bäumen	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Ortsstruktur	+
Verkehrserschließung	Über Werbelliner Dorfstraße zur BAB 11	+
Infrastruktur	Technische: Bereits erschlossen; Soziale: Im Ort selbst nicht vorhanden	+
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	keine	+
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: WOHNEN		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Mäßige Eignung	-
Angrenzende Siedlungsstruktur	Wohnbebauung	+
Angrenzender Außenbereich	Angrenzende Gärten	
Immissionen	-	+
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	Ggf. anderweitige Baulücken und Flächenreserven innerhalb des Siedlungskerns	+
Sonstiges	-	
Wertung/Eignung der Fläche = **Priorität I**		

4.7 Städtebauliches Leitbild - OT Klandorf

STECKBRIEF

Größe: 2,68 km²

Einwohner*innen: 207 (Stand 31.05.2021)

Entstehungsgeschichte:

- Gründung 1811, Entstehung nach Brand in Groß Schönebeck (1808)
- Benannt nach dem Klanfließ
- 1974: Eingliederung von Klandorf in Gemeinde Groß Schönebeck
- 2003: Zusammenschluss der Gemeinden Groß Schönebeck und Finowfurt zur Gemeinde Schorfheide

Besonderheiten/Merkmale:

- Siedlungsstruktur historisch geplant mit Lückengrundstücken, um Bränden vorzubeugen
- Anschluss an RB 27 Heidekrautbahn seit 1901 (Haltepunkt Klandorf wird tagsüber im 2-Stundentakt bedient)
- Abgeschiedene, ruhige Lage des OT
- Zwei Kilometer östlich der Landesstraße L 100
- Die Dorfkirche, das Klanfließ, alter Baumbestand, die im wesentlichen alten Baustrukturen und die Lage im Biosphärenreservat sind prägend für den Ortsteil.
- Versorgungsabhängigkeiten von Groß Schönebeck (ca. 5 km entfernt)

Aktuelle stadträumliche/städtebauliche Planungen (nicht abschließend):

- Ausbau des Feuerwehrgebäudes (Anpassung an heutige Standards)

Städtebauliche Entwicklungsbedarfe/Entwicklungsmöglichkeiten:

- Instandsetzung der Straßen und Wege und Schaffung einer Buswendeanlage
- Instandsetzung des Kirchenumfelds
- Behutsame Nachverdichtung durch Schließung von Baulücken und Aktivierung von Potenzialen der Hinterlandbebauung

Eignung/Funktion des Ortsteils gemäß des städtebaulichen Leitbilds - Gesamtgemeinde:

- Wohnen = mittel (aufgrund der SPNV-Anbindung)
- Soziales = mäßig
- Handel/Dienstleitung/Medizinische Versorgung = mäßig
- Gewerbe und Industrie = mäßig
- Freizeit und Tourismus = hoch

Übersicht OT Klandorf:

Abbildung 10: Übersichtskarte – OT Klandorf, S.T.E.R.N. GmbH; Kartengrundlage: ALKIS 2019 © GeoBasis-DE/LGB

Erläuterung:

Der Ortsteil Klandorf wird gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Leitbild als Wohnstandort mit einer mittleren Eignung eingestuft (siehe Kapitel 3.3 Städtebauliches Leitbild - Gesamtgemeinde). Die mittlere Eignung kommt in erster Linie aufgrund der Nähe zum Grundfunktionalen Schwerpunkt Groß Schönebeck und dem vorhandenen Bahnanschluss an die Heidekrautbahn zu Stande. Der Ortsteil selbst zählt mit seinen rund 200 Einwohner*innen zu den kleineren Ortsteilen der Gemeinde Schorfheide und weist keine Nahversorgung sowie keine soziale Infrastruktur in Form von Schulen und Kitas auf.

Aufgrund der Größe und zuvor genannten Aspekte wurde im Rahmen der Konzeptentwicklung entschieden, vorerst keine zusätzlichen potenziellen Wohnbaulandentwicklungsflächen in Klandorf näher zu prüfen und im städtebaulichen Leitbild aufzunehmen. Zum einen sind gegenwärtige größere Wohnbaubedarfe für den Ortsteil aktuell nicht absehbar und zum anderen wurden im Rahmen der Bürger*innenbeteiligung verstärkt Bedenken gegen die Ausweisung neuer Wohnsiedlungsflächen geäußert. Es sei an dieser Stelle auch darauf hingewiesen, dass gemäß einer Vor-Ort-Begehung im Ortsteil noch kleinteilige Flächenreserven für Wohnbauentwicklung bestehen, welche im aktuellen rechtskräftigen FNP als gemischte Bauflächen dargestellt sind. Auf den hiervon bislang noch unbebauten Flächen bzw. Grundstücken wäre tendenziell in Zukunft eine behutsame Nachverdichtung, im Sinne der Innenentwicklung möglich. Darüber hinaus wird empfohlen die Entwicklung der Bedarfe innerhalb des Ortsteils Klandorf in den nächsten Jahren im Auge zu behalten, um ggf. bedarfsweise potenzielle Flächen für eine behutsame Wohnbaulandentwicklung, insbesondere in Nähe des Bahnhaltepunktes, näher zu betrachten und zu prüfen.

4.8 Städtebauliches Leitbild - OT Böhmerheide

STECKBRIEF

Größe: 13,03 km²

Einwohner*innen: 190 (Stand 31.05.2021)

Entstehungsgeschichte:

- Ursprüngliche Gründung mit erstem Haus geht auf Erlaubnis von Friedrich Wilhelm I. im Jahr 1714 zurück
- Ehemals Siedlungsgebiet im Ort Groß Schönebeck
- 2003 Zusammenschluss der Gemeinden Groß Schönebeck und Finowfurt zur Gemeinde Schorfheide, Böhmerheide als eigenständiger Ortsteil

Besonderheiten/Merkmale:

- Viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung
- Lage direkt am See
- Dörfliche Struktur bzw. dörflicher Charakter
- Zu den Bewohner*innen mit Erstwohnsitz zzgl. mindestens 200-300 Personen mit Zweitwohnsitz (Wochenendhäuser)
- Bebauungsplan ermöglicht vielen Böhmerheider*innen die Nutzung ihrer Häuser als Hauptwohnsitz –> ehemalige Wochenendsiedlung am Weißen See wird zum beliebten Wohnort
- Gute verkehrliche Anbindung zum Landkreis Oberhavel, mäßige Anbindung an Ortsteile der Gemeinde Schorfheide (ÖPNV und Radverkehr in Teilen nicht gut ausgebaut)

Aktuelle stadträumliche/städtebauliche Planungen (nicht abschließend):

- Das letzte Gemeindegrundstück (Drosselweg 15) ist für den Bau eines Dorfgemeinschaftshauses vorgesehen (Bau des Bürgerhauses 2023 geplant)
- Ausbau und Verbesserung der digitalen Anbindung (schnelles Internet)

Städtebauliche Entwicklungsbedarfe/Entwicklungsmöglichkeiten:

- Flächenentwicklungspotenziale sind im Ort aufgrund planungsrechtlicher Belange (u. a. Naturschutz) nicht bzw. nur sehr begrenzt möglich
- Behutsame Nachverdichtung durch Lückenschlüsse
- Im Bebauungsplan festgesetzte Wochenendsiedlungen könnten bei erhöhter Nachfrage künftig ggf. als Wohnbaupotenziale dienen, in dem sie bedarfsgerecht im Bebauungsplan in Allgemeine Wohngebiete geändert werden, um dauerhaftes Wohnen zu ermöglichen
- Verbesserung der Barrierefreiheit, teilw. Instandsetzungsbedarf von Straßen und Wegen
- Qualifizierung des Spiel- und Freizeitangebotes am See
- Verbesserung der ÖPNV- und Radanbindung an benachbarte Ortsteile und Gemeinden

Eignung/Funktion des Ortsteils gemäß des städtebaulichen Leitbilds - Gesamtgemeinde:

- Wohnen = mäßig
- Soziales = mäßig
- Handel/Dienstleitung/Medizinische Versorgung = mäßig
- Gewerbe und Industrie = mäßig
- Freizeit und Tourismus = hoch

Übersicht Potenzialflächen OT Böhmerheide:

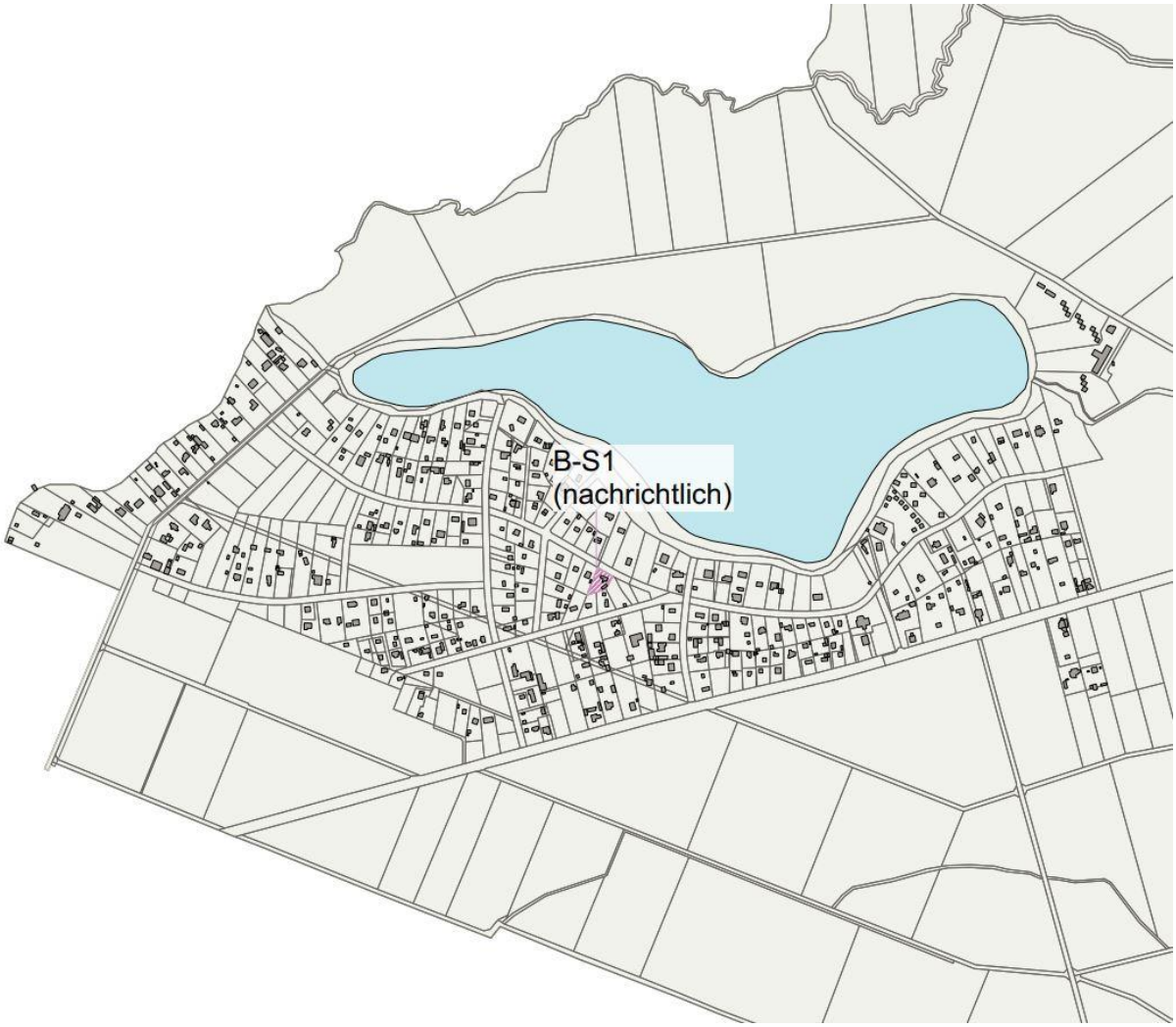


Abbildung 11: Übersichtskarte – OT Böhmerheide, S.T.E.R.N. GmbH; Kartengrundlage: ALKIS 2019 © GeoBasis-DE/LGB

- 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

Steckbriefe - Potenzialflächen OT Böhmerheide:

Ortsteil: Böhmerheide | Fläche B-S1 „Dorfgemeinschaftshaus“ (nachrichtlich)		
Flächengröße und Planungsvorgaben:		
Flächengröße	0,08 ha	
LEP Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	Siedlungs- und Verkehrsfläche	
LRP+ Landkreis Barnim	Keine Aussage	
Sachlicher Teilregionalplan	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP/BBP	FNP: Wohnbaufläche	
Aktuelle Nutzung	Unbebaute Grünfläche	
Flächenbewertung:		
Betrachtung der Kriterien für die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen:		
Orts- und Landschaftsbild	Lückenschluss in der Ortslage	**+**
Verkehrserschließung	Über den Drosselweg und die Sperbergasse zur Hammer Chaussee/ Groß-Schönebecker Straße, durch Hammer zu Bundesstraße B167 oder Ri Groß Schönebeck L100	**+**
Infrastruktur	Technische: vorhanden, voll erschlossen bzw. von angrenzendem Wohngebiet erweiterbar. Soziale (Schulen/Kitas): im Ort selbst nicht vorhanden, allerdings Gemeinschaftshaus in Planung	**o**
Restriktionen (z. B. Schutzgebiete)	Keine in Ortslage (FFH, SPA, Wasserschutz), Landschaftsschutzgebiet umgebend (Allgemeine Schutzgebietsfläche) und Biosphärenreservat in unmittelbarer Nähe der Ortslage; Weißer See ist Biotop	**+**
Betrachtung nutzungsbezogene Kriterien für: GEMEINBEDARF		
Funktion/Eignung des Ortsteils gem. städtebaulichem Leitbild Gesamtgemeinde	Nutzung kleinteiliger und bedarfsgerechter Potenziale	**+**
Angrenzende Siedlungsstruktur	Umliegende Wohnbebauung	**+**
Angrenzender Außenbereich	keiner	**+**
Immissionen	Keine zu erwarten	**+**
Konkurrierende Flächen, vorhandene Baulücken	keine	**+**
Sonstiges	Fläche ist für den Bau eines Dorfgemeinschaftshauses vorgesehen und sollte demnach im FNP als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt werden;	
Wertung/Eignung der Fläche = Priorität I		

Erläuterung - OT Böhmerheide:
Der Ortsteil Böhmerheide wird gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Leitbild als Wohnstandort mit einer mäßigen Eignung eingestuft (siehe Kapitel 3.3 Städtebauliches Leitbild - Gesamtgemeinde). Die mäßige Eignung resultiert insbesondere aufgrund der Lage und Siedlungsstruktur des Ortsteils, der teilweise stark eingeschränkten Nahversorgung und dem Defizit an Infrastruktureinrichtungen. Zudem ist der naturnahe und waldgeprägte Ortscharakter zu erhalten, so dass keine größeren Potenzialflächen für den Wohnungsbau in Böhmerheide identifiziert wurden. Es sei aber darauf hingewiesen, dass gemäß einer Vor-Ort-Begehung im Ortsteil noch kleinteilige Flächenreserven für Wohnbauentwicklung bestehen, welche im aktuellen rechtskräftigen FNP als Wohnbauflächen dargestellt sind. Auf den hiervon bislang noch unbebauten Flächen bzw. Grundstücken wäre tendenziell in Zukunft eine behutsame und bedarfsorientierte Nachverdichtung, im Sinne der Innenentwicklung möglich.

4.9 Städtebauliches Leitbild - OT Schluft

STECKBRIEF

Größe: 2,68 km²

Einwohner*innen: 100 (Stand 31.05.2021)

Entstehungsgeschichte:

- 1752 gegründet als „Spinnerdorf“ – 16 Spinnerfamilien siedelten sich zunächst an und sollten die Seidenproduktion vorantreiben
- 1973: Eingliederung von Schluft in Gemeinde Groß Schönebeck
- 2003: Zusammenschluss der Gemeinden Groß Schönebeck und Finowfurt zur Gemeinde Schorfheide

Besonderheiten/Merkmale:

- Bevölkerungsärmster Ortsteil der Gemeinde
- Siedlungsbereich liegt weitgehend abgeschieden umgeben von Wäldern und Natur
- Anbindung an Groß Schönebeck ist vorhanden (ca. 6 km)
- Dorfcharakter
- Teilw. störendender Durchgangsverkehr (z. B. Groß Schönebeck <-> Zehdenick)

Aktuelle stadträumliche/städtebauliche Planungen (nicht abschließend):

- Keine

Städtebauliche Entwicklungsbedarfe/Entwicklungsmöglichkeiten:

- Entwicklungsbedarf für den öffentlichen Personennahverkehr
- Verbesserung des Mobilfunknetzes
- Instandsetzung der Straßen und Wege (u. a. Schlufter Hauptstraße)
- Schaffung eines zentralen Treffpunktes für Bewohner*innen (z.B. Sitz-/Aufenthaltsmöglichkeit im Ort)
- Behutsame Nachverdichtung v. a. durch Lückenschlüsse und Aktivierung von Potenzialen der Hinterlandbebauung
- Umnutzungen der Scheunen, v. a. im Bereich der Schlufter Dorfstraße denkbar

Eignung/Funktion des Ortsteils gemäß des städtebaulichen Leitbilds - Gesamtgemeinde:

- Wohnen = mäßig
- Soziales = mäßig
- Handel/Dienstleitung/Medizinische Versorgung = mäßig
- Gewerbe und Industrie = mäßig
- Freizeit und Tourismus = hoch

Übersicht Potenzialflächen OT Schluft:

Abbildung 12: Übersichtskarte – OT Schluft, S.T.E.R.N. GmbH; Kartengrundlage: ALKIS 2019 © GeoBasis-DE/LGB

Erläuterung:
Der Ortsteil Schluft wird gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Leitbild als Wohnstandort mit einer mäßigen Eignung eingestuft (siehe Kapitel 3.3). Die mäßige Eignung kommt in erster Linie aufgrund der relativ abgeschiedenen Lage zu Stande. Zudem ist Schluft mit rund 100 Einwohneri*nnen, gemessen an der Einwohner*innenzahl der kleinste Ortsteil der Gemeinde. Die Siedlungsstruktur wird begrenzt durch den angrenzenden Wald. Neue Siedlungsentwicklungsflächen wurden aufgrund der vorherrschenden Strukturen und der nicht vorhandenen Bedarfe im Rahmen der städtebaulichen Leitbilderstellung nicht ermittelt. Allerdings bestehen ggf. im vorhandenen Siedlungsbereich geringfügige Möglichkeiten einer behutsamen Nachverdichtung im Sinne des § 34 BauGB (u. a. durch Hinterlandbebauung großzügiger Grundstücke, dessen Flächen bislang als Gärten oder anderweitige Grünflächen genutzt werden).

4.10 Städtebauliches Leitbild – Flächenbilanzierung (*DIN A3, siehe Anlage 1):*

Städtebauliches Leitbild für die Gemeinde Schorfheide 2022/2023
Flächenbilanzierung, Stand 12.05.2023

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	Fläche ist im Entwurfsstand entfallen.	-	-	-	-	-	-
F-W2	2,35	3	Nein	2,35	-	-	-	-
F-W3	1,20	3	Nein	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:	**3,55**	**0,00**	**3,20**	**0,00**	**16,20**
OT Lichterfelde								
L-W1	0,50	1-2	Ja	-	-	0,50	-	-
L-W2	0,60	1	Ja	-	-	-	0,60	-
L-W3	4,80	3	Nein	4,80	-	-	-	-
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	0,47	1	Ja	-	-	0,47	-	-
L-W8	1,50	3	Nein	1,50	-	-	-	-
L-S1	0,20	1	Ja, Fläche für Gemeinbedarf	-	-	-	-	-
L-S2	0,20	1	Ja, Fläche für Gemeinbedarf	-	-	-	-	-
L-G1	10,00	1	Ja	-	-	-	-	10,00
			OT Lichterfelde gesamt:	**9,00**	**0,00**	**4,17**	**2,40**	**10,00**
OT Groß Schönebeck								
GS-W1	0,53	1	Ja	-	-	0,53	-	-
GS-W2	0,30	1	Ja	-	-	-	0,30	-
GS-W3	0,30	1-2	Ja	-	-	0,30	-	-
GS-W4	1,00	1	Ja	-	-	1,00	-	-
GS-W5	0,61	1	Ja	-	-	-	0,61	-
GS-W6	9,70	1	Ja	-	-	9,70	-	-
GS-W7	0,86	3	Nein	0,86	-	-	-	-
GS-W8	3,20	2	Ja	3,20	3,20	-	-	-
GS-W9	0,92	1	Ja	-	-	0,92	-	-
GS-W10	0,40	1	Ja	-	-	-	0,40	-
GS-W11	0,70	1	Ja	-	-	-	0,70	-
GS-S1	0,85	1	Ja, Fläche für Gemeinbedarf	-	-	-	-	-
GS-G1	5,80	-	Ja	-	-	-	-	5,80
GS-T1	1,50	-	-	-	-	-	-	-
			OT Groß Schönebeck gesamt:	**4,06**	**3,20**	**12,45**	**2,01**	**5,80**
OT Altenhof								
A-W1	1,30	3	Nein	1,30	-	-	-	-
A-W2	5,00	1	Ja	-	-	-	5,00	-
A-W3	0,70	1	Ja		-	0,70	-	-
A-M1	2,65	3	Nein	2,65	-	-	-	-
A-T1	ca. 2,00	-	-	-	-	-	-	-
A-T2	ca. 1,00	1	-	-	-	-	-	-
A-T3	ca. 0,75	1	-	-	-	-	-	-
			OT Altenhof gesamt:	**3,95**	**0,00**	**0,7**	**5,00**	**0,00**
OT Eichhorst								
E-W1	1,85	2	Ja	1,85	-	1,85	-	-
E-W2	0,40	2	Ja	0,40	-	0,40	-	-
E-W3	1,14	2	Ja	1,14	-	-	1,14	-
			OT Eichhorst gesamt:	**3,39**	**0,00**	**2,25**	**1,14**	**0,00**
OT Werbellin								
W-M1	1,50 ha	2	Ja	1,50	1,50	-	-	-
W-W1	0,20 ha	1	Ja	-	-	-	0,20	-
W-W2	0,32 ha	1	Ja	-	-	-	0,32	-
W-W3	0,30 ha	1	Ja	-	-	-	0,30	-
			OT Werbellin gesamt:	**1,50**	**1,50**	**2,25**	**0,82**	**0**
OT Böhmerheide								
B-S1	0,08 ha	1	Ja, Fläche für Gemeinbedarf	-	-	-	-	-
			OT Böhmerheide gesamt:	**Aktuell sind im städtebaulichen Leitbild keine Zuwachsflächen vorgesehen.**				
OT Klandorf								
			OT Böhmerheide gesamt:	**Aktuell sind im städtebaulichen Leitbild keine Zuwachsflächen vorgesehen.**				
OT Schluft								
			OT Schluft gesamt:	**Aktuell sind im städtebaulichen Leitbild keine Zuwachsflächen vorgesehen.**				
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:	**25,45**	**4,70**	**25,02**	**11,37**	**32,00**

Tabelle 3: Städtebauliches Leitbild – Flächenbilanzierung, S.T.E.R.N. GmbH

5 Ergebnisse und Handlungsempfehlungen

5.1 Ergebnisse der Potenzialflächenuntersuchung und Empfehlung für die Berücksichtigung bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

5.1.1 Ergebnis - Wohnbauflächen

Das Instrument Flächennutzungsplan hat i. d. R. einen Planungshorizont von ca. 15 Jahren. Gemäß den planungsrechtlichen Möglichkeiten (Eigenentwicklungsoption und Wachstumsreserve) sowie unter Berücksichtigung einer behutsamen und nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde Schorfheide wird empfohlen, die im Rahmen des städtebaulichen Leitbilds ermittelten und bewerteten Wohnbauflächen mit der Priorität 1-2, **insgesamt rd. 30 ha, bei der Neuaufstellung des FNPs mit zu berücksichtigen**. Von den ermittelten Potenzialflächen der Priorität 1-2 können gemäß Abstimmung mit der Gemeinsamen Landesplanung am 13.06.2022[23] voraussichtlich ca. **25 ha der Innenentwicklung** zugerechnet werden. Rund **5 ha** der ermittelten Wohnbauflächen würden nach derzeitigem Stand der **Eigenentwicklungsoption (EEO)** angerechnet werden.

Der Gemeinde Schorfheide stehen bislang noch 10 ha an EEO zur Verfügung. Zudem besteht für Groß Schönebeck als GSP eine zusätzliche WR von 3,2 ha. Die Möglichkeiten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung im Rahmen der EEO und WR (insgesamt 13,2 ha) sind mit der Empfehlung des städtebaulichen Leitbilds demnach noch nicht erschöpft.

Die Gemeinde Schorfheide behält sich somit eine gewisse EEO-Flächenreserve vor und kann diese zu gegebener Zeit bedarfsgerecht einsetzen. Denn aufgrund von Eigentumsverhältnissen sowie von anderweitigen Restriktionen kann nicht davon ausgegangen werden, dass alle im FNP als Wohnbauflächen dargestellten Flächen auch gemäß der Zielsetzung und Priorisierung künftig entwickelt werden, weshalb die Entwicklungen der Flächen zu beobachten und die im Leitbild verankerten Priorisierungen und Flächenkonkurrenzen im Laufe der Zeit erneut zu prüfen und abzuwägen sind. Ebenfalls sind perspektivisch und bedarfsgerecht, Flächen aus dem städtebaulichen Leitbild mit der Priorisierung 3 und/oder ggf. auch neue Flächen für die künftige Wohnbauflächenentwicklung, die bislang aufgrund von Restriktionen und/oder den Ergebnissen der Bürger*innenbeteiligung keine Berücksichtigung im vorliegenden städtebaulichen Leitbild fanden, neu abzuwägen und einzubeziehen.

Zuletzt gilt es zu berücksichtigen, dass der durch den LEP HR definierte Planungshorizont für die Eigenentwicklungsoption und die Wachstumsreserve bislang nur bis 2029 angesetzt ist. Inwiefern sich künftig weitere Entwicklungsmöglichkeiten für den Zeitraum nach 2029 ergeben, ist aktuell nicht abschätzbar.

5.1.2 Ergebnis - Gewerbeflächen:

Im Rahmen der städtebaulichen Leitbilderstellung konnten insgesamt **32,0 ha an potenziellen Gewerbeflächen** für die Gemeinde Schorfheide identifiziert werden, die auch im Rahmen der FNP-Neuaufstellung Berücksichtigung finden sollen. Allgemein sollte bei der Entwicklung von Gewerbeflächen darauf geachtet werden, dass ausreichend Flächen für unterschiedliche Anforderungen angeboten werden. So gibt es beispielsweise stark emittierende Betriebe oder solche mit großem Flächenbedarf. Aus

[23] Stellungnahme vom 13.06.2022 zur Zielanfrage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Gemeinde Schorfheide (Stand Mai 2022), Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg

den genannten Gründen sollte die Gemeinde Schorfheide auf unterschiedliche Anforderungen vorbereitet sein. Hierzu zählt u. a. auch die vorausschauende Schaffung von Planungs- und Baurecht durch die rechtzeitige Durchführung von i. d. R. langwierigen Bauleitverfahren für die potenzielle Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Bereits in der jüngeren Vergangenheit gab es in der Gemeinde Schorfheide Anfragen eines Logistikunternehmens, dem aufgrund fehlenden Bau- und Planungsrecht kurzfristig keine geeigneten Flächen angeboten werden konnten.

Neben den nachrichtlich übernommenen Gewerbeflächen (22,0 ha potenzielle Flächenkapazitäten) in den Ortsteilen Finowfurt und Groß Schönebeck, wurde im Rahmen der Untersuchung eine weitere geeignete Fläche mit unmittelbarer Autobahnanbindung im Nordosten des **Ortsteils Lichterfelde** identifiziert. Die rd. **10 ha** große Fläche bietet sich aufgrund ihrer Lagegunst (unmittelbare Nähe zur Autobahn), insbesondere für Unternehmen aus dem Logistikbereich an. Ebenfalls ließe sich die Fläche in mehreren Abschnitten von Westen nach Osten entwickeln und somit auch bedarfsgerecht erweitern.

5.1.3 Ergebnis - Soziale Infrastruktur:

Die neun Ortsteile weisen nicht zuletzt aufgrund ihrer unterschiedlichen Größe verschiedene Ausgangsituationen bezüglich der vorhandenen sozialen Infrastruktur sowie ihrer künftigen Handlungsbedarfe auf. Es wird empfohlen die ermittelten Flächen von insgesamt rd. **2 ha** für soziale Infrastrukturen in Groß Schönebeck, Lichterfelde und Böhmerheide im Flächennutzungsplan als **Flächen für den Gemeinbedarf** darzustellen und eine bedarfsgerechte Entwicklung dieser Flächen anzustreben und zu realisieren.

Darüber hinaus wird empfohlen, den Bedarf an sozialen Infrastrukturen sowie deren Ertüchtigung regelmäßig in den jeweiligen Ortsteilen zu überprüfen, um letztendlich rechtzeitig auf Mehr- bzw. Instandsetzungsbedarfe reagieren zu können (siehe auch Handlungsempfehlung Punkt 5.3).

5.1.4 Ergebnis - Handel, Dienstleistung und medizinische Versorgung:

Als Standort für die Entwicklung von Einzelhandel, Dienstleistung und medizinische Versorgung weist bis auf Finowfurt und Groß Schönebeck kein Ortsteil eine besondere Eignung auf. Auch ist festzustellen, dass selbst in den zuvor genannten Ortsteilen sowie in der gesamten Gemeinde Schorfheide hierfür keine bzw. nur geringe Flächenpotenziale zur Verfügung stehen (siehe auch Punkt 3.3.3).

Im Rahmen der Potenzialflächenanalyse wurden neben den bereits bestehenden Standorten keine weiteren expliziten Flächen für die Ansiedlung von Handel, Dienstleistung und medizinische Versorgung identifiziert, welche bereits in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als solche darzustellen wären.

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. An dieser Stelle sei noch einmal darauf hingewiesen, dass in Groß Schönebeck (GSP) die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Z 2.12 LEP HR getroffenen Festlegungen (in nicht-zentralen Orten max. 1.500 m² Verkaufsfläche, mind. 75 % nahversorgungsrelevante Sortimente) hinaus in einem Umfang von 1.000 m² zusätzlicher vorhabenbezogener Verkaufsfläche möglich ist, wobei für diese Ergänzung keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

Darüber hinaus bestehen in **allen Ortsteilen** kleinteilige Flächenpotenziale für Dienstleistung, Gastronomie und/oder Einzelhandelsbetriebe, die bei Bedarf und entsprechender Nachfrage im Zuge der Eigenentwicklung genutzt werden können.

5.1.5 Ergebnis - Freizeit, Erholung und Tourismus (Stand 08.10.2021):

Im Rahmen der Potenzialflächenanalyse wurden in den Ortsteilen Finowfurt, Groß Schönebeck und Altenhof, Bereiche im Zusammenhang mit touristischen Bedarfen bzw. touristischen Entwicklungsabsichten identifiziert. Für die Flächen, für die bereits konkrete Entwicklungsziele und/oder -absichten bestehen, wird empfohlen, diese im Flächennutzungsplan z. B. als Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung (Flächen GS-T1 und A-T1) oder als Verkehrsfläche (Fläche A-T2) darzustellen. 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. Ziel dieses Konzeptes sollte die Erarbeitung konkreter und priorisierter Maßnahmen sein. Die zu erstellenden Maßnahmen sollten handlungsleitend für die öffentliche Verwaltung und gleichzeitig Anregung und Hilfestellung für die privaten Akteur*innen und Investor*innen zur zielgerichteten Bündelung ihrer Aktivitäten in der Gemeinde Schorfheide sein.

Da im Rahmen der Analyse und öffentlichen Beteiligung für das vorliegende städtebauliche Leitbild auch Handlungsbedarfe in weiteren Themenfeldern (z. B. Mobilität/Verkehr, Freiraumgestaltung, Digitalisierung, soziale und medizinische Infrastruktur u. v. m.) ermittelt und thematisiert worden sind, wird empfohlen, die o. g. touristische Konzeption im Rahmen der Erstellung eines **Integrierten Gemeindeentwicklungskonzepts (IGEK)** für die Gemeinde Schorfheide zu inkludieren.

➔ **Siehe Handlungsempfehlung - Punkt 5.4:** Erstellung eines Integrierten Gemeindeentwicklungskonzepts

5.2 Priorisierung bei der Flächenentwicklung und Fortschreibung des städtebaulichen Leitbilds

Für eine nachhaltige und zielgerichtete Stadtentwicklung wird empfohlen, die Priorisierungsstufen des vorliegenden städtebaulichen Leitbilds (siehe Flächensteckbriefe) sowie die ortsteilspezifischen nutzungsbezogenen Eignungen (siehe Kapitel 3.3 ff.) bei der künftigen Flächenentwicklung der Gemeinde Schorfheide zu berücksichtigen. Ebenfalls gilt es, die ermittelten und in den Steckbriefen beschriebenen Flächenkonkurrenzen bei künftigen Entscheidungen zu berücksichtigen.

Durch die vorgenommene und abgestimmte Priorisierung von Flächen liegt für Verwaltung, Politik und Öffentlichkeit somit eine nachvollziehbare Argumentationsgrundlage vor, warum gewisse Flächen vorrangig bzw. nachrangig seitens der Gemeinde Schorfheide bearbeitet und entwickelt werden. Hierdurch können auf allen Seiten Ressourcen gebündelt und zielgerichtet eingesetzt werden. Die Priorisierungen der Flächenentwicklung dienen als Empfehlungen und wurden infolge einer städtebaulichen Bewertung getroffen. Aufgrund von sich ändernden Rahmenbedingungen sind diese zum einen zeitbedingt und zum anderen bei vorliegenden Einzelfällen neu zu prüfen und abzuwägen.

Da beispielsweise aufgrund von Eigentumsverhältnissen sowie von anderweitigen Restriktionen nicht davon auszugehen ist, dass alle identifizierten Flächen gem. den ermittelten Priorisierungen und der Zielsetzung entwickelt werden, kann es unter Umständen auch bereits nach einigen Jahren für die Ge-

meinde Schorfheide sinnvoll sein, Flächen der Priorität 3 oder gänzlich neue Fläche für eine bedarfsgerechte Entwicklung neu abzuwägen und in Betracht zu ziehen. Hierzu sollte zunächst eine gründliche Abwägung seitens Politik und Verwaltung erfolgen.

Je nach fortschreitender Flächenentwicklung sowie sich ändernden Rahmenbedingungen wird empfohlen, das städtebauliche Leitbild fortzuschreiben, um als Gemeinde frühzeitig auf neue Entwicklungen reagieren zu können. Eine grundlegende Evaluierung/Fortschreibung des städtebaulichen Leitbilds sollte spätestens zum Ablauf des Planungshorizonts des aktuellen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg im Jahre 2029 erfolgen.

5.3 Bedarfsgerechte Flächenentwicklung

Bei der Entwicklung von künftigen Siedlungsflächen sind für eine erfolgreiche und positive Gemeindeentwicklung gemeindliche und ortsteilbezogene Bedarfe weitgehend zu berücksichtigen. Je nach Größe des Bauvorhabens ist zudem die Einbeziehung und ggf. auch aktive Beteiligung der betroffenen Akteure und Bürger*innen wichtig, um frühzeitig eine größtmögliche Akzeptanz sicherzustellen. Mit der Planung „von unten“ unter fachlich qualifizierter Betreuung besteht für die Gemeinde Schorfheide die Chance, direkt vor Ort über anstehende Projekte zu diskutieren und Anregungen einfließen zu lassen. Die im Rahmen des städtebaulichen Leitbildes durchgeführte öffentliche Beteiligung in Form einer Umfrage (ortsteilbezogen) dient ebenfalls als ein erstes Stimmungsbild der Bevölkerung (siehe Anlage 1 „Öffentliche Beteiligung - Auswertung“).

Bezogen auf das gesamte Gemeindegebiet aber auch ortsteilbezogen ist das Wohnraumangebot im Sinne der sich verändernden Nutzungsansprüche und Bedarfe künftig zu stärken und zu erweitern. Insbesondere muss vor dem Hintergrund des demografischen Wandels perspektivisch auch ein adäquates Wohnraumangebot für Senior/-innen berücksichtigt werden, welches es dieser Bevölkerungsgruppe ermöglicht, langfristig in ihrem gewohnten Umfeld leben zu können. Ebenfalls muss es Ziel der Gemeinde sein, bezahlbaren Wohnraum künftig sicherzustellen und insbesondere auch bei der Entwicklung von Neubauvorhaben, sofern möglich, mit zu berücksichtigen bzw. zu fordern.

Bei der Neuentwicklung von Flächen sind im Zuge der gemeindlichen Planungshoheit die Interessen der Gemeinde sowie die im Baugesetzbuch verankerten Ziele (u. a. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB) zu berücksichtigen und gegenüber den nicht immer übereinstimmenden Interessen der lokalen Akteure/Investor*innen durchzusetzen bzw. situativ im Sinne einer bestmöglichen Entwicklung abzuwägen und zu verhandeln.

Um die oben aufgeführten Empfehlungen und Ziele bei der künftigen Siedlungsentwicklung berücksichtigen und umsetzen zu können, gibt es verschiedene Instrumente, mit denen der Gemeinde Schorfheide eine positive Entwicklung gelingen kann.

Einige wichtige Instrumente sind im Folgenden in Kürze benannt:

- Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung sowie städtebauliche Verträge als planungsrechtliches, steuerndes Instrument,
- Ausübung von Vorkaufsrechten zur Umsetzung/Realisierung gemeindlicher Interessen,
- Durchführung von Konzeptvergabeverfahren zur Umsetzung/Realisierung gemeindlicher Interessen,

- Erstellung von städtebaulichen Rahmenplänen/Entwurfsvarianten für eine bestmögliche städtebauliche Entwicklung sowie Integration in die Umgebung,
- Bedarfsgerechte Überprüfung und Fortschreibung des städtebaulichen Leitbilds für eine vorausschauende Siedlungsentwicklung,
- Erstellung eines Tourismuskonzeptes und/oder eines Integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes (IGEK) zur Konkretisierung von Handlungsbedarfen und Entwicklungszielen als Richtschnur für die künftige Ausrichtung der Gemeindeentwicklung (siehe auch Punkt 5.4).

5.4 Erstellung eines Integrierten Gemeindeentwicklungskonzepts (IGEK)

Abschließend wird der Gemeinde Schorfheide, wie bereits erwähnt, die Erstellung eines integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes empfohlen, welches auf Grundlage einer ganzheitlichen Betrachtung Handlungsbedarfe und Entwicklungsziele für die Gemeinde und ihre neun Ortsteile weiter konkretisiert und definiert. Ableitend daraus lassen sich letztendlich Maßnahmen für die künftige Gemeindeentwicklung mit Politik, Verwaltung und Stadtgesellschaft diskutieren und entwickeln, die zur Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung nachhaltiger gemeindlicher Strukturen beitragen.

Ein IGEK dient mit einem Planungshorizont von i. d. R. rund 15 Jahren als Richtschnur und Handlungsrahmen für Gemeinden und ist darüber hinaus Voraussetzung für die Akquirierung von Fördermitteln verschiedener Fördermittelgeber*innen. Ebenfalls kann selbst die Erstellung eines IGEKs bereits förderfähig sein. Hierzu sollte im Vorfeld einer Ausschreibung eine Abstimmung mit der lokalen Arbeitsgruppe (LAG) LAG-Barnim e. V. des Förderprogramms LEADER (Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raumes) erfolgen.

Inhaltlich sollte das Konzept soziale, ökonomische sowie verkehrliche, bauliche und naturschutzrechtliche Belange berücksichtigen. Insbesondere sollten dabei die Infrastruktureinrichtungen der Daseinsvorsorge, Tourismus sowie die Siedlungs-/Grundstücksentwicklung und deren jeweiligen Bedarfe in den einzelnen Ortsteilen in den Blick genommen werden. Die Erarbeitung des Konzeptes sollte unter Beteiligung einer breiten Öffentlichkeit sowie unter Einbeziehung der relevanten Akteure aus Verwaltung, Politik und Wirtschaft erfolgen.

Weitere Vorgaben zu Schwerpunktthemen sowie zum Verfahrensablauf wären im Rahmen der Erarbeitung der Aufgabenstellung seitens Verwaltung und Politik zu konkretisieren.

6. Schlussbemerkung

Mit dem städtebaulichen Leitbild, der darin enthaltenden Potenzialflächenuntersuchung/-bewertung sowie den abschließenden Handlungsempfehlungen wird der Gemeinde Schorfheide ein umfassendes Planungsinstrument an die Hand gereicht, welches die Grundlage für eine vorausschauende und nachhaltige Siedlungsentwicklung der Gemeinde darstellt.

Das städtebauliche Leitbild bildet als informelle Planung die Grundlage für die weiteren formellen planungsrechtlichen Schritte und ist demnach insbesondere im Zuge der Flächennutzungsplanung sowie bei der verbindlichen Bauleitplanung und der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. Der im Konzept verankerte Flächenkatalog mit den darin enthaltenden Priorisierungen stellt gleichzeitig einen Handlungsleitfaden für die öffentliche Verwaltung sowie Anregung und Hilfestellung für die privaten Akteur*innen zur zielgerichteten Bündelung ihrer Aktivitäten in der Gemeinde Schorfheide dar.

Darüber hinaus werden Möglichkeiten und Instrumente aufgezeigt, wie eine bedarfs- und nachfraggerechte Siedlungsentwicklung sowie eine positive Gemeindeentwicklung im Interesse der Gemeinde und ihrer Bürger*innen in den kommenden Jahren gelingen kann.

Anlage 1: Städtebauliches Leitbild - Flächenbilanzierung

Städtebauliches Leitbild für die Gemeinde Schorfheide 2022/2023
Flächenbilanzierung, Stand 12.05.2023

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	Fläche ist im Entwurfsstand entfallen.	-	-	-	-	-	-
F-W2	2,35	3	Nein	2,35	-	-	-	-
F-W3	1,20	3	Nein	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:	**3,55**	**0,00**	**3,20**	**0,00**	**16,20**
OT Lichterfelde								
L-W1	0,50	1-2	Ja	-	-	0,50	-	-
L-W2	0,60	1	Ja	-	-	-	0,60	-
L-W3	4,80	3	Nein	4,80	-	-	-	-
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	0,47	1	Ja	-	-	0,47	-	-
L-W8	1,50	3	Nein	1,50	-	-	-	-
L-S1	0,20	1	Ja, Fläche für Gemeinbedarf	-	-	-	-	-
L-S2	0,20	1	Ja, Fläche für Gemeinbedarf	-	-	-	-	-
L-G1	10,00	1	Ja	-	-	-	-	10,00
			OT Lichterfelde gesamt:	**9,00**	**0,00**	**4,17**	**2,40**	**10,00**
OT Groß Schönebeck								
GS-W1	0,53	1	Ja	-	-	0,53	-	-
GS-W2	0,30	1	Ja	-	-	-	0,30	-
GS-W3	0,30	1-2	Ja	-	-	0,30	-	-
GS-W4	1,00	1	Ja	-	-	1,00	-	-
GS-W5	0,61	1	Ja	-	-	-	0,61	-
GS-W6	9,70	1	Ja	-	-	9,70	-	-
GS-W7	0,86	3	Nein	0,86	-	-	-	-
GS-W8	3,20	2	Ja	3,20	3,20	-	-	-
GS-W9	0,92	1	Ja	-	-	0,92	-	-
GS-W10	0,40	1	Ja	-	-	-	0,40	-
GS-W11	0,70	1	Ja	-	-	-	0,70	-
GS-S1	0,85	1	Ja, Fläche für Gemeinbedarf	-	-	-	-	-
GS-G1	5,80	-	Ja	-	-	-	-	5,80
GS-T1	1,50	-	-	-	-	-	-	-
			OT Groß Schönebeck gesamt:	**4,06**	**3,20**	**12,45**	**2,01**	**5,80**
OT Altenhof								
A-W1	1,30	3	Nein	1,30	-	-	-	-
A-W2	5,00	1	Ja	-	-	-	5,00	-
A-W3	0,70	1	Ja		-	0,70	-	-
A-M1	2,65	3	Nein	2,65	-	-	-	-
A-T1	ca. 2,00	-	-	-	-	-	-	-
A-T2	ca. 1,00	1	-	-	-	-	-	-
A-T3	ca. 0,75	1	-	-	-	-	-	-
			OT Altenhof gesamt:	**3,95**	**0,00**	**0,7**	**5,00**	**0,00**
OT Eichhorst								
E-W1	1,85	2	Ja	1,85	-	1,85	-	-
E-W2	0,40	2	Ja	0,40	-	0,40	-	-
E-W3	1,14	2	Ja	1,14	-	-	1,14	-
			OT Eichhorst gesamt:	**3,39**	**0,00**	**2,25**	**1,14**	**0,00**
OT Werbellin								
W-M1	1,50 ha	2	Ja	1,50	1,50	-	-	-
W-W1	0,20 ha	1	Ja	-	-	-	0,20	-
W-W2	0,32 ha	1	Ja	-	-	-	0,32	-
W-W3	0,30 ha	1	Ja	-	-	-	0,30	-
			OT Werbellin gesamt:	**1,50**	**1,50**	**2,25**	**0,82**	**0**
OT Böhmerheide								
B-S1	0,08 ha	1	Ja, Fläche für Gemeinbedarf	-	-	-	-	-
			OT Böhmerheide gesamt:	**Aktuell sind im städtebaulichen Leitbild keine Zuwachsflächen vorgesehen.**				
OT Klandorf								
			OT Böhmerheide gesamt:	**Aktuell sind im städtebaulichen Leitbild keine Zuwachsflächen vorgesehen.**				
OT Schluft								
			OT Schluft gesamt:	**Aktuell sind im städtebaulichen Leitbild keine Zuwachsflächen vorgesehen.**				
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:	**25,45**	**4,70**	**25,02**	**11,37**	**32,00**

Anlage 2: Ergebnisse der Bürger*innenbeteiligung/-befragung

Anlass der Beteiligung

Auf Grund der Coronasituation wurde eine zweiteilige Beteiligung, bestehend aus analogen sowie digitalen/medialen Bestandteilen durchgeführt. Die analogen Informationen erhielten die Bürger*innen über die Amtlichen Bekanntmachungen, den Schorfheidekurier sowie über Aushänge in den Bekanntmachungskästen der Gemeinde Schorfheide. Auf der medialen bzw. digitalen Seite konnten die Homepage der Gemeinde Schorfheide sowie der offizielle Facebook-Auftritt „Meine Gemeinde Schorfheide“ genutzt werden.

Die Bürger*innen erhielten aktuelle Informationen zum Bearbeitungsstand und zum Fortschritt der Erstellung des städtebaulichen Leitbildes der Gemeinde Schorfheide im monatlich erscheinenden Schorfheidekurier und auf der Homepage der Gemeinde www.gemeinde-schorfheide.de.

Um die Ergebnisse der Bestandsanalyse zu überprüfen und zu qualifizieren sowie Stimmungsbilder für die künftige Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde zu erhalten, erfolgte im Zeitraum vom 26.03.2021 bis 07.04.2021 eine öffentliche Beteiligung in Form einer Befragung. Bewohner*innen, Eigentümer*innen, Unternehmer*innen sowie Vertreter*innen der Verwaltung konnten analog und digital teilnehmen und zu diversen Themen (u. a. Siedlungsentwicklung, öffentlicher Raum, Tourismus) ihre Meinung äußern. Die Durchführung der Bewohner-*innenbefragung wurde durch eine telefonische Sprechstunde und einen eigens eingerichteten Mailkontakt ergänzt.

Während der öffentlichen Beteiligung konnten viele Informationen, Ideen, Bedenken und Anregungen gesammelt werden, die eine wesentliche Grundlage für den weiteren Planungsprozess bildeten. Die intensive Einbeziehung der Öffentlichkeit hatte zum Ziel, aktuelle Herausforderungen zu identifizieren sowie Ideen und Wünsche der Bürger*innen in eine zukunftsfähige Planung mit einfließen zu lassen und eine möglichst hohe Akzeptanz zu erreichen. Gleichzeitig sollte mit der Beteiligung ein Stimmungsbild eingeholt werden, wie sich die Bürger*innen die künftige Entwicklung der Gemeinde sowie der einzelnen Ortsteile vorstellen.

Die Teilnahme an der Befragung ist zahlenmäßig in der nachstehenden Tabelle (Seite 2) aufgeführt: Insgesamt wurden 618 Fragebögen ausgefüllt, davon 95 % online und 5 % als analoge Fragebögen. Letztere konnten in der Gemeindeverwaltung abgeholt und wieder abgegeben werden. Ebenso war die direkte postalische Zusendung möglich. Die Ortsbeiräte und ihre Ortsvorsteher*innen standen den Bürger*innen als Multiplikatoren zur Verfügung. Während der aktiven Beteiligungsphase wurde außerdem eine wöchentliche Sprechstunde angeboten.

Der Fragebogen war für jeden Ortsteil identisch und wurde nur ortsteilbezogen angepasst. Beispielhaft ist auf den abschließenden Seiten 21 ff. der Fragebogen des Ortsteils Altenhof noch einmal dargestellt. Die Befragung unterteilte sich in einen statistischen Teil, der dabei helfen sollte, die Teilnehmenden nach Alter, Ortsteil, Wohnort u.a. zu befragen, um die Verteilung in der Bevölkerung einordnen zu können und einen inhaltlichen Teil, bei dem es um die Entwicklung des Ortsteils im Speziellen ging.

Die Auswertung zu den einzelnen Ortsteilen ist in alphabetischer Reihenfolge ab Seite 3 aufgeführt.

Übersicht der Teilnahmen insgesamt:

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
Schluft	14	1	15
Werbellin	25	0	25
Gesamt	589 (95%)	29 (5%)	618

Übersicht der ortsteilbezogenen zusammengefassten Ergebnisse:

OT – Altenhof: S. 3 f.

OT – Böhmerheide: S. 5 f.

OT – Eichhorst: S. 7 f.

OT – Finowfurt: S. 9 f.

OT – Groß Schönebeck: S. 11 f.

OT – Klandorf: S. 13 f.

OT – Lichterfelde: S. 15 f.

OT – Schluft: S. 17 f.

OT – Werbellin: S. 19 f.

Zusammenfassende Auswertung der Umfrage

Ortsteil: Altenhof

Teil 1: Allgemeine Daten

Anzahl Teilnehmer*innen:	**64** (davon 58 online und 6 analog)
Wohndauer:	▪ Weniger als 1 Jahr = 3 (4,7 %) ▪ 1 bis 5 Jahre = 9 (14,1 %) ▪ 6 bis 10 Jahre = 4 (6,3 %) ▪ 11 bis 20 Jahre = 4 (6,3 %) ▪ Länger als 20 Jahre = 36 (56,3 %)
Funktionen der Teilnehmer*innen:	Überwiegend Anwohner*innen (45 / 70,3%) des Ortsteils
Haushaltsgröße:	▪ 1-Person-Haushalte = 8 (1,3 %) ▪ 2-Person-Haushalte = 24 (37,5%) ▪ 3-Person-Haushalte = 16 (25%) ▪ 4-Person-Haushalte = 9 (14,1 %) ▪ 5 oder mehr Person-Haushalte = 3 (4,7 %)
Altersstruktur:	▪ Unter 18 = 1 (1,6 %) ▪ Zwischen 18 und 25 = 2 (3,2 %) ▪ Zwischen 26 und 36 = 11 (17,2 %) ▪ Zwischen 36 und 45 = 16 (25 %) ▪ Zwischen 46 und 55 = 8 (12,5%) ▪ Zwischen 56 und 65 = 14 (21,9 %) ▪ Zwischen 66 und 75 = 5 (7,8 %) ▪ Älter als 75 = 3 (4,7 %)

Teil 2: Ortsspezifische Umfrage für Altenhof

<u>Bewertung des Ist-Zustandes des Ortsteils</u>

Zu den Themen Natur und Landschaft, verkehrlichen Anbindung und touristischen Angeboten sind die Meinungen der Teilnehmer*innen gespalten. Allerdings nimmt ein Großteil der Befragten (56 Stimmen / 87,5% der Stimmen) das Thema der Natur und Landschaft zunächst als positiv war. Vor allem wird der Werbellinsee und dessen Naturraum sowie die damit verbundene Erholung oftmals als positiv bewertet.

Das fehlende Versorgungsangebot im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen wird von 32 Befragten / 50% der Befragten sowie im Bereich der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kitas etc.) von 17 Befragten / 26,5% der Befragten bemängelt. Zudem werden die vorhandene Bebauungsstruktur im Allgemeinen sowie fehlende gesellschaftliche/kulturelle Angebote kritisiert. Ergänzend werden die unzureichende Parkplatzsituation sowie Grundstücksverkäufe an Investoren kritisiert.

<u>Bewertung von Bedarfen des Ortsteils</u>

Es wird ein deutlicher Bedarf für den Einzelhandel und die Nahversorgung festgestellt (34 Stimmen / 53% der Stimmen). Auch die verkehrliche Infrastruktur (im Hinblick auf die Instandsetzung der Straßen und vor allem der Parkplatzversorgung) weisen für 31 Befragte / 48,4% der Befragten

Entwicklungsbedarfe auf. Der Ausbau kultureller Angebote wird von 21 der Befragten / 32,8% der Befragten als wichtig eingestuft. Der Bereich Freizeit und Tourismus weist für 20 Befragte / 31,3% der Befragten Bedarfe auf. Weitere Entwicklungsbedarfe werden darüber hinaus insbesondere im Ausbau von Fahrrad- und fußgängerfreundlichen Wegeverbindungen benannt.

Bewertung der künftigen Baulandentwicklung

Über künftige Wohnbauflächen und freie Wohngrundstücke gehen die Meinungen auseinander. Ein Großteil (26 Stimmen/ 40,6% der Stimmen) stimmt für eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern, jedoch mit Differenzierungen betreffend des Verhältnisses der Mischung. Bei der Dichte der zukünftigen Wohnbebauung wird von den Teilnehmer*innen zum einen eine ausgeglichene Bebauung für unterschiedliche Bedarfe und Ansprüche (von 24 Befragten / 37,5% der Befragten) sowie zum anderen (19 Stimmen / 30% der Stimmen) auch eine lockere Bebauung mit großzügigen Grundstücken favorisiert. Dabei wünscht sich die Hälfte (32 Stimmen / 50% der Stimmen) eine Nutzung der neuen Wohneinheiten vorzugsweise durch Ortsverbundene.

Weitere Wünsche

Die darüber hinaus gehenden Wünsche für den Ortsteil sind vielfältig. Mehrfach benannt werden vor allem die Schaffung von Kitaplätzen, der Erhalt des Dorfcharakters, die Verbesserung des Seezugangs sowie die Schaffung eines ausreichenden Parkplatzangebotes.

Zusammenfassende Auswertung der Umfrage

Ortsteil: Böhmerheide

Teil 1: Allgemeine Daten

Anzahl Teilnehmer*innen:	**36** (davon 36 online und 0 analog)
Wohndauer:	▪ Weniger als 1 Jahr = 1 (2,8 %) ▪ 1 bis 5 Jahre = 6 (16,7 %) ▪ 6 bis 10 Jahre = 1 (2,8 %) ▪ 11 bis 20 Jahre = 9 (25 %) ▪ Länger als 20 Jahre = 17 (47,2 %)
Funktionen der Teilnehmer*innen:	Überwiegend Anwohner*innen (32 / 88,8 %) des Ortsteils
Haushaltsgröße:	▪ 1-Person-Haushalte = 3 (8,4 %) ▪ 2-Person-Haushalte = 17 (47,2 %) ▪ 3-Person-Haushalte = 9 (25 %) ▪ 4-Person-Haushalte = 6 (16,7 %) ▪ 5 oder mehr Person-Haushalte = 0
Altersstruktur:	▪ Unter 18 = 0 ▪ Zwischen 18 und 25 = 0 ▪ Zwischen 26 und 36 = 1 (2,8 %) ▪ Zwischen 36 und 45 = 9 (25%) ▪ Zwischen 46 und 55 = 4 (11,1 %) ▪ Zwischen 56 und 65 = 10 (27,8%) ▪ Zwischen 66 und 75 = 3 (8,4 %) ▪ Älter als 75 = 7 (19,4 %)

Teil 2: Ortsspezifische Umfrage für Böhmerheide

<u>Bewertung des Ist-Zustandes des Ortsteils</u>

Nahezu alle Befragten (32 Stimmen / 88,8% der Stimmen) bewerten die Natur und Landschaft im Ortsteil Böhmerheide als besonders positiv. Darüber hinaus wird auch die vorhandene Bebauungsstruktur vereinzelt (10 Stimmen / 27,8% der Stimmen) als positiv bewertet. Ergänzend gefällt den Befragten der See sowie die Badestelle und die Familienfreundlichkeit des Ortsteils.

Hinsichtlich der vorhandenen Missstände wird deutlich, dass vor allem die verkehrliche Anbindung sowohl an benachbarte Ortsteile für 25 Befragte / 69,4% der Befragten, als auch die überörtliche Anbindung für 19 Befragte / 29,7% der Befragten unzureichend ist. Ergänzend werden Aspekte wie eine Geschwindigkeitsbegrenzung, der Ausbau des Mobilfunknetzes, sowie die Beleuchtungen der Wege und Straßen genannt.

<u>Bewertung von Bedarfen des Ortsteils</u>

Es wird ein deutlicher Entwicklungsbedarf für den öffentlichen Personennahverkehr festgestellt (von 26 Befragten / 72,2% der Befragten). Auch die verkehrliche Infrastruktur im Allgemeinen weist einen Instandsetzungs-/Entwicklungsbedarf auf (von 24 Befragten/ 38,9% der Befragten). Weitere

Entwicklungsbedarfe werden im Ausbau der Badestelle, z.B. durch einen Spielplatz oder Bänke, sowie im Bau eines Bürgerhauses gesehen.

Bewertung der künftigen Baulandentwicklung

Über künftige Wohnbauflächen und freie Wohngrundstücke gehen die Meinungen auseinander. Ein Drittel (12 Stimmen) möchte nicht, dass ergänzende Wohnbebauungen im Ortsteil erfolgen. Weitere 10 Befragte (27,8%) wünschen sich den Bau von ausschließlich Einfamilienhäusern, und wiederum 9 Befragte (25%) wünschen sich neue Wohnbebauung in Form von einer Mischung aus Einfamilienhäusern und einem geringfügigen Anteil an Mehrfamilienhäusern. Generell wird eine sehr lockere Bebauung befürwortet. Es ist es dabei unbedeutend ob Zugezogene oder Ortsverbundene die neuen Wohneinheiten nutzen würden.

Weitere Wünsche

Die darüber hinaus gehenden Wünsche für den Ortsteil betreffen zu einem Großteil die Themen Naturschutz und Nachhaltigkeit. Die Sicherung des Erholungsortes spielt dabei eine wesentliche Rolle für einige der Teilnehmenden an der Befragung.

Zusammenfassende Auswertung der Umfrage

Ortsteil: Eichhorst

Teil 1: Allgemeine Daten

Anzahl Teilnehmer*innen:	**15** (davon 15 online und 0 analog)
Wohndauer:	▪ Weniger als 1 Jahr = 1 (6,7 %) ▪ 1 bis 5 Jahre = 1 (6,7 %) ▪ 6 bis 10 Jahre = 1 (6,7 %) ▪ 11 bis 20 Jahre = 2 (13,3 %) ▪ Länger als 20 Jahre = 8 (53,3 %)
Funktionen der Teilnehmer*innen:	Überwiegend Anwohner*innen (10 / 66, 7%) des Ortsteils, im Gewerbe Beschäftigte (7 / 46,7 %)
Haushaltsgröße:	▪ 1-Person-Haushalte = 2 (13,3 %) ▪ 2-Person-Haushalte = 5 (33, 3%) ▪ 3-Person-Haushalte = 2 (13,3 %) ▪ 4-Person-Haushalte = 4 (26,7%) ▪ 5 oder mehr Person-Haushalte = 2 (13,3 %)
Altersstruktur:	▪ Unter 18 = 0 ▪ Zwischen 18 und 25 = 0 ▪ Zwischen 26 und 36 = 3 (20 %) ▪ Zwischen 36 und 45 = 3 (20 %) ▪ Zwischen 46 und 55 = 6 (40 %) ▪ Zwischen 56 und 65 = 3 (20 %) ▪ Zwischen 66 und 75 = 0 ▪ Älter als 75 = 0

Teil 2: Ortsspezifische Umfrage für Eichhorst:

<u>Bewertung des Ist-Zustandes des Ortsteils</u>

Alle Befragten (15 Stimmen) bewerten die Natur und Landschaft als besonders positiv in Eichhorst. Darüber hinaus werden auch die touristischen Angebote von der Mehrheit (9 Stimmen / 60% der Stimmen) positiv bewertet. Ergänzend werden unter anderem der Radweg, sowie der dörfliche Charakter und der Zusammenhalt der Bevölkerung im Ortsteils positiv wahrgenommen.

Die Stimmen zu den negativen Aspekten in Eichhorst gehen auseinander. In etwa die Hälfte der Befragten (53,3% der Stimmen) bemängelt das Versorgungsangebot im Bereich Einzelhandel und Dienstleistung. Einige (9 Stimmen / 40% der Stimmen) bemängeln die vorhandenen Bebauungsstruktur sowie (9 Stimmen /40% der Stimmen) die zu geringen gesellschaftlichen und kulturellen Angebote. Ergänzend werden unter anderem schlecht ausgebaute Straßen und eine ungenügende Erschließung kritisiert.

<u>Bewertung von Bedarfen des Ortsteils</u>

Hinsichtlich der Bedarfe werden mehrere Themen ähnlich stark priorisiert. Bedarfe werden vor allem im Wohnungsneubau (7 Stimmen/ 46,7% der Stimmen), der verkehrlichen Infrastruktur

(Instandsetzung der Straßen) (7 Stimmen / 46,7% der Stimmen), im öffentlichen Raum (7 Stimmen / 46,7% der Stimmen) und im Ausbau kultureller Angebote gesehen (6 Stimmen/ 40% der Stimmen).

Weitere Entwicklungsbedarfe werden unter anderem im Bauland und dem Ausbau der Fahrrad-Infrastruktur (Radwege, Radstellplätze) benannt.

Bewertung der künftigen Baulandentwicklung

Im Gegensatz zu anderen Ortsteilen ist das Stimmungsbild gegenüber künftigen Baulandentwicklungen eindeutiger. Die Befragten sind offen für neue Bebauungen und sehen Möglichkeiten für eine behutsame Nachverdichtung auf bislang noch unbebauten Flächen. Ein Großteil (7 Stimmen/ 46,7% der Stimmen) wünscht sich dahingehend vorwiegend den Bau von Einfamilienhäusern mit geringfügigem Anteil an Mehrfamilienhäusern und (11 Stimmen/ 73,3% der Stimmen) bevorzugen eine ausgeglichene Bebauung für unterschiedliche Bedarfe und Ansprüche.

Weitere Wünsche

Die darüber hinaus gehenden Wünsche für den Ortsteil sind vielfältig. Insbesondere besteht seitens der Teilnehmenden an der Befragung, der Wunsch nach Neubaugebieten für Einheimische, der Erhalt des Dorfgemeindehauses und der Ausbau von Kitaplätzen.

Zusammenfassende Auswertung der Umfrage

Ortsteil: Finowfurt

Teil 1: Allgemeine Daten

Anzahl Teilnehmer*innen:	**207** (davon 200 online und 7 analog)
Wohndauer:	▪ Weniger als 1 Jahr = 5 (2,4 %) ▪ 1 bis 5 Jahre = 37 (17,9 %) ▪ 6 bis 10 Jahre = 9 (4,3 %) ▪ 11 bis 20 Jahre = 45 (21,7 %) ▪ Länger als 20 Jahre = 99 (47,8 %)
Funktionen der Teilnehmer*innen:	Überwiegend Anwohner*innen (185 / 89,4 %) des Ortsteils
Haushaltsgröße:	▪ 1-Person-Haushalte = 9 (4,3 %) ▪ 2-Person-Haushalte = 84 (40,6 %) ▪ 3-Person-Haushalte = 59 (28,5 %) ▪ 4-Person-Haushalte = 39 (18,8 %) ▪ 5 oder mehr Person-Haushalte = 11 (5,3 %)
Altersstruktur:	▪ Unter 18 = 4 (1,9 %) ▪ Zwischen 18 und 25 = 9 (4,3 %) ▪ Zwischen 26 und 36 = 44 (21,3%) ▪ Zwischen 36 und 45 = 68 (32,3%) ▪ Zwischen 46 und 55 = 36 (17,4 %) ▪ Zwischen 56 und 65 = 23 (11,1 %) ▪ Zwischen 66 und 75 = 14 (6,8 %) ▪ Älter als 75 = 3 (1,4 %)

Teil 2: Ortsspezifische Umfrage für Finowfurt

<u>Bewertung des Ist-Zustandes des Ortsteils</u>

Die Natur und Landschaft (167 Stimmen / 80,7% der Stimmen), das Versorgungsangebot im Bereich Einzelhandel und Dienstleistung (130 Stimmen / 62,8% der Stimmen) und die soziale Infrastruktur (103 Stimmen /49,8% der Stimmen) werden von den meisten der Befragten als positiv bewertet. Ergänzend gefällt den Befragten vor allem der dörfliche Charakter des Ortsteils sowie die gute Lage und die Anbindung mit dem ÖPNV an Eberswalde und Berlin.

Die Verteilung der Stimmen hinsichtlich der negativen Aspekte in Finowfurt ist divers und verteilt sich dementsprechend auf mehrere Themenbereiche. Sowohl die vorhandene Bebauungsstruktur (58 Stimmen/ 28% der Stimmen), als auch die gesellschaftlichen und kulturellen Angebote (55 Stimmen / 26,6% der Stimmen) werden besonders stark kritisiert. Ergänzend werden neben vielen unterschiedlichen Aspekten die aktuelle Baulandentwicklung und die Versorgung im Bereich Einzelhandel bemängelt.

<u>Bewertung von Bedarfen des Ortsteils</u>

Es wird ein deutlicher Entwicklungsbedarf für den Ausbau von Freizeitangeboten und Tourismus festgestellt (89 Stimmen /43% der Stimmen). Auch der Ausbau kultureller Angebote weist in Finowfurt

laut der Befragten große Bedarfe auf (82 Stimmen / 40% der Stimmen). Weitere Entwicklungsbedarfe werden unter anderem in Angeboten für Kinder (vor allem Sport- und Spielplätze) sowie in der Biodiversität und der Entwicklung von Wander- und Fahrradwegen gesehen.

Bewertung der künftigen Baulandentwicklung

Über künftige Wohnbauflächen und freie Wohngrundstücke gehen die Meinungen auseinander. Mehr als die Hälfte (114 / 55%) der Befragten wünscht sich eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern. Die Mehrheit davon (57 Stimmen) favorisiert ein ausgeglichenes Verhältnis von ca. 30% der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Mehr als die Hälfte (112/54,1%) wünscht sich eine ausgeglichene Bebauung für unterschiedliche Bedarfe und Ansprüche sowie eine Nutzung der künftigen Wohneinheiten durch Ortsverbundene.

Weitere Wünsche

Darüber hinaus sind viele Wünsche betreffend der künftigen Entwicklung von Finowfurt eingegangen. Mehrfach benannt werden die Schaffung von Kitaplätzen und Freizeiteinrichtungen, der Erhalt des Dorfcharakters und die Schaffung einer Umgehungsstraße.

Zusammenfassende Auswertung der Umfrage

Ortsteil: Groß Schönebeck

Teil 1: Allgemeine Daten

Anzahl Teilnehmer*innen:	**88** (davon 87 online und 1 analog)
Wohndauer:	▪ Weniger als 1 Jahr = 4 (3,5 %) ▪ 1 bis 5 Jahre = 11 (12,5 %) ▪ 6 bis 10 Jahre = 11 (12,5 %) ▪ 11 bis 20 Jahre = 21 (23,9 %) ▪ Länger als 20 Jahre = 32 (36,4 %)
Funktionen der Teilnehmer*innen:	Überwiegend Anwohner*innen (75 / 85,2 %) des Ortsteils
Haushaltsgröße:	▪ 1-Person-Haushalte = 13 (14,8 %) ▪ 2-Person-Haushalte = 22 (25 %) ▪ 3-Person-Haushalte = 15 (17,0 %) ▪ 4-Person-Haushalte = 25 (28,4 %) ▪ 5 oder mehr Person-Haushalte = 9 (10,2 %)
Altersstruktur:	▪ Unter 18 = 2 (2,3 %) ▪ Zwischen 18 und 25 = 6 (6,8 %) ▪ Zwischen 26 und 36 = 10 (11,4 %) ▪ Zwischen 36 und 45 = 33 (37,5 %) ▪ Zwischen 46 und 55 = 12 (13,6 %) ▪ Zwischen 56 und 65 = 16 (18,2 %) ▪ Zwischen 66 und 75 = 5 (5,7 %) ▪ Älter als 75 = 1 (1,1 %)

Teil 2: Ortsspezifische Umfrage für Groß Schönebeck

<u>Bewertung des Ist-Zustandes des Ortsteils</u>

Mit großem Abstand gefällt den Befragten (79 Stimmen / 89,8% der Stimmen) die Landschaft und Natur am Ostteil Groß Schönebeck am besten. Darüber hinaus fallen auch die Versorgungsangebote im Bereich der sozialen Infrastruktur (41 Stimmen / 46,6% der Stimmen) und im Bereich Einzelhandel und Dienstleitung (38 Stimmen / 43,2% der Stimmen) besonders gut auf. Auch der Zusammenhalt der Bewohner*innen und die Naturnähe werden ergänzend als positiv bewertet.

Besonders negativ (34 Stimmen /38,6% der Stimmen) fällt hingegen die verkehrliche Anbindung an benachbarte Ortsteile und Gemeinden auf. Ergänzend wird u.a. die unzureichende Versorgung an Gastronomie und Ärzten sowie das Fehlen eines Spielplatzes benannt.

<u>Bewertung von Bedarfen des Ortsteils</u>

Es wird ein deutlicher Entwicklungsbedarf für den öffentlichen Personennahverkehr festgestellt (45 Stimmen / 51,1% der Stimmen). Auch der Einzelhandel und die Nahversorgung weisen Bedarfe auf. Weitere Entwicklungsbedarfe werden unter anderem im Ausbau des Naturschutzes, und im Fehlen einer Poststelle benannt.

Bewertung der künftigen Baulandentwicklung

Über künftige Wohnbauflächen und freie Wohngrundstücke gehen die Meinungen auseinander. Ein Großteil (40 Stimmen / 45,5% der Stimmen) wünscht sich eine Mischung aus Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser (in verschiedenen Verhältnissen). Bei der Dichte der zukünftigen Wohnbebauung wünscht sich ein Großteil (37 Stimmen / 42% der Stimmen) eine lockere Bebauung mit großzügigen Grundstücken. Fast genauso viele (32 Stimmen / 36,4% der Stimmen) wünschen sich eine ausgeglichene Bebauung für unterschiedliche Bedarfe und Ansprüche.

Weitere Wünsche

Die darüber hinaus gehenden Wünsche für den Ortsteil sind vielfältig. Mehrfach benannt werden der Ausbau der Fahrrad- und Gehwege, der Bau einer neuen Schule und einer neuen Kita sowie die Schaffung von altersgerechten Wohnungen.

Zusammenfassende Auswertung der Umfrage

Ortsteil: Klandorf

Teil 1: Allgemeine Daten

Anzahl Teilnehmer*innen:	**105** (davon 91 online und 14 analog)
Wohndauer:	▪ Weniger als 1 Jahr = 0 ▪ 1 bis 5 Jahre = 7 (6,7 %) ▪ 6 bis 10 Jahre = 14 (13,3 %) ▪ 11 bis 20 Jahre = 20 (19,0 %) ▪ Länger als 20 Jahre = 57 (54,3 %)
Funktionen der Teilnehmer*innen:	Überwiegend Anwohner*innen (96 / 91,4 %) des Ortsteils
Haushaltsgröße:	▪ 1-Person-Haushalte = 4 (3,8 %) ▪ 2-Person-Haushalte = 44 (41,9 %) ▪ 3-Person-Haushalte = 18 (17,1 %) ▪ 4-Person-Haushalte = 24 (22,6 %) ▪ 5 oder mehr Person-Haushalte = 11 (10,5 %)
Altersstruktur:	▪ Unter 18 = 1 (1,0 %) ▪ Zwischen 18 und 25 = 3 (2,9 %) ▪ Zwischen 26 und 36 = 8 (7,6 %) ▪ Zwischen 36 und 45 = 19 (18,1 %) ▪ Zwischen 46 und 55 = 26 (24,8 %) ▪ Zwischen 56 und 65 = 31 (29,5 %) ▪ Zwischen 66 und 75 = 10 (9,5 %) ▪ Älter als 75 = 5 (4,8 %)

Teil 2: Ortsspezifische Umfrage für Klandorf

<u>Bewertung des Ist-Zustandes des Ortsteils</u>

Nahezu alle Befragten (98 / 93,3%) gefällt die Natur und Landschaft im Ortsteil Klandorf besonders gut. Ungefähr die Hälfte (55 Stimmen / 52,3 % der Stimmen) hebt zudem die vorhandene Bebauungsstruktur positiv hervor. Ergänzend werden die Ruhe, das historische Ortsbild und der wenige Verkehr besonders positiv bewertet.

Dass eine allgemeine Zufriedenheit im Ortsteil Klandorf herrscht, drückt sich dadurch aus, dass ein Drittel (39 /37,1%) der Befragten nichts zu bemängeln hat. Als Missstand fällt die Versorgung im Bereich Dienstleistung und Einzelhandel auf (29 Stimmen / 27,6% der Stimmen). Ergänzend werden u.a. der geplante Straßenneubau kritisiert. Auch gaben einige der Befragten hier an, dass keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden sollen.

<u>Bewertung von Bedarfen des Ortsteils</u>

Es wird ein deutlicher Entwicklungsbedarf für die verkehrliche Infrastruktur (von 36 Befragten /34,2% der Befragten) und den öffentlichen Personennahverehr (von 34 Befragten / 32,4%) festgestellt.

Bewertung der künftigen Baulandentwicklung

Ein deutlicher Trend geht dahin, dass laut den Befragten derzeit nahe zu keine Bebauung realisiert werden sollte. Künftige Wohnbauflächen sollten gemäß der Befragten, wenn überhaupt, mit Einfamilienhäusern (33 Stimmen / 32,4% der Stimmen) und mit einer sehr lockeren Bebauung (55 Stimmen / 52,4% der Stimmen) bebaut werden.

Weitere Wünsche

Die darüber hinaus gehenden Wünsche für den Ortsteil sind vielfältig. Mehrfach benannt werden vor allem der gewünschte Erhalt des Ortsbildes und -charakters sowie eine behutsame Entwicklung des Ortsteils und die Bewahrung der Natur. Des Weiteren wünschen sich einige der Befragten eine größere und transparente Einbeziehung/ Beteiligung bei Projekten, die ihren Ortsteil betreffen.

Zusammenfassende Auswertung der Umfrage

Ortsteil: Lichterfelde

Teil 1: Allgemeine Daten

Anzahl Teilnehmer*innen:	**63** (davon 63 online und 0 analog)
Wohndauer:	▪ Weniger als 1 Jahr = 0 ▪ 1 bis 5 Jahre = 4 (6,3 %) ▪ 6 bis 10 Jahre = 7 (11,1 %) ▪ 11 bis 20 Jahre = 10 (15,9 %) ▪ Länger als 20 Jahre = 37 (58,7 %)
Funktionen der Teilnehmer*innen:	Überwiegend Anwohner*innen (54 / 85,7 %) des Ortsteils
Haushaltsgröße:	▪ 1-Person-Haushalte = 6 (9,5 %) ▪ 2-Person-Haushalte = 24 (38,0 %) ▪ 3-Person-Haushalte = 20 (31,7 %) ▪ 4-Person-Haushalte = 8 (12,7 %) ▪ 5 oder mehr Person-Haushalte = 1 (1,6 %)
Altersstruktur:	▪ Unter 18 = 1 (1,6 %) ▪ Zwischen 18 und 25 = 2 (3,2 %) ▪ Zwischen 26 und 36 = 15 (23,8 %) ▪ Zwischen 36 und 45 = 13 (20,6 %) ▪ Zwischen 46 und 55 = 11 (17,5 %) ▪ Zwischen 56 und 65 = 12 (19,0 %) ▪ Zwischen 66 und 75 = 5 (7,9 %) ▪ Älter als 75 = 1 (1,6 %)

Teil 2: Ortsspezifische Umfrage für Lichterfelde

<u>Bewertung des Ist-Zustandes des Ortsteils</u>

Mit Abstand am besten gefällt den Befragten (51 Stimmen / 81% der Stimmen) die Natur und die Landschaft im Ortsteil Lichterfelde. Aber auch die Versorgung im Bereich der sozialen Infrastruktur (25 Stimmen / 39,7% der Stimmen) und die verkehrliche Anbindung an benachbarte Gemeinden und Ortsteile (25 Stimmen / 39,7% der Stimmen) fällt vielen der Befragten positiv auf. Ergänzend wird der ruhige, dörfliche Charakter und die wunderbare Umgebung wahrgenommen.

Als Missstand wird von Befragten vor allem eine mangelhafte Versorgung im Bereich Einzelhandel und Dienstleistung (16 der Befragten / 25,4%) genannt. Darüber hinaus werden Lärmimmissionen ausgehend von der Hauptstraße sowie die Bebauung unbebauter Flächen als Kritikpunkte benannt.

<u>Bewertung von Bedarfen des Ortsteils</u>

Die Stimmen zu den Entwicklungsbedarfen sind divers und auf viele Themenbereiche verteilt. Der Schwerpunkt liegt aber auf der Erweiterung / Schaffung von sozialer Infrastruktur (vor allem Kitaplätze) (19 Stimmen / 30,2%). Ähnliche Relevanz haben die Bedarfe für den Einzelhandel (17 Stimmen / 27% der Stimmen), den Tourismus und Freizeit (17 Stimmen / 27% der Stimmen) sowie die Nachversorgung,

und die verkehrliche Infrastruktur (Ausbau von Fahrrad- und Fußgängerwegen und der Verminderung des Autoverkehrs).

Bewertung der künftigen Baulandentwicklung

Über künftige Wohnbauflächen und freie Wohngrundstücke gehen die Meinungen auseinander. Allerdings besteht eine leichte Tendenz für eine behutsame und ausgeglichene Nachverdichtung. Ein Großteil wünscht sich für die künftigen Wohnbauflächen eine Mischung aus Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser (in verschiedenen Verhältnissen) (31 Stimmen / 49,2% der Stimmen) für vorwiegend Ortsverbundene. Die Mehrheit (33 Stimmen / 52,4% der Stimmen) favorisiert dabei eine ausgeglichene Bebauung für unterschiedliche Bedarfe und Ansprüche.

Weitere Wünsche

Die darüber hinaus gehenden Wünsche für den Ortsteil sind vielfältig. Mehrfach benannt werden zum Beispiel der Erhalt des Dorfcharakters und die Schaffung von Kitaplätzen.

Zusammenfassende Auswertung der Umfrage

Ortsteil: Schluft

Teil 1: Allgemeine Daten

Anzahl Teilnehmer*innen:	**15** (davon 14 online und 1 analog)
Wohndauer:	▪ Weniger als 1 Jahr = 0 ▪ 1 bis 5 Jahre = 1 (6,7 %) ▪ 6 bis 10 Jahre = 2 (13,3 %) ▪ 11 bis 20 Jahre = 5 (33,3 %) ▪ Länger als 20 Jahre = 5 (33,3 %)
Funktionen der Teilnehmer*innen:	Überwiegend Anwohner*innen (12 / 80,0 %) des Ortsteils
Haushaltsgröße:	▪ 1-Person-Haushalte = 3 (20,0 %) ▪ 2-Person-Haushalte = 7 (46,7 %) ▪ 3-Person-Haushalte = 1 (6,7 %) ▪ 4-Person-Haushalte = 3 (20,0 %) ▪ 5 oder mehr Person-Haushalte = 0
Altersstruktur:	▪ Unter 18 = 0 ▪ Zwischen 18 und 25 = 0 ▪ Zwischen 26 und 36 = 1 (6,7 %) ▪ Zwischen 36 und 45 = 2 (13,3 %) ▪ Zwischen 46 und 55 = 3 (20,0 %) ▪ Zwischen 56 und 65 = 6 (40,0 %) ▪ Zwischen 66 und 75 = 2 (13,3 %) ▪ Älter als 75 = 0

Teil 2: Ortsspezifische Umfrage für Schluft

<u>Bewertung des Ist-Zustandes des Ortsteils</u>

Nahezu alle Befragten (14 / 93,3%) gefällt vor allem die Natur und Landschaft im Ortsteil Schluft. Ergänzend fallen das gute Miteinander und der Dorfcharakter, sowie die Lage des Ortes positiv auf.

Hinsichtlich der Missstände fallen mehrere Aspekte auf. Vor allem die verkehrliche Anbindung an benachbarte Ortsteile und Gemeinden fällt 5 Befragten / 33,3% der Befragten negativ auf. Auch die gesellschaftlichen und kulturellen Angebote, die Versorgung im Bereich der sozialen Infrastruktur und die Versorgung im Bereich Dienstleistung und Einzelhandel werden ebenfalls bemängelt. Ergänzend wird u.a. der störende Durchgangsverkehr, das Fehlen eines zentralen Treffpunktes für Bewohner*innen und fehlende Gastronomie benannt.

<u>Bewertung von Bedarfen des Ortsteils</u>

Es wird ein deutlicher Entwicklungsbedarf für den öffentlichen Personennahverkehr gesehen (8 Stimmen / 53,3% der Stimmen). Auch die verkehrliche Infrastruktur (6 Stimmen / 40% der Stimmen) weisen Bedarfe auf. Weitere Bedarfe werden unter anderem in der Verbesserung des Mobilfunknetzes, der Instandsetzung der Hauptstraße und in einem Treffpunkt für die Bewohner*innen gesehen.

Bewertung der künftigen Baulandentwicklung

Ein Drittel (5 Stimmen) wünscht sich ausschließlich den Bau von Einfamilienhäuser und ein Drittel der Befragten (5 Stimmen) wünscht sich keine ergänzende Wohnbebauung. Sofern neue Bebauungen geplant würden, sollten diese laut den Befragten entweder in einer sehr lockeren Bauweise errichtet werden (6 Stimmen / 40% der Stimmen), oder ausgeglichen für unterschiedliche Bedarfe und Ansprüche (5 Stimmen / 33,3% der Stimmen).

Weitere Wünsche

Die darüber hinaus gehenden Wünsche sind u.a. der Bau eines Gemeindehauses, der Ausbau der Verkehrsanbindung und die Entsorgung der Müllkippe.

Zusammenfassende Auswertung der Umfrage

Ortsteil: Werbellin

Teil 1: Allgemeine Daten

Anzahl Teilnehmer*innen:	**25** (davon 25 online und 0 analog)
Wohndauer:	▪ Weniger als 1 Jahr = 0 ▪ 1 bis 5 Jahre = 1 (4,0 %) ▪ 6 bis 10 Jahre = 1 (4,0 %) ▪ 11 bis 20 Jahre = 7 (28,0 %) ▪ Länger als 20 Jahre = 9 (36,0 %)
Funktionen der Teilnehmer*innen:	Überwiegend Anwohner*innen (18 / 72,0 %) des Ortsteils
Haushaltsgröße:	▪ 1-Person-Haushalte = 2 (8,0 %) ▪ 2-Person-Haushalte = 8 (32 %) ▪ 3-Person-Haushalte = 6 (24,0 %) ▪ 4-Person-Haushalte = 6 (24,0 %) ▪ 5 oder mehr Person-Haushalte = 1 (4,0 %)
Altersstruktur:	▪ Unter 18 = 0 ▪ Zwischen 18 und 25 = 1 (4,0 %) ▪ Zwischen 26 und 36 = 5 (20,0 %) ▪ Zwischen 36 und 45 = 4 (16,0 %) ▪ Zwischen 46 und 55 = 6 (24,0 %) ▪ Zwischen 56 und 65 = 4 (16,0 %) ▪ Zwischen 66 und 75 = 2 (8,0 %) ▪ Älter als 75 = 1 (4,0 %)

Teil 2: Ortsspezifische Umfrage für Werbellin

<u>Bewertung des Ist-Zustandes des Ortsteils</u>

Besonders positiv wird die Natur und Landschaft in Werbellin von den Befragten (20 Stimmen / 80% der Stimmen) bewertet. Auch die verkehrliche Anbindung an benachbarte Gemeinden (8 Stimmen / 32% der Stimmen) und die überörtliche verkehrliche Anbindung (7 Stimmen / 28% der Stimmen) fallen vielen positiv auf. Ergänzend wird der Dorfcharakter, sowie der soziale Zusammenhalt und die Ruhe des Ortsteils Werbellin anerkannt.

Kritik äußert sich in mehreren Bereichen, am meisten jedoch bezüglich der Versorgungsangebot im Bereich Einzelhandel und Dienstleistung (6 Stimmen / 24% der Stimmen). Ergänzend wird der störende Lärm der Autobahn mehrfach benannt.

<u>Bewertung von Bedarfen des Ortsteils</u>

Es wird ein deutlicher Entwicklungsbedarf für Wohnungsneubau (9 Stimmen / 36% der Stimmen), den Ausbau von Freizeit und Tourismus (9 Stimmen / 36% der Stimmen) sowie des kulturellen Angebots (8 Stimmen / 32% der Stimmen) festgestellt. Weitere Entwicklungsbedarfe werden unter anderem im Ausbau der Gastronomie bzw. einer Gaststätte gesehen.

Bewertung der künftigen Baulandentwicklung

Einer künftigen Baulandentwicklung stehen die meisten Befragten offen gegenüber. Das Stimmungsbild zeigt, dass eine ausgeglichene und behutsame Nachverdichtung (Hinterlandbebauung und neue Baulandflächen im verträglichen Maße) erwünscht ist. Der Großteil (11 Stimmen / 44% der Stimmen) wünscht sich für künftige Wohnbauflächen überwiegend Einfamilienhäuser. Damit verbunden wird die lockere und ausgeglichene Bebauung favorisiert (jeweils 9 Stimmen / 36% der Stimmen).

Weitere Wünsche

Darüber hinaus wünschen sich die Teilnehmer*innen u.a. mehr Gesellschaftsleben, den Ausbau von Wanderwegen sowie den Erhalt des Erholungs-Charakters des Ortsteils Werbellin.

Fragebogen – exemplarisch:

Bürgerbeteiligung zum **städtebaulichen Leitbild** für die Gemeinde Schorfheide (26.03.21 bis 07.04.21)

Willkommen beim **Fragebogen** für das städtebauliche Leitbild für die Gemeinde Schorfheide, Ortsteil Altenhof.

Das Planungsbüro S.T.E.R.N. GmbH erarbeitet das städtebauliche Leitbild für die Gemeinde Schorfheide. Das Leitbild bildet künftig die informelle Grundlage für bauliche Entwicklungen im Gemeindegebiet.

Ihre Meinung ist gefragt!

Sie haben auf den nachfolgenden Seiten die Möglichkeit diverse Fragen und Ihre Anregungen für die künftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde mitzuteilen.
Den **ausgefüllten Fragebogen** geben Sie bitte bis spätestens **07.04.2021** am **Empfang oder im Briefkasten der Gemeindeverwaltung** ab oder senden diesen dem Planungsbüro eigenständig postalisch zu.

Sprechzeiten des Empfangs der Gemeindeverwaltung**,** Erzbergerplatz 1, 16244 Schorfheide, OT Finowfurt:
Di.: 9:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr
Do.: 9:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 16:00 Uhr
Fr.: 9:00 bis 12:00 Uhr

Postanschrift für den Versand:
S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Straßburger Straße 55
10405 Berlin
- Leitbild Schorfheide -

Die Umfrage erfolgt selbstverständlich anonym!

Für Fragen und Hinweise erreichen Sie das Team des Planungsbüros während der Beteiligung unter der Mailadresse **mitmachen-schorfheide@stern-berlin.de** sowie telefonisch unter 03341-380 45 20 oder 030-44 36 36 25 zu den folgenden Zeiten: Mo.:15 -16 Uhr | Mi.: 8-9 Uhr | Do.:17-18 Uhr.

Teil 1 – Allgemeine Daten

Die nachfolgenden sechs Fragen richten sich an Sie persönlich. Diese Daten helfen uns dabei, den Teilnehmendenkreis der Befragung statistisch einzuordnen und kennenzulernen.

1.1 In welchem Ort/Ortsteil wohnen Sie?

- ○ Altenhof
- ○ Böhmerheide
- ○ Eichhorst
- ○ Finowfurt
- ○ Groß Schönebeck
- ○ Klandorf
- ○ Lichterfelde
- ○ Schluft
- ○ Werbellin
- ○ Angrenzende Gemeinde
- ○ Sonstiges

1.2 Wie lange wohnen Sie im Ort?

Hinweis: Wenn Sie innerhalb der Gemeinde Schorfheide umgezogen sind, dann geben Sie bitte an, seit wann Sie an Ihrem jetzigen Wohnort wohnen.

- ○ Weniger als 1 Jahr
- ○ 1 Jahr bis 5 Jahre
- ○ 6 Jahre bis 10 Jahre
- ○ 11 Jahre bis 20 Jahre
- ○ Länger als 20 Jahre
- ○ Ich wohne nicht im Ort selbst

1.3 In welcher Funktion nehmen Sie an der Befragung teil?

(Mehrfachnennung möglich)

- ○ Anwohner*in des Ortsteils Altenhof
- ○ Anwohner*in der Gemeinde Schorfheide
- ○ Anwohner*in benachbarter Gemeinden
- ○ Anwohner*in sonstiger Gemeinden
- ○ Politik
- ○ Öffentliche/ soziale Einrichtungen
- ○ Gemeindeverwaltung
- ○ Projektentwicklung/Baufirma
- ○ Dienstleistungsbereich
- ○ Gewerbe
- ○ Keine der genannten – Sonstiges

1.4 Wie viele Personen wohnen in Ihrem Haushalt (Sie selbst mit eingeschlossen)?

- ○ 1 Person
- ○ 2 Personen
- ○ 3 Personen
- ○ 4 Personen
- ○ 5 Personen
- ○ Mehr als 5 Personen

1.5 Wie alt sind Sie?

- ○ Unter 18 Jahre
- ○ Zwischen 18 und 25 Jahren
- ○ Zwischen 26 und 35 Jahren
- ○ Zwischen 36 und 45 Jahren
- ○ Zwischen 46 und 55 Jahren
- ○ Zwischen 56 und 65 Jahren
- ○ Zwischen 66 und 75 Jahren
- ○ Älter als 75 Jahre

1.6 Haben Sie bereits an der Online-Beteiligung eines anderen Ortsteiles für das Städtebauliche Leitbild teilgenommen? *(Mehrfachnennung möglich – Sie können bis zu 8 Angaben auswählen.)*

- ○ Ja, für Altenhof
- ○ Ja, für Böhmerheide
- ○ Ja, für Eichhorst
- ○ Ja, für Finowfurt
- ○ Ja, für Groß Schönebeck
- ○ Ja, für Klandorf
- ○ Ja, für Lichterfelde
- ○ Ja, für Schluft
- ○ Ja, für Werbellin
- ○ Nein

Teil 2 – Ortsspezifische Umfrage für Altenhof

Erläuterung: Mit dem städtebaulichen Leitbild soll eine Grundlage für die künftige räumliche Entwicklung der Gemeinde Schorfheide mit ihren neun Ortsteilen erstellt werden. Hierfür werden Entwicklungsbedarfe und -möglichkeiten für jeden einzelnen Ortsteil analysiert, geprüft und in einem weiteren Prozess in den Gesamtkontext eingebettet. Das städtebauliche Leitbild stellt einen Entwicklungshorizont für die nächsten 20-30 Jahre dar. Neben heute schon absehbaren Bedarfen sollen daher auch verschiedene Entwicklungsperspektiven mit betrachtet und ausreichend berücksichtigt werden. Schlussendlich werden Handlungsempfehlungen aufgestellt, welche anschließend für die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets Schorfheide zu Grunde gelegt werden sollen.

Die nachfolgenden elf Fragen befassen sich mit ortsspezifischen Entwicklungen.

2.1 Was gefällt Ihnen an dem Ortsteil Altenhof besonders gut?

(Mehrfachnennung möglich – Sie können bis zu 8 Angaben auswählen.)

- ○ Die Natur/Landschaft
- ○ Das touristische Angebot
- ○ Das gesellschaftliche/kulturelle Angebot
- ○ Das Versorgungsangebot im Bereich der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kitas etc.)
- ○ Das Versorgungsangebot im Bereich Einzelhandel/Dienstleistung
- ○ Die vorhandene Bebauungsstruktur
- ○ Die verkehrliche Anbindung an benachbarte Ortsteile/Gemeinden
- ○ Die überörtliche verkehrliche Anbindung (über den Landkreis Barnim hinaus)

2.2 Weitere Ergänzungen was Ihnen an dem Ortsteil Altenhof gefällt?

(Sie haben die Möglichkeit zwei Aspekte einzutragen, die Sie in der vorangegangenen Frage evtl. vermisst haben. Sollten Sie keine Eintragung vornehmen wollen, dann gehen Sie einfach weiter zur nächsten Frage.)

- _____
- _____

2.3 Was gefällt Ihnen an dem Ortsteil Altenhof nicht?

(Mehrfachnennung möglich – Sie können bis zu 8 Angaben auswählen.)

- ○ Die Natur/Landschaft
- ○ Das touristische Angebot
- ○ Das gesellschaftliche/kulturelle Angebot
- ○ Das Versorgungsangebot im Bereich der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kitas etc.)
- ○ Das Versorgungsangebot im Bereich Einzelhandel/Dienstleistung

- Die vorhandene Bebauungsstruktur
- Die verkehrliche Anbindung an benachbarte Ortsteile/Gemeinden
- Die überörtliche verkehrliche Anbindung (über den Landkreis Barnim hinaus)
- Mir gefällt alles an dem Ortsteil Altenhof

2.4 Weitere Ergänzungen was Ihnen an dem Ortsteil Altenhof nicht gefällt?
(Sie haben die Möglichkeit zwei Aspekte einzutragen, die Sie in der vorangegangenen Frage evtl. vermisst haben. Sollten Sie keine Eintragung vornehmen wollen, dann gehen Sie einfach weiter zur nächsten Frage.)

- _____
- _____

2.5 In welchem Bereich sehen Sie für den Ortsteil Altenhof die größten Entwicklungsbedarfe in den kommenden Jahren:
(Mehrfachnennung möglich – Sie können bis zu 4 Angaben auswählen.)

- Wohnungsbau
- Gewerbe (Ansiedlung Gewerbetreibende, Ausbau Gewerbestandorte)
- Einzelhandels-/Nahversorgung (z. B. Etablierung ergänzender Angebote)
- Erweiterung/Schaffung sozialer Infrastruktur (Schule, Kita, etc.)
- Ausbau kultureller Angebote
- Verkehrliche Infrastruktur (z. B. Instandsetzung von Straßen und Wegen, Schaffung barrierearmer/-freier Fußwege, Schaffung eines ausreichenden/geordneten Parkplatzangebotes)
- Öffentlicher Personennahverkehr (z. B. Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs durch Steigerung der Taktung, Etablierung alternativer Personentransporte u. ä.)
- Öffentlicher Raum (z. B. gestalterische Aufwertung der öffentlichen Plätze/Parks, neues Straßenmobiliar u. ä.)
- Freizeit/Tourismus (z. B. Schaffung ergänzender Angebote)

2.6 Sonstiges/Erläuterungen zu Entwicklungsbedarfen:
(Sie haben die Möglichkeit zwei Aspekte einzutragen, die Sie in der vorangegangenen Frage evtl. vermisst haben. Sollten Sie keine Eintragung vornehmen wollen, dann gehen Sie einfach weiter zur nächsten Frage.)

- _____
- _____

2.7 Wie soll die Baulandentwicklung in Altenhof in den kommenden Jahren Ihrer Meinung nach aussehen? *Es geht um die Schaffung von Wohneinheiten und/ oder anderweitigen Nutzungen. Inwieweit stimmen Sie den nachfolgenden Aussagen zu/nicht zu. Bitte geben Sie für jede Antwort Ihre Stimme ab.*

- Es soll nahezu keine neue Bebauung realisiert werden – alles soll so bleiben wie es ist.

Stimme überhaupt nicht zu	Stimme weniger zu	Mir egal	Stimme zu	Stimme voll und ganz zu
O	O	O	O	O

- Es sollten Möglichkeiten einer behutsamen Nachverdichtung/Hinterlandbebauung aufgezeigt und diskutiert werden, um verträglichen und neuen Wohnraum bzw. ggf. auch ergänzende anderweitige Nutzungen im Ortsteil zu schaffen

Stimme überhaupt nicht zu	Stimme weniger zu	Mir egal	Stimme zu	Stimme voll und ganz zu
O	O	O	O	O

- Neue bislang unbebaute Flächen, sollten zur Schaffung von Wohneinheiten und/oder anderweitigen Nutzungen im verträglichen Maße zu Bauland werden.

Stimme überhaupt nicht zu	Stimme weniger zu	Mir egal	Stimme zu	Stimme voll und ganz zu
O	O	O	O	O

- Es sollten alle Möglichkeiten zur Schaffung von Wohneinheiten und/oder anderweitigen Nutzungen ausgeschöpft werden.

Stimme überhaupt nicht zu	Stimme weniger zu	Mir egal	Stimme zu	Stimme voll und ganz zu
O	O	O	O	O

2.8 Wie sollten künftige Wohnbauflächen/freie Wohngrundstücke Ihrer Meinung nach entwickelt werden:

- ○ Ausschließlich Einfamilienhäuser
- ○ Vorwiegend Einfamilienhäuser mit geringfügigem Anteil an Mehrfamilienhäusern (weniger als 15 % neuer Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern)
- ○ Ausgeglichenes Verhältnis zwischen Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäusern (ca. 30 % an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern)
- ○ Vorwiegend Mehrfamilienhäuser (mehr als 50 % neuer Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern)
- ○ Es sollte keine ergänzende Wohnbebauung im Ortsteil erfolgen.

2.9 Wie stellen Sie sich die zukünftige Wohnbebauung im Ortsteil Altenhof vor?

- ○ Sehr lockere Bebauung mit großzügigen Grundstücksgrößen (Grundstückgrößen vorwiegend > 1.000 qm)
- ○ Ausgeglichene Bebauung für unterschiedliche Bedarfe und Ansprüche (Grundstücksgrößen vorwiegend zwischen 600 bis 1.000 qm)
- ○ Eher dichtere Bebauung für eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen (Grundstücksgrößen vorwiegend 400 bis 600 qm)

2.10 Durch wen sollten zukünftige Wohneinheiten im Ortsteil Altenhof vorwiegend genutzt werden?

- ○ Vorwiegend durch Ortsverbundene
- ○ Vorwiegend durch Zugezogene (z. B. aus anderen Bundesländern)
- ○ Ob durch Ortsverbundene oder Zugezogene (z. B. aus anderen Bundesländern) ist mir egal.

2.11 Was wünschen Sie sich für die Zukunft des Ortsteils Altenhof?
(Abschließend haben Sie die Möglichkeit drei weitere Anregungen und Aspekte einzutragen, die Ihnen für die künftige städtebauliche Entwicklung des Ortsteils wichtig sind. Sollten Sie keine Eintragung vornehmen wollen, dann gehen Sie einfach weiter zur nächsten Frage.)

- _____
- _____
- _____

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!