

---

# GEMEINDE STEINHÖFEL



Landkreis Oder-Spree

---

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### VORENTWURF (APRIL 2024)

*Mit redaktionellen Änderungen vom 05.06.2024.*

### BEGRÜNDUNG

für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

im Auftrag der  
Gemeinde Steinhöfel c/o Amt Odervorland  
Bahnhofstraße 3-4  
15518 Briesen (Mark)

betreut durch das

Bau- und Ordnungsamt,  
Fachbereich Bauamt – Bauleitplanung,  
Herr Trapp

FNP mit Begründung und Umweltbericht  
GRUPPE PLANWERK  
Uhlandstraße 97  
10715 Berlin  
Tel. 030 – 88916390  
Fax 030 – 88916391  
mail@gruppeplanwerk.de

Projektleitung  
Christin Parz

Mitarbeit  
Mareike Ehmke, Alina Polzin, Markus Seitz, Linus Weilbacher

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Einführung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Anlass der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes .....	1
1.2	Ziel und Zweck des Flächennutzungsplanes .....	1
1.3	Landschaftsplan / Umweltbericht .....	2
1.4	Rechtsverbindlichkeit .....	3
1.5	Kartengrundlage .....	3
<b>2</b>	<b>Planungsablauf / Verfahren</b> .....	<b>4</b>
2.1	Stand der Flächennutzungsplanung .....	4
2.2	Verfahrensablauf .....	5
<b>3</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>6</b>
3.1	Geltungsbereich .....	6
3.2	Lage und Funktion der Gemeinde im regionalem Kontext .....	6
3.3	Grundlagen .....	7
3.3.1	Siedlungsstruktur / Naturräumliche Einordnung .....	7
3.3.2	Verkehr .....	9
3.3.3	Bevölkerungsentwicklung .....	10
3.3.4	Wirtschaft .....	13
<b>4</b>	<b>Planungsvorgaben</b> .....	<b>15</b>
4.1	Übergeordnete Planungen .....	15
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) .....	15
4.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) .....	16
4.1.3	Regionalplan Oderland-Spree .....	21
4.2	Übergeordnete Fachplanungen .....	22
4.3	Kommunale Planungen .....	22
4.3.1	Vorhandene Bebauungspläne und sonstige Satzungen .....	22
4.3.1	Gesamtgemeindliches Konzept für großflächige Freiflächen-Photovoltaikanlagen .....	23
4.3.2	Landschaftsplanung .....	24
4.3.1	Einzelhandelskonzept .....	24
<b>5</b>	<b>Entwicklungsziele</b> .....	<b>25</b>
5.1	Analyse .....	25
5.2	Entwicklungsziele für das Gemeindegebiet .....	27
5.3	Entwicklungsziele für die einzelnen Orte .....	28
5.3.1	Arensdorf .....	28
5.3.2	Beerfelde .....	28
5.3.3	Buchholz .....	29
5.3.4	Demnitz .....	29
5.3.5	Gölsdorf .....	29
5.3.6	Hasenfelde .....	30
5.3.7	Heinersdorf .....	30
5.3.8	Jänickendorf .....	31

5.3.9	Neuendorf im Sande .....	31
5.3.10	Schönfelde .....	32
5.3.11	Steinhöfel .....	32
5.3.12	Tempelberg .....	33
<b>6</b>	<b>Erläuterung der Flächendarstellungen.....</b>	<b>34</b>
6.1	Wohnbauflächen .....	34
6.2	Gemischte Bauflächen .....	36
6.3	Gewerbliche Bauflächen .....	37
6.4	Sonderbauflächen .....	38
6.5	Gemeinbedarfsflächen .....	40
6.6	Verkehrsflächen .....	42
6.7	Grünflächen .....	43
6.8	Wasserflächen.....	45
6.9	Landwirtschaft .....	46
6.10	Waldflächen .....	46
6.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	46
<b>7</b>	<b>Hinweise, Kennzeichen und nachrichtliche Übernahmen.....</b>	<b>48</b>
7.1	Denkmalschutz.....	48
7.2	Bergbau.....	50
7.3	Altlasten .....	50
7.4	Kampfmittel .....	50
7.5	Natur- und Landschaftsschutz.....	50
7.6	Wasserwirtschaft.....	51
7.7	Energieleitungen .....	51
7.8	Bauschutzbereich nach Luftverkehrsgesetz.....	52
7.9	Landesplanerischer Freiraumverbund.....	52
7.10	Vorranggebiete Windenergienutzung.....	52
<b>8</b>	<b>Rücknahme von Bauflächen .....</b>	<b>53</b>
<b>9</b>	<b>Neuinanspruchnahme von Flächen - Prüfflächen.....</b>	<b>57</b>
9.1	Arensdorf (mit Dorotheenhof).....	58
9.2	Beerfelde .....	61
9.3	Buchholz .....	66
9.4	Demnitz (mit Vorwerk Demnitz, Demnitzer Mühle).....	71
9.5	Gölsdorf.....	74
9.6	Hasenfelde (mit Hasenwinkel, Vorwerk Hasenfelde) .....	78
9.7	Heinersdorf (mit Behlendorf, Fritzfelde, Heinersdorfer Vorwerk).....	83
9.8	Jänickendorf (mit Ausbau Jänickendorf, Neue Mühle) .....	92
9.9	Neuendorf im Sande (mit Bahnhofsiedlung, Gutshof, Margaretenhof).....	98
9.10	Schönfelde .....	102
9.11	Steinhöfel (mit Altes Vorwerk, Charlottenhof).....	108
9.12	Tempelberg .....	115
<b>10</b>	<b>Quellen / Literatur (Auszug) .....</b>	<b>120</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtskarte Steinhöfeler Ortsteile .....	6
Abbildung 2: Lage im Raum .....	7
Abbildung 3: Funktionen im Gemeindegebiet.....	9
Abbildung 4: Einwohnerzahl Steinhöfel nach Ortsteilen .....	10
Abbildung 5: Natürlicher Saldo je 1000 Einwohner 2016 – 2020 .....	12
Abbildung 6: Wanderungssaldo je 1000 Einwohner 2016 – 2020 .....	12
Abbildung 7 : Bevölkerungsentwicklung 2019 - 2030 .....	13
Abbildung 8: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 EW 06/2020 .....	14
Abbildung 9: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort 2015 – 2020 (%) .....	14
Abbildung 10: Pendlersaldo je 1.000 EW 2020 .....	14
Abbildung 11: Auszug aus dem LEP HR - Festlegungskarte .....	16
Abbildung 12: Übersichtskarte zu Prüfflächen in Arensdorf .....	58
Abbildung 13:Übersichtskarte zu Prüfflächen in Beerfelde.....	61
Abbildung 14:Übersichtskarte zu Prüfflächen in Buchholz .....	66
Abbildung 15:Übersichtskarte zu Prüfflächen in Demnitz.....	71
Abbildung 16: Übersichtskarte zu Prüfflächen in Gölsdorf .....	74
Abbildung 17: Übersichtskarte zu Prüfflächen in Hasenfelde.....	78
Abbildung 18: Übersichtskarte zu Prüfflächen in Heinersdorf.....	83
Abbildung 19: Übersichtskarte zu Prüfflächen in Jänickendorf.....	92
Abbildung 20: Übersichtskarte zu Prüfflächen in Neuendorf im Sande .....	98
Abbildung 21: Übersichtskarte zu Prüfflächen in Schönfelde.....	102
Abbildung 22: Übersichtskarte zu Prüfflächen in Steinhöfel .....	108
Abbildung 23:Übersichtskarte zu Prüfflächen in Tempelberg.....	115

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: verwendete Kartenblätter inkl. Aktualität.....	3
Tabelle 2: Stand der Flächennutzungsplanung .....	4
Tabelle 3: Einwohnerentwicklung seit 2014 nach Ortsteilen.....	11
Tabelle 4: Bilanzierung der Wohnsiedlungsflächen.....	19
Tabelle 5: Vorhandene Bebauungspläne und sonstige Satzungen (Stand April 2024) .....	22
Tabelle 6: Wohnbauflächen nach Ortsteilen.....	36
Tabelle 7: Gemischte Flächen nach Ortsteilen.....	37
Tabelle 8: Gewerbliche Bauflächen nach Ortsteilen .....	38
Tabelle 9: Sonderbauflächen nach Ortsteilen.....	40
Tabelle 10: Gemeinbedarfsflächen nach Ortsteilen.....	42
Tabelle 11: Grünanlagen mit besonderer funktionaler Prägung .....	45
Tabelle 12: Anlagen der Ver- und Entsorgung .....	46
Tabelle 13: Bau- und Gartendenkmale (April 2024) .....	48

Tabelle 14: Bergbauberechtigungen im Gemeindegebiet .....	50
Tabelle 15: Altbergbaugebiete im Gemeindegebiet.....	50
Tabelle 16: Gebiete und Objekte des Umwelt- und Naturschutzes im Gemeindegebiet .....	50
Tabelle 17: Wasserschutzgebiete im Gemeindegebiet .....	51
Tabelle 18: Vorranggebiete Windenergienutzung im Gemeindegebiet .....	52

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Agri-PV	Agri-Photovoltaik
AZ	Ackerzahl
BauGB	Baugesetzbuch
B-Plan	Bebauungsplan
EEO	Eigenentwicklungsoption
FNP	Flächennutzungsplan
GV	Großvieheinheit
LBV	Landesamt für Bauen und Verkehr
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
LGB	Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
NHN	Normalhöhennull
OT	Ortsteil
PV	Photovoltaik
RA	Rechtsanwalt
ROG	Raumordnungsgesetz

## UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht mit Stand April 2024 ist Teil der Begründung. Es enthält eine eigenständige Gliederung und Seitennummerierung. Zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes liegt der Umweltbericht als Untersuchungsrahmen (Scoping) vor. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB gebeten.

*Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.*

# 1 Einführung

## 1.1 Anlass der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Steinhöfel hat am 12.10.2022 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen. Der Geltungsbereich der Neuaufstellung umfasst das gesamte Gemeindegebiet mit allen zwölf Ortsteilen (Arensdorf, Beerfelde, Buchholz, Demnitz, Gölsdorf, Hasenfelde, Heinersdorf, Jänickendorf, Neuendorf im Sande, Schönfelde, Steinhöfel und Tempelberg).

Bisher existieren für zehn der zwölf Ortsteile der Gemeinde Steinhöfel rechtswirksame Flächennutzungspläne (aus dem Jahr 2000). Die Ortsteile Jänickendorf und Neuendorf im Sande verfügen derzeit über keine (wirksame) Flächennutzungsplanung. Auf Grund der teilweise fehlenden, zum anderen Teil veralteten Darstellungen besteht Anlass zur Entwicklung eines gesamtgemeindlichen Konzepts mit Entwicklungsperspektive für die Gemeinde Steinhöfel. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans dient diesem Planungsziel, indem die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt wird.

Insbesondere haben sich in den letzten Jahren viele Rahmenbedingungen verändert, so dass die Entwicklung der Gemeinde Steinhöfel vor neue Herausforderungen gestellt wird. Hierzu gehören:

- der vermehrte Flächendruck für große PV-Freiflächenanlagen bei gleichzeitiger weiterhin vorhandener Landwirtschaft als wesentliche wirtschaftliche Basis im Gemeindegebiet,
- die überwiegende Nachfrage nach Einfamilienhäusern mit viel Flächenbedarf als Herausforderung für die Sicherung der erhaltenswerten historischen Ortsstrukturen,
- die vielen, leerstehenden Wirtschaftsgebäude, deren Erhalt / Nachnutzung wesentlich für die wertgebende Ortsstruktur sowie lebendige Nutzungsmischung ist,
- veränderte Bedingungen für Natur und Umwelt u.a. wegen des Klimawandels sowie Herausforderungen für den Erhalt des strukturierten Landschaftsbildes mit Funktionen für Natur- und Artenschutz sowie Erholung,
- Nutzungskonflikte durch die Lage der landwirtschaftlichen Betriebe direkt an den Orten angrenzend und die damit verbundene Beeinträchtigung von ruhigen Wohnlagen,
- Trends wie Homeoffice, Selbstversorgung und Heimwerken als Chance für die Nachnutzung und den Erhalt identitätsstiftender Gebäudesubstanz,
- Nutzung der leicht positiven Bevölkerungsentwicklung zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen und Sicherung der grundlegenden Infrastruktur,
- die rückläufige Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort und die damit verbundene Relevanz der Gewerbeentwicklung an geeigneten Standorten.

Die Gemeinde Steinhöfel hat im Rahmen der Förderung aus der „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von gemeinsamer Flächennutzungsplanung, Bebauungsplänen und planerischer Maßnahmen der Landesentwicklung sowie der Projektkoordination / dem Projektmanagement von Planungsprozessen im Land Brandenburg (Planungsförderungsrichtlinie 2020 - PFR 2020)“ einen Fördermittelantrag gestellt. Der Antrag wurde positiv beschieden. Die Neuaufstellung des gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplans für die Gemeinde Steinhöfel wird anteilig durch Landesmittel gefördert.

## 1.2 Ziel und Zweck des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 5 BauGB Abs. 1 Satz 1 ist im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der Planungshorizont beträgt entsprechend BauGB 10 bis 15 Jahre.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ist ein wesentliches Instrument der Ortsplanung und dient dazu, die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde zu ordnen und die Entwicklungsabsichten in ihren Grundzügen darzustellen.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen (der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan) u.a. Folgendes zu berücksichtigen:

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt
- eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung
- die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- die Förderung von Klimaschutz und der Klimaanpassung
- der Erhalt und die Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes
- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden durch Maßnahmen der Innenentwicklung.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind insbesondere folgende Inhalte zu berücksichtigen:

- Integration im Verfahren befindlicher FNP-Änderungen, städtebaulicher Planungen sowie anderer aktueller kommunaler Planungen
- Integration der nachrichtlichen Übernahmen von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen (z.B. Schutzgebiete des Naturschutzes, Denkmalschutz, Hochwasserschutz, Altlasten oder überörtliche technische Infrastruktur etc.)
- Berücksichtigung der aktuellen Belange der Regional- und Landesplanung
- Prüfung von potentiellen Entwicklungsflächen insbesondere für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen.

Ein wesentliches Ziel der Flächennutzungsplanung ist die aufeinander abgestimmte gemeinsame Entwicklung aller Ortsteile ohne deren jeweilige baulich-räumliche und funktionellen Besonderheiten aufzugeben. Diese finden sich in den unterschiedlichen Entwicklungszielen und deren Umsetzung in die Flächendarstellung des Planes und in der Begründung wieder.

### **1.3 Landschaftsplan / Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist im Rahmen der Fortschreibung für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung berücksichtigt. Belange der Landschaftsplanung werden in eine Kartendarstellung zum Flächennutzungsplan integriert (bspw. Biotope, hochwertige Landschaftsräume etc.).

Nach § 11 Abs. 2 BNatSchG sind Landschaftspläne aufzustellen, sobald dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind. Derzeit liegen Landschaftspläne mit Stand Vorentwurf aus dem Jahr 1997 vor.

Der Sachverhalt zur Erforderlichkeit der Aufstellung eines Landschaftsplanes als Voraussetzung für die Neuaufstellung des gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplans wurde mit der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld der Planung diskutiert. Als Ergebnis wurde am 24.05.2023 folgendes festgehalten:

„Auf Grundlage der Stellungnahme von RA Dr. Thiele vom 15.03.2023 in Bezug auf das FNP-Änderungsverfahren zum B-Plan „Klimapark Steinhöfel, OT Demnitz“ sowie des zugehörigen Abwägungsvorschlags wurde der Sachverhalt erörtert.

Das Erfordernis zur Aufstellung eines Landschaftsplanes als Voraussetzung für die Neuaufstellung des gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplans für die Gemeinde Steinhöfel begründet sich gemäß der Stellungnahme von RA Dr. Thiele nicht. Die Aufstellung eines Landschaftsplanes ist daher nicht erforderlich.“



Belange der Landschaftspflege werden auf Grundlage der vorhandenen Landschaftspläne sowie aktuellen Bestandserfassungen, Datenabfragen bei den zuständigen Behörden etc. in den FNP integriert.

Eine gesonderte Aufstellung soll zeitnah in einem eigenständigen Verfahren erfolgen, sobald dies der Gemeinde möglich ist.

## 1.4 Rechtsverbindlichkeit

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des FNP ist das Baugesetzbuch, im Wesentlichen der § 5 dieses Gesetzes. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ist für den einzelnen Grundstückseigentümer nicht verbindlich. Er bindet jedoch grundsätzlich an der Aufstellung beteiligten öffentliche Planungsträger, die dem Flächennutzungsplan nicht widersprochen haben. Er entfaltet eine Bindungswirkung für die verbindliche Bauleitplanung, z. B. Bebauungspläne. Diese sind entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ebenso werden Bauvorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes beurteilt.

Aufgrund der Darstellungen im Maßstab 1:10.000 kann aus dem Flächennutzungsplan keine „flurstücksscharfe“ Flächenabgrenzung abgeleitet werden. Es werden hier entsprechend Baugesetzbuch die Grundzüge der Entwicklung dargestellt. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan begründet daher kein Baurecht. Hierfür sind weitergehende Regelungen des BauGB, insb. die §§ 30 bis 35 zu beachten.

Der Flächennutzungsplan bedarf, um Rechtswirksamkeit zu erhalten, der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 6 BauGB). Die Erteilung der Genehmigung ist öffentlich bekannt zu machen. Der wirksame Flächennutzungsplan bindet die Gemeinde und die an seiner Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger, soweit sie ihm nicht widersprochen haben.

## 1.5 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage wurde die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10.000 (DTK 10) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg verwendet. Im Geltungsbereich des Planes wurden folgende Kacheln verwendet:

**Tabelle 1: verwendete Kartenblätter inkl. Aktualität**

Artikelkurzname	Aktualisierung
TK10 3451-SW Müncheberg - Trebnitz	28.02.2023
TK10 3549-NO Kienbaum	28.02.2023
TK10 3549-SO Hangelsberger Forst	28.02.2023
TK10 3550-NW Müncheberg - Hoppegarten	28.02.2023
TK10 3550-SW Beerfelde	28.02.2023
TK10 3550-NO Müncheberg - Eggersdorf	28.02.2023
TK10 3550-SO Buchholz	28.02.2023
TK10 3650-NO Berkenbrück	28.02.2023
TK10 3551-NW Heinersdorf	28.02.2023
TK10 3551-SW Hasenfelde	28.02.2023
TK10 3651-NW Demnitz	28.02.2023
TK10 3551-NO Marxdorf	28.02.2023
TK10 3551-SO Falkenhagen (Mark)	28.02.2023

## 2 Planungsablauf / Verfahren

### 2.1 Stand der Flächennutzungsplanung

Derzeit existieren für zehn der zwölf Ortsteile der Gemeinde Steinhöfel Flächennutzungspläne. Die Ortsteile Jänickendorf und Neuendorf im Sande verfügen derzeit über keine rechtswirksamen Flächennutzungspläne. Fertig gestellte sowie laufende FNP-Änderungen werden in die Neuaufstellung integriert.

**Tabelle 2: Stand der Flächennutzungsplanung**

Ortsteil	Stand des FNP	Änderungen
Arensdorf	Genehmigung vom 18.04.2000	1. Änderung „Klimapark Steinhöfel, OT Arensdorf“ (Beschluss: 05.03.2024; Genehmigung ausstehend)
Beerfelde	Genehmigung vom 09.06.2000	1. Änderung „BPL Windpark Beerfelde–Buchholz Nr. 35“ (FNP-Änderungsverfahren wurde eingeleitet; Aufstellung dann nach § 8 Abs. 4 BauGB; Satzungsbeschluss: 05.03.2024; Genehmigung ausstehend)
Buchholz	Genehmigung vom 18.04.2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1. Änderung „BPL Windpark Beerfelde–Buchholz“ (FNP-Änderungsverfahren wurde eingeleitet; Aufstellung dann nach § 8 Abs. 4 BauGB; Satzungsbeschluss BPL: 05.03.2024; Genehmigung BPL ausstehend)</li> <li>- 2. Änderung „Solarpark Buchholz“ (Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf am 11.12.2023; Verfahren wird separat zu Ende geführt und integriert)</li> </ul>
Demnitz	Genehmigung vom 18.04.2000	1. Änderung „Klimapark Steinhöfel, OT Demnitz“ (Beschluss: 21.06.2023; Genehmigung ausstehend)
Hasenfelde	Genehmigung vom 18.04.2000	1. Änderung „Klimapark Steinhöfel, OT Hasenfelde“ (Beschluss: 21.06.2023; Genehmigung ausstehend)
Heinersdorf	Genehmigung vom 07.09.2000	1. Änderung „Klimapark Steinhöfel, OT Heinersdorf“ (Beschluss: 21.06.2023; Genehmigung ausstehend)
Jänickendorf	Kein rechtswirksamer FNP vorhanden	--
Neuendorf im Sande	Kein rechtswirksamer FNP vorhanden	--
Schönfelde / Gölsdorf	Genehmigung vom 07.09.2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1. Änderung „Klimapark Steinhöfel, OT Gölsdorf“ (Beschluss: 21.06.2023; Genehmigung ausstehend)</li> <li>- 2. Änderung „BPL Windpark Beerfelde – Buchholz“ (FNP-Änderungsverfahren wurde eingeleitet; Aufstellung dann nach § 8 Abs. 4 BauGB; Satzungsbeschluss BPL: 05.03.2024; Genehmigung BPL ausstehend)</li> </ul>
Steinhöfel	10.09.2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1. Änderung „Sonderbaufläche für Solarenergieanlagen“ (01.09.2014)</li> <li>- 2. Änderung „Klimapark Steinhöfel, OT Steinhöfel“ (Beschluss: 21.06.2023; Genehmigung ausstehend)</li> <li>- 3. Änderung „Kita und Rettungswache Demnitzer Straße“ (01.12.2023)</li> </ul>
Tempelberg	12.09.2000	1. Änderung „Klimapark Steinhöfel, OT Tempelberg“ (21.06.2023 – Satzungsbeschluss; Genehmigung ausstehend)

## 2.2 Verfahrensablauf

Grundsätzlich hat die Gemeinde bei der Planung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Demzufolge sind im Laufe des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplans Änderungen möglich.

### Übersicht über die wesentlichen Verfahrensschritte:

Aufstellungsbeschluss .....	12.10.2022
Ortsspaziergänge .....	12.02.2024, 14.02.2024, 15.02.2024
Beschluss Billigung Vorentwurf .....	_____
Beteiligung Raumordnung / Landesplanung (§ 1 (4) BauGB) .....	_____
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) .....	_____ - _____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (§ 4 (1) BauGB) .....	mit Schreiben vom _____
Beschluss Billigung 1. Entwurf .....	_____
Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (2) BauGB) zum 1. Entwurf .....	_____ - _____
Beteiligung der Behörden und TÖB (§ 4 (2) BauGB) zum 1. Entwurf .....	mit Schreiben vom _____
Abwägungsbeschluss .....	_____
Feststellungsbeschluss .....	_____

### *Aufstellungsbeschluss*

Der Beschluss über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplans für die Gemeinde Steinhöfel wurde in der Sitzung am 12.10.2022 gefasst (48/2022). Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 347 für das Amt Odervorland am 01.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

### *FNP-Arbeitsgruppe*

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Steinhöfel hat am 11.12.2023 die Einberufung einer Arbeitsgruppe für die Aufstellung des gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplans für die Gemeinde Steinhöfel beschlossen. Die Gemeindevertretung hat beschlossen, dass die Arbeitsgruppe das Projekt bis zum Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes begleiten soll. Die personelle Zusammensetzung soll auch über die anstehenden Kommunalwahlen im Jahr 2024 hinaus bestehen bleiben.

### *Ortsspaziergänge*

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs wurden im Februar 2024 Ortsspaziergänge in allen Orten der Gemeinde durchgeführt. Hierüber wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 18.01.2024 informiert.

Die Teilnehmenden der Ortsspaziergänge waren nicht festgelegt. Insbesondere wurden interessierte Bürger, Ortsvorsteher sowie Mitglieder der Ortsbeiräte gebeten, sich zu beteiligen. Ziel der Ortsspaziergänge war insbesondere

- die gemeinsame erste Bestandsaufnahme (insbesondere zur Frage des Vorhandenseins von Gemenge- und Konfliktlagen),
- die Besprechung erster Entwicklungsziele sowie
- die Diskussion von Erweiterungsflächen für die Siedlungsentwicklung.

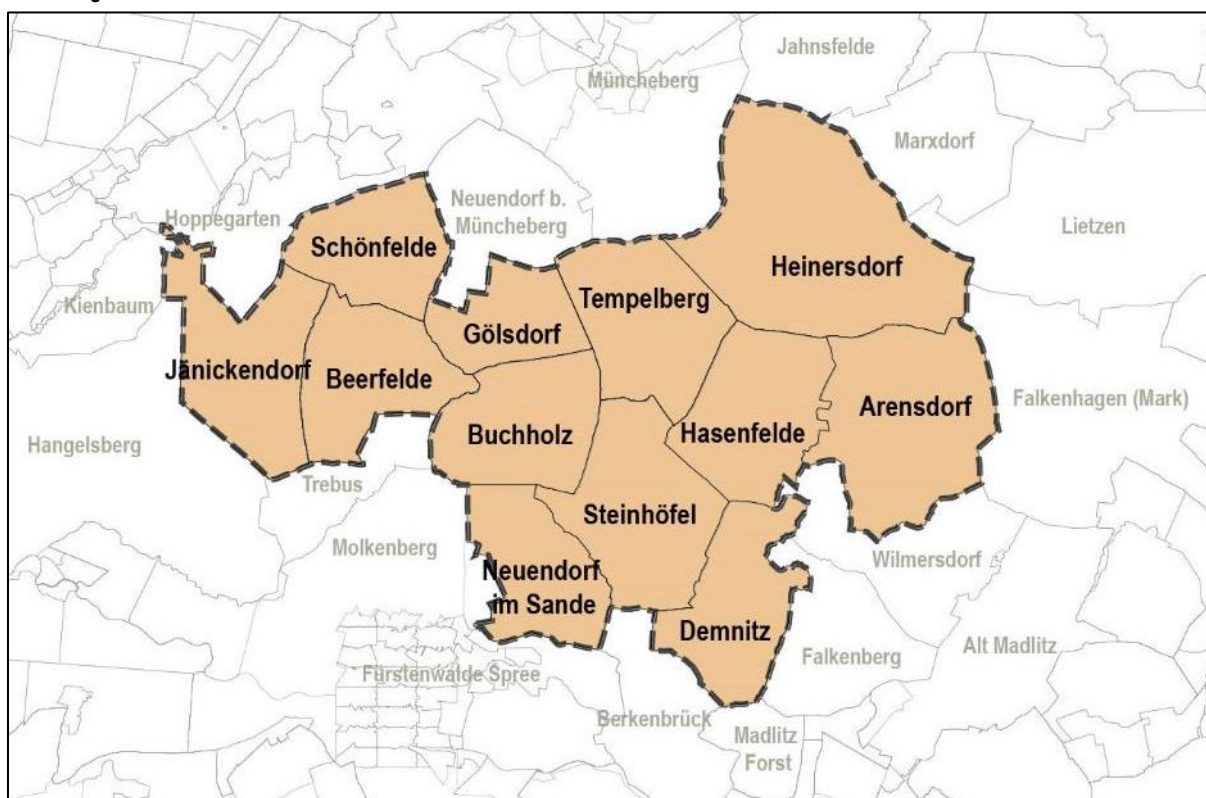
Bei den Rundgängen waren ein bis sechs Personen aus der Gemeinde Steinhöfel zusätzlich zu den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus dem Planungsbüro und einer Person aus der Verwaltung vertreten.

## 3 Plangebiet

### 3.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst das gesamte Gebiet des Gemeinde Steinhöfel Ortsteilen Arensdorf (mit Dorotheenhof), Beerfelde (mit Ausbau Beerfelde), Buchholz, Demnitz (mit Vorwerk Demnitz, Demnitzer Mühle), Gölsdorf, Hasenfelde (mit Hasenwinkel, Vorwerk Hasenfelde), Heinersdorf (mit Behlendorf, Fritzfelde, Heinersdorfer Vorwerk), Jänickendorf (mit Ausbau Jänickendorf, Neue Mühle), Neuendorf im Sande (mit Bahnhofsiedlung, Gutshof, Margaretenhof), Schönfelde, Steinhöfel (mit Altes Vorwerk, Charlottenhof) und Tempelberg. Die Fläche der Gemeinde beträgt rund 16.000 ha.

Abbildung 1: Übersichtskarte Steinhöfeler Ortsteile<sup>1</sup>



### 3.2 Lage und Funktion der Gemeinde im regionalem Kontext

Die Gemeinde Steinhöfel liegt im Landkreis Märkisch-Oderland zwischen Berlin und Frankfurt (Oder) und zwischen Münchenberg und Fürstenwalde/Spree. Angrenzend liegen die Gemeinde Grünheide (Mark), die Stadt Fürstenwalde/Spree, die Gemeinde Berkenbrück, die Gemeinde Briesen, die Gemeinde Falkenhagen (Mark), die Gemeinde Lietzen, die Gemeinde Vierlinden sowie die Stadt Münchenberg.

Die Gemeinde Steinhöfel liegt im Landkreis Märkisch-Oderland zwischen Berlin und Fankfurt (Oder) und zwischen Münchenberg und Fürstenwalde/Spree. Angrenzend liegen die Gemeinde Grünheide (Mark), die Stadt Fürstenwalde/Spree, die Gemeinde Berkenbrück, die Gemeinde Briesen, die Gemeinde Falkenhagen (Mark), die Gemeinde Lietzen, die Gemeinde Vierlinden sowie die Stadt Münchenberg.

Die überregionale Anbindung an das Straßennetz erfolgt durch die das Gemeindegebiet querende Bundesstraße B5, die Anschluss an die Bundesautobahn A 12 bietet.

Die regionale verkehrliche Anbindung der Gemeinde erfolgt über die genannte Bundesstraße B5, B168, die Landesstraße L 36 sowie die Kreisstraße 168, sie verbinden die Gemeinde mit den Städten Fürstenwalde

<sup>1</sup> Quelle: BRANDENBURGVIEWER (eigene Darstellung)

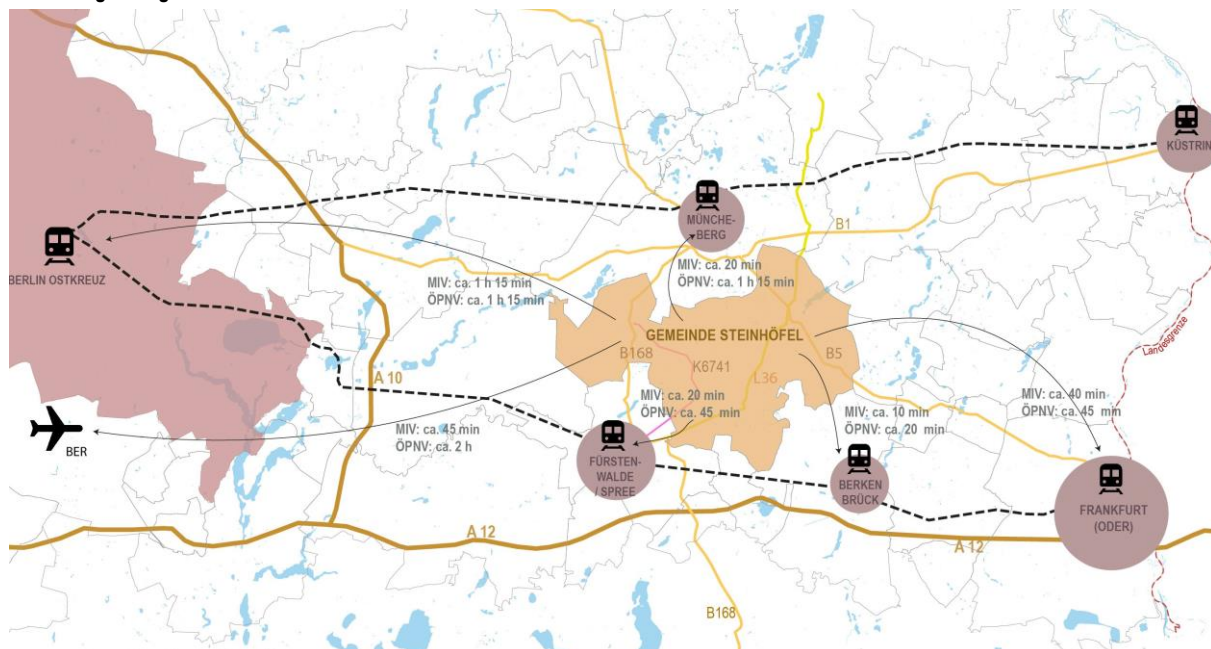
(Spree) und Müncheberg, den angrenzenden Gemeinden und stellen untergeordnet die Verbindung zwischen dem Großteil der in der Gemeinde Steinhöfel vorhandenen Ortsteile her.

Es ist innerhalb des Gemeindegebiets kein eigener Bahnhof vorhanden, die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in der Stadt Fürstenwalde (Spree), Berkenbrück und Müncheberg.

An den Bahnhöfen Fürstenwalde (Spree) und Berkenbrück verkehrt zweimal stündlich die Regional-Expresslinie RE 1 zwischen Frankfurt (Oder) und Potsdam Hbf, via Berlin. Eine Erreichbarkeit der Bahnhöfe mit dem öffentlichen Nahverkehr von der Gemeinde Steinhöfel aus, ist bei Fürstenwalde (Spree) gegeben (vgl. Kap. 3.3.2 Verkehr). Am Bahnhof Fürstenwalde verkehrt außerdem die NEB (Niederbarnimer Eisenbahn) mit der Regionalbahn RB 35 die zwischen Fürstenwalde (Spree) und Bad Saarow im Stundentakt. Am Bahnhof Müncheberg verkehrt stündlich die Regionalbahn RB 26 zwischen Küstrin-Kietz und Berlin-Ostkreuz bzw. Berlin-Lichtenberg, welche ebenfalls von der NEB betrieben wird.

Die Gemeinde Steinhöfel übernimmt für den Landkreis eine untergeordnete Funktion. Durch die Lage ist sie Teil der „erweiterten Metropolregion“, jedoch nicht als Zentraler Ort oder Grundfunktionaler Schwerpunkt eingestuft (vgl. Kap. 4.1.2 LEP HR). Eine ausgeprägte Wirtschafts-, Einzelhandels- oder Siedlungsentwicklung besteht nicht.

**Abbildung 2: Lage im Raum<sup>2</sup>**



### 3.3 Grundlagen

#### 3.3.1 Siedlungsstruktur / Naturräumliche Einordnung

Die Gemeinde Steinhöfel ist in ihrer heutigen Form ein junges Konstrukt. Die ehem. Gemeinden waren Teil des Amtes Steinhöfel / Heinersdorf. Arensdorf, Beerfelde, Hasenfelde, Heinersdorf, Jänickendorf, Schönfelde, Steinhöfel und Tempelberg haben sich im Jahr 2001 zur Gemeinde Steinhöfel zusammengeschlossen. Die Eingliederung von Buchholz, Demnitz und Neuendorf im Sande folgte im Jahr 2003. Das Amt wurde damit aufgelöst und die Gemeinde Steinhöfel amtsfrei. Im Jahr 2019 wurde die Gemeinde Steinhöfel Teil des Amtes Odervorland.

Die Ortsteile sind überwiegend in einem ähnlichen Zeitraum entstanden, haben aber eine jeweils eigenständige Geschichte und weisen noch heute eine historisch gewachsene Siedlungsstruktur auf.

Die Siedlungsbereiche der Gemeinde sind in einen durch Grundmoränen und Sanderflächen geprägten Landschaftsraum aus überwiegend Wiesen und intensiv genutzten großen Ackerflächen eingebunden, der durch

<sup>2</sup> Quelle: BrandenburgViewer (Darstellung GRUPPE PLANWERK)

zahlreiche Gräben, Alleen und Feldgehölzhecken durchzogen ist und diverse Feldsölle aufweist. Die in der Mehrzahl kleinen historischen Dörfer sind überwiegend Angerdörfer, die durch Gutshöfe überprägt sind.

Angerdörfer sind planmäßig gegründete Dorfanlagen. Der Anger war ursprünglich eine unterschiedlich große und langgestreckte Freifläche in Allgemeinbesitz, auf dem sich Kirche und Friedhof, Schmiede und Hirtenhaus, Dorfteich als Viehtränke und Feuerlöschteich sowie Schule und Spritzenhaus befanden. Zudem wurde er als Auslauf und Sammelplatz für Tiere genutzt. Um den Anger erstreckten sich die privaten Häuser und Höfe, deren Grundstücke sich oftmals langgestreckt in den Außenbereich ausdehnen. Die Häuser im Bereich um den Anger sind üblicherweise älter als am Ortsrand. Auch sind sie zumeist größer und herrschaftlicher, da sich an den Dorfrändern ärmere Schichten ansiedelten (vgl. S. 19, Dorfentwicklung in Brandenburg, MLUR, 2002). Diese Grundstruktur ist in den Ortsteilen Steinhöfels überwiegend noch gut ablesbar.

In den Ortsteilen sind die ältesten Gebäude prinzipiell die Dorfkirchen, deren Entstehungszeit bis in die zweite Hälfte des 13. Jahrhunderts reicht. Daneben sind auch zahlreiche historische Gebäude in den Ortsteilen vorhanden, prägend sind hier vor allem ehemalige Gutshäuser. Alle Ortsteile haben sich ihre historisch gewachsene Siedlungsstruktur erhalten. Neubauten, die in den Jahren seit 1945 entstanden sind und einen zusätzlichen und eigenständig erkennbaren Siedlungsbereich darstellen, finden sich in Heinersdorf und Steinhöfel.

Die Orte zeichnen sich durch historischen Gebäudebestand (historische Kirchen und Gutshöfe, Wirtschaftsgebäude, Drei- und Vierseithöfe) mit teilweise großzügigen Gartengrundstücken aus. In den Dörfern werden traditionell Kleintiere in den Gärten gehalten und es findet kleinteilig Selbstversorgung statt. Lediglich Heinersdorf und Steinhöfel sind größere Ortslagen. Zudem gibt es im Gebiet kleinere Außenbereichssiedlungen die dem ländlichen Wohnen dienen.

Die Orte sind alle siedlungsstrukturell eigenständige Orte wobei der Schwerpunkt der sozialen Infrastruktur, der Nahversorgung und auch mit Arbeitsplätzen in Müncheberg und Fürstenwalde (außerhalb des Gemeindegebiets) liegt. Innerhalb des Gemeindegebiets sind in Heinersdorf und Steinhöfel wichtige Infrastrukturen vorhanden.

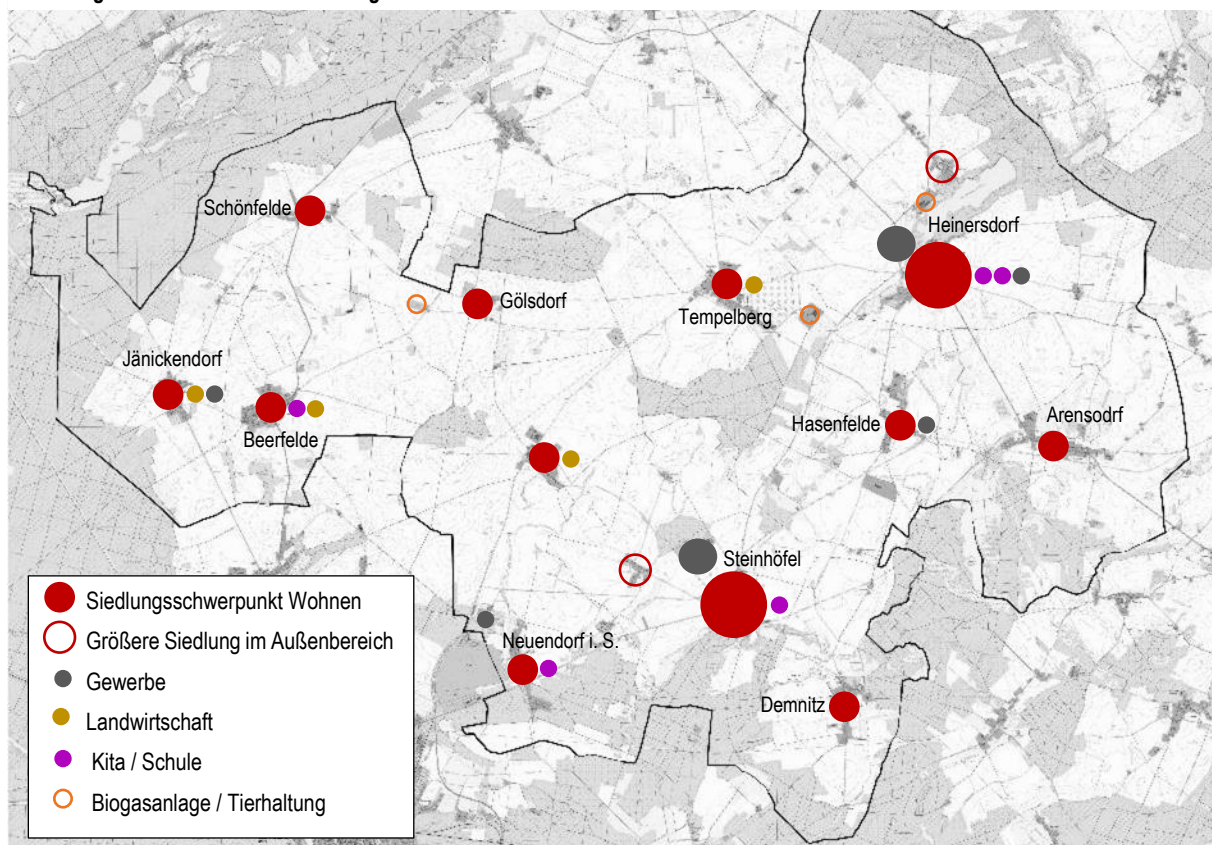
Die Dörfer stellen sich überwiegend als eigenständig identifizierbare Siedlungskörper dar, die vor allem durch ländliches Wohnen neben einzelnen gewerblichen Standorten geprägt sind.

Mit den beiden Bundesstraßen im Gemeindegebiet gibt es lediglich kleinere räumliche Zäsuren. Bahntrassen, Autobahnen o.ä. liegen nicht im Gemeindegebiet.

Naturräumlich wird die leicht hügelige Endmoränenlandschaft insbesondere durch offene, landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Wald geprägt. Teilweise wird die Landschaft von kleinen Wasserläufen durchzogen. Steinhöfel liegt mitten in der Lebuser Platte und bildet den Übergang zur Fürstenwalder Spreetalniederung. Durch die offene Landschaft und die Nähe zu unterschiedlichen Naturräumen bietet sich ein touristisches Potenzial.

Die Ortsteile untereinander sind oftmals durch Alleen verbunden. Diese regionaltypische Naturstruktur sollte bei Aus- und Umbau von die Ortsteile verbindenden Straßen mit bedacht werden.

Abbildung 3: Funktionen im Gemeindegebiet



### 3.3.2 Verkehr

Die Gemeinde Steinhöfel ist an das übergeordnete Straßennetz insbesondere durch die beiden durch das Gebiet verlaufenden Bundesstraßen B 168 und B 5 angebunden. Die östlich gelegene B 168 verläuft durch die Ortsteile Schönfelde und Beerfelde und verbindet die Gemeinde in nördliche Richtung mit Müncheberg und in südliche Richtung mit Fürstenwalde (Spree). Außerdem bildet sie den Anschluss an die Bundesautobahn A 12 (Berlin – Frankfurt (Oder) – Polen). Die Bundesstraße 5 verläuft durch die Ortsteile Heinersdorf und Arensdorf und verbindet das Gemeindegebiet mit Frankfurt (Oder) und Polen. Die Steinhöfeler Chaussee (L 38) verbindet die Ortsteile Hasenfelde, Steinhöfel, und Neuendorf im Sande miteinander. Im Gemeindegebiet befinden sich außerdem noch drei Kreisstraßen (K 6741, K 6740 und K 6737). Die gemeindliche Erschließung erfolgt über eben jene Straßen sowie über kleinere Gemeindestraße, diese sind nur teilweise ausgebaut.

Ein eigener Bahnhof ist nicht vorhanden, die nächstgelegenen Bahnstationen befinden sich in Fürstenwalde (Spree), Berkenbrück und Müncheberg. Am Bhf. Fürstenwalde / Spree sowie Berkenbrück ist wichtigster Verkehrsträger ist die Regionalexpresslinie 1 (RE 1), welche in der Hauptverkehrszeit zweimal stündlich fährt. Betreiberin ist die ODEG. Die Linie RE 1 verbindet Magdeburg, Brandenburg a. d. Havel, Potsdam, Berlin, Fürstenwalde/Spree und Frankfurt (Oder). Stündlich verkehrt zudem am Bahnhof Fürstenwalde/Spree die Regionalbahnlinie 35 der NEB zwischen Fürstenwalde / Spree und Bad Saarow.

Am Bahnhof Müncheberg verkehrt die Regionalbahn RB 26 der NEB stündlich zwischen Berlin Ostkreuz und Kostrzyn nad Odrą (Küstrin), Polen.

Die Ortslagen Schönfelde, Neuendorf im Sande, Demnitz, Beerfelde, Heinersdorf, Arensdorf und Steinhöfel sind mit dem ÖPNV erschlossen. Die Buslinie 432 verkehrt in einem 40-Minuten-Takt zwischen Fürstenwalde (Spree) Bhf. und Müncheberg, Stadt über Beerfelde, Beerfelde Ausbau und Schönfelde. Von Beerfelde benötigt man ca. 20 Minuten zum Bahnhof Fürstenwalde Spree und ca. 12 Minuten nach Müncheberg.

Die Buslinie 433 verkehrt zwischen Fürstenwalde (Spree) und Arensdorf, Dorf. Sie stellt außerdem die ÖPNV-Verbindung zwischen den Ortslagen Neuendorf i. S., Buchholz, Vorwerk Steinhöfel, Steinhöfel, Demnitz, Hasenwinkel, Hasenfelde und Arensdorf dar. Die Buslinie verkehrt einmal die Stunde in unregelmäßigen Abständen und nur während der Hauptgeschäftszeiten. Für die Vernetzung der Ortsteile untereinander stellt sie die wichtigste Verbindung dar. Von der Ortslage Steinhöfel benötigt man ca. 30 bis 40 min bis zum Bahnhof Fürstenwalde /Spree.

Wochentags außerhalb der Ferien verkehrt drei- bzw. viermal täglich die Buslinie 970 zwischen Müncheberg und Frankfurt (Oder), mit Halten in Tempelberg, Steinhöfel, Heinersdorf und Arensdorf.

Innerhalb des Gemeindegebiets verlaufen drei übergeordnete Radwegerrouten, der Oderbruchbahnradweg, der Radwanderweg Märkische-Schlösser-Tour sowie die Oder-Spree-Tour. Durch die Lage an verschiedenen Radrouten und aufgrund der steigenden Beliebtheit von Rad- und Freizeitsport stellt dies durchaus ein touristisches Potenzial dar.

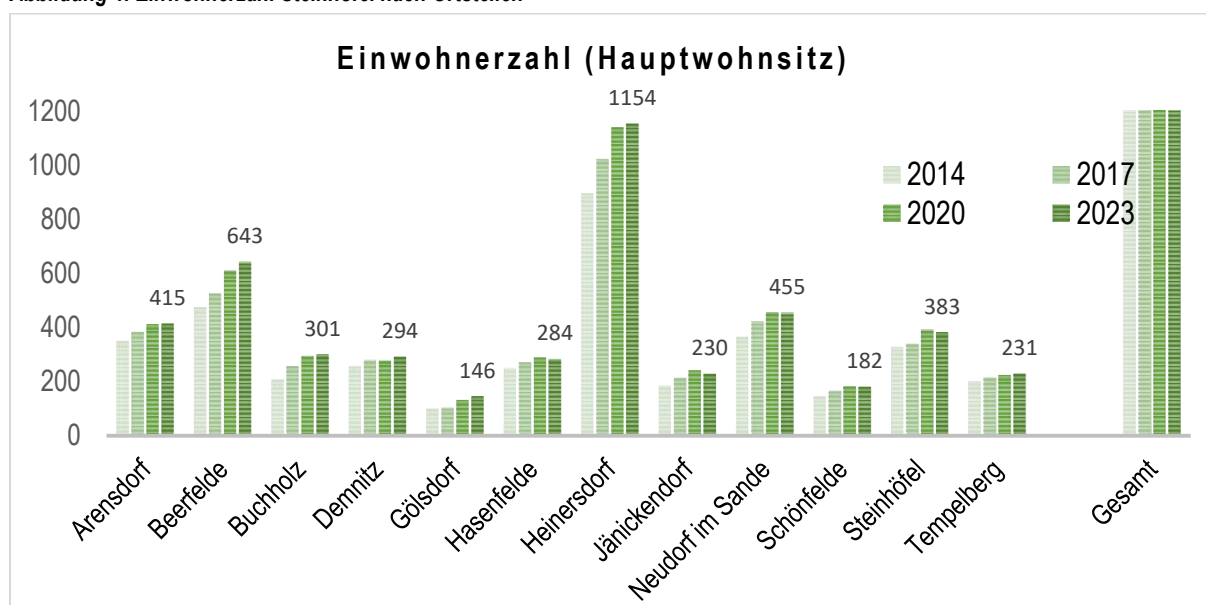
### 3.3.3 Bevölkerungsentwicklung

Grundlegend für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Steinhöfel ist die Berücksichtigung aktueller Tendenzen bei der Bevölkerungsentwicklung. Mit konkreten Flächenausweisungen im FNP wird die Basis für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet gelegt.

Im Rahmen der FNP-Bearbeitung wird auf verfügbare Daten und Schätzungen des Landkreises, der Regionalen Planungsgemeinschaft und des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) sowie auf Daten des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde Steinhöfel zurückgegriffen. Da viele Angaben nur für die Ebene des Landkreises bzw. des Amtes verfügbar sind, werden diese als Grundlage für die Erkennung aktueller Tendenzen verwendet.

Am 30.11.2023 hatte Steinhöfel eine Bevölkerungsanzahl von 4.833<sup>3</sup>. Das Gemeindegebiet weist eine Bevölkerungsdichte von 30 Personen pro km<sup>2</sup> auf. Seit 2004 ist die Bevölkerungszahl um ca. 25 % (Gesamtgemeindegebiet) gewachsen. Insbesondere die Ortsteile Gölsdorf (+ 47 %) und Buchholz (+ 44 %) sind in den letzten zehn Jahren an Bevölkerung gewachsen, jedoch zeigt sich ein positive Bevölkerungstendenz in allen Ortsteilen.

Abbildung 4: Einwohnerzahl Steinhöfel nach Ortsteilen<sup>4</sup>



<sup>3</sup> Informationen erhalten vom Amt Odervorland, Gewerbe- und Einwohnermeldeamt am 28.03.2024

<sup>4</sup> Informationen erhalten vom Amt Odervorland, Gewerbe- und Einwohnermeldeamt am 28.03.2024



**Tabelle 3: Einwohnerentwicklung seit 2014 nach Ortsteilen<sup>5</sup>**

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Arensdorf	352	359	368	385	399	419	412	427	426	415	424
Beerfelde	475	486	504	527	564	598	613	626	653	643	635
Buchholz	209	226	240	258	269	294	297	291	300	301	303
Demnitz	260	263	269	281	291	290	280	282	284	294	295
Gölsdorf	102	103	107	106	115	130	132	144	132	146	150
Hasenfelde	250	262	265	272	286	294	289	285	284	284	282
Heinersdorf	896	941	983	1023	1078	1144	1140	1143	1158	1154	1159
Jänickendorf	187	199	204	216	227	233	242	238	239	230	236
Neudorf im Sande	366	391	402	423	438	450	456	466	466	455	445
Schönfelde	147	152	162	169	180	188	184	190	182	182	180
Steinhöfel	329	332	336	342	368	391	393	396	392	383	382
Tempelberg	202	206	214	217	222	226	224	230	238	231	224
<b>Gesamt</b>	<b>3882</b>	<b>4026</b>	<b>4162</b>	<b>4324</b>	<b>4574</b>	<b>4772</b>	<b>4775</b>	<b>4830</b>	<b>4871</b>	<b>4833</b>	<b>4838</b>

### • Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen

In der Raumanalyse des Landes Brandenburg (Raumstrukturatlas des LBV<sup>6</sup>) werden vorhandene Daten vergleichend dargestellt, sodass die Besonderheiten Steinhöfels im Vergleich zu angrenzenden Gemeinden sichtbar werden. Auffallend ist, dass in Steinhöfel als Ausnahme in der Umgebung in den vergangenen Jahren (2016 – 2020) ein positives natürliches Bevölkerungswachstum vorhanden war. Der Wanderungssaldo ist hingegen eher neutral. Dies entspricht nicht der üblichen Tendenz einer unterdurchschnittlichen Geburtenrate bei gleichzeitig hoher Sterberate.

Auf Grundlage der Bevölkerungsvorausschätzung 2020-2030 des Landes Brandenburg<sup>7</sup> werden folgende Tendenzen für die nächsten Jahre genannt, die für die Entwicklung von Steinhöfel von Belang sind:

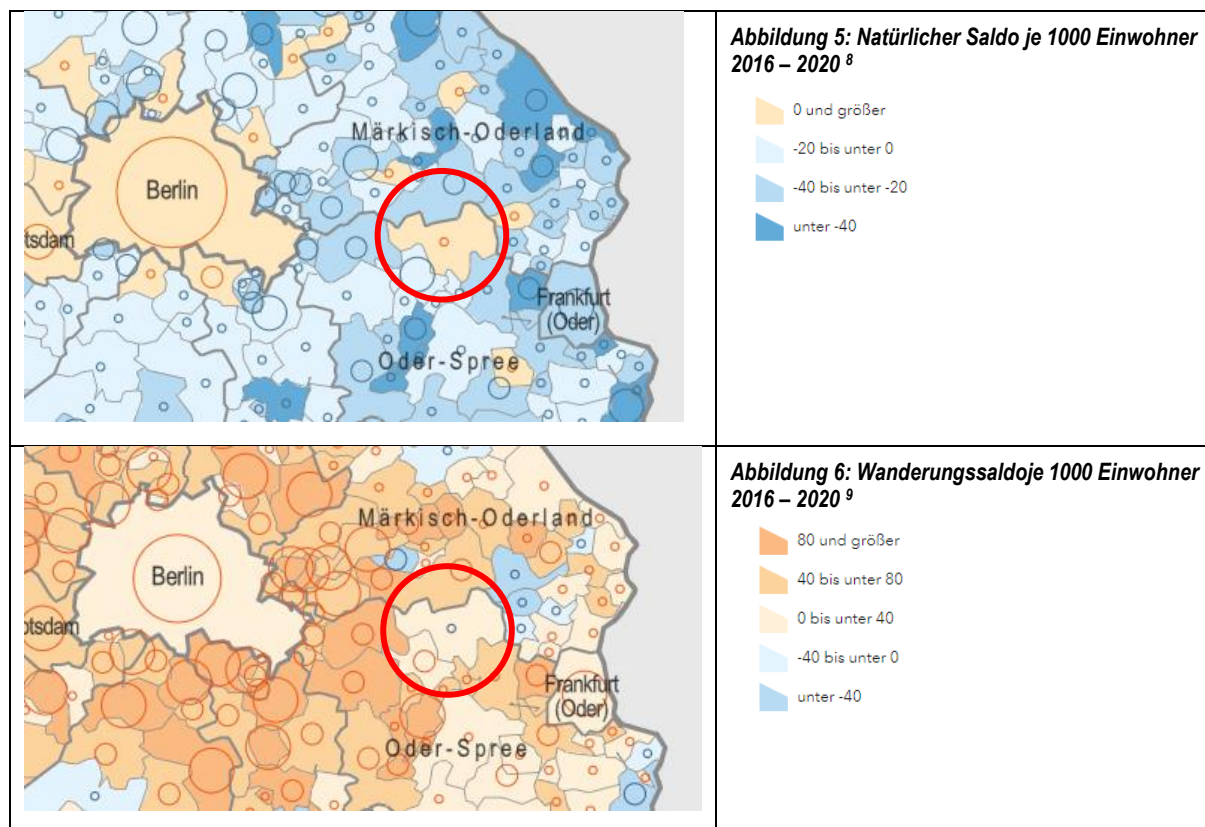
- Die Summe aus Lebendgeborenen und Wanderungsüberschuss wird bis zum Jahr 2025 in der Lage sein, die hohen Sterberaten auszugleichen und eine positive Gesamtbevölkerungsentwicklung ermöglichen. Danach wird von einem Rückgang der Bevölkerungszahlen ausgegangen.
- Abwanderung, v. a. junger Menschen und hochqualifiziertem Personal
- Wichtige Zuwanderungsquellen sind Berlin sowie das Ausland.

Es wird dort auch die Notwendigkeit von Zuwanderung genannt, um ein stabiles Bevölkerungsniveau zu gewährleisten. Für die Gemeinde Steinhöfel ist aber insbesondere darauf hinzuwirken, die vorhandene Bevölkerung zu halten und die Gemeinde auch für den Verbleib der nächsten Generation attraktiv zu gestalten. Dies ist ein Alleinstellungsmerkmal der Gemeinde und spiegelt das Bild von großer Heimatverbundenheit ab.

<sup>5</sup> Informationen erhalten vom Amt Odervorland, Gewerbe- und Einwohnermeldeamt am 28.03.2024

<sup>6</sup> Landesamt für Bauen und Verkehr (2023): Raumstrukturatlas Land Brandenburg, <https://raumanalyse.brandenburg.de/rsa/?page=Startseite&views=Text-kopieren-2-kopieren-15> (Zugriff am 18.03.2024)

<sup>7</sup> Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (2019): Handlungs- und Steuerungsbedarfe einer nachhaltigen Regionalentwicklung, Bevölkerungsvorausschätzung 2020-2030 des Landes Brandenburg, VORENTWURF Integrierter Regionalplan Oderland-Spree (<https://www.rpg-oderland-spree.de/sites/default/files/downloads/Vorentwurf%20IRP%20OLS%20Handlungsrahmen%20Bev%20C3%B6lkerungsprognose%202020-2030.pdf>, Zugriff am 21.02.2024)



### Entwicklung der Altersgruppen

In der Gemeinde Steinhöfel ist im Vergleich zu den Nachbargemeinden und ähnlich ländlich gelegenen Regionen in Brandenburg ein eher hoher Anteil an unter 15 Jährigen vorhanden. Auch der Anteil der Personen die 65 Jahre und älter sind, ist vergleichsweise gering. <sup>10</sup>

Gemäß der Bevölkerungsvorausschätzung 2020-2030 des Landes Brandenburg<sup>11</sup> werden folgende Entwicklungen benannt:

- Der Anteil der unter 6-Jährigen (Kinder im Hort- und Kita-Alter) hat im Jahr 2019 bereits seinen Höhepunkt erreicht und nimmt bis 2030 beständig ab.
- Der Anteil der 6- bis 15-Jährigen steigt bis zum Jahr 2030 an.
- Der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre wird weiter zunehmen (im Weiteren Metropolenraum von 26,3 auf 32,3 %).

Um den Bedarf von jungen Familien gerecht zu werden und diese stärker an die Orte zu binden, ist es notwendig die soziale Infrastruktur (für Bildung und Betreuung) bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Hierfür sind auch Wohnformen für junge Erwachsene zu beachten, die sich am biografischen Wendepunkt „Beginn weiterführender Ausbildung bzw. erster Beruf“ befinden.

<sup>8</sup> Landesamt für Bauen und Verkehr (2023): Raumstrukturatlas Land Brandenburg, <https://raumanalyse.brandenburg.de/rsa/?page=Nat%C3%BCliche-Bev%C3%B6lkerungsentwicklung-2016-bis-2020&views=Text-kopieren-2-kopieren-15> (Zugriff am 18.03.2024)

<sup>9</sup> ebd.

<sup>10</sup> ebd.

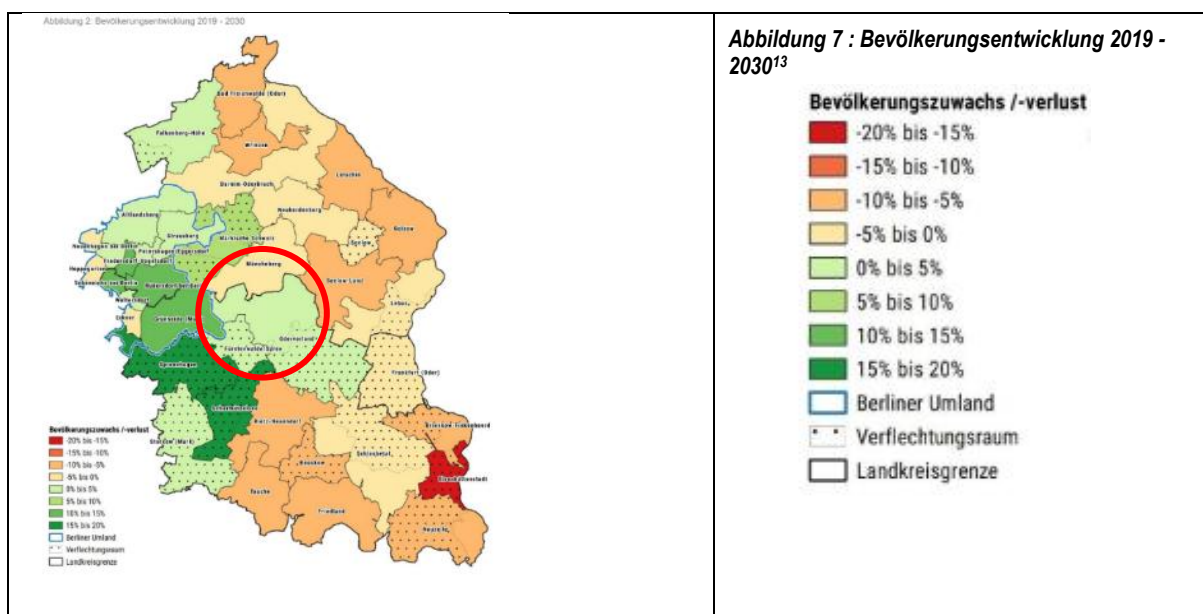
<sup>11</sup> Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (2019): Handlungs- und Steuerungsbedarfe einer nachhaltigen Regionalentwicklung, Bevölkerungsvorausschätzung 2020-2030 des Landes Brandenburg, VORENTWURF Integrierter Regionalplan Oderland-Spree (<https://www.rpg-oderland-spree.de/sites/default/files/downloads/Vorentwurf%20IRP%20OLS%20Handlungsrahmen%20Bev%C3%B6lkerungsprognose%202020-2030.pdf>, Zugriff am 21.02.2024)

Auch die Möglichkeiten für Personen über 65 Jahre (besondere Wohnformen, Gesundheitsinfrastruktur, Altenbetreuung / Pflege) sind in diesem Zusammenhang auszubauen, um die Möglichkeiten zu bieten in heimischer Umgebung zu verbleiben.

### Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Während frühere Vorausschätzungen von einem deutlichen Bevölkerungsrückgang in den ländlichen Regionen ausgingen, hat sich der Trend verändert und geht von einer Beibehaltung der aktuellen Bevölkerungsanzahl bzw. einer leichten Zunahme in der Region Steinhöfel aus. Im Zeitraum 2019 bis 2030 wird von einem Bevölkerungszuwachs von 0 % bis +5 % ausgegangen<sup>12</sup>.

Viele Gemeinden mit Lage im Weiteren Metropolitanraum weisen grundsätzlich eher einen Bevölkerungsverlust auf. Dies ist in der Gemeinde Steinhöfel nicht der Fall. Größere Entwicklungsimpulse aus der TESLA-Entwicklung sind für die Gemeinde Steinhöfel aber bislang nicht erkennbar.



### 3.3.4 Wirtschaft

Die Beschäftigendichte weist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort je 1.000 Einwohner aus und ist ein Maß für den Beschäftigungsstand am Arbeitsort. Hier gibt es in der Gemeinde Steinhöfel einen eher geringen Beschäftigungsstand. Der Anteil der Arbeitslosen beträgt 5 bis unter 7,5 Arbeitslose je 100 Einwohner im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre)<sup>14</sup>.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in der Gemeinde Steinhöfel ist in den Jahren 2015 bis 2020 rückläufig (-25 bis unter 0 %)<sup>15</sup>.

<sup>12</sup> Ebd.

<sup>13</sup> Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (2019): Handlungs- und Steuerungsbedarfe einer nachhaltigen Regionalentwicklung, Bevölkerungsvorausschätzung 2020-2030 des Landes Brandenburg, VORENTWURF Integrierter Regionalplan Oderland-Spree (<https://www.rpg-oderland-spree.de/sites/default/files/downloads/Vorentwurf%20IRP%20OLS%20Handlungsrahmen%20Bev%C3%B6lkerungsprognose%202020-2030.pdf>, Zugriff am 21.02.2024)

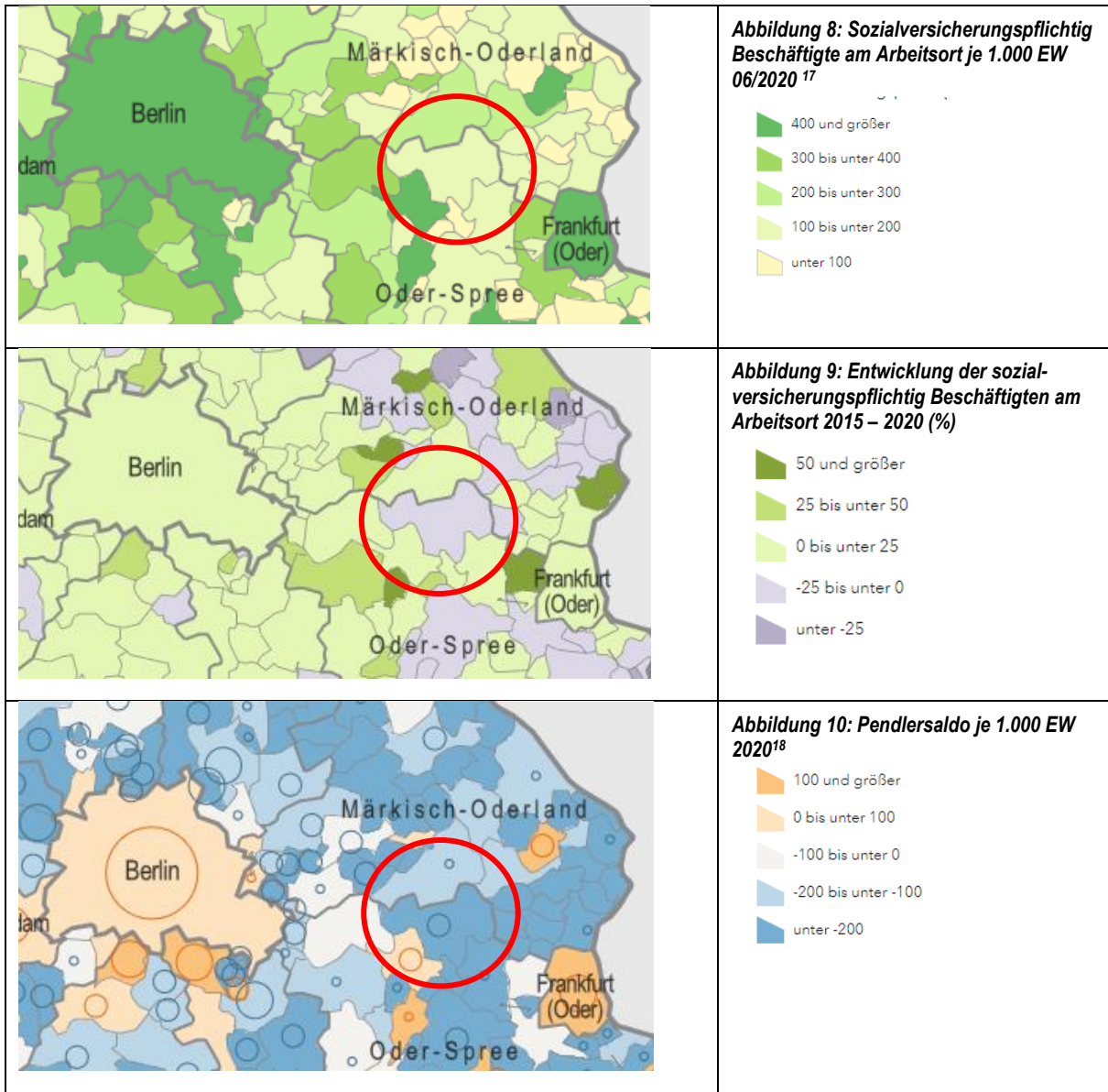
<sup>14</sup> Land Brandenburg: Raumstrukturatlas (Geoanwendung), <https://raumanalyse.brandenburg.de/rsa/?page=Besch%C3%A4ftigtenentwicklung-06%2F2015-bis-06%2F2020&views=Text-kopieren-2-kopieren-15>; [zuletzt zugegriffen am 16.04.2024]

<sup>15</sup> ebd.

Auch bei den Pendlerzahlen ist eindeutig, dass die Gemeinde Steinhöfel eine Auspendlergemeinde ist. Das Büro PROZIV Verkehrs- und Regionalplaner GmbH & Co. KG erarbeitete für das Berichtsjahr 2021 eine „Vergleichende Analyse der Pendlerverflechtungen und der Arbeitsplatzverteilung in der Region Oderland-Spree“.

Für Steinhöfel sind vor allem intensive Verflechtungen mit Fürstenwalde/Spree von Bedeutung. Im Jahr 2020 pendelten 604 Personen bzw. 30-39,9 % der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten von Steinhöfel nach Fürstenwalde. Nach Erkner pendelten 19 Personen.<sup>16</sup>

Zukünftig kann davon ausgegangen werden, dass sich die Pendlerverflechtungen weiter verstärken, möglicherweise ergeben sich Anforderungen an den Ausbau der Schienen- und Straßeninfrastruktur sowie des straßengebunden ÖPNV.



<sup>16</sup> Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree: Pendlerbericht Oderland-Spree 202, <https://www.rpg-oderland-spree.de/regionalentwicklung-und-projekte/pendleranalyse> [zuletzt zugegriffen am 15.04.2024]

<sup>17</sup> Land Brandenburg: Raumstrukturatlas (Geoanwendung), <https://raumanalyse.brandenburg.de/rsa/?page=Besch%C3%A4ftigtendichte-06%2F2020&views=Legende-kopieren-3-kopieren-15>; [zuletzt zugegriffen am 16.04.2024]

<sup>18</sup> Land Brandenburg: Raumstrukturatlas (Geoanwendung), <https://raumanalyse.brandenburg.de/rsa/?page=Pendlersalden-06%2F2020&views=Text-kopieren-2-kopieren-15>; [zuletzt zugegriffen am 16.04.2024]

## 4 Planungsvorgaben

### 4.1 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Der FNP als vorbereitender Bauleitplan ist somit an die übergeordneten Planungsvorgaben gebunden.

Die für die Gemeinde Steinhöfel relevanten Ziele sind im Wesentlichen in folgenden Planungen enthalten:

- im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)),
- im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) sowie
- im Sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (RPI-RS/GSP), in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung (im ABl. Nr. 42 vom 27.10.2021, S. 812).

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung sowie die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree werden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Aufstellung des Flächennutzungsplans beteiligt, um deren Belange in die Abwägung und Planung einstellen zu können. Dies dient auch der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung.

#### 4.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Das LEPro 2007 trifft Festlegungen, die als Grundsätze der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Grundsätze des LEPro 2007 beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind Grundlage für die Konkretisierung auf nachfolgenden Planungsebenen (insbesondere des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) und der Regionalplanung).

Für die Gemeinde Steinhöfel sind die folgenden Festlegungen von wesentlicher Bedeutung:

Gemäß § 2 Abs. 3 sollen in den ländlichen Räumen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden. Hierzu zählen insbesondere die Neuausrichtung der Landwirtschafts- und Energiepolitik. Nach § 4 Abs. 2 sollen durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die touristischen Potenziale, die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden. Die Gemeinde Steinhöfel kommt diesen Belangen u.a. mit dem Gesamtgemeindlichen Konzept für großflächige Freiflächen-Photovoltaikanlagen nach. Weiterhin sind in der vorliegenden Planung u. a. neue gewerbliche Bauflächen dargestellt sowie Möglichkeiten für die Nutzung wirtschaftlicher Impulse entlang der überregionalen Radwege sowie in den historischen Wirtschaftsgebäuden geschaffen.

Gemäß § 3 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion (Gesamtgebiet der Länder Berlin-Brandenburg) nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung soll gem. § 5 Abs. 1 auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Steinhöfel ist kein zentraler Ort bzw. raumordnerisch festgelegter Bereich in diesem Sinne. Die Entwicklungsmöglichkeiten werden daher in der vorliegenden Planung überwiegend auf die landesplanerische Innenentwicklung beschränkt.

Gem. § 5 Abs. 2 soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Die Gemeinde Steinhöfel hat im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung vorhandene Potenziale der Innenentwicklung geprüft. Gemäß § 5 Abs. 3 wurden bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt.

Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden (vgl. § 6 Abs. 1). Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

#### 4.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR)

Der LEP HR bindet die Hauptstadtregion in nationale und internationale Verflechtungen ein, ermöglicht Wachstum, ordnet räumlich die Daseinsvorsorge, orientiert die Infrastrukturentwicklung auf räumliche Schwerpunkte, schützt Freiräume und natürliche Ressourcen und regt nachfolgende Akteursebenen zur Gestaltung von Handlungsräumen an. Er stellt als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamtraum der Länder Berlin und Brandenburg die raumordnerischen Grundsätze dar und setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

##### Darstellung landesplanerischer Ziele und Grundsätze

Die Gemeinde Steinhöfel gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung nach Z 5.6 LEP HR. Die Möglichkeiten zur Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen richten sich deshalb nach Z 5.5 LEP HR (Eigenentwicklung). Teilbereiche des Gemeindegebiets sind als Freiraumverbund gekennzeichnet.

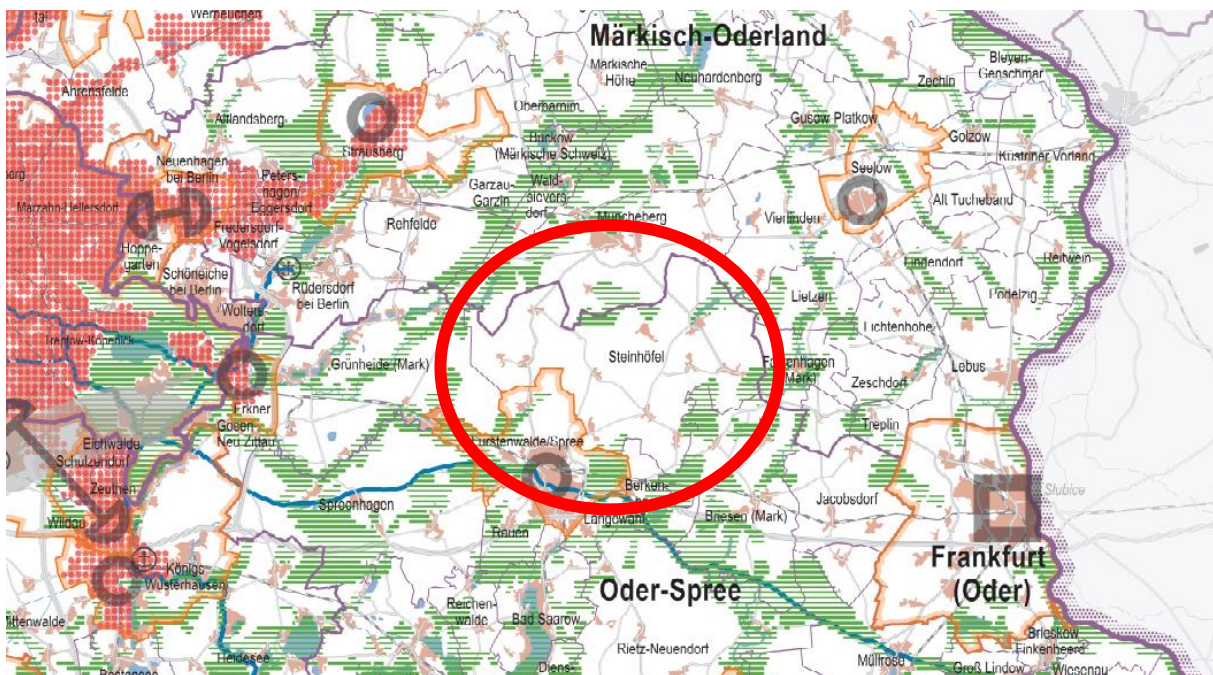


Abbildung 11: Auszug aus dem LEP HR - Festlegungskarte

Folgende wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP HR sind für die Gemeinde Steinhöfel von Bedeutung:

#### G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung

Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden. Eine Inanspruchnahme des Freiraumverbundes ist ausgeschlossen und nur unter den in Z 6.2 Absatz 2 genannten Ausnahmen möglich. Die Planung neuer gewerblicher Bauflächen soll bedarfsgerecht und nachhaltig erfolgen. Neben einer verkehrlich guten Anbindung kann eine möglichst geringe Inanspruchnahme neuer Flächen niedrige Infrastrukturfolgekosten nach sich ziehen. (vgl. S. 54 LEP HR)

- ➔ **Bewertung:** Nach derzeitigem Planungsstand erfolgt die Darstellung von zusätzlichen gewerblichen Bauflächen in verkehrsgünstiger Lage in Heinersdorf (HEIN 6 und HEIN 7) und Steinhöfel (STEIN 6). Kleinere Bestandsgewerbe werden in Jänickendorf (JÄ 5), Hasenfelde (HAS 1) und Neundorf im Sande dargestellt. Es erfolgt keine Inanspruchnahme des Freiraumverbundes. Dieser ist zur besseren Nachvollziehbarkeit im Vorentwurf in die Planzeichnung übernommen. Die dargestellten Flächen können Arbeitsplätze in der Gemeinde schaffen und ggf. Pendlerbeziehungen minimieren.

## **Z 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte**

Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet.

- ➔ **Bewertung: Nach derzeitigem Planungsstand sind mit der Flächennutzungsplanung keine Darstellungen von Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel vorgesehen.**

## **G 4.1 Kulturlandschaftliche Handlungsräume**

Kulturlandschaften sollen auf regionaler Ebene identifiziert und weiterentwickelt werden. *Die vielfältigen Kulturlandschaften mit ihren prägenden Merkmalen und Kultur- und Naturdenkmälern sollen behutsam weiterentwickelt werden. Ziel ist es, ein Gleichgewicht zwischen dem Erhalt regionaler Werte und neuen Nutzungs- und Gestaltungsanforderungen zu finden. Nutzungen im Außenbereich, wie erneuerbare Energien, Rohstoffabbau, Netzausbau, Deponien sowie sonstige technische Anlagen, sollen verträglich in die Kulturlandschaften integriert werden (aus „Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland“, MKRO 2016).*

- ➔ **Bewertung: Gemäß dem Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg ist das Landschaftsbild im Gemeindegebiet Steinhöfels überwiegend von sehr geringer bis gering-mittlerer Bedeutung. Die prägenden Kultur- und Naturdenkmäler werden im Rahmen der Neuaufstellung berücksichtigt.**

## **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.

- ➔ **Bewertung: Die Gemeinde Steinhöfel priorisiert im Rahmen der Neuaufstellung vorhandene Potenziale der Innenentwicklung, bspw. durch die Nachnutzung baulich vorgeprägter Flächen oder das Schließen von Baulücken. Auch Neuausweisungen sind überwiegend im Sinne der Innenentwicklung vorgesehen (Spiegelung, Abrundung entlang vorhandener Straßen). Hierbei werden die Belange der Funktionsbündelung und Nutzungsmischung beachtet. Insbesondere in den historischen Ortslagen werden weiterhin gemischte Bauflächen dargestellt.**

## **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.

- ➔ **Bewertung: Nach derzeitigem Planungsstand schließen die neu dargestellten Siedlungsflächen an bestehende an. Neuausweisungen im Außenbereich sind nicht vorgesehen.**

### **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.

- ➔ **Bewertung: Es erfolgt die Neuausweisung von Bauflächen für bestehende hochbaulich geprägte Siedlungsflächen im Außenbereich. Diese befinden sich angrenzend an die bestehenden Siedlungsflächen und entsprechend daher dem Ziel 5.3 (z.B. DEM 1, NEU 2, SCHÖ 5)**

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

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden und nur dann zulässig wenn insbesondere keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden.

- ➔ **Bewertung: Nach derzeitigem Planungsstand wird das Ziel 5.4 erfüllt.**

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

- (1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.
- (2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (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.

- ➔ **Bewertung:  
Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im FNP) ist im Grundsatz auf die Sicherung des örtlichen Bedarfs begrenzt (Eigenentwicklung).**

**Die Entwicklung soll prioritär im Rahmen der Innenentwicklung erfolgen. Darüber hinaus sind Flächeninanspruchnahmen im Rahmen der Eigenentwicklung (Ziel 5.5) möglich. Festgelegt in Ziel 5.5 ist das Flächenpotenzial für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung (EEO): Dieses beträgt 1 ha je 1.000 EW und ist frei auf alle Ortsteile verteilbar. Die EEO beträgt 4,5 ha (siehe Tabelle 4).**

**Hierzu sind im Rahmen des Verfahrens Abstimmungen mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vorgesehen.**



**Tabelle 4: Bilanzierung der Wohnsiedlungsflächen**

<b>Zur Verfügung stehendes Flächenkontingent</b>			<b>Flächengröße</b>
Eigenentwicklungsoption entsprechend Ziel 5.5 auf Grundlage von einer Bevölkerungszahl von 4.448 Einwohnern <sup>19</sup>			<b>4,5 ha</b>
Inanspruchnahme durch die nicht ausgeschöpften Potenziale aus dem rechtswirksamen FNP entsprechend telefonischer Auskunft im Januar 2024			- 0,0 ha
<b>Geplante Rücknahmen von Wohnsiedlungsflächen mit Bewertung</b>			
<b>Bezeichnung</b>	<b>Kurzbewertung (siehe Kapitel 8)</b>	<b>Größe der Fläche im rechtsw. FNP</b>	<b>Auswirkungen auf das Flächenkontingent</b>
Heinersdorf (Behlendorf)	Rücknahme, unbebaut	0,4 ha	+ 0,4 ha
Beerfelde	Rücknahme, unbebaut	0,5 ha	+ 0,5 ha
Beerfelde	Rücknahme, unbebaut	1,0 ha	+ 1,0 ha
Steinhöfel	Rücknahme, unbebaut	3,4 ha	+ 3,4 ha
Buchholz	Rücknahme, Außenbereichsbebauung	3,2 ha	--
Buchholz	Rücknahme, Außenbereichsbebauung	2,1 ha	--
Schönfelde	Rücknahme, unbebaut	0,8 ha	+ 0,8 ha
<b>SUMME</b>			<b>+ 6,1 ha</b>
<b>Flächenkontingent nach Rücknahme der Bauflächen</b>			<b>10,6 ha</b>
<b>Geplante neue Wohnsiedlungsflächen mit Bewertung</b>			
<b>Bezeichnung</b>	<b>Kurzbewertung (siehe Kapitel 9)</b>	<b>Größe der Fläche</b>	<b>Auswirkungen auf das Flächenkontingent</b>
AR 2 „Bahnhofsstraße“	vsl. anzurechnen	1,3 ha	- 1,3 ha
BEE 1 „Wohnen am Barschpfuhl“	teilweise bebaut; Erschließung vorhanden	0,9 ha	
BEE 3 „Trebuser Chaussee Ost“	Spiegelung bestehender Bebauung; Erschließung vorhanden	0,3 ha	--
BUCH 3 „Steinhöfeler Straße“	vsl. anzurechnen	3,2 ha	- 3,2 ha
BUCH 4 „Fürstenw. Allee / südwestl. Ortsausgang“	Spiegelung bestehender Bebauung; Erschließung vorhanden	0,4 ha	--
DEM 1 „Dorfstraße Nord“	vsl. anzurechnen	0,5 ha	- 0,5 ha
DEM 2 „Dorfstraße Süd“	überwiegend Bestand; Erschließung vorhanden	1,7 ha	--
GÖ 1 „Dr.-Schubert-Straße Süd“	Spiegelung bestehender Bebauung; Erschließung vorhanden	0,5 ha	--
HAS 3 „Wohnen am Waldweg West“	vsl. teilweise anzurechnen; Erschließung vorhanden	1,2 ha	- 0,6 ha
HEIN 1 „Frankfurter Chaussee Ost“	Spiegelung bestehender Bebauung; Erschließung vorhanden	0,7 ha	--
HEIN 2 „Hasenfelder Weg am südl. Ortsausgang“	Spiegelung bestehender Bebauung; Erschließung vorhanden	1,2 ha	--
HEIN 4 „Lietzener Weg“	vsl. anzurechnen	1,0 ha	- 1,0 ha

<sup>19</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2019): Statistischer Bericht Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand im Land Brandenburg Dezember 2018. 2., korrigierte Auflage.

Zur Verfügung stehendes Flächenkontingent			Flächengröße
HEIN 8 „Behlendorf, Baathstr / Müncheberger Weg“	vsl. anzurechnen	0,3 ha	- 0,3 ha
JÄ 2 „Westliches Ende Am Dorfring“	Spiegelung bestehender Bebauung; Erschließung vorhanden	0,2 ha	--
JÄ 3 „Westliches Ende Feldweg“	vsl. anzurechnen	0,9 ha	- 0,9 ha
JÄ 5 „Am Dorfring / Neumühler Weg“	Bestand, keine Neuinanspruchnahme	0,6 ha	--
NEU 1 „Am Storchennest“	vsl. anzurechnen	1,0 ha	- 1,0 ha
NEU 2 „Wohnen am Margaretenhof“	vsl. anzurechnen	0,8 ha	- 0,8 ha
SCHÖ 1 „Östl. Seite Hoppegartener Str.“	Spiegelung bestehender Bebauung; Erschließung vorhanden	1,0 ha	--
SCHÖ 2 „Nördlich Dorfstraße“	Spiegelung bestehender Bebauung; Erschließung vorhanden	0,6 ha	--
SCHÖ 4 „Nordöstlicher Ortsausgang“	Spiegelung bestehender Bebauung; Erschließung vorhanden	0,2 ha	--
SCHÖ 5 „Nördlicher Ortsausgang“	Bestand, keine Neuinanspruchnahme	0,6 ha	--
STEIN 1 „Zur Kleinbahn Süd“	Spiegelung bestehender / zulässiger Bebauung; Erschließung vorhanden	0,8 ha	--
STEIN 2 „Alter Gutshof“	Innenentwicklung; Erschließung vorhanden	0,8 ha	--
STEIN 3 „Gutsweg Nord“	vsl. anzurechnen	0,9 ha	- 0,9 ha
STEIN 5 „Straße der Freundschaft“	Entwicklung nach § 34 BauGB; Erschließung vorhanden	0,2 ha	--
TEMP 1 „Buchholzer Straße“	tlw. Bestand, tlw. Spiegelung bestehender Bebauung; Erschließung vorhanden	1,2 ha	--
TEMP 2 „Müncheberger Str.“	vsl. anzurechnen	2,1 ha	- 2,1 ha
<b>SUMME</b>			<b>- 12,6 ha</b>
<b>Flächenkontingent nach Rücknahme der Bauflächen.</b>			<b>- 2,0 ha</b>

Das Flächenpotenzial für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung (EEO) wird derzeit um 2,1 ha überschritten. Die Abstimmung hierzu erfolgt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB.

### Z 5.7 Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind die gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte.

➔ **Bewertung:** Da in der Gemeinde Steinhöfel kein Grundfunktionaler Schwerpunkt vorhanden ist, besteht keine zusätzliche Wachstumsreserve.

## Z 6.2 Freiraumverbund

Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen. Ausnahmen sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

- ➔ **Bewertung: Eine Inanspruchnahme des Freiraumverbundes wird mit der Fortschreibung des FNP nicht vorbereitet.**

### 4.1.3 Regionalplan Oderland-Spree

Im Integrierten Regionalplan Oderland-Spree (in Aufstellung befindlich) werden Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung und Infrastruktur in Umsetzung der Neufassung des Regionalplanungsgesetzes und der Planungsaufträge aus dem LEP HR als Mindestinhalte für Regionalpläne im Land Brandenburg getroffen. Der Integrierte Regionalplan liegt derzeit teilweise im Vorentwurf vor.

Da die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nach derzeitigem Kenntnisstand den Zielen der Landesplanung entspricht, wird davon ausgegangen, dass auch die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze des Regionalplans beachtet werden.

Der Sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42/2021 vom 27.10.2021 in Kraft getreten. Die Gemeinde Steinhöfel liegt im weiteren Metropolenraum (WMR) sowie im ländlichen Gestaltungsraum. Der nächst gelegene Grundfunktionale Schwerpunkt ist die Stadt Briesen.

Folgender Grundsatz ist für die Gemeinde Steinhöfel von Bedeutung:

### G 1.3 Ländlicher Gestaltungsraum

Im Ländlichen Gestaltungsraum sollen regionale Entwicklungskonzepte, die zur Gestaltung eines attraktiven Lebens- und Wirtschaftsraums beitragen, gefördert und unterstützt werden. Die Leistungen der Daseinsvorsorge und der Zugang zu diesen sollen im Sinne des Gleichwertigkeitsziels durch eine wirkungsorientierte Regionalentwicklung gesichert und eingerichtet werden.

- ➔ **Bewertung: Die Gemeinde Steinhöfel versucht eine regionale Steigerung der Wertschöpfung insbesondere durch den Ausbau erneuerbarer Energien bei gleichzeitiger Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen (Agri-PV) zu erreichen. Die Sicherung regionaler Erwerbsmöglichkeiten wird auf Ebene des Flächennutzungsplans insbesondere durch die Sicherung und Erweiterung gewerblicher Bauflächen erzielt. Weiterhin werden in den historischen Ortslagen sowie an ehemaligen Bahnhöfen bzw. Haltepunkten gemischte Bauflächen dargestellt.**

Der Sachliche Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ liegt derzeit in der Entwurfsfassung für die förmliche Beteiligung nach § 9 Abs. 2 ROG vor. Er trifft Festlegungen für den Ausbau von Wind- und Solarenergie. Auch für die Gemeinde Steinhöfel sind diese Festlegungen von Belang:

### Z 1 Vorranggebiete Windenergienutzung

Der Regionalplan legt 32 Vorranggebiete für die Windenergienutzung fest. In den Vorranggebieten Windenergienutzung sind andere raumbedeutsame Funktionen und Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese nicht mit der Windenergienutzung vereinbar sind. Drei der Vorranggebiete Windenergienutzung liegen ganz oder teilweise im Gemeindegebiet von Steinhöfel (VR-WEN 35 Beerfelde Buchholz, VR-WEN 51 Müncheberg-Mittelheide und VR-WEN 60 Heinersdorf-Ost).

- ➔ **Bewertung: Die Gemeinde Steinhöfel trifft im Flächennutzungsplan für die Vorranggebiete Windenergienutzung keine Festlegungen, die dieser Nutzung entgegenstehen. Lediglich im Bereich des VR-WEN 35 sieht der Flächennutzungsplan eine Biogasanlage vor; die Anlage wurde aufgrund eines bereits 2011 bestandskräftig gewordenen Bebauungsplans errichtet.**

## G 1 Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Die Träger der Bauleitplanung sollen durch Berücksichtigung des Kriteriengerüsts Photovoltaik-Freiflächenanlagen der Regionalen Planungsgemeinschaft zu einer raumverträglichen Entwicklung von raumbedeutsamen Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) beitragen.

- ➔ **Bewertung: Die Gemeinde Steinhöfel hat bereits in mehreren Bauleitplanverfahren Freiflächen für die Entwicklung von Photovoltaikanlagen ausgewiesen (u.a. Solarpark III, Klimapark Steinhöfel). Zur Raumverträglichkeit dieser Entwicklung trägt die Gemeinde unter anderem dadurch bei, dass vor allem Agri-Photovoltaikanlagen vorgesehen sind.**

## 4.2 Übergeordnete Fachplanungen

Für den Landkreis Oder-Spree liegt ein Landschaftsrahmenplan vor, der durch die Gemeinde Steinhöfel in der Abwägung zum Flächennutzungsplan zu berücksichtigen ist. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden im Gebiet von Steinhöfel darüber hinaus derzeit keine übergeordneten Fachplanungen erarbeitet, die auf Ebene des Flächennutzungsplans in die Abwägung und Planung eingestellt werden müssen. Bestehende Schutzgebiete des Naturschutzes oder des Hochwasserschutzes, Bergbaugebiete u.a. werden nachrichtlich in den FNP übernommen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebeten, im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB betreffende Informationen zur Verfügung zu stellen.

## 4.3 Kommunale Planungen

### 4.3.1 Vorhandene Bebauungspläne und sonstige Satzungen

*Table 5: Vorhandene Bebauungspläne und sonstige Satzungen (Stand April 2024)*

Ortsteil	Titel
Arensdorf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Arensdorf (01.04.2004)</li> <li>- B-Plan „Klimapark Steinhöfel, OT Arensdorf“ (05.03.2024 – Satzungsbeschluss)</li> </ul>
Beerfelde	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Beerfelde (01.07.2016)</li> <li>- B-Plan „Windfeld Beerfelde-Buchholz – WEG 35“ (05.03.2024 – Satzungsbeschluss)</li> </ul>
Buchholz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Buchholz                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1. Änderung (03.06.2014)</li> <li>• 2. Änderung (01.11.2021)</li> <li>• 3. Änderung (01.08.2023)</li> </ul> </li> </ul>
Demnitz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Demnitz                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1. Änderung (02.11.2015)</li> <li>• 2. Änderung (01.05.2021)</li> </ul> </li> <li>- B-Plan „Klimapark Steinhöfel, OT Demnitz“ (21.06.2023 – Satzungsbeschluss)</li> </ul>
Gölsdorf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Gölsdorf (01.04.2004)</li> <li>- Vorhabenbezogener B-Plan Biogasanlage Gölsdorf (01.06.2011)</li> <li>- B-Plan „Klimapark Steinhöfel, OT Gölsdorf“ (21.06.2023 – Satzungsbeschluss)</li> </ul>
Hasenfelde	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Hasenfelde (02.02.2002)</li> <li>- B-Plan „Klimapark Steinhöfel, OT Hasenfelde“ (21.06.2023)</li> </ul>
Heinersdorf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innenbereichs- und Abrundungssatzung Heinersdorf (13.06.1996)</li> <li>- Außenbereichssatzung Behlendorf (13.06.1996)</li> <li>- B-Plan Nr. 03 Wohnen am Teufelstein (02.06.2003)</li> <li>- Vorhabenbezogener B-Plan Müncheberger Straße (03.07.2006)</li> <li>- Innenbereichs- und Abrundungssatzung Heinersdorf – Korrektur (22.12.2008)</li> </ul>

Ortsteil	Titel
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorhabenbezogener B-Plan AvP Nord GmbH (01.12.2009)</li> <li>- B-Plan „Klimapark Steinhöfel, OT Heinersdorf“ (21.06.2023 – Satzungsbeschluss)</li> </ul>
Jänickendorf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Jänickendorf - 1. Änderung (01.04.2005)</li> <li>- Vorhabenbezogener. B-Plan Panzerfunfahrschule (01.10.2008)</li> </ul>
Neuendorf im Sande	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnen am Waldrand (14.09.1992)</li> <li>- B-Plan Neuendorf Nord (22.09.1995)</li> <li>- B-Plan Nr. 02 WE-EF Leuchten GmbH &amp; Co. KG Werk II (02.08.2001)</li> <li>- Klarstellungssatzung Neuendorf im Sande (03.12.2002)</li> <li>- B-Plan Neuendorf Nord - 1. Änderung (27.05.2004)</li> <li>- Außenbereichssatzung Margaretenhof (01.06.2011)</li> <li>- Vorhabenbezogener. B-Plan Solarpark Flugplatz (01.03.2012)</li> <li>- Vorhabenbezogener. B-Plan „Landgut Neuendorf im Sande“ (01.03.2024)</li> <li>- B-Plan „Klimapark Steinhöfel, OT Neuendorf im Sande“ (10.10.2023 – Satzungsbeschluss)</li> </ul>
Schönfelde	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Klarstellungssatzung Schönfelde (01.04.2003)</li> <li>- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Schönfelde (01.04.2005)</li> <li>- Vorhabenbezogener. B-Plan Solarpark II Flugplatz Schönfelde/Eggersdorf (02.09.2013)</li> </ul>
Steinhöfel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- B-Plan Flurstück 152-1 bis 152-7 (08.01.1996)</li> <li>- B-Plan Vorwerk (19.04.1999)</li> <li>- B-Plan Bahnhofstraße (02.01.2001)</li> <li>- Außenbereichssatzung Charlottenhof (27.08.2003)</li> <li>- Klarstellungssatzung Steinhöfel (03.01.2003)</li> <li>- Vorhabenbezogener. B-Plan Solarpark III, SWE Areal Steinhöfel (02.09.2013)</li> <li>- B-Plan „Kita und Rettungswache Demnitzer Straße“ (01.12.2023)</li> <li>- B-Plan „Klimapark Steinhöfel, OT Steinhöfel“ (21.06.2023 – Satzungsbeschluss)</li> </ul>
Tempelberg	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Tempelberg (01.04.2004)</li> <li>- B-Plan „Klimapark Steinhöfel, OT Tempelberg“ (21.06.2023 – Satzungsbeschluss)</li> </ul>

#### 4.3.2 Gesamtgemeindliches Konzept für großflächige Freiflächen-Photovoltaikanlagen

Die Gemeinde Steinhöfel hat ein gesamtgemeindliches Konzept für großflächige Freiflächen-Photovoltaikanlagen erstellt (September 2022). Hieraus wurden bereits erste Bebauungspläne entwickelt und entsprechend Planungsrecht geschaffen.

Das Konzept soll die Zulässigkeit von Freiflächen-Photovoltaikanlagen durch Festlegung von verbindlichen Anforderungen und Kriterien steuern, um eine gewisse Planungssicherheit für kommunale Gremien, für die Verwaltung, für Flächeneigentümer und mögliche Investoren zu bewirken.

Es wurde eine Matrix als Grundlage für die Beurteilung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen entwickelt. Dazu werden nach dem Ausschlussprinzip Restriktionsbereiche zusammengeführt, die ausdrücklich nicht für die Nutzung von großflächigen Freiflächen-Photovoltaikanlagen geeignet sind. Für verbleibende Eignungsflächen werden vertiefend Vorgaben für die Nutzungsintensität einbezogen.

Die Gemeinde hat sich eine Obergrenze von 600 ha für PV-Freiflächenanlagen gesetzt. Änderungen der Flächenobergrenze sind durch erneuten Beschluss der Gemeinde möglich. Klarzustellen ist in diesem Zusammenhang, dass sich die oben formulierte Obergrenze nicht auf die jeweiligen Geltungsbereiche der in Aufstellung derzeit und zukünftig befindlichen Bebauungspläne bezieht. Relevant ist allein die im Bebauungsplan festgesetzte „sonstige Sondergebietsfläche“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO. Verkehrsflächen, Grünflächen und sonstige Festsetzungen haben für die Anrechenbarkeit keine Relevanz.

Um das landwirtschaftliche Produktionsvermögen der Gemeinde Steinhöfel als Wirtschaftsgrundlage nicht zu gefährden, wird der Flächenentzug für großflächige Freiflächen-Photovoltaikanlagen innerhalb des Gemeindegebietes auf 5 % der landwirtschaftlichen Fläche beschränkt. Weiterhin wird der flächengewichtete Mittelwert der Ackerzahl (AZ) berechnet.

- Für Flächen die den Wert von 40 übersteigen, ist eine PV-Nutzung ausgeschlossen.
- Für Flächen, deren durchschnittliche AZ 30 übersteigt, ist eine duale Nutzung der Kategorie "Kultur" (Agri-PV) zwingend vorgeschrieben (Einjährige, mehrjährige und Dauerkulturen, wie Obstbau, Beerenobstbau, Ackerbau, Gemüsebau, Feldfutterbau. Hier sind Kulturen, die in Deutschland keine 100 % Eigenbedarfsabdeckung haben, zu bevorzugen, um die regionale Ernährungssicherung zu fördern. Zusätzlich ist extensive, nicht dauerhafte Tierhaltung zur Flächenpflege und nach den Regeln der regenerativen Landwirtschaft erlaubt.)
- Für Flächen, deren durchschnittliche AZ 30 nicht übersteigt, ist eine duale Nutzung in der Kategorie "Kultur" (Agri-PV) oder "Dauergrünland" zwingend vorgeschrieben. (Dauergrünland, wie Weide- und Wiesenutzung durch Schafe, Ziegen, Hühner- und Entenhaltung, aber auch Bienenweiden und Trockenwiesen. Es ist extensive Tierhaltung nach den Regeln der regenerativen Landwirtschaft mit einer Großvieheinheit (GV)  $\leq 2$  je Hektar Fläche erlaubt. Diese Besatzdichte (GV) gilt bezogen auf die im Bebauungsplan auszuweisende „sonstige Sondergebietsfläche“ gemäß § 11 (2) BauNVO ohne z.B. Grün- und Ausgleichsflächen.)

#### **4.3.3 Landschaftsplanung**

Für die zwölf Ortsteile der Gemeinde Steinhöfel liegen Landschaftspläne aus dem Jahr 1997 für die damaligen Einzelgemeinden vor (Stand Vorentwurf). Deren wesentliche Zielstellungen wurden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung in die wirksamen Flächennutzungspläne aufgenommen. Sofern im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine Betroffenheit mit diesen Aussagen vorliegt, wird dies in der Abwägung beachtet.

#### **4.3.4 Einzelhandelskonzept**

Die benachbarte und amtsangehörige Gemeinde Briesen (Mark) stellt als Grundfunktionaler Schwerpunkt im Amt Odervorland derzeit ein Nahversorgungskonzept für ihr Gemeindegebiet auf. Das Nahversorgungsangebot in der Gemeinde Steinhöfel ist eingeschränkt. Um dieses Angebot perspektivisch zu entwickeln, ist die Erarbeitung eines Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzeptes für das Gebiet der Gemeinde Steinhöfel erforderlich.





## 5 Entwicklungsziele





Mit der Erstellung des vorliegenden Flächennutzungsplanes werden die städtebaulichen Entwicklungsziele für die nächsten 10 – 15 Jahre in ihren Grundzügen definiert. Die sich daraus ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde wird im Flächennutzungsplan dargestellt.

Zur Definition von Entwicklungszielen wurden intensive Abstimmungen in den Orten durchgeführt. Es gab Ortsspaziergänge und einen detaillierten fachlichen Austausch mit der Arbeitsgruppe, die für die Aufstellung des FNP gegründet wurde (siehe Kapitel 2.2).

Auf der Grundlage einer Analyse wurden abgestimmte Entwicklungsziele für das gesamte Gemeindegebiet entwickelt sowie konkrete Zielstellungen für die einzelnen Orte.

### 5.1 Analyse

 Stärken	 Schwächen	 Chancen	 Risiken
<b>Siedlungs- und Freiraumstruktur</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Historisches Orts- und Landschaftsbild mit gewachsenen kleinen Ortslagen (überwiegend Anger, Straßenangerdörfer), die sich klar von der Landschaft abgrenzen</li> <li>• Typisch ländliche Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft innerhalb dörflicher Strukturen</li> <li>• Historische Vierseithöfe, Gutshöfe/ -häuser, Wirtschaftsgebäude in vielen Orten; teilweise saniert</li> <li>• Vorhandensein von Klarstellungs-, Ergänzungs- und Außenbereichssatzungen für eine geordnete Siedlungsentwicklung</li> <li>• Teilweise strukturiertes Landschaftsbild durch Hecken, Alleen, Feldsölle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilweise Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Leerstand landwirtschaftlicher Anlagen und historischer Wirtschaftsgebäude</li> <li>• Teilweise Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch strukturarme Agrarflächen</li> <li>• Potenzielle Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe bzw. Landwirtschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorhandenes Potenzial für Innenentwicklung – ohne starke Überprägung der historisch gewachsenen Ortsbilder</li> <li>• Nachnutzung des historischen Gebäudebestands im Ortskern durch Zuzug</li> <li>• Aktive Steuerung der Entwicklung von Erneuerbaren Energien schützt sensible Landschaftsbereiche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausräumung der Landschaft durch <ul style="list-style-type: none"> <li>- Austrocknung der Feldsölle,</li> <li>- Eingehen der Hecken / Alleen</li> <li>- Intensive Landwirtschaft</li> </ul> </li> <li>• Nachfrage überwiegend nach Einfamilienhäusern mit viel Flächenbedarf als Herausforderung für die Sicherung der historischen Ortsbilder</li> </ul>
<b>Wohnen und Soziales</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• aktive Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung mittels Bebauungsplänen und bestehender Klarstellungs-, Ergänzungs- und Außenbereichssatzungen</li> <li>• Wohnstandorte in identitätsstiftender historischen Bebauungsstrukturen mit typisch ländlicher Nutzungsmischung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorhandene Nutzungsmischung teilweise mit Konfliktpotenzial (insbes. mit den landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben an der Ortsrändern aber auch innerorts)</li> <li>• Überwiegend freistehende Einfamilienhäuser, dadurch unzureichendes Angebot an zielgruppenorientiertem, bezahlbarem Wohnraum insb. für ältere</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neubautätigkeit in den letzten Jahren</li> <li>• Leicht positive Bevölkerungsentwicklung durch Zuzug, v.a. durch junge Familien, stabile Nachfrage</li> <li>• Zunehmender Trend Homeoffice als Möglichkeit in ländliche Gemeinden zu ziehen, auch wenn nicht aus-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zunahme von Hausnutzungen als Zweitwohnsitz / Wochenendhäusern</li> <li>• Überalterung der Bevölkerung</li> <li>• schlechte Erreichbarkeit insbes. von Bildungs-/ Betreuungseinrichtungen mit dem ÖPNV</li> <li>• zunehmender Mangel an altengerechtem Wohnen</li> </ul>

 <b>Stärken</b>	 <b>Schwächen</b>	 <b>Chancen</b>	 <b>Risiken</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruhige ländliche Wohnlagen mit hoher Wohnqualität</li> <li>• Grundschulstandort in Heinersdorf</li> <li>• Ausbau der Kitaplätze durch den Neubau von Kitas in Steinhöfel und ggf. Neuendorf</li> </ul>	<p>und junge Menschen / Familien, Geringverdienende</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensivtierhaltungsbetriebe mit vielen Immissionen</li> <li>• Kaum Gesundheitsinfrastruktur</li> <li>• Bundes- und Landesstraßen teilw. als Wohnqualität mindernde Elemente</li> </ul>	<p>reichend in unmittelbarer Umgebung Arbeitsplätze vorhanden sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktive Dorfgemeinschaften (u.a. in Freiwilliger Feuerwehr)</li> <li>• Orte der Begegnung in allen Ortsteilen (Gemeindehäuser, Festwiese etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• weiter steigende Bau- und Sanierungskosten, Rückgang der Investitionsbereitschaft durch Private</li> </ul>
<b>Freizeit und Erholung / Tourismus</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bolz-/ Spielplätze in vielen Orten als wesentliches Element für die Entwicklung der Dorfgemeinschaft</li> <li>• z.T. gut ausgebaute Fußballplätze / Reitplätze</li> <li>• Schloss Steinhöfel und Heimattiergarten Heinersdorf als Orte mit touristischem Potenzial</li> <li>• Aktive Steuerung der Entwicklung von Erneuerbaren Energien schützt sensible Landschaftsbereiche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Defizite in der Angebotsqualität des ÖPNV</li> <li>• unzureichende Beherbergung</li> <li>• wenig gastronomische Angebote insbes. in der Nähe von den überregionalen Radwegen und lokalen Sehenswürdigkeiten</li> <li>• Defizite im Radwegenetz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tages-/ Wochenendtouristen aus Fürstentum/ Spree, München, Berlin</li> <li>• Lage an überregionalen touristischen Radwegen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eingeschränkte Nutzbarkeit des Landschaftsraum für Naherholung</li> <li>• Klimawandel als Risiko für Umwelt und Natur</li> </ul>
<b>Wirtschaft und Verkehr</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• vorwiegend kleine bis mittelständische Unternehmen und Handwerksbetriebe in typischer Nutzungsmischung</li> <li>• Gewerbegebiete in konfliktarmer Lage außerhalb der Orte mit Entwicklungspotenzial</li> <li>• Aktive Steuerung der Entwicklung von Erneuerbaren Energien</li> <li>• Aktive Landwirtschaftsbetriebe mit Ortsbezug als Wirtschaftsfaktor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensivtierhaltungsbetriebe oft direkt angrenzend an die Orte mit vielen Immissionen</li> <li>• Wirtschaftsverkehr führt durch Ortslagen</li> <li>• Dörfliche Mischnutzung teilweise mit Konfliktpotenzial aufgrund unterschiedlicher Interessenlagen (Wohnen vs. Arbeiten)</li> <li>• Teilweise Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Leerstand landwirtschaftlicher Anlagen und historischer Wirtschaftsgebäude</li> <li>• geringes Angebot zur Nahversorgung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklungspotenzial durch Nachnutzung leer stehender hist. Wirtschaftsgebäude</li> <li>• Bestehende Nachfrage nach Standorten für Gewerbe</li> <li>• Vorhandene Gewerbegebiete in Steinhöfel und Heinersdorf sind nicht ausgelastet</li> <li>• Zunehmender Trend „Homeoffice“ als Möglichkeit in ländliche Gemeinden zu ziehen, auch wenn nicht ausreichend in unmittelbarer Umgebung Arbeitsplätze vorhanden sind</li> <li>• Trend zur Modernisierung alter Landwirtschaftsbetriebe / Tierhaltungen u. Reduzierung von Immissionen</li> <li>• Trend der ökologischen Landnutzung z.B. für die Nachnutzung leerstehender Wirtschaftsgebäude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage etwas abgeschieden zwischen den Entwicklungskorridoren</li> <li>• Keine Schienenanbindung</li> <li>• Fehlende kurze Wegeverbindungen zwischen einigen Ortsteilen</li> </ul>



## 5.2 Entwicklungsziele für das Gemeindegebiet

Abgeleitet aus der Analyse ergeben sich übergreifende Entwicklungsziele für das Gemeindegebiet, die für die einzelnen Orte konkretisiert werden (siehe Kapitel 5.3):

### **Dörfer und Umgebung lebenswert gestalten und für Bewohner erlebbar machen; historisches Ortsbild als Grundlage für ein lebenswertes Umfeld erhalten**

- Erhalt und behutsame bauliche Weiterentwicklung der wenig überprägten historischen Dörfer insbes. unter Berücksichtigung der Innenbereichspotenziale (Lückenschluss und Abrundung)
- Historische Strukturen in den Orten (Gutshöfe-/Parks, alte Wirtschaftsgebäude, Anger, Kirchen) als charakteristische und wertgebende Grundlagen begreifen und entwickeln
- Strukturierende Elemente in der Landschaft erhalten und entwickeln als wesentliche Grundlage für eine hochwertige Wohnumgebung und Erholungsnutzung
- Gezielte Steuerung des Ausbaus von Freiflächen-Photovoltaikanlagen, um sensible Landschaftsbestandteile zu schützen auf Grundlage des gesamtgemeindlichen Konzeptes für großflächige Freiflächen-Photovoltaikanlagen

### **Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe als wichtigen Wirtschaftszweig sichern; weitere Branchen als Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung nutzen**

- Weiterentwicklung der gewerblichen Schwerpunkte in Steinhöfel und Heinersdorf in konfliktarmer Lage außerhalb der Ortslagen; nur hier Ansiedlung von störenden gewerblichen Nutzungen
- Keine Erzeugung von Gemengelagen zu landwirtschaftlichen Betrieben sowie Tierhaltungs-Anlagen (keine heranrückende Wohnbebauung)
- Gezielte Steuerung des Ausbaus von Freiflächen-Photovoltaikanlagen, um die landwirtschaftliche Nutzung als wichtige wirtschaftliche Grundlage zu sichern auf Grundlage des gesamtgemeindlichen Konzeptes für großflächige Freiflächen-Photovoltaikanlagen
- Tourismus und Erholung mit Pferden als wirtschaftliche Impulse verträglich weiterentwickeln
- Schloss Steinhöfel, Heimattiergarten, Gutshaus Heinersdorf, Haus des Wandels als Besonderheiten etablieren und weiterentwickeln

### **Verträgliche Nutzungsmischung als typisches Element lebendiger Dörfer bei gleichzeitiger Sicherung von ruhigen Wohnstandorten als Standortfaktor ermöglichen; weitere Wohnformen kleinteilig ergänzen und grundlegende Infrastruktur erhalten**

- Erhalt der historischen Wirtschaftsgebäude durch verträgliche gewerbliche Nachnutzung
- Weiterentwicklung der Angebote für Familien mit Kindern, Heimkehrer oder Familiennachwuchs, um die Orte als lebendige Dörfer zu erhalten; weitere Anpassung an den demographischen Wandel durch ergänzende Wohntypologien für Senioren
- Vernetzung mit neuen Einwohnern und Stärkung der Dorfgemeinschaft z.B. durch aktives Gemeindeleben
- Erhalt und Stärkung von grundlegenden Funktionen im Bereich Bildung und Betreuung, Gesundheit und Versorgung; Konzentration der wichtigen Einrichtungen in Heinersdorf – möglichst im Ortszentrum
- Vorhandene kurze Wegeverbindungen zwischen den Orten und zu Versorgungs-/ Bildungseinrichtungen außerhalb des Gemeindegebietes für Fußgänger und Radfahrer entwickeln

## 5.3 Entwicklungsziele für die einzelnen Orte

### 5.3.1 Arensdorf

Das Straßenangerdorf Arensdorf liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B 5. Die Lage ist als positiver Standortfaktor für die Ansiedlung von kleinen Gewerbebetrieben zu werten. Dies soll mit der Darstellung von gemischten Bauflächen entlang der B 5 weiterhin Entwicklungsziel sein. Hier kann Wohnen und Arbeiten kombiniert werden. Die zentral neben der Kirche gelegene Kita ist in der gemischten Baufläche enthalten und ihr Erhalt wichtige Basis für den Zuzug bzw. die Bindung von Familien mit Kindern.

Die ruhigen Wohnlagen entlang der Hasenfelder Straße, südlich der Hinterstraße sowie nördlich des Angers (Falkenhagener Straße) werden als Wohnbauflächen dargestellt. Hier ist Entwicklungsziel die vorhandenen ruhigeren Wohnlagen zu sichern.

Durch die Lage am Oderbruchbahn-Radweg, der südlich des Ortes am alten Bahnhof vorbeiführt, besteht die Möglichkeit touristische Impulse für die weitere Entwicklung zu nutzen. Im Bereich des alten Bahnhofs soll eine kleinteilige Abrundung erfolgen und auch der Bahnhof wird in die Baufläche einbezogen, um dessen Nachnutzung als Entwicklungsziel zu verankern.

Die Festwiese am westlichen Ortseingang ist wichtiger Bestandteil des dörflichen Lebens und soll gesichert und weiterentwickelt werden. Hierfür werden Gemeinbedarfsflächen im FNP dargestellt.

In Betrieb befindliche landwirtschaftliche Nutzungen sind im Ort vorhanden und befinden sich etwas außerhalb der Ortslage im Nordwesten, Norden und Osten. Ein Heranrücken daran erfolgt nicht.

Die Ergänzung / Erweiterung der Höfe im Außenbereich (insbesondere östlich des Ortes in Richtung Regenmantel und Falkenhagen (Mark) sowie des Dorotheenhofes nördlich) ist derzeit kein Entwicklungsziel. Die Siedlungen sind überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und sollen in diesem Sinne erhalten bleiben.

### 5.3.2 Beerfelde

Beerfelde ist ein gewachsenes Angerdorf mit Wohnsiedlungserweiterungen. Neben einer Kindertagesstätte (im ehemaligen Schulhaus) und dem Freizeitzentrum am Barschpfohl (mit Kegelbahn) finden sich im Ort diverse Kleingewerbe wie Frisör, Dorfladen und ein Eiscafé. Im Nord-Osten sowie Süd-Osten des Ortsteiles befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Südlich des Ortsrandes liegt zudem ein Reiterhof mit ausgedehnten Koppeln.

Eine Verdichtung im Innenbereich ist nur noch punktuell möglich. Auch eine im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 noch dargestellte Verdichtung im Bereich zwischen Siedlerweg und Jänickendorfer Straße ist kein Entwicklungsziel mehr. Hier soll die Qualität des ruhigen Wohnens mit großen Gärten erhalten bleiben. Ebenfalls im Bereich des Siedlerwegs am nord-westlichen Ortsrand ist eine vorhandene Baufläche noch nicht bebaut. Hierbei handelt es sich nicht um heranrückende Wohnbebauung, eine Verschärfung der Gemeingelage ist nicht zu erwarten.

Beerfelde ist demnach ein gemischt genutzter Ort mit landwirtschaftlicher Prägung, der klar abgrenzbare Wohngebiete als Ergänzung der historischen Siedlungsstruktur aufweist. Entlang des Angers sind alte Hofstrukturen vorhanden, für die auch weiterhin eine gemischte Nutzung möglich sein soll, um die historischen Gebäude erhalten zu können (kleine Werkstätten oder nicht erheblich störende gewerbliche Betriebe in den Wirtschaftsgebäuden).

Die Siedlung „Ausbau“ ist ein typischer Außenbereichshof und soll in diesem Sinne erhalten bleiben. Die weiteren kleinen Ausbauten können im Bestand erhalten bleiben.

Insbesondere im Siedlerweg und den Mehrfamilienhäusern am westlichen Ortsrand sind die ruhigen Wohnlagen zu erhalten. Hier ist Entwicklungsziel, die ruhigeren Wohngebiete zu sichern. In diesem Bereich befindet sich auch die große Kita, die als Gemeinbedarfsfläche dargestellt wird. Das Dorfgemeinschaftshaus am Barschpfohl südlich des Ortes ist wichtiger Bestandteil des dörflichen Lebens und soll gesichert werden und wird auch als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

### 5.3.3 Buchholz

Das Angerdorf Buchholz mit Teichen auf dem Anger und saniertem Gutshaus weist insbesondere angrenzend an den Anger historische Hofstrukturen mit großen Wirtschaftsgebäuden auf. Auch wenn überwiegend Wohnnutzungen vorhanden sind, sollen zur flexiblen Nachnutzung und dem Erhalt der oft leer stehenden großen Nebengebäude gemischte Bauflächen dargestellt werden. Hier ist das Entwicklungsziel Wohnen und Arbeiten zu kombinieren und eine verträgliche dörfliche Nutzungsmischung zu ermöglichen.

In den nach Süd-Westen orientierten Randbereichen des Ortes überwiegt die Wohnnutzung und die ruhigen Wohnlagen sind zu sichern, hier werden Wohnbauflächen dargestellt.

Insbesondere nördlich des Ortes bestehen noch landwirtschaftliche Betriebe, die als wichtige wirtschaftliche Grundlage erhalten bleiben sollen. Hier besteht auch die „Milchquelle“ mit Direktverkauf als regionale Besonderheit. Ein Heranrücken an die Betriebe ist zu vermeiden bzw. in nachfolgenden Planungen zu prüfen. Nachverdichtungspotenziale in der vorhandenen Bebauungsstruktur sind vor allem auf dem Anger noch vorhanden. Eine zusätzliche Wohnbauentwicklung soll abseits der landwirtschaftlichen Betriebe im Süd-Osten (nördlich des Angers) ermöglicht werden.

Buchholz ist demnach ein überwiegend wohnbaulicher Ort mit landwirtschaftlicher Prägung. Die landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Betriebe sind bei der Entwicklung von Bauflächen zu beachten und Konflikte zu vermeiden. Entlang des Angers sind alte Hofstrukturen vorhanden, für die auch weiterhin eine gemischte Nutzung möglich sein soll, um die historischen Gebäude erhalten zu können (kleine Werkstätten oder nicht erheblich störende gewerbliche Betriebe in den Wirtschaftsgebäuden).

### 5.3.4 Demnitz

Das Straßen-Angerdorf Demnitz weist einen überwiegend überformten Anger auf. Im Nord-Osten des Ortsteiles liegt der ehemalige Gutshof mit angeschlossenem Park, der für Veranstaltungen genutzt wird. In Richtung Westen befindet sich eine Siedlungserweiterung deren Entstehung in die 1950er-Jahre zurückreicht. Größere Landwirtschafts- oder Tierhaltungsbetriebe sind im Ort nicht vorhanden.

Durch die im Ort ansässigen gewerblichen Betriebe stellt sich entlang der Dorfstraße eine Nutzungsmischung dar. Die Erweiterungen im Westen und Norden sind überwiegend wohnbaulich geprägt, hier ist die ruhige Wohnlage zu sichern. Eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben in diesen Bereichen sollte vermieden werden. Gewerbliche Nutzungen sind im Bereich der Dorfstraße und den Stichstraßen, die nach Osten abgehen, besser verortet.

Der überregionale Radweg „Märkische Schlössertour“ verläuft durch den Ort. Hier können touristische Impulse für den Ort genutzt werden. Die ehemaligen Stallanlagen östlich des Ortes sind brach gefallen. Hier besteht Entsiegelungspotenzial.

Das „Vorwerk Demnitz“ sowie die Demnitzer Mühle im Außenbereich können im Bestand erhalten bleiben.

Demnitz ist demnach ein gemischt genutzter Ort mit ergänzenden Wohnbauflächen. Die gemischt genutzte Prägung im Bereich der Dorfstraße soll erhalten und entwickelt werden im Sinne einer verträglichen Nutzungsmischung mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Im Bereich der Siedlungserweiterungen im Westen und Norden sind noch Wohnbaupotenziale vorhanden.

### 5.3.5 Gölsdorf

Gölsdorf hat eine auffallende Hufeisen-Form und als einziger Ort in der Gemeinde kein Kirchengebäude. Im Ort überwiegt die Wohnnutzung. Emittierende Gewerbebetriebe sind nicht vorhanden.

Entlang vorhandener Straßen bestehen noch Potenziale für die Errichtung von Wohngebäuden. Hier ist auch eine weitere sinnvolle Abrundung möglich. Die westlich des Ortes liegende Biogasanlage ist bei Erweiterungen in diese Richtung zu berücksichtigen. Eine heranrückende Wohnbebauung ist zu vermeiden.

Die ehemaligen Stallanlagen im Nordwesten des Ortes werden inzwischen nur noch teilweise als Lagerhallen mit PV-Anlagen auf dem Dach genutzt. Die übrigen Hallen sind in schlechtem baulichen Zustand und sollen langfristig nicht erhalten werden. Hier besteht Entsiegelungspotenzial.

Gölsdorf ist als ruhiger, ländlicher Wohnort behutsam weiter zu entwickeln. Erweiterungen müssen im Verhältnis zur Größe des Dorfes sein. Das kleine Ortszentrum mit Dorfgemeinschaftshaus, Spielplatz und Feuerwehr ist als wichtiger Ort für das öffentliche Leben zu erhalten.

### **5.3.6 Hasenfelde**

Das Straßen-Angerdorf mit Gutshof und Siedlungserweiterung hat seinen Ortskern am sanierten Gutshaus mit auffälliger Kuppel sowie der Kirche.

Im Ortskern entlang des Angers sind historische Hofstrukturen mit großen Wirtschaftsgebäuden vorhanden. Zum Erhalt des typischen und wertgebenden Ortsbildes ist der Erhalt der historischen Wirtschaftsgebäude durch Nachnutzung zu ermöglichen. Derzeit stehen viele der alten Wirtschaftsgebäude leer und es überwiegt die Wohnnutzung. Zur Darstellung des Entwicklungsziels der verträglichen Nutzungsmischung als typisches Element eines lebendigen Dorfes werden in diesen Bereichen gemischte Bauflächen dargestellt. Größere landwirtschaftliche Betriebe sind im Ort nicht mehr aktiv. Der alte Standort im Norden von Hasenfelde ist überwiegend ungenutzt und in schlechtem baulichem Zustand. Sie sollen langfristig nicht erhalten werden. Hier besteht Entsiegelungspotenzial.

Die Siedlungserweiterungen im Norden und Süden zeichnen sich durch eine überwiegende Wohnnutzung aus. Eine behutsame Weiterentwicklung des Ortes ist insbesondere im Ortskern an der Kirche und der Feuerwehr und im Norden am Waldweg vorgesehen. Auch sind kleinteilige Lückenschlüsse im Bestand entlang der Bahnhofstraße möglich.

Der ehemalige Bahnhof am Ostende des Dorfes befindet sich am Oderbruchbahn-Radweg. Weiterhin führt der überregionale Radweg der Märkischen-Schlössertour mitten durch das Ortszentrum. Hier können wirtschaftliche / touristische Impulse genutzt werden.

Auf dem außerhalb des Ortes gelegenen sanierten Sportplatz ohne Nutzung soll ein Forschungs- und Innovationszentrum für PV-Anlagen in Zusammenhang mit dem Klimapark Steinhöfel entwickelt werden.

Hasenwinkel und Vorwerk Hasenfelde können im Bestand erhalten werden.

Hasenfelde ist ein Ort, in dem derzeit überwiegend gewohnt wird mit viel Potenzial für eine verträgliche Nutzungsmischung in den alten Wirtschaftsgebäuden. Die Lage an gleich zwei überregionalen Radwegen sollte für Entwicklungsimpulse für den Ort genutzt werden.

### **5.3.7 Heinersdorf**

#### Heinersdorf

Heinersdorf ist der größte Ort in der Gemeinde mit einer Versorgungsfunktion für die umliegenden Orte, die zu erhalten und zu entwickeln ist. Im Ort konzentrieren sich Schule, Hort und Kita in einem zentralen Bereich im Wohngebiet mit vielen Mehrfamilienhäusern. Auch Wohnungen für Senioren sind vorhanden – ein Alleinstellungsmerkmal in der Gemeinde.

Im Bereich des Gutshauses, des „Haus des Wandels“ und dem Heimattiergarten bündeln sich Potenziale für Freizeit-/ Erholungsnutzungen. Hier könnte durch die Entwicklung eines abgestimmten Konzeptes ein vielfältig nutzbarer und spannender Ort entstehen als Bereicherung für Heinersdorf und die Region. Der direkte räumliche Zusammenhang mit dem Heinersdorfer See birgt zusätzliches Potenzial.

Die Bundesstraße B5 trennt den Ort in einen südlichen und einen nördlichen Teil. Der Hauptteil der Funktionen im Ort befindet sich im nördlichen Teil. Die Heinersdorfer Hauptstraße mit auffallend breitem Straßenraum und prägendem Baumbestand ist die zentrale Achse, an der sich die Versorgungsfunktionen bündeln (kleiner Laden mit

Waren für den täglichen Bedarf, Gastronomie etc.). Die Lage im Ortszentrum ist für die Versorgung von mobil eingeschränkten Leuten wesentlich.

Am nördlichen Ende der Hauptstraße liegen Sportplatz, Reitplatz sowie das Kreativhaus als wesentliche Bestandteile für die örtliche Freizeit und Erholung.

Am östlichen Ortsrand haben sich vermehrt Gewerbebetriebe angesiedelt. Hier ist eine Weiterentwicklung verträglicher Betriebe unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzung angestrebt. Das Gewerbegebiet außerhalb (westlich) des Ortes soll als Gewerbegebiet in konfliktarmer Lage für Betriebe mit mehr Störpotenzial weiterentwickelt werden.

In Heinersdorf sind lediglich kleinteilige Abrundungen an den Ortsrändern vorgesehen und keine großen Erweiterungen geplant. Bei der weiteren Entwicklung ist insbesondere die Versorgungsaufgabe zu berücksichtigen, die Heinersdorf für die direkte Umgebung hat. Hier bündeln sich grundlegende Funktionen, die für den Wohnstandort (auch mit spezielleren Wohntypologien für Singles, ältere Leute etc.) wesentlich sind.

Weiterentwicklungen von Fritzfelde und des Heinersdorfer Vorwerks sind nicht vorgesehen. Hier ist der Erhalt im Bestand möglich.

#### Behlendorf

Behlendorf ist geprägt durch denkmalgeschützten Schinkelhof und die im Ort ansässigen Reitvereine. Der Erhalt der historischen Struktur ist wesentlich für den Ort. Hier ist im historischen Hof eine Nutzungsmischung vorhanden.

Die Siedlung im Außenbereich ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und soll in diesem Sinne erhalten bleiben.

#### **5.3.8 Jänickendorf**

Jänickendorf ist ein Straßen-Angerdorf ohne Durchgangsverkehr. Der Ort hat eine besondere Wohnqualität durch eine sehr verträgliche Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft. Wesentlich für die Sicherung der Wohnqualität ist die konfliktarme Lage der gewerblichen Betriebe und Pferdeställe im Norden sowie der Tierhaltung im Süden, jeweils am Rand des Ortes. In Teilen entlang des Angers sind historische große Hofstrukturen vorhanden. Auch wenn diese zurzeit überwiegend für Wohnen genutzt werden, soll eine Weiterentwicklung im Sinne einer Nutzungsmischung möglich sein, um den historischen Gebäudebestand zu erhalten.

Die Möglichkeit zur weiteren Ansiedlung soll durch eine Entwicklung durch kleinteilige Abrundungen an den Ortsrändern erfolgen. Erweiterungen sollten behutsam erfolgen und müssen im Verhältnis zur Größe des Dorfes stehen.

Durch die Lage am überregionalen Radweg u.a. der „Oder-Spree-Tour“ können touristische Impulse den Ort zusätzlich beleben.

Jänickendorf ist demnach ein gemischt genutzter Ort mit überwiegend wohnbaulich geprägten Bereichen. Gewerbliche Nutzungen sind im Norden vorhanden und sollen dort auch künftig ermöglicht werden. In diesem Bereich können auch Gewerbe mit Störpotenzial verbleiben oder entwickelt werden, die in einem Mischgebiet ggf. unzulässig wären. Konflikte mit gewerblichen Betrieben sollen vermieden werden. Das Dorfgemeinschaftshaus mit überdachtem Festplatz als wesentliche Orte für das öffentliche Leben sollen langfristig erhalten werden.

Das ehemalige Gutshaus mit gestalteter Gartenanlage „Neue Mühle“ am Maxsee sowie die kleinen Ausbauten im Bereich der Panzerfunfahrschule können im Bestand erhalten werden.

#### **5.3.9 Neuendorf im Sande**

Neuendorf im Sande hat unterschiedliche Siedlungsbereiche mit verschiedenen Funktionen. Südlich der Landesstraße bestehen überwiegend Wohnnutzungen, während der historische Ortsmittelpunkt entlang des Angers von vielen alten Höfen geprägt ist. Auch wenn im Bestand kaum noch eine Nutzungsmischung vorhanden ist, ist zur Sicherung der wertgebenden und charakteristischen Bebauungsstruktur die Nachnutzung der Wirtschaftsgebäude

durch kleine, nicht erheblich störende Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Hier ist eine verträgliche Nutzungsmischung anzustreben.

Der Hauptort Neuendorfs im Sande ist demnach ein gemischt genutzter Ort mit in Teilen überwiegend wohnbaulich geprägten Bereichen. Emittierendes Gewerbe ist östlich außerhalb der Ortschaft vorhanden und soll dort auch künftig ermöglicht werden.

Die soziale Infrastruktur durch einen Kindergarten soll erhalten werden. Hierfür ist allerdings ein neuer, geeigneter Standort vorzusehen.

Der westlich des Ortes liegende Gutshof wurde planungsrechtlich einer Nachnutzung zugeführt. Hier sind gemischte und gewerbliche und Wohnnutzungen vorgesehen und in Teilen bereits vorhanden. Die Bahnhofssiedlung etwas westlich des Gutshofes liegt am Oderbruchbahn-Radweg und ist ein ausschließliches Wohngebiet. In diesen Bereichen ist die Zielstellung das Vorhandene zu sichern bzw. den Gutshof zu entwickeln.

Im Bereich Margaretenhof befinden sich sowohl Wohnhäuser als auch Gewerbe im Bestand. Die Wohnsiedlung soll eine Abrundung erfahren und das Gewerbe gesichert werden.

#### **5.3.10 Schönfelde**

Das Angerdorf Schönfelde besteht überwiegend aus ruhigen Wohnnutzungen. Lediglich ein Pferdestall befindet sich direkt angrenzend an den Ort. Durch die Lage an der Bundesstraße B 168 ist eine gute Anbindung mit nicht zu großem Verkehrsaufkommen gegeben.

Um den Ort als lebendiges Dorf zu erhalten, sind durch Innenentwicklung sowie in Randbereichen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnnutzungen vorgesehen. Die ruhigen Wohnlagen sind als Qualität zu sichern. Es werden Wohnbauflächen dargestellt. Der grüne Anger ist als öffentlich nutzbarer Raum zu erhalten.

Im zentralen Bereich an der ehemaligen Gaststätte, der Feuerwehr sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zum Dorfgemeinschaftshaus und der Festwiese werden gemischte Bauflächen dargestellt. Hier kann die Weiterentwicklung des Dorfkerns erfolgen. Auch eine Nachnutzung der Gaststätte soll möglich sein.

#### **5.3.11 Steinhöfel**

Steinhöfel ist ursprünglich ein historisches Angerdorf, das durch das spätklassizistische Schloss mit dazugehöriger Parkanlage eine besondere Prägung aufweist. Neben dem Hauptsitz der Gemeindeverwaltung finden sich im Ort auch ein kleiner Nahversorger, Dienstleister oder touristische Einrichtungen wie Hotel und Gastronomie. Neben der historisch gewachsenen Bebauung um den Anger entstanden auch einige Wohngebiete, die sich außerhalb des Ortskerns befinden. Ein landwirtschaftlicher Betrieb ist am nördlichen Ortsrand vorhanden. Der im Süden gelegene Sportplatz ist wesentlicher Bestandteil des örtlichen Gemeindelebens. Es ist die Errichtung einer Kita sowie der Feuerwache vorgesehen.

Nordwestlich des Ortes befinden sich gewerbliche Bauflächen sowie eine PV-Freiflächenanlage. Deren Lage außerhalb der Ortschaft, aber an gut ausgebauten Verkehrswegen, stellt ein wesentliches Potenzial für eine weitere gewerbliche Entwicklung dar. Hier können auch Betriebe, die etwas mehr Störpotenzial haben, untergebracht werden. Auf diese Weise soll die Möglichkeit geschaffen werden, den eher geringen Beschäftigungsstand in der Gemeinde sowie die rückläufige Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten anzugehen.

Steinhöfel ist demnach ein abwechslungsreicher Ort für Wohnen, Verwaltung als auch Gewerbe und Dienstleistungen, was zu sichern und zu entwickeln ist.

Durch Innenentwicklung sowie in Randbereichen sind Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnnutzungen vorgesehen. Zusätzliche Wohnbebauung soll auf Flächen ermöglicht werden, deren Verfügbarkeit perspektivisch gegeben ist.

Durch die Lage an den überregionalen Radwegen „Oderbruchbahn-Radweg“ und „Märkische Schlössertour“ sowie das Schloss Steinhöfel ist die Möglichkeit vorhanden, weitere touristische Impulse zu setzen.

Die Siedlungen im Außenbereich Altes Vorwerk und Charlottenhof sind überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und sollen in diesem Sinne erhalten bleiben.

### **5.3.12 Tempelberg**

Tempelberg ist ein historisches Angerdorf, das durch die auffallend großen Teiche in zentraler Lage auf dem Anger eine besondere Prägung aufweist. Durch die attraktive Ortsgestaltung und die überwiegende Wohnnutzung ergeben sich hochwertige und ruhige Wohnlagen. Im östlichen Bereich befinden sich ausgedehnte Betriebsflächen einer Baumschule, die das Ortsbild prägen.

Die großen landwirtschaftlichen Betriebsflächen im Norden des Ortes werden nicht mehr genutzt. Die Mehrzahl der Gebäude verfallen bereits. Eine gewerbliche oder landwirtschaftliche Nachnutzung ist nicht vorgesehen. Östlich des Ortes befindet sich ein großer Tierhaltungsbetrieb. Ein Heranrücken daran ist nicht vorgesehen.

Um den Ort als lebendiges Dorf zu erhalten, sind durch Innenentwicklung sowie in Randbereichen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnnutzungen vorgesehen. Auch Teile der leer stehenden landwirtschaftlichen Betriebsflächen können umgenutzt werden. Erweiterungen sollten behutsam erfolgen und müssen im Verhältnis zur Größe des Dorfes stehen.

Der überregionale Radweg „Märkische Schlössertour“ führt durch den Ort und kann für wirtschaftliche Impulse sorgen.

## 6 Erläuterung der Flächendarstellungen

### 6.1 Wohnbauflächen

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die für die Ortslagen überwiegend dargestellten gemischten Bauflächen überprüft und in vielen Fällen entsprechend der Bestandsnutzung sowie der Entwicklungsziele angepasst.

Wesentliches Entwicklungsziel für die Gemeinde ist zum einen eine verträgliche Nutzungsmischung als typisches Element lebendiger Dörfer zu sichern (Darstellung von gemischten Bauflächen) und zum anderen auch ruhige Wohnstandorte zu sichern (Darstellung von Wohnbauflächen). Bereiche in denen die Wohnnutzung überwiegt und auch in der Realität Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser vorhanden sind, werden als Wohnbauflächen dargestellt. Auf diese Weise werden die ruhigen Wohnlagen geschützt.

Bei der Entwicklung der Wohnbauflächen ist zu berücksichtigen, dass Angebote insbesondere für Heimkehrer oder Familiennachwuchs entwickelt werden sollten sowie ergänzende Wohntypologien für Senioren.

Für die Gemeinde Steinhöfel wurde deutlich, dass es keine konkreten Entwicklungsschwerpunkte geben soll, sondern in allen Orten kleinteilige Abrundungen des Siedlungsgefüges möglich sein sollen (siehe Kapitel 5).

In vielen Orten sind Wohnnutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzungen vorhanden. Hier gemischte Bauflächen zur „Lösung“ der möglichen Konflikte auszuweisen entspricht aber weder der bestehenden noch der geplanten Nutzung. Bei den Neuausweisungen (Prüfflächen, Kapitel 9) wurde auf eventuelle Konflikte hingewiesen. Heranrückende Wohnbebauung wird vermieden und sogar Bauflächen zurückgenommen. Insbesondere in der Nähe zu gewerblichen Bauflächen wurde zur Anstoßwirkung bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes bei den gewerblichen Flächen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen dargestellt.

Neuausweisungen im Vergleich zum alten Flächennutzungsplan werden im Kapitel 9 erläutert. Hierzu erfolgt insbesondere auch die Wertung nach LEP HR – inwiefern eine Anrechnung auf das Flächenkontingent (Ziel 5.5 „Eigenentwicklungsoption“) erfolgt.

Bezeichnung	Bestand / Entwicklung	Flächen- größe (in ha)
<b>Arensdorf</b>		
Wohnbauflächen Falkenhagener Straße	Bestand	5,2
Wohnbauflächen Hasenfelder Str./Triftweg	Bestand mit Nachverdichtungspotenzial nördl. der Hasenfelder Straße	8,0
Wohnbaufläche Schäferweg	Bestand	0,8
<b>Beerfelde</b>		
Wohnbauflächen Jänickendorfer Str. / Siedlerweg	Bestand	7,4
BEE 1 „Wohnen am Barschpfehl“	Entwicklungsfläche	0,9
<b>Buchholz</b>		
Wohnbaufläche Steinhöfeler Str.	Bestand	0,9
Wohnbauflächen Fürstenwalder Allee	Bestand mit Nachverdichtungspotenzial an der Fürstenwalder Allee	1,8
BUCH 3 „Steinhöfeler Straße“	Entwicklungsfläche	3,0
BUCH 4 „Fürstenwalder Allee / südwestlicher Ortsausgang“	Entwicklungsfläche	0,4
<b>Demnitz</b>		
Wohnbauflächen Krugweg / Dorfstraße	Bestand mit Nachverdichtungspotenzial an der Kleinen Allee und dem Siedlungsweg	7,3



Bezeichnung	Bestand / Entwicklung	Flächen- größe (in ha)
DEM 1 „Dorfstraße Nord“	Entwicklungsfläche	0,5
<b>Gölsdorf</b>		
Wohnbauflächen Gölsdorf	Bestand mit Nachverdichtungspotenzial über diverse Lückenschlüsse	10,5
GÖ 1 „Dr.-Schubert-Straße Süd“	Entwicklungsfläche	0,5
<b>Hasenfelde</b>		
Wohnbauflächen Bahnhofstraße	Bestand mit Nachverdichtungspotenzial nördlich der Bahnhofstraße	1,4
Wohnbauflächen Fürstenwalder Str.	Bestand	3,0
Wohnbauflächen Parkstraße / Waldweg	Bestand	3,9
Wohnbaufläche Vorwerk Hasenfelde	Bestand	1,6
HAS 3 „Wohnen am Waldweg West“	Entwicklungsfläche	1,2
<b>Heinersdorf</b>		
Wohnbaufläche Gartenweg	Bestand	1,8
Wohnbauflächen Heinersdorf nördl. und an der B 5	Bestand	15,2
Wohnbauflächen Hasenfelder Weg / Alte Poststr.	Bestand	9,0
Wohnbauflächen Ausbau Hauptstr./ Lietzener Weg	Bestand	1,5
Wohnbauflächen Müncheberger Weg Behlendorf	Bestand	7,3
HEIN 1 „Frankfurter Chaussee Ost“	Entwicklungsfläche	0,7
HEIN 2 „Hasenfelder Weg am südl. Ortsausgang“	Entwicklungsfläche	1,2
HEIN 4 „Lietzener Weg“	Entwicklungsfläche	1,0
<b>Jänickendorf</b>		
Wohnbauflächen Am Dorfring / Am Schmiedenberg / Trebuser Str.	Bestand	10,7
Wohnbauflächen Neumühlener Weg	Bestand	1,7
JÄ 3 „Westliches Ende Feldweg“	Entwicklungsfläche	0,9
<b>Neuendorf im Sande</b>		
Wohnbaufläche Buchholzer Chaussee (Bahnhofsiedlung)	Bestand	1,0
Wohnbauflächen Siedlung / Waldstraße	Bestand	8,3
Wohnbaufläche Margaretenhof	Bestand	1,5
NEU 2 „Am Storchennest“	Entwicklungsfläche	0,8
<b>Schönfelde</b>		
Wohnbauflächen entlang des Angers (westl. der B 168)	Bestand	3,4
Wohnbauflächen entlang des Angers (östl. der B 168)	Bestand	8,1
Wohnbauflächen Hoppegartener Straße/B168	Bestand	2,2
SCHÖ 1 „Östl. Seite Hoppegartener Str.“	Entwicklungsfläche	1,0
SCHÖ 2 „Nördlich Dorfstr“	Entwicklungsfläche	0,6
SCHÖ 4 „Nordöstlicher Ortsausgang“	Entwicklungsfläche	0,6
SCHÖ 5 „Nördlicher Ortsausgang“	Entwicklungsfläche	0,6

Bezeichnung	Bestand / Entwicklung	Flächen- größe (in ha)
<b>Steinhöfel</b>		
Wohnbaufläche Charlottenhof	Bestand	1,6
Wohnbaufläche Altes Vorwerk Steinhöfel	Bestand	7,7
Wohnbauflächen Mittelstraße / Zur Kleinbahn	Bestand	1,0
Wohnbauflächen Berkenbrücker Weg	Bestand	4,2
Wohnbauflächen Gutsweg	Bestand	1,3
Wohnbauflächen Heuweg / Arensdorfer Weg	Bestand	4,7
STEIN 1 „Zur Kleinbahn Süd“	Entwicklungsfläche	0,8
STEIN 2 „Alter Gutshof“	Entwicklungsfläche	0,8
STEIN 3 „Gutsweg Nord“	Entwicklungsfläche	0,9
<b>Tempelberg</b>		
Wohnbauflächen Ortslage	Bestand mit Nachverdichtungspotenzial ins- bes. im Bereich der südl. Lindenstraße	24,1
TEMP 1 „Buchholzer Str.“	Entwicklungsfläche	1,2
TEMP 2 „Müncheberger Str.“	Entwicklungsfläche	2,1

**Tabelle 6: Wohnbauflächen nach Ortsteilen**

## 6.2 Gemischte Bauflächen

In der Gemeinde Steinhöfel soll aufgrund der historischen Bebauungsstruktur mit alten Höfen insbesondere in den Ortskernen die gemischte Nutzung weiterhin möglich sein. Dies ist explizites Entwicklungsziel, um die Nachnutzung der historischen Wirtschaftsgebäude zu ermöglichen. Im Bestand sind derzeit oft keine Mischungen mehr vorhanden, sondern eine Vielzahl der Wirtschaftsgebäude steht leer.

Weiterhin werden im Bereich der Bahnhöfe der ehemaligen Oderbruchbahn gemischte Bauflächen dargestellt. Hier sind oft noch keine Nutzungen vorhanden und es soll die Möglichkeit erhalten bleiben, hier flexibel Nutzungen unterzubringen. Die Darstellung von ganzen Ortslagen als gemischten Bauflächen wie im derzeit noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan entspricht weder der Realität noch ist dies Entwicklungsziel.

Bezeichnung	Bestand / Entwicklung	Flächengröße (in ha)
<b>Arensdorf</b>		
Gemischte Baufläche Frankfurter Str. 54-55	Bestand	0,5
Gemischte Bauflächen Ortslage / Ortseingang Ost	Bestand mit Nachver- dichtungspotenzial	14,2
<b>Beerfelde</b>		
Gemischte Bauflächen entlang des Angers	Bestand mit Nachver- dichtungspotenzial	15,2
BEE 3 „Trebuser Chaussee Ost“	Entwicklungsfläche	0,3
<b>Buchholz</b>		
Gemischte Bauflächen Dorfstr./ Steinhöfeler Str.	Bestand mit Nachver- dichtungspotenzial	16,2
<b>Demnitz</b>		
Gemischte Bauflächen Ortslage Demnitz	Bestand	16,7
DEM 2 „Dorfstraße Süd“	Entwicklungsfläche	1,7
<b>Hasenfelde</b>		
Gemischte Bauflächen Ortslage / Anger Hasen- felde	Bestand mit Nachver- dichtungspotenzial	13,8
Gemischte Baufläche ehem. Bahnhof	Bestand	0,4

Bezeichnung	Bestand / Entwicklung	Flächengröße (in ha)
<b>Heinersdorf</b>		
Gemischte Bauflächen Gutshof Heinersdorf	Bestand	5,1
Gemischte Bauflächen Ortskern Heinersdorf	Bestand	8,7
Gemischte Bauflächen Behlendorf	Bestand mit Nachverdichtungspotenzial	10,8
HEIN 8 „Behlendorf, Baathstr / Müncheberger Weg“	Entwicklungsfläche	0,3
<b>Jänickendorf</b>		
Gemischte Bauflächen Am Dorfring	Bestand	6,2
JÄ 2 „Westliches Ende Am Dorfring“	Entwicklungsfläche	0,2
JÄ 5 „Am Dorfring / Neumühler Weg“	Entwicklungsfläche	0,6
<b>Neuendorf im Sande</b>		
Gemischte Bauflächen Landgut Neuendorf	Bestand	16,4
Gemischte Bauflächen Ortslage Neuendorf	Bestand	1,2
Gemischte Baufläche Margaretenhof 11B	Bestand	4,7
NEU 1 „Am Storchennest“	Entwicklungsfläche	1,0
<b>Schönfelde</b>		
Gemischte Bauflächen entlang der B 168	Bestand	2,4
<b>Steinhöfel</b>		
Gemischte Bauflächen Ortslage	Bestand	0,9
Gemischte Baufläche am Bahnhof	Bestand	0,2
STEIN 5 „Straße der Freundschaft“	Entwicklungsfläche	0,2

**Tabelle 7: Gemischte Flächen nach Ortsteilen**

### 6.3 Gewerbliche Bauflächen

In der Gemeinde Steinhöfel waren bislang in den Ortsteilen Heinersdorf und Steinhöfel gewerbliche Bauflächen dargestellt. Zudem existieren faktische Gewerbestandorte am nördlichen Rand der Ortslagen Hasenfelde und Jänickendorf sowie in Neuendorf im Sande (Landgut). Die faktischen Gewerbestandorte sollen durch eine Ausweisung im Flächennutzungsplan gesichert werden. Da die Flächen an bestehende und geplante Wohnbebauung angrenzen, erfolgt bereits im Flächennutzungsplan die Kennzeichnung von Nutzungsbeschränkungen, um die erforderliche Anstoßwirkung für die nachfolgenden Planungsebenen zu erzeugen. Hier soll die Ansiedlung von ruhigem Gewerbe erfolgen. Weiterhin wird eine solche Kennzeichnung auch im Bereich der Siedlung Margaretenhof sowie Heinersdorf „Am Tierpark“ vorgenommen, wo die gewerbliche Baufläche an bestehende Wohnnutzung angrenzt.

In den Ortsteilen Heinersdorf und Steinhöfel sollen darüber hinaus weitere Gewerbestandorte strategisch für die Ansiedlung von Unternehmen gesichert werden. Diese befinden sich in konfliktarmer Lage außerhalb der Siedlungsbereiche. Hier ist auch die Ansiedlung von störendem Gewerbe möglich. Im Sinne der Entwicklungsziele für die Gemeinde, soll mit der Ausweisung weiterer Bauflächen der Anreiz für die Ansiedlung von Unternehmen geschaffen werden.

Im Flächennutzungsplan sind folgende gewerblichen Bauflächen enthalten:

Bezeichnung	Bestand / Entwicklung	Flächen- größe
<b>Hasenfelde</b>		
HAS 1 „Gewerbe am Waldweg“	Gewerbe im Bestand vorhanden, erstmalige Ausweisung einer Baufläche	1,5
<b>Heinersdorf</b>		
Eingeschränkte gewerbliche Bauflächen Am Tierpark	Bestand	3,4
Gewerbliche Bauflächen Müncheberger Str.	Bestand	5,7
HEIN 6 „Gewerbe an der Müncheberger Str.“	Entwicklungsfläche	0,8
HEIN 7 „eingeschränktes Gewerbe am östlichen Ortsrand“	Entwicklungsfläche	3,7
<b>Jänickendorf</b>		
JÄ 5 „Eingeschränkte gewerbliche Baufläche Am Dorfring / Neumühler Weg“	Entwicklungsfläche	0,9
<b>Neuendorf im Sande</b>		
Gewerbliche Baufläche Steinhöfeler Chaussee 5	Bestand	0,8
Eingeschränkte gewerbliche Baufläche Gutshof	Bestand	2,6
Gewerbliche Baufläche Margaretenhof WE-EF Leuchten	Bestand	4,7
Eingeschränkte gewerbliche Baufläche Margaretenhof	Bestand	0,8
<b>Steinhöfel</b>		
Gewerbliche Baufläche Charlottenhofer Weg	Bestand mit ca. 2,4 ha Entwicklungspotenzial	7,6
Gewerbliche Baufläche Buchholzer Landstr.	Bestand	3,7
STEIN 6 „Buchholzer Landstraße“	Entwicklungsfläche	13,7

**Tabelle 8: Gewerbliche Bauflächen nach Ortsteilen**

## 6.4 Sonderbauflächen

Die Ausweisung von Sonderbauflächen erfolgt für Bereiche, in denen entsprechende Bebauungspläne vorhanden sind, die keinem der vorhergehenden Bauflächen entsprechen. Hierzu zählen:

- Panzerfunfahrschule im OT Jänickendorf. Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in 2008.
- Biogasanlage Gölsdorf. Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in 2011.
- Solarpark II Flugplatz Schönfelde/Eggersdorf. Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in 2013.
- Solarpark III (SWE-Areal). Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in 2013.
- Klimapark Steinhöfel: Ausweisung von insgesamt 24 Teilflächen für eine Entwicklung mit Agri-Photovoltaik. Satzungsbeschlüsse zu den Bebauungsplänen in 2023.

Darüber hinaus wird im Ortsteile Hasenfelde die Entwicklung einer Sonderbaufläche für ein Informations- bzw. Innovationszentrum für Erneuerbare Energien geprüft (siehe Kapitel 9.6).

Bezeichnung	Status	Flächengröße
<b>Arensdorf</b>		
Agri-PV - Teilfläche Arensdorf	in Umsetzung	11,6
<b>Beerfelde</b>		
Windpark Beerfelde - Teilfläche Beerfelde	in Umsetzung	359,1
<b>Buchholz</b>		
Windpark Beerfelde - Teilfläche Buchholz	in Umsetzung	130,1
<b>Demnitz</b>		
Agri-PV Demnitz - Teilfläche Ost	in Umsetzung	20,4
Agri-PV Demnitz - Teilfläche Östlich der Dorfstraße	in Umsetzung	17,7
Agri-PV Demnitz - Teilfläche Westlich der Dorfstraße	in Umsetzung	24,5
Agri-PV Demnitz - Teilfläche Südlich der L 38	in Umsetzung	7,4
<b>Gölsdorf</b>		
Biogasanlage	Bestand	5,2
Agri-PV - Teilfläche Gölsdorf Südwest	in Umsetzung	28,7
Agri-PV - Teilfläche Gölsdorf Nordwest	in Umsetzung	9,9
Agri-PV - Teilfläche Gölsdorf Nordost	in Umsetzung	28,9
Agri-PV - Teilfläche Gölsdorf Südost	in Umsetzung	33,2
<b>Hasenfelde</b>		
Agri-PV - Teilfläche Hasenfelde Ost	in Umsetzung	6,3
Agri-PV - Teilfläche Hasenfelde West	in Umsetzung	10,1
Agri-PV - Teilfläche Hasenfelde Nord	in Umsetzung	5,8
HAS 4 „Sonderbaufläche im Außenbereich“	Entwicklungsfläche	3,6
<b>Heinersdorf</b>		
Agri-PV - Teilfläche Heinersdorf Nord	in Umsetzung	37,9
Agri-PV - Teilfläche Heinersdorf West	in Umsetzung	18,9
Agri-PV - Teilfläche Heinersdorf Südwest	in Umsetzung	8,6
<b>Jänickendorf</b>		
Panzerfunfahrschule	Bestand	8,8
<b>Neuendorf im Sande</b>		
Solarpark Flugplatz	Bestand	11,4
Agri-PV Neuendorf - Teilfläche Nord	in Umsetzung	6,7
Agri-PV Neuendorf - Teilfläche Nordost	in Umsetzung	15,6
Agri-PV Neuendorf - Teilfläche Südost	in Umsetzung	10,7
<b>Schönfelde</b>		
Windpark Beerfelde - Teilfläche Schönfelde	in Umsetzung	49,1
Solarpark Flugplatz Schönfelde-Eggersdorf	Bestand	16,1
<b>Steinhöfel</b>		
Solarpark III (SWE-Areal)	Bestand	5,6
Agri-PV Steinhöfel an der Grenze zu Tempelberg	in Umsetzung	10,6
Agri-PV Steinhöfel östlich Charlottenhof	in Umsetzung	40,0
Agri-PV Steinhöfel an der Grenze zu Hasenfelde	in Umsetzung	20,0
Agri-PV Steinhöfel am Charlottenhofer Weg	in Umsetzung	6,8
<b>Tempelberg</b>		
Agri-PV - Teilfläche Tempelberg Südwest	in Umsetzung	34,8

Bezeichnung	Status	Flächengröße
Agri-PV - Teilfläche Tempelberg Süd	in Umsetzung	27,0
Agri-PV - Teilfläche Tempelberg Südost	in Umsetzung	19,4

**Tabelle 9: Sonderbauflächen nach Ortsteilen**

Die dargestellten Sonderbauflächen „Agri-PV“, „PV“ und „Windpark“ schließen eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, sondern bringen lediglich den planerischen Vorrang der Sondernutzung zum Ausdruck. Dass nicht für die Sondernutzung benötigte Flächen landwirtschaftlich nutzbar sind, wird durch Festsetzungen auf Ebene der Bebauungspläne gesichert. Hierzu zählen z.B. die Zwischenräume der Modulreihen bei Solaranlagen. Nach Beendigung der meist durch die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) gesicherten zeitlich begrenzten Sondernutzung, ist dort wieder landwirtschaftliche Nutzung als „Hauptnutzung“ geplant. Dies liegt meist nach dem zeitlichen Horizont des vorliegenden FNP und wird daher nicht als temporäre Nutzung gekennzeichnet.

## 6.5 Gemeinbedarfsflächen

Die flächenhafte Darstellung des Gemeinbedarfs erfolgt insbesondere im räumlichen Zusammenfall mehrerer Gemeinbedarfseinrichtungen oder bei Gemeinbedarfsfunktionen mit gesamtgemeindlicher Bedeutung.

Hierbei werden vor allem der Schulstandort dargestellt sowie die Kindertagesstätten (symbolische oder flächige Darstellung) in den Orten. Weiterhin von Belang sind die Standorte der freiwilligen Feuerwehr und der Kirchen, die in fast allen Orten vorhanden sind. Die Kirchen in den Ortsteilen befinden sich häufig auf dem wenig bebauten und grün geprägten Anger. Hier wird bewusst auf die Darstellung von Bauflächen verzichtet.

Wesentlich für die gemeindliche Entwicklung und Stärkung der Dorfgemeinschaft sind die vielen Dorfgemeinschaftshäuser in den Orten. In jedem Ort ist ein entsprechender Treffpunkt vorhanden. Diese befinden sich überwiegend innerhalb der Bauflächen und werden nicht gesondert dargestellt. In Heinersdorf, Beerfelde und Arensdorf liegen die Gebäude am Ortsrand und werden mit der vorliegenden Neuaufstellung mit flächigen Darstellungen aufgenommen. In Demnitz ist die Festwiese Teil des Parks (Kapitel 6.7).

Für die Entwicklung der Gemeinde Steinhöfel ist die Bereitstellung insbesondere von Betreuungs- und Bildungseinrichtungen für die Kita- und Schulkinder von Bedeutung. Der dargestellte Schulstandort in Heinersdorf ist hierfür vorerst ausreichend. Für die Betreuung der Kita-Kinder ist derzeit der Neubau einer Kita in Steinhöfel in Umsetzung. Weiterhin werden Flächen in Arensdorf geprüft.

Die medizinische Versorgung sowie die Betreuung von Senioren sind im Gemeindegebiet nur in Grundzügen vorhanden. Hier werden allerdings keine Flächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan stellt mit Symbolen und Flächenausweisungen folgende Flächen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs dar:

Bezeichnung	Bestand / Entwicklung	Flächengröße / Symbol
<b>Arensdorf</b>		
Freiwillige Feuerwehr	Bestand	Symbol „Feuerwehr“
Kirche	Bestand	Symbol „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“
Kita „Benjamin Blümchen“	Bestand	Symbol „Kindertagesstätte“
AR 1 „Festplatz Hasenfelder Straße“	Entwicklungsfläche	Fläche für den Gemeinbedarf ca. 0,6 ha
<b>Beerfelde</b>		
Freiwillige Feuerwehr	Bestand	Symbol „Feuerwehr“ und „Kindertagesstätte“
Kindertagesstätte „Glücksbärchen“	Bestand	Fläche für den Gemeinbedarf ca. 0,4 ha

Bezeichnung	Bestand / Entwicklung	Flächengröße / Symbol
Kirche	Bestand	Symbol „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“
BEE 2 „Gemeinbedarf Am Barschpfehl“	im Bestand vorhanden, erstmalige Ausweisung einer Baufläche	Fläche für den Gemeinbedarf ca. 0,8 ha
<b>Buchholz</b>		
Dorfkirche	Bestand	Symbol „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“
Freiwillige Feuerwehr / Dorfgemeinschaftshaus	Bestand	Symbol „Feuerwehr“
<b>Demnitz</b>		
Freiwillige Feuerwehr	Bestand	Symbol „Feuerwehr“
Kirche	Bestand	Symbol „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“
<b>Gölsdorf</b>		
Freiwillige Feuerwehr	Bestand	Symbol „Feuerwehr“
<b>Hasenfelde</b>		
Evangelische Kirche	Bestand	Symbol „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“
Freiwillige Feuerwehr	Bestand	Symbol „Feuerwehr“
<b>Heinersdorf</b>		
Evangelische Kirche	Bestand	Symbol „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“
Feuerwehrgerätehaus	Bestand	Symbol „Feuerwehr“
Grundschule „Dr.-Theodor-Neubauer“	Bestand	Symbole „Schule“, „Kindertagesstätte“, Fläche für den Gemeinbedarf (ca. 0,9 ha)
Hort „Die pfiffigen Koblode“	Bestand	
HEIN 5 „Kreativhaus am Sportplatz“	im Bestand vorhanden, erstmalige Ausweisung einer Baufläche	Fläche für den Gemeinbedarf (ca. 0,7 ha)
<b>Jänickendorf</b>		
Kirche	Bestand	Symbol „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“
<b>Neuendorf im Sande</b>		
Kirche	Bestand	Symbol „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“
Freiwillige Feuerwehr	Bestand	Symbol „Feuerwehr“
NEU 3 „Geplanter Waldkindergarten Steinhöfeler Chaussee“	Entwicklungsfläche	Fläche für den Gemeinbedarf (ca. 2,5 ha)
<b>Schönfelde</b>		
Freiwillige Feuerwehr	Bestand	Symbol „Feuerwehr“
Dorfkirche	Bestand	Symbol „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“
<b>Steinhöfel</b>		
Freiwillige Feuerwehr	Bestand	Symbol „Feuerwehr“
Evangelische Dorfkirche	Bestand	Symbol „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Bezeichnung	Bestand / Entwicklung	Flächengröße / Symbol
Gemeindeverwaltung	Bestand	Symbol „Öffentliche Verwaltung“, Fläche für den Gemeinbedarf (ca. 0,4 ha)
Geplantes Feuerwehrgerätehaus	BPL vorhanden, in Umsetzung	Symbole „Feuerwehr“, „Kindertagesstätte“, Fläche für den Gemeinbedarf (ca. 0,9 ha)
Geplante Kindertagesstätte	BPL vorhanden, in Umsetzung	
<b>Tempelberg</b>		
Kirche	Bestand	Symbol „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“
Freiwillige Feuerwehr	Bestand	Symbol „Feuerwehr“

**Tabelle 10: Gemeinbedarfsflächen nach Ortsteilen**

## 6.6 Verkehrsflächen

Darzustellen sind entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge. Entsprechend der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes erfolgt dies in den Grundzügen.

- **Bundes-, Landes- und Kreisstraßen**

Das Gemeindegebiet wird von folgenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen berührt:

- Die Bundesstraße B5 verbindet großräumig Berlin mit Frankfurt (Oder). Angrenzend an Steinhöfel wird darüber die Verbindung zu Müncheberg und Petershagen hergestellt. Im Gemeindegebiet führt die Bundesstraße durch Heinersdorf und Arensdorf – ohne Ortsumfahrung.
- Die Bundesstraße B 168 verläuft von Eberswalde über Fürstenwalde und endet östlich von Cottbus an der Bundesstraße 97. Im Gemeindegebiet führt die Straße durch Beerfelde und Schönfelde.
- Die Landesstraße L 36 führt nach Fürstenwalde/Spree und Neuhardenberg. Im Gemeindegebiet führt die Straße durch Neuendorf im Sande, Steinhöfel, Heinersdorf, und Behlendorf.
- Die Landesstraße L 38 führt nach Fürstenwalde/Spree und Briesen. Im Gemeindegebiet quert sie lediglich einen Randbereich südlich von Demnitz an der Demnitzer Mühle.
- Kreisstraße K 6737: Verbindung von der L36 (zwischen Heinersdorf und Steinhöfel) nach Hasenfelde und zur B5 nach Arensdorf
- Kreisstraße K 6740: Verbindung von Steinhöfel (L36) über Demnitz zur L 38
- Kreisstraße K 6741: Verbindung von Schönfelde (B168) über Gölsdorf, Buchholz, Neuendorf im Sande nach Fürstenwalde/Spree.

Die Bestandsstraßen der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen wurden auf Grundlage der Geodateninfrastruktur Brandenburg mit Grundlagendaten des Landesbetriebs Straßenwesen Brandenburg übernommen und werden entsprechend dem Bestand dargestellt. Darüber hinaus reichende Planungen sind nicht bekannt.

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz und § 24 Brandenburgisches Straßengesetz gibt es Einschränkungen der baulichen Anlagen entlang von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten:

Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen nicht errichtet werden. Einschränkungen für bauliche Anlagen, die außerhalb der Ortsdurchfahrt über Zufahrten oder Zugänge mittelbar oder unmittelbar angeschlossen werden sollen. Bis zu einem Abstand von 40 m ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung erforderlich. Gleiches gilt bei vorhandenen Hochbauten oder Anlagen, die geändert oder anders genutzt werden sollen.



### • **Örtliche Hauptverkehrsstraßen**

Zusätzlich zu den Bundes-, Landes- und Kreisstraßen werden Straßen dargestellt, die für die Gemeinde bedeutungsvolle Funktionen haben (insbesondere Straßen mit Verbindungsfunktion für Orte). Hierzu zählen folgende Straßen:

- Verbindungsstraße zwischen Jänickendorf und Beerfelde
- Verbindungsstraßen zwischen Buchholz, Steinhöfel und dem Alten Vorwerk sowie dem Wohnplatz Charlottenhof
- Verbindungsstraße zwischen Hasenfelde und Heinersdorf
- Verbindungsstraße zwischen Tempelberg und Eggersdorf sowie zwischen Tempelberg und dessen Anbindung an die L 36 zwischen Steinhöfel und Heinersdorf
- Verbindungsstraße zwischen Vorwerk Hasenfelde und Hasenfelde

Die Darstellung innerörtlicher Zubringer-, Sammel- oder Ringstraßen ist aufgrund der Größe der Ortslagen nicht erfolgt.

### • **Ruhender Verkehr**

Für die flächenrelevanten Darstellungen von Anlagen für den ruhenden Verkehr im Flächennutzungsplan kommen nur Anlagen von Bedeutung für das gesamte Gemeindegebiet oder einzelne Ortsteile in Betracht. Aus diesem Grund wird lediglich der Parkplatz im Süden des Dorfangers im Ortsteil Heinersdorf als Parkplatz dargestellt.

### • **Radwege**

Im Gemeindegebiet verlaufen mehrere regional und überregional bedeutsame Radwege. Wichtige touristische Radtouren sind im Folgenden benannt und in der Planzeichnung außerhalb der Ortslagen dargestellt:

- **Märkische Schlösser Tour** (Länge: 176 km): Im Gemeindegebiet Anbindung der Orte Demnitz, Steinhöfel, Hasenfelde, Tempelberg (Beginn und Ende in Fürstenwalde/Spree)
- **Oderbruchbahn-Radweg** (Länge: 123 km): Im Gemeindegebiet Anbindung der Orte Behlendorf, Hasenfelde, Heinersdorf (Beginn in Fürstenwalde/Spree, Ende in Wriezen)
- **Oder-Spree-Tour** (Länge: 250 km): Im Gemeindegebiet Anbindung der Orte Jänickendorf und Neuendorf im Sande (Beginn und Ende in Beeskow)

Darüber hinaus werden entsprechend der gemeindlichen Entwicklungsziele Wegeverbindungen als Radwege dargestellt, die in besonderem Maße für eine Ertüchtigung als touristischer Radweg oder Ortsverbindung geeignet sind.

### • **Bahnverkehr**

Sämtliche Anlagen des Bahnverkehrs im Gemeindegebiet sind stillgelegt. Absichten zur Reaktivierung sind zurzeit nicht bekannt, eine Darstellung von Flächen für Bahnanlagen ist nicht erforderlich.

### • **Flugplätze**

Direkt nördlich an das Gemeindegebiet angrenzend befindet sich der Sonderlandesplatz Eggersdorf. Der beschränkte Bauschutzbereich (§ 17 Luftverkehrsgesetz) wird nachrichtlich übernommen (siehe 7.8). Der ehemalige Flugplatz Fürstenwalde-Neuendorf ist nicht mehr in Betrieb. Hier befindet sich eine PV-Freiflächenanlage.

## **6.7 Grünflächen**

Im Flächennutzungsplan sind Grünflächen darzustellen. In der Gemeinde Steinhöfel kommen vor allem drei Freiraumtypologien für diese Flächenausweisung infrage:

- Die meisten Ortslagen in der Gemeinde Steinhöfel sind historisch als Angerdörfer angelegt worden. Die in der Mitte befindlichen, in Brandenburg meist linsenförmigen Anger waren traditionell im Gemeinbesitz

und wurden z.B. zur Errichtung von Kirchen, Friedhöfen, Gebäuden für die Feuerwehr genutzt. Die An-  
gerstrukturen sind in der überwiegenden Zahl der Ortsteile noch deutlich ablesbar, auch die Prägung als  
Grünstruktur ist teilweise noch gut erhalten. Daher sollen **Grünstrukturen in den Dorfgangern** im Flä-  
chennutzungsplan per Darstellung als Grünfläche gesichert werden.

- Typisch für die historische Struktur vieler Ortslagen sind tiefe Grundstücke entlang der Dorfganger, die  
gärtnerisch genutzt werden und früher regelmäßig auch der Selbstversorgung dienten. Dieser „grüne“  
**Übergang zwischen Ortslagen und freier Landschaft** soll - soweit noch erhalten - planerisch gesichert  
werden, da er für die Kulturlandschaft prägend ist. In der Planzeichnung werden diese Flächen als Grün-  
flächen dargestellt. Ergänzend werden im weiteren Verfahren Ortseingrünungen dargestellt (Kapitel 6.12).
- Darüber hinaus existieren in der Gemeinde zahlreiche **Grünanlagen mit besonderer funktionaler Prä-  
gung**, wie z.B. Friedhöfe, Sportanlagen, Dauerkleingärten, Spielplätze und Parks. Teilweise gibt es räum-  
liche Überschneidungen zwischen diesen Grünanlagen und den Grünstrukturen in den Dorfgangern und  
den Übergängen zwischen Ortslagen und freier Landschaft. Die Grünanlagen mit besonderer funktionaler  
Prägung erhalten zusätzlich zur Flächendarstellung ein Symbol, aus dem die Zweckbestimmung hervor-  
geht.

Der nicht mehr genutzte Sportplatz in Hasenfelde soll umgenutzt werden (siehe 6.4).

Folgende Grünanlagen mit besonderer funktionaler Prägung sind dargestellt:

Bezeichnung	Symbol
<b>Arendsdorf</b>	
Friedhof Arendsdorf	Friedhof
Sportplatz an der Hasenfelder Str.	Sportplatz
<b>Beerfelde</b>	
Kleingärten am Siedlerweg	Dauerkleingärten
Friedhof Beerfelde	Friedhof
<b>Buchholz</b>	
Kleingärten an der Fürstenwalder Allee	Dauerkleingärten
Sportplatz Steinhöfeler Str.	Sportplatz
<b>Demnitz</b>	
Park am Gutshof	Park
Bolzplatz an der Dorfstraße	Sportplatz
<b>Gölsdorf</b>	
Friedhof Gölsdorf	Friedhof
Spielplatz am Lindenplatz	Spielplatz
<b>Hasenfelde</b>	
Friedhof Hasenfelde	Friedhof
Spielplatz im Dorfganger	Spielplatz
<b>Heinersdorf</b>	
Reit- und Fahrverein Gutshof Behlendorf e. V. (u.a.)	Sportplatz
Park in Behlendorf	Park
Edgar-Schäfer-Sportplatz Heinersdorf	Sportplatz
Heimattiergarten Heinersdorf	Park
Friedhof Heinersdorf	Friedhof
<b>Jänickendorf</b>	
Friedhof Jänickendorf	Friedhof
Spielplatz am Dorfplatz	Spielplatz
Bolzplatz am Dorfplatz	Sportplatz
<b>Neuendorf im Sande</b>	
Parkanlage im Dorfganger	Park
Spielplatz Dorfmitte	Spielplatz
Sportplatz an der Steinhöfeler Chaussee	Sportplatz

<b>Schönfelde</b>	
Friedhof Schönfelde	Friedhof
Spiel-/Bolzplatz im Dorfanger	Spielplatz, Sportplatz
Kleingärten an der Eggersdorfer Str.	Dauerkleingärten
<b>Steinhöfel</b>	
Friedhof Steinhöfel	Friedhof
Steinhöfeler Park	Park
Fußballplatz VfB Steinhöfel e.V. (1)	Sportplatz
Fußballplatz VfB Steinhöfel e.V. (2)	Sportplatz
Kleingärten am Heuweg	Dauerkleingärten
<b>Tempelberg</b>	
Friedhof Tempelberg	Friedhof
Spielplatz an der Gartenstr.	Spielplatz

**Table 11: Grünanlagen mit besonderer funktionaler Prägung**

## 6.8 Wasserflächen

Die Darstellung der Wasserflächen erfolgt grundsätzlich entsprechend der Bestandsnutzung. Grundlage hierfür sind die Digitale Topografische Karte im Maßstab 1:10.000 (DTK 10, siehe Kapitel 1.5) und der Datensatz „Gewässernetz“ des Landesamts für Umwelt.

Der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplans entsprechend werden stehende Gewässer nur dargestellt, wenn diese eine Größe von mindestens 0,5 ha aufweisen oder sich innerhalb der Ortslagen befinden und von besonderer Relevanz für das Ortsbild sind.

Innerhalb der Orte betrifft das insbesondere die diversen Dorfteiche in den zentralen Bereichen der Orte (z. B. in Tempelberg, Buchholz, Jänickendorf, Schönfelde, Hasenfelde und Beerfelde). Diese sind prägend für das Ortsbild. Dargestellte linienhafte Gewässer von besonderer Bedeutung sind das Demnitzer Mühlenfließ, der Arensdorfer Wiesengraben, das Heinersdorfer Fließ, der Heinersdorfer Buschgraben und der Neuendorfer Hauptgraben.

Der Heinersdorfer See ist mit rund 80 Hektar der größte See in der Gemeinde. Er wird durch einen Straßendamm in den Kleinen und den Großen Heinersdorfer See geteilt. An der nördlichen Seite befindet sich eine Badestelle.

Die vielen Kleingewässer (saisonal wasserführend) sowie (Entwässerungs-)Gräben werden nicht gesondert dargestellt.

Der Wasser- und Landschaftspflegeverband „Untere Spree“ wird an der Planung beteiligt. Dieser hat zum Ziel Maßnahmen planen und umzusetzen, welche den Rückhalt von Wasser in der Landschaft und dem Artensterben im Rahmen der Möglichkeiten entgegenwirken.

## 6.9 Ver- und Entsorgung

Im Flächennutzungsplan sind Versorgungsanlagen darzustellen; dies erfolgt sowohl flächen- als auch linienhaft, jeweils entsprechend der Bestandsnutzung. Grundlage hierfür sind die Digitale Topografische Karte (siehe Kapitel 1.5) sowie Angaben des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland<sup>20</sup>.

Die Abwasserentsorgung erfolgt in vielen Orten dezentral. Der zuständige Zweckverband „Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland“ wird an der Planung beteiligt.

<sup>20</sup> Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland: Wasserwerke. Abrufbar unter: <https://fuewasser.de/technische-daten/wasserwerke.html#a1322> sowie Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland: Kläranlagen. Abrufbar unter: <https://fuewasser.de/technische-daten/klaeranlagen.html>

Folgende Anlagen werden dargestellt:

Bezeichnung	Ortsteil / Lage	Darstellung
Umspannwerk Heinersdorf	Gölsdorf	Symbol „Elektrizität“ sowie Fläche für Versorgungsanlagen
Wasserwerk Beerfelde	Beerfelde, nördlich der Ortslage	Symbol „Wasser“
Kläranlage Heinersdorf	Heinersdorf, Alte Poststraße	Symbol „Wasser“
Wasserwerk Schönfelde	Schönfelde, südlich der Ortslage	Symbol „Wasser“

**Tabelle 12: Anlagen der Ver- und Entsorgung**

## 6.10 Landwirtschaft

Die Gemeinde Steinhöfel ist durch die landwirtschaftliche Nutzung maßgeblich geprägt. Sie bildet weiterhin einen wichtigen Wirtschaftszeig in der Region. Die Landwirtschaftsflächen nehmen den weitaus größten Teil des Planungsgebietes ein (rund 66 %) In der Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ werden alle Flächen zusammengefasst, die auf unterschiedliche Weise durch außenbereichstypische Nutzungen geprägt sind und im Bestand daher i.d.R. einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen sind. Dies sind nicht nur Ackerflächen im Außenbereich sondern auch Grünlandflächen, Flächen mit landwirtschaftlichen Betrieben (angrenzend an Ortslagen sowie außerhalb), gartenbauliche Betriebe (z. B. Gärtnerei in Steinhöfel, Kräuterhof in Neuendorf im Sande) sowie Baumschulen (z. B. in „Baumschule Lürssen“ in Tempelfelde). Auf eine Unterscheidung verschiedener Bestandteile der Landwirtschaft i.S.d. § 201 BauGB wird in der Darstellung jedoch verzichtet.

Einzelgebäude sowie Höfe im Außenbereich werden nicht als gesonderte Baufläche sondern sind als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Darstellung von Bauflächen ist aufgrund der Zielstellung im LEP HR (Ziel 5.4) ausgeschlossen.

Die dargestellten Sonderbauflächen „Agri-PV“, „PV“ und „Windpark“ schließen eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, sondern bringen lediglich den planerischen Vorrang der Sondernutzung zum Ausdruck. Dass nicht für die Sondernutzung benötigte Flächen landwirtschaftlich nutzbar sind, wird durch Festsetzungen auf Ebene der Bebauungspläne gesichert. Hierzu zählen z.B. die Zwischenräume der Modulreihen bei Solaranlagen.

## 6.11 Waldflächen

Flächen für Wald werden grundsätzlich entsprechend der Bestandsnutzung dargestellt. Grundlage hierfür ist die Digitale Topografische Karte im Maßstab 1:10.000 (DTK 10, siehe Kapitel 1.5).

Zusätzlich wird eine Fläche aus dem Eingriffs- und Kompensationsflächen-Informationssystem (EKIS), die als Realkompensation für Windkraftanlagen für die Erstaufforstung bestimmt ist, als Wald dargestellt (ca. 4,9 ha).

Das Gemeindegebiet Steinhöfels ist vergleichsweise waldarm. Lediglich ca. 22 % des Gemeindegebiets bzw. ca. 35,1 km<sup>2</sup> sind von Wald bedeckt. Dies ist erheblich niedriger als der Brandenburgische Landesdurchschnitt von 37 %<sup>21</sup>. Der Erhalt der bestehenden Waldflächen hat daher in Steinhöfel besondere planerische Priorität.

## 6.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Flächennutzungsplan werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, um den allgemeinen Ziele und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 BNatSchG) in der Planung Rechnung zu tragen. In der Planzeichnung erfolgt dies sowohl flächenhaft als auch linienhaft.

<sup>21</sup> Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesbüro Brandenburg e.V.: Wald in Brandenburg. Abrufbar unter: <https://www.sdw-brandenburg.de/ueber-den-wald/wald-in-brandenburg/>

Flächenhaft dargestellt werden:

- Flächen mit Entsiegelungspotenzial, überwiegend aus vormaliger landwirtschaftlicher Nutzung, sowie
- Feldsölle und weitere Feuchtbiootope, die aufgrund ihrer Größe oder Struktur besonders prägend für Naturraum und Landschaftsbild sind.

Zudem wird aus dem eine Fläche aus dem Eingriffs- und Kompensationsflächen-Informationssystem (EKIS) aufgenommen, die als Realkompensation für Windkraftanlagen für die Erstaufforstung bestimmt ist.

Die weitere Darstellung von Maßnahmen, die konkrete Bezeichnung und fortlaufende Nummerierung der einzelnen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgt im weiteren Verfahren in Korrespondenz zur Umweltprüfung. Insbesondere werden auch Ortsrandeingrünungen ergänzt zur Trennung der Siedlungsbereiche von den oftmals intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Linienhaft dargestellt werden Alleen und weitere linienhafte Gehölzpflanzungen wie z.B. Baumreihen oder Feldhecken. Die Darstellung trägt dem Entwicklungsziel Rechnung, derartige Strukturen in der sonst wenig strukturreichen Agrarlandschaft zu sichern und weiterzuentwickeln. Die Darstellungen gehen daher teilweise über den Bestand hinaus.

## 7 Hinweise, Kennzeichen und nachrichtliche Übernahmen

### 7.1 Denkmalschutz

Bedingt durch die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen finden sich im Gemeindegebiet zahlreiche Bau-, Garten- und Bodendenkmale. Mit einer nachrichtlichen Übernahme in der Planzeichnung erfüllt der Flächennutzungsplan eine wichtige Hinweisfunktion im Hinblick auf denkmalrechtliche Belange.

Die Bodendenkmale sind im Vorentwurf des Flächennutzungsplans bereits in der Planzeichnung enthalten. Grundlage für die nachrichtliche Übernahme ist ein Geodatenatz des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalschutz und das Archäologische Landesmuseum (BLDAM)<sup>22</sup>. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung soll überprüft werden, ob der verwendete Datensatz dem aktuellen Stand der Inventarisierung entspricht. Eine Auflistung der Bodendenkmale wird im weiteren Verfahren in der Begründung ergänzt.

Für die derzeit registrierten 28 Baudenkmale im Gemeindegebiet gibt es noch keinen entsprechenden Geodatenatz. Einzeldenkmale werden im Vorentwurf daher nicht in der Planzeichnung des FNP dargestellt. Die vorhandenen Informationen werden in der Begründung aufgeführt. Um prüfen zu können, ob eine Darstellung in der Planzeichnung möglich ist und um die Lage der Baudenkmale korrekt in der Planzeichnung darstellen zu können, werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung entsprechende Hinweise erbeten.

In die Planzeichnung sollen in jedem Fall die flächigen Baudenkmale aufgenommen werden. Da noch nicht für alle flächigen Baudenkmale Denkmalkarten existieren, sind diese im Vorentwurf noch nicht vollständig. Diese sollen im Laufe des Verfahrens durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum ergänzt.

Folgende flächige Baudenkmale werden in die Planzeichnung aufgenommen:

- Behlendorf, Schinkelhof 1-4,6-17, Gutsanlage mit Park (in der Planzeichnung noch nicht enthalten)
- Heinersdorf, Hauptstraße 36c, An der Brennerei 1-6, 8, 9, 12, Am Tierpark 1, Gutsanlage mit Herrenhaus, ehemaligem Inspektorenhaus, Speicher, Scheune, Kuhstall, Pferdestall, Remise, Untergeschoss mit Inschriftenteilen und Erweiterungsbau der ehemaligen Schmiede, Brennerei mit Speicher und Transformatorurm, Torpfeilern, Hof- und Straßenpflasterung sowie Gutspark
- Neuendorf im Sande, Gutshof 1 a-b, 2, 4a-c, 5, Gutsanlage mit Kubatur und Kellerfragmenten des Hauptgebäudes, ehemaliger Gutsverwaltung, Kuhstallgebäude mit Milchammer, Pferdestall mit Jungviehstall, Teilen der Umfassungswände der ehemaligen Scheune, Mehrfamilienhaus mit Nebengebäude, ehemaligem Werkstattgebäude der Stellmacherei und Schmiede, Wirtschaftshof, Lindenallee, Baracke sowie Gedenktafel des jüdischen Hachschara-Lagers
- Steinhöfel, Historische Ortslage Steinhöfel mit Schlossanlage und der den Park erweiternden Feld-, Wiesen- und Waldflur
- Steinhöfel, Am Schloßweg 4, Schloss und Schlosspark mit Bibliotheksgebäude im Park (in der Planzeichnung noch nicht enthalten)

Grundsätzlich sind Denkmale im Sinne des BbgDSchG in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes eines Denkmals sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG.

**Tabelle 13: Bau- und Gartendenkmale (April 2024)**

Ort	Adresse	Bezeichnung	ID-Nummer
Arendorf	B 5	Postmeilenstein, bei km 22	09115332
Arendorf	B 5	Postmeilenstein, bei km 25,8	09115333
Arendorf	Frankfurter Straße	Dorfkirche	09115331

<sup>22</sup> Bodendenkmale BLDAM, Brandenburg, INSPIRE, abgerufen am 10.03.2024.

Ort	Adresse	Bezeichnung	ID-Nummer
Beerfelde	Kirchgasse 2	Dorfkirche und Feldsteinmauer des Kirchhofs	09115104
Behlendorf	Schinkelhof 1-4, 6-17	Gutsanlage mit Park	09115139
Buchholz	Steinhöfeler Straße 18	Dorfkirche mit Kirchhofsmauer	09115203
Demnitz	Dorfstraße	Dorfkirche	09115109
Gölsdorf		Gedenkstein für einen 1813 gefallenen russischen Offizier, am Weg nach Eggersdorf	09115342
Hasenfelde	Fürstenwalder Straße 10	Dorfkirche einschließlich der Einfriedung des Kirchhofs	09115350
Hasenfelde	Parkstraße 10	Herrenhaus	09115762
Heinersdorf	B5	Postmeilenstein, bei km 27,6	09115318
Heinersdorf	B5	Postviertelmeilenstein, bei km 29,5	09115320
Heinersdorf	Hauptstraße 34a	Dorfkirche	09115124
Heinersdorf	Hauptstraße 36c, An der Brennerei 1-6, 8, 9, 12, Am Tierpark 1	Gutsanlage mit Herrenhaus, ehemaligem Inspektorenhaus, Speicher, Scheune, Kuhstall, Pferdestall, Remise, Untergeschoss mit Inschriftenteilen und Erweiterungsbau der ehemaligen Schmiede, Brennerei mit Speicher und Transformatorenturm, Torpfeilern, Hof- und Straßenpflasterung sowie Guts-park	09115317
Heinersdorf		Sowjetischer Ehrenfriedhof, an der Straße nach Marxdorf	09115125
Jänickendorf	Dorfstraße	Dorfkirche	09115493
Neuendorf im Sande	Alte Dorfstraße	Dorfkirche und Einfriedung des Kirchhofs	09115451
Neuendorf im Sande	Gutshof 1 a-b, 2, 4a-c, 5	Gutsanlage mit Kubatur und Kellerfragmenten des Hauptgebäudes, ehemaliger Gutsverwaltung, Kuhstallgebäude mit Milchammer, Pferdestall mit Jungviehstall, Teilen der Umfassungswände der ehemaligen Scheune, Mehrfamilienhaus mit Nebengebäude, ehemaligem Werkstattgebäude der Stellmacherei und Schmiede, Wirtschaftshof, Lindenallee, Baracke sowie Gedenktafel des jüdischen Hachschara-Lagers	09115766
Schönfelde	Eggersdorfer Straße	Dorfkirche und Kirchhofeinfriedung	09115349
Steinhöfel		Historische Ortslage Steinhöfel mit Schlossanlage und der den Park erweiternden Feld-, Wiesen- und Waldflur	09115153
Steinhöfel	Alter Gutshof 2	Amtshaus	09115138
Steinhöfel	Am Schloßweg 4	Schloss und Schlosspark mit Bibliotheksgebäude im Park	09115316
Steinhöfel	Demnitzer Straße	Dorfkirche sowie die historischen Grabmale, die Grabstätte der Familie von Massow und die Friedhofeinfriedung	09115315
Steinhöfel	Demnitzer Straße	Sowjetisches Ehrenmal	09115314
Steinhöfel	Demnitzer Straße 7	Schulhaus mit Nebengebäude	09115710
Steinhöfel	Straße der Freundschaft 25	Dorfkrug	09115508
Tempelberg	Lindenstraße	Dorfkirche	09115343
Tempelberg	Lindenstraße 18 - 21	Gutsarbeiterhaus mit Stallgebäude	09115197

## 7.2 Bergbau

Im Flächennutzungsplan sollen Flächen gekennzeichnet werden, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.

Zurzeit wird im Gemeindegebiet kein Bergbau betrieben.

Im Gemeindegebiet besteht jedoch folgende Bergbauberechtigung, die einen bergrechtlichen Eigentumstitel darstellt:

**Table 14: Bergbauberechtigungen im Gemeindegebiet**

Bezeichnung	Inhaberin	Bodenschätze	Beschreibung der Lage
Sanierte Altablagung	Neptune Energy Deutschland GmbH	feste, flüssige und gasförmige Kohlenwasserstoffe	Ortsteil Neuendorf im Sande, westlich und südwestlich der Ortslagen

Zudem bestehen zwei Altbergbaugebiete:

**Table 15: Altbergbaugebiete im Gemeindegebiet**

Bezeichnung	Bodenschätze	Beschreibung der Lage
3551/01, Cons. Preußen	Braunkohle	Ortsteil Heinersdorf, im Wald nördlich von Behlendorf, beiderseits der L 36
3551/02, Cuno b. Lietzen	Braunkohle	Ortsteil Heinersdorf, südlich des Lietzener Wegs

Die Umgrenzungen der Bergbauberechtigung und der Altbergbaugebiete werden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

## 7.3 Altlasten

Der aktuelle Stand der erfassten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen im Gemeindegebiet soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erhoben werden. Im Entwurf der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan sollen die jeweiligen Standorte als Hinweis übernommen werden. In der Begründung wird eine Liste mit der Art der Altlast, einer Beschreibung der Lage und der betroffenen Flurstücke aufgenommen.

## 7.4 Kampfmittel

Ob für die untersuchten Prüfflächen ein konkreter Kampfmittelverdacht vorliegt, soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ermittelt werden.

Darüber hinaus ist auf Ebene des Flächennutzungsplans i.d.R. keine nachrichtliche Übernahme von Kampfmittelverdachtsflächen erforderlich. Die Genehmigungsbehörde entscheidet bei konkreten Bauvorhaben auf Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte, inwiefern eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen ist.

## 7.5 Natur- und Landschaftsschutz

Ganz oder teilweise im Gemeindegebiet befinden sich folgende durch Verordnung oder Erlass geschützte Gebiete und Objekte des Natur- und Landschaftsschutzes:

**Table 16: Gebiete und Objekte des Umwelt- und Naturschutzes im Gemeindegebiet**

Typ	Bezeichnung	Rechtsgrundlage
FFH-Gebiet	Maxsee	Fünfzehnte Verordnung zur Festsetzung von Erhaltungszielen und Gebietsabgrenzungen für Gebiete von ge-
FFH-Gebiet	Müncheberg	
FFH-Gebiet	Müncheberg Ergänzung	



Typ	Bezeichnung	Rechtsgrundlage
		meinschaftlicher Bedeutung (15. Erhaltungszielverordnung - 15. ErhZV) vom 18. Dezember 2017 (GVBl.II/17, [Nr. 72])
FFH-Gebiet	Graning	Verordnung zur Festsetzung von Erhaltungszielen und Gebietsabgrenzungen für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Erhaltungszielverordnung - ErhZV) vom 1. Dezember 2015 (GVBl.II/15, [Nr. 60]) geändert durch Verordnung vom 17. April 2020 (GVBl.II/20, [Nr. 24])
Landschaftsschutzgebiet	Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet	Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“ vom 6. November 2006 (GVBl.II/06, [Nr. 31], S.514), zuletzt geändert durch Artikel 31 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 05])
Geschützter Landschaftsbestandteil	Romantisches Wäldchen	Verordnung des Landkreis Fürstenwalde vom 24.11.1993
Naturdenkmal	Eiche in der Wiese	Verordnung über die Naturdenkmäler im Landkreis Oder-Spree vom 24. September 2014 (ABl. Landkreis Oder-Spree [Nr. 14], S. 5)
Naturdenkmal	Teufelsstein	
Naturdenkmal	Waldemareiche	

Die Umgrenzung bzw. die Lage der Gebiete und Objekte wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

## 7.6 Wasserwirtschaft

Im Gemeindegebiet existieren mehrere Wasserschutzgebiete, die entsprechend dem Datensatz „Wasserschutzgebiete im Land Brandenburg“ des Landesamts für Umwelt in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen werden.

Folgende Wasserschutzgebiete werden in der Planzeichnung übernommen:

**Table 17: Wasserschutzgebiete im Gemeindegebiet**

Bezeichnung	Betroffene Schutzzonen	Schutzgebietsverordnung vom
Beerfelde	I, II, III	02.03.1983
Fürstenwalde/Spree	III B	26.05.2009
Fürstenwalde, Wasserfassung Berkenbrück	III B	26.05.2009
Schönfelde	I, II, III	02.03.1983

Sofern eine Betroffenheit der überplanten Flächen vorliegt, wird dies in Kapitel 9 dargelegt.

Besonders hochwassergefährdete Bereiche im Gemeindegebiet sind nicht bekannt.

## 7.7 Energieleitungen

Im Flächennutzungsplan wird der Verlauf von bedeutenden Versorgungsleitungen nachrichtlich übernommen, um für nachfolgende Planungsebenen eine Hinweiskfunktion zu erfüllen. Im Vorentwurf zum Bebauungsplan werden zunächst nur oberirdische Versorgungsleitungen des Hoch- und Höchstspannungsnetzes übernommen. Die Übernahme weiterer Leitungen wird im weiteren Verfahren geprüft.

## 7.8 Bauschutzbereich nach Luftverkehrsgesetz

Im Flächennutzungsplan wird der beschränkte Bauschutzbereich (§ 17 Luftverkehrsgesetz) des Sonderlandesplatzes Eggersdorf nachrichtlich übernommen. Dieser befindet sich direkt nördlich angrenzend an das Gemeindegebiet.

## 7.9 Landesplanerischer Freiraumverbund

Der im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) enthaltene Freiraumverbund (siehe Kapitel 4.1.2) wird im Vorentwurf der Planzeichnung nachrichtlich übernommen, um eine Hinweiskfunktion zu erfüllen.

## 7.10 Vorranggebiete Windenergienutzung

Der Umgriff der Vorranggebiete Windenergienutzung im Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Erneuerbare Energien der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (siehe Kapitel 4.2.2) wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen, da die Festlegungen des Regionalplans unmittelbare Auswirkungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Windenergieanlagen im Gemeindegebiet haben.



Folgende Vorranggebiete Windenergienutzung liegen voraussichtlich ganz oder teilweise im Gemeindegebiet von Steinhöfel:



**Table 18: Vorranggebiete Windenergienutzung im Gemeindegebiet**


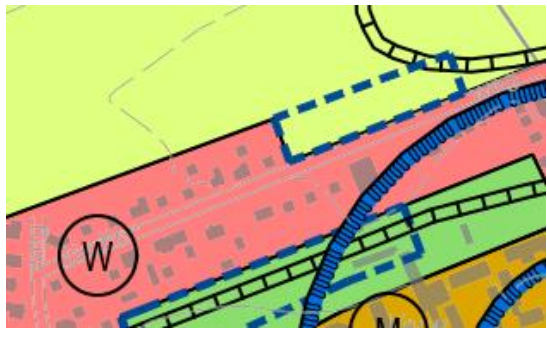
Nummer	Bezeichnung	Fläche im Gemeindegebiet
VR-WEN 35	Beerfelde-Buchholz	248,2 ha
VR-WEN 51	Müncheberg-Mittelheide	1,3 ha
VR-WEN 60	Heinersdorf-Ost	205,7 ha

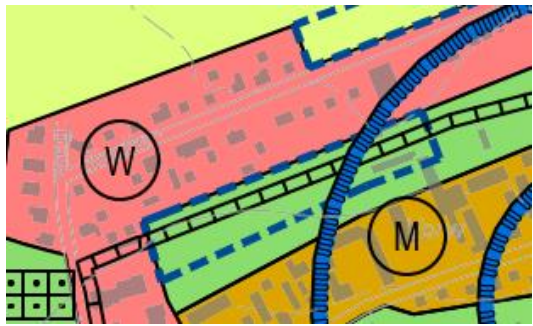
## 8 Rücknahme von Bauflächen


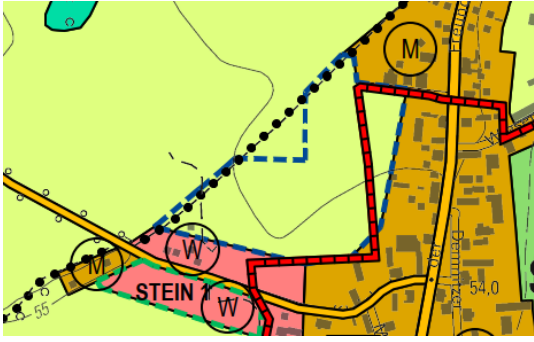
In der Gemeinde Steinhöfel haben sich bestimmte Zielstellungen seit der Aufstellung des derzeit rechtswirksamen FNP geändert. Manche Bereiche, in denen Siedlungsentwicklung vorgesehen war wurden bis heute nicht bebaut und sollen inzwischen auch nicht mehr als Entwicklungspotenzial zur Verfügung stehen. Weiterhin gibt es auch Bereiche, in denen landwirtschaftliche Nutzungen, die dem Außenbereich zuzuordnen sind, als Bauflächen dargestellt wurden. Dies wird mit der Aufstellung des vorliegenden FNP korrigiert. Die entsprechenden Flächen werden als Bauflächen aus dem FNP entlassen und künftig als Wald- oder Landwirtschaftsflächen dargestellt.

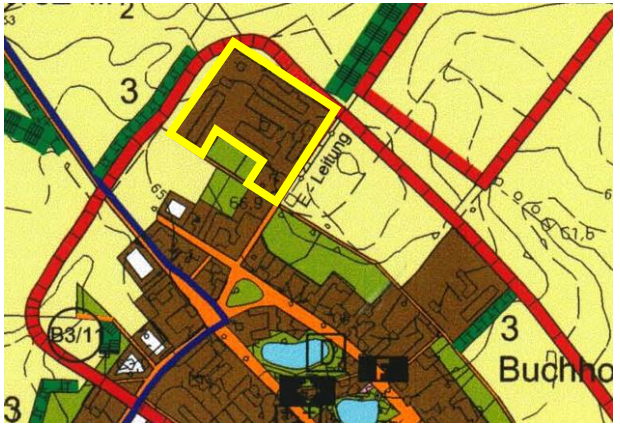
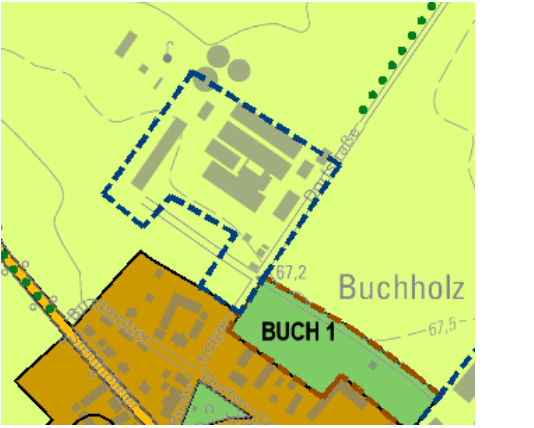
<b>Arendsdorf</b> Flächengröße: 1,2 ha Entlang der B5, nördlich des Ortes; Gemarkung Arensdorf, Flur 001, Flurstücke 17/1, 17/2, 18/1, 18/2, 19, 20	
<b>Ursprüngliche Darstellung</b>	<b>Angepasste Darstellung</b>
	
<p><b>Begründung:</b> Die Fläche ist Grünland mit umfangreichem Baumbestand. Vor Jahren war eine Bautätigkeit beabsichtigt. Es wurde ein B-Plan-Verfahren eingeleitet, aber nicht fortgeführt. Zudem ist die Erschließung von der B5 (außerorts) eingeschränkt. Die Fläche soll aus dem FNP als Baufläche herausgenommen werden. Eine Anpassung der vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist nicht erforderlich (da aktuell im Außenbereich gelegen).</p>	

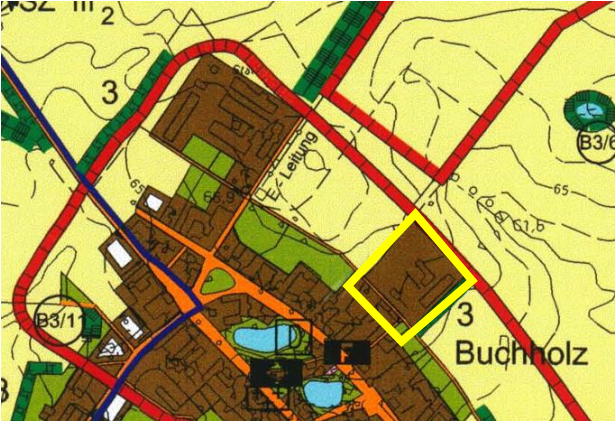
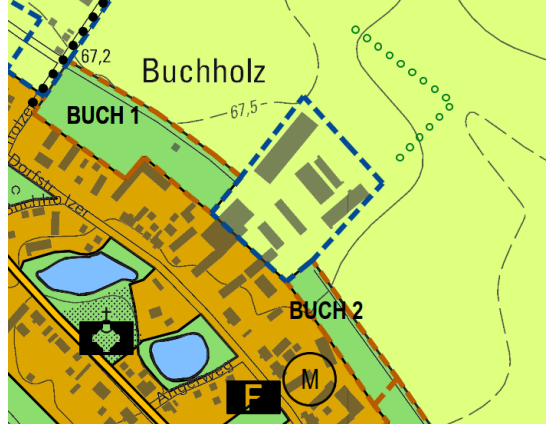
<b>Behlendorf</b> Flächengröße: 0,4 ha Entlang der Baathstraße, südwestlich des Schinkelhofs; Gemarkung Heinersdorf, Flur 005, Flurstück 304	
<b>Ursprüngliche Darstellung</b>	<b>Angepasste Darstellung</b>
	
<p><b>Begründung:</b> Eine Inanspruchnahme der Fläche ist bislang nicht erfolgt. Die Fläche wird als Koppel genutzt. Insbesondere aufgrund des denkmalgeschützten Schinkelhofs und der auf der gegenüberliegenden Seite der Baathstr. liegenden historischen Gebäude, soll eine Inanspruchnahme der Fläche für Gebäude nicht erfolgen. Hier ist mit einer Beeinträchtigung des Denkmals zu rechnen. Daher sollen die Flächen nicht mehr als gemischte Bauflächen dargestellt werden.</p>	

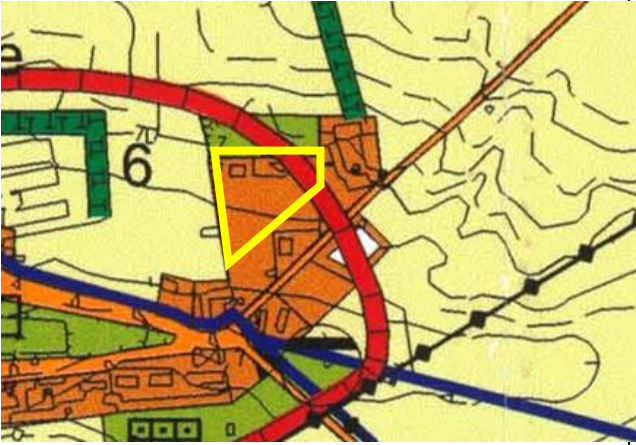
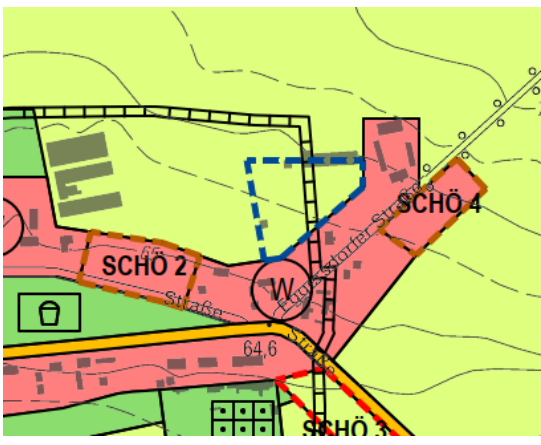
<p><b>Beerfelde</b>                  Flächengröße: 0,5 ha                  Nördlich des Siedlerwegs; Gemarkung Beerfelde, Flur 002, Flurstücke 374, 416</p>	
<p><b>Ursprüngliche Darstellung</b></p> 	<p><b>Angepasste Darstellung</b></p> 
<p><b>Begründung:</b> Die Bebauung nördlich des Siedlerwegs ist kein Planungsziel mehr. Dieser Bereich ist nicht in der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung enthalten. Ein Heranrücken an den östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb soll nicht erfolgen.</p>	

<p><b>Beerfelde</b>                  Flächengröße: 1,0 ha                  Zwischen Siedlerweg und Jänickendorfer Straße; Gemarkung Beerfelde, Flur 002, Flurstücke 3, 6, 12, 15, 16, 363, 482, 591</p>	
<p><b>Ursprüngliche Darstellung</b></p> 	<p><b>Angepasste Darstellung</b></p> 
<p><b>Begründung:</b> Da eine Inanspruchnahme als Wohnbaufläche in den Gartenbereichen südlich des Siedlerwegs bislang nicht erfolgte und eine Erschließung nicht gesichert ist, sollen die Flächen als Wohnbauflächen zurückgenommen werden.</p>	

<p><b>Steinhöfel</b>                  Flächengröße: 3,4 ha                  Nördlich der Straße Zur Kleinbahn; Teilweise innerhalb BP Bahnhofstraße; Gemarkung Steinhöfel, Flur 002, Flurstücke 34, 35, 38, 43, 45, 46, 47/1, 47/2, 48, 49, 50, 55, 56, 57, 59/1, 403 und Flur 006, Flurstücke 23/4, 25, 388</p>	
<b>Ursprüngliche Darstellung</b>	<b>Angepasste Darstellung</b>
	
<p><b>Begründung:</b> Da eine Umsetzung des Bebauungsplans seit dem Jahr 2000 nicht stattfand und keine Entwicklung absehbar ist, sollen die Flächen auf bereits erschlossene Bereiche entlang der Straße Zur Kleinbahn reduziert werden. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung ist als Nutzungszweck sehr gut geeignet. Damit die Rücknahme der Baufläche bei der Berechnung der Eigenentwicklungsoption gem. LEP HR bilanziell berücksichtigt werden kann, ist der B-Plan zu ändern bzw. teilweise aufzuheben.</p>	

<p><b>Buchholz</b>                  Flächengröße: 3,2 ha                  Buchholzer Dorfstraße; Gemarkung Buchholz, Flur 001, Flurstücke 58/1, 116, 150, 152, 153, 216, 245</p>	
<b>Ursprüngliche Darstellung</b>	<b>Angepasste Darstellung</b>
	
<p><b>Begründung:</b> In dem Bereich der Baufläche liegen Stallungen, Bioenergieanlagen und Verwaltungen / Vertrieb eines landwirtschaftlichen Betriebs. Diese Nutzungen sind als landwirtschaftliche Nutzung dem Außenbereich zuzuordnen. Eine Umnutzung ist nicht vorgesehen. Daher soll die Fläche in den Außenbereich entlassen werden.</p>	

<p><b>Buchholz</b>                  Flächengröße: 2,1 ha                  Buchholzer Dorfstraße; Gemarkung Buchholz, Flur 001, Flurstücke 51, 91, 159, 161</p>	
<p><b>Ursprüngliche Darstellung</b></p> 	<p><b>Angepasste Darstellung</b></p> 
<p><b>Begründung:</b> In dem Bereich der Baufläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Dieser ist dem Außenbereich zuzuordnen. Konkrete Umnutzungspläne gibt es derzeit nicht. Daher soll die Fläche in den Außenbereich entlassen werden.</p>	

<p><b>Schönfelde</b>                  Flächengröße: 0,8 ha                  Eggersdorfer Straße; Gemarkung Schönfelde, Flur 002, Flurstücke 26, 27, 136</p>	
<p><b>Ursprüngliche Darstellung</b></p> 	<p><b>Angepasste Darstellung</b></p> 
<p><b>Begründung:</b> In dem Bereich der Baufläche befinden sich Nebengelände eines landwirtschaftlichen Betriebs. Die Nutzung ist den privilegierten Außenbereichsnutzungen zuzuordnen. Konkrete Umnutzungspläne gibt es derzeit nicht. Daher soll die Fläche in den Außenbereich entlassen werden.</p>	

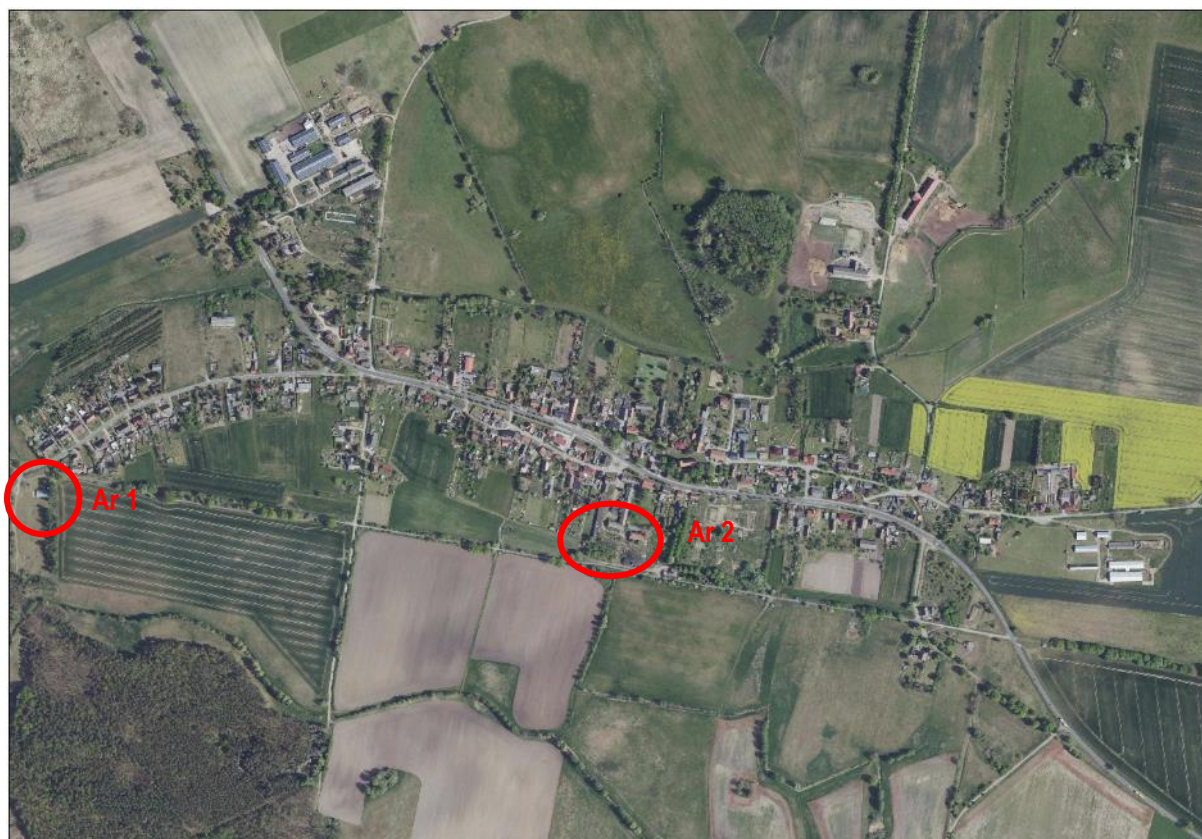
## 9 Neuinanspruchnahme von Flächen - Prüfflächen

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden Neuinanspruchnahmen von Flächen im Außenbereich vorgenommen.

Aufgrund der neuen Plangrundlage werden diverse kleinteilige Anpassungen von Bauflächen insbesondere im Bereich der Siedlungen vorgenommen. Bei diesen handelt es nicht um Neuinanspruchnahmen von Flächen im Außenbereich.

*Hinweis: Im Rahmen des Vorentwurfes werden die folgenden Flächen als Prüfflächen bezeichnet. Hierzu soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für das Abwägungsmaterial erfolgen.*

## 9.1 Arensdorf (mit Dorotheenhof)



**Abbildung 12: Übersichtskarte zu Prüfflächen in Arensdorf**

Luftbild © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0



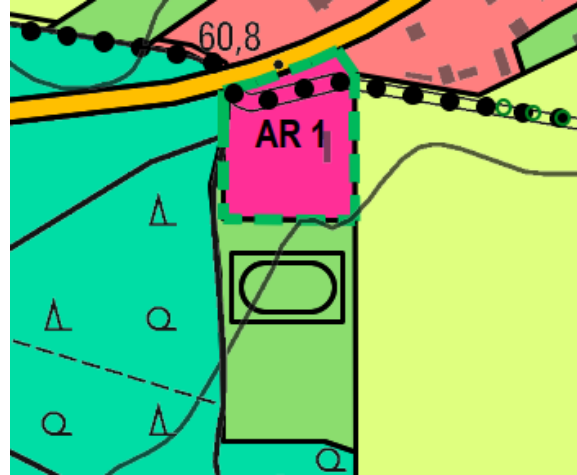
- **Festplatz Hasenfelder Straße (AR 1)**

Gemarkung Arensdorf, Flur 001, Flurstücke: 44, 57 und Flur 002, Flurstück 478

Empfohlene Darstellung: ~ 0,6 ha Gemeinbedarfsfläche



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



**Gebietsbeschreibung:**

Die Fläche liegt am westlichen Ortseingang (von Hasenfelde kommend) südlich der Hasenfelder Straße. Die bisher im FNP als Grünfläche „Sportplatz“ dargestellte Fläche wird hauptsächlich als zentraler Treffpunkt und Festplatz für verschiedene Veranstaltungen der Ortsgemeinschaft genutzt. Teilweise nutzen auch Nachbarortsteile die Fläche für Veranstaltungen.

Auf der Fläche befindet sich im vorderen Bereich (zur Hasenfelder Straße orientiert) ein Bestandsgebäude mit anschließender Überdachung. Weiterhin befindet sich dort ein Pavillon. Im Übrigen handelt es sich um eine unbebaute Grünfläche und an den Rändern baumbestanden.

Zwischen Hasenfelder Straße und dem Festplatz tangiert der Oderbahnbruch-Radweg (vollasphaltiert, relativ breit, breiter Grünstreifen sowie Entwässerungsgraben zwischen Hasenfelder Straße und Radweg).

Problematisch ist, dass es keine sanitären Einrichtungen gibt. Bei Festveranstaltungen werden temporär Sanitäreinrichtungen aufgestellt. Es besteht der Bedarf, langfristig ein entsprechendes Gebäude zu errichten.

**Bewertung:** Prüffläche ist geeignet.

Der Standort wird als Neuausweisung für Flächen für den Gemeinbedarf geprüft. Die Erschließung der Fläche ist über die Zufahrt an der westlichen Grundstücksseite gesichert. Die verkehrlichen Belange sind mit dem vorhandenen Oderbruchradweg in Einklang zu bringen. Bei einer Bautätigkeit im östlichen Grundstücksbereich müsste Gehölzbestand entfernt und kompensiert werden. Auch ist zu prüfen, inwiefern eine Anpassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erforderlich ist, da der Bereich derzeit nicht enthalten ist. Immissionschutzrechtliche Belange ausgehend von der geplanten Nutzung sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens vertiefend zu prüfen.

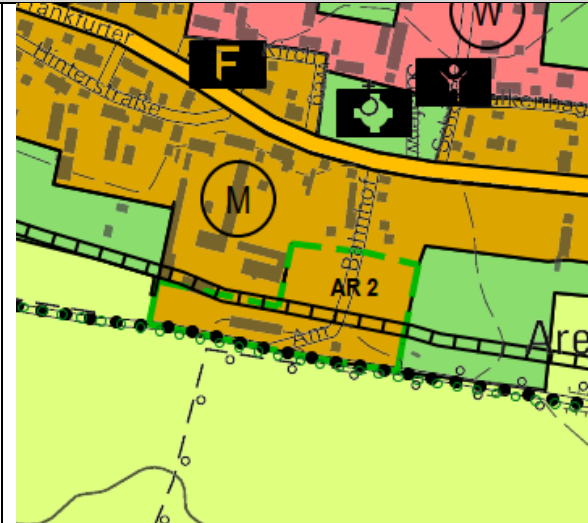
- **Bahnhofsstraße (AR 2)**

Gemarkung Arensdorf, Flur 002, Flurstücke: 127/2, 129, 131, 413, 414, 415, 416, 513, 515

Empfohlene Darstellung: ~ 1,3 ha Gemischte Baufläche



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



**Gebietsbeschreibung:**

Die Fläche liegt am südlichen Ende der Bahnhofsstraße. Im Süden grenzen das ehemalige Bahnhofsgebäude sowie die ehemalige Bahntrasse an. Dort befindet sich heute der Oderbahn-Radweg. Es handelt sich um derzeit ungenutzte Brachflächen und Gebäude des alten Bahnhofs. Die Bahnhofsstraße ist geprägt von Alleebäumen. Vereinzelt befinden sich Gehölze auch auf den Flächen mit unmittelbarem Siedlungsanschluss.

Die Erschließung der Grundstücke ist über die Bahnhofstraße gesichert. Die Siedlungsflächen liegen von der Bundesstraße abgewandt (Nebenstraße), die für Ansiedlungsgeschehen (insbesondere Wohnen) aufgrund einwirkender Immissionen weniger gut geeignet ist.

Bewertung: Prüffläche ist geeignet.

Der Standort ist als Neuausweisung für Gemischte Bauflächen vorgesehen. Aufgrund des Anschlusses an bestehende Siedlungsflächen bietet sich die Fläche als Abrundung an. Es ist zu prüfen, inwiefern eine Anpassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erforderlich ist, da der Bereich derzeit nicht enthalten ist.

Die Fläche ist voraussichtlich auf das Flächenkontingent des LEP HR anzurechnen.

## 9.2 Beerfelde



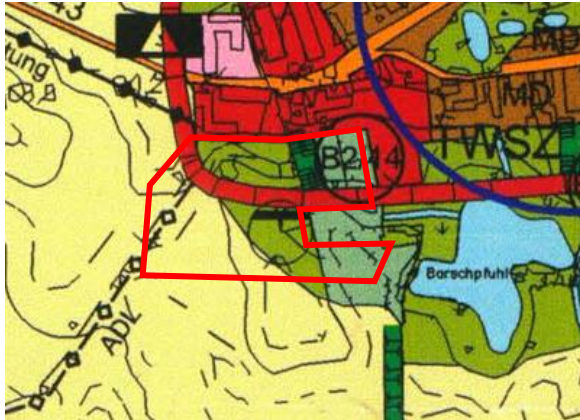
**Abbildung 13:Übersichtskarte zu Prüfflächen in Beerfelde**

Luftbild © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

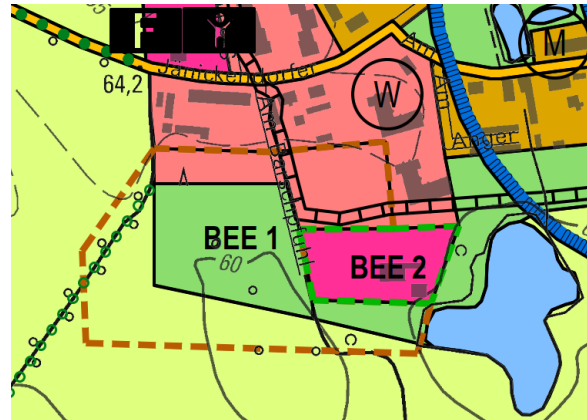
- **Wohnen Am Barschpfuhl (BEE 1)**

Gemarkung Beerfelde, Flur 001, Flurstücke: 45/1, 52/1, 52/2, 54/2, 56/2, 57, 60, 62, 624, 625

Empfohlene Darstellung: ~ 0,9 ha Wohnbaufläche



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen südwestlich des Ortsrandes. Ein Großteil wird intensiv ackerbaulich genutzt. Zudem befinden sich prägende Gehölzstrukturen auf dem Areal. Die Erschließung ist im Grundsatz vorhanden. Im Westen befindet sich ein Rodelberg und ein Entwässerungsteich. Das Gelände fällt von Nord-Osten nach Süd-Westen von 62 auf ca. 59 m über NHN ab.

**Bewertung:** **Reduzierte Prüffläche ist bedingt geeignet.**

Der überwiegende Teil der Prüffläche würde einen neuen Siedlungssporn in die freie Landschaft darstellen und ist zur Neuausweisung für Wohnbauflächen ungeeignet. Die vorhandenen Gehölze stellen einen hochwertigen Bestandteil des Landschaftsbildes dar und sollten erhalten werden.

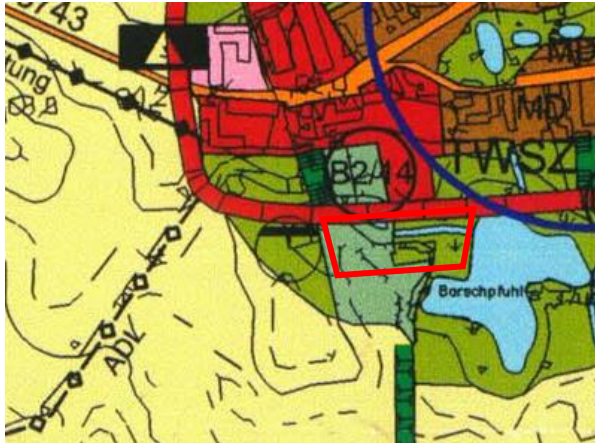
Teilbereiche entlang der Straße Am Barschpfuhl eignen sich allerdings im Sinne der Nachverdichtung und Ortsabrundung. Die dort befindlichen Nadelbäume stellen keine hochwertige Struktur dar. Die Fläche ist derzeit nicht in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung enthalten.

Die Fläche ist voraussichtlich nicht auf das Flächenkontingent des LEP HR anzurechnen.

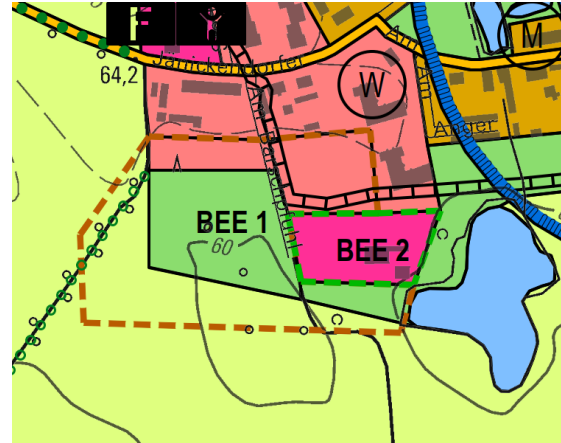
- **Am Barschpfehl Gemeinbedarf (BEE 2)**

Gemarkung Beerfelde, Flur 001, Flurstücke: 61, 62

Empfohlene Darstellung: ~ 0,8 ha Gemeinbedarfsflächen



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen am südwestlich Ortsrand und sind bereits mit dem Gemeindehaus und entsprechenden Nebenanlagen und Stellplätzen bebaut.

Bewertung: Prüffläche ist geeignet.

Es erfolgt lediglich eine Anpassung an den Bestand.

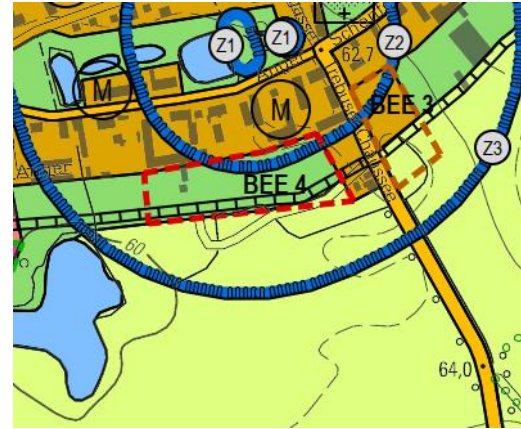
- **Trebuser Chaussee Ost (BEE 3)**

Gemarkung Beerfelde, Flur 002, Flurstück 83 und Flur 003, Flurstück 84

Empfohlene Darstellung: ~ 0,3 ha gemischte Baufläche



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen am südlichen Ortsrand östlich der Trebuser Straße. Im südlichen Teil (Fl.-Nr. 83) liegt ein offener Graben (Trebuser Graben), der in einen Teich mündet. Der nördliche Teil ist derzeit Wiesenfläche. Auf der anderen Straßenseite sind bereits in Teilen bebaute Bauflächen vorhanden. Die Flächen liegen im Wasserschutzgebiet Beerfelde (Zone 3).

**Bewertung: Prüffläche ist bedingt geeignet.**

Der Standort ist als Neuausweisung für Wohnbauflächen in Teilen geeignet. Aufgrund des Anschlusses an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen bietet sich die Fläche als kleinteilige Abrundung an, wobei die hochwertigen Biotopstrukturen um den Teich nicht in Anspruch genommen werden sollten. Der nördliche Bereich (Fl.-Nr. 489) kann als Baufläche dargestellt werden. Zur Entwicklung der Fläche ist eine Anpassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erforderlich. Sofern die Fläche im Rahmen der § 34-Satzung entwickelt wird, erfolgt voraussichtlich keine Anrechnung auf das Flächenkontingent des LEP HR, hierbei handelt es sich um die „Spiegelung“ bestehender Bebauung. Es ist zu beachten, dass sich östlich (in ca. 80 m Entfernung) eine Stallanlage befindet. Weiterhin sind Verkehrsemissionen auf der Trebuser Chaussee (B 168) zu erwarten; im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vermutlich eine schalltechnische Untersuchung und passiver Schallschutz erforderlich.

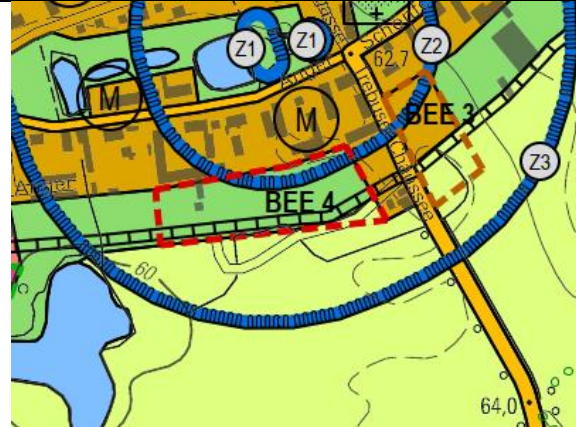
- **Trebuser Chaussee West (BEE 4)**

Gemarkung Beerfelde, Flur 001, Flurstücke: 80, 87, 88, 102, 103, 357, 359

Empfohlene Darstellung: --



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



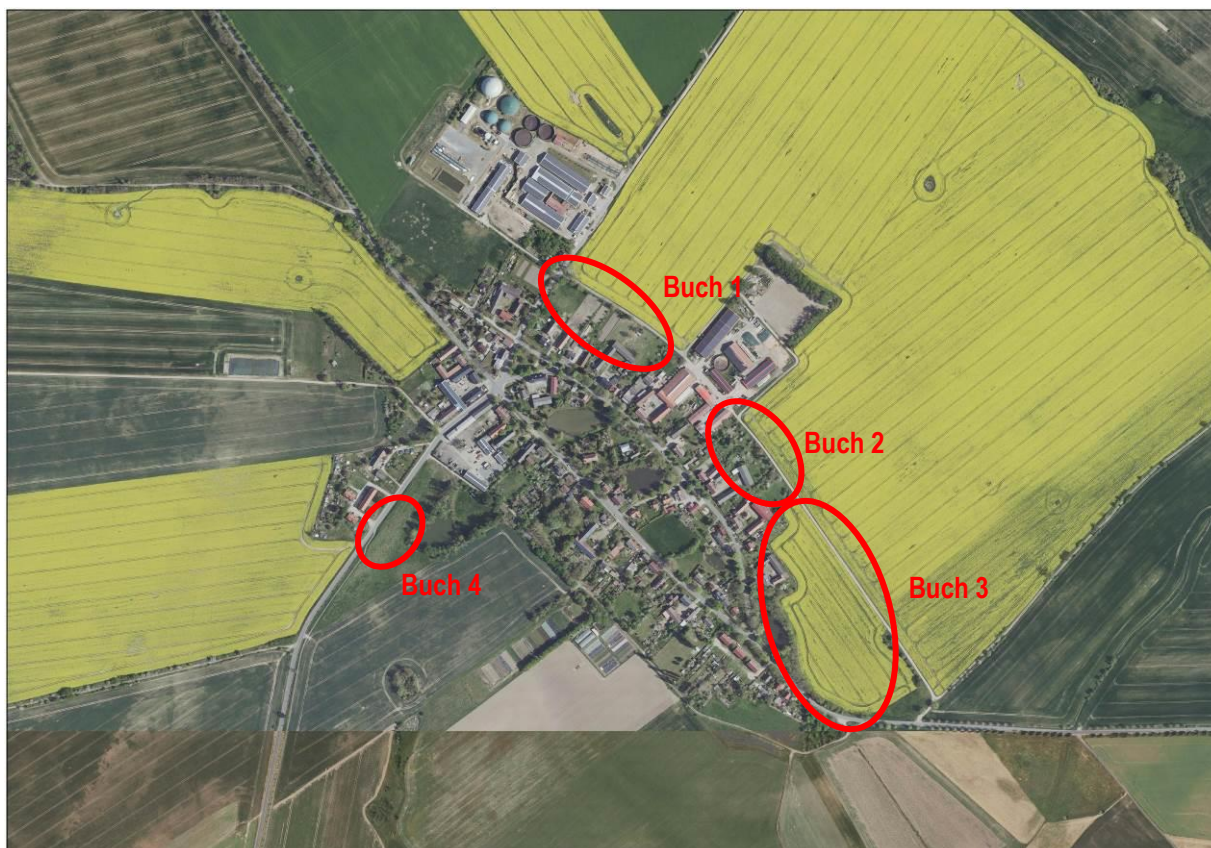
**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen am südlichen Ortsrand westlich der Trebuser Straße. In Teilen werden sie als Pferdekoppel genutzt, überwiegend sind sie aber durch dichten Gehölzbestand geprägt. Teilweise sind auch private Gartenflächen vorhanden. Der Trebuser Graben verläuft durch das Areal und bildet mehrere Teiche. Die Flächen liegen im Wasserschutzgebiet Beerfelde (Zone 3).

**Bewertung:** Prüffläche ist ungeeignet.

Insbesondere der dichte Baum- und Strauchbestand auf einem Großteil der Fläche würden einen erheblichen naturschutzfachlichen Eingriff darstellen. Zudem würden die Flächen voraussichtlich keinen Siedlungszusammenhang bilden, da die Erschließung nur von der Trebuser Straße aus realisiert werden kann.

### 9.3 Buchholz



**Abbildung 14:Übersichtskarte zu Prüfflächen in Buchholz**

Luftbild © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0



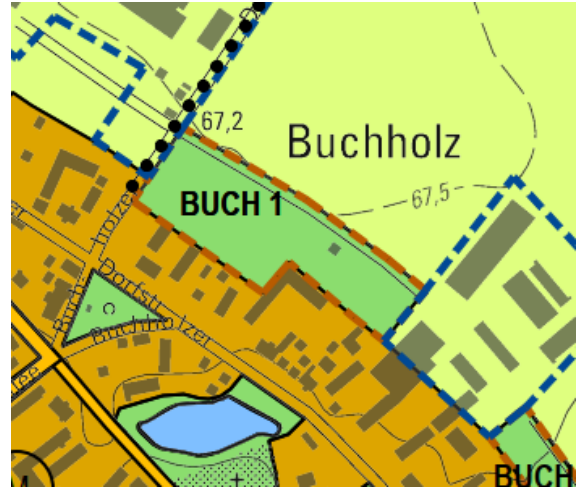
- **Buchholzer Dorfstraße (BUCH 1)**

Gemarkung Buchholz, Flur 001, Flurstücke: 45, 46, 48/1, 48/2, 148, 163

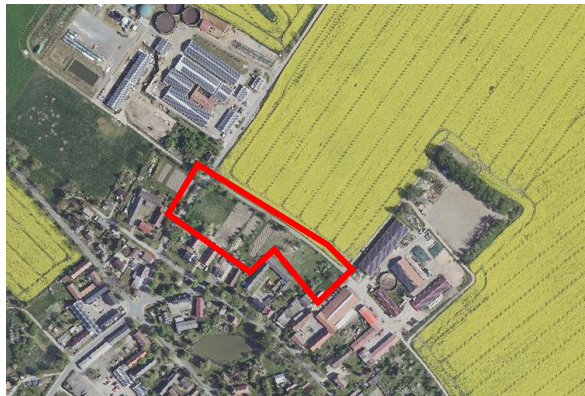
Empfohlene Darstellung: --



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



Luftbild © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen am nördlichen Rand des Siedlungsbereichs, nordwestlich entlang der Buchholzer Dorfstraße. Derzeit wird der Bereich überwiegend gärtnerisch bzw. als Grün- / Brachland genutzt. Nordöstlich grenzt ein bestehender Wirtschaftsweg an die Flächen. Die Flurstücke sind hier sehr tief, möglicherweise liegt eine Nutzung durch die südlich angrenzende – vorwiegend mit Wohnnutzung geprägte – Bebauung vor. Zwei landwirtschaftliche Betriebe liegen in direkter Nähe (mit ca. 50 Rindern, ca. 80 m entfernt und Bioenergie ca. 120 m).

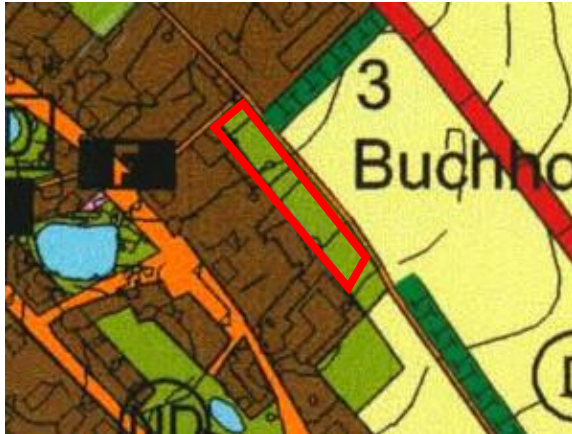
**Bewertung:** Prüffläche ist bedingt geeignet.

Der Standort wurde als Neuausweisung für eine gemischte Baufläche geprüft. Aufgrund der angrenzenden (landwirtschaftlichen) Betriebe im Außenbereich und der Erforderlichkeit, die Erschließung herzustellen, wird diese Fläche nicht als Baufläche dargestellt. Die Bebauung an anderer Stelle in Buchholz ist derzeit sinnvoller.

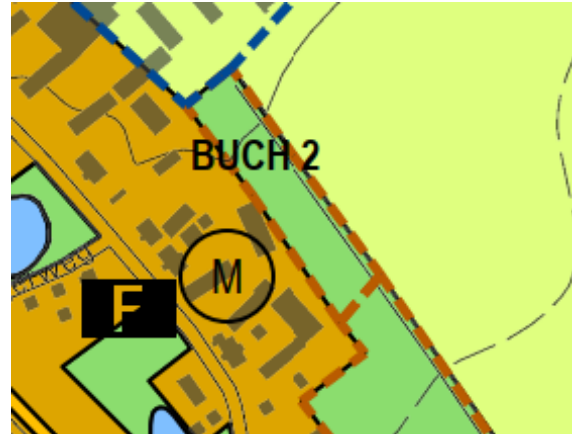
- **Buchholz Nordost (BUCH 2)**

Gemarkung Buchholz, Flur 001, Flurstücke: 54, 161, 162, 167, 202, 203

Empfohlene Darstellung: --



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



Luftbild © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen am nordöstlichen Rand des Ortes, nördlich der bereits bebauten Buchholzer Dorfstr. Derzeit wird der Bereich überwiegend als Grünland genutzt oder besteht aus brachgefallenen Äckern. Es sind unterschiedliche Einzelgehölze auf der Fläche vorhanden. Die Fläche schließt direkt an die Bebauung des Ortskerns an, in welcher vorrangig Wohnnutzung sowie kleinere gewerbliche Betriebe vorzufinden sind. Eine Erschließung ist derzeit nicht vorhanden. Ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Erzeugung von Bioenergie liegt ca. 50 m entfernt nördlich des Gebiets.

**Bewertung:** Prüffläche ist bedingt geeignet.

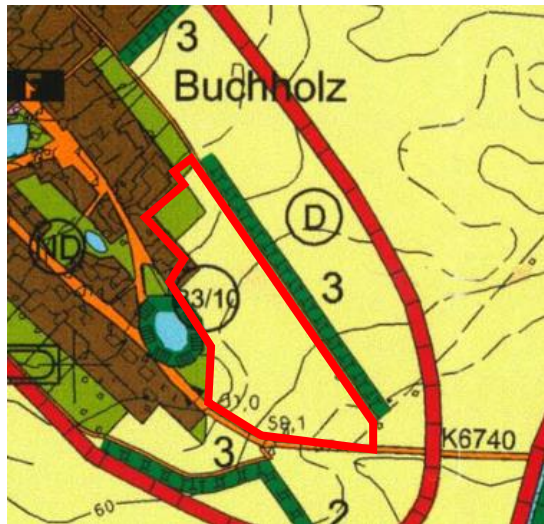
Der Standort wurde als Neuausweisung für gemischte Bauflächen geprüft. Aufgrund der fehlenden Erschließung ist die Fläche nur im Zusammenhang mit Buch 3 zu denken.

Die zur Verfügung stehende Fläche ist eher gering bei gleichzeitig dichtem Gehölzbestand und großem Erschließungsaufwand. Die Fläche wird nicht als Baufläche dargestellt. Die Bebauung an anderer Stelle in Buchholz ist derzeit sinnvoller.

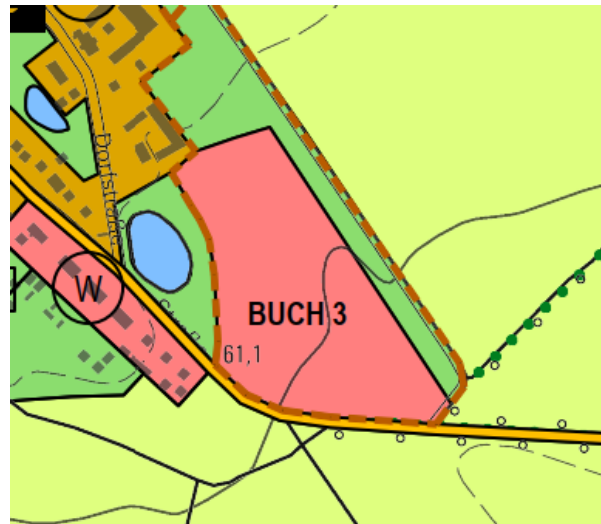
- **Steinhöfeler Straße (BUCH 3)**

Gemarkung Buchholz, Flur 001, Flurstücke: 100, 162, 171, 237

Empfohlene Darstellung: ~ 3,2 ha Wohnbaufläche



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



**Gebietsbeschreibung:**

Die Fläche liegt am südöstlichen Rand des Ortes und wird süd- bzw.- südwestlich von der Steinhöfeler Straße sowie östlich durch einen bestehenden Wirtschaftsweg umgrenzt. Im Westen grenzt das Gebiet an einen Teich mit mglw. hochwertigen und dichten Gehölzbestand, tlw. entlang Steinhöfeler Str. Derzeit wird der Bereich überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. In ca. 200 m Entfernung liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb.

**Bewertung:** Prüffläche ist bedingt geeignet.

Der Standort ist als Neuausweisung für Wohnbauflächen vorgesehen. Ein Teil im Süden ist im gemeindlichen Eigentum (ca. 10.000 m<sup>2</sup>). Zur Entwicklung der Fläche sind folgende Dinge zu beachten:

- Bestandsgehölze entlang des Teichs schneiden das Gebiet von Steinhöfeler Straße ab (keine Erschließung darüber möglich)
- Alleepflanzung im Norden im Landschaftsplan dargestellt
- mglw. immissionsrelevante Auswirkungen von dem landwirtschaftlichen Betrieb in 200 m Entfernung
- Derzeit nicht in Klarstellungs- bzw. Ergänzungssatzung enthalten.
- Für die Entwicklung des Gebietes wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- Voraussichtlich Anrechnung auf das Flächenkontingent des LEP HR.

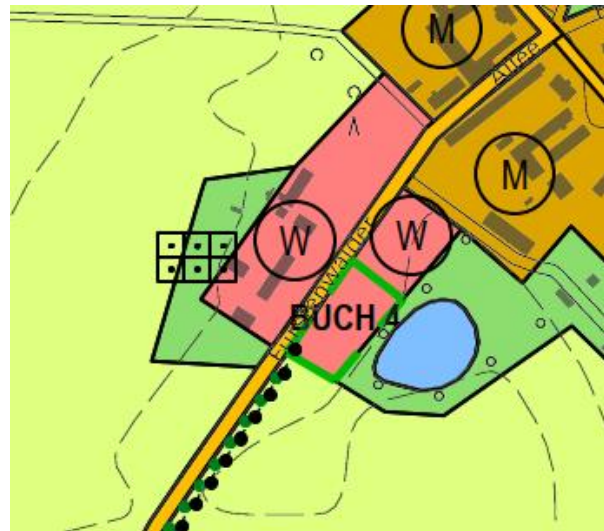
- Fürstenwalder Allee / südwestlicher Ortsausgang (BUCH 4)

Gemarkung Buchholz, Flur 002, Flurstück 74

Empfohlene Darstellung: ~ 0,4 ha Wohnbaufläche



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



Luftbild © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Gebietsbeschreibung:

Die Fläche liegt am südwestlichen Rand des Ortes an der Fürstenwalder Allee. Gegenüber liegen Mehrfamilienhäuser. Derzeit wird der Bereich ackerbaulich genutzt.

Bewertung: **Prüffläche ist geeignet.**

Der Standort ist als Neuausweisung für Wohnbauflächen vorgesehen. Die Erschließung ist aufgrund der Lage an der Fürstenwalder Allee gesichert. Derzeit ist die Fläche nicht in der Klarstellungs- bzw. Ergänzungssatzung enthalten, dies ist Grundlage für eine Entwicklung der Fläche. Es erfolgt voraussichtlich keine Anrechnung auf das Flächenkontingent des LEP HR, hierbei handelt es sich um die „Spiegelung“ bestehender Bebauung.

## 9.4 Demnitz (mit Vorwerk Demnitz, Demnitzer Mühle)



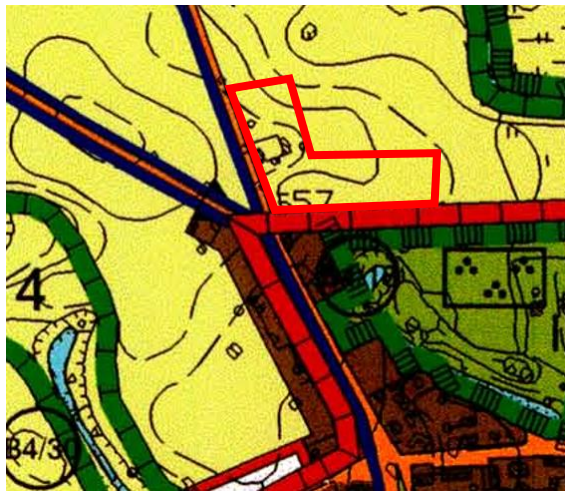
**Abbildung 15:Übersichtskarte zu Prüfflächen in Demnitz**

Luftbild © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

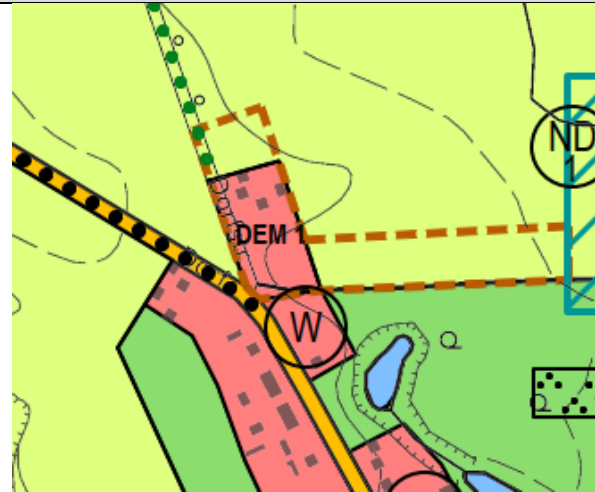
- **Dorfstraße Nord (DEM 1)**

Gemarkung Demnitz, Flur 004, Flurstücke: 26, 28, 291, 292, 293

Empfohlene Darstellung: ~ 0,5 ha Wohnbaufläche



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen am nördlichen Rand des Ortes, nördlich angrenzend an die Festwiese des Ortes sowie in östliche Richtung angrenzend an eine Wohnbebauung. Derzeit wird der Bereich überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt, sie ist erschlossen durch einen unausgebauten Wirtschaftsweg. Entlang des Wirtschaftsweges befinden sich ein Entwässerungsgraben sowie vereinzelt Gehölzpflanzungen.

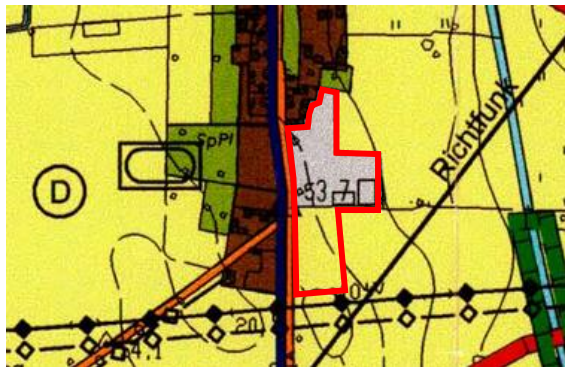
**Bewertung:** Reduzierte Prüffläche ist teilweise bedingt geeignet.

Der Standort wird als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Insbesondere der vorhandene Entwässerungsgraben entlang des Wirtschaftsweges müsste für die Zufahrten gequert werden. Voraussichtlich wäre eine Verlagerung notwendig. Weiterhin entstehen möglicherweise Immissionsprobleme bei Nutzung der südlich gelegenen Festwiese für Veranstaltungen. Daher wird lediglich eine verkleinerte Fläche als Wohnbaufläche entlang der Dorfstraße dargestellt. Es ist zu beachten, dass diese derzeit nicht in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung enthalten ist und voraussichtlich eine Anrechnung auf das Flächenkontingent des LEP HR erfolgt.

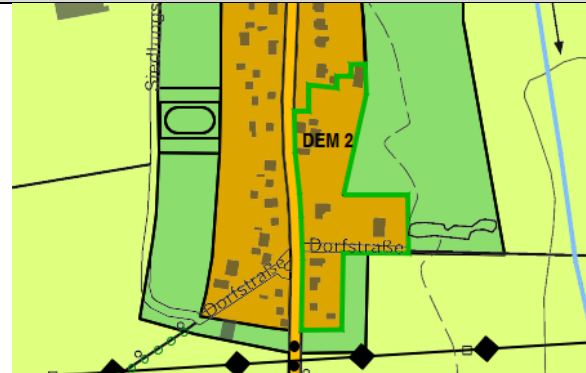
- **Dorfstraße Süd (DEM 2)**

Gemarkung Demnitz, Flur 002, Flurstücke: 41, 75, 455, 456, 476, 477, 478, 480, 481, 482, 484, 485

Empfohlene Darstellung: ~ 1,7 ha Gemischte Baufläche



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



Luftbild © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

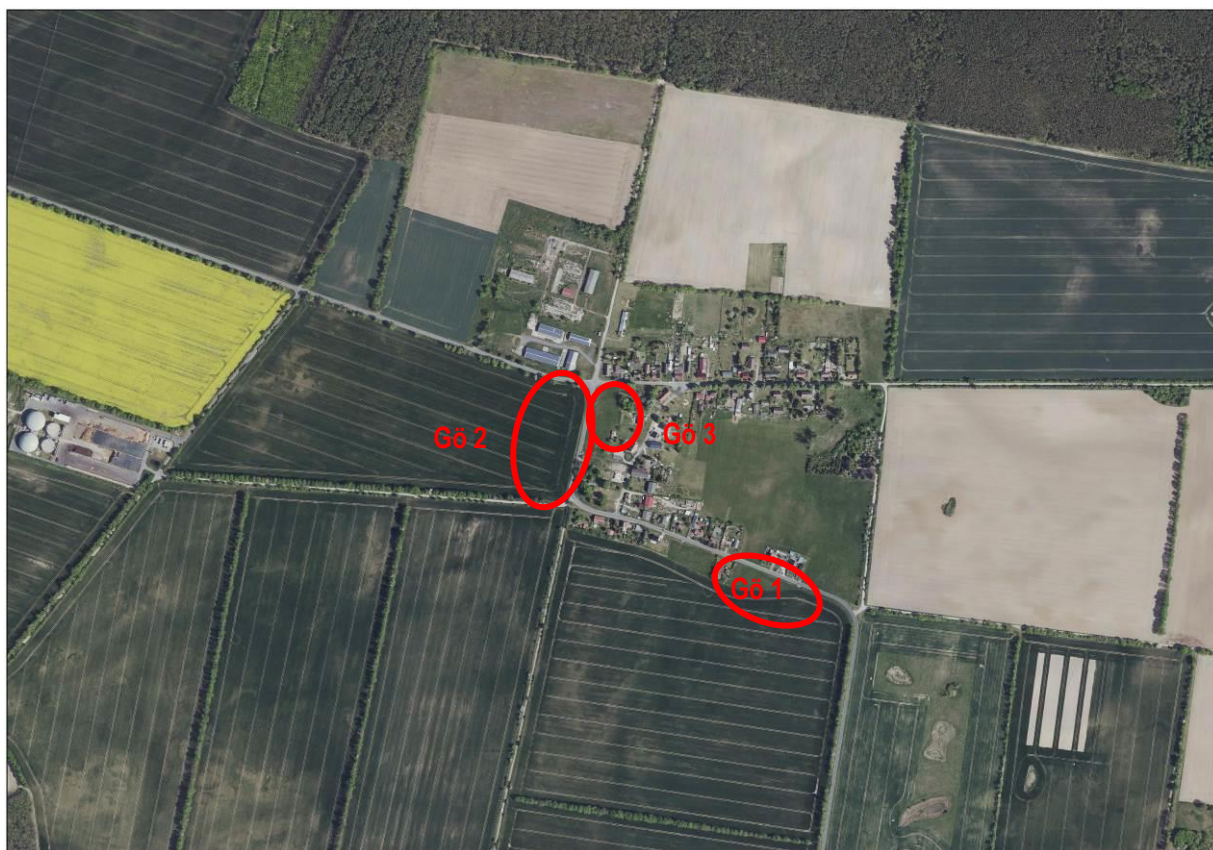
**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen am südöstlichen Rand des Ortes, derzeit sind die Flächen im wirksamen FNP als gewerbliche Bauflächen bzw. Landwirtschaftsflächen dargestellt. Faktisch befinden sich hier kleinteilige Wohnbebauungen mit tlw. nicht störendem Gewerbe. Die Erschließung erfolgt über die nord-südlich durch den Ortskern verlaufende Dorfstraße.

**Bewertung:** Prüffläche ist geeignet.

Der Standort wird als Ausweisung für gemischte Bauflächen geprüft. Die Fläche bietet sich zur Abrundung des Siedlungsgebiets an. Es sind hier bereits Wohn- und Gewerbenutzungen vorhanden. Weiterhin ist die Fläche bereits in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung enthalten. Es erfolgt voraussichtlich keine Anrechnung auf das Flächenkontingent des LEP HR.

## 9.5 Gölsdorf



**Abbildung 16: Übersichtskarte zu Prüfflächen in Gölsdorf**

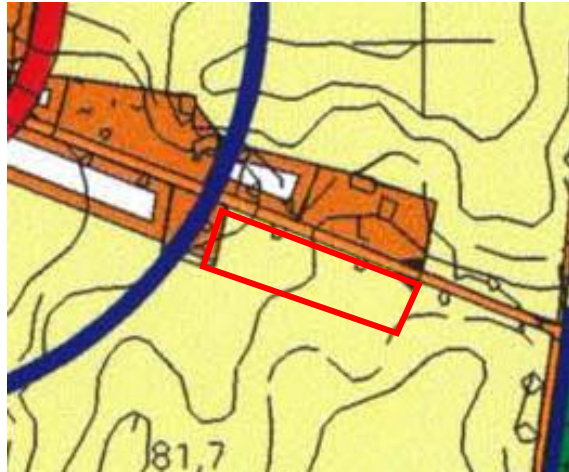
Luftbild © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0



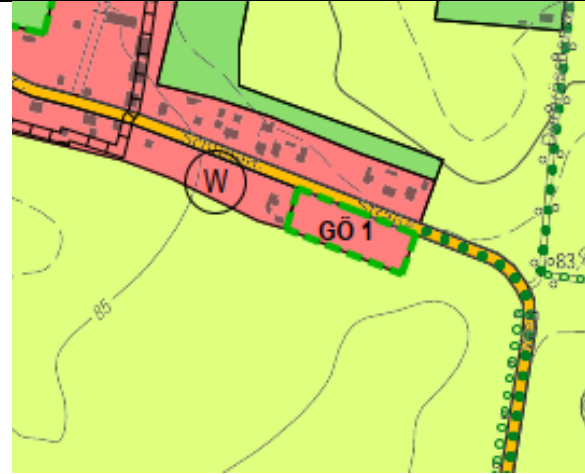
- **Dr.-Schubert-Straße Süd (GÖ 1)**

Gemarkung Gölsdorf, Flur 001, Flurstücke: 7, 8, 9, 10

Empfohlene Darstellung: ~ 0,5 ha Wohnbaufläche



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen am südöstlichen Rand des Ortes, südlich der bereits überwiegend bebauten Dr.-Schubert-Straße. Derzeit wird der Bereich landwirtschaftlich (Ackerbau und Grünland) genutzt. Entlang der Straße befinden sich ein Entwässerungsgraben sowie eine Telefonleitung.

**Bewertung:** Prüffläche ist geeignet.

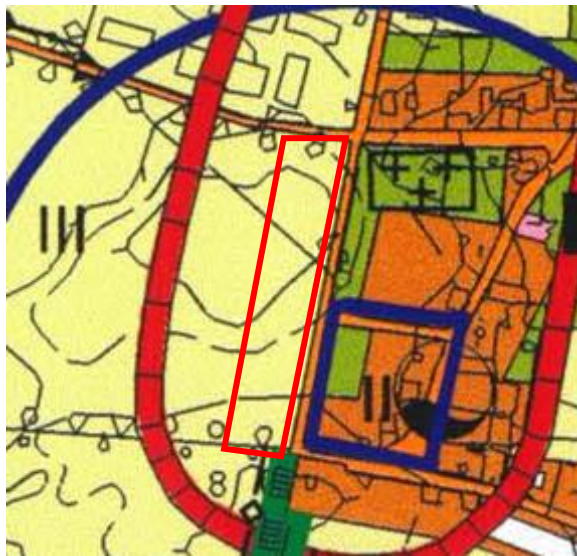
Der Standort ist als Neuausweisung für Wohnbauflächen gut geeignet. Aufgrund des Anschlusses an bestehende Siedlungsflächen bietet sich die Fläche als kleinteilige Abrundung an. Der vorhandene Entwässerungsgraben entlang der Dr.-Schubert-Straße müsste für die Zufahrten gequert oder in den Bereich südlich der geplanten Flächen verlegt werden. Zum Schutz vor Hangwasser sind ggf. Maßnahmen in Richtung freie Landschaft erforderlich. Es sind Emissionen aus der Biogasanlage (rund 1,2 km in westlicher Richtung entfernt) möglich, es erfolgt aber keine heranrückende Wohnbebauung.

Da die Fläche derzeit nicht in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung enthalten ist, wäre diese zu ändern, um Baurecht zu schaffen. Sofern die Entwicklung im Rahmen der § 34-Satzung erfolgt, ist voraussichtlich keine Anrechnung auf das Flächenkontingent des LEP HR erforderlich, es handelt sich um eine „Spiegelung“ bestehender Bebauung.

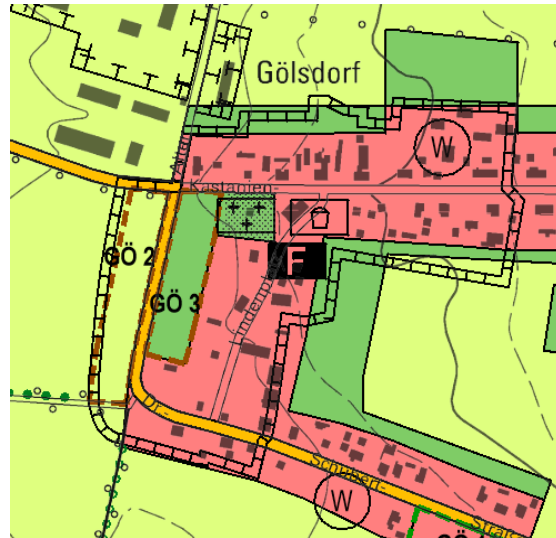
- **Alter Postweg West (GÖ 2)**

Gemarkung Gölsdorf, Flur 001, Flurstücke: 478, 481

Empfohlene Darstellung: --



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen am westlichen Rand des Ortes, westlich des bereits in Teilen bebauten Alten Postwegs. Derzeit wird der Bereich landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzt. Das Gelände liegt rund 1 m über dem Straßen-niveau.

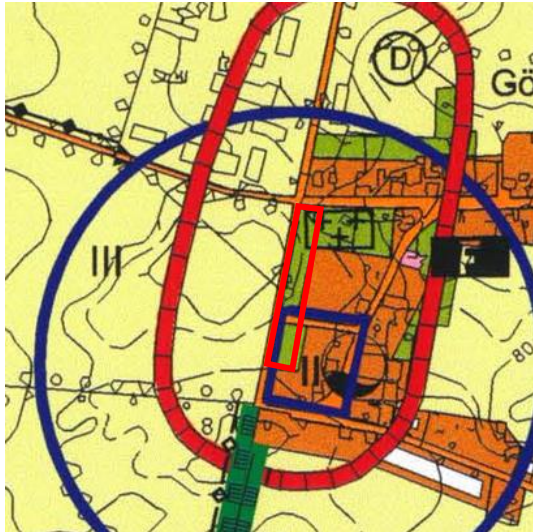
**Bewertung:** Prüffläche ist bedingt geeignet.

Der Standort ist als Neuausweisung für Wohnbauflächen bedingt geeignet. Aufgrund des Anschlusses an bestehende Verkehrsflächen bietet sich die Fläche als Erweiterung an. Zur Entwicklung der Fläche sind zum Schutz vor Hangwasser ggf. Maßnahmen in Richtung freie Landschaft sowie eine Geländemodellierung erforderlich. Weiterhin würde es sich bei der Fläche um eine heranrückende Wohnbebauung an die rund 700 m in westliche Richtung entfernte Biogasanlage handeln.

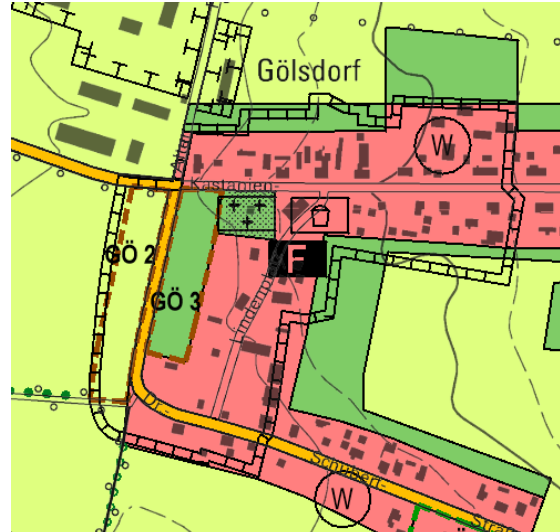
- **Alter Postweg Ost (GÖ 3)**

Gemarkung Gölsdorf, Flur 001, Flurstücke: 12, 33/3, 400, 403, 499, 501

Empfohlene Darstellung: --



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



Gebietsbeschreibung:

Die Flächen liegen am westlichen Rand des Ortes, östlich des bereits in Teilen bebauten Alten Postwegs. Derzeit wird der Bereich als Pferdekoppel genutzt. Das Gelände liegt rund 0,5 m über dem Straßenniveau.

Bewertung: **Prüffläche ist bedingt geeignet.**

Der Standort ist als Neuausweisung für Wohnbauflächen grundsätzlich geeignet. Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang und der bestehenden Erschließungsstraße wurde die Fläche als Innenentwicklungsfläche geprüft.

Es handelt sich aber um eine Fläche, die nicht Teil des historisch gewachsenen Siedlungszusammenhangs ist. Dieser befindet sich an der historischen Hauptstraße „Lindenplatz“. Städtebaulich ist eine Erweiterung in dem Bereich der Prüffläche nicht angestrebt, da es noch weitere Flächen gibt, die für die aktuellen Entwicklungen in Gölsdorf sinnvoller sind und ausreichen.

## 9.6 Hasenfelde (mit Hasenwinkel, Vorwerk Hasenfelde)



**Abbildung 17: Übersichtskarte zu Prüfflächen in Hasenfelde**

Luftbild © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

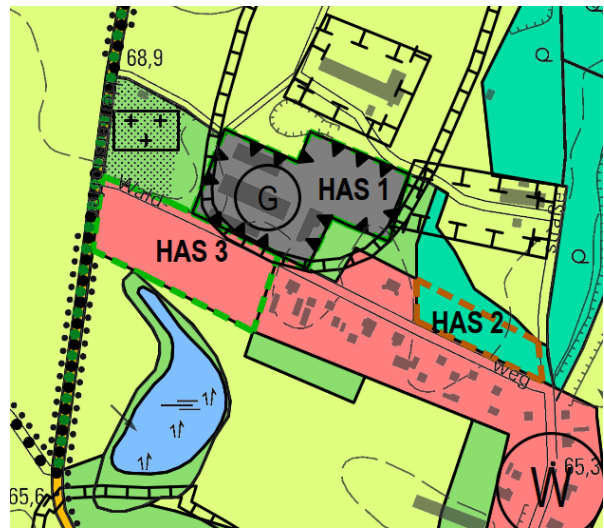
- **Gewerbe am Waldweg (HAS 1)**

Gemarkung Hasenfelde, Flur 001, Flurstücke: 376, 378, 379, 410, 412, 516

Empfohlene Darstellung: ~ 1,5 ha Gewerbliche Baufläche



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



Luftbild © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen auf der Nordseite des Waldweges im nördlichen Bereich von Hasenfelde. Hier befinden sich im Bestand gewerblich genutzte Hallen des Wasser- und Landschaftspflegeverbandes Untere Spree. Diese nutzen die Flächen in der Hauptsache als Lagerfläche sowie zum Abstellen der technischen Geräte.

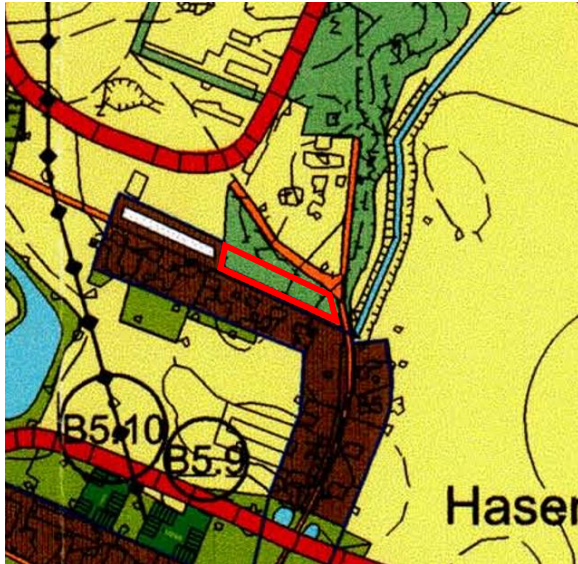
Bewertung: **Prüffläche ist geeignet.**

Der Standort wurde als Neuausweisung für gewerbliche Bauflächen geprüft, um den Standort des Wasser- und Landschaftspflegeverbandes Untere Spree zu sichern. Die ruhige gewerbliche Nutzung ist auch angrenzend an die vorhandenen und geplanten Wohnbereiche geeignet.

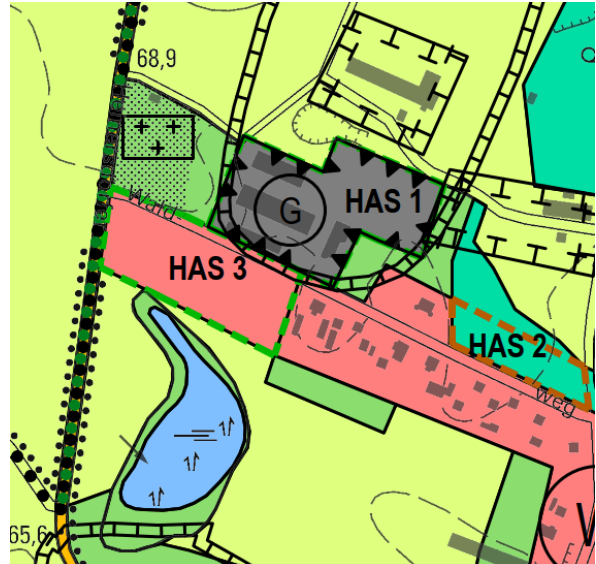
- **Wohnen am Waldweg Ost (HAS 2)**

Gemarkung Hasenfelde, Flur 001, Flurstück 194

Empfohlene Darstellung: --



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen auf der Nordseite des Waldweges im nördlichen Bereich von Hasenfelde. Hier befindet sich Baumbestand (vermutlich als Wald einzustufen).

**Bewertung:** Prüffläche ist bedingt geeignet.

Der Standort wurde als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Aufgrund des Anschlusses an bestehende Siedlungsflächen bietet sich die Fläche als kleinteilige Abrundung an. Aufgrund des vorhandenen Baumbestandes und verfügbarer anderer Flächen, soll die Fläche derzeit nicht entwickelt werden.

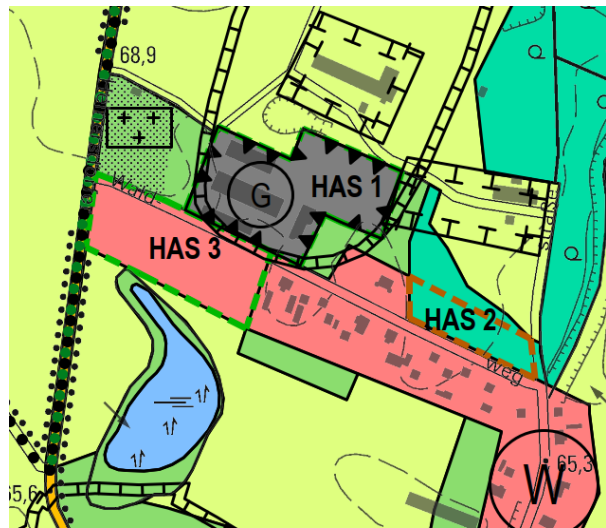
- **Wohnen am Waldweg West (HAS 3)**

Gemarkung Hasenfelde, Flur 001, Flurstücke: 181, 371

Empfohlene Darstellung: ~ 1,2 ha Wohnbaufläche



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen auf der Südseite des Waldweges im nördlichen Bereich von Hasenfelde. Sie sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Die gegenüberliegende Straßenseite ist überwiegend bereits mit Gebäuden bebaut, die für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

**Bewertung:** Prüffläche ist geeignet.

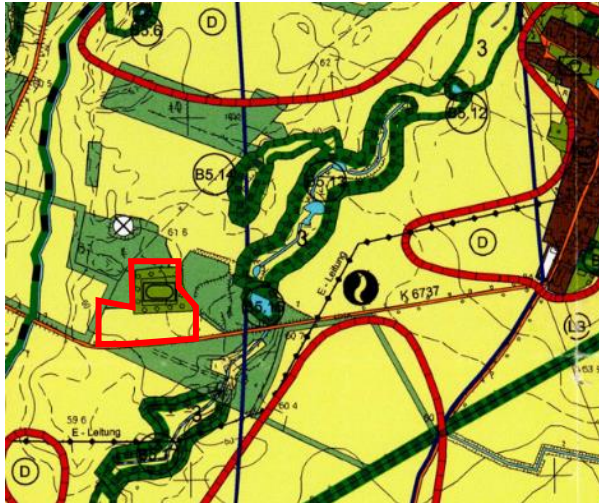
Der Standort wurde als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Aufgrund des Anschlusses an bestehende Siedlungsflächen bietet sich die Fläche als kleinteilige Abrundung an. Nördlich der Fläche befinden sich gewerblich genutzte Hallen des Wasser- und Landschaftspflegeverbandes Untere Spree. Hierbei handelt es sich um ruhige gewerbliche Nutzungen. Immissionskonflikte sind nicht zu erwarten.

Zur Entwicklung der Fläche ist die Anpassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erforderlich. Im Bereich der „Spiegelung“ der bestehenden Bebauung ist voraussichtlich keine Anrechnung auf das Flächenkontingent des LEP HR erforderlich. Darüber hinaus wird das Flächenkontingent voraussichtlich in Anspruch genommen (ca. 0,6 ha).

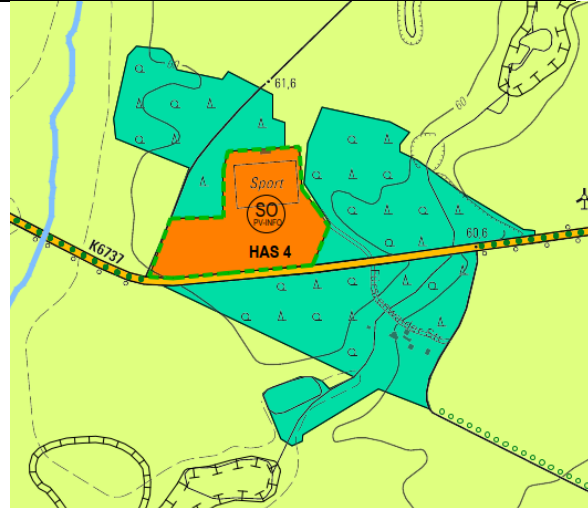
- **Sonderbaufläche im Außenbereich (HAS 4)**

Gemarkung Hasenfelde, Flur 002, Flurstücke: 43, 45

Empfohlene Darstellung: ~ 3,6 ha Sonderbaufläche



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen westlich des Ortes an der Kreisstraße K 6737 gelegen. Es handelt sich um einen Sportplatz, der erneuert wurde, kurz bevor die Vereinsnutzung beendet wurde. Angrenzend liegen Wald- und Ackerflächen. Auf dem Sportplatz befinden sich ein Vereinsgebäude sowie ein intakter Brunnen.

**Bewertung:** Prüffläche ist geeignet.

Der Standort wurde als Neuausweisung für Sonderbauflächen für ein Informationszentrum für Erneuerbare Energien geprüft. Auf der Fläche könnte der Betriebssitz eines Solarunternehmens sowie ein Forschungs- und Innovationszentrum zu Agri-PV-Freiflächenanlagen entstehen. Für die Entwicklung wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.



## 9.7 Heinersdorf (mit Behlendorf, Fritzfelde, Heinersdorfer Vorwerk)



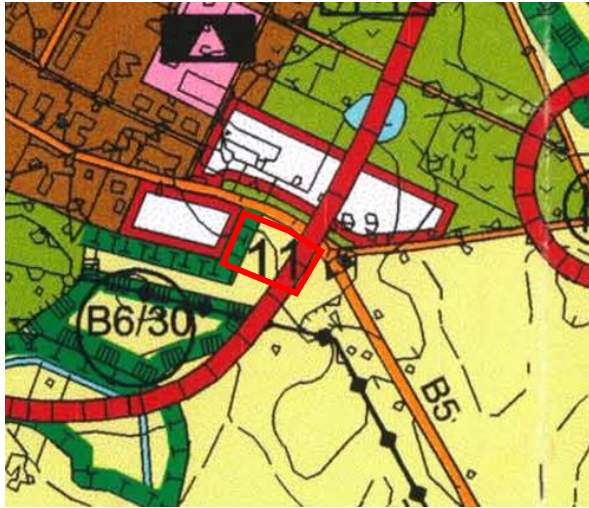
**Abbildung 18: Übersichtskarte zu Prüfflächen in Heinersdorf**

Luftbild © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

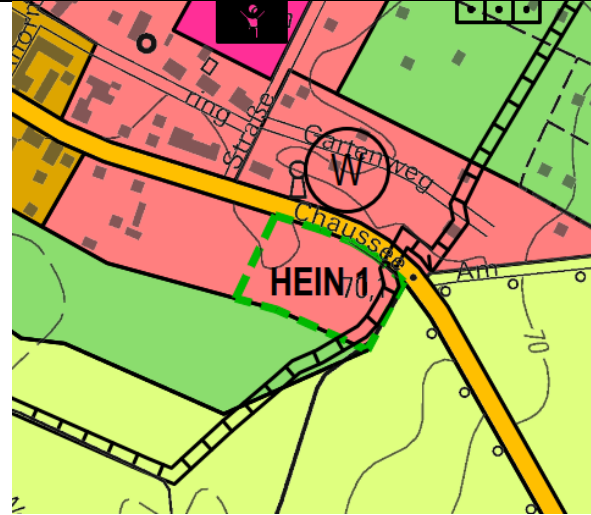
- **Frankfurter Chaussee Ost (HEIN 1)**

Gemarkung Heinersdorf, Flur 003, Flurstücke: 80, 429, 430

Empfohlene Darstellung: ~ 0,7 ha Wohnbaufläche



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



Luftbild © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen auf der Südseite der Bundesstraße B5 / Frankfurter Chaussee. Sie sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Bereich der Fläche befindet sich eine Baumschule. Die gegenüberliegende Straßenseite ist überwiegend bereits mit Wohnhäusern bebaut. Hier besteht Baurecht und Nachverdichtungspotenzial im Geltungsbereich des BPL „Wohnen am Teufelstein“.

**Bewertung:** Prüffläche ist geeignet.

Der Standort wurde als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Aufgrund des Anschlusses an bestehende Siedlungsflächen bietet sich die Fläche als kleinteilige Abrundung an. Die Fläche befindet sich an der Bundesstraße B5 (voraussichtlich innerhalb der Ortsdurchfahrt). Die vorhandenen Bäume müssten entfernt werden.

Die Entwicklung der Fläche kann über die Anpassung der Innenbereichs- und Abrundungssatzung entwickelt werden (Spiegelung bestehender Bebauung). In diesem Fall wäre voraussichtlich keine Anrechnung auf das Flächenkontingent des LEP HR erforderlich.

- **Hasenfelder Weg am südl. Ortsausgang (HEIN 2)**

Gemarkung Heinersdorf, Flur 003, Flurstücke: 176, 177

Empfohlene Darstellung: ~ 1,2 ha Wohnbauflächen



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



**Gebietsbeschreibung:**

Die Fläche liegt auf der Südseite des Hasenfelder Weges. Sie ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Die gegenüberliegende Straßenseite ist bereits mit Wohnhäusern bebaut.

**Bewertung:** Prüffläche ist geeignet.

Der Standort wurde als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Aufgrund des Anschlusses an bestehende Siedlungsflächen bietet sich die Fläche als kleinteilige Abrundung an. Die Entwicklung der Fläche kann über die Anpassung der Innenbereichs- und Abrundungssatzung erforderlich (Spiegelung vorhandener Bebauung). In diesem Fall wäre voraussichtlich keine Anrechnung auf das Flächenkontingent des LEP HR erforderlich.

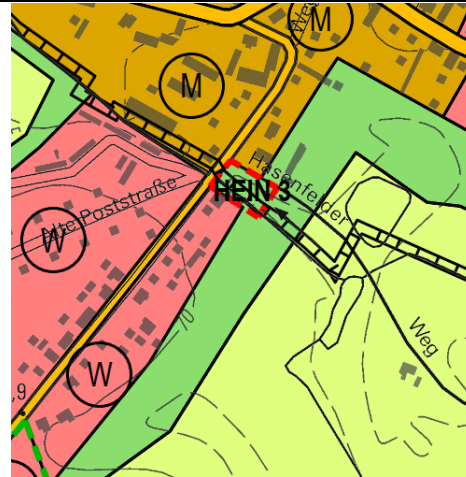
- **Hasenfelder Weg am Fließ (HEIN 3)**

Gemarkung Heinersdorf, Flur 003, Flurstücke: 73, 74, 75

Empfohlene Darstellung: --



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



Gebietsbeschreibung:

Die Flächen liegen auf der Ostseite des Hasenfelder Weges (Ecke Alte Poststraße). Sie sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Am Rand der Fläche befindet sich das Heinersdorfer Fließ. Die Fläche hat eine Breite von rund 20 m. Die angrenzenden Flächen sind mit Wohnhäusern bebaut.

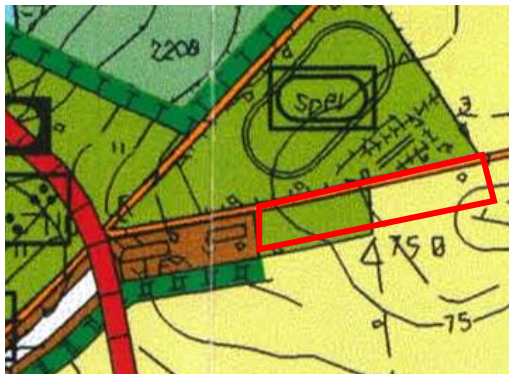
Bewertung: **Prüffläche ist ungeeignet.**

Der Standort wurde als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Die Fläche entlang des Fließes weist eine sehr geringe Breite bei gleichzeitig großer Tiefe auf. Zur Entwicklung einer effizienten Erschließung ist die Fläche zu schmal, insbesondere auch, da zum Fließ ein Abstand eingehalten werden sollte.

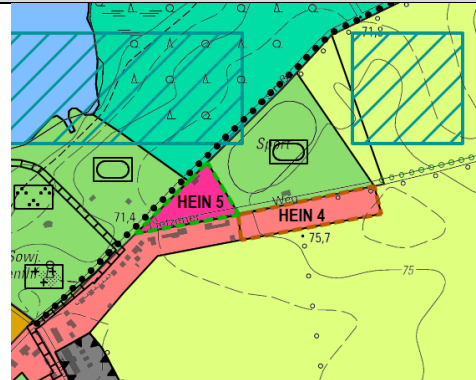
- **Lietzener Weg (HEIN 4)**

Gemarkung Heinersdorf, Flur 004, Flurstück 171

Empfohlene Darstellung: ~ 1,0 ha Wohnbauflächen



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



Luftbild © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen auf der Südseite des Lietzener Weges am nördlichen Ortsausgang. Sie sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Teilweise sind Heckenstrukturen vorhanden. Angrenzend befinden sich am Lietzener Weg Einfamilienhäuser. Weiterhin liegt angrenzend (nördlich des Lietzener Weges) der Sportplatz des Ortes.

**Bewertung:** Prüffläche ist bedingt geeignet.

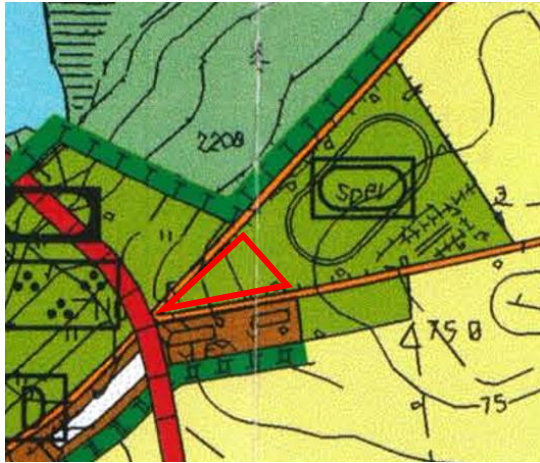
Der Standort wurde als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Der angrenzende Sportplatz ist bei der Entwicklung der Fläche als Emissionsort zu berücksichtigen. Die vorhandene Hecke muss kompensiert werden.

Für die Entwicklung der Fläche wäre die Anpassung der Innenbereichs- und Abrundungssatzung erforderlich. Die Fläche wäre voraussichtlich vom Kontingent für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung abzuziehen.

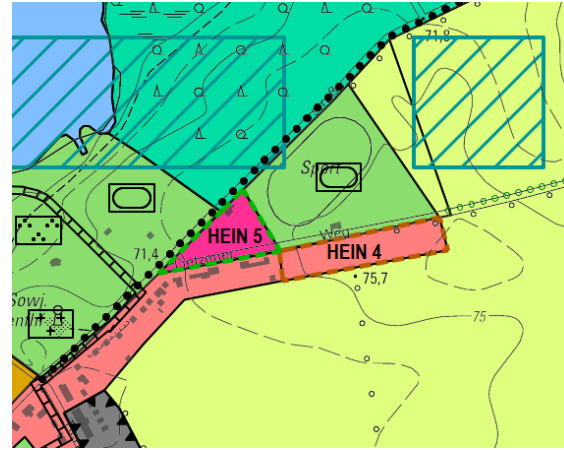
- **Kreativhaus am Sportplatz (HEIN 5)**

Gemarkung Heinersdorf, Flur 004, Flurstücke: 16, 17, 18

Empfohlene Darstellung: ~ 0,7 ha Gemeinbedarfsflächen



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



Gebietsbeschreibung:

Die Flächen liegen am nördlichen Ende der Hauptstraße am nördlichen Ortsausgang. Hier befindet sich das Heinersdorfer „Kreativhaus“ als Dorfgemeinschaftshaus mit verschiedenen Funktionen.

Bewertung: Prüffläche ist geeignet.

Der Standort wurde als Neuausweisung für eine Gemeinbedarfsfläche geprüft. Beim Kreativhaus handelt es sich um ein Bestandshaus am Sportplatz. Bei der Darstellung der Gemeinbedarfsfläche wird daher überwiegend eine Darstellung des Bestandes mit Abrundung aufgrund der Darstellungsmaßstabes des FNP vorgenommen.

- **Gewerbe an der Müncheberger Str. (HEIN 6)**

Gemarkung Heinersdorf, Flur 002, Flurstücke: 63, 95, 96

Empfohlene Darstellung: ~ 0,8 ha Gewerbliche Bauflächen



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen auf der Ostseite der Müncheberger Str / Bundesstraße B5. Sie sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Angrenzend befinden sich vorhandene Gewerbegebiete (VEP Müncheberger Straße, VEP „AvP Nord GmbH“).

**Bewertung: Prüffläche ist geeignet.**

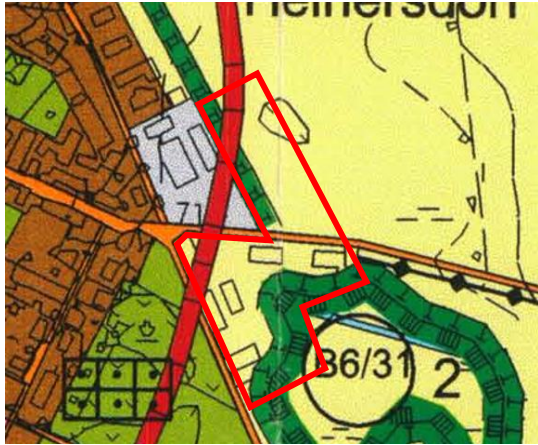
Der Standort ist als Neuausweisung für gewerbliche Bauflächen vorgesehen. Aufgrund der Lage kann an bereits bestehenden Gewerbegebiete angeschlossen werden. Zur Entwicklung der Fläche sind folgende Dinge zu beachten:

- Zur Bundesstraße B5 sind Abstände nach Straßengesetz einzuhalten.
- Zur Entwicklung des Gebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

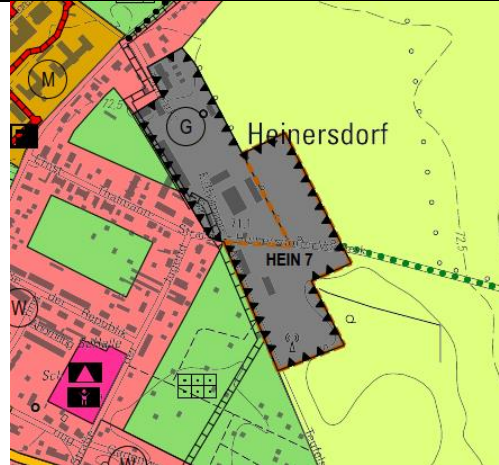
- **Gewerbe am östlichen Ortsrand (HEIN 7)**

Gemarkung Heinersdorf, Flur 004, Flurstücke: 118, 149, 159, 160

Empfohlene Darstellung: ~ 3,7 ha Gewerbliche Bauflächen



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen an der Westseite des Ortes. Im Bestand sind nördlich der Straße „Heinersdorfer Vorwerk“ bereits gewerbliche Nutzungen vorhanden. Südlich der Straße sind im Bestand Lagerhallen. Die Erschließungsstraße wurde im Rahmen der gewerblichen Entwicklung verkauft. Es ist keine öffentliche Durchwegung zwischen der Straße am Tierpark und der Straße am Teufelsstein vorhanden. Angrenzend befinden sich überwiegend Kleingärten.

**Bewertung:** Prüffläche ist bedingt geeignet.

Der Standort wurde als Neuausweisung für gewerbliche Bauflächen geprüft. Aufgrund der Lage kann an bereits bestehenden Gewerbegebiete angeschlossen werden. Die Lage am Ortsrand ist für die Weiterentwicklung des Gewerbes geeignet, da hier wenig Gemengelagen erzeugt werden. Zur Entwicklung des Gebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Hierbei ist insbesondere die Erschließung zu klären. Auch Immissionen sind hierbei vertiefend zu prüfen.



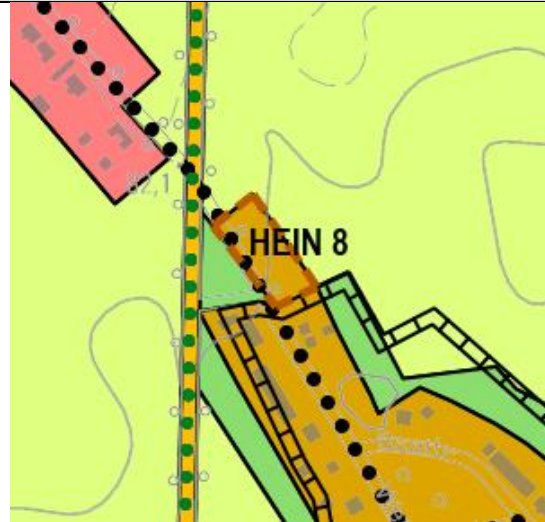
- **Behlendorf, Baathstr / Müncheberger Weg (HEIN 8)**

Gemarkung Heinerdorf, Flur 005, Flurstücke: 291, 293

Empfohlene Darstellung: ~ 0,3 ha Gemischte Baufläche



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



**Gebietsbeschreibung:**

Die Fläche liegt an der Baathstr. / Müncheberger Weg. Gegenüberliegend ist bereits Wohnbebauung vorhanden. Die Fläche ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Angrenzend befindet sich die Landesstraße L 36.

**Bewertung: Prüffläche ist bedingt geeignet.**

Der Standort wurde als Neuausweisung für gemischte Bauflächen geprüft. Aufgrund des Anschlusses an bestehende Siedlungsflächen bietet sich die Fläche als kleinteilige Abrundung an.

Zur Landesstraße L 36 sind Abstände nach Straßengesetz einzuhalten.

Die Fläche ist derzeit nicht in der Außenbereichssatzung enthalten, diese müsste angepasst werden. Die Fläche wäre voraussichtlich vom Kontingent für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung abzuziehen.

## 9.8 Jänickendorf (mit Ausbau Jänickendorf, Neue Mühle)



**Abbildung 19: Übersichtskarte zu Prüfflächen in Jänickendorf**  
Luftbild © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

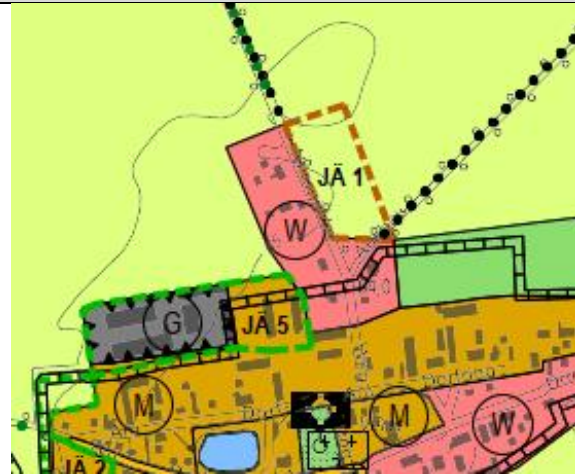
- **Neumühler Weg (JÄ 1)**

Gemarkung Jänickendorf, Flur 001, Flurstücke: 77, 78, 174

Empfohlene Darstellung: --



Luftbild (© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0) mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen am nördlichen Rand des Ortes, östlich des bereits bebauten Neumühler Weges. Derzeit wird der Bereich überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Entlang der Straße befinden sich ein Entwässerungsgraben sowie eine Feldgehölzhecke. Weiterhin liegt hier ein kleiner Rastplatz.

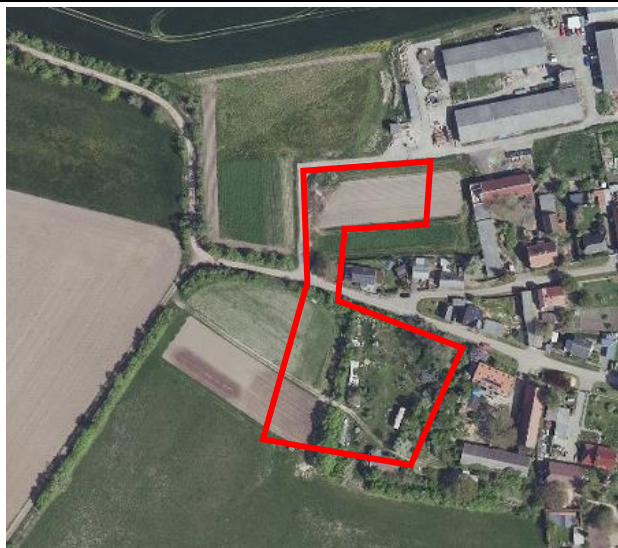
**Bewertung: Prüffläche ist bedingt geeignet.**

Der Standort wurde als Neuausweisung für Wohnbauflächen untersucht. Der vorhandene Entwässerungsgraben entlang des Neumühler Weges müsste für die Zufahrten gequert werden. Voraussichtlich wäre dessen Verlagerung an die Ostseite der zukünftigen Grundstücke sinnvoll. Die vorhandene Feldgehölzhecke müsste entfernt und kompensiert werden. Aufgrund anderer besser geeigneter Standorte, wird die Entwicklung dieses Bereichs derzeit nicht weiter verfolgt.

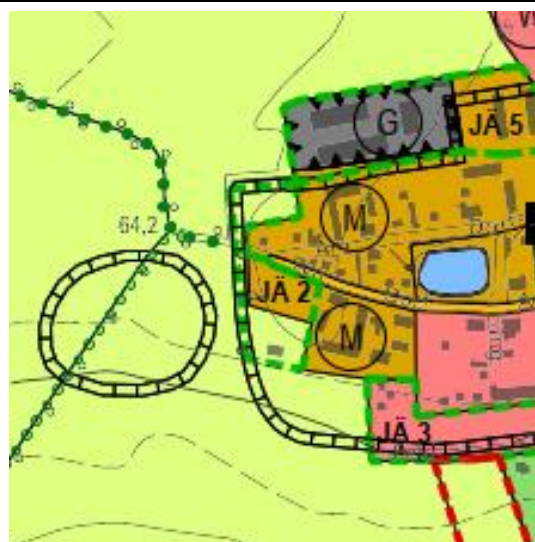
- **Westliches Ende Am Dorfring (JÄ 2)**

Gemarkung Jänickendorf, Flur 002, Flurstücke: 59, 228, 313

Empfohlene Darstellung: ~ 0,2 ha Gemischte Baufläche



Luftbild (© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0) mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen am westlichen Rand des Ortes, an der Straße Am Dorfring. Östlich angrenzend befinden sich ehemalige Landwirtschaftsgebäude, die derzeit als Kfz-Werkstatt / Zimmerei genutzt werden. Entlang der Prüffläche befindet sich auch die Zufahrt zu den gewerblich genutzten Hallen. Weiterhin befindet sich angrenzend Wohnbebauung (Einfamilienhäuser). Derzeit wird der Bereich überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt.

**Bewertung: Prüffläche ist bedingt geeignet.**

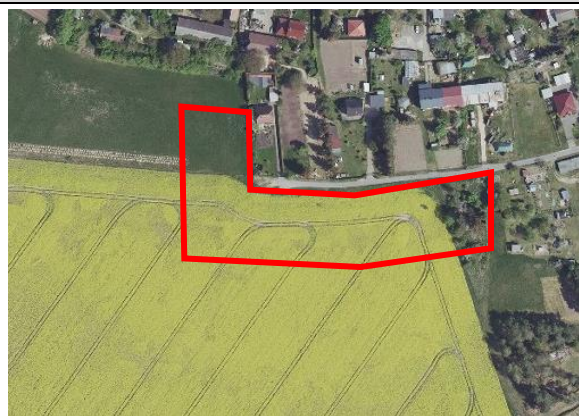
Der Standort wurde als Neuausweisung für gemischte Bauflächen untersucht. Die Prüffläche befindet sich am Ortsrand und angrenzend an gewerbliche Nutzungen. Hier ist das Ziel der reduzierten Flächendarstellung keine Gemengelage zu erzeugen und die vorhandenen Nutzungen zu sortieren. Es wurde daher darauf verzichtet mit der gemischten Baufläche an die gewerblichen Nutzungen heranzurücken und eine neue Flächenausweisung lediglich auf der Südseite der Dorfstraße in angepasster Tiefe vorgenommen.

Hier wäre die Anpassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erforderlich. Eine Anrechnung auf das Flächenkontingent des LEP HR im Rahmen der empfohlenen Darstellung ist voraussichtlich nicht erforderlich.

- **Westliches Ende Feldweg (JÄ 3)**

Gemarkung Jänickendorf, Flur 002, Flurstücke: 54, 57, 58/2, 60, 193, 194, 314, 317

Empfohlene Darstellung: ~ 0,9 ha Wohnbauflächen



Luftbild (© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0) mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen am westlichen Rand des Ortes, an der Straße Feldweg. Nördlich an den befestigten Feldweg angrenzend befindet sich bereits Wohnbebauung (Einfamilienhäuser). Der Feldweg endet in einer Sackgasse. Derzeit wird der Bereich überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. In einem kleinen Streifen erfolgt auch eine kleinteilige gärtnerische Nutzung. Im östlichen Bereich der Prüffläche sind weitere gärtnerische Nutzungen vorhanden.

**Bewertung: Prüffläche ist geeignet.**

Der Standort wurde als Neuausweisung für Wohnbauflächen untersucht. Sie ist nicht in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung enthalten

Für die Entwicklung des Gebietes wäre voraussichtlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, insbesondere um die Erschließung zu sichern. Die Fläche wäre auf das Flächenkontingent des LEP HR anzurechnen.

- **Hangelsberger Weg (JÄ 4)**

Gemarkung Jänickendorf, Flur 002, Flurstücke: 140, 141, 146, 219, 224

Empfohlene Darstellung: --



Luftbild (© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0) mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



Gebietsbeschreibung:

Die Flächen liegen am westlichen Rand des Ortes, nördlich Hangelsberger Weges. Südlich angrenzend der Straße liegen Ställe, die für die Haltung von Schweinen genutzt werden. Derzeit wird der Bereich ackerbaulich genutzt sowie als bewachsenes Regenrückhaltebecken.

Bewertung: **Prüffläche ist ungeeignet.**

Der Standort soll als Neuausweisung für Wohnbauflächen untersucht werden. Aufgrund der Lage an vorhandenen und genutzten Ställen sowie der Nutzung als Bereich für die Sammlung und Versickerung von Regenwasser bietet sich die Entwicklung als Wohnbaufläche nicht an.

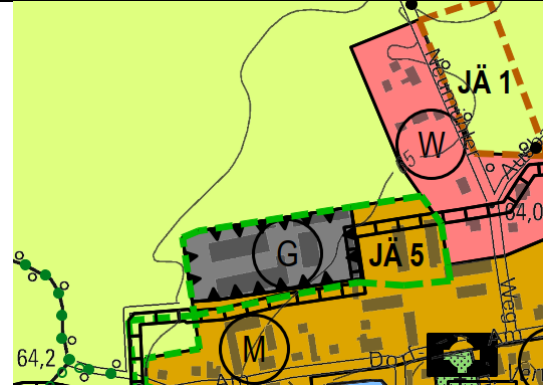
- **Am Dorfring / Neumühler Weg (JÄ 5)**

Gemarkung Jänickendorf, Flur 002, Flurstücke: 11, 12, 213, 226, 229, 249

Empfohlene Darstellung: ~ 0,6 ha gemischte Bauflächen sowie 0,9 ha gewerbliche Bauflächen



Luftbild (© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0) mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



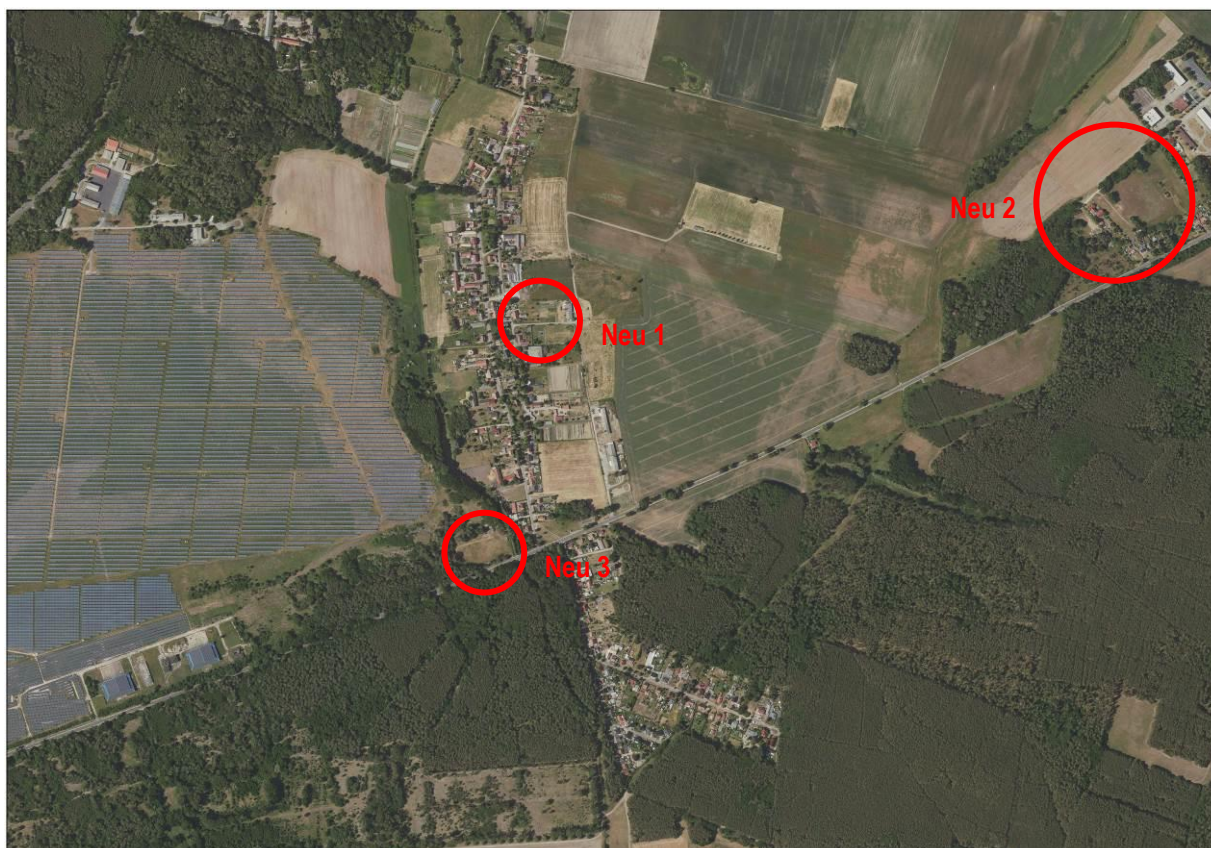
**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen in zweiter Reihe am nördlichen Rand des Ortes. Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb im Außenbereich. Die Gebäude im Westen werden inzwischen als Werkstatt und die im Osten als Pferdeställe genutzt. Es handelt sich hierbei nicht mehr um eine Außenbereichsnutzung.

**Bewertung:** Prüffläche ist geeignet.

Die im Bestand inzwischen vorhandenen Nutzungen werden als Bauflächen ausgewiesen. Hierbei erfolgt eine Sortierung entsprechend der bestehenden Nutzungen. Die bestehenden Nutzungen sollen gesichert werden.

## 9.9 Neuendorf im Sande (mit Bahnhofsiedlung, Gutshof, Margaretenhof)



**Abbildung 20: Übersichtskarte zu Prüfflächen in Neuendorf im Sande**

Luftbild © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0



• **Am Storchennest (NEU 1)**

Gemarkung Neuendorf, Flur 002, Flurstücke: 67, 346, 347, 360	
Empfohlene Darstellung: ~ 1,0 ha gemischte Bauflächen	
 <p>Luftbild (© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0) mit Prüffläche (rot markiert)</p>	 <p>Empfohlene Darstellung</p>
	
<p><b>Gebietsbeschreibung:</b></p> <p>Die Flächen liegen östlich im angrenzend an den Ortskern. Derzeitig sind diverse Nutzungen auf den durch die Straße am Storchennest erschlossenen Flächen zu finden. Tlw. liegen die Flächen brach, werden gärtnerisch oder als Grünland sowie als kleinteilige Acker genutzt. Im Nordwesten befinden sich bestehende Nebenanlagen (Schuppen, Garagen). Östlich schließt sich weitreichendes Ackeroffenland an. Es ist kaum Bestandsvegetation auf den Flächen vorhanden.</p>	
<p><b>Bewertung:</b> Prüffläche ist geeignet</p> <p>Der Standort ist als Neuausweisung für eine gemischte Baufläche vorgesehen. Aufgrund des Anschlusses an bestehende Siedlungsflächen bietet sich die Fläche als kleinteilige Abrundung an. Zur Entwicklung der Fläche sind folgende Dinge zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Möglicherweise Nutzungskonflikte durch die bestehende Bebauung und gärtnerische Nutzung</li> <li>- Ertüchtigung des Wirtschaftsweges erscheint notwendig bei gesamter Flächenentwicklung</li> <li>- Bei straßenbegleitender Entwicklung des Gebiets ist die Anpassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ausreichend.</li> <li>- In diesem Fall erfolgt auch keine Anrechnung auf das Flächenkontingent des LEP HR.</li> <li>- Die Fläche wäre voraussichtlich auf das Flächenkontingent des LEP HR anzurechnen.</li> </ul>	

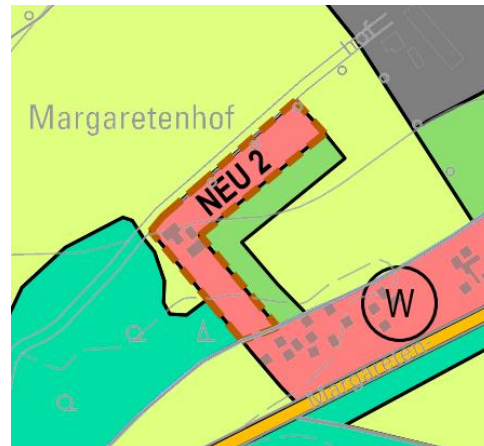
- **Wohnen am Margaretenhof (NEU 2)**

Gemarkung Neuendorf im Sande, Flur 001, Flurstücke: 80, 82, 83, 84, 158, 160

Empfohlene Darstellung: ~ 0,8 ha Wohnbauflächen



Luftbild (© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0) mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung

**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen nördlich angrenzend an die Siedlung Margaretenhof. Diese liegt ca. 2 km vom Ortskern Neuendorf im Sande entfernt. Die bereits im Bestand vorhandenen Wohnhäuser entlang der Straße Margaretenhof (L36) sind bereits durch Außenbereichssatzung festgesetzt. Im Anschluss an die kleinteilige Wohnbebauung befinden sich gewerbliche Nutzflächen. Diese sind durch B-Plan festgesetzt. Derzeit befinden sich innerhalb der Prüffläche bereits ein Wohnhaus sowie Ackerflächen. Südlich angrenzend verläuft der Charlottenhofer Graben. Dieser grenzt die innerhalb der Außenbereichssatzung liegende Wohnnutzung räumlich von der Prüffläche ab. Funktional stehen diese jedoch in Verbindung. Im Norden schließt sich weitreichendes Ackeroffenland an. Es ist tlw. Bestandsvegetation vorhanden.

**Bewertung:** Prüffläche ist bedingt geeignet.

Der Standort wurde als Neuausweisung für eine Wohnbaufläche geprüft. Es entstehen möglicherweise Nutzungskonflikte durch die bestehende Bebauung sowie der gewerbliche Nutzung in direkter Umgebung. Diese scheint jedoch keine Immissionen zu verursachen. Die Fläche ist derzeit nicht in der Außenbereichssatzung enthalten, diese müsste angepasst werden. Die Fläche wäre voraussichtlich auf das Flächenkontingent des LEP HR anzurechnen.

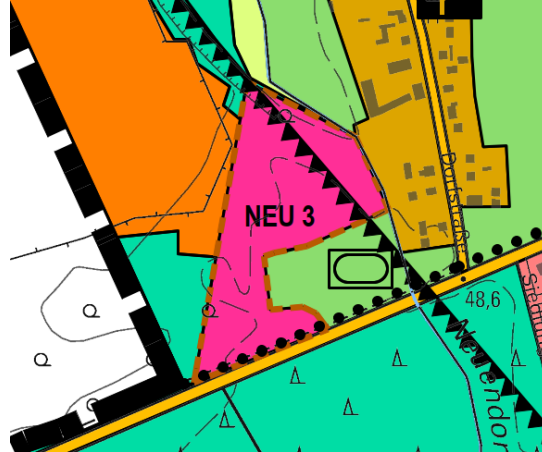
- **Geplanter Waldkindergarten Steinhöfeler Chaussee (NEU 3)**

Gemarkung Neuendorf, Flur 002, Flurstücke: 9, 10

Empfohlene Darstellung: ~ 2,5 ha Gemeinbedarfsfläche



Luftbild (© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0) mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



**Gebietsbeschreibung:**

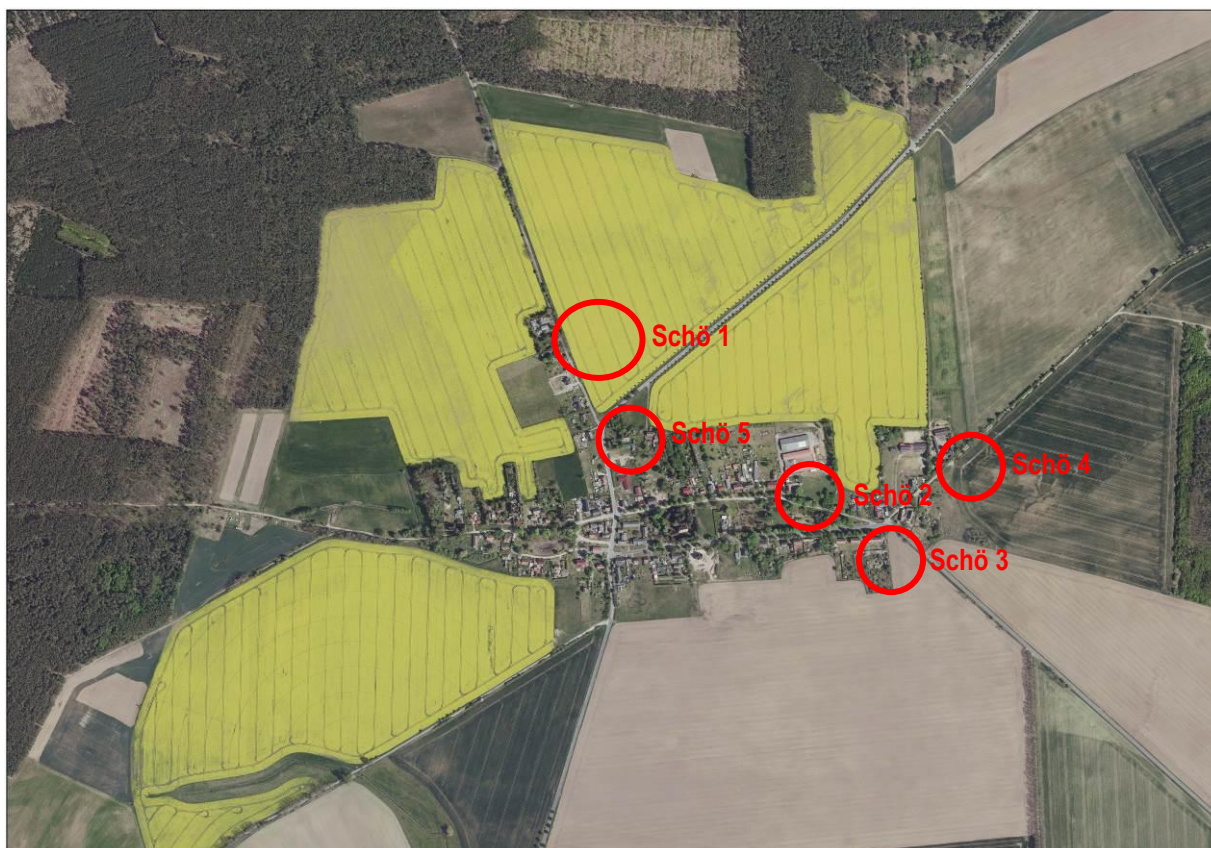
Die geplante Fläche liegt außerhalb des Siedlungskernbereichs, südwestlich der Ortslage Neuendorf im Sande. Geplant wird hier ein Kindergarten. Die Fläche grenzt an die Steinhöfeler Chaussee (L 36). Derzeit befindet sich hier ein Bolzplatz (Privateigentum), außerdem finden hier in unregelmäßigen Abständen örtliche Veranstaltungen / Märkte statt. Derzeit werden die Flächen größtenteils als Wald ausgewiesen. Östlich angrenzend verläuft der Neuendorfer Hauptgraben.

**Bewertung:** Prüffläche ist bedingt geeignet.

Der Standort ist als Neuausweisung für eine Gemeinbedarfsfläche (Kita) vorgesehen. Die Lage grenzt nicht unmittelbar an den Siedlungsbereich an (Trennung durch den Neuendorfer Hauptgraben). Im weiteren Verfahren sowie auf nachfolgenden Planungsebenen sind mehrere Sachverhalte zu klären:

- Durch die Länge an der Landesstraße ist die Erschließung von dort aus nur eingeschränkt möglich. Es ist eine Erschließung von der Alten Dorfstraße aus anzustreben.
- Der bestehende Gehölzbestand (Wald) erfordert einen hohen Abwägungsbedarf, auch wenn hier ein Waldkindergarten mit voraussichtlich geringem Eingriff realisiert werden soll.
- Mglw. Immissionskonflikte mit bestehenden Bolzplatz (tlw. örtliche Veranstaltungen)
- Die Fläche liegt in einer Senke (ca. 2 m abgesenkt von Straßenniveau)
- Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## 9.10 Schönfelde



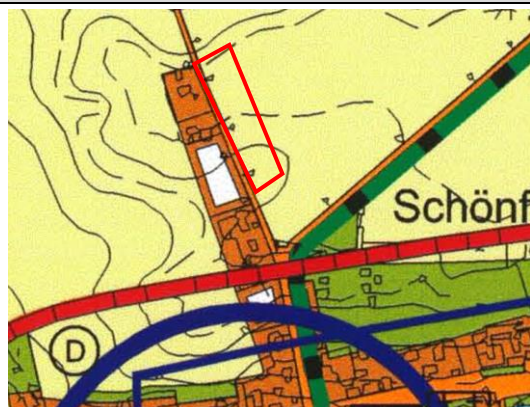
**Abbildung 21: Übersichtskarte zu Prüfflächen in Schönfelde**

Luftbild © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

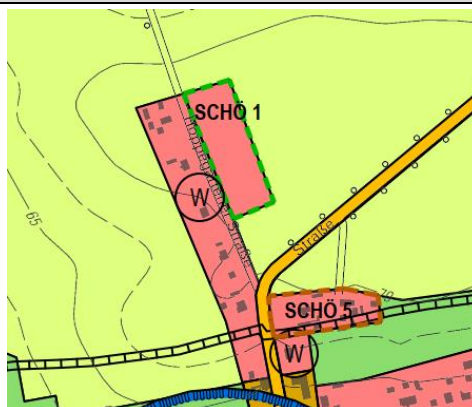
- **Östl. Seite Hoppegartener Str. (SCHÖ 1)**

Gemarkung Schönfelde, Flur 001, Flurstück 169

Empfohlene Darstellung: ~ 1,0 ha Wohnbauflächen



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen am nördlichen Rand des Ortes, östlich der bereits bebauten Hoppegartener Str. sowie an der Bundesstraße B 168. Derzeit wird der Bereich überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Die Zufahrt befindet sich für den einen Teilbereich innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Bewertung: Prüffläche ist geeignet.

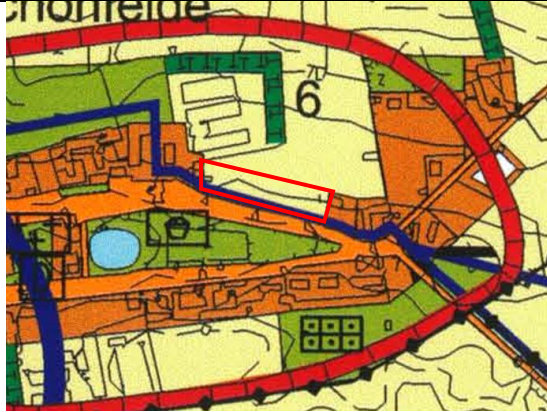
Der Standort wurde als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Aufgrund des Anschlusses an bestehende Siedlungsflächen und die vorhandene gegenüberliegende Bebauung bietet sich die Fläche als kleinteilige Ab- rundung an. Die vorhandene Feldgehölzhecke müsste entfernt und kompensiert werden.

Bei straßenbegleitender Entwicklung des Gebiets ist die Anpassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ausreichend. In diesem Fall erfolgt voraussichtlich auch keine Anrechnung auf das Flächenkontingent des LEP HR.

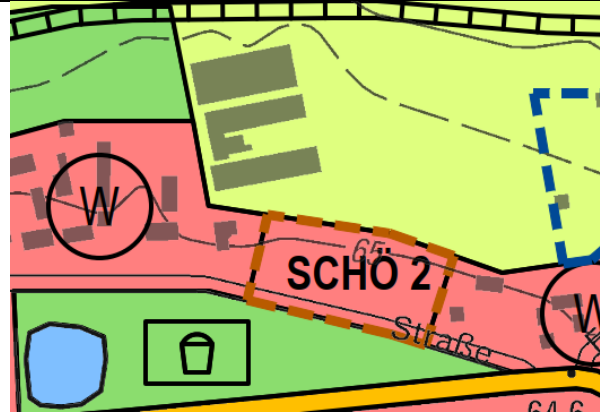
- **Nördlich Dorfstr (SCHÖ 2)**

Gemarkung Schönfelde, Flur 002, Flurstücke: 30, 111, 180

Empfohlene Darstellung: ~ 0,6 ha Wohnbauflächen



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen innerorts am Anger, nördlich der Dorfstraße zwischen bestehenden Einfamilienhäusern. In nördlicher Richtung befindet sich ein Pferdestall. Derzeit ist der Bereich überwiegend unbebaut und mit Wiese bewachsen. In einem Teil befinden sich Sträucher sowie der private Garten eines Wohnhauses.

**Bewertung:** Prüffläche ist bedingt geeignet.

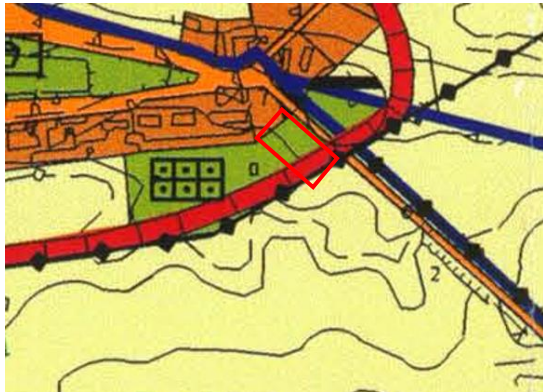
Der Standort wurde als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Aufgrund des Anschlusses an bestehende Siedlungsflächen bietet sich die Fläche als klassische Innenentwicklung an. Nördlich angrenzend befinden sich Pferdeställe. Hier sind evtl. Immissionskonflikte zu klären. Die vorhandenen Sträucher müssten entfernt und kompensiert werden.

Bei straßenbegleitender Entwicklung des Gebiets ist die Anpassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ausreichend. In diesem Fall erfolgt voraussichtlich auch keine Anrechnung auf das Flächenkontingent des LEP HR.

- **Südöstlicher Ortsausgang (SCHÖ 3)**

Gemarkung Schönfelde, Flur 002, Flurstücke: 219, 221

Empfohlene Darstellung: --



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



Gebietsbeschreibung:

Die Flächen liegen am südöstlichen Ortsausgang, westlich der nördlich der Dorfstraße. Angrenzend befinden sich Mehrfamilienhäuser. Derzeit ist der Bereich unbebaut und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

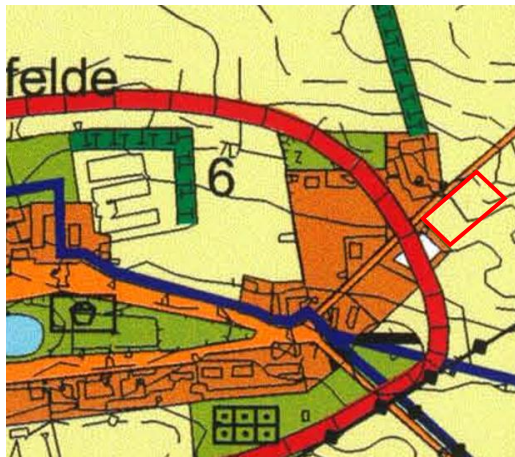
Bewertung: **Prüffläche ist ungeeignet.**

Der Standort wurde als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Aufgrund der Lage (Kreisstraße, Tiefpunkt im Gelände) und verfügbarer anderer Flächen, soll die Fläche derzeit nicht entwickelt werden.

- **Nordöstlicher Ortsausgang (SCHÖ 4)**

Gemarkung Schönfelde, Flur 002, Flurstücke: 116, 125

Empfohlene Darstellung: ~ 0,2 ha Wohnbauflächen



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen am südöstlichen Ortsausgang, westlich der nördlich der Dorfstraße. Angrenzend befinden sich Mehrfamilienhäuser. Derzeit ist der Bereich unbebaut und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

**Bewertung: Prüffläche ist bedingt geeignet.**

Der Standort wurde als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind bereits Einfamilienhäuser vorhanden. Zur Entwicklung der Fläche sind folgende Dinge zu beachten:

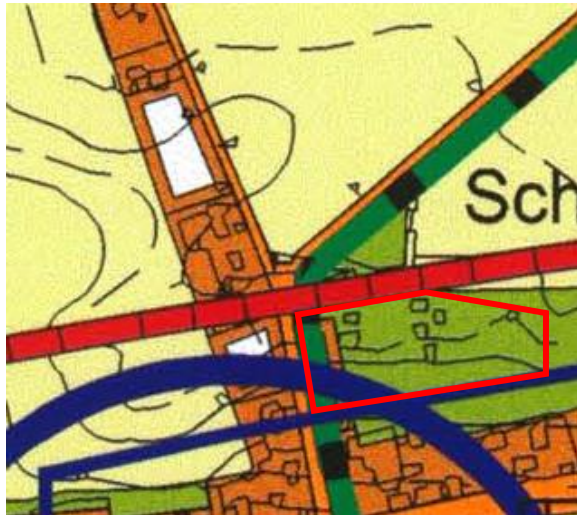
- Das dort vorhandene Gehölz müsste entfernt und kompensiert werden.
- Voraussichtlich keine Anrechnung auf das Flächenkontingent des LEP HR, sofern Entwicklung im Rahmen einer § 34-Satzung.
- Derzeit nicht in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung enthalten.



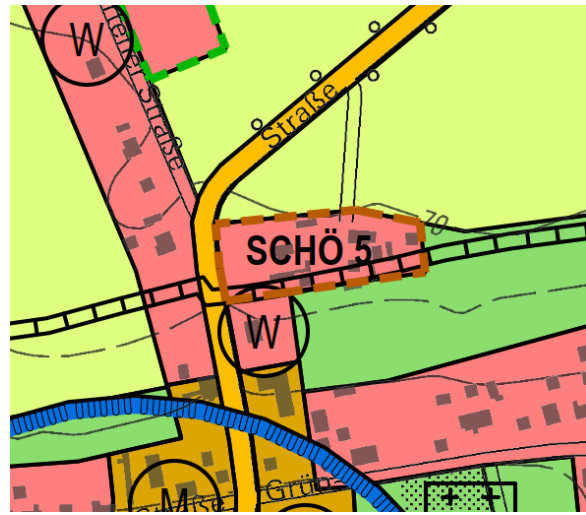
- **Nördlicher Ortsausgang (SCHÖ 5)**

Gemarkung Schönfelde, Flur 002, Flurstücke: 38, 43, 142, 144, 160, 162, 179, 226

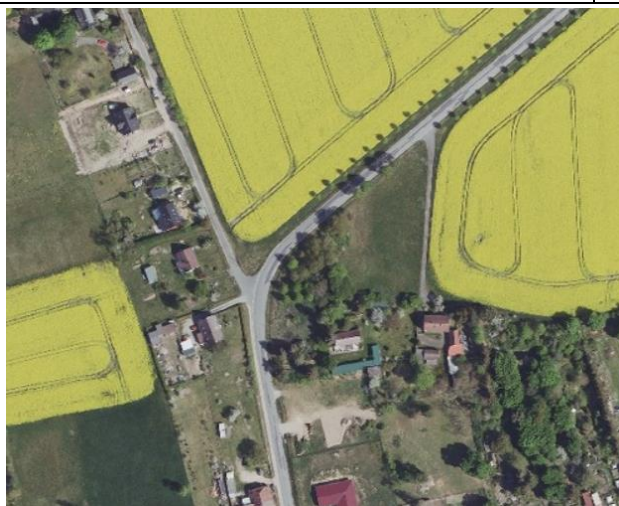
Empfohlene Darstellung: ~ 0,6 ha Wohnbauflächen



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



Luftbild © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen am nördlichen Ortsausgang, östlich der Hoppegartener Str. / Bundesstraße B 168. Das Areal ist mit zwei Einfamilienhäusern und mehreren Nebengelassen bebaut. Eines der Grundstücke wird von Westen aus erschlossen, eines über eine eigene Zufahrt von Norden.

**Bewertung:** Prüffläche ist bedingt geeignet.

Der Standort wurde als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Es erfolgt lediglich eine Anpassung an den Bestand. Es handelt sich um Bestandsgebäude, diese sind derzeit nicht in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung enthalten.

### 9.11 Steinhöfel (mit Altes Vorwerk, Charlottenhof)

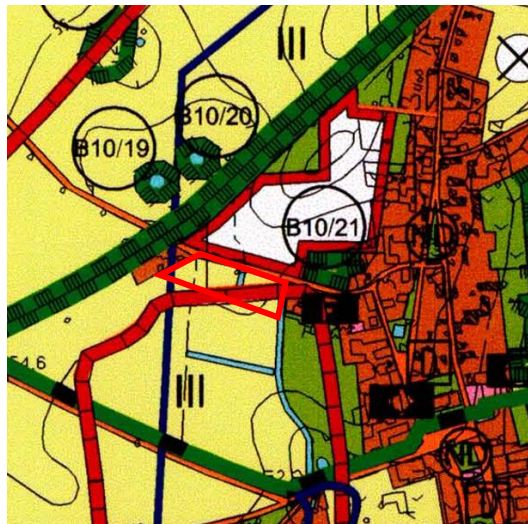


**Abbildung 22: Übersichtskarte zu Prüfflächen in Steinhöfel**  
Luftbild © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

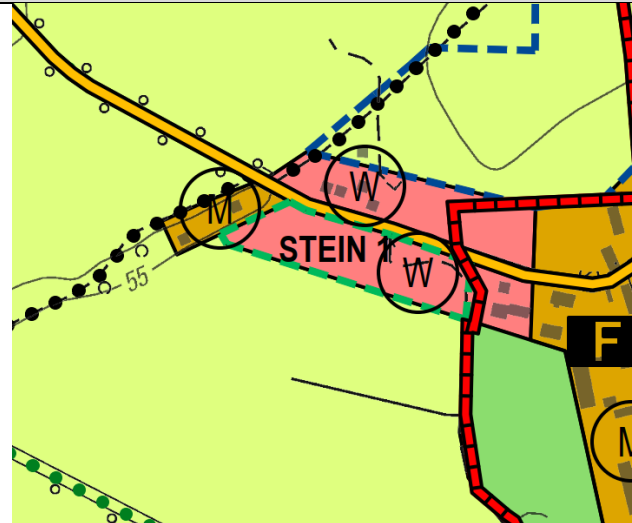
• **Zur Kleinbahn Süd (STEIN 1)**

Gemarkung Steinhöfel, Flur 002, Flurstücke: 286, 287, 288, 362

Empfohlene Darstellung: ~ 0,8 ha Wohnbauflächen



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



Luftbild © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Gebietsbeschreibung:

Die Flächen liegen am westlichen Ortsausgang, südlich der Straße Zur Kleinbahn. Derzeit wird der Bereich überwiegend landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzt. Auf der Fläche befindet sich ein Graben. Entlang der Straße sind einige Bäume.

Bewertung: **Prüffläche ist geeignet.**

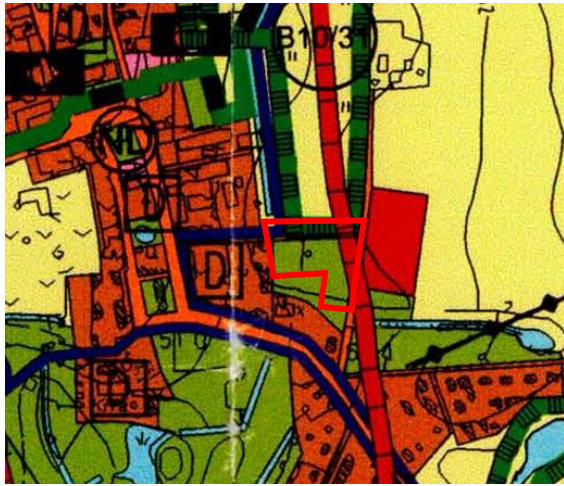
Der Standort wurde als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Aufgrund des Anschlusses an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen bietet sich die Fläche als kleinteilige Abrundung an. Zur Entwicklung der Fläche sind folgende Dinge zu beachten:

- Der vorhandene Graben ist zu erhalten.
- Bei straßenbegleitender Entwicklung des Gebiets ist die Anpassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ausreichend. In diesem Fall erfolgt voraussichtlich auch keine Anrechnung auf das Flächenkontingent des LEP HR.

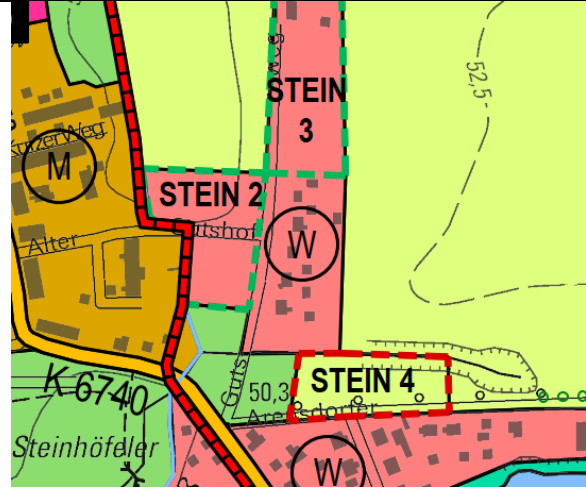
- **Alter Gutshof (STEIN 2)**

Gemarkung Steinhöfel, Flur 002, Flurstücke: 120, 354, 372, 374, 377

Empfohlene Darstellung: ~ 0,8 ha Wohnbauflächen



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen östlich des Ortskerns entlang der Straße Am Gutshof. Derzeit wird der Bereich überwiegend landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzt. Auf der Fläche befinden sich ein Graben und vereinzelter Gehölzbestand.

**Bewertung:** Prüffläche ist geeignet.

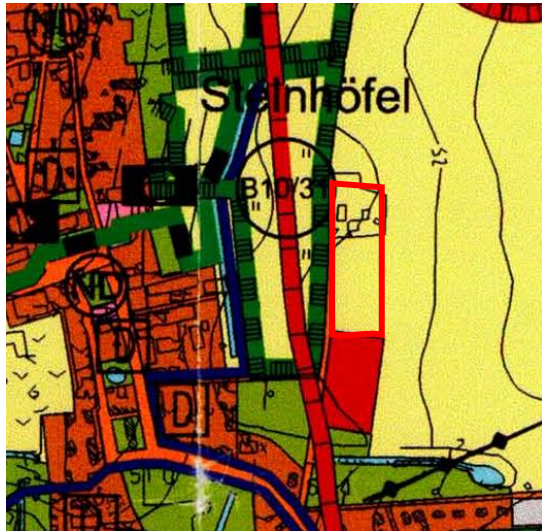
Der Standort wurde als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Aufgrund des Anschlusses an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen bietet sich die Fläche als kleinteilige Nachverdichtung an. Der vorhandene Graben ist zu erhalten.

Bei straßenbegleitender Entwicklung des Gebiets ist die Anpassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ausreichend. In diesem Fall erfolgt auch keine Anrechnung auf das Flächenkontingent des LEP HR.

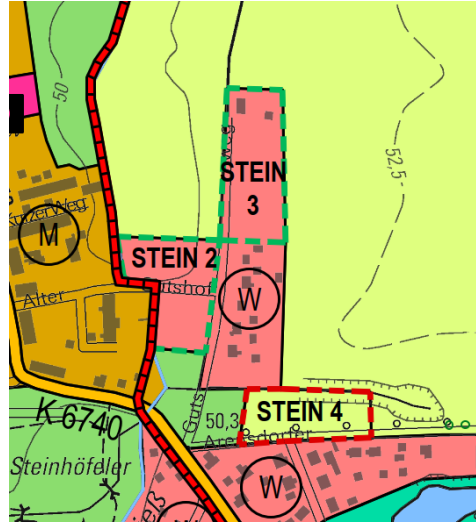
- **Gutsweg Nord (STEIN 3)**

Gemarkung Steinhöfel, Flur 002, Flurstücke: 147, 148, 149

Empfohlene Darstellung: ~ 0,9 ha Wohnbauflächen



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen am östlichen Ortsrand, östlich des Gutsweges. Derzeit wird der Bereich überwiegend landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzt. Auf der Fläche befindet sich vereinzelter Gehölzbestand. Im Norden ist bereits ein Wohnhaus vorhanden. Die Straße ist unbefestigt.

**Bewertung:** Prüffläche ist geeignet.

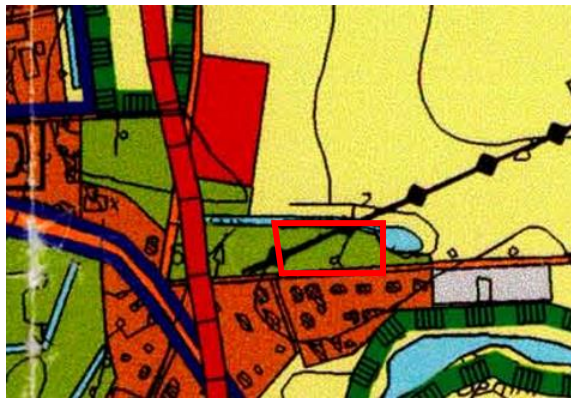
Der Standort ist als Neuausweisung für Wohnbauflächen geeignet. Aufgrund des Anschlusses an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen bietet sich die Fläche als kleinteilige Abrundung an. Es ist eine wirksame Ortsrandeingrünung herzustellen.

Bei straßenbegleitender Entwicklung des Gebiets ist die Anpassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ausreichend. Die Fläche ist voraussichtlich auf das Flächenkontingent des LEP HR anzurechnen.

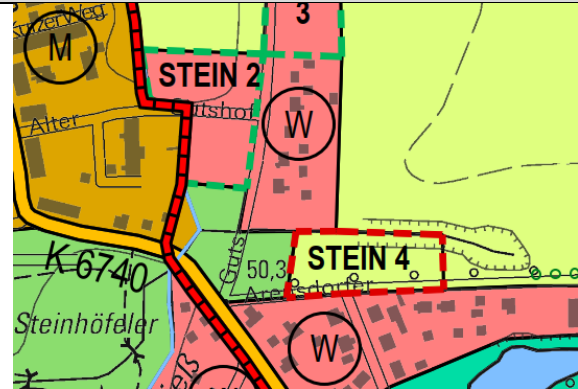
- **Arensdorfer Weg (STEIN 4)**

Gemarkung Steinhöfel, Flur 002, Flurstück 151

Empfohlene Darstellung: --



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



Gebietsbeschreibung:

Die Flächen liegen am südöstlichen Ortsrand, nördlich des bereits bebauten Arensdorfer Weges. Derzeit wird der Bereich überwiegend ackerbaulich genutzt. Entlang der Straße und umgebend befinden sich prägende Baumpflanzungen – es handelt sich um eine Art Lichtung. An das Areal anliegend ist bereits die Erschließung vorhanden.

Bewertung: **Prüffläche ist ungeeignet.**

Aufgrund des Anschlusses an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen bietet sich die Fläche als kleinteilige Erweiterung im Grundsatz an. Allerdings wäre hiermit ein Eingriff in den hochwertigen Baumbestand verbunden. Zudem wäre eine Bebauung ein wesentlicher Eingriff in das Landschaftsbild, da sich die Lichtung als hochwertige Struktur darstellt.

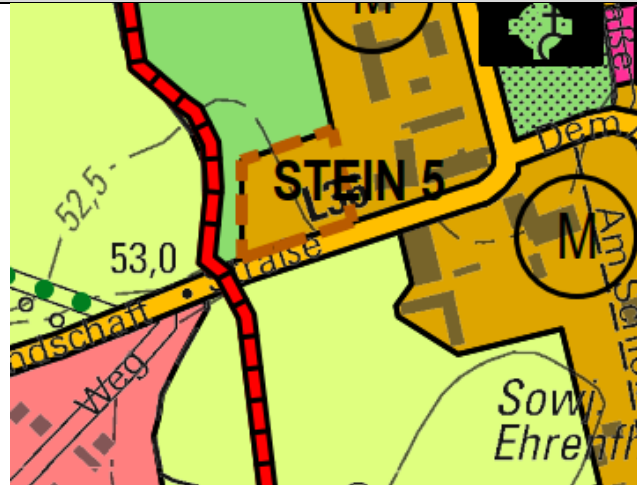
- **Straße der Freundschaft (STEIN 5)**

Gemarkung Steinhöfel, Flur 002, Flurstück 21/2

Empfohlene Darstellung: ~ 0,2 ha gemischte Bauflächen



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



Gebietsbeschreibung:

Die Flächen liegen am westlichen Ortsrand, westlich des Thierbachshofs. Derzeit wird der Bereich überwiegend gartenbaulich genutzt, es befindet sich prägender Gehölzbestand auf dem Grundstück. An das Areal anliegend ist bereits die Erschließung vorhanden.

Bewertung: Prüffläche ist bedingt geeignet.

Aufgrund des Anschlusses an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen bietet sich die Fläche als kleinteilige Erweiterung im Grundsatz an. Bei der Entwicklung ist ein Eingriff in den hochwertigen Baumbestand zu vermeiden.

Der Bereich ist derzeit nicht in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung enthalten. Es erfolgt voraussichtlich keine Anrechnung auf das Flächenkontingent des LEP HR.

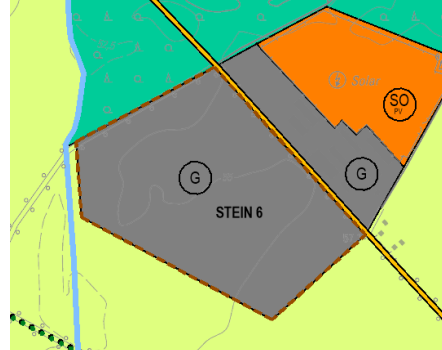
- **Buchholzer Landstraße (STEIN 6)**

Gemarkung Steinhöfel, Flur 001, Flurstücke: 156, 157, 158, 159, 160

Empfohlene Darstellung: ~ 13,7 ha Gewerbliche Bauflächen



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen außerhalb der Ortslage entlang der Buchholzer Landstraße, an welcher sich bereits gewerbliche Bauflächen befinden. Die geplanten Flächen liegen gegenüber des bestehenden Gewerbegebiets mit Solarpark und werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Außer straßenbegleitenden Bäumen ist das Areal frei von Gehölzen. An das Areal anliegend ist bereits die Erschließung vorhanden.

**Bewertung: Prüffläche ist bedingt geeignet.**

Der Standort wurde als Neuausweisung für gewerbliche Bauflächen geprüft. Aufgrund des Anschlusses an ein bestehendes Gewerbegebiet ist eine entsprechende Vorprägung vorhanden. Die nächst gelegene Wohnbebauung - innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles - liegt in rund 250 m Entfernung. An das bestehende Gewerbegebiet angrenzend liegen zwei Wohnhäuser im Außenbereich. Für die Entwicklung des Gebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. In diesem Rahmen ist eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen und ggf. eine Immissionskontingentierung vorzunehmen. Weiterhin sind die verkehrlichen Belange vertiefend zu prüfen.



## 9.12 Tempelberg



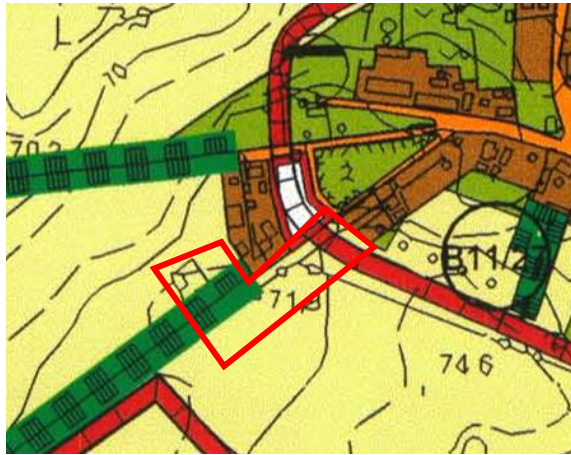
**Abbildung 23:Übersichtskarte zu Prüfflächen in Tempelberg**

Luftbild © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

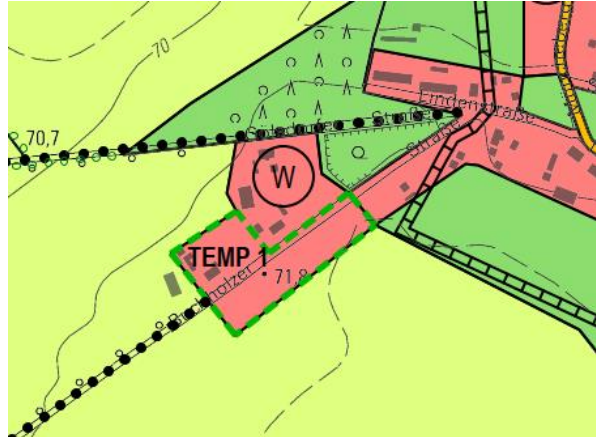
- **Buchholzer Str. (TEMP 1)**

Gemarkung Tempelberg, Flur 003, Flurstücke: 65, 67, 262, 263, 358

Empfohlene Darstellung: ~ 1,2 ha Wohnbauflächen



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen am südwestlichen Rand des Ortes an der Buchholzer Straße. Derzeit wird der Bereich intensiv ackerbaulich genutzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist bereits Bebauung mit Wohngebäuden vorhanden. Südwestlich angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude.

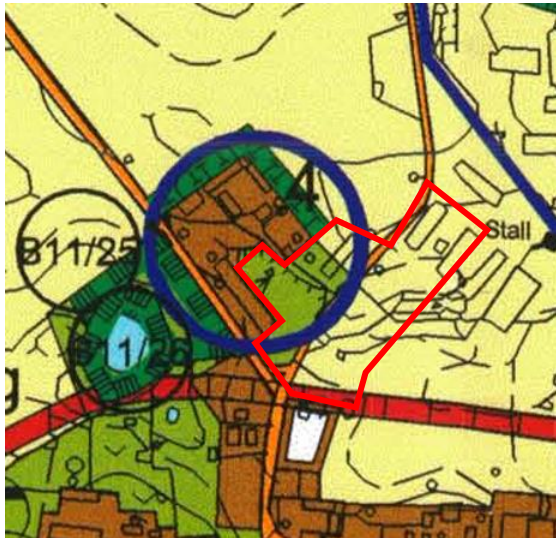
**Bewertung:** Prüffläche ist geeignet.

Der Standort wurde als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Aufgrund der gegenüberliegenden Bebauung handelt es sich hierbei um eine klassische „Spiegelung“. Durch die Erweiterung kann auch ein Hof, der sich geringfügig im Außenbereich befindet, in den Siedlungszusammenhang einbezogen werden. Bei straßenbegleitender Entwicklung des Gebiets ist die Anpassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ausreichend. In diesem Fall erfolgt auch keine Anrechnung auf das Flächenkontingent des LEP HR.

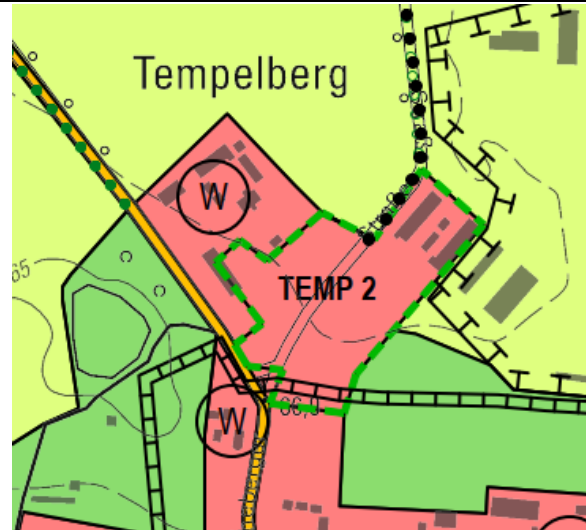
- **Müncheberger Str. (TEMP 2)**

Gemarkung Tempelberg, Flur 001, Flurstücke: 111, 141, 142, 165, 166, 167, 170, 223

Empfohlene Darstellung: ~ 2,1 ha Wohnbauflächen



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



**Gebietsbeschreibung:**

Die Flächen liegen am nördlichen Rand des Ortes an der Müncheberger Straße. In dem Bereich befinden sich teilweise verfallene ehemalige landwirtschaftliche Gebäude (zum Teil nur noch die Grundmauern). Weiterhin ist Aufwuchs vorhanden. Ein Großteil der Fläche wird auch landwirtschaftlich genutzt. Angrenzend befindet sich ein kleiner Hof, der im rechtswirksamen FNP bereits als Baufläche ausgewiesen ist. An diesen kann angeschlossen werden.

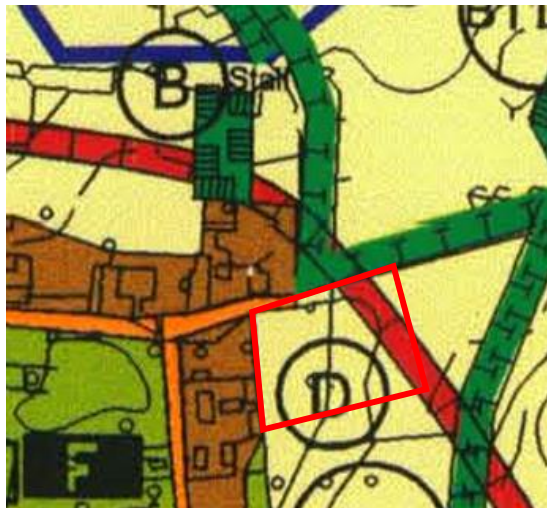
**Bewertung: Prüffläche ist geeignet**

Der Standort ist als Neuausweisung für Wohnbauflächen vorgesehen. Mit der Entwicklung des Gebiets können städtebauliche Missstände am Ortseingang behoben werden. An bestehende Siedlungsflächen kann angeschlossen werden. Es besteht ein erhöhter Aufwand aufgrund der Erforderlichkeit Gebäude abzureißen und Fläche zu entsiegeln. Zur Entwicklung ist voraussichtlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes und teilweise die die Anrechnung auf das Flächenkontingent des LEP HR.

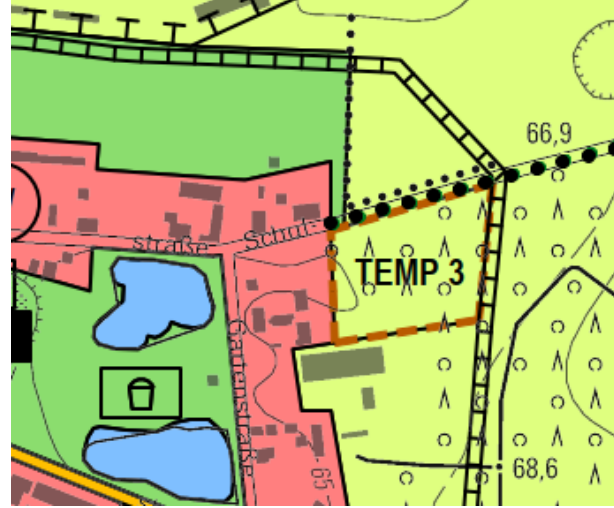
- Schulstr. (TEMP 3)

Gemarkung Tempelberg, Flur 003, Flurstücke: 280, 294, 297

Empfohlene Darstellung: --



Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)



Empfohlene Darstellung



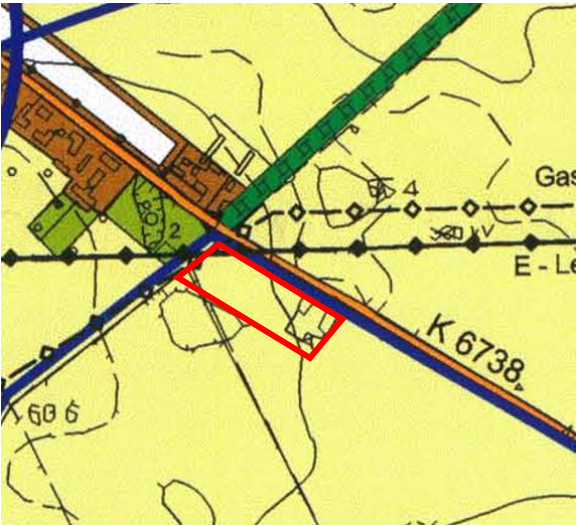
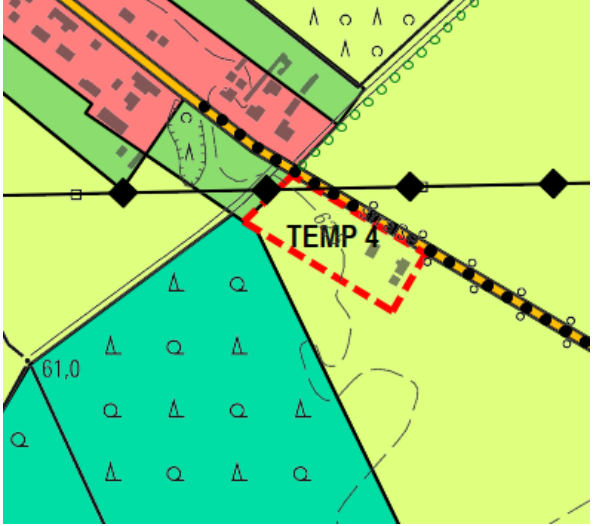

Gebietsbeschreibung:

Die Fläche liegt an der Schulstraße, am westlichen Rand des Ortes. In dem Bereich befinden sich Wiese, landwirtschaftliche Nutzung sowie Hecken / Bäume. Angrenzend befinden sich Wohngebäude sowie die Betriebsflächen der Baumschule.

Bewertung: Prüffläche ist bedingt geeignet.

Der Standort wurde als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Hier besteht die Idee Wohnungen für Senioren zu entwickeln. Aufgrund der Nähe zur vorhandenen Baumschule mit Immissionen ist ein Heranrücken hieran kritisch und würde zur Entstehung / Verfestigung einer Gemengelage beitragen. Weiterhin wäre eine Profilierung des Geländes erforderlich und Gehölze zu entfernen. Daher ist eine Entwicklung der Fläche nicht geplant.

- Südöstlicher Ortsausgang Lindenstr. (TEMP 4)

Gemarkung Tempelberg, Flur 003, Flurstücke: 367, 368	
Empfohlene Darstellung: --	
	
Wirksamer FNP mit Prüffläche (rot markiert)	Empfohlene Darstellung
	
<p>Gebietsbeschreibung:</p> <p>Die Fläche liegt an der Lindenstraße, am südöstlichen Rand des Ortes. Sie wird landwirtschaftlich genutzt. Ein Hof im Außenbereich könnte miteinbezogen werden. Darüber befindet sich eine Hochspannungsleitung. Die Baufläche würde nicht direkt an bestehenden Siedlungszusammenhang angrenzen, da sich dazwischen eine stillgelegte kleine Deponie befindet.</p>	
<p>Bewertung: <b>Prüffläche ist nicht geeignet.</b></p> <p>Der Standort wurde als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Insbesondere auf Grund der Lage unter der Hochspannungsleitung ist mit Einschränkungen der Nutzbarkeit zu rechnen, weiterhin ist die Errichtung von Wohngebäuden unter Hochspannungsleitungen konfliktbehaftet. Die Darstellung von Bauflächen wird nicht weiter verfolgt.</p>	

## 10 Quellen / Literatur (Auszug)

### Übergeordnete (Fach-)Planungen

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019
- Integrierter Regionalplan Oderland-Spree (in Aufstellung befindlich)
  - o Vorentwurf Teil I (Vorlage für die 05. Regionalversammlung/7. Amtszeit am 29. November 2021)
  - o Vorentwurf Teil II (Vorlage für die 07. Regionalversammlung/7. Amtszeit am 28. November 2022)
- Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 21.06. 2021
- Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ bestätigt durch die 9. Sitzung/ 7. Amtszeit der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree am 29. Januar 2024
- Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (2019): Handlungs- und Steuerungsbedarfe einer nachhaltigen Regionalentwicklung, Bevölkerungsvorausschätzung 2020-2030 des Landes Brandenburg, Vorentwurf Integrierter Regionalplan Oderland-Spree
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Oder-Spree (April 2020)

### Kommunale Planungen

- Rechtswirksame Flächennutzungspläne der Gemeinde Steinhöfel (2000)
- Rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne und Satzungen der Gemeinde Steinhöfel
- Landschaftspläne der Gemeinde Steinhöfel (Vorentwurf, 1997)
- Gesamtgemeindliches Konzept für großflächige Freiflächen-Photovoltaikanlagen der Gemeinde Steinhöfel (September 2022)

### Statistik

- Amt Odervorland, Gewerbe- und Einwohnermeldeamt, Einwohnerzahlen (mit Hauptwohnsitz) 2014 - 2024
- Landesamt für Bauen und Verkehr (2023): Raumstrukturatlas Land Brandenburg, <https://raumanalyse.brandenburg.de/>, zuletzt zugegriffen am 15.04.2024
- Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree: Pendlerbericht Oderland-Spree 2021, <https://www.rpg-oderland-spree.de/regionalentwicklung-und-projekte/pendleranalyse>, zuletzt zugegriffen am 15.04.2024

### Geodaten

- Landesamt für Umwelt (LfU):
  - o Auskunftsplattform Wasser, <https://lfu.brandenburg.de/lfu/de/aufgaben/wasser/wasserfachdaten/auskunftsplattform-wasser/>, zuletzt zugegriffen am 15.04.2024
  - o Schutzgebiete, <https://metaver.de/search/dls/?servicelId=1C68E21C-05EB-4195-BFA4-FD1156AF00ED&datasetId=7DE3A549-769C-4F01-A5E6-B3E25D40975E>, zuletzt zugegriffen am 15.04.2024
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM): Bodendenkmale Brandenburg, <https://geoportal.brandenburg.de/detailansichtdienst/ren-der?view=gdibb&url=https%3A%2F%2Fgeoportal.brandenburg.de%2Fgs-json%2Fxml%3Ffileid%3Dc4e22087-4648-4a45-bac7-7d5bf3f88465>, zuletzt zugegriffen am 10.03.2024
- Geodateninfrastruktur Brandenburg <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/gdi-brandenburg/geodateninfrastruktur-gdi>, zuletzt zugegriffen am 15.04.2024
- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland:
  - o Wasserwerke: <https://fuewasser.de/technische-daten/wasserwerke.html#a1322>, zuletzt zugegriffen am 15.04.2024
  - o Kläranlagen: <https://fuewasser.de/technische-daten/klaeranlagen.html>, zuletzt zugegriffen am 15.04.2024