

Flächennutzungsplan – Gemeinde Steinhöfel

Anlage 3 – Steckbriefe

In dieser Anlage werden die im Rahmen der Aufstellung geprüften Flächen, die insbesondere den Außenbereich neu in Anspruch nehmen, dokumentiert. Hierbei werden sowohl die in der Planzeichnung dargestellten Flächen aufgenommen (Teil 1 - Neuinanspruchnahme von Flächen) als auch eine „Flächenreserve“ (Teil 2 – Flächenreserve).

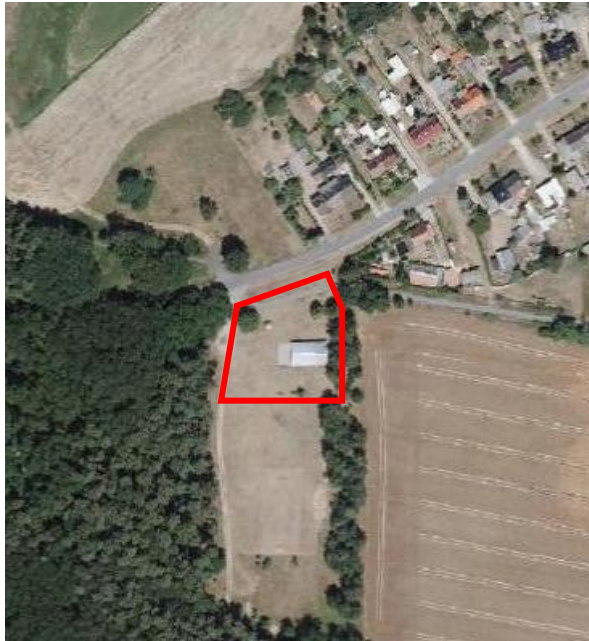
Bei der „Flächenreserve“ handelt es sich um Flächen, die bei entsprechender Nachfrage bzw. mit Ablauf der Kontingentierung gemäß Landesplanung (ab dem Jahr 2029) in Betracht gezogen werden können. Es wäre dann eine FNP-Änderung erforderlich. Wesentliche zu beachtende Belange sind im Rahmen der Beteiligung bereits abgefragt worden und in den Steckbriefen dokumentiert.

Eine Übersicht zur Wertung der Flächen ist in Anlage 1 (Übersicht zur Wertung der Prüfflächen - Text) und eine Kartendarstellung ist in Anlage 2 (Übersicht zur Wertung der Prüfflächen – Karte) enthalten.

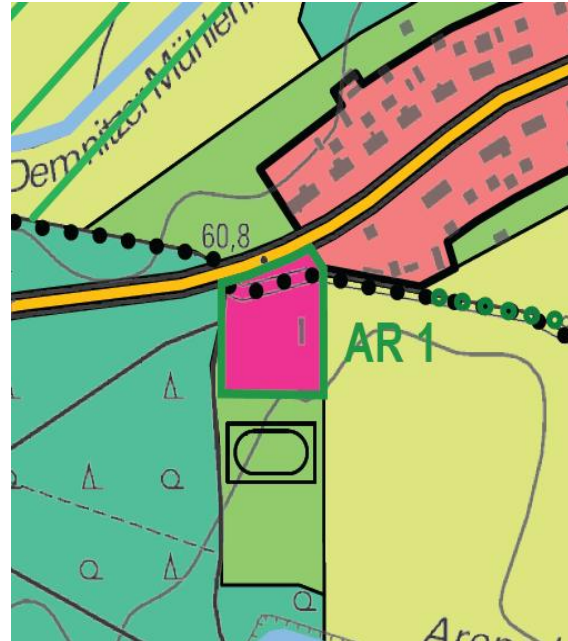
1 Neuinanspruchnahme von Flächen

AR 1 - Festplatz Hasenfelder Straße

Gemarkung Arensdorf; Darstellung ~ 0,6 ha Gemeinbedarfsfläche



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



Darstellung im FNP

Gebietsbeschreibung:

Die Fläche liegt am westlichen Ortseingang südlich der Hasenfelder Straße. Sie wird hauptsächlich als zentraler Treffpunkt und Festplatz für verschiedene Veranstaltungen der Ortsgemeinschaft genutzt. Teilweise nutzen auch Nachbarorte 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, an den Rändern baumbestandene Grünfläche.

Zwischen Hasenfelder Straße und dem Festplatz verlaufen der Oderbahnbruch-Radweg (vollasphaltiert, relativ breit, breiter Grünstreifen) sowie ein 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:

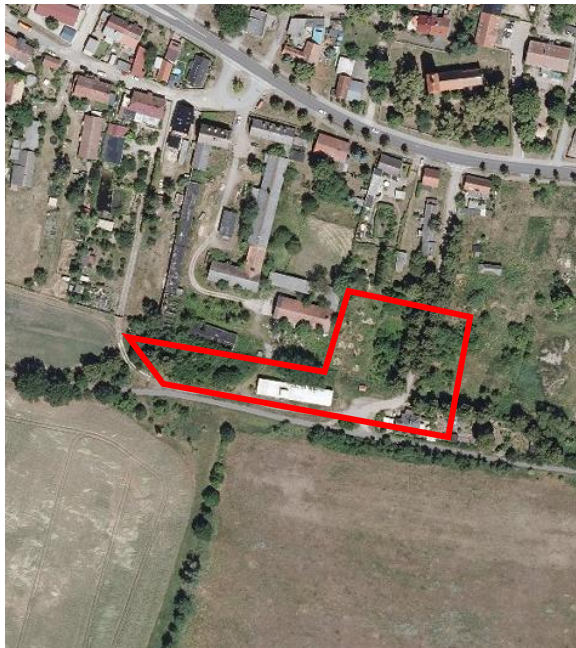
Der Standort ist als Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf geeignet. Die Erschließung der Fläche ist über die Zufahrt an der westlichen Grundstücksseite gesichert. Die verkehrlichen Belange sind mit dem vorhandenen Oderbruchradweg in Einklang zu bringen. Bei einer Bautätigkeit im östlichen Grundstücksbereich 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, sofern Vorhaben nicht nach § 35 BauGB genehmigungsfähig wären.

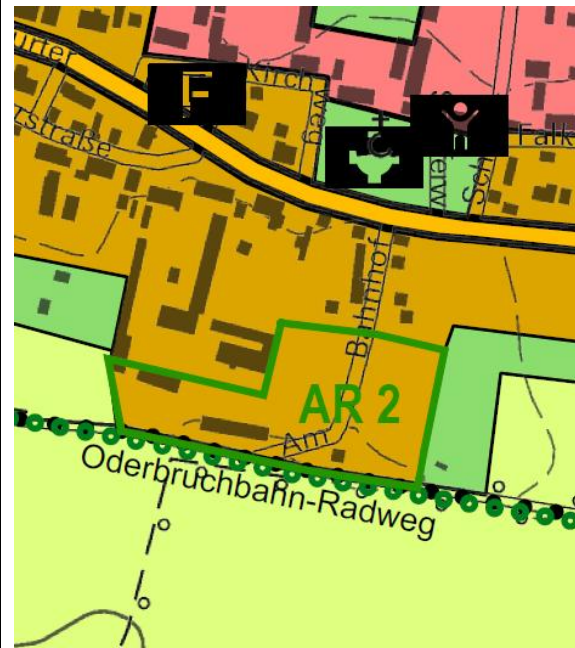
Immissionsschutzrechtliche Belange, insbesondere hinsichtlich der angrenzenden Wohnbebauung, ausgehend von der geplanten Nutzung, sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens vertiefend zu prüfen.

AR 2 - Bahnhofstraße

Gemarkung Arensdorf; Darstellung ~ 1,3 ha Gemischte Baufläche



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



Darstellung im FNP

Gebietsbeschreibung:

Die Fläche liegt am südlichen Ende der Bahnhofstraße. 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 Bahnhofstraße 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:

Der Standort ist als Darstellung für Gemischte Bauflächen geeignet. Aufgrund des Anschlusses an bestehende Siedlungsflächen bietet sich die Fläche als Abrundung an.

Es ist auf nachfolgenden Ebenen zu prüfen, inwiefern eine Anpassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ausreichend für die Entwicklung ist. Derzeit ist der Bereich nicht enthalten.

Im Rahmen der Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass eine Einbeziehung der Fläche über eine Satzung nach § 34 Abs. 3 BauGB kritisch gesehen wird, da eine entsprechende bauliche Prägung fehlt. Voraussichtlich ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in dem Änderungsbereich das Bodendenkmal „deutschmittelalterlicher und neuzeitlicher Dorfkern Arensdorf“ (BD-Nr.: 90517) befindet.

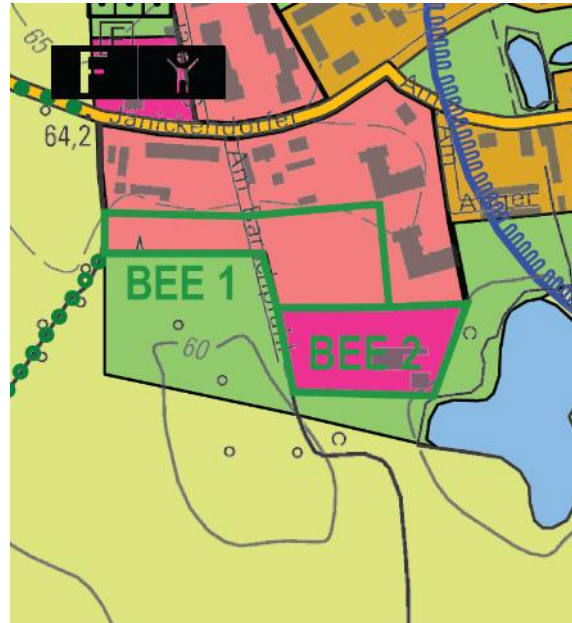
Etwaige Eingriffe in Gehölze sind auf folgenden Planungsebenen zu bewerten und ggf. auszugleichen. Die Fläche ist anteilig mit 1,0 ha auf das Flächenkontingent des LEP HR anzurechnen.

BEE 1 - Wohnen Am Barschpfuhl

Gemarkung Beerfelde; Darstellung ~ 0,9 ha Wohnbaufläche



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



Darstellung im FNP

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 über die Straße Am Barschpfuhl vorhanden. Im Westen befindet sich ein Rodelhügel und Entwässerungsanlagen. Das Gelände fällt von Nord-Osten nach Süd-Westen von 62 auf ca. 59 m über NHN ab.

Bewertung:

Der Standort ist als Darstellung für Wohnbauflächen geeignet.

Die dort befindlichen Nadelbäume stellen keine hochwertige Struktur dar. Die Fläche ist derzeit nicht in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung enthalten. Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der Fläche zu Teilen das Bodendenkmal „deutschmittelalterlicher und neuzeitlicher Dorfkern Beerfelde“ (BD-Nr.: 90260) befindet.

Die vorhandenen Gehölze stellen einen hochwertigen Bestandteil des Landschaftsbildes dar und sollten erhalten werden.

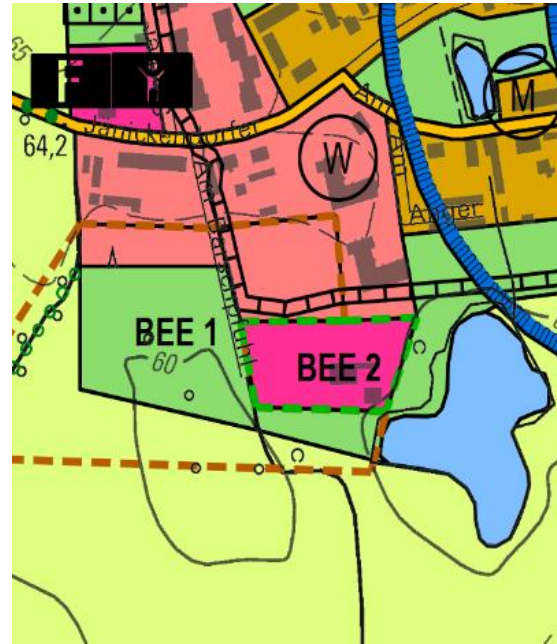
Die Fläche zählt landesplanerisch zur Innenentwicklung und ist nicht auf das Flächenkontingent des LEP HR anzurechnen. Für die Entwicklung des Gebiets ist vermutlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

BEE 2 - Am Barschpfehl Gemeinbedarf

Gemarkung Beerfelde; Darstellung ~ 0,8 ha Gemeinbedarfsflächen



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



Darstellung im FNP

Gebietsbeschreibung:

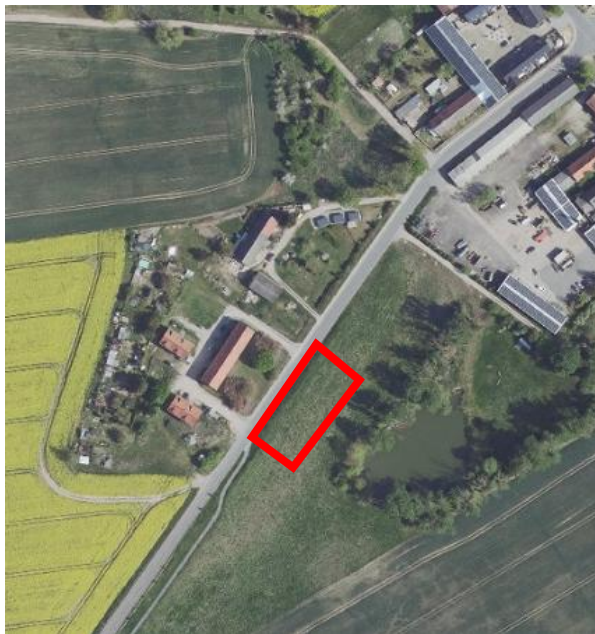
Die Flächen liegen am südwestlich Ortsrand und sind bereits mit dem Gemeindehaus und entsprechenden Nebenanlagen und Stellplätzen bebaut.

Bewertung:

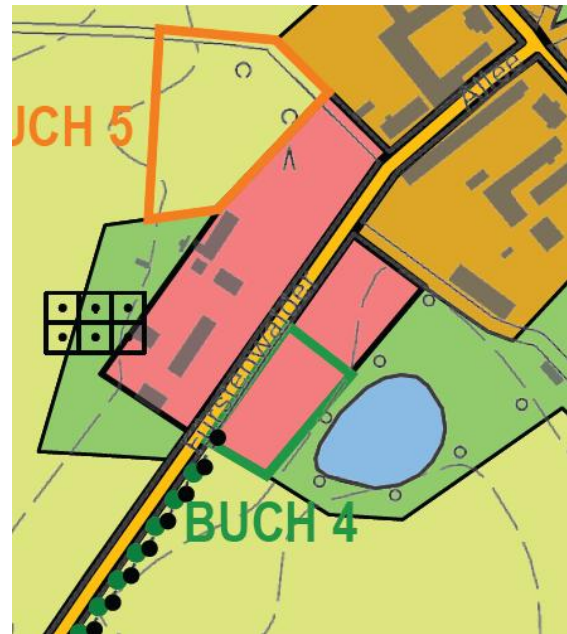
Es erfolgt lediglich eine Anpassung an den Bestand.

BUCH 4 - Fürstenwalder Allee / südwestlicher Ortsausgang

Empfohlene Darstellung: Darstellung ~ 0,4 ha Wohnbaufläche



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



Darstellung im FNP

Gebietsbeschreibung:

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

Bewertung:

Der Standort ist als Darstellung für Wohnbauflächen geeignet.

Die Erschließung ist aufgrund der Lage an der Fürstenwalder Allee gesichert.

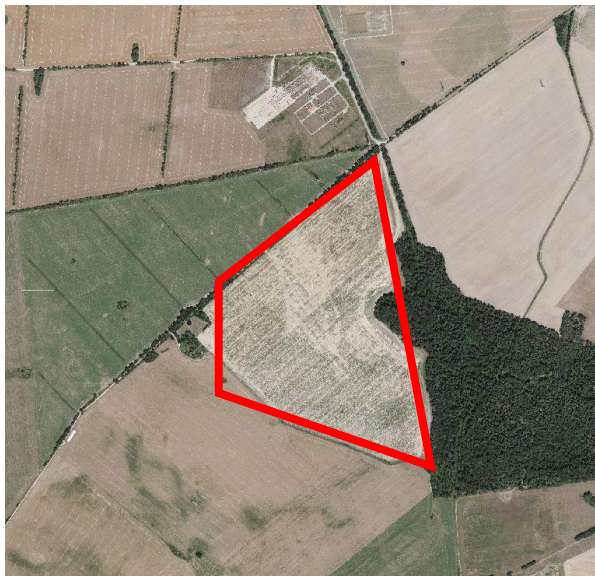
Derzeit ist die Fläche nicht in der Klarstellungs- bzw. Ergänzungssatzung enthalten, deren Anpassung wäre für eine Entwicklung der Fläche erforderlich.

Bei der Entwicklung der Fläche ist ein angemessener Abstand zum angrenzenden Gewässer einzuhalten.

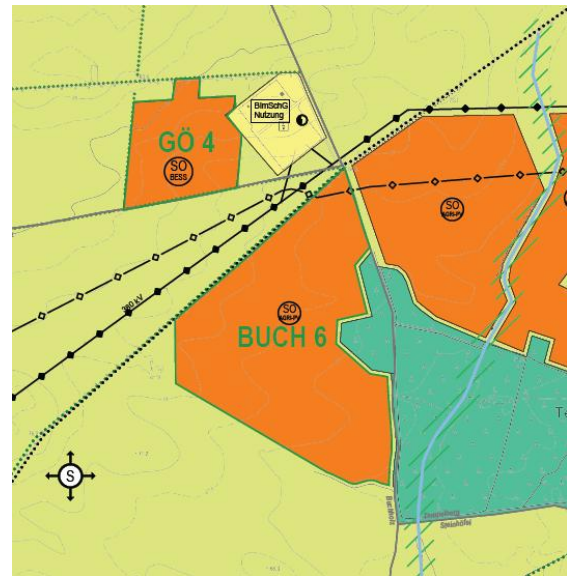
Die Fläche zählt landesplanerisch zur Innenentwicklung und ist nicht auf das Flächenkontingent des LEP HR anzurechnen.

BUCH 6 - Solarpark Buchholz

Empfohlene Darstellung: Darstellung ~ 49 ha Sondergebiet Agri-PV



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



Darstellung im FNP

Gebietsbeschreibung:

Die Flächen liegen zwischen Gölsdorf und Tempelberg. Das Gebiet befindet sich südlich der Verlängerung der Buchholzer Dorfstraße und kann über diese erschlossen werden. Nördlich der Flächen befindet sich ein Umspannwerk, für welches Ausbauplanungen vorliegen. Der Bereich ist trotz der Lage in der Feldflur bereits stark anthropogen geprägt. Derzeit wird der Bereich landwirtschaftlich genutzt.

Für das Areal wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit paralleler FNP-Änderung gefasst, der Planungsrecht für die Errichtung einer Agri-PV-Anlage schaffen soll.

Bewertung:

Der Standort ist als Darstellung für ein Sondergebiet Agri-PV im Grundsatz geeignet.

Es können Synergie-Effekte mit der vorhandenen technischen Infrastruktur, dem vorhandenen Umspannwerk und den geplanten Batteriespeichern, entstehen.

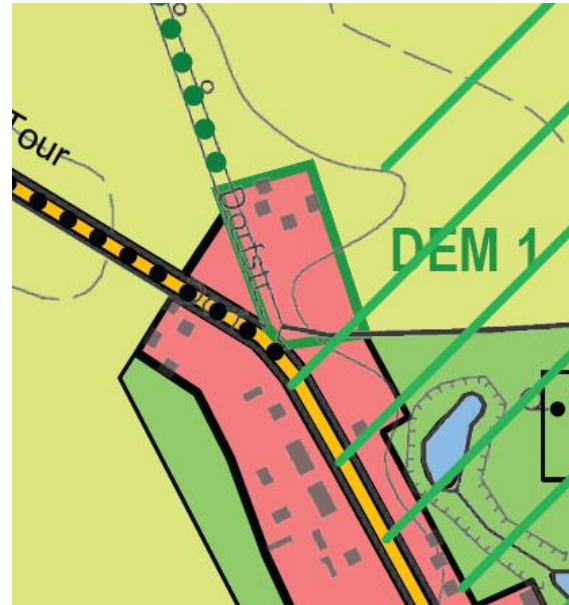
Eine Einbindung der geplanten Anlagen in das Landschaftsbild ist auf Ebene des Bebauungsplans sicherzustellen.

DEM 1 - Dorfstraße Nord

Gemarkung Demnitz; Darstellung ~ 0,5 ha Wohnbaufläche



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



Darstellung im FNP

Gebietsbeschreibung:

Die Flächen liegen am nördlichen Rand des Ortes, nordöstlich des Parks des ehemaligen Gutshauses mit Festwiese sowie in südliche Richtung angrenzend an eine Wohnbebauung. Derzeit wird der Bereich überwiegend ackerbaulich sowie zu Wohnzwecken genutzt, sie ist durch einen unausgebauten Wirtschaftsweg erschlossen. Entlang des Wirtschaftsweges befinden sich ein Entwässerungsgraben sowie vereinzelt Gehölzpflanzungen.

Bewertung:

Der Standort ist als Darstellung für Wohnbauflächen geeignet.

Es wird lediglich eine verkleinerte Fläche als Wohnbaufläche entlang der Dorfstraße dargestellt.

Mögliche Immissionen der angrenzenden Festwiese auf die geplante Wohnbaufläche müssen in den sich anschließenden Verfahren, insbesondere die Freizeitlärm-Richtlinie, geprüft werden.

Die dargestellte Fläche ist im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung enthalten.

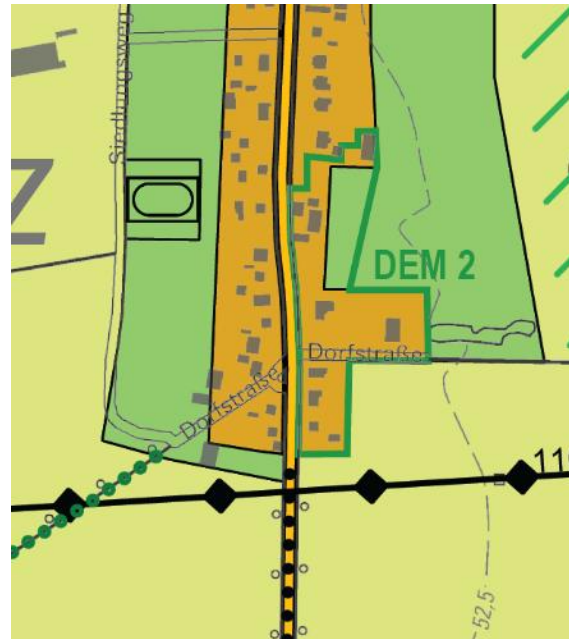
Die Fläche zählt landesplanerisch zur Innenentwicklung und ist nicht auf das Flächenkontingent des LEP HR anzurechnen.

DEM 2 - Dorfstraße Süd

Gemarkung Demnitz; Darstellung: ~ 1,7 ha Gemischte Baufläche



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



Darstellung im FNP

Gebietsbeschreibung:

Die Flächen liegen am südöstlichen Rand des Ortes. Im vormaligen FNP waren die Flächen 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:

Der Standort ist für die Darstellung gemischter Bauflächen geeignet.

Die Fläche bietet sich zur Abrundung des Siedlungsgebiets an.

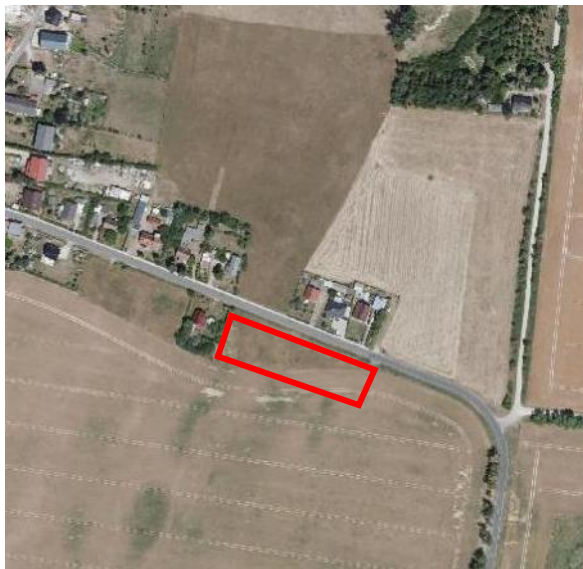
Es sind hier bereits Wohn- und Gewerbenutzungen vorhanden.

Weiterhin ist die Fläche bereits in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung enthalten.

Die Fläche zählt landesplanerisch zur Innenentwicklung und ist nicht auf das Flächenkontingent des LEP HR anzurechnen.

GÖ 1 - Dr.-Schubert-Straße Süd

Gemarkung Gölsdorf; Darstellung: ~ 0,5 ha Wohnbaufläche



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



Darstellung im FNP

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:

Der Standort ist als Darstellung für Wohnbauflächen 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.

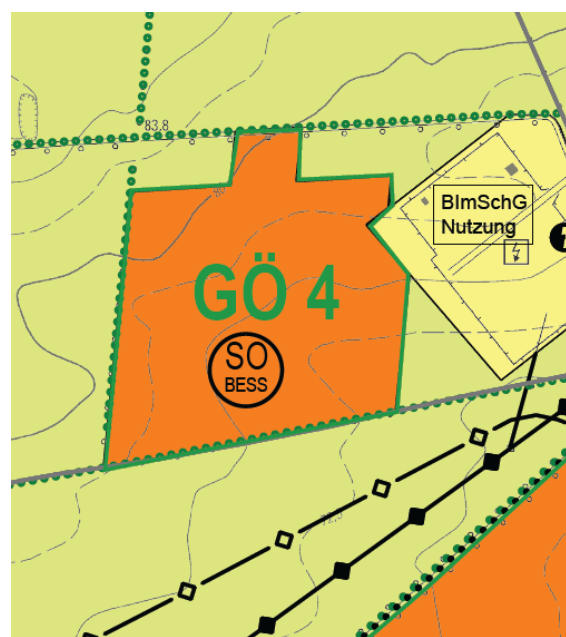
Die Fläche zählt landesplanerisch zur Innenentwicklung und ist nicht auf das Flächenkontingent des LEP HR anzurechnen.

GÖ 4 – Sondergebiet Batteriespeicher

Gemarkung Gölsdorf; Darstellung: ~ 13,8 ha Sondergebiet



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



Darstellung im FNP

Gebietsbeschreibung:

Die Flächen liegen zwischen Gölsdorf und Tempelberg. Das Gebiet befindet sich südlich der Verlängerung der Dr. Schubert-Straße und kann über die bereits ausgebaute Buchholzer Straße von Osten aus erschlossen werden. Östlich der Flächen befindet sich ein Umspannwerk, für welches Ausbauplanungen vorliegen. Der Bereich ist trotz der Lage in der Feldflur bereits stark anthropogen geprägt. Derzeit wird der Bereich landwirtschaftlich genutzt.

Für das Areal wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, der Planungsrecht für die Errichtung von Batterie- und Wasserstoffspeichern schaffen soll.

Bewertung:

Der Standort ist als Darstellung für ein Sondergebiet Batteriespeicher im Grundsatz geeignet.

Aufgrund des Anschlusses an das südlich gelegene Umspannwerk ist die Standortwahl kohärent.

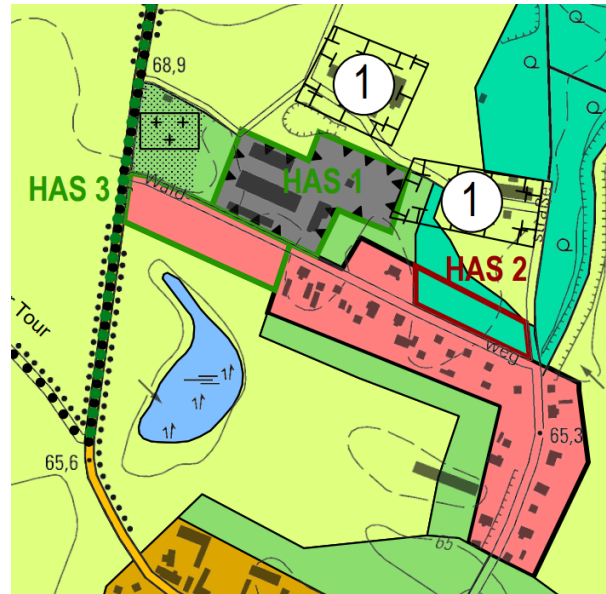
Das Gebiet ist von Gehölzen umgeben. Eine Einbindung der geplanten Anlagen in das Landschaftsbild ist auf Ebene des Bebauungsplans sicherzustellen.

HAS 3 - Wohnen am Waldweg West

Gemarkung Hasenfelde; Darstellung: ~ 0,9 ha Wohnbaufläche



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



Darstellung im FNP

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:

Der Standort ist als Darstellung für Wohnbauflächen geeignet. 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, nicht störende, gewerbliche Nutzungen. Immissionskonflikte sind nicht zu erwarten.

Zu dem südlich angrenzenden Gewässer ist ein ausreichender Abstand einzuhalten.

Es ist auf nachfolgenden Ebenen zu prüfen, inwiefern eine Anpassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ausreichend für die Entwicklung ist.

Derzeit ist der Bereich nicht enthalten. Im Rahmen der Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass eine Einbeziehung der Fläche über eine Satzung nach § 34 Abs. 3 BauGB kritisch gesehen wird. Voraussichtlich ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

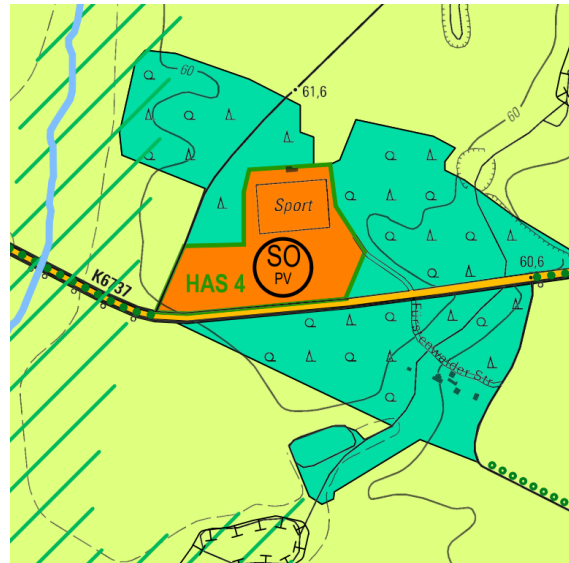
Die Fläche ist anteilig mit 0,9 ha auf das Flächenkontingent des LEP HR anzurechnen.

HAS 4 - Sonderbaufläche PV

Gemarkung Hasenfelde; Darstellung: ~ 3,6 ha Sonderbaufläche



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



Darstellung im FNP

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 und um Ackerflächen. Angrenzend liegen Wald- und Ackerflächen. Auf dem Sportplatz befinden sich ein Vereinsgebäude sowie ein intakter Brunnen.

Bewertung:

Der Standort ist als Darstellung für Sonderbauflächen für ein Informationszentrum für Erneuerbare Energien mit der Errichtung von PV-Freiflächenanlagen geeignet.

Auf der Fläche sollen die derzeit leer stehenden Vereinsgebäude entsprechend nachgenutzt werden.

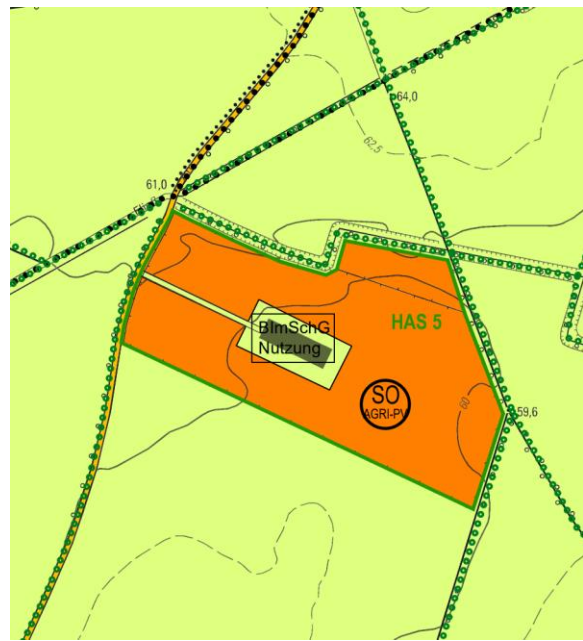
Für die Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

HAS 5 - Sonderbaufläche PV

Gemarkung Hasenfelde; Darstellung: 16 ha Sonderbaufläche



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



Darstellung im FNP

Gebietsbeschreibung:

Die Flächen liegen südlich von Hasenfelde. Sie werden westlich über die Straße „Am Fließ“ erschlossen und aktuell landwirtschaftlich genutzt. Zentral im Gebiet befindet sich ein Bestandsgebäude, welches von einem landwirtschaftlichen Betrieb zur Hühnerhaltung genutzt wird.

Bewertung:

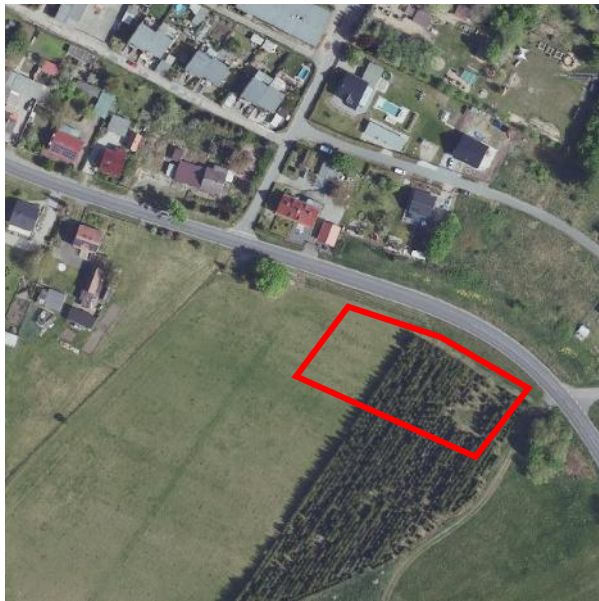
Der Standort ist als Darstellung für Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Agri-Photovoltaikanlagen geeignet.

Die aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche soll mit der zusätzlichen Nutzung einer Photovoltaikfreiflächenanlage ergänzt werden und eine effiziente Flächennutzung entstehen.

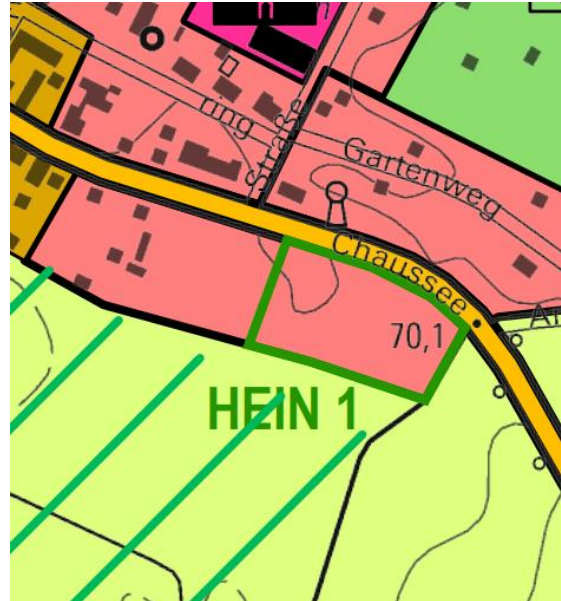
Für die Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

HEIN 1 - Frankfurter Chaussee Ost

Gemarkung Heinersdorf; Darstellung: ~ 0,7 ha Wohnbaufläche



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



Darstellung im FNP

Gebietsbeschreibung:

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

Bewertung:

Der Standort ist als Darstellung für Wohnbauflächen geeignet. Aufgrund des Anschlusses an bestehende Siedlungsflächen bietet sich die Fläche als kleinteilige Abrundung an. Die Fläche befindet sich an der Bundesstraße B5 (innerhalb der Ortsdurchfahrt).

Es wird darauf hingewiesen, dass die von der Bundesstraße (B5) zu erwartenden Lärmbelastungen auf folgenden Planungsebenen zu untersuchen sind.

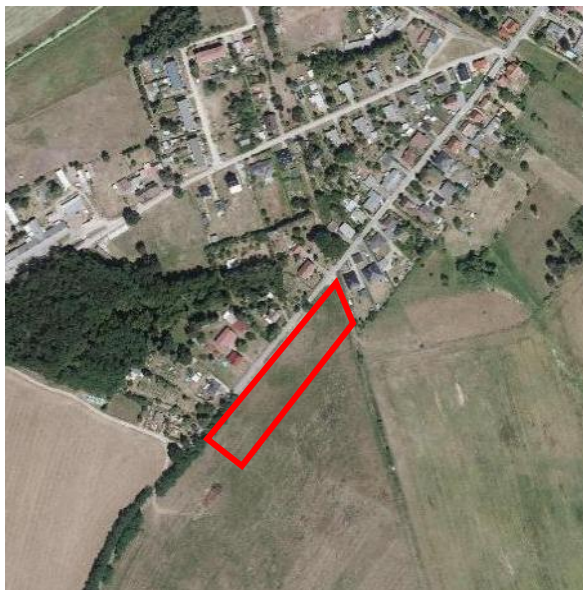
Die Fläche befindet sich innerhalb des Bodendenkmals „Siedlung Bronzezeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit“ (BD-Nr.: 90455).

Es ist auf nachfolgenden Ebenen zu prüfen, inwiefern eine Anpassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ausreichend für die Entwicklung ist. Derzeit ist der Bereich nicht enthalten. Im Rahmen der Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass eine Einbeziehung der Fläche über eine Satzung nach § 34 Abs. 3 BauGB kritisch gesehen wird. Voraussichtlich ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die vorhandenen Bäume (Weihnachtsbaumplantage) müssten entfernt werden. Die Fläche ist anteilig mit 0,4 ha auf das Flächenkontingent des LEP HR anzurechnen.

HEIN 2 - Hasenfelder Weg am südl. Ortsausgang

Gemarkung Heinersdorf; Darstellung: ~ 1,2 ha Wohnbauflächen



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



Darstellung im FNP

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:

Der Standort ist als Darstellung für Wohnbauflächen geeignet. 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 erfolgen (Spiegelung vorhandener Bebauung).

Der Baumbestand am westlichen Rand des Entwicklungsbereiches ist vollständig zu erhalten.

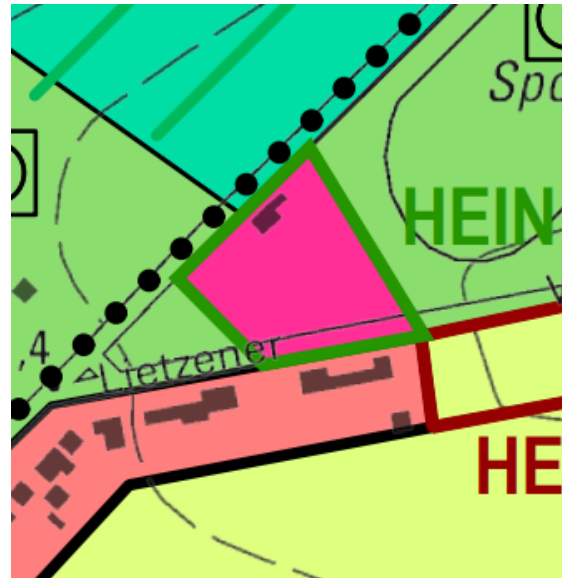
Die Fläche zählt landesplanerisch zur Innenentwicklung und ist nicht auf das Flächenkontingent des LEP HR anzurechnen.

HEIN 5 - Kreativhaus am Sportplatz

Gemarkung Heinersdorf; Darstellung: ~ 0,5 ha Gemeinbedarfsflächen



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



Darstellung im FNP

Gebietsbeschreibung:

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

Bewertung:

Der Standort ist als Darstellung für eine Gemeinbedarfsfläche geeignet. Beim Kreativhaus handelt es sich um ein Bestandshaus am Sportplatz.

Bei der Darstellung der Gemeinbedarfsfläche wird daher überwiegend eine Darstellung des Bestandes mit Ab-
rundung aufgrund des Darstellungsmaßstabes des FNP vorgenommen.

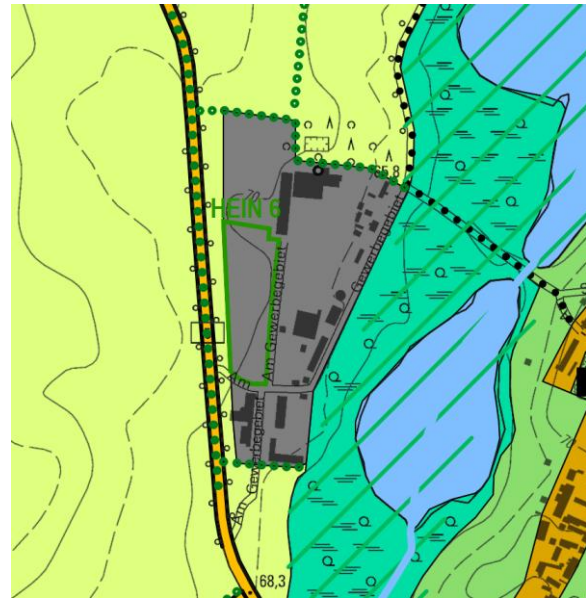
Der Baumbestand soll erhalten bleiben, die Inanspruchnahme des Baumbestandes ist nicht vorgesehen.

HEIN 6 - Gewerbe an der Müncheberger Str.

Gemarkung Heinersdorf; Darstellung: ~ 1,2 ha Gewerbliche Bauflächen



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



Darstellung im FNP

Gebietsbeschreibung:

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

Bewertung:

Der Standort ist als Darstellung für gewerbliche Bauflächen geeignet, es bestehen konkrete Nachfragen zur Entwicklung der Fläche.

Aufgrund der Lage kann an bereits bestehende 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.

Belange des Immissionsschutzes, insbesondere Lärmimmissionen, sind auf folgenden Planungsebenen vertiefend zu untersuchen.

JÄ 2 - Westliches Ende Am Dorfring

Gemarkung Jänickendorf; Darstellung: ~ 0,4 ha Gemischte Baufläche



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



Darstellung im FNP

Gebietsbeschreibung:

Die Flächen liegen am westlichen Rand des Ortes, an der Straße Am Dorfring. Östlich angrenzend befindet sich ein Gehöft. Derzeit wird der Bereich überwiegend gärtnerisch genutzt.

Bewertung:

Der Standort ist als Darstellung für gemischte Bauflächen geeignet.

Etwaige Eingriffe in Gehölze sind auf folgenden Planungsebenen zu bewerten und ggf. auszugleichen

Zur baulichen Entwicklung der Fläche wäre die Anpassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erforderlich.

Die Fläche zählt landesplanerisch zur Innenentwicklung und ist nicht auf das Flächenkontingent des LEP HR anzurechnen.

In dem Änderungsbereich befindet sich das Bodendenkmal „deutschmittelalterlicher und neuzeitlicher Dorfkern Jänickendorf“ (BD-Nr: 90475), welches zu beachten ist.

JÄ 3 - Westliches Ende Feldweg

Gemarkung Jänickendorf; Darstellung: ~ 0,6 ha Wohnbauflächen



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



Darstellung im FNP

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 ackerbaulich genutzt. Im östlichen Bereich der Fläche sind gärtnerische Nutzungen vorhanden.

Bewertung:

Der Standort ist als Darstellung für Wohnbauflächen geeignet. Sie ist nicht in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung enthalten.

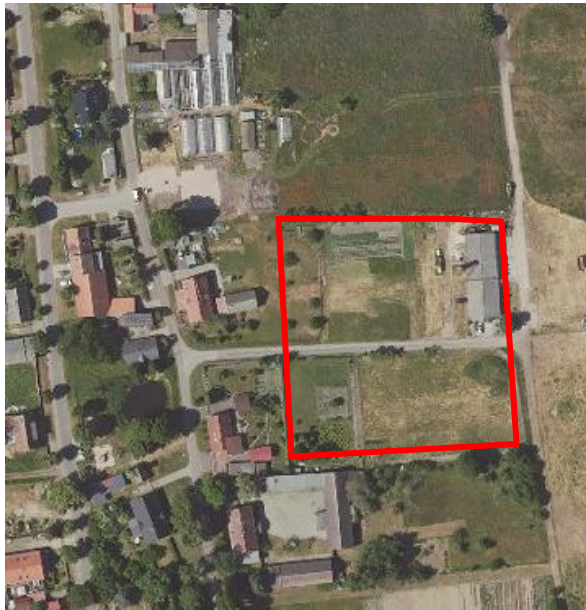
Die Fläche befindet sich im Bodendenkmal „deutschmittelalterlicher und neuzeitlicher Dorfkern Jänickendorf“ (BD-Nr: 90475).

Für die Entwicklung des Gebietes wäre voraussichtlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, insbesondere um die Erschließung zu sichern.

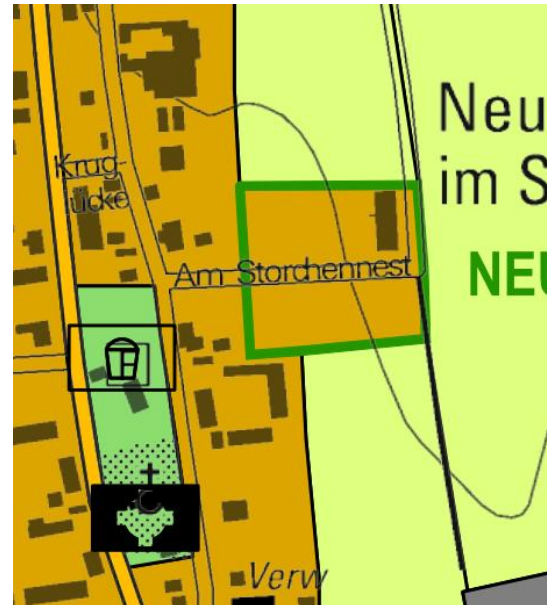
Die Fläche ist anteilig mit 0,4 ha auf das Flächenkontingent des LEP HR anzurechnen.

NEU 1 - Am Storchennest

Gemarkung Neuendorf; Darstellung: ~ 0,9 ha gemischte Bauflächen



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



Darstellung im FNP

Gebietsbeschreibung:

Die Flächen liegen östlich 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.

Bewertung:

Der Standort ist für die Darstellung als gemischte Baufläche geeignet. Aufgrund des Anschlusses an bestehende Siedlungsflächen bietet sich die Fläche als kleinteilige Abrundung an. Zur Entwicklung der Fläche sind folgende Dinge zu beachten:

Möglicherweise Nutzungskonflikte durch die bestehende Bebauung und gärtnerische Nutzung.

Ertüchtigung des Wirtschaftsweges erscheint notwendig bei gesamter Flächenentwicklung.

Es ist auf nachfolgenden Ebenen zu prüfen, inwiefern eine Anpassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ausreichend für die Entwicklung ist. Derzeit ist der Bereich nicht enthalten. Im Rahmen der Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass eine Einbeziehung der Fläche über eine Satzung nach § 34 Abs. 3 BauGB kritisch gesehen wird. Voraussichtlich ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

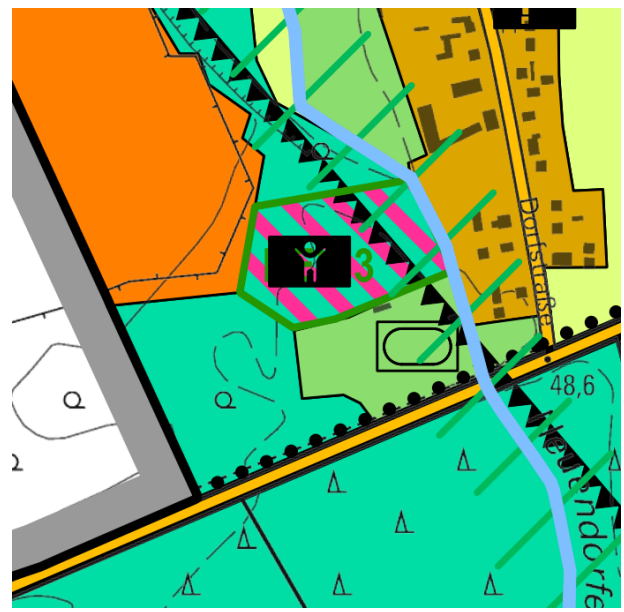
Die Fläche zählt landesplanerisch zur Innenentwicklung und ist nicht auf das Flächenkontingent des LEP HR anzurechnen.

NEU 3 - Waldkindergarten Steinhöfeler Chaussee

Gemarkung Neuendorf; Darstellung: ~ 1,2 ha Gemeinbedarfsfläche



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



Darstellung im FNP

Gebietsbeschreibung:

Die geplante Fläche liegt außerhalb des Siedlungskernbereichs, südwestlich der Ortslage Neuendorf im Sande. Geplant wird hier ein Kindergarten. Die Fläche ist derzeit Grünland mit Baumbestand und in Teilen Waldflächen. Südlich befindet sich ein Bolzplatz (Privateigentum). Östlich angrenzend verläuft der Neuendorfer Hauptgraben.

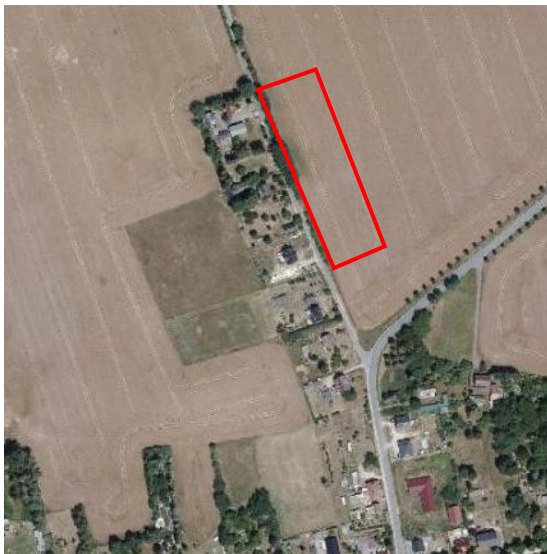
Bewertung:

Der Standort ist als Darstellung für eine Gemeinbedarfsfläche (Kita) geeignet. Die Lage grenzt nicht unmittelbar an den Siedlungsbereich an (Trennung durch den Neuendorfer Hauptgraben). Es ist eine Erschließung von der Alten Dorfstraße aus vorgesehen. Es soll ein Waldkindergarten ohne wesentlichen Eingriff in den Baumbestand entstehen. Eine Bebauung des Sportplatzes soll nicht erfolgen. Die angrenzende Photovoltaikanlage erfordert eine Untersuchung der Belange des Immissionssschutzes, insbesondere ausgehende Lärmimmissionen und Blendwirkungen, auf die vorgesehene Kindergartennutzung. Dies ist auf folgenden Planungsebenen vertiefend zu untersuchen.

Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.
Bei einer Erschließung über die L36 sind die gesetzlichen Regelungen des BbgStrG zu beachten.

SCHÖ 1 - Östl. Seite Hoppegartener Str.

Gemarkung Schönfelde; Darstellung: ~ 1,0 ha Wohnbauflächen



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



Darstellung im FNP

Gebietsbeschreibung:

Die Flächen liegen am nördlichen Rand Schönfeldes, östlich anliegend an die bereits bebaute Hoppegartener Str. sowie nördlich der Bundesstraße B 168. Derzeit wird der Bereich ackerbaulich genutzt. Entlang der Hoppegartener Straße sind Feldgehölze und Bäume vorhanden. Die Zufahrt befindet sich für den einen Teilbereich innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Bewertung:

Der Standort ist als Darstellung für Wohnbauflächen geeignet. Aufgrund des Anschlusses an bestehende Siedlungsflächen und die vorhandene gegenüberliegende Bebauung bietet sich die Fläche als kleinteilige Abrundung an.

Die vorhandene Feldgehölzhecke müsste entfernt und kompensiert werden. Der Baumbestand könnte erhalten werden.

Bei straßenbegleitender Entwicklung des Gebiets ist die Anpassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ausreichend.

Es wird darauf hingewiesen, dass die von der Bundesstraße (B168) zu erwartenden Lärmbelastungen auf folgenden Planungsebenen durch detaillierte Verkehrslärmuntersuchungen zu untersuchen sind.

Die Fläche zählt landesplanerisch zur Innenentwicklung und ist nicht auf das Flächenkontingent des LEP HR anzurechnen.

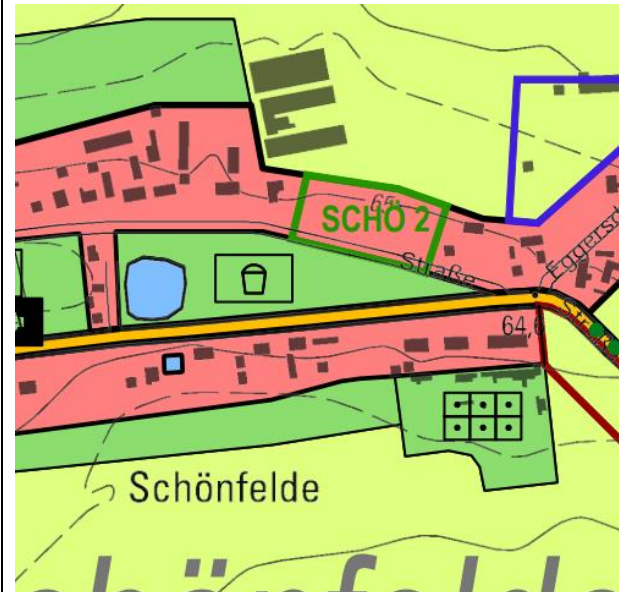
Bei einer künftigen Entwicklung ist die Herstellung einer wirksamen Ortsrandeingrünung sinnvoll.

SCHÖ 2 - Nördlich Dorfstr

Gemarkung Schönfelde; Darstellung: ~ 0,6 ha Wohnbauflächen



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



Darstellung im FNP

Gebietsbeschreibung:

Die Flächen liegen innerorts am Anger, nördlich der Dorfstraße zwischen bestehenden Einfamilienhäusern. In nördlicher Richtung (rund 70 m entfernt) befindet sich ein genehmigter Rinderstall. Dieser wird aktuell als Pferdestall genutzt. Derzeit ist der Bereich überwiegend unbebaut und mit Wiese bewachsen. In einem Teil befinden sich Sträucher, Bäume sowie der private Garten eines Wohnhauses.

Bewertung:

Der Standort ist als Darstellung für Wohnbauflächen geeignet. Aufgrund des Lückenschlusses innerhalb von Siedlungsflächen bietet sich die Fläche als klassische Innenentwicklung an. Nördlich angrenzend befinden sich Pferdeställe / genehmigte Rinderhaltung. Belange des Immissionsschutzes sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht wesentlich. Die nördlich gelegene Tierhaltung hat einen ausreichenden Abstand zur Fläche.

Die vorhandenen Sträucher müssten entfernt und kompensiert werden. Der vorhandene Baumbestand muss erhalten werden.

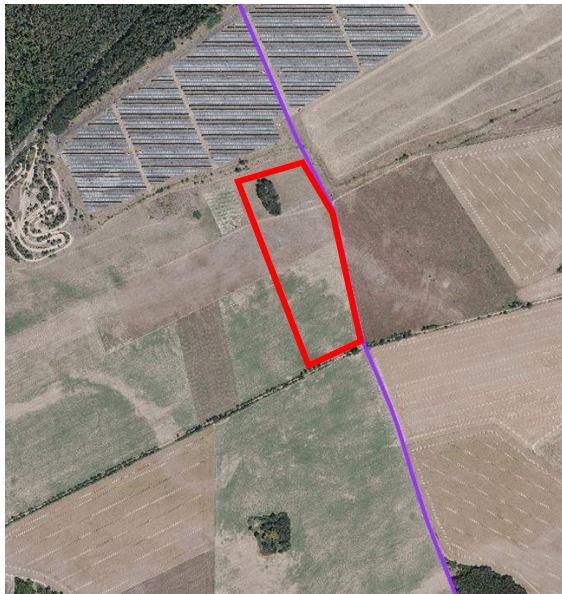
Die Fläche befindet sich im Bereich des Bodendenkmals „deutsch mittelalterlicher und neuzeitlicher Dorfkern“ (BD-Nr.: 90664).

Bei straßenbegleitender Entwicklung des Gebiets ist die Anpassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ausreichend.

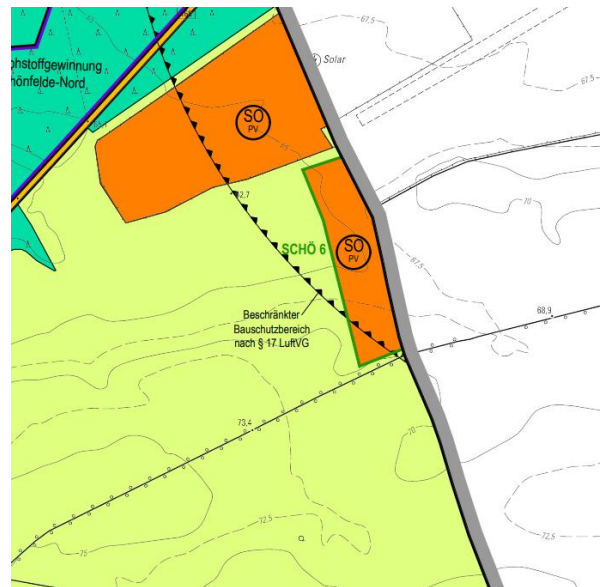
Die Fläche zählt landesplanerisch zur Innenentwicklung und ist nicht auf das Flächenkontingent des LEP HR anzurechnen.

SCHÖ 6 - Sonderbaufläche PV

Gemarkung Schönfelde; Darstellung: ~ 6,7 ha Sonderbauflächen



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



Darstellung im FNP

Gebietsbeschreibung:

Die Flächen liegen nord-östlich von Schönfelde, angrenzend an die Freiflächen-PV-Anlage auf dem nicht mehr genutzten Bereich des Flugplatzes Eggersdorf. Das Gebiet wird südlich und östlich über Wirtschaftswege erschlossen.

Bewertung:

Der Standort ist als Darstellung für Sonderbauflächen für die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen geeignet.

Aufgrund der bereits im Norden gelegenen Photovoltaik-Freiflächenanlage bietet dieser Standort ein Potenzial einer Erweiterungsfläche der Anlagen. Die in dem Bereich relativ hohen Bodenzahlen werden mit geringerem Gewicht in die Abwägung eingestellt, als die Möglichkeit erneuerbare Energien an einem entsprechend vorgeprägten Standort zu errichten.

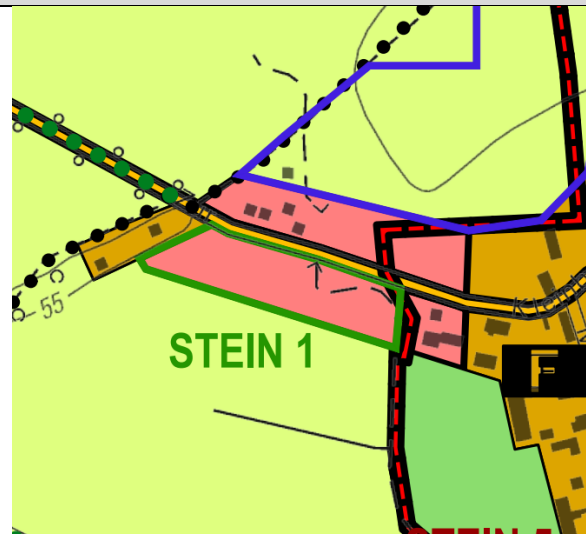
Für die Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

STEIN 1 - Zur Kleinbahn Süd

Gemarkung Steinhöfel; Darstellung: ~ 0,8 ha Wohnbauflächen



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



Darstellung im FNP

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:

Der Standort ist als Darstellung für Wohnbauflächen geeignet.

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:

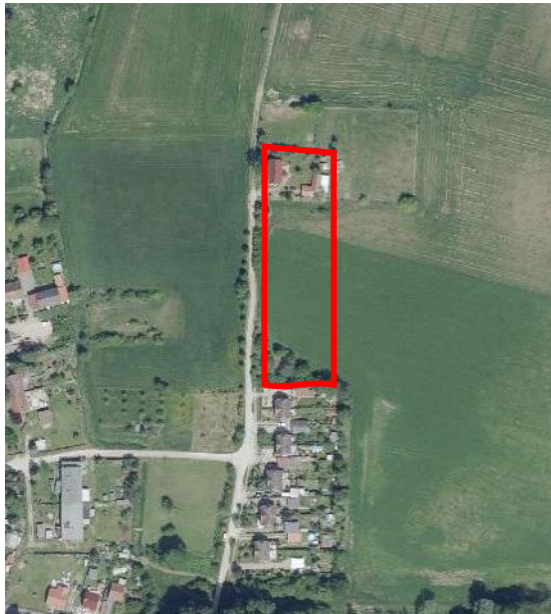
In der Fläche gibt es einen Graben, in dessen Umfeld sich Moorböden (Mächtigkeit: 0 cm) entwickelt haben. Hier ist ein Erhalt oder eine Umverlegung des Grabens zu prüfen.

Es ist auf nachfolgenden Ebenen zu prüfen, inwiefern eine Anpassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ausreichend für die Entwicklung ist. Derzeit ist der Bereich nicht enthalten. Im Rahmen der Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass eine Einbeziehung der Fläche über eine Satzung nach § 34 Abs. 3 BauGB kritisch gesehen wird. Voraussichtlich ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Fläche ist anteilig mit 0,4 ha auf das Flächenkontingent des LEP HR anzurechnen.

STEIN 3 - Gutsweg Nord

Gemarkung Steinhöfel; Darstellung: ~ 0,7 ha Wohnbauflächen



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



Darstellung im FNP

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:

Der Standort ist als Darstellung für Wohnbauflächen geeignet.

Aufgrund des Anschlusses an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen bietet sich die Fläche als kleinteilige Abrundung bzw. als Lückenschluss an.

Es ist eine wirksame Ortsrandeingrünung herzustellen.

Bei straßenbegleitender Entwicklung des Gebiets ist die Anpassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ausreichend.

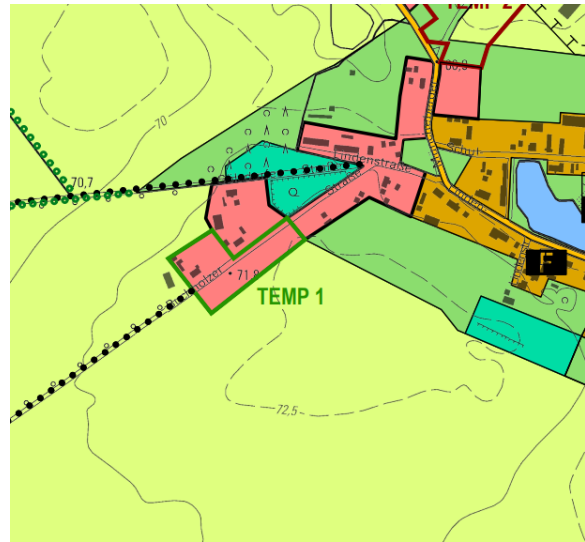
Die Fläche ist vollständig (0,7 ha) auf das Flächenkontingent des LEP HR anzurechnen.

TEMP 1 - Buchholzer Str.

Gemarkung Tempelberg: Darstellung: ~ 1,2 ha Wohnbauflächen



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



Darstellung im FNP

Gebietsbeschreibung:

Die Flächen liegen am südwestlichen Ortseingang Tempelbergs an der Buchholzer Straße. Derzeit wird der Bereich überwiegend ackerbaulich genutzt. Auf der nördlichen Straßenseite ist bereits Bebauung mit Wohngebäuden vorhanden. Westlich angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude.

Bewertung:

Der Standort ist als Darstellung für Wohnbauflächen geeignet. Durch die Erweiterung kann auch ein Gebäude, das sich geringfügig im Außenbereich befindet, in den Siedlungszusammenhang einbezogen werden.

Es ist auf nachfolgenden Ebenen zu prüfen, inwiefern eine Anpassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ausreichend für die Entwicklung ist. Derzeit ist der Bereich nicht enthalten.

Im Rahmen der Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass eine Einbeziehung der Fläche über eine Satzung nach § 34 Abs. 3 BauGB kritisch gesehen wird.

Voraussichtlich ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Bei einer künftigen Entwicklung ist die Herstellung einer wirksamen Ortsrandeingrünung sinnvoll.

Die Fläche ist anteilig mit 0,8 ha auf das Flächenkontingent des LEP HR anzurechnen.

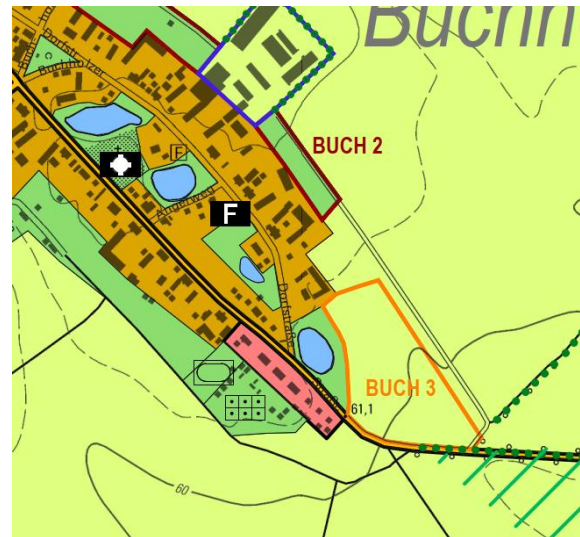
2 Flächenreserve

BUCH 3 - Steinhöfeler Straße

Potenzielle Darstellung: ~ 3,2 ha Wohnbaufläche



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



Darstellung im FNP

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 Gehölzbestand, der sich tlw. entlang Steinhöfeler Straße fortsetzt. Derzeit wird der Bereich überwiegend ackerbaulich genutzt.

Bewertung:

Der Standort ist als Neuausweisung für Wohnbauflächen vorgesehen. Ein Teil im Süden ist im gemeindlichen Eigentum (ca. 10.000 m²). Zur Entwicklung der Fläche sind folgende Dinge zu beachten:

Bestandsgehölze entlang des Teichs und der Steinhöfeler Straße sollten erhalten werden, weshalb die Erschließung dort nicht erfolgen sollte.

Bei einer künftigen Entwicklung ist die Herstellung einer wirksamen Ortsrandeingrünung sinnvoll.

Der Bestandsschutz der Tierhaltungsanlagen darf durch die hinzukommende schutzbedürftige Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Belange des Immissionsschutzes, insbesondere Lärm- und Geruchimmissionen, sind auf folgenden Planungsebenen vertiefend zu untersuchen.

Derzeit nicht in Klarstellungs- bzw. Ergänzungssatzung enthalten. Für die Entwicklung des Gebietes wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

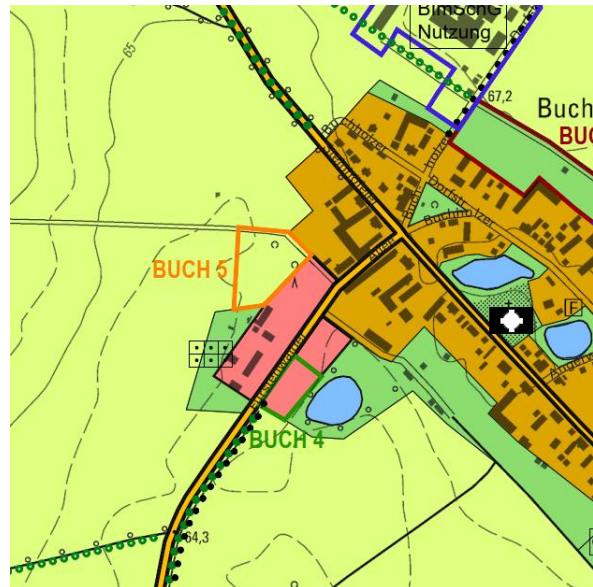
Voraussichtlich Anrechnung auf das Flächenkontingent des LEP HR.

BUCH 5 - westl. Ortsrand

Potenzielle Buchholz; ~ 0,8 ha Wohnbaufläche



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



Darstellung im FNP

Gebietsbeschreibung:

Die Flächen liegen am westlichen Rand des Ortes und werden östlich von der Fürstenwalder Allee sowie nördlich durch einen bestehenden Wirtschaftsweg umgrenzt. Das Areal wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Innerhalb des Gebiets befinden sich Gehölze. Westlich befinden sich gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe.

Bewertung:

Der Standort ist als Neuausweisung für Wohnbauflächen vorgesehen. Zur Entwicklung der Fläche sind folgende Dinge zu beachten:

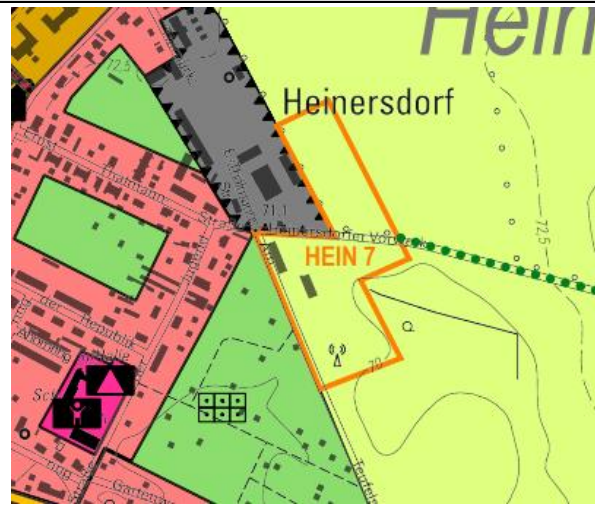
- Mglw. immissionsrelevante Auswirkungen von gewerblichen Betrieben sind zu prüfen.
- Flächensparende Bauweisen, bspw. durch Mehrfamilienhäuser, bieten sich an dem Standort an.
- Für die Entwicklung des Gebietes wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

HEIN 7 - Gewerbe am östlichen Ortsrand

Potenzielle Darstellung: ~ 3,7 ha Gewerbliche Bauflächen



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



Darstellung im FNP

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 Kleingärten und Gewerbebetriebe.

Bewertung:

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.

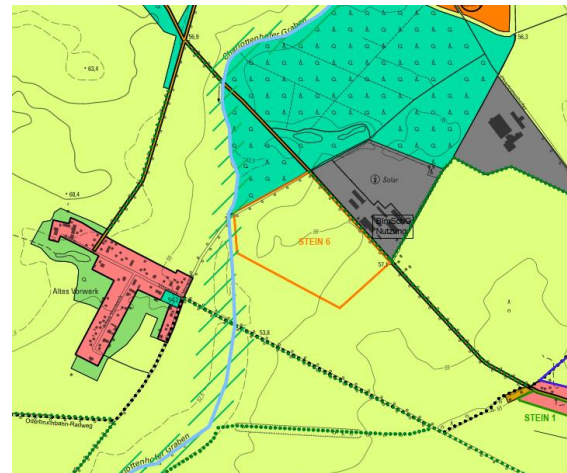
Hierbei ist insbesondere die Erschließung zu klären. Auch Immissionen sind hierbei vertiefend zu prüfen.

STEIN 6 - Buchholzer Landstraße

Potenzielle Darstellung: ~ 13,7 ha Gewerbliche Bauflächen



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



Darstellung im FNP

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 ackerbaulich genutzt. Außer straßenbegleitenden Bäumen ist das Areal frei von Gehölzen. An das Areal anliegend ist bereits die Erschließung vorhanden.

Bewertung:

Der Standort wurde als Neuausweisung für gewerbliche Bauflächen geprüft.
Aufgrund des Anschlusses an ein bestehendes Gewerbegebiet ist eine entsprechende Vorräumung 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, auch überörtlich, vertiefend zu prüfen.