

Gemeinde Schöneiche bei Berlin

Flächennutzungsplan

Erläuterungsbericht

Auftraggeber

Gemeinde Schöneiche bei Berlin
Bauverwaltung
Brandenburgische Straße
15566 Schöneiche

Auftragnehmer

Planungsgruppe KPS
Freie Architekten BDA und Stadtplaner SRL
Lenaustaffel 6
73728 Esslingen am Neckar

Projektbearbeiter
Dipl.-Ing. Michael Paulitschek
Dipl.-Geogr. Wolfgang Zosel

Sachstand: 25.11.99

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß (§ 2 (1) BauGB)	: 12.4.1991
Vorentwurfsbeschluß	: 25.1.1995
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	: 4.4. - 4.7.1995
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	: 4.4. - 4.7.1995
Entwurfs- und Auslegungsbeschluß	: 25.3.1998
Öffentlich ausgelegen (§ 3 (2) BauGB)	: 5.5. - 5.6.1998
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange parallel zur Auslegung (§ 4 (1, 2) BauGB)	: 5.5. - 5.6.1998
Erneute Offenlage (§ 3 (3) BauGB)	: 9.9. - 24.9.99
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (4) BauGB)	: 20.8.99
Planfeststellungsbeschluß	: 17.11.99
Genehmigung (§ 6 (1) BauGB)	:
Bekanntmachung (§ 6 (5) BauGB)	:

Inhalt

- 1.0 Allgemeine Hinweise und Grundlagen
 - 1.1 Vorbemerkung
 - 1.2 Räumliche Abgrenzung, Lage und Größe des Planungsgebietes
 - 1.3 Zeitliche Abgrenzung
 - 1.4 Rechtliche Grundlagen

- 2.0 Planungsvorgaben und Verhältnis zu übergeordneten Planungen
 - 2.1 Landesentwicklungsplanung
 - 2.2 Regionalplanung
 - 2.2.1 Grundsätze und allgemeine Zielsetzungen
 - 2.2.2 Funktion und regionalplanerische Zielsetzung für Schöneiche
 - 2.2.3 Landschaftsgliedernde Elemente, übergeordnete Grünverbindungen
 - 2.3 Entwicklungsraum Regionalpark Müggel-Spree
 - 2.4 Landschaftsplan
 - 2.5 Träger öffentlicher Belange (TÖB)
 - 2.6 Verfahrensablauf

- 3.0 Charakterisierung des Planungsgebietes
 - 3.1 Geschichtliche Entwicklung im Überblick
 - 3.2 Einwohner- und Bevölkerungsentwicklung seit 1990
 - 3.3 Siedlungsstruktur und Flächennutzung
 - 3.4 Darstellung bestehender Flächennutzungen
 - 3.5 Stand Bauleitplanung Schöneiche (2.9.1998)

- 4.0 Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes
 - 4.1 Generelle Aufgabe und Zielsetzung
 - 4.2 Zielsetzungen für Schöneiche

- 5.0 Entwicklungsprognosen und Flächenbedarf
 - 5.1 Aussagekraft von Prognosedaten
 - 5.2 Bevölkerungsentwicklung und Bauflächenbedarf
 - 5.2.1 Rahmenbedingungen
 - 5.2.2 Interne und externe Einflußgrößen
 - 5.2.3 Flächenbedarf
 - 5.3 Flächenbedarf für Gemeinbedarfseinrichtungen
 - 5.3.1 Grundlagen
 - 5.3.2 Bedarfsermittlung
 - 5.4 Flächenbedarf Sportflächen

- 6.0 Planungs- und Entwicklungsabsichten der Gemeinde
 - 6.1 Generelle Zielsetzungen
 - 6.2 Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen
 - 6.2.1 Wohnbauflächen
 - 6.2.2 Gemischte Bauflächen
 - 6.2.3 Angebots- und Nachfragebilanz
 - 6.3 Gewerbliche Bauflächen
 - 6.4 Sonderbauflächen
 - 6.5 Flächen, Einrichtungen für den Gemeinbedarf
 - 6.6 Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge
 - 6.6.1 Individualverkehr, Straßennetz
 - 6.6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
 - 6.6.3 Fuß- und Radwegenetz

Inhalt (Forts.)

- 6.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - 6.7.1 Energieversorgung
 - 6.7.2 Entwässerung
 - 6.7.3 Ablagerungen, Altlasten
- 6.8 Grünflächen
- 6.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- 6.10 Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 - 6.10.1 Flächen für die Landwirtschaft
 - 6.10.2 Flächen für Wald
- 6.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 6.11.1 Schutzbereich Fließ
 - 6.11.2 Geschützte Landschaftsbestandteile in Schöneiche
 - 6.11.3 Naturdenkmale
 - 6.11.4 Biotop nach § 31, 32 BbgNatSchG
 - 6.11.5 Bodendenkmale
- 6.12 Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

- 7.0 Zusammenfassende Flächenbilanz

- 8.0 Übernahmen aus dem Landschaftsplan
 - 8.1 Grundlagen
 - 8.2 Landschaftsplanerisches Leitbild
 - 8.2.1 Grünzone Fredersdorfer Mühlenfließ (Senitz)
 - 8.2.2 Nebengewässer, Flächen am Stier, Zehnbuschgraben
 - 8.2.3 Vorrangbereich Landwirtschaft
 - 8.2.4 Parkartige Freiräume / Landwirtschaft
 - 8.2.5 Waldflächen
 - 8.2.6 Grünordnung im Binnenraum
 - 8.2.7 Kleinformenschatz und linienhafte Strukturen
 - 8.3 Ausgleichsmaßnahmen
 - 8.3.1 Grundsätze
 - 8.3.2 Maßnahmeflächen und -standorte

Quellenangaben

Anhang

Eingriffs- Ausgleichsbilanz aus dem Landschaftsplan

1.0 Allgemeine Hinweise und Grundlagen

1.1 Vorbemerkung

Mit der Wiedervereinigung Deutschlands und dem Wegfall der bisherigen Verwaltungs- und Wirtschaftsstrukturen ist auch für die Gemeinde Schöneiche ein Prozeß grundlegender Neuorientierung eingetreten. Vor dem Hintergrund der gesetzlich verankerten Planungshoheit (§ 2 (1) BauGB) steht die Gemeinde vor der Aufgabe, mit dem Instrumentarium der Flächennutzungsplanung die künftige Entwicklung zu strukturieren und die dafür notwendigen Weichenstellungen vorzunehmen.

Die Gemeinde Schöneiche hat im Laufe der vergangenen Jahre zahlreiche Untersuchungen und Gutachten in Auftrag gegeben, um Zielsetzungen und Inhalte einer geordneten und ausgewogenen städtebaulichen Entwicklung zu konkretisieren (u. a. Integrierte Ortsentwicklungsplanung 1994; Verkehrskonzept 1997; Rahmenplan "Ortsmitte Schöneiche" 1997; vgl. Quellenverzeichnis am Schluß). Der Landesplanungsvertrag, der Landesentwicklungsplan LEP I, der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin (LEP eV) und das Landesentwicklungsprogramm LEPro sind inzwischen rechtskräftig. Der Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree liegt als Entwurf vor.

1.2 Räumliche Abgrenzung, Lage und Größe des Planungsgebietes

Die Gemeinde Schöneiche zählt zum Bundesland Brandenburg und liegt am nordwestlichen Rand des Landkreises Oder-Spree. Die besondere Situation der Gemeinde ergibt sich aus der unmittelbaren Stadtrandlage zu Berlin. Laut Entwurf Regionalplan vom September 1998 zählt Schöneiche zum Verdichtungsraum im Einzugsbereich von Berlin. Im Westen grenzen die Gemeinden Münchehofe, Dahwitz-Hoppegarten, im Norden Neuenhagen, Vogelsdorf, Fredersdorf und im Osten die Gemeinden Woltersdorf und Rüdersdorf an. Die Gemarkung der Gemeinde umfaßt eine Fläche von rund 1.663 Hektar.

1.3 Zeitliche Abgrenzung

Die Geltungsdauer eines Flächennutzungsplanes ist gesetzlich nicht geregelt. Sie orientiert sich an den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde. Die Gemeinde Schöneiche legt in Anlehnung an die Prognosezeiträume der Landesentwicklungs- und Regionalplanung als Zieljahr des Flächennutzungsplanes das Jahr 2010 fest.

1.4 Rechtliche Grundlagen

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es Aufgabe der Bauleitplanung, "die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde (...) vorzubereiten und zu leiten". Dabei ist der Flächennutzungsplan der dem Bebauungsplan übergeordnete, vorbereitende Bauleitplan, der aus den Zielsetzungen der Raumordnung (Bundesraumordnungsgesetz) und landesplanerischen Entwicklungszielsetzungen abzuleiten ist. Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2, Abs. 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan wurde nach folgenden gesetzlichen Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Art. 1 Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauGB vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102).
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung des Art. 2 Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland von 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
- Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro) vom 4.2.1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil I, Nr. 2/1998).
- Gesetz zu dem Landesplanungsvertrag vom 6.4.1995 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil I, Nr. 17/1995), Artikel 2, Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BbgLPIG).
- Landesentwicklungsplan Brandenburg, LEP I - Zentralörtliche Gliederung vom 4.7.1995 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Nr. 47/1995); Potsdam.
- Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Regionale Planungsstelle (1998): Regionalplan - Entwurf, Textteil; Beeskow.
- Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Regionale Planungsstelle (1996): Regionalplan:
 - Regionales Leitbild zur Gesamtentwicklung der Region Oderland-Spree; Entwurf.
 - Überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen; Vorentwurf.
 - Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerorte, Ländliche Versorgungsorte vom 27.11.1997; genehmigte Satzung.
 - Bevölkerungsentwicklung; Vorentwurf.
 - Verkehr und Kommunikation; Vorentwurf. 6. Rohstoffsicherung Phase I; Vorentwurf.

2.0 Planungsvorgaben und Verhältnis zu übergeordneten Planungen

2.1 Landesentwicklungsplanung

Der Bund hat mit seiner Rahmengesetzgebungskompetenz auf dem Gebiet der Raumordnung bestimmt, daß die Ziele von Raumordnung und Landesplanung in Programmen und Plänen der Länder darzustellen sind. Aufgrund ihrer Bedeutung für die unterhalb der Landesplanung gelagerten Planungsebenen (Flächennutzungsplanung) hat er gleichzeitig ein umfassendes Beteiligungsverfahren festgeschrieben, das den Kommunen ein Mitspracherecht einräumt.

Der Landesplanungsvertrag, die Landesentwicklungspläne LEP I, LEPeV und das Landesentwicklungsprogramm LEPro sind inzwischen rechtskräftig. Die Landesentwicklungspläne stellen die landesplanerischen Ziele für die Entwicklung von Siedlungsraum, Freiraum und Verkehrsinfrastruktur im engeren Verflechtungsraum dar. Sie bestehen aus plangrafischen Darstellungen und Erläuterungstexten.

Die Regierungen der Länder Berlin und Brandenburg haben sich darauf verständigt, eine auf die Dauer angelegte, gemeinsame Raumordnung und Landesplanung zu betreiben und alle damit zusammenhängenden Aufgaben für das Gesamtgebiet beider Länder (gemeinsamer Planungsraum) gemeinsam wahrzunehmen. In einem Staatsvertrag haben die beiden Länder die Aufgaben und Trägerschaft sowie Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung (Landesplanungsvertrag) geregelt, in einem weiteren Staatsvertrag ist das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm, das die für die Gesamtentwicklung beider Länder bedeutsamen Planungsinhalte festlegt, beschlossen worden (vgl. "Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro) vom 4.2.1998").

2.2 Regionalplanung

2.2.1 Grundsätze und allgemeine Zielsetzungen

Die Regionalplanung konkretisiert sachlich und räumlich die großräumigen Leitbilder und Entwicklungsziele der Landesplanung und formuliert daraus unter Einbeziehung regionsspezifischer Zielvorstellungen ein regionales Gesamtkonzept. Die in den Regionalplänen festgeschriebenen spezifischen Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind von den Planungs- und Maßnahmeträgern bei allen Vorhaben, die Grund und Boden in Anspruch nehmen, zu beachten. Dem Prinzip der wechselseitigen Beeinflussung von regionaler und örtlicher Planung folgend (Gegenstromprinzip), wirken die Städte und Gemeinden an der Aufstellung, Änderung, Ergänzung, Fortschreibung und Aufhebung der Regionalpläne mit. Andererseits haben sie die Pflicht, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (vgl. Regionalplan: "Regionales Leitbild zur Gesamtentwicklung der Region Oderland-Spree", S. 3).

Die Gemeinde Schöneiche zählt zur "Planungsgemeinschaft Oderland-Spree" mit Sitz in Beeskow. Der Regionalplan liegt in der Entwurfsfassung mit Datum September 1998 vor (vgl. Pkt. 1.4: Rechtliche Grundlagen). Dort wird u. a. ein regionales Leitbild mit übergeordneten Siedlungs- und Entwicklungsschwerpunkten, Entwicklungsachsen, Freiräumen und Landschaftszäsuren dargestellt. Damit verbunden sind Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung, Rohstoffsicherung sowie Verkehr und Kommunikation.

2.2.2 Funktion und regionalplanerische Zielsetzung für Schöneiche

Die Festlegung der Zentralen Orte der Nahbereichsstufe liegt für die Region Oderland-Spree als genehmigte Satzung vor. Schöneiche, unmittelbar südlich der Entwicklungsachse B 1/5 (Berlin-Küstrin) gelegen, übernimmt die Versorgungsaufgabe eines Selbstversorgerortes. Selbstversorgerorte erfüllen keine Zentrumsfunktionen, da ihnen kein bzw. kein ausreichender Nahbereich zugeordnet werden kann. Sie sind im Nahbereich auch keinem Zentralen Ort zuzuordnen, erfüllen aber dennoch in Verdichtungsräumen bzw. Räumen mit Verdichtungsansätzen ergänzende Funktionen zu den Zentralen Orten, nämlich "wichtige, mit den Nahbereichszentren vergleichbare Versorgungsfunktionen für eine wachsende Bevölkerung zwischen 5.000 und 15.000 Personen" (Siedlungsschwerpunkte, Typ II-Gemeinde; vgl. Regionalplan/Vorentwurf: Überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen, 1996; S. 4, 5).

Selbstversorgerorte sollen über eine den Grund- bzw. Kleinzentren vergleichbare infrastrukturelle Ausstattung und tragfähige Bevölkerung im Ort verfügen. Die vorhandenen Versorgungseinrichtungen sollen gesichert und dem Bedarf der zu versorgenden Bevölkerung angepaßt werden. Bestehende Versorgungsdefizite sollen durch die Entwicklung von attraktiven Kernbereichen ausgeglichen werden (vgl. Regionalplan/Satzung; Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerorte, Ländliche Versorgungsorte, 1996; S. 6).

Vorrangig sind für Schöneiche aus Sicht der Regionalplanung folgende Handlungsgründe und -ziele zu verfolgen:

- Zentrumsstärkung zur Weiterentwicklung als Selbstversorgerort
- Konzentration der Siedlungsentwicklung im Umfeld der Straßenbahnhaltepunkte
- Bewahrung und Nachverdichtung der waldgartenstädtisch geprägten Siedlungsstrukturen
- Konzentration der öffentlichen Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen)
- Verbesserung der verkehrs- und stadttechnischen Erschließung
- Sicherung und Weiterentwicklung der ortsteilgliedernden Freiraumzäsuren und Grünzüge.
- Weiterentwicklung des "Kleinen Spreewaldes" als Schwerpunkt der Tageserholung im eV (§ 31 (1) LEPro).

Die im Landesentwicklungsplan zwischen Schöneiche und Münchehofe dargestellte, raumwirksame Grünzäsur wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Grünzäsuren markieren dabei Landschaftsräume, die als Freiraum zwischen Siedlungsräumen zu erhalten sind. Sie sind zudem wichtige Bestandteile für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems und dienen großräumig der Vernetzung von Frei- und Grünbereichen.

2.2.3 Landschaftsgliedernde Elemente, übergeordnete Grünverbindungen

Die im Landesentwicklungs- und Regionalplan ausgewiesene, übergeordnete Grünverbindung entlang des Mühlenfließes wird im Flächennutzungsplan dargestellt. Grünverbindungen dienen der Vernetzung von Grünräumen innerhalb von Siedlungsbereichen bzw. mit der freien Landschaft. Sie stellen gleichzeitig Wegebeziehungen in den Siedlungsbereichen her, die in ihrer Erholungsqualität ebenso wie in ihrer ökologischen Qualität zu schützen und weiterzuentwickeln sind. Sie sind Grundbestandteil eines auch in der freien Landschaft fortzuführenden Netzes regionaler Grünverbindungen, das als Hauptnetz der Erschließung des Freiraums für Erholungssuchende angesehen werden kann (vgl. Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin-LEP eV-Entwurf, 1995; S. 23).

Von Bedeutung für die künftige Entwicklung von Siedlung und Landschaft sind darüber hinaus die zwischen Schöneiche und Münchehofe und nördlich des Gewerbegebietes Schöneiche dargestellten Grünzäsuren (vgl. Landesentwicklungsplan vom 4.4.95). Auch Grünzäsuren dienen der Gliederung des Siedlungsraumes bzw. der Vernetzung von Freiräumen und sind von Bebauung freizuhalten.

2.3 Entwicklungsraum Regionalpark Müggel-Spree

Nach dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) soll in enger Nachbarschaft zum Siedlungsgebiet der Metropole die Landschaft durch eine Kette von Regionalparks entwickelt werden. Dieser Raum soll sowohl die sozialen und wirtschaftlichen Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung berücksichtigen, als auch den Ansprüchen als ökologischer Ausgleichs- und Erholungsraum der im Verdichtungsraum auf Brandenburger und Berliner Seite lebenden Bevölkerung gerecht werden. Mit Datum vom Juni 1997 liegt ein entsprechendes Konzept vor ("Räumliches Strukturkonzept Müggelspreeraum").

Mit den Regionalparks, in denen sich Berliner Außenbezirke mit brandenburgischen Gemeinden verzahnen, sollen gleichzeitig vier Zielrichtungen angestrebt werden:

- die Entwicklung der regionalen Wirtschaft
- die Sicherung hochwertiger Wohngebiete
- der Schutz der Landschaft mit ihren Tieren und Pflanzen
- die Verbesserung der Naherholungsmöglichkeiten sowohl für die ansässige Bevölkerung als auch für die Bewohner Berlins.

Der Regionalpark soll als Entwicklungsziel einerseits die Möglichkeiten bieten, Planungen und Konzepte einzelner Gemeinden unter dem Dach des Regionalparks zu koordinieren und andererseits Fördermöglichkeiten zu konzentrieren. Generell werden für das künftige Handeln folgende Empfehlungen gegeben:

- Einordnung und Abstimmung der kommunalen Entwicklung
- Gegenseitige Information und Abstimmung über kommunale Vorhaben mit Auswirkung auf das räumliche Gefüge
- Verzicht auf die Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen im Außenbereich
- Abstimmung im Infrastrukturausbau
- Bildung eines Dörfernnetzes
- Vernetzung der Erholungslandschaft
- Bündelung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Aufwertung der Landschaft
- Betreibung einer abgestimmten Wirtschaftsförderung / eines gemeinsamen Regionalmarketings.

Die amtsfreie Gemeinde Schöneiche befindet sich im Regionalpark Müggel-Spree und ist Mitglied der Arbeitsgemeinschaft des Regionalparks. Schöneiche verfügt, als unmittelbar an den Berliner Stadtfurst angrenzender Siedlungsbereich mit Verdichtungstendenzen, als typische Stadtrandsiedlung über eine relativ homogene Bebauungsstruktur mit überwiegend lockerer Einfamilienhausbebauung und starker Durchgrünung. Weite Teile des Ortes werden durch die Straßenbahn erschlossen. Für Schöneiche gilt aus Sicht des Räumlichen Strukturkonzepts Müggelspreeraum das Leitbild "Gehobener Wohnstandort im Grünen". Dies beinhaltet im Einzelnen:

- Nachverdichtung unter Berücksichtigung des örtlichen Charakters der Baustruktur und -dichte
- Städtebauliche Gliederung im Rahmen der Nachverdichtung
- Verbesserung der verkehrs- und stadttechnischen Erschließung
- Stärkung der historischen Ortsmitten
- Erhalt der Straßenbahn und Verbesserung ihres Verkehrsangebotes.

2.4 Landschaftsplan

Zusammen mit dem Flächennutzungsplan hat die Gemeinde Schöneiche die Erarbeitung eines Landschaftsplanes beauftragt. Nach dem Naturschutzgesetz des Bundes vom 20.12.1976 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.1987, zuletzt geändert durch Art. 6 BauROG 1998, sind die "örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ... in Landschaftsplänen ... darzustellen" (§ 6 Abs. 1 BNatSchG). Dabei bestimmen die Länder die für die Aufstellung der Landschaftspläne zuständigen Behörden und öffentlichen Stellen (§ 6 Abs. 4 BNatSchG).

Im Brandenburgischen Gesetz über Naturschutz und Landespflege (BbgNatSchG) heißt es: Landschafts- und Grünordnungspläne sind vordringlich für folgende Bereiche aufzustellen:

- die nachhaltige Landschaftsveränderungen aufweisen oder erwarten lassen
- der Erholung dienen oder dafür vorgesehen sind
- Landschaftsschäden, insbesondere infolge des Bergbaues, aufweisen oder befürchten lassen
- an oberirdische Gewässer angrenzen (Ufergebiete)
- aus Gründen der Wasserversorgung unbeschadet wasserrechtlicher Vorschriften zu schützen und zu pflegen sind
- als Grünbestände oder als notwendige Freiflächen des Naturhaushaltes oder der Erholung festzulegen oder zu schützen sind (§ 7 Abs. BbgNatSchG).

Darstellungen der Landschaftspläne sind nach Eignung, Abwägung und Beschluß der Gemeindevertretung in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Sie nehmen damit an der Bindungswirkung des Flächennutzungsplanes teil.

"Bei der Aufstellung von Landschafts- und Grünordnungsplänen ist die Fachbehörde für Naturschutz und Landespflege zu beteiligen" (§ 8 BbgNatSchG). Landschaftspläne bedürfen jedoch nicht der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.

2.5 Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Bestehende oder geplante Einrichtungen maßgeblicher Träger öffentlicher Belange wurden, soweit bekannt und im Rahmen der Flächennutzungsplanung erforderlich, nachrichtlich in den Plan übernommen. Vorgebrachte Anregungen und Bedenken wurden, den Beschlüssen der Gemeindevertreterversammlung entsprechend, in den Flächennutzungsplan und Erläuterungsbericht aufgenommen, wenn sie nicht mit Begründung abgewiesen wurden.

2.6 Verfahrensablauf

- **Aufstellungsbeschluß** (gem. § 2 Abs.1 BauGB)
zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes durch den Gemeinderat.
(Erarbeitung des Vorentwurfes Plan/Erläuterungsbericht)
- **Beschluß des Vorentwurfs sowie der Durchführung der frühzeitigen Bürger- und TÖB-Beteiligung.**
- **Frühzeitige Beteiligung Bürger/Träger öffentl. Belange**
(gem. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB)
Unterrichtung der Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Den Trägern öffentlicher Belange wurde eine angemessene Frist zur Abgabe ihrer Stellungnahme eingeräumt.
- **Entwurfs- und Auslegungsbeschluß**
(Zuvor erfolgte die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung geäußerten Bedenken und Anregungen und die Einarbeitung in den Vorentwurf).
Entwurfsbeschluß (über den Vorentwurf und die per Beschluß zu berücksichtigenden Änderungen aus der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung).
Auslegungsbeschluß, anschließend Erarbeitung des Entwurfes (Plan und Erläuterungsbericht)
- **Offenlage** (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)
Auslegung des Planentwurfes einschließlich Erläuterungsbericht für mindestens einen Monat. Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer mindestens eine Woche im Voraus. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Benachrichtigung von der Auslegung. Bedenken und Anregungen wurden von der Gemeindeverwaltung geprüft und abgewogen. Das Ergebnis wurde entsprechend mitgeteilt.
- **Feststellungsbeschluß**
(Zuvor erfolgte die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken).
Feststellungsbeschluß über den Entwurf und die per Beschluß zu berücksichtigenden Anregungen und Bedenken.
- **Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde** (gem. § 6 Abs. 1 BauGB)
Vorlage des entsprechend der Abwägung geänderten Entwurfs und Erläuterungsberichts. Die nicht berücksichtigten Anregungen und Bedenken wurden mit einer entsprechenden Stellungnahme der Verwaltung beigefügt (Abwägungsbeschlüsse der Gemeinderäte über die Anregungen und Bedenken).

3.0 Charakterisierung des Planungsgebietes

3.1 Geschichtliche Entwicklung im Überblick

Das heutige Schöneiche bei Berlin entstand aus den beiden selbständigen Gemeinden Schöneiche (mit der Kolonie Schöneiche) und Kleinschönebeck (mit den Kolonien Fichtenau, Grätzwalde, Hohenberge). Das ehemalige Hofgut Schöneiche und das Angerdorf Kleinschönebeck stellen die Keimzellen der heutigen Besiedlung dar. Urkundlich wurden beide Orte bereits 1375 erwähnt, die Gemeinde Schöneiche blickt somit auf eine über 600-jährige Geschichte zurück. Bis ins 18. Jahrhundert veränderten sich die auch heute noch gut ablesbaren Ortskerne nur unwesentlich, um 1765 wurde das barocke Schloß errichtet, wenig später ein Park angelegt. Um 1892 begann die Besiedelung des heutigen Ortsteiles Fichtenau durch Gewerbetreibende, Kaufleute und Beamte aus Berlin.

Nach der Jahrhundertwende wurden stufenweise weitere Siedlungen errichtet: die Kolonie Grätzwalde, die Siedlungen Am Zehnbuschgraben, Invalidendank, Birkenheim, Fichtenau, Hohenberge und An den Fuchsbergen. 1910 erfolgte der Straßenbahnanschluß an die S-Bahnstation Friedrichshagen. Gleichzeitig entstanden zahlreiche Gasthöfe und Restaurationen, die mit ihren großzügigen Biergärten und Tanzsälen das besondere Flair Schöneiches als Ort der Naherholung und Sommerfrische wesentlich mitgestalteten (z.B. "Manns kleiner Spreewald"). Bedauerlicherweise ist von diesen Einrichtungen heute keine mehr in ihrer ursprünglichen Form erhalten.

Mit der planvoll und überwiegend quadratisch angelegten Neubesiedlung wurde in kürzester Zeit ein unter städtebaulichen Gesichtspunkten völlig neues Siedlungsgebilde geschaffen, das heute einen Durchmesser von ca. vier Kilometern aufweist. Aus dem Zusammenschluß der Orte Schöneiche, Kleinschönebeck, Fichtenau und Grätzwalde entstand die "Waldgartengemeinde Schöneiche" mit ihren großen und großzügig durchgrüneten Grundstücken. Der Flächenumfang der Neusiedlungen beträgt ein vielfaches der alten Ortskerne, der Dorfkern Kleinschönebeck steht heute als Ensemble unter Denkmalschutz.

3.2 Einwohner- und Bevölkerungsentwicklung seit 1990

Die Zahl der Einwohner Schöneiches hat in den vergangenen 8 Jahren stetig zugenommen. Besonders deutlich war das Bevölkerungswachstum ab dem Jahr 1994, als mit der Fertigstellung eines umfangreichen Wohnraumangebotes zahlreiche Neubürger nach Schöneiche zogen. In den Jahren zwischen 1990 und 1994 lag das jährliche Bevölkerungswachstum zwischen ca. 0,1 bis 1,5 %, von 1994 bis 1997 bei jährlich ca. 4,5 bis 6,5 %. Im Jahr 1997 wurden erstmals über 10.000 Einwohner verzeichnet, Ende 1998 lebten 10.806 Bewohner in der Gemeinde.

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung 1990 -1998

Jahr	Geburten	Sterbefälle	Zuzüge	Fortzüge	Einw. ges.	Zuwachs in %
1990	105	112	199	3	8.498	
1991	66	98	154	7	8.613	1,35
1992	56	83	144	110	8.620	0,08
1993	41	101	312	205	8.667	0,55
1994	45	110	483	293	8.792	1,44
1995	57	85	1 013	416	9.361	6,47
1996	33	88	963	360	9.909	5,85
1997	48	118	1135	765	10.350	4,45
1998	63	108	1107	668	10.806	4,40

Quelle: Einwohnermeldeamt Schöneiche

Abb. 2: Einwohnerentwicklung 1990 - 1998/Grafik

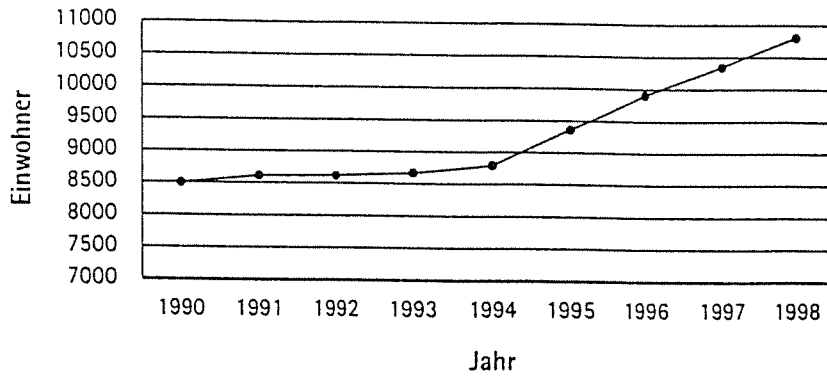


Abb. 3: Entwicklung Geburten, Sterbefälle 1990 - 1998/Grafik

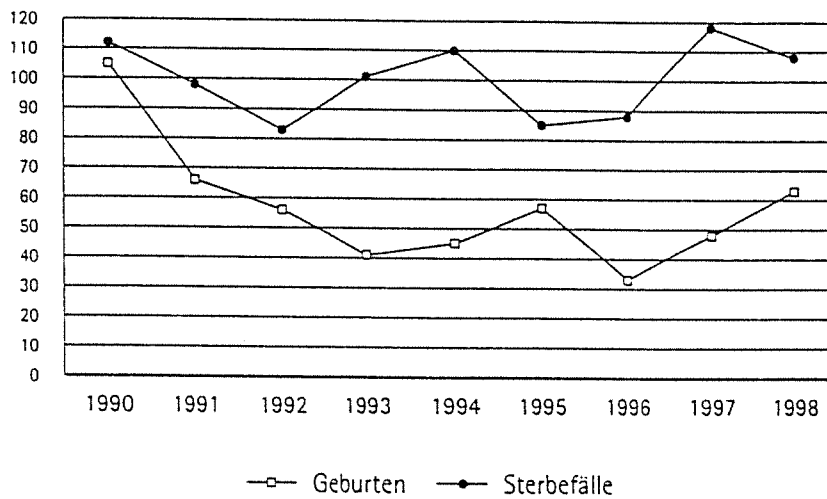
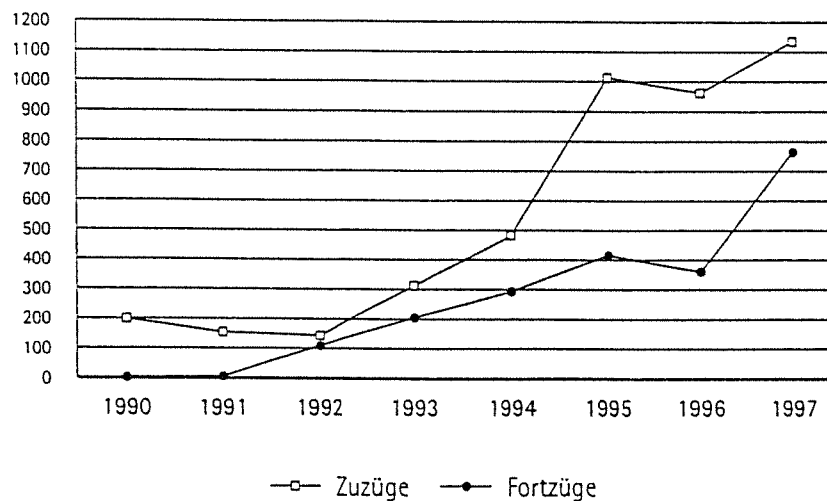


Abb. 4: Entwicklung Zu- und Fortzüge 1990 -1997/Grafik

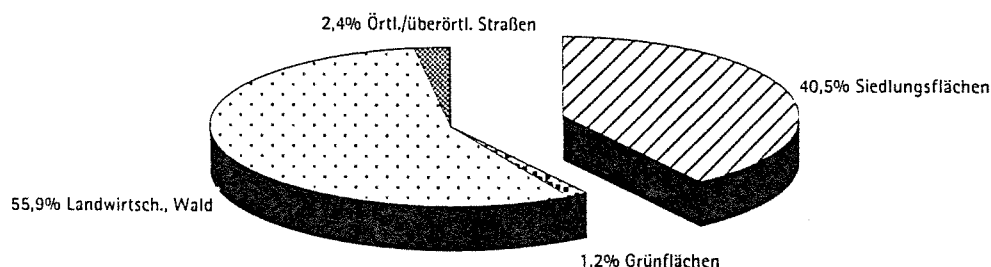


Seit 1990 ist die Zahl der Geburten drastisch zurückgegangen. Wurden 1990 noch über 100 Geburten gezählt, waren es 1996 gerade noch 33. Die Zahl der Sterbefälle lag in sämtlichen Jahren mehr oder minder deutlich über der der Geburten, der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist somit in den vergangenen Jahren durch-

weg negativ. Das Bevölkerungswachstum Schöneiches ist somit ausschließlich auf Zuzüge zurückzuführen. Fortzüge fallen erst seit 1992 ins Gewicht, werden jedoch von Zuzügen stets deutlich übertroffen. Die sprunghafte Entwicklung der Zuwanderung ab 1994/1995 steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Fertigstellung neuer Siedlungsgebiete. Aufgrund der besonderen Einflußfaktoren erscheint es besonders schwierig, aus der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre verlässliche Trendaussagen für den Planungszeitraum bis 2010 abzuleiten (vgl. Kap. 5.2).

3.3 Siedlungsstruktur und Flächennutzung

Abb. 5: Schöneiche-Flächennutzung



Die Gemarkungsfläche der Gemeinde Schöneiche umfaßt ca. 1.663 Hektar. Die Darstellung (auf Grundlage einer Erhebung zur Flächennutzung des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik, Brandenburg; 1997) zeigt, daß die Siedlungsflächen rund 40,5 % der Gemarkung belegen (einschl. nachrangiges Straßennetz). Den überwiegenden Anteil nehmen landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Wald ein (einschl. Brachflächen, Unland). Da es sich bei den Grünflächen Schöneiches in der Regel um private Grünflächen handelt (die rechnerisch innerhalb der Siedlungsfläche aufgehen), beträgt der hier dargestellte Anteil öffentlicher Grünflächen lediglich 1,2 %. Der mit 2,4 % angegebene Anteil an Straßenfläche beinhaltet nur örtliche und überörtliche Hauptverkehrswege.

Die Gemeinde Schöneiche ist heute vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. In den planmäßig angelegten Siedlungsgebieten der Jahrhundertwende überwiegen zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken mit auffällig hohem Grünanteil. Die bauliche Verdichtung fällt insgesamt relativ niedrig aus (GFZ ca. 0,1-0,2), die Einwohnerdichte beträgt im Durchschnitt ca. 6,7 Bewohner pro Hektar. Typisch für Schöneiche sind die fast durchweg als Alleen ausgebildeten Wohn- und Erschließungsstraßen. Die privaten und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen liegen zum Teil weit voneinander entfernt über das gesamte Siedlungsgebiet verstreut. Ansätze einer Ortsmitte bzw. eines künftig weiter zu entwickelnden Versorgungsschwerpunktes (mit bereits vorhandenen bzw. gerade fertiggestellten, neuen Einrichtungen) bildet der Bereich zwischen Dorfau, Brandenburgischer Straße und Heuweg. Ein nachrangiger, ortsteilbezogener Schwerpunkt mit entsprechenden Einrichtungen befindet sich entlang der Geschwister-Scholl-Straße in Fichtenau. Ansätze eines Versorgungsschwerpunktes weist auch der Bereich um den Straßenstern Grätzwalde auf. Die Neubebauung "Hohenberge" im Süden der Gemeinde stellt einen, nach Art der Bebauung und Verdichtung, eigenständigen Siedlungsbereich dar. Der Wohnschwerpunkt verfügt über ein eigenes Gebietszentrum mit einer Reihe von Versorgungseinrichtungen.

Charakteristisch für einige Siedlungsbereiche der Gemeinde Schöneiche ist der gemischte Bestand aus größeren und kleineren Wohngebäuden, Wochenend- und Ferienhäusern sowie Kleingartennutzungen (insbes. Siedlungsbereiche nördlich der

Wilhelm-Raabe-/Tasdorfer Straße). Eine eindeutige Nutzungsabgrenzung läßt sich hier kaum vornehmen. Im gesamten Siedlungsbereich der Gemeinde Schöneiche ist zudem ein umfangreiches Potential an Baulücken und Arrondierungsflächen lokalisierbar.

Die historischen Siedlungskerne der Orte Kleinschönebeck und Schöneiche sind auch im heutigen Siedlungsbild noch deutlich ablesbar. Die bauliche Struktur des historischen Ortskerns Kleinschönebeck ist gekennzeichnet durch eine dörfliche Bebauung mit einer Abfolge von Wohngebäuden, bäuerlichen Hofstellen mit ihren Haupt- und Nebengebäuden, Kirche und Schule. Ortsbildprägend ist die mittige Dorfaue. Die Grundstücke im westlichen Teil reichen bis an das Mühlenfließ, einige ehemalige Hofstellen weisen heute gewerbliche Folgenutzungen auf. Eine ausgeprägte Beziehung zum geplanten Ortszentrum entlang der Brandenburgischen Straße/Heuweg fehlt bislang. Im Bereich des alten Ortskerns Schöneiche sind Hofstellen nur vereinzelt, Teile des Schloßbereichs nur noch fragmentarisch vorhanden. Kennzeichnend ist der teilweise ruinöse Gebäudebestand insbesondere im nördlichen Bereich. Während Kleinschönebeck vom Hauptdurchgangsverkehr relativ verschont bleibt, liegt der Ortsteil Schöneiche mit seinen nach Gestalt und Art der Nutzung sehr unterschiedlichen, strabenbegleitenden Bauwerken an einer der Hauptverkehrsachsen der Gemeinde. Zwischen den beiden historischen Ortsteilen existiert bislang nur eine mangelhaft ausgeprägte Verzahnung über den Schloßpark.

Gewerblich orientierte Einzelstandorte befinden sich im gesamten Siedlungsbereich vorwiegend entlang der Hauptverkehrsstraßen. Zentraler Schwerpunkt für gewerbliche Nutzungen ist das neue Gewerbegebiet Schöneiche im Norden der Gemarkung mit Anschluß an die B 1/5 bzw. an die Autobahn E 55.

Naturräumlich ist der Bereich der Gemeinde Schöneiche dem Übergangsbereich der Barnim-Hochfläche, einer eiszeitlich geprägten Grundmoränenplatte, bzw. dem Berliner Urstromtal zuzuordnen. Hier prägt insbesondere das Fredersdorfer Mühlenfließ als Erosionsrinne der eiszeitlichen Schmelzwasserabflüsse ins Urstromtal das Relief der Gemarkung. Das von Nord nach Süd querende Fließ, das als langsam fließender Flachlandbach mit einem nur abschnittswisen Verbau eine gering bis mäßig belastete Gewässergüte aufweist, prägt mit den umgebenden walddparkartigen Park- und Grünflächen den Ort auf besondere Weise. Als siedlungsgliedernde Zäsur verleiht es dem Ort eine besondere Qualität. Als Gewässerlauf ist weiterhin der Jägergraben zu nennen, der vorwiegend in den Frühjahrsmonaten Wasser führt. Entlang des Mühlenfließ haben sich einige Teiche bzw. Pfuhe ausgebildet (Schloßteich, Priesterpfuhl, Kleiner Spreewald). Unmittelbar an den Siedlungsrand schließt sich praktisch allseitig eine unterschiedlich geartete Naherholungslandschaft an (nördlicher Fließbereich, Märchenwald, Berliner Stadtforst, Müggelsee).

3.4 Darstellung bestehender Flächennutzungen

Der überwiegende Teil der Siedlungsfläche der Gemeinde Schöneiche entspricht Wohnbaufläche (W) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Charakteristisch für die Gemeinde bzw. ihrer geschichtlichen Entwicklung zur "Waldgartengemeinde Schöneiche" ist, daß sich eingestreut vielerorts auch Garten- und Wochenendhäuser befinden. Die Darstellung gemischter Bauflächen (M) im Bereich des historischen Ortskerns Schöneiche und des Angerdorfs Kleinschönebeck entspricht den dort vorhandenen kleingewerblichen-, Wohn- und landwirtschaftlichen Nutzungen. Die Darstellung gemischter Bauflächen entlang der Schöneicher- und der Geschwister-Scholl-Straße nimmt (neben der Wohnfunktion) insbesondere Bezug auf dort vorhandene oder künftig geplante private Infrastruktureinrichtungen als gewerblich orientierte Nutzungen (Versorgungsschwerpunkte).

Generell verwendet der Flächennutzungsplan Darstellungen und verzichtet auf weitergehende Festsetzungen bzw. flurstücksgenaue Konkretisierungen der Nutzungsart. Dies ist nicht Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung. Zwar käme damit der Entwicklungswille der Gemeinde zum Ausdruck, dieser bliebe jedoch ohne rechtliche Bindungswirkung. Bei der Beurteilung eines Vorhabens nach § 34, Abs. 2 BauGB (vgl. Kommentar zum Baugesetzbuch; Brügelmann, § 34, Ziffer 47) spielt der Flächennutzungsplan nach allgemeiner Ansicht für die Zulässigkeit eines Vorhabens im nichtbeplanten Innenbereich keine Rolle. Verbindliche Rechtssicherheit kann somit nur die Aufstellung eines Bebauungsplanes schaffen. Die Gemeinde Schöneiche stellt im vorliegenden Flächennutzungsplan ausschließlich die **Allgemeine Art der Nutzung** dar. Konkrete Festsetzungen (z.B. im Rahmen eines aufzustellenden Bebauungsplanes) setzen zudem eine konkrete Bestandsanalyse voraus.

3.5 Stand Bauleitplanung Schöneiche (2.9.1998)

- B-Plan 1/91 (R 5-447/92/1) Gewerbegebiet Schöneiche-Nord, 1. Bauabschnitt rechtsverbindlich § 12 BauGB seit 29.12.1993
- B-Plan 1/91 (R 5-447/92/1) Gewerbegebiet Schöneiche-Nord, 1. Bauabschnitt 1. vereinfachte Änderung § 13 Abs. 1 BauGB; rechtsverbindlich gem. § 12 BauGB seit 20.1.1995
- B-Plan 1/91 (R 5-447/92/1) Gewerbegebiet Schöneiche-Nord, 1. Bauabschnitt 2. vereinfachte Änderung § 13 Abs. 1 BauGB; rechtsverbindlich gem. § 12 BauGB seit 8.7.1996
- B-Plan 1/91 (R 5-447/92/1) Gewerbegebiet Schöneiche-Nord, 1. Bauabschnitt 3. vereinfachte Änderung § 13 Abs. 1 BauGB; rechtsverbindlich gem. § 12 BauGB seit 10.10.1997
- B-Plan 1/91 (R 5-500/94) Gewerbegebiet Schöneiche-Nord, 1. Bauabschnitt Aufstellungsbeschuß zur Ausweisung eines Sondergebietes § 11 Abs. 2 BauNVO vom 24.8.1994. Landesplanerische Zustimmung versagt: 4.11.1994
- B-Plan 1/91 (R 5-229/94) Gewerbegebiet Schöneiche-Nord, 2. Bauabschnitt Abwägung nach § 4 Abs. 2 BauGB: 17.10.1997
- B-Plan 2/90 (R 5-309/93) Wohngebiet Stegeweg rechtsverbindlich gem. § 12 BauGB seit 30.3.1995; ca. 600 WE geplant (geförderter Wohnungsbau)
- B-Plan 3/90 (R-442/92) Mischgebiet südl. Kalkberger Str. bis Woltersdorfer Weg rechtsverbindlich gem. § 12 BauGB seit 19.7.1994; geplant 218 WE
- B-Plan 4/92 (R 5-352/95) Schloßbereich ("Seifert-Planung") Aufstellungsbeschuß 26.6.1992 Aufhebung Aufstellungsbeschuß am 26.2.1997
- B-Plan 4a/97 Gutsdorf Schöneiche Aufstellungsbeschuß 26.3.1997; bisher kein förmliches Verfahren
- B-Plan 5/92 (R 5-850/92) Wohngebiet Hohenberge rechtsverbindlich gem. § 12 BauGB seit 1.11.1993
- B-Plan 5/92 (R 5-850/92) Wohngebiet Hohenberge 1. vereinfachte Änderung § 13 Abs. 1 BauGB; rechtsverbindlich gem. § 12 BauGB seit 28.3.1994
- B-Plan 5/92 (R 5-850/92) Wohngebiet Hohenberge 2. vereinfachte Änderung § 13 Abs. 1 BauGB; rechtsverbindlich gem. § 12 BauGB seit 8.12.1995; ca. 580 WE sowie Gewerbeeinheiten geplant

- B-Plan 6/93 Ortszentrum Schöneiche
Aufstellungsbeschluß vom 24.3.1993; bisher kein förmliches Verfahren
- B-Plan 6/1/93 (R 5-317/93) Ortszentrum 1. Bauabschnitt
rechtsverbindlich § 12 BauGB seit 1.11.1994. Abschnitt A: 58 WE, 34 GE; Abschnitt B: 28 WE, 8 GE; Abschnitt C: 44 WE, 19 GE (Summe: 130 WE, 61 GE)
- B-Plan 7/93 (R 5-401/93) Wohngebiet Landhof
rechtsverbindlich gem. § 12 BauGB 3.5.1994; 13 WE; weitgehend fertiggestellt.
- B-Plan 8/93 (R 5-757/93) Wohngebiet Prager Straße
Aufstellungsbeschluß vom 22.9.1993
Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses am 29.1.1996
- B-Plan 9/95 Aufstellungsbeschluß vom 31.5.1995. Bisher kein förmliches Verfahren
- VEP 1/91 (R 5-235/93) Wohn- und Geschäftshaus Grätzwalde
Antrag auf Genehmigung gem. § 11 BauGB, endgültig zurückgezogen am 7.3.1995
- VEP 2/92 (R 5-400/93) Wohnhäuser Mommsenstraße
rechtsverbindlich gem. § 12 BauGB seit 4.5.1995; 32 WE, weitgehend fertiggestellt
- VEP 3/94 (R 5-758/95) Wohn- /Geschäftszentrum Brandenburgische Str. 59-63
rechtsverbindlich seit 7.2.1997. 32 WE; Realisierung nicht abzusehen
- GOP 1/95 Auenlandschaft am Fredersdorfer Mühlenfließ
Aufstellungsbeschluß und Veränderungssperre zu einem selbständigen GOP vom 31.5.1995 § 7 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 BbgNatSchG; bisher kein förmliches Verfahren
- VEP 4/97 Seniorenwohn- und Pflegeheim Schöneiche
Satzungsbeschluß 26.11.1997; rechtsverbindlich seit 28.5.1998.

4.0 Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes

4.1 Generelle Aufgabe und Zielsetzung

Es ist nach § 5 (1) BauGB die Aufgabe der Flächennutzungsplanung, "für das Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in ihren Grundzügen darzustellen." Als vorbereitender Plan hat er nur allgemeinen Aussagegehalt, enthält die wesentlichen Grundentscheidungen und ist insofern grobmaschiger als der Bebauungsplan. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes müssen im Einklang mit den Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung stehen. Bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen sind die an ein Gemeinwesen gerichteten, unterschiedlichen Nutzungsinteressen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Flächennutzungsplan entwickelt als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger. Aus seinen Darstellungen sind weder Rechts- noch Entschädigungsansprüche herzuleiten. Eine unmittelbare Bindungswirkung entfaltet der Flächennutzungsplan jedoch gegenüber allen am Verfahren beteiligten Trägern öffentlicher Belange. "Öffentliche Planungsträger, die nach § 4 oder § 13 beteiligt worden sind, haben ihre Planungen insoweit dem Flächennutzungsplan anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben" (§ 7 BauGB). Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne (verbindlicher Bauleitplan) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

4.2 Zielsetzungen für Schöneiche

Es ist das erklärte Ziel der Gemeinde Schöneiche, das unverwechselbare und typische Profil der Waldgartengemeinde am Rande des Ballungszentrums zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Qualität ihrer innerörtlichen und ortsnahen Grün- und Naherholungspotentiale ist der Gemeinde bewußt. Vor dem Hintergrund der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (Selbstversorgerort) wird deutlich, daß der Schwerpunkt künftiger Entwicklungen auf zentral gelegenen, ortskernnahen Potentialen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaft liegen muß. Mit einem unterschiedlich qualifizierten Angebot an Baulandflächen und Baulückenpotentialen im Bestand will die Gemeinde der Flächennachfrage der kommenden Jahre begegnen.

Schöneiche soll künftig als Wohn-, Arbeits- und Erholungsort weiterentwickelt und gestärkt werden, dabei soll die Wohnnutzung auch künftig die Hauptfunktion der Gemeinde Schöneiche darstellen. Gleichwohl gilt es, die Auslastung des Gewerbegebietes zu erhöhen und zusätzliche Betriebe an diesem optimal erschlossenen Standort anzusiedeln. Im Bereich öffentlicher und privater Versorgungseinrichtungen soll ein Ausstattungsstandard geschaffen werden, der geeignet ist, zumindestens den täglichen (und teilweise auch den darüber hinausgehenden) Bedarf abzudecken. Räumlicher Schwerpunkt für derartige Nutzungen soll der Bereich des zu entwickelnden Ortszentrums sein. Einen Schwerpunkt für künftig notwendige Gemeinbedarfseinrichtungen (Bildung, Sport usw.) bildet der Bereich der zentralen Berliner Straße.

Für die vom kompakten Ortsbereich isolierten Siedlungsgebiete nördlich der Wilhelm-Raabe-Straße mit ihrer besonderen Nutzungsmischung soll längerfristig eine interne, qualitative Umstrukturierung zum Wohngebiet erfolgen. Eine Weiterentwicklung

nach außen wird für diesen Siedlungsbereich im Planungszeitraum nicht verfolgt. Mit Ausnahme einiger städtebaulich notwendiger Arrondierungen werden am bisherigen Ortsrand keine Freiflächen in Anspruch genommen.

Bei künftigen Wohnungsbaumaßnahmen wird sich die Gemeinde weitestgehend am Leitbild des Gartenstadtcharakters orientieren. Dies schließt eine behutsame Verdichtung von zu entwickelnden oder Nachverdichtung von vorhandenen Baugebieten an städtebaulich geeigneten Standorten nicht aus. Städtebauliche Maßnahmen sollen einhergehen mit der Entwicklung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen und Maßnahmen zur Stärkung öffentlicher Verkehrsmittel. Die Bestimmung der baulichen Dichte sowie der konkreten Art der Nutzung und Bauweise werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entschieden.

5.0 Entwicklungsprognosen und Flächenbedarf

5.1 Aussagekraft von Prognosedaten

Entwicklungsprognosen dienen dazu, den Handlungsbedarf im Planungszeitraum vorab grob abschätzen zu können. Prognosen oder Planungsrichtwerte liegen überwiegend nur auf Regions- oder Kreisebene vor und sind stets vor dem Hintergrund unterstellter Voraussetzungen und Rahmenbedingungen zu betrachten. Trendaussagen zur Gesamtentwicklung der Region Oderland-Spree (Einwohner, Wanderungen usw.) lassen sich nicht ohne weiteres auf die Gemeinde Schöneiche mit ihrer unmittelbaren Randlage zu Berlin übertragen. Gleichmaßen läßt sich aus einer prognostizierten Bevölkerungszunahme nicht unmittelbar ein quantitativer Flächenbedarf ermitteln. Die vorliegenden Prognosen sind damit nur sehr bedingt geeignet, den künftigen Bedarf Schöneiches zuverlässig vorzubestimmen.

5.2 Bevölkerungsentwicklung und Bauflächenbedarf

5.2.1 Rahmenbedingungen

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung ist für die räumliche Entwicklung und damit für alle raumbezogenen Planungen von zentraler Bedeutung. Die Bevölkerungsentwicklung beeinflusst die Auslastung und damit den Nachhol-, Ersatz- und Neubedarf von Infrastruktureinrichtungen nachhaltig (vgl. Regionalplan: Bevölkerungsentwicklung, 1996; S. 5). Abbildung 3 weist bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung eine deutliche Negativbilanz aus. Für die nächsten Jahren ist davon auszugehen, daß die Zahl der Sterbefälle weiterhin über der Zahl der Geburten liegen wird. Trendaussagen für die Region gehen davon aus, daß erst innerhalb eines Zeitraumes von etwa 10-15 Jahren mit einem langsamen Wiederanstieg der Geburtenzahlen gerechnet werden kann (vgl. Freie Planungsgruppe Berlin: Bedarfskonzeption Kommunale Hochbauten, S. 12). Nicht zuletzt deshalb lautet eine der Zielsetzungen der Gemeinde Schöneiche, sowohl bereits Ortsansässigen in der Familiengründungsphase als auch jungen Familien von außerhalb in ausreichendem Maße geeignete Bauflächen bzw. Wohnungen am Ort anzubieten. Nur so läßt sich der Negativtrend bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung langfristig umkehren.

Im gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin finden sich keine Vorgaben in Form von Einwohnerrichtwerten für die einzelnen Gemeinden. Es wird als ausdrückliche Aufgabe der Regionalplanung gesehen, hier für das jeweilige Planungsgebiet Festlegungen in Form von Orientierungswerten zu treffen. In der Planungsregion Oderland-Spree erfüllt die Gemeinde Schöneiche im Verdichtungsraum wichtige, mit den Nahbereichszentren vergleichbare Versorgungsfunktionen für eine wachsende Bevölkerung zwischen 5.000 und 15.000 Personen (sog. Typ II-Gemeinde, vgl. Regionalplan/Vorentwurf: Überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen, 1996; S. 4, 5).

Aktualisierte Bevölkerungsvorausschätzungen seitens der Regionalen Planungsstelle gehen davon aus, daß als Orientierungswert für die bedarfsorientierte Entwicklungsplanung von Schöneiche, bei Annahme eines positiven Wanderungssaldos von ca. 5.400 Personen im Zeitraum von 1995 bis 2010, mit einer örtlichen Gesamtbevölkerung von ca. 14.000 Einwohnern im Jahre 2010 zu rechnen sei (vgl. Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree vom 15.6.1998/Regionalplan-Entwurf, Textteil S. 117). Nach einer im Auftrag der Gemeinde 1996 erstellten Studie ist im Jahr 2010 jedoch mit mindestens 14.500 bis 14.750 Einwohnern zu rechnen (vgl. Freie Planungsgruppe Berlin GmbH (1996): Schöneiche-Bedarfskonzeption Kom-

munale Hochbauten; Berlin / Gemeinde Schöneiche bei Berlin (1999): Stellungnahme zum Regionalplan Oderland-Spree im Rahmen des Beteiligungsverfahrens; Schr. vom 20.5.1999; Schöneiche bei Berlin).

5.2.2 Interne und externe Einflußgrößen

Wesentliche Determinanten für die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt sind sowohl die absolute Bevölkerungsentwicklung (Saldo aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen) als auch die Entwicklung der privaten Haushalte. Selbst bei insgesamt abnehmender Bevölkerung kann nicht unmittelbar auf einen Rückgang der Wohnungs- und Wohnflächennachfrage geschlossen werden (vgl. Regionalplan/Vorentwurf: Bevölkerungsentwicklung, 1996; S. 8). Der künftige Baulandbedarf in Schöneiche wird somit aus internen wie externen Einflußgrößen resultieren. Der interne Flächenbedarf wird, nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Angleichung der Lebensverhältnisse zwischen Ost und West, von bereits ansässigen Schöneicher Bürgern herrühren, die am Ort nach entsprechend geeigneten Wohnungen und Bauflächen nachfragen werden. Dies gilt insbesondere für jüngere Bevölkerungsgruppen im Stadium der Haushalts- bzw. Familiengründung. Generell ist von einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte pro Haushalt auszugehen: Der pro Kopf steigende Wohnflächenbedarf bzw. der anhaltende Trend zu Einpersonenhaushalten ("Single-Wohnungen") wird auch in Schöneiche zu einer zusätzlichen Flächennachfrage führen. Bei 9.361 Einwohnern und 3.655 Wohneinheiten (Stand 1995) liegt die Belegungsdichte mit 2,7 Personen pro Wohneinheit in Schöneiche deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer Gemeinden (2,3 Pers./WE) in den alten Bundesländern.

Der externe Flächenbedarf resultiert aus dem Umfang der Zuwanderung im Geltungszeitraum des Flächennutzungsplanes. Die oben genannten Richt- und Prognosewerte zeigen, daß der genaue Umfang der Zuwanderungen für den Planungszeitraum nicht zuverlässig vorhergesagt werden kann. Die besondere Situation der Gemeinde Schöneiche ist dabei stets vor dem Hintergrund der Lage im unmittelbaren Rand- und Verdichtungsgebiet zu Berlin und ihrer Lage zwischen den nördlich und südlich verlaufenden Entwicklungsachsen zu sehen. Als Selbstversorgerort im Verdichtungsraum erfüllt Schöneiche wichtige, mit den Nahbereichszentren vergleichbare Versorgungsfunktionen für eine wachsende Bevölkerung zwischen 5.000 und 15.000 Personen (Typ II-Gemeinde, vgl. Regionalplan/Vorentwurf: Überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen, 1996; S. 4, 5).

Als attraktive Wohnortgemeinde mit guten Anbindungen an das regionale ÖPNV-System und das übergeordnete Straßennetz ist in Schöneiche auch für die Zukunft mit Zuwanderungen in nicht näher quantifizierbarem Umfang zu rechnen. Der Nachfrage ist mit einem entsprechend qualifizierten Baulandangebot zu begegnen. Die Bevölkerung Schöneiches nahm von 1990 bis 1997 um 1852 Einwohner zu, dies entspricht einer Zunahme um ca. 3,1 % p. a. . Unter der Annahme, das jährliche Einwohnerwachstum würde bis zum Jahr 2010 zwischen 2,0 und 3,0 % betragen, ergibt sich ein Zuwachs von 2.691 bis 4.036 Einwohnern. Eine Gesamteinwohnerzahl zwischen 13.000 und 15.000 im Jahre 2010 erscheint damit durchaus realistisch (vgl. Freie Planungsgruppe Berlin: Schöneiche-Bedarfskonzeption Kommunale Hochbauten / Einschätzung des Bevölkerungswachstums durch die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, s. o.).

5.2.3 Flächenbedarf

Die Umsetzung des unterstellten Bevölkerungswachstums in einen konkreten Flächenbedarf scheitert daran, daß die dafür maßgebliche Determinanten im Stadium der vorbereitenden Bauleitplanung in aller Regel fehlen. Nachfrageseitig werden sehr unterschiedliche Ansprüche an Bauflächen, Wohnformen und Standorte geäußert, die letztlich zu unterschiedlichen baulichen Verdichtungen und damit zu unterschiedlichen Flächenbedarfen führen. Angebotsseitig will und kann die Kommune in diesem Stadium noch keine verbindlichen Dichtewerte für potentielle Bauflächen festlegen. Eine grobe Gegenüberstellung von Flächenangebot und Nachfrage erfolgt in Kap. 6.2.3.

Im gewerblichen Bereich kann aufgrund struktureller und konjunktureller Schwankungen und äußerst heterogener Standortanforderungsprofile ein Flächenbedarf kaum hinreichend genau prognostiziert werden. Das vorhandene und geplante Flächenangebot im Gewerbegebiet Schöneiche (vgl. Kap. 6.3) ist vor dem Hintergrund der Lage der Gemeinde Schöneiche am Stadtrand von Berlin und der überaus günstigen Anbindung an die überregionale Entwicklungsachse B 1/5 bzw. Autobahn Berliner Ring (E 55) zu sehen. Obwohl sich die Gemeinde Schöneiche auch künftig primär als Wohnortgemeinde sieht, sollen zusätzliche, qualifizierte Arbeitsplätze insbesondere für die örtliche Bevölkerung geschaffen werden. Mit der Ausweisung eines eigenständigen Gewerbebestandes wurde der gewerbliche Entwicklungsdruck auf die durch Wohnnutzungen geprägten Siedlungsbereiche entschärft und damit ein Beitrag zum Erhalt der Gartenstadtstruktur geleistet. Die Gemeinde Schöneiche erachtet die im 1. Bauabschnitt vorhandenen Flächenreserven und die mit dem 2. Bauabschnitt dargestellten Entwicklungsflächen für den Planungszeitraum als ausreichend. Eine längerfristige Entwicklungsoption östlich des 2. Bauabschnittes behält sich die Gemeinde vor. Im Entwurf des Regionalplanes Oderland-Spree ist Schöneiche als "Gemeinde mit überörtlich bedeutsamer Gewerbefunktion" ausgewiesen.

Die Darstellung von Sonderbauflächen erfolgt vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Einrichtungen und aktueller Entwicklungsziele. Nicht zuletzt mit den dargestellten Sonderbauflächen "Kultur/Fremdenverkehr" will die Gemeinde ihre Funktion als Naherholungsort in der Region stärken. Da die Gemeinde aufgrund knapper Finanzmittel nur bedingt in der Lage ist, die Umsetzung aus eigener Kraft zu realisieren, ist mit der Darstellung freilich auch die Absicht verbunden, im Laufe des Geltungszeitraumes entsprechend geeignete Investoren zu finden.

5.3 Flächenbedarf für Gemeinbedarfseinrichtungen

5.3.1 Grundlagen

Eine Berechnung des voraussichtlichen Bedarfs an Gemeinbedarfsflächen und -einrichtungen kann nur überschlägig erfolgen, da vielfach die erforderlichen Detailausagen und (politischen) Rahmenbedingungen fehlen (so beispielsweise im schulischen Bereich: wird Schöneiche künftig einen gemeinsamen Schulstandort mit den Nachbargemeinden aufweisen?). Den Berechnungen liegen Richtwerte zugrunde, die aus tatsächlichen Nutzungen zahlreicher Städte und Gemeinden in den alten Bundesländern ermittelt wurden (vgl. Schöning/Borchard: Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert; 1992). Je nach Rahmenbedingungen und individuellen Voraussetzungen weisen die Richtwerte allerdings zum Teil erhebliche Bandbreiten auf. Die nachfolgend dargestellte Bedarfsermittlung für Schöneiche geht bei sämtlichen Flächenermittlungsansätzen vom Minimalwert aus. Der Flächenverbrauch kann beispielsweise deutlich gesenkt werden, wenn für unterschiedliche Einrichtungen an einem zentralen Standort eine zentrale Parkierungseinrichtung vorgesehen werden kann.

Grundsätzlich handelt es sich bei den angegebenen Bedarfswerten um Bruttoflächen. Als Zieleinwohnerzahl für das Jahr 2010 wird von 14.000 Einwohnern ausgegangen (Berechnungsgrundlage Ist-Stand 1998: 10.806 Einwohner).

5.3.2 Bedarfsermittlung

Einrichtungen der Jugendpflege

Aus dem Nutzflächenbedarfswert von 0,85 qm pro Einwohner ergibt sich ein Gesamtbedarf von 11.900 qm. Es ist davon auszugehen, daß Einrichtungen überwiegend im Bestand bzw. in bestehenden Gebäuden untergebracht werden können und somit kein Neuf Flächenbedarf entsteht.

Sollte der Neubau eines Kindergartens erforderlich werden, ist von einem Grundstücksflächenbedarf von 1.500 - 2.500 qm (bei 2 - 3 Gruppen) auszugehen (die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche ist dafür nicht erforderlich). Eine Bedarfsuntersuchung in "Schöneiche-Bedarfskonzeption Kommunale Hochbauten; 1996" (Freie Planungsgruppe Berlin) geht jedoch davon aus, daß ab 1999 die Nachfrage nach Kindergarten- und Krippenplätzen stetig ansteigen wird, so daß bis zum Jahr 2010 ein Bedarf von ca. 530 Plätzen zu erwarten ist.

Schulische Einrichtungen

Der Flächenbedarf für schulische Einrichtungen ist davon abhängig, ob in Schöneiche künftig ein Schulstandort die heute vorhandenen Einzelstandorte ersetzen soll, welche Ausbaustufen für Grund-, Haupt- und Realschule erforderlich sein werden und ob Schöneiche überörtlicher Standort eines Gymnasiums oder einer Gesamtschule sein wird (aktuell: Gesamtschule ohne gymnasiale Oberstufe). Im Rahmen des Trägerverfahrens wurden dazu keine Aussagen gemacht.

Legt man die Minimalwerte der erforderlichen Grundstücksfläche (zwischen 0,6 und 1,0 ha Grundfläche je Schultyp) zugrunde, ergibt sich ein Minimalgrundstücksflächenbedarf von ca. 2,5 ha (ohne Standort Gymnasium; mit Gymnasium: 3,3 ha).

Altenwohn-, Altenpflegeeinrichtungen

Einrichtungen wie Gemeindepflegestation und Altentagesstätte mit einem vergleichsweise geringen Nutzflächenbedarf können im Bestand bzw. in bereits bestehenden Gebäuden untergebracht werden. Der (private) Bau von Altenwohn- und -pflegeheimen zieht nicht notwendigerweise die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche nach sich (vgl. gepl. Altenwohnanlage im dargestellten Wohngebiet "Hannestraße").

Unabhängig davon, wo ggf. ein zusätzliches Altenwohn- und -pflegeheim untergebracht wird, entsteht ein Grundstücksflächenbedarf von ca. 0,5 ha.

Hallensport

Nachdem Hallensporteinrichtungen in Schöneiche bislang weitgehend fehlen, erscheint ein Grundstücksflächenbedarf von mindestens 0,5 ha realistisch. Bei zentraler Ausweisung von Schul- und Sportanlagen können die entsprechenden Einrichtungen multifunktional genutzt werden.

Feuerwehr, Bauhof

Vorausgesetzt, die bisherigen Stützpunkte der Feuerwehr werden längerfristig zugunsten eines zentralen Standortes an der Berliner Straße aufgegeben, entsteht ein Mindestbedarf von ca. 0,3 ha. Für einen kommunalen Bauhof sind mindestens weitere 0,3 ha erforderlich. Beide Einrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft ermöglichen die gemeinsame Nutzung von Freiflächen (z.B. Abstell- und Parkierungsflächen). Der Gesamtbedarf Grundstücksfläche beträgt ca. 0,6 ha.

Zusammenfassung Bedarf

Aus der dargestellten Bedarfsabschätzung ergibt sich, je nach Ansatz, ein Flächenbedarf von 3,0 bis 5,4 ha Bruttobauland. Mit der Darstellung von 3,3 ha Gemeinbedarfsflächen im Flächennutzungsplan beidseits der Berliner Straße bewegt sich die Flächendisposition der Gemeinde am unteren Rande. Sie geht davon aus, daß eine Reihe von Einrichtungen am Standort multifunktional genutzt werden können (Sporteinrichtungen für Vereinssport und Schule; Parkierungsanlage für sämtliche Einrichtungen; Feuerwehr und Bauhof als integrierter Standort usw.). Im Zuge einer Weiterbearbeitung des vorliegenden Rahmenplanes "Ortsmitte Schöneiche" sollen die weiteren Details geklärt werden.

5.4 Flächenbedarf Sportflächen

Die Entwicklung zusätzlicher Freisportanlagen ist am zentralen Standort Berliner Straße nur noch eingeschränkt möglich. Weitere, entsprechend geeignete Standorte müssen am Siedlungsrand gesucht werden.

Rein rechnerisch ergibt sich für Schöneiche, angelehnt an die geschätzte Einwohnerzahl von 14.000 - 15.000, ein zusätzlicher Bedarf von ca. 1,7 Sportplätzen und damit ein Flächenbedarf von mind. 2,3 ha (bei 1,4 ha pro Anlage).

Bei Tennisplätzen wird von einem "Bedarf" von 0,2 qm pro Einwohner ausgegangen. Damit wären 2.800 qm erforderlich (Bedarf Bruttogrundstücksfläche pro Platz: ca. ca. 0,12 ha).

Im Flächennutzungsplan werden dafür zunächst keine Entwicklungsstandorte dargestellt.

6.0 Planungs- und Entwicklungsabsichten der Gemeinde

6.1 Generelle Zielsetzungen

Im Flächennutzungsplan werden Flächen als "geplant" dargestellt, für die sich eine wesentliche Änderung ihrer bisherigen Nutzung ergibt. Dies beinhaltet sowohl Planungen auf bislang unbesiedelten Flächen im Außenbereich (z.B. landwirtschaftlich genutzte Flächen), als auch Planungen auf Flächen im Siedlungsbestand im Sinne einer Nutzungsänderung. Nachfolgend werden die im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen kurz erläutert. Die Flächen sind im Stadium der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht in jedem Falle parzellenscharf abgrenzbar, ihr Umfang wird als ungefähre Bruttobaulandfläche angegeben.

Die Gemeinde Schöneiche sieht den Schwerpunkt ihrer Siedlungsentwicklung im zentralen Bereich der besiedelten Ortslage. Dafür bieten sich die erheblichen, bislang unbebauten Flächenreserven nördlich und südlich Berliner Straße an. Schwerpunkt zur Entwicklung eines attraktiven und leistungsfähigen Ortszentrums ist der Bereich beidseits der Schöneicher Straße im Bereich südlich der Dorfaue Kleinschönebeck. Den Schwerpunkt zur Entwicklung touristischer Nutzungen (Sondernutzungen "Kultur/Fremdenverkehr") bildet der nördliche Ortseingang. Weitere Nutzungen zur Stärkung der touristischen Bedeutung der Gemeinde Schöneiche (z.B. Hotels) sollen vor allem im bestehenden Mischgebiet im Bereich des ehemaligen Schlosses untergebracht werden. Diese und andere Nutzungsabsichten (z.B. Entwicklung besonderer Wohnformen unter Einbindung bestehender Wohn- und Gewerbenutzung) werden in einem parallel bearbeiteten Bebauungsplan konkretisiert.

Mit seiner zurückhaltenden Darstellung unterschiedlich qualifizierter, neuer Bauflächen ist der vorliegende Flächennutzungsplan geeignet, sowohl der historischen Struktur Schöneiches als Gartenstadtgemeinde als auch den Ansprüchen einer sinnvollen und ausgewogenen Entwicklung unter Beachtung übergeordneter Planungsvorgaben gerecht zu werden. Den Trägern öffentlicher Belange dient der Plan in Zukunft dazu, Einzelvorhaben in einen planerischen Gesamtzusammenhang einordnen und bewerten zu können. Die Entscheidung, welche Flächen im Verlauf des Planungszeitraumes tatsächlich realisiert werden sollen, behält sich die Gemeinde vor. Dies wird letztlich von der künftigen Entwicklungsdynamik und der damit verbundenen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbebauland abhängen. Die Flächen südlich der Kalkberger Straße bzw. beidseits der Woltersdorfer Straße sieht die Gemeinde als über den Planungszeitraum des vorliegenden Planes hinausreichendes, längerfristiges Baulandpotential.

Die Bewertung der mit einer Umsetzung dargestellter Maßnahmen verbundenen Eingriffe sowie Möglichkeiten zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen stellt die im Rahmen des Landschaftsplanes erarbeitete Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ausführlich dar (vgl. Geiger/Bässler: Landschaftsplan Schöneiche; siehe Anlage).

6.2 Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

6.2.1 Wohnbauflächen

Die Flächendarstellungen sind vor dem Hintergrund zu sehen, daß die Gemeinde Schöneiche im Planungszeitraum auf einen derzeit nicht genau bestimmbareren Entwicklungsdruck reagieren muß. Wie in Kap. 5.2 dargestellt, resultiert der nur grob abschätzbare Bedarf sowohl aus internen als auch aus externen Entwicklungsdeterminanten. Die Lage Schöneiches am Rande Berlins resp. die bisherige Entwicklung deutet darauf hin, daß dieser Entwicklungsdruck auch in Zukunft anhalten wird. Mit

der Bevorratung unterschiedlich qualifizierter Wohnbauflächen trägt die Gemeinde der unterschiedlich gearteten Nachfrage nach Bauland bzw. Wohnformen Rechnung. Wenngleich das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Entwicklungsflächen derzeit noch nicht verbindlich festgelegt werden kann, strebt die Gemeinde eine überwiegend an der Struktur der Waldgartengemeinde Schöneiche orientierte Verdichtung an. "Im Regionalplanvorentwurf "Überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen, Siedlungsschwerpunkte im eV" wurde Schöneiche als Wohnsiedlungsschwerpunkt mit der Entwicklungsfunktion vorläufig festgelegt, d. h. als Typ II-Gemeinde kann Schöneiche eine planerische Vorsorge für einen Einwohnerzuwachs von ca. 25% treffen (LEP eV 1.1.4). Dies bedeutet eine maximale Bruttowohnbauflächenneuausweisung (ohne Berücksichtigung der Verdichtungspotentiale im Innenbereich) von ca. 50 ha" (vgl. Stellungnahme Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree vom 15.6.1998).

Neue Wohnbauentwicklungsflächen werden überwiegend nördlich und südlich der Berliner Straße dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Grünordnungspläne erarbeitet.

- Stegweg	ca. 9,8 ha
- Schillerstraße	ca. 0,6 ha
- Weisheimer Straße	ca. 1,7 ha
- Puhmannsteig, Huhnstraße	ca. 2,5 ha
- Hannestraße	ca. 1,0 ha
- Dehmelstraße	ca. 1,2 ha
- Woltersdorfer-, Warschauer Straße	ca. 1,8 ha
- Ortsrand Ost	ca. 1,6 ha
Summe	20,2 ha

Stegweg (ca. 9,8 ha)

Derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche. In diesem Bereich ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit 600 Wohneinheiten vorgesehen (geförderter Wohnungsbau). Der Standort zeichnet sich durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Entwicklungsschwerpunkt Ortsmitte und den Haltepunkten von Bus und Straßenbahn aus. Der Bebauungsplan (B-Plan 2/90) ist seit dem 30.3.1995 rechtsverbindlich. Im nordwestlichen Teil wurde mit der Bebauung bereits begonnen (der nordwestliche Teil wird daher als "Bestand" dargestellt). Mit dem Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor.

Schillerstraße (ca. 0,6 ha)

Derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Entwicklung dieses Standortes ist als städtebaulich sinnvolle Arrondierung zu sehen, mit der der Ortsrand entlang der Straße "Hohes Feld" geschlossen wird. Ein Grünordnungsplan wird zum gegebenen Zeitpunkt erstellt.

Weisheimer Straße (ca. 1,7 ha)

Derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche, Wiese. Entlang der verlängerten Roloff- und Weisheimer Straße wird die Entwicklung einer einzeiligen Wohnbebauung erwogen. Der zentrale Standort weist kurze Entfernungen zu vorhandenen und geplanten, öffentlichen wie privaten Infrastruktureinrichtungen auf. Erste planerische Vorstellungen liegen im Entwurfsstadium vor (vgl. Rahmenplan "Ortsmitte Schöneiche"). Die Nutzungsvorstellungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert, für einen weiter gefaßten Bereich nördlich und südlich der Berliner Straße wird zum gegebenen Zeitpunkt ein Bebauungsplan aufgestellt. In diesem Zusammenhang erfolgen die erforderlichen Aussagen zur Erschließung, den Abständen zwischen Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen und zur Grünordnung.

Puhlmannsteig, Hannestraße (ca. 2,5 ha)

Derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche, Wiese. Erste konzeptionelle Vorschläge schlagen eine einzeilige Wohnbebauung entlang der Hanne-, der verlängerten Huhnstraße und des Puhlmannsteigs vor (vgl. Aussagen Rahmenplan "Ortsmitte Schöneiche"). Hinsichtlich der Standortqualitäten und der Konkretisierung der genannten Nutzungsvorstellungen gelten die o.g. Aussagen entsprechend.

Hannestraße (ca. 1,0 ha)

Derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche, Wiese. Im Bereich der dargestellten Wohnbaufläche westlich der Hannestraße wird z. Zt. ein Seniorenwohn- und Pflegeheim errichtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist seit dem 28.5.1998 in Kraft.

Dehmelstraße (ca. 1,2 ha)

Derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche, Wiese. Im Rahmen einer ersten Nutzungskonzeption für den Gesamtbereich wird entlang der verlängerten Huhnstraße eine einzeilige Wohnbebauung erwogen. Hinsichtlich der Standortqualitäten und der Konkretisierung der genannten Nutzungsvorstellungen gelten die o.g. Aussagen entsprechend.

Woltersdorfer-, Warschauer Straße (ca. 1,8 ha)

Vormals Standort der Kreisstraßenmeisterei Fürstenwalde, teilweise mit Baumbestand. Die Gemeinde Schöneiche strebt an diesem zentrale Standort nahe der Straßenbahnhaltestelle und den vorhandenen Versorgungseinrichtungen am Straßensystem Grätzwalde die Entwicklung eines Wohnungsbaustandortes an. In diesem Zusammenhang ist im nördlichen Teil die Unterbringung einer Musikschule vorgesehen. Erste Konzeptvorschläge wurden im Rahmenplan "Ortsmitte Schöneiche" vorgestellt. Die Nutzungsvorstellungen werden im Rahmen eines aufzustellenden Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplanes konkretisiert. Ein Grünordnungsplan wird zum gegebenen Zeitpunkt aufgestellt.

Ortsrand Ost (ca. 1,6 ha)

Die Gemeinde Schöneiche sieht vor, den Bereich zwischen "Amselhain" und der Siedlung "An den Fuchsbergen" mit einer einzeiligen Bebauung zu schließen und damit die Siedlungsentwicklung am östlichen Ortsrand abzuschließen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zum gegebenen Zeitpunkt wird mit einem Grünordnungsplan gekoppelt, der die gestalterischen Anforderungen an die Ausbildung des Ortsrandes zu regeln hat. Der dortige Alleenbestand wird in die Planung miteinbezogen.

6.2.2 Gemischte Bauflächen

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Über die Zulässigkeit bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit einzelner Nutzungen entscheidet ein Bebauungsplan.

- Ortszentrum, Teil I	ca. 2,1 ha
- Ortszentrum, Teil II	ca. 1,6 ha
- Miethkestraße	ca. 1,0 ha
- Bunzelweg	ca. 1,4 ha
Summe	6,1 ha

Ortszentrum, Teil I (ca. 2,1 ha) und Ortszentrum, Teil II (ca. 1,6 ha)

Die Gemeinde Schöneiche sieht vor, den Bereich östlich des Schloßparks beidseits der Schöneicher Straße stufenweise zu einem attraktiven Ortszentrum mit den erforder-

lichen privaten und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen zu entwickeln (Mischnutzung aus Wohnen, Läden, Ladenhandwerk, Dienstleistungs- und öffentlichen Einrichtungen). Für den 1. Bauabschnitt liegt ein seit 11/94 rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor (B-Plan 6/1/93). Die Baumaßnahmen im 1. Bauabschnitt, Baufenster A (Geschäfte, Wohnungen) zwischen Brandenburgischer Straße und Heuweg sind inzwischen realisiert. Im unmittelbar nördöstlich angrenzenden 2. Bauabschnitt ist die Errichtung des neuen Rathauses/Bürgerhauses beabsichtigt. Das bauliche Konzept beinhaltet die Gestaltung eines Platzbereiches mit Aufenthaltsqualitäten, die Anbindung und Gestaltung des Übergangsbereiches zum denkmalgeschützten Ensemble des historischen Ortskerns Kleinschönebeck findet im Rahmen des Bebauungsplanes Beachtung.

Obwohl der in weiten Teilen ungeordnet wirkende Bereich als bestehende, gemischte Baufläche bezeichnet werden kann, wird im Plan, im Sinne einer qualitativen Nutzungsaufwertung, ausdrücklich die Darstellung "Gemischte Baufläche - geplant" verwendet. Damit wird die Bedeutung dieser Entwicklungsmaßnahme für die Gemeinde Schöneiche hervorgehoben. Um eine Neubaufläche (im Sinne einer Inanspruchnahme bislang unbesiedelter Flächen) handelt es sich hierbei nicht.

Miethkestraße (ca. 1,0 ha)

Derzeit überwiegend gewerbliche Nutzungen. Im Zusammenhang mit einer noch zu erstellenden städtebaulichen Gesamtkonzeption für den weiteren Bereich Ortsmitte soll an diesem Standort eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe entwickelt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein entsprechender Schutzabstand zum Mühlenfließ ausgewiesen. Ein Grünordnungsplan ist in diesem Zusammenhang erforderlich.

Bunzelweg (ca. 1,4 ha)

Derzeit gewerblich genutzte Fläche, flächenextensive Lagernutzung. Am Standort ist eine gemischte Nutzung aus Wohnen, nichtstörenden Gewerbenutzungen und Läden vorgesehen. Im nördlichen Teil grenzt der Standort der Feuerwehr, der Bauhof sowie ein Übergangswohnheim für Aussiedler an. Ein Handwerkerzentrum mit örtlichen Gewerbebetrieben sowie ein Wohn- und Geschäftszentrum im südlichen Bereich sind bereits realisiert. Eine Verlegung der Feuerwehr und des Bauhofes an den Standort Berliner Straße wird erwogen (vgl. Kap. 6.5).

6.2.3 Angebots- und Nachfragebilanz

Die dargestellten Entwicklungspotentiale, ca. 20,2 ha Wohnbaufläche und ca. 6,1 ha gemischte Baufläche, sind differenziert zu betrachten: Dem Baugebiet "Stegeweg" mit ca. 9,8 ha und 600 geplanten Wohneinheiten kommt ein besonderer Status zu, da hier Baumaßnahmen bereits im Gang bzw. die Vermarktung der Flächen bereits weit fortgeschritten ist. Es ist damit zu rechnen, daß die Fläche zum Genehmigungszeitpunkt des FNP nicht mehr als Entwicklungsfläche zur Verfügung stehen wird. Wird für das verbleibende Entwicklungspotential von 10,4 ha ein den Zielsetzungen der Gemeinde Schöneiche entsprechender, niedriger bis mittlerer Verdichtungsansatz von 25-35 Wohneinheiten pro ha Bruttobauland gewählt (zum Vergleich Stegeweg: 55 WE/ha!), sind auf diesen Flächen zwischen 260 und 364 Wohneinheiten realisierbar. Auf 3,0 ha (50 %) der gemischten Bauflächen sind unter Bezugnahme auf vorliegende Planungen und eigenen Berechnungen mindestens weitere 132 Wohneinheiten realisierbar.

Bei unterstellter Zuwanderung von 2 % p.a. (gemessen an der derzeitigen Bevölkerung) entsprechen 2.691 zusätzliche Einwohner einem Bedarf von 1.170 WE (bei 2,3 Bew./WE) bis zum Jahr 2010. Geht man weiterhin davon aus, daß sich die derzeitige

Belegungsdichte von ca. 2,7 Bewohnern pro Wohneinheit bis zum Jahr 2010 auf 2,3 Bew./WE reduzieren wird, entsteht ein zusätzlicher, interner Bedarf von 415 Wohneinheiten (bezogen auf den Stand 1995!).

Abb. 6: Angebots-/Bedarfsabschätzung

	Bereich/Fläche	Größe in ha	Wohneinheiten *
Angebotspotential	-W- Stegeweg	9,8	600
	-W- übrige Flächen	10,4	ca. 260 - 364
	-M- Ortszentrum	3,7	ca. 130
	-M- Bunzelweg	1,4	ca. 40
	-M- Miethkestraße	1,0	ca. 20
	Summe		ca. 1.050 - 1.154
Nachfragepotential	intern		ca. 415
	extern		ca. 1.170
	Summe		1585
Angebotsdefizit			ca. 431 - 535

* Anzahl der Wohneinheiten: entnommen aus den vorliegenden Bebauungsplänen (-entwürfen) bzw. Schätzwerte

Aus der vereinfachten Gegenüberstellung zwischen Angebot und Bedarf ergibt sich ein Angebotsdefizit von ca. 431 bis 535 Wohneinheiten. Die auf unterstellten Rahmenbedingungen basierende Angebots- und Bedarfsrechnung verdeutlicht, daß die Gemeinde Schöneiche zur Bedarfsdeckung neben den aufgeführten Entwicklungsflächen auf Baulücken und Arrondierungsflächen im derzeitigen Siedlungsbestand angewiesen sein wird. Die neben den Neubaufflächen gleichrangige Entwicklung von Potentialen im Bestand entspricht der grundlegenden Zielsetzung der Gemeinde Schöneiche. Sie folgt damit dem regionalplanerischen Grundsatz, mit den verfügbaren Freiflächen schonend umzugehen.

Nach einer von der Gemeinde in Auftrag gegebenen Untersuchung liegt im bebauten Bereich der Gemeinde Schöneiche ein umfangreiches Baulückenpotential vor. "Bei Ausschöpfung aller aufgezeigten Potentiale und unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen könnten allein durch die "Lückenschließung" in Schöneiche rund 2.170 Wohnungen gebaut werden. Mit der kompletten Ausschöpfung des Potentials bis zum Jahr 2010 ist nicht zu rechnen. Daher wurde für diesen Zeitraum nur eine Realisierung von 80 % dieser Summe, d.h. 1.740 WE angenommen." (Freie Planungsgruppe Berlin: Bedarfskonzeption Kommunale Hochbauten, S. 10).

Die erwähnte Untersuchung zeigt jedoch auch, daß die Potentiale im Siedlungsbestand im Einzelfall sehr unterschiedliche Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung aufweisen. Welche Teile im Laufe der nächsten Jahre für eine Bebauung herangezogen werden können, ist vorab nicht im Detail abschätzbar. Deutlich wird jedoch, daß sich mit den im Plan dargestellten Neubaufflächen und Potentialen im Siedlungsbestand der oben grob ermittelte Bedarf in jedem Falle decken läßt.

6.3 Gewerbliche Bauflächen

- Gewerbegebiet Schöneiche-Nord, 2. Bauabschnitt

ca. 15,5 ha

Schwerpunkt gewerblicher Nutzungen ist das Gewerbegebiet Schöneiche im Norden der Gemarkung. Das Gewerbegebiet verfügt über hervorragende Anschlüsse an das übergeordnete Straßennetz (überregionale Entwicklungsachse B 1/5 Berlin-Küstrin; Anbindung an Autobahn E 55). Die Ortslage Schöneiche selbst wird damit nur bedingt mit gebietsbezogenem Ziel- und Quellverkehr belastet. Die Gemeinde Schöneiche verfolgt das Ziel, im Rahmen einer übergeordneten Verkehrsleitplanung den mit dem Gewerbegebiet in Verbindung stehenden, überörtlichen Ziel- und Quellverkehr (Schwerlastverkehr) vorwiegend über die Autobahnanschlußstelle Berlin-Lichtenberg (Vogelsdorf) / B 1/5 zu führen. Die Zu- und Abfahrt über die Anschlußstelle Rüdersdorf und damit die Zu- und Abfahrt durch das Ortszentrum Schöneiches soll die Ausnahme bleiben. Eine entsprechende Beschilderung wird gefordert.

Mit dem Angebot entsprechender Gewerbeflächen ist die Grundlage geschaffen, im Planungszeitraum weitere Gewerbebetriebe in Schöneiche anzusiedeln. Dabei bietet der Standort sowohl Voraussetzungen für die Auslagerung von Gewerbebetrieben aus dem Ort als auch für die Ansiedelung überregionaler Nachfrager. Der erste Bauabschnitt (Gewerbegebiet Schöneiche-Nord/B-Plan 1/91) ist seit dem 8.7.1996 rechtsverbindlich und inzwischen vollständig erschlossen. Die geforderten Ausgleichsflächen wurden im nördlich angrenzenden Bereich realisiert (vgl. Grünordnungsplan). Die noch freien Flächen werden derzeit vermarktet. Im Entwurf des Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree wird Schöneiche als "Gemeinde mit überörtlich bedeutsamer Gewerbefunktion" dargestellt.

Die Gemeinde Schöneiche sieht eine Erweiterung des Gewerbebestandes im südlichen Bereich vor (B-Plan 1/91, 2. Bauabschnitt). Die Abwägung gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist bereits erfolgt. Nachdem der nach Osten ragende Teil des 2. Bauabschnittes bereits weitgehend realisiert ist (und im Plan entsprechend dargestellt wurde), beträgt der Umfang der verbleibenden Entwicklungsfläche ca. 15,5 ha. Der überwiegende Teil dieses Bauabschnittes vollzieht sich als Umnutzung des ehemaligen Flora-Geländes, das zum überwiegenden Teil bereits heute Bebauung bzw. Flächenversiegelung aufweist. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im südlich angrenzenden Bereich realisiert (vgl. Grünordnungsplan). Die Gemeinde hält an der südlichen Verlängerung der Gewerbegebieterschließungsstraße bis an die Neuenhagener Chaussee im Bereich des nördlichen Ortseingangs fest. Nur so kann eine Auslagerung des Verkehrs aus der beengten, baumbestandenen Neuenhagener Chaussee (L 338) erreicht werden.

Längerfristig behält sich die Gemeinde Schöneiche die Entwicklung eines 3. Bauabschnittes östlich des 2. Bauabschnittes vor, sofern zukünftig ein entsprechender Entwicklungsbedarf erkennbar ist.

6.4 Sonderbauflächen

Als Sondergebiete sind, gem. § 11 BauNVO, solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Im Bereich des nördlichen Ortseingangs (nördliche Dorfstraße, An der Reihe) strebt die Gemeinde eine kulturelle, gastronomische und fremdenverkehrliche Nutzung an. In Anlehnung an den Bebauungsplan 4A/97 werden zwei Sonderbauflächen dargestellt, die im Planungszeitraum stufenweise realisiert werden sollen. Folgende allgemeine Planungsziele wurden mit dem Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes vom 11.4.1997 formuliert: Die im Plangebiet vorherrschenden städtebaulichen und funktionalen Mängel sollen beseitigt werden. Zur Neugestaltung der städ-

tebaulich-räumlichen und funktionalen Struktur ist die vorhandene Substanz unter Beachtung der historischen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkte heranzuziehen. Erste konzeptionelle Vorstellungen wurden mit dem Rahmenplan "Ortsmitte Schöneiche" vorgelegt. Die planerische Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Weiterentwicklung des Bebauungsplanes. Ein begleitender Grünordnungsplan wird erstellt.

- Kultur/Fremdenverkehr (zwei Teilflächen)	ca. 2,5 ha
- Wochenendhausgebiet "An den Fuchsbergen"	ca. 3,9 ha
Summe	6,4 ha

Kultur/Fremdenverkehr (ca. 2,5 ha)

Die südlich der Ortseingangsstraße bzw. der Kastanienallee gelegene Sonderbaufläche umfaßt die Gebäude des ehemaligen Kartoffelspeichers sowie die einzeilige Bebauung entlang der Straße "An der Reihe", darunter das denkmalgeschützte Speichergebäude. Hier sind kulturelle und fremdenverkehrliche Nutzungen vorgesehen, die die denkmalgeschützten Gebäude miteinbeziehen. Die Konkretisierung erster Nutzungsvorstellungen hat den Zielsetzungen einer Aufwertung des nördlichen Ortseingangs zu folgen.

Wochenendhausgebiet "An den Fuchsbergen" (ca. 3,9 ha)

Der Standort präsentiert sich derzeit als Waldstück mit einzelnen Wochenendhäusern. Es ist Ziel der Gemeinde, diesen Standort unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse schrittweise zu entwickeln. Am Standort befindet sich ein Biotop gem. § 32 BbgNatSchG (Eichenmischwälder, bodensaurer Standort; vgl. Landschaftsplan). Mit der zuständigen Naturschutzbehörde soll bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung geklärt werden, ob ein Einvernehmen von Biotopschutz und Wochenendhausnutzung hergestellt werden kann. Die weitere Konkretisierung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung resp. Grünordnungsplanung.

6.5 Flächen, Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Im Rahmen ihrer Funktion in der Region (vgl. Kap. 2.2) sieht die Gemeinde Schöneiche im Laufe des Geltungszeitraumes des Flächennutzungsplanes die Entwicklung bzw. Schaffung einiger dringend notwendiger Flächen bzw. Einrichtungen für den Gemeinbedarf vor. Im Bereich des zu entwickelnden Ortszentrums soll innerhalb des 2. Bauabschnittes neben einer Reihe privater Infrastruktureinrichtungen das neue Bürger- bzw. Rathaus (ggf. mit Einrichtungen wie Ortsbücherei, Gemeindesaal usw.) entstehen. Die Verlagerung der Poststelle in das Ortszentrum ist mit der Deutschen Post AG zu klären.

Nördlich und südlich der Berliner Straße werden drei Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt, um den Bedarf an zusätzlich notwendigen Infrastruktureinrichtungen decken zu können. Dieser zentrale Ortsbereich weist günstige Entfernungen zu allen Siedlungsbereichen auf. Im Rahmen einer geplanten Neuordnung des Busliniennetzes wird eine optimale Anbindung an das Netz des ÖPNV gewährleistet. Erste Planungsansätze wurden mit dem Rahmenplan "Ortsmitte Schöneiche" vorgestellt. Die planerische Umsetzung eines Teilbereiches ist aus einem Gesamtkonzept zur Entwicklung des Gesamtbereichs beidseits der Berliner Straße abzuleiten.

In Kap. 5.3 wurde eine vor dem Hintergrund noch unklarer Rahmenbedingungen näherungsweise Bedarfsberechnung vorgelegt. Bei Kindergärten/Kindertagesstätten

sind, neben der Erweiterung bestehender Einrichtungen, folgende Neustandorte vorgesehen (im Plan entsprechend dargestellt):

- Kita Hohenberge (ab 2001, 80 Plätze),
- Kita bei der Dorfkirche Kleinschönebeck (ab 2000, 50 Plätze),
- Kita oder Krippe im Bereich der neuen Wohnschwerpunkte nördlich der Berliner Straße.

Die bauliche Erweiterung der Grundschule I ist abgeschlossen. Es wird damit gerechnet, daß die Nachfrage im Grundschulbereich erst nach dem Jahr 2004 wieder nachhaltig steigen wird. Die vorhandenen und derzeit im Bau befindlichen Einrichtungen sind bis zum Zieljahr 2010 ausreichend. In Schöneiche besteht zur Zeit eine Gesamtschule ohne gymnasiale Oberstufe mit einer Kapazität von umgerechnet 2,6 Zügen. Die Nachfrage wird, der Untersuchung "Bedarfskonzeption Kommunale Hochbauten" folgend, bis zum Jahr 2001 auf rund 300 Schüler ansteigen, danach jedoch eher wieder sinken. Bei einer anhaltenden Bevölkerungszunahme wird die Gesamtschule auch langfristig ihre Existenzberechtigung behalten, eine gymnasiale Oberstufe wäre vor dem Hintergrund einer weiteren Bevölkerungszunahme längerfristig durchaus denkbar. Im Geltungszeitraum des Flächennutzungsplanes soll über mögliche Trägerschaftsstrukturen für die Gesamtschule nachgedacht werden. Längerfristig wird das erforderliche schulische Ausstattungsniveau (Gesamtschule, weiterführende Schule mit gymnasialer Oberstufe an einem zentralen Standort) sowohl vom Umfang der Zuwanderung als auch von möglichen und notwendigen Kooperationen mit den Nachbargemeinden (hier insbesondere Woltersdorf) abhängig sein. Der Schulentwicklungsplan des Kreises ist derzeit in der Erarbeitungsphase. Mit der Zielsetzung der mittel- bis langfristigen Flächensicherung hält die Gemeinde einen zentralen Schulstandort südlich der Berliner Straße vor. Die weiteren Planungen, Realisierungschancen und -erfordernisse sind im Planungszeitraum auf übergemeindlicher bzw. regionaler Ebene mit den Nachbargemeinden, dem Kreis und der maßgeblichen Schulamtsbehörde abzustimmen.

Die zwei im Ort vorhandenen Jugendfreizeiteinrichtungen werden gut angenommen. Mögliche Erweiterungen werden im Planungszeitraum geprüft. Ein Seniorenwohn- und Pflegeheim entsteht innerhalb des als Wohnbaufläche dargestellten Bereiches an der Hannestraße (vgl. Kap. 6.2.1). Erforderliche Kleinspielfelder sollen im Bereich der Gemeinbedarfsflächen (Roloffstraße) untergebracht werden. Im nördlichen Teil der als geplant dargestellten Wohnbaufläche Woltersdorfer-/Warschauer Straße ist die Unterbringung einer Musikschule vorgesehen.

Gemeinbedarfsflächen:

- Berliner Straße-Nord	ca. 1,3 ha
- Roloffstraße	ca. 1,0 ha
- Berliner Straße-Süd	ca. 1,0 ha
Summe	3,3 ha

Berliner Straße-Nord (ca. 1,3 ha)

Derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche, Wiese. An diesem zentralen Standort ist der Neubau einer zentralen Feuerwache, eines Kindergartens und die Unterbringung des kommunalen Bauhofs vorgesehen. Das Vorhaben grenzt an die geplante Wohnbebauung im Norden an (vgl. Pkt. 6.2).

Roloffstraße (ca. 1,0 ha)

Derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche, Wiese. Zwischen der nach Süden verlängerten Roloffstraße und den bestehenden Sportfreiflächen wird ein Streifen als Gemeinbedarfssfläche dargestellt. Die Gemeinde sieht hier den Bau einer Sporthalle (ggf. Mehrzweckhalle) mit zugehörigen Kleinspielfeldern vor. Die Nutzung fügt sich damit in die benachbarten Sporteinrichtungen ein und kann darüber hinaus für den Schulsport genutzt werden (vgl. unten).

Berliner Straße-Süd (ca. 1,0 ha)

Derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche, Wiese. Als weiterer Standort des Gemeinbedarfsschwerpunktes entlang der Berliner Straße wird dieser Bereich zunächst als multifunktionale Freifläche dargestellt (Festplatz). Gleichzeitig dient die Fläche als Vorhaltestandort für den Neubau zentraler schulischer Einrichtungen.

6.6 Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge

6.6.1 Individualverkehr, Straßennetz

Aktuelle Verkehrsprobleme ergeben sich in Schöneiche derzeit aus ortsfremdem Durchgangsverkehr, den aus Schöneiche und seinen Nachbarorten nach Berlin gerichteten Pendlerströmen (hier insbesondere aus Woltersdorf) sowie aus dem innerörtlichen Kurzstreckenverkehr. Die Probleme lassen sich vielfach nur in enger Zusammenarbeit insbesondere mit der Nachbargemeinde Woltersdorf und der Stadt Berlin klären. Die Gemeinde Schöneiche strebt hier eine enge Zusammenarbeit an. Das im Juli 1997 vorgelegte Verkehrskonzept setzt für den motorisierten Straßenverkehr Schöneiches folgende generelle Prioritäten:

- Vermeidung von gebietsfremdem Durchgangsverkehr durch den konsequenten Ausbau der Randstraßen der Netzmasche B1/5, Vogelsdorf-Woltersdorf, Fürstener Damm und Dahlwitzer Landstraße.
- Bündelung des verbleibenden Durchgangsverkehrs sowie des Quell- und Zielverkehrs auf ein stark reduziertes flächenerschließendes Straßennetz, das den schnellen Abfluß der Verkehre auf die Randstraßen ermöglicht.
- Maßnahmen zur ortsverträglichen Gestaltung der Straßen des Hauptnetzes durch geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen vor allem in den Eingangsbereichen sowie durch eine verträgliche Ausbildung der Knoten.
- Generelle Integration des ruhenden Verkehrs in die Bauflächen mit Ausnahme der Zentrumsbereiche (vgl. Masterplan: Verkehrskonzept Gemeinde Schöneiche bei Berlin 1997).

Insbesondere vom Ausbau der östlich an die Schöneicher Gemarkung angrenzenden, annähernd anbaufrei verlaufenden Trasse Vogelsdorf-Woltersdorf und deren Klassifizierung als Kreisstraße verspricht sich die Gemeinde Schöneiche eine deutliche Entlastung vom Nord-Süd-gerichteten Verkehr. Der von der Autobahn zum Schöneicher Gewerbegebiet gerichtete Schwerlastverkehr ist mit einer entsprechenden Beschilderung über die Autobahnanschlussstelle Berlin-Lichtenberg - B 1/5 zu lenken, um die besiedelte Ortslage und insbesondere das Ortszentrum nicht unzumutbar zu belasten.

Aus aktueller Sicht besteht das innerörtliche Hapterschließungsnetz Schöneiches aus den Landesstraßen Neuenhagener Chaussee (L 338), Dorfstraße, Friedrichshagener Straße (L 302), Schöneicher Straße, Kalkberger Straße (L 302) sowie der Rahnsdorfer Straße (L 338). Als nachrangige örtliche Hapterschließungsstraßen gilt der "Südring" bestehend aus Raisdorfer-/Lübecker-, Forststraße, Kieferndamm und Jägerstraße. Möglichkeiten eines Ausbaus der südlichen Woltersdorfer Straße bis zur Schö-

nebecker Straße muß im Geltungszeitraum mit der Nachbargemeinde Woltersdorf geklärt werden. Die Achse Dorfaue-Vogelsdorfer Straße wird künftig ausschließlich der Erschließung der nördlichen Siedlungsteile dienen.

Die Wohn- und Wohnerschließungsstraßen werden soweit als möglich ihren typischen Pflasterbelag behalten (ggf. mit Radfahrstreifen), die Einrichtung von Tempo-30-Zonen für das gesamte Ortsgebiet mit Ausnahme der Hauptnetzstraßen wird geprüft. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneiche hat zum Schutz der Allee- bzw. Straßenbäume im Ort am 30.4.1997 eine Straßenbaumschutzsatzung erlassen. "Der Bestand an ein- und mehrreihig baumbestandenen Straßen ist für die Gemeinde Schöneiche ortsbildprägend und stellt neben der bedeutenden ökologischen Wirkung ein erhaltenswertes Kulturgut dar. Mit der Satzung sollen Voraussetzungen zum Erhalt, zur Erneuerung und zur Erweiterung des Bestandes an ein- und mehrreihig baumbestandenen Straßen geschaffen werden. Bei der Erstellung von Bebauungsplänen, insbesondere für neue Wohn- oder Gewerbebereiche, ist auf die Schaffung von ein- und mehrreihigen, baumbestandenen Straßen zu achten" (vgl. Text der Satzung im Original/Aussagen des Landschaftsplanes). Die bestehenden Straßenbäume werden durch die Gemeinde fortlaufend gepflegt und, wo erforderlich, durch Neupflanzungen ersetzt.

Als Straßenneubaumaßnahme ist die von der Gemeinde geplante Verlängerung der Nord-Süd - Achse des Gewerbegebietes zum nördlichen Ortseingang/L 338 einzustufen (Ziel: Entlastung der Neuenhagener Chaussee!). Die Trassenverlängerung ist Bestandteil des 2. Bauabschnittes des Gewerbegebietes Schöneiche. Der Flächenanspruch außerhalb des zweiten Bauabschnittes beträgt ca. 0,8 ha. Zum genauen Trassenverlauf bedarf es zum gegebenen Zeitpunkt einer näheren Detaillierung. Die Option einer Achsenanbindung nach Norden an die B 1/5 wird in Form eines freizuhaltenden Bereiches offengehalten.

Der Landesstraßenbedarfsplan beinhaltet eine Ortsumgehung Schöneiche im Zuge der L 338. Detailplanungen für das Raumordnungsverfahren wurden noch nicht begonnen. Im Flächennutzungsplan wird im Bereich der nach Westen verlängerten Berliner Straße ein entsprechender Trassenkorridor berücksichtigt. Eine Querung der nachrichtlich übernommenen "Überörtlich bedeutsamen Grünstäsur" (vgl. Gemeinsamer Landesentwicklungsplan 1995) ist damit nicht auszuschließen.

6.6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die S-Bahnlinie Berlin-Erkner verläuft am südlichen Rand der Gemeinde. Die Gemeinde ist daran interessiert, die Straßenbahnlinie langfristig als wichtigen Zubringer zur S-Bahn zu erhalten und die Effizienz dieses Verkehrsmittels weiter zu steigern. Mit der Anschaffung von neuem Wagenmaterial und Streckensanierungsmaßnahmen wurde ein erster Schritt bereits getan. Noch im Jahr 1998 sollen die Haltestellen Grätzwalde und Schillerstraße (verschoben zur Ecke Weisheimer Straße) modernisiert werden. In den nächsten Jahren wird mit dem Ausbau der Schöneicher Straße die Straßenbahn auf die gegenüberliegende Straßenseite verlegt (im Plan bereits dargestellt). Dabei werden sich auch im Bereich der Gleiskurve an der Dorfstraße/An der Reihe Änderungen ergeben. Die Schöneicher Straßenbahn ist in den Berliner Verkehrsverbund integriert.

Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes und neuer Wohn- und Dienstleistungsschwerpunkte soll das Busliniennetz als zweites, wichtiges Zubringer- und innerörtliches Erschließungssystem weiter verbessert werden. Durch eine Modifizierung des Streckennetzes sollen insbesondere die zentralen und östlichen Siedlungsbereiche

künftig besser erschlossen werden, die Anbindung des Gewerbegebietes ist geplant. Das Verkehrskonzept liefert hierzu Vorschläge, die nachfolgend auf ihre Realisierbarkeit zu prüfen sind. Die Gemeinde Schöneiche regt an, die Buslinie vom S-Bahnhof Erkner über Schöneiche und Neuenhagen längerfristig bis zur S-Bahn-Verbindung Berlin-Strausberg zu führen. Damit wäre eine deutliche Verbesserung des ÖPNV-Angebots bzw. ein zusätzlicher Anreiz zur Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel verbunden. Entsprechende Gespräche mit den Netzbetreibern sind im Gang.

6.6.3 Fuß- und Radwegenetz

Die Gemeinde Schöneiche ist sich der Tatsache bewußt, daß es sich bei einem großen Teil des Verkehrsaufkommens um innerörtlichen Kurzstreckenverkehr handelt (Einkauf, Besorgungen usw.). Es ist ausdrückliches Ziel der Gemeinde, ein solides Fuß- und Radwegenetz aufzubauen, das entsprechende Anreize zum PKW-Verzicht innerhalb des Ortes schafft. Im Verkehrskonzept vom Juli 1997 werden erste Ansätze dargestellt, die Eingang in die weiteren Planungen finden werden. Der Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes zur Realisierung von gemeindlichen und übergemeindlichen Beziehungen wird konsequent vorangetrieben. Desweiteren wird eine Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten an zentralen Straßen und Plätzen im Haupt- und Nebennetz durch standortspezifische Maßnahmen wie Gestaltung, Begrünung, Verbreiterung von Aufenthaltsflächen angestrebt und im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel schrittweise realisiert. Neben dem Ausbau fahrbahnparalleler Geh- und Radwege werden an den Stellen mit hohem Verkehrsaufkommen soweit als möglich geeignete Querungshilfen geschaffen (Fahrbahnverengung, Belagsgestaltung, Mittelinsel usw.). Mittel- bis langfristiges Ziel bleibt die Schaffung eines fließbegleitenden, verkehrsabgewandten Fußweges in Nord-Süd-Richtung, der auch in ein überregionäles Fuß- und Wanderwegenetz integriert werden kann.

Ost-West-Fußwegebeziehungen sind überwiegend entlang der Straßenachsen ausgebildet, Querverbindungen über das Fließ sind vorhanden. Eine zusätzliche fließquerende Fußverbindung ist in Verlängerung der Berliner Straße zum Pyramidenplatz geplant. Es wird geprüft, ob im Anschluß daran, in östlicher und westlicher Richtung, eine zusätzliche, attraktive Grünachse ausgebildet werden kann (z.B. entlang der weithin noch nicht angebauten Berliner Straße). Ebenfalls wird die Ausbildung einer "grünen Umweltachse" als schnelle Innerortsverbindung entlang der Achse Stegeweg-Woltersdorfer Straße in die weiteren Planungen mitaufgenommen.

Dem Fahrrad soll als eigenständiges, sehr flexibel einsetzbares Verkehrsmittel im Rahmen der weiteren Planungen Rechnung getragen werden. Die Vorschläge des Verkehrskonzeptes werden im Rahmen der weiteren Planungen geprüft, ein Netzvor-schlag liegt vor. Bei der Entwicklung eines leistungsfähigen Radwegenetzes werden sowohl Mischformen wie gemeinsame Rad- und Fußwege als auch die Einrichtung autonomer, von der Fahrbahntrasse abgetrennter Radspuren erörtert werden. Einen Anreiz zur verstärkten Nutzung des Fahrrads stellen auch entsprechende Serviceangebote dar. Beispiel: Das Stellplatzangebot für PKW am S-Bahn-Haltepunkt Rahnsdorf ist begrenzt, ein bewachter Fahrradparkplatz (ggf. mit Serviceangeboten) könnte hier einen Anreiz zum Umsteigen auf das Rad bieten.

6.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

6.7.1 Energieversorgung

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind auf Schöneicher Gemarkung nicht vorhanden. Die Abwasserklärung erfolgt über die Gemeinschaftskläranlage auf der

Gemarkung Münchehofe.

Die von der Oder-Spree Energieversorgung AG geplante 110-KV-Freileitungstrasse Dahlwitz-Hoppegarten parallel zur B 1/5 wurde in den Plan aufgenommen. Für 1998 und 1999 sind weitere Ortsnetzverkabelungen geplant. Sofern Planungsvorhaben den Bereich von Leitungen und Anlagen der Versorgungsunternehmen tangieren, werden diese rechtzeitig benachrichtigt. In der Gemeinde Schöneiche befinden sich aktuell 38 Trafostationen, die im Plan nicht einzeln dargestellt werden konnten. Sie werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

Die Hauptleitungen der Gasversorgungsunternehmen sowie ein Steuerkabel der Verbundnetz Gas AG wurden im Plan dargestellt. Sofern im Bereich von 200 m beidseits der Anlagen Planungen erfolgen, wird das betreffende Unternehmen informiert. Eine Gasübergabestation befindet sich im Bereich der Eggersdorfer Straße.

Sämtliche Energieversorgungsunternehmen werden bei aktuellen Vorhaben frühzeitig in die Planungen miteinbezogen.

6.7.2 Entwässerung

Östlich des realisierten, ersten Bauabschnittes des Gewerbegebietes Schöneiche wurde ein Regenrückhaltebecken (RRB) erstellt. Ein weiteres Regenrückhaltebecken soll im Rahmen des zweiten Bauabschnittes am südlichen Gebietsrand entstehen. Die Hauptnetze der Gas-, Trink- und Abwasserversorgung sind im Plan dargestellt. Die Maßnahmen zur Entwicklung bzw. Sanierung des Abwasserkanalnetzes sind im Gang bzw. teilweise bereits abgeschlossen. Der weitere Ausbau erfolgt stufenweise. Dem Generalentwässerungsplan Strausberg-Erkner ist zu entnehmen, daß eine Entsorgung aller im Plan dargestellter Siedlungsbereiche bis zum Jahr 2010 gesichert ist.

6.7.3 Ablagerungen, Altlasten

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, Flächen zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Im Gegensatz zum Bebauungsplan sind solche Flächen aber nur dann zu kennzeichnen, wenn sie für die bauliche Nutzung vorgesehen sind. Eine derartige Kennzeichnung soll somit insbesondere als "Warnung" für nachfolgende Planungen dienen.

Die Gemeinde Schöneiche hat eine umfangreiche Prüfung der bekannten Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen vorgenommen. Bei den im Altlastenkataster der Unteren Abfallbehörde aufgeführten Flächen handelt es sich bei näherer Betrachtung überwiegend um Standorte, bei denen Bodenbelastungen oder Verunreinigungen, von denen eine Gefährdung ausgehen könnte, kaum oder nicht zu erwarten sind. Nachfolgend werden für sämtliche Flächen Gefahrenabschätzungen und daraus resultierende Handlungserfordernisse dargestellt. Im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden diejenigen Flächen, die nur unbedeutende Belastungen und damit kein Gefährdungspotential aufweisen. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen sind analog der nachfolgenden Übersicht nummeriert. Eine flächengenaue Abgrenzung der Standorte läßt sich nicht vornehmen, die Darstellung erfolgt mit Symbol (PlanzV Nr. 15.12).

Nr. (neu)	Altlastenverdachtsfläche gem. Kataster	Geplante Nutzung	Gefahrenabschätzung	Handlungsbedarf
	Müllkippe Münchehofer Weg	Landwirtschaftsfläche	Ehemalige Lagerfläche von möglicherweise emittierendem Lagergut; Fläche beräumt; unbedenkliche Altlasten; keine sensible bauliche u. a. Nutzung vorgesehen;	Keine Notwendigkeit der Kennzeichnung; kein Untersuchungsbedarf
	Mülldeponie- Straße nach Münchehofe			
	Ehemaliges Gaswerk Schöneiche Babickstr. 3-4	Wohnbaufläche	Fläche bereits erschöpfend neubebaut (6 EFH, Bezirksmeisterei mit Garagen); Sanierung hat stattgefunden; tolerierbare Restbelastung; Sanierungsumfang der Nutzung angemessen; unbedenklich	Keine Notwendigkeit der Kennzeichnung; kein weiterer Untersuchungsbedarf
2	Flora Automobile GmbH, Kalkberger Str. 199	Gemischte Baufläche	Derzeitige Nutzung KFZ-Betrieb; ggf. Belastung durch Mineralölkohlenwasserstoffe; bislang keine Sanierungsmaßnahmen erfolgt; bei weiterer gewerblicher Nutzung keine Gefahren; bei Wohnnutzung Vorkehrungen und Maßnahmen erforderlich	Darstellung im FNP angeraten, um Signalfunktion auszuüben; sollte Fläche für Wohnungsbau umgenutzt werden, dann Untersuchung im Zuge der Verbindl. Bauleitplanung erforderl.
	OGS Schöneiche Am Weidensee	Sonderbaufläche Kultur/ Fremdenverkehr	Lagerung von möglicherweise kontaminierenden Gütern von ehem. Betreiber lediglich vermutet; da Lagerung in geschlossenen Lagerhallen erfolgte, sind Altlasten nicht zu erwarten	Es liegt ggf. eine unbedeutende Belastung vor; kein Erfordernis der Kennzeichnung
3	Straßenbahnbetriebshof Schöneiche Dorfstraße 15	Sonderbaufläche Depot	Gefährdungspotential Bodenkontamination durch Mineralölkohlenwasserstoffe; Beibehaltung der baulichen Nutzung	Kennzeichnung erforderlich, aber kein Konfliktpotential, da vorgesehene Nutzung mit Planungsgrundsätzen vereinbar
	Bau Tec GmbH Dorfau 7 - 9	Gemischte Baufläche	Lagerung von möglicherweise kontaminierenden Gütern von ehem. Betreiber lediglich vermutet; Altlasten kaum zu erwarten	Es liegt ggf. eine unbedeutende Belastung vor; kein Erfordernis der Kennzeichnung
4	Bildgießerei Schöneiche An der Reihe/ Ecke Dorfstraße	Gemischte Baufläche	Gefährdungspotential Bodenkontamination durch Schwermetalle; bislang keine Sanierungsmaßnahmen erfolgt; bei weiterer gewerblicher Nutzung keine Gefahren; bei Wohnnutzung u. sonstiger sensibler Nutzung Vorkehrungen und Maßnahmen erforderlich	Darstellung im FNP angeraten, um Signalfunktion auszuüben; bei baulicher Aufwertung der Fläche durch Wohnungsbau oder Ausweisung intensiv durch Menschen genutzter Freiflächen Untersuchung u. Konkretisierung der Kontamination
5	Ehemalige PKW-Regiewerkstatt Rudolf-Breitscheid- Straße 1	Wohnbaufläche	Hohe Wahrscheinlichkeit einer Belastung durch Mineralölkohlenwasserstoffe	Kennzeichnung erforderlich; bei Abriß der ehem. KFZ-Halle und Installation Wohnnutzung oder öffentlicher Nutzung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Untersuchung des Oberbodens (max. 35 cm) erforderlich
6	Gärtnerei Schöneiche Neuenhagener Chaussee	Gewerbliche Baufläche	Gegebenenfalls Belastung durch Mineralölkohlenwasserstoffe und Pflanzenschutzmittel	Darstellung im FNP angeraten, um Signalfunktion auszuüben; bei baulicher Aufwertung der Fläche Untersuchung u. Konkretisierung der Kontamination im erforderlichen Umfang im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung
	Betriebsgrundstück Schöneiche, Bäckerei Rahnsdorfer Straße 71/ Ecke Parkstraße	Wohnbaufläche	Austritt von möglicherweise kontaminierenden Schadstoffen aus Schornstein von ehem. Betreiber lediglich vermutet; nach Einschätzung der unteren Abfallbehörde sind Altlasten nicht zu erwarten	Es liegt ggf. eine unbedeutende Belastung vor; kein Erfordernis der Kennzeichnung
7	Kreis-Straßenmeisterei Schöneiche, Rüdersdorfer Straße 65	Musikschule innerhalb Wohnbaufläche	Gegebenenfalls Belastung durch Polyzyklisch-Aromatische Kohlenwasserstoffe im Bereich der obersten Bodenschicht (ca.10 cm), aufgrund Immobilität der Schadstoffe keine Gefahrenausbreitung zu befürchten	Darstellung im FNP angeraten, um Signalfunktion auszuüben; bei baulicher Aufwertung der Fläche durch Neubau oder Ausweisung intensiv durch Menschen genutzter Freiflächen im Zusammenhang mit Hauptnutzung geeignete Untersuchung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens
8	Kreis-Straßenmeisterei Schöneiche, Lagerplatz Neuenhagener Chaussee	Landwirtschaftsfläche	Gegebenenfalls Belastung durch Polyzyklisch-Aromatische Kohlenwasserstoffe im Bereich der obersten Bodenschichten (10 cm), aufgrund Immobilität der Schadstoffe keine Gefahrenausbreitung zu befürchten;	Es liegt ggf. eine wahrscheinlich unbedeutende Belastung vor, die Darstellung ist angeraten, obwohl es sich nicht um eine Baufläche handelt. Grund: Signalfunktion für parallel erarbeiteten B-Plan 1/91; im B-Plan ist zu überprüfen, inwieweit ein Konflikt zwischen Umweltbelastung und Nutzung als Landwirtschaftsfläche (ggf. Ackerbau) besteht und wie damit umzugehen ist
9	Kreis-Straßenmeisterei Schöneiche, Schillerstraße/ Ecke Stegeweg	Gemischte Baufläche	Gegebenenfalls Belastung durch Polyzyklisch-Aromatische Kohlenwasserstoffe im Bereich der obersten Bodenschichten (10 cm), aufgrund Immobilität der Schadstoffe keine Gefahrenausbreitung zu befürchten; Kein Konfliktpotential	Darstellung im FNP angeraten, um Signalfunktion auszuüben; bei baulicher Aufwertung der Fläche durch Wohnungsbau oder Ausweisung intensiv durch Menschen genutzter Freiflächen Untersuchung u. Konkretisierung der Kontamination im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung
10	Ehemalige chemische Reinigung, Dorfau 3	Gemischte Baufläche	Erhebliche Bodenkontamination am ehemaligen Standort und in naher Umgebung; Gefahr von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser; erste Untersuchungen vorliegend	Kennzeichnung zwingend erforderlich; weiterführende Untersuchung u. Konkretisierung der Kontamination im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung

Mit Schreiben des Landkreises Oder-Spree vom 13.1.1998 erging an die Gemeindeverwaltung Schöneiche der Bescheid zur Schließung der ehemaligen Mülldeponie Kalkberger Straße (Nummerierung: 1). Die Deponie wird "als Abfalldeponie mit geringem Gefährdungspotential (...) in die Kategorie B 1, die dem Gefährdungspotential nach, nach den Grundsätzen der Kategorie A 2 gesichert werden kann, eingestuft" (vgl. entspr. Schreiben). Die Deponie soll gemäß dem Antrag der Gemeinde stillgelegt, gesichert, rekultiviert und letztlich geordnet abgeschlossen werden. Ein entsprechendes Rekultivierungskonzept liegt der Gemeinde vor. Die betroffene Fläche ist im Plan dargestellt.

Anmerkungen:

Die o.g. Nummerierungen entsprechen folgenden Nummerierungen der Unteren Abfallbehörde:

1	(Mülldep. Kalkberger Straße)	224670131
2	Flora Automobile	224671124
3	Straßenbahnbetriebshof Schöneiche	224671172
4	Bildgießerei	224671177
5	Ehem. PKW-Regiewerkstatt	224671178
6	Gärtnerei Schöneiche	224671179
7	Kreis-Straßenmeisterei Schöneiche, Rüdersdorfer Straße	224671181
8	Kreis-Straßenmeisterei (Lagerplatz) Schöneiche, Neuenhagener Ch.	224671182
9	Kreis-Straßenmeisterei Schöneiche, Schillerstraße/Stegeweg	224671183
10	Chem. Reinigung Schöneiche	224671184

6.8 Grünflächen

Mit seinen typischen, großzügig durchgrünten privaten Grundstücken und den überwiegend als Alleen ausgebildeten Straßenachsen weist Schöneiche bereits einen hohen Anteil an Grünflächen auf. Öffentliche Grünbereiche innerhalb des bebauten Gemeindegebietes sind vor allem der Schloßpark, der Kleine Spreewald-Park und der Schiller- und Goethepark. Auch der Gemeindefriedhof im Zentrum des Ortes stellt einen markanten Grünbereich dar. Weitere Grünflächen mit öffentlichem Charakter befinden sich über den gesamten Ort verteilt (z. B. Dorfaue Kleinschönebeck, Grünanlage Jägerstraße, Grünanlage Grätzwalde Schöneicher-/Ecke Rüdersdorfer Straße, Pyramidenplatz). Die Gemeinde Schöneiche hat zur Sicherung und Aufwertung ihrer öffentlichen Grünflächen 1997 eine Park- und Grünanlagenschutzsatzung erlassen (vgl. Kap. 6.11.2).

Besonders prägend für die Struktur Schöneiches ist das von Nord nach Süd querende Fredersdorfer Mühlenfließ. Als übergeordnete Grünverbindung, die den Schloßpark und den Kleinen Spreewald-Park umfassen, ist diese Zäsur auch regional von Bedeutung (vgl. gemeinsamer Landesentwicklungsplan vom April 1995). Bei den an das Fließ grenzenden, unbebauten Grünflächen handelt es sich überwiegend um private Flächen, in vielen Fällen reichen private Nutzgärten bis unmittelbar an das Gewässer heran. Im Ortsbild ist das Fließ nur im Bereich des Schloßparks, des Kleinen Spreewald-Parks bzw. zwischen Schöneicher Straße und der Fußverbindung zwischen Brandenburgischer und Rahnsdorfer Straße erlebbar. Obwohl aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der derzeitigen Nutzungen im Randbereich des Gewässers Veränderungen nur sehr bedingt realisierbar erscheinen, bleibt die Verbesserung der Begeh- und Erlebbarkeit des Fließbereiches längerfristiges Planungsziel der Gemeinde.

Die Gemeinde Schöneiche strebt an, die Qualität des durch den Ort verlaufenden Fließes und seiner unmittelbaren Umgebung nachhaltig zu schützen und aufzuwerten. Zu diesem Zwecke wird der Fließbereich nördlich und südlich der Schöneicher Straße als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB dargestellt. Dabei geht es vor allem darum, den unmittelbaren Gewässerrandbereich von weiterer Bebauung freizuhalten und Problembereiche zu renaturieren bzw. umzugestalten (Beisp. Standort ehem. Freibad). Im Zusammenhang mit den durch die Neuplanungen erforderlichen Ausgleichs-

und Ersatzmaßnahmen (vgl. Kap. 8.3) können in diesen Bereichen eine Reihe unterschiedlicher Maßnahmen realisiert werden (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB). Ob im Bereich "Manns kleiner Spreewald" eine parkartige Gestaltung mit ggf. gastronomischer Teilnutzung sinnvoll und realisierbar ist, soll im Laufe des Planungszeitraums geprüft werden. (vgl. Aussagen des Landschaftsplans).

Unmittelbar östlich des als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellten Fließbereiches und westlich der nördlichen Brandenburgischen Straße befindet sich die ausgedehnte Kleingartenanlage "Am Mühlenfließ e.V.", die diesen sowohl fließ- als auch zentrumsnahen Ortsbereich prägt. Die Anlage ist im Plan als "Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" dargestellt. Eine wesentlich kleinere Kleingartenanlage ("Am Birkenheim e. V"; im Plan nicht dargestellt) befindet sich nördlich der Tasdorfer- bzw. östlich der Petershagener Straße. Planungen sind in diesen Bereichen nicht vorgesehen.

Die Neuplanung umfangreicher Grünflächen ist im Flächennutzungsplan nicht vorgesehen. Die Gemeinde wird im Laufe des Planungszeitraumes prüfen, ob und an welchem Standort die Wiedererrichtung eines Freibads sinnvoll und machbar ist. Dabei müssen unterschiedliche Konzepte (auf den Ort bezogenes Freibad oder überörtlich ausgerichtetes "Erlebnisbad"), Finanzierungs-, Trägerschaftsformen bzw. Investorenmodelle geprüft werden.

6.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Ortsprägendes Gewässer ist das Fredersdorfer Mühlenfließ mit den angebundenen Entwässerungsgräben. Das Fließ und die Entwässerungsgräben weisen eine jahreszeitlich und niederschlagsabhängig unterschiedliche Wasserführung auf. Förmlich ausgewiesene Überschwemmungsbereiche liegen nicht vor. Mit seiner Einbindung in einen durchgängigen Grünbereich und seiner gliedernden Wirkung weist das Fredersdorfer Mühlenfließ zwar bislang keinen formellen Schutzstatus auf, ist jedoch im Landesentwicklungsplan als übergeordnete Grünverbindung ausgewiesen.

Landschaftsprägend sind die vorwiegend im Außenbereich gelegenen Teiche oder Pfuhe, vorwiegend heute mit Wasser gefüllte Toteislöcher. Als Naturdenkmale stehen sie heute überwiegend unter Schutz. Zahlreiche der einst vorhandenen Pfuhen sind heute verfüllt. (vgl. Aussagen des Landschaftsplanes).

6.10 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

6.10.1 Flächen für die Landwirtschaft

Nach § 201 BauGB ist der Begriff Landwirtschaft im Sinne der Bauleitplanung definiert. Entsprechend § 201 BauGB gehören zur Landwirtschaft:

- der Ackerbau,
- die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Pensionstierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage,
- die gartenbauliche Erzeugung,
- der Erwerbsobstbau,
- der Weinbau,
- die berufsmäßige Imkerei
- und die berufsmäßige Binnenfischerei.

Die Landwirtschaft ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung insofern von

Bedeutung, als bauliche Erweiterungen bzw. geplante Nutzungen in der Regel zu Lasten der landwirtschaftlichen Nutzfläche gehen und gegenüber bestimmten landwirtschaftlichen Nutzungen Abstandsflächen eingehalten werden müssen.

Eine zusammenfassende Bewertung der landwirtschaftlich genutzten Flächen ergibt sich unter Berücksichtigung struktureller (Qualifikation, Maschinenausstattung, Bodenmobilität etc.) und betriebswirtschaftlicher Rahmenbedingungen (Marktverhältnisse, Betriebstyp etc.). Die Bewertung erfolgt durch die Ausweisung von bestimmten Wirtschaftsfunktionen in der Flur (Vorbehaltsflur, Vorrangflur, Grenzflur, Untergrenzflur / vgl. Aussagen des Landschaftsplanes).

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen landwirtschaftlich (und als Wald) genutzte Flächen "... nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden". Dies bedeutet unter anderem, daß der notwendige Flächenbedarf dokumentiert und die Berechnungsgrundlage dargelegt werden müssen (vgl. Rödel/Menzel: Aktuelles Praxishandbuch der Bauleitplanung zur Flächennutzungsplanung 1997, Kap. 5/4.9.).

Weite Teile der siedlungsumgebenden Landschaft werden heute und auch künftig landwirtschaftlich genutzt werden, die Bedeutung der Landwirtschaft als Nahrungsmittelproduzent wird dabei erkannt. Dennoch sind aktuell rund ein Drittel der ehemals landbaulich genutzten Flächen brachgefallen. Es ist künftig davon auszugehen, daß in Bereichen mit Grenzertragsböden mit weiteren Brachen zu rechnen ist bzw. die Flächen einer anderen Nutzung zugeführt werden (z. B. Aufforstung, siehe Ausführungen nachfolgend). Sonderformen landwirtschaftlicher Nutzung (Obstbau) liegen am südwestlichen Siedlungsrand vor (westlich Triftweg). Eine Gärtnerei befindet sich südlich der westlichen Kalkberger Straße.

Die Gemeinde Schöneiche hat dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit landwirtschaftlichen Flächen weitgehend Rechnung getragen. Vorgesehene Neubauf Flächen wurden überwiegend innerhalb des im Zusammenhang besiedelten Ortsbereiches dargestellt, dessen Entwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand hat. Die am Siedlungsrand dargestellten Flächen dienen der Arrondierung bzw. Schließung und Gestaltung des Ortsrandes. In einer auf die Prognoseaussagen und Daten der Regionalplanung bezogenen Bedarfsabschätzung wurde dargelegt, daß der Umfang der dargestellten Flächen der in den nächsten 15 Jahren zu erwartenden Bevölkerungs- und Gewerbeentwicklung durchaus entspricht (vgl. Stellungnahme Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree vom 15.6.1998).

6.10.2 Flächen für Wald

Der Begriff "Wald" wurde in das BauGB anstelle der "Flächen für die Forstwirtschaft" neu eingeführt. Die Definition entspricht damit den Begriffsbestimmungen der Waldgesetze des Bundes und der Länder. In Fällen, in denen die Erholungs- und Schutzfunktion des Waldes und nicht seine forstwirtschaftliche Bedeutung im Vordergrund stehen, ist damit eine klare Flächenzuordnung möglich geworden. Als Wald im Sinne des Gesetzes zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft vom 2.5.1997 gilt "... jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, ebenso Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Waldäsungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen" (§ 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz BWaldG/vgl. auch Waldgesetz des Landes Brandenburg - LWaldG - vom 17.6.1991).

Kein Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes sind "in der Flur oder im bebauten Gebiet gelegene kleinere Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder mit

Hecken bestockt sind oder als Baumschulen verwendet werden" (§ 2 Abs. 2 Bundeswaldgesetz BWaldG/vgl. Aktuelles Praxishandbuch der Bauleitplanung zur Flächennutzungsplanung 1997, Kap. 5/4.9.). Die in Schöneiche vor allem im Bereich privater Grundstücke und Gartenflächen vorhandenen Baumgruppen sind demnach nicht als Wald zu bezeichnen. Als Waldflächen werden diejenigen Flächen dargestellt, die eine der oben genannten Funktionen erfüllen. Im Innenbereich Schöneiches wurden die Bereiche Schloßpark und die uferbegleitenden, teils baumbestandenen Flächen des Mühlenfließes als "Grünfläche, Parkanlage" dargestellt. Im Süden der Gemeinde Schöneiche grenzen unmittelbar die ausgedehnten Wälder des Berliner Stadtforstes an (Landschaftsschutzgebiet). Auf Schöneicher Gemarkung liegen Waldflächen nur im äußersten Südwesten und Nord- bzw. Südosten vor. Mit dem gemeinsamen Runderlaß des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung wird der Anwendungsbereich des § 1 Abs. 2 b der Baumschutzverordnung im Verhältnis zum Landeswaldgesetz LWaldG näher bestimmt.

Im nordöstlichen Teil werden drei Teilflächen unter Verwendung standorttypischer Gehölze zur Aufforstung vorgesehen (insgesamt ca. 24 ha). Die dortigen Böden weisen mit Ackerzahlen um 22 nur geringe Ertragskraft auf. Auch wirkt sich die Beschattung der kleinteiligen Ackerflächen durch den langen Traufverlauf (in drei Himmelsrichtungen) negativ aus. Auch daher legt der derzeitige "ausgefrante" Waldtrauf eine Aufforstung nahe. Die Durchführung dieser mittel- bis langfristig zu realisierenden Entwicklungsmaßnahme ist nur unter Mitwirkung aller betroffenen Eigentümer, Nutzer und Behörden möglich (vgl. auch Aussagen Landschaftsplan). Im Zusammenhang mit den durch die Neuplanungen erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (vgl. Kap. 8.3) können in diesen Bereichen eine Reihe von Maßnahmen realisiert werden (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB).

6.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.11.1 Schutzbereich Fließ

Die Gemeinde Schöneiche sieht in dem Fließbereich nördlich der Schöneicher Straße einen besonders schützenswerten Landschaftsbereich. Aus diesem Grunde hat die Gemeindevertretung bereits im Juni 1995 die Aufstellung eines selbständigen Grünordnungsplanes beschlossen (Plan Nr. 1/95). Der Bereich umfaßt die Landschaftsteile zwischen dem östlich des Gewerbegebietes verlaufenden landwirtschaftlichen Weg und der Vogelsdorfer Straße bzw. dem bebauten Ortsrand. Südlich wird der Schloßparkbereich miteinbezogen. Die Gemeinde Schöneiche hat bei der Unteren Naturschutzbehörde die Einleitung eines formellen Unterschutzstellungsverfahrens (Landschaftsschutzgebiet) für diesen Bereich angeregt. Eine inhaltliche Entscheidung liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vor.

Auch der südlich der Schöneicher Straße gelegene Fließbereich soll nachhaltig geschützt und aufgewertet werden (vgl. Kap. 6.8). Beide, der nördliche und südliche Fließbereich, werden im Plan als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB) dargestellt. Insbesondere im südlichen Bereich ist die Abgrenzung vorläufig und muß in Teilbereichen ggf. an aktuelle Erfordernisse angepaßt werden. Die Maßnahmen werden fortlaufend und zum gegebenen Zeitpunkt konkretisiert.

6.11.2 Geschützte Landschaftsbestandteile in Schöneiche

Landschafts- oder Naturschutzgebiete mit Rechtskraft liegen in Schöneiche nicht vor. In Form einer selbstbindenden Park- und Grünanlagenschutzsatzung vom 13.6.1997 hat die Gemeindevertreterversammlung beschlossen, einzelne Grünbereiche des Ortes als "Geschützte Landschaftsbestandteile" unter Schutz zu stellen.

Gemäß Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin über Park- und Grünanlagen als geschützte Landschaftsbestandteile (Park- und Grünanlagenschutzsatzung) können nach § 24 (1) Buchstabe b und d BbgNatSchG Teile von Natur und Landschaft festgesetzt werden, deren besonderer Schutz zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und wegen ihrer Bedeutung für den Erholungswert dieses Orts- und Landschaftsbildes erforderlich ist. Bei der Erstellung von Bebauungsplänen, insbesondere für neue Wohn- und Gewerbebereiche ist auf die Schaffung von Park- und Grünanlagen zu achten. Die Satzung gilt für die nachfolgend genannten Park- und Grünanlagen (im Plan als solche dargestellt):

- Alter Gutsfriedhof Ortsbereich Schöneiche
- Anger Dorfstraße Ortsbereich Schöneiche
- Dorfaue, Ortsbereich Kleinschönebeck
- Dreieck Jägerstraße
- Goethepark (einschl. Rondell mit Goetheteich)
- Grünanlage Grätzwalde Schöneicher-/ Ecke Rüdersdorfer Straße
- Grünanlage Jägerstraße
- Grünfläche Dorfstraße / Ecke An der Reihe
- Grünflächen Ortseingang Friedrichshagener Straße
- Kleiner Spreewald-Park
- Park am Schillerplatz
- Pyramidenplatz
- Restwaldstreifen Rahnsdorfer Straße
- Schloßpark
- Spitze Stockholmer- / Rüdersdorfer Straße
- Wildblumenwiese / Platz Goethestraße.

6.11.3 Naturdenkmale

Rechtskräftig ausgewiesene Naturdenkmale (ND) gemäß § 23 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) wurden aus den amtlichen Unterlagen bzw. aus dem Landschaftsplan nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Flächenhafte Naturdenkmale auf der Gemarkung Schöneiche:

- Kastanienallee Schöneiche-Münchehofe
- Sandpfuhl
- Pieperpfuhl
- Blockspfuhl
- Egelpfuhle am Stier

Als noch nicht rechtskräftig ausgewiesen aber einstweilig gesichert gilt das flächenhafte Naturdenkmal "Weidensee" (entsprechend im Plan dargestellt).

Desweiteren liegen einige rechtskräftig ausgewiesene Naturdenkmale als Einzelbildungen vor (überwiegend Straßenbäume), die im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden können (vgl. Landschaftsplan).

Für folgende Pfuhle und Teiche wird eine Unterschutzstellung gem. § 23 BbgNatSchG geprüft (nicht im Flächennutzungsplan dargestellt; vgl. Landschaftsplan):

- Priesterpfuhl
- Schloßteich
- Bäckerpfuhl
- Mühlenteich
- Steenspfuhl

6.11.4 Biotop nach § 31, 32 BbgNatSchG

Biotop gem. § 31 und §32 BbgNatSchG wurden nachrichtlich aus den amtlichen Unterlagen bzw. aus dem Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan übernommen. Biotop nach § 31 BbgNatSchG (Straßenbäume/Alleen innerhalb und außerhalb der bebauten Ortslage) werden aus plangrafischen Gründen nur im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes, nicht aber im Plan selbst dargestellt (es wird auf den Plan "Alleen § 31" und die Erläuterungen im Landschaftsplan verwiesen).

Folgende Alleen gelten als Biotop gem. § 31 BbgNatSchG (die Kastanienallee Schöneiche-Münchehofe ist als Biotop und flächenhaftes Naturdenkmal im FNP dargestellt):

<u>Nr.</u>	<u>Name, Lage</u>	<u>Bemerkungen</u>
	Kastanienallee Schöneiche-Münchehofe "Östliche Münchehofe"	FND seit 1982, Kastanienallee mit gestreuten Eichen und Spitzahorn in Feldlandschaft
IV 2	Obstbaumallee Schöneiche-Münchehofe "Östliche Münchehofe"	Apfelbaumreihe in der Feldlandschaft
IV 3	Neuenhagener Chaussee	Eichen, fast geschlossen
IV 4	Fredersdorfer Weg (einschl. Abzweig ins Fließtal)	Eichen mit verschiedenen Arten
IV 5	Friedrichshagener Straße	Eichen, mit Ahorn untermischt
IV 6	Heinrich-Mann-Straße	Eichen, untermischt mit Pappeln und Ahorn
IV 7	Pirschweg	Baumhasel
IV 8	Mozartstraße	Eschen-Neupflanzung
IV 9	Fritz-Reuter-Straße	Linden
IV 10	Triftweg	Eichen (z.T. stark unterbuscht)
IV 11	Straße Am Weidensee	Eichen und Ahorn
IV 12	Waldstraße	Eichen, fast geschlossen
IV 13	Ebereschenstraße	Ebereschen, verschiedene Arten
IV 14	Kirschenstraße	Kirschen, verschiedene Arten
IV 15	Lindenstraße	Linden
IV 16	Ahornstraße	Ahorn, verschiedene Arten
IV 17	Hubertusstraße	
IV 18	Akazienstraße	Linden
IV 19	Kastanienstraße	Kastanie, verschiedene Arten
IV 20	Eichenstraße	Eichen
IV 21	Platanenstraße	Platanen
IV 22	Parkstraße	Bauarten der Querstraße
IV 23	Rahnsdorfer Straße	Eichen
IV 24	Goethestraße	
IV 25	Bunzelweg	Eichen mit Buchen, Baumhasel

IV 26	Mühlenweg	Eichen
IV 27	Birkenweg	Birken-Restbestände
IV 28	Ludwig-Jahn-Straße	Baumhasel
IV 29	Stresemann-Straße	Pappeln
IV 30	Brandenburgische Straße	Eichen
IV 31	Berliner Straße (Teilstücke)	Pappeln
IV 32	Walter-Dehmel-Straße	Teilabschnitt mit Linden

Die Nummerierung der Biotope wurde dem Landschaftsplan entnommen.

Biotope gem. § 32 BbgNatSchG auf Schöneicher Gemarkung werden bis auf eine Ausnahme (II/28) sämtlich als schutzwürdig eingestuft. In einigen Fällen sind sie gleichzeitig als flächenhaftes Naturdenkmal ausgewiesen. Als flächiger oder punktueller Standort wurden die § 32-Biotope nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Auflistung erfolgt unter Verwendung der Nummerierung des Landschaftsplanes:

<u>Nr.</u>	<u>Name, Lage</u>	<u>Größe in ha</u>	<u>Begleitbiotop</u>
II/28	Kleingewässer "Östliche Münchehofe" (nicht geschützt)	-	
II/29	Kleingewässer "Östliche Münchehofe"	0,26	
II/30	Streifenförmiges Feldgehölz	1,05	
II/31	Flächiges Feldgehölz	1,30	Alleen (BRA)
II/32	Eichenmischwälder bodensaurer Standorte	4,30	
II/33	Kleingewässer, N. Schöneiche "Weidensee" (Flächen-Naturdenkmal - FND)	0,56	Feldgehölze (BF)
II/34	Feuchtweide, Feuchtrassen, N. Schöneiche	3,00	Kleingewässer (SK)
II/35	Flächiges Feldgehölz/Restwald N. Schöneiche	2,00	Alleen und Baumreihen (BR)
II/36	Feuchtweide, Feuchtrassen, N. Schöneiche	6,00	von Bäumen überschirmt
II/37	Kleingewässer, N. Schöneiche	0,90	Feldgehölz (BF)
II/38	Allee, N. Schöneiche	0,66	Feldgehölz (BF)
II/39	Flächiges Feldgehölz, N. Schöneiche	1,00	Alleen und Baumreihen (BR)
II/40	Aufgelassenes Grasland, feuchter Standort N. Kleinschönebeck	-	Fließgewässer (FBB) naturnah, beschattet
II/41	Fließgewässer, naturnah, beschattet Fredersdorfer Mühlenfließ	0,99	Gras-Staudenflur (GAF) feuchter Standort
II/42	Hochstaudenflur: feuchter Standort N. Kleinschönebeck	4,50	Fließgewässer (FBB) naturnah, beschattet
II/43	Aufgelassenes Grasland, feuchter Standort N.O. Kleinschönebeck	3,75	Fließgewässer (FBB) naturnah, beschattet
II/44	Kleingewässer, N.O. Kleinschönebeck	0,67	
II/46	Hochstaudenflur: feuchter Standort N.O. Kleinschönebeck (Flächen-Naturdenkmal - FND)	-	Feldgehölz (FD)
II/47	Fließgewässer, naturnah, beschattet Schönebecker Heide	0,70	
II/49	Eichenmischwälder bodensaurer Standort (WQ) N. Schöneiche	1,00	
II/52	Eichenmischwälder bodensaurer Standort (WQ) N. Schöneiche	9,00	Basiphile Xerothermrassen (GTK)

- II/103 Kleingewässer
- II/104 Kleingewässer
- II/105 Kleingewässer und Weidengebüsch nasse Standorte
- II/112 Kleingewässer
- II/113 Kleingewässer
- II/114 Kleingewässer

6.11.5 Bodendenkmale

Die genaue Lage ur- und frühgeschichtlicher Bodendenkmale (BD) im Bereich der Gemarkung Schöneiche sind in der Regel nur näherungsweise bekannt. In den Plan wurden Bodendenkmale ihrer bezeichneten, ungefähren Lage nach nachrichtlich übernommen. Die Bodendenkmale sind nach §§ 12 Abs. 1 und 13 Abs. 1 BbgDSchG grundsätzlich zu schützen und in ihrem Bestand zu erhalten. Für alle bauliche Maßnahmen im Bereich von Bodendenkmalen, die mit Erdarbeiten verbunden sind, ist die denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Genehmigungsbehörde) des Landkreises Oder-Spree einzuholen. Die Behörde weist zudem darauf hin, daß in einigen Bereichen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher unentdeckt gebliebene Bodendenkmale zu erwarten sind. In diesen Verdachtsgebieten (vgl. Stellungnahme Brandenburgisches Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte vom 6.5.1998) sind Erdarbeiten nur mit Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree zulässig (§ 15 Abs. 1 und ggf. 4 BbgDSchG). Sollten bei Erdarbeiten auch außerhalb der bezeichneten Bereiche Bodendenkmale entdeckt werden, sind das Brandenburgische Landesmuseum Potsdam oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree unverzüglich zu benachrichtigen. Veränderungen an Bodendenkmalen sind gemäß § 15 Abs. 3 BbgDSchG dokumentationspflichtig in Verantwortung des Vorhabenträgers.

6.12 Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

Der Dorfkern des historischen Ortes Klein-Schönebeck ist mit Satzung der Gemeinde vom 5.9.1997 gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Brandenburg als denkmalgeschützter Bereich ausgewiesen. Die Abgrenzung ist im Plan entsprechend dargestellt. Innerhalb des Denkmalbereiches ist die Straßen- und Wegeführung sowie deren Belag und Bepflanzung geschützt.

Der Bereich des Schloßparkes befindet sich zur Zeit (Sept. 1998) im Eintragungsverfahren als Einzeldenkmal. Mit der Darstellung der benachbarten Sonderbaufläche ist kein Eingriff in diesen Bereich verbunden.

Folgende Objekte stehen gemäß § 34 DSchG des Landes Brandenburg unter Denkmalschutz und sind im Plan mit dem entsprechenden Zeichen dargestellt:

- Gutspark Schöneiche, Dorfstraße
- Schloßkirche Dorfstraße
- Grabmal Friedrich Wilhelm Schütze, in der Schloßkirche
- Lützowhaus, Dorfstraße 14
- Speicher "An der Reihe"
- Doppelstubenhaus, Dorfaue 8
- Fachwerkhaus, Dorfstraße 10
- Dorfkirche Dorfaue
- Grabmal in der Dorfkirche von Dames und Knobelsdorff
- Gedenkstätte der Arbeiterbewegung, Kurze Straße 11, OT Fichtenau

- Sowjet. Ehrenmal, Geschwister-Scholl-Straße

Folgende Objekte stehen gemäß § 9 Abs. 2 DSchG des Landes Brandenburg unter Denkmalschutz und sind im Plan mit dem entsprechenden Zeichen dargestellt:

- Wohnhaus mit Hofturm, Scheune und Stallgebäude, Dorfstr. 16
- Überputztes Fachwerkhaus, Dorfstraße 21
- Fachwerkhaus, Dorfstraße 23

Für eine Reihe weiterer Objekte wird die ggf. erforderliche Unterschutzstellung derzeit überprüft.

7.0 Zusammenfassende Flächenbilanz

Das im Flächennutzungsplan dargestellte "Maßnahmenpotential" beträgt insgesamt 52,3 ha. Davon beziehen sich nur 24,3 ha auf bislang unbebaute und unversiegelte Flächen, überwiegend handelt es sich dabei um die bislang unbesiedelten Bereiche beidseits der Berliner Straße ("Außenbereich im Innenbereich").

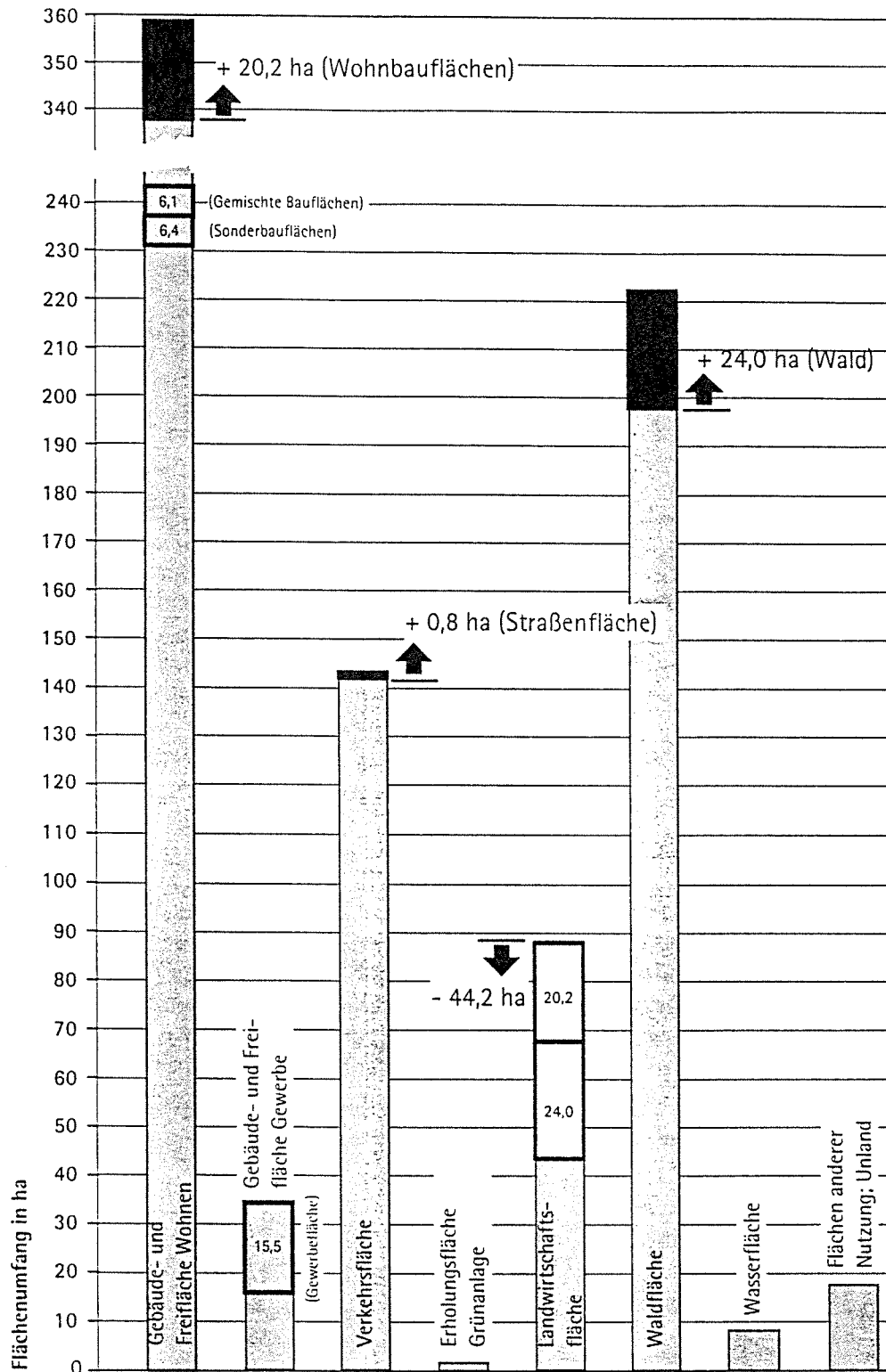
Maßnahmen im Umfang von 28 ha beziehen sich auf bereits besiedelte bzw. versiegelte Flächen im Siedlungsbestand (Umnutzung, Nutzungsintensivierung).





Abb. 7: Flächenbilanz

Art der Fläche	Umnutzung	Neue	Summe
	Nutzungsintensivierung	Bauflächen	
W Wohnbauflächen		20,2 ha	20,2 ha
M Gemischte Bauflächen	6,1 ha	-	6,1 ha
G Gewerbliche Bauflächen	15,5 ha	-	15,5 ha
GBD Flächen für den Gemeinbedarf	-	3,3 ha	3,3 ha
S Sonderbauflächen	6,4 ha	-	6,4 ha
Maßnahme Straßenbau		ca. 0,8 ha	0,8 ha
Summe	28,0 ha	24,3	52,3 ha

Die Gemeinde Schöneiche schafft mit den im Plan dargestellten Flächen ein ihrer Lage und Funktion entsprechendes, unterschiedlich qualifiziertes Entwicklungsangebot. Sie ist damit in der Lage, auf die Nachfrage im Laufe des Planungszeitraumes entsprechend reagieren zu können. Die Bedeutung ihrer innerörtlicher Flächenpotentiale als Bestandteil des Gesamtangebots entwickelbarer Wohnbauflächen ist der Gemeinde bewußt. Vor dem Hintergrund, Schöneiche als attraktiven Wohn-, Arbeits- und Naherholungsort zu stärken und Defizite zu beseitigen, wird die Gemeinde jede Flächenneuausweisung sorgsam auf die zu erwartende Folgewirkungen (Nutzen und Lasten) prüfen. Sie strebt ausdrücklich eine schrittweise und behutsame Siedlungsentwicklung an, die stets den Ort als Ganzes und die Bewahrung seiner typischen Eigenschaften im Auge behält. Nicht zuletzt werden Entwicklungs- und Investitionsmaßnahmen künftig vor dem Hintergrund begrenzter Haushaltsmittel zu entscheiden sein.

Abb. 8: Flächenbilanz



-  Flächenumfang Bestand Dez. 1996
-  Flächenzunahme
-  Flächenabnahme
-  Maßnahme im Bestand ohne Neuflächenverbrauch

(Quelle Bestandsdaten: Liegenschaftskataster der Gemeinde Schöneiche, 12.1996)

8.0 Übernahmen aus dem Landschaftsplan

8.1 Grundlagen

Als Fachplan zum Flächennutzungsplan stellt der Landschaftsplan die grundlegenden Sachverhalte, Zusammenhänge und Erfordernisse für den Bereich Natur und Landschaft dar. Nachrichtlich aus dem Landschaftsplan wurden in den Flächennutzungsplan übernommen:

- Naturdenkmale gem. § 23 BbgNatSchG
- Biotope nach § 31 (nur im Text) und § 32 BbgNatSchG
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8a BNatSchG bzw. § 1a BauGB.

Aussagen im Detail sind den entsprechenden Plänen und Kapiteln des Landschaftsplanes zu entnehmen.

Der im Landschaftsplan als "Agrarkorridor" dargestellte Freiraum zwischen der Bebauung nördlich der Fontanestraße und der Eggersdorfer Straße wurde in den Flächennutzungsplan übernommen. Der Agrarkorridor soll langfristig erhalten bleiben und stellt die landschaftsräumliche Verbindung zwischen den Bereichen östlich und westlich der Vogelsdorfer Straße dar. Eine bauliche Anbindung der nördlich gelegenen Siedlungsgebiete ist damit ausgeschlossen.

8.2 Landschaftsplanerisches Leitbild (zitiert nach Büro Geiger/Bässler)

8.2.1 Grünzone Fredersdorfer Mühlenfließ (Senitz)

Außenbereich

- Das Talsystem muß mit seinen Oberflächenzuflüssen als Refugialsystem mit Erholungsfunktion ökologisch gestärkt und weiterentwickelt werden durch:
- Schutz und Wiederaufbau der Wiesen im gesamten Bereich der Talaue, insbesondere Aufrechterhaltung, Stabilisierung und bereichsweisen Ausweitung der Extensivierung in der Zone der Bachniederung. Es ist eine mindestens 5 m breite gesteuerte Sukzessionsfläche beiderseits des Fredersdorfer Mühlenfließes zu schaffen.
- Aufbau eines weitgehend geschlossenen Gehölzsaumes mit standortgerechten Gehölzen, u.a. auch als Uferschutz und zur Förderung des Landschaftsbildes,
- Keine weitere Einengung oder Teilung/Trennung des Fredersdorfer Mühlenfließ bzw. deren Talaue durch bauliche Maßnahmen (Brücken etc.), auch nicht langfristig.

Innenbereich

- Aufbau einer, den gesamten Siedlungskörper von Norden nach Süden durchgehenden, ausreichend breiten Grünzone,
- Ein- und Anbindung der vorhandenen und geplanten Park- und sonstigen Grünflächen, Mittel- bis langfristige Herstellung einer möglichst durchgehenden Fuß- und Radwegebeziehung innerhalb der Grünzone unter Berücksichtigung ökologischer Anforderungen (wassergebundene Decke, Schutz des Baumbestandes bei Baumaßnahmen), mit Anknüpfung an die städtebaulichen Beziehungen links und rechts des Fredersdorfer Mühlenfließ,
- Uferschutz durch naturnahen Ausbau, insbesondere durch Gehölze (Erlen, Weiden).

8.2.2 Nebengewässer, Flächen am Stier, Zehnbuschgraben

- Reaktivierung und Wiederherstellung bzw. Schutz der Nebengewässer des Fredersdorfer Mühlenfließ, keine weitere Einschnürung der Wasserläufe, etwa durch Siedlungstätigkeit,

- Wiederanbindung und Erweiterung des Naturdenkmals "Flächen am Stier" an das Fredersdorfer Mühlenfließ,
- Weitere Verbesserung der Qualität der Oberflächengewässer durch Uferrandstreifen mit Wiesennutzung, sowie durch Minimierung der Pestizid- und Nitratauswaschung, insbesondere auch für den Fall, daß brachgefallene Flächen wieder reaktiviert werden.

8.2.3 Vorrangbereich Landwirtschaft

- Ein großer, leistungsfähiger Agrarkorridor muß im Norden links und rechts der Neuenhagener Chaussee gestärkt werden.
- Die Freifläche muß als stabile Mindestflur und Zäsur mit vorrangig landwirtschaftlicher Nutzung erhalten bleiben.
- Der Agrarkorridor besitzt, neben seiner Bedeutung als produktive Wirtschaftsfläche, wesentliche Funktionen als Ausgleichsraum für das Stadtklima und für die Grundwasserneubildung.
- Im regionalen Zusammenhang stellt die Freifläche einen wichtigen Ausgleichsraum (Klima, Grundwasser) für den Großraum Berlin dar, deshalb ist durch geeignete Maßnahmen die Bodenstruktur weiter zu regenerieren (Minimierung des Pestizid- und Nitrateinsatzes, Beachtung von Fruchtfolgen, Schutzmaßnahmen gegen Winderosion, etc.). Dies gilt insbesondere auch für den Fall, wenn brachgefallene Flächen wieder reaktiviert werden.
- Gliederung des ausgeräumten, offenen Agrarraumes durch linienhafte Strukturen (Feldwege mit Baumpflanzungen, Hecken, Alleen).

8.2.4 Parkartige Freiräume/Landwirtschaft

- Umnutzung der z.T. brachliegenden, landwirtschaftlichen Flächen in parkartige Freiräume und dadurch Erweiterung des Erholungswaldes "Krummendammer Heide" (siehe auch Berliner Regionalpark-Entwicklungsplanung).

8.2.5 Waldflächen

- Die Waldflächen um Schöneiche, insbesondere die Schutzzone "Krummendammer Heide" besitzen Klima- und Wasserschutzfunktionen von regionaler Bedeutung.
- Ergänzende Aufforstungen in den Bereichen des "ausgefranst" Waldtraufes, Ausbildung einer nachvollziehbaren Raumkante. Bei Aufforstungsmaßnahmen sollten keine reinen Kiefernforste ausgebildet werden, der Naturschutzaspekt und die Bereitstellung bzw. Schaffung weiterer Refugialzonen für Flora und Fauna ist in besonderer Weise zu beachten. Diese Maßnahme dient auch dem Grundwasserschutz und soll der Waldarmut (z.Z. ca. 12 % Flächenanteil) auf der Gemarkung entgegenwirken. Die Aufforstungen können mittel- bis langfristig sukzessive - in Abstimmung mit der Landwirtschaft - durchgeführt werden.

8.2.6 Grünordnung im Binnenraum

- Der Gartenstadtcharakter (bzw. "Waldgartengemeinde") ist, in Bezug auf die künftige Art und insbesondere das Maß der Bebauung, zu erhalten und zu stärken.
- Sämtliche Baumalleen und Einzelbäume sind ab einem Stammumfang von 25 cm (in 1 m Höhe gemessen) durch Fortführung des Baumkatasters zu registrieren und zu sichern und insbesondere konzeptionelle Sanierungsmaßnahmen zur Verbesserung des Standortes und der Vitalität der Bäume auszuarbeiten.

- Reaktivierung alter und Schaffung neuer öffentlicher Grünflächen.
- Zu "Fredersdorfer Mühlenfließ" siehe Angaben oben.
- Verknüpfung des Fredersdorfer Mühlenfließ, mit den vorhandenen und auszubauenden Grünstrukturen: Friedhof, Sportplätze, geplante Gemeinflächen, Parkplanung Schöneiche, Fuß- und Radwegenetz.
- Aufbau einer Grünzone (Südost-Richtung) im Bereich Wohnbebauungsplanung Pestalozzistraße/Mommsenstraße als Ortsrand, der im Hinblick auf die langfristige Entwicklungsplanung im nordöstlichen Quadranten, langfristig als innerer Grünzug auszubilden ist.
- Keine weitere Aufsiedlung nördlich Kleinschönebeck, Aufbau einer grünordnerischen Randstruktur.

8.2.7 Kleinformenschatz und linienhafte Strukturen

- Schutz und Stärkung der vorhandenen Gehölzinseln, sie stellen wertvolle Rückzugsgebiete/Biotope für Flora und Fauna dar.
- Schutz und Förderung der noch vorhandenen Pfuhe und Wassergräben sowie deren Gehölzbestand. Aufgefüllte Pfuhe sind, wo dies möglich ist, zu reaktivieren. Als typischer postglazialer Kleinformenschatz haben die Sölle bzw. Pfuhe die Funktion des Tier- und Pflanzenbiotops.
- Schutz und Ausbau der vorhandenen Hecken, Einzelbäume, Baumreihen und Alleen und Neuanlage derselben, als charakteristische, das Landschaftsbild prägende Strukturen.

8.3 Ausgleichsmaßnahmen

8.3.1 Grundsätze

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB eine Grundlage für die Behandlung der Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung dar. Instrument dazu ist der Landschaftsplan (§ 6 BNatSchG).

Durch die Neuregelung des Gesetzgebers (erforderliche Aussagen zu Eingriffen und deren Bewältigung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung) kommt der Landschaftsplanung eine zusätzliche Aufgabe zu. Sie muß heute die möglichen und absehbaren Auswirkungen von geplanten Flächennutzungen bzw. deren Änderungen erfassen und bewerten und in der Folge Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung aufzeigen. Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung der Flächen zum Ausgleich auf der Grundlage des Landschaftsplanes. Die Festsetzung von Flächen und Maßnahmen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes i. d. R. im Rahmen der Empfehlungen des Grünordnungsplanes.

Darstellungen und Festsetzungen zum Ausgleich können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie den Zielen des Naturschutzes und der Landespflege vereinbar ist. Für Ausgleichsmaßnahmen geeignete Flächen werden im Landschaftsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 BauGB) dargestellt. Die so bezeichneten Flächen weisen ein unterschiedlich geartetes landschaftliches Entwicklungspotential auf. Sie umfassen wesentlich größere Flächen als für den Ausgleich erforderlich und bieten damit der Gemeinde die notwendige Flexibilität bei der Umsetzung. Die Gemeinde hat grundsätzlich die Möglichkeit, entsprechende Flächen bereits vorsorglich zu erwerben und diese dann später als Ausgleichsfläche zu nutzen. Sie kann aber auch Flächen bereits im Vorgriff auf der Grundlage landschaftsökologischer

Ziele entwickeln und diese Maßnahmen später als Ausgleich anrechnen lassen (sog. Ökokonto).

8.3.2 Maßnahmeflächen und -standorte (entnommen: Landschaftsplan Büro Geiger/Bässler)

Die im Flächennutzungsplan dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen stellen eine Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen für potentielle Eingriffe, die im Zuge der Bauleitplanung zu erwarten sind, dar. Es können auch andere Maßnahmen des im Landschaftsplan dargestellten Maßnahmenkataloges (oder Maßnahmen die nicht im Katalog verzeichnet sind) als Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.

Die hier getroffene Auswahl nimmt jedoch Bezug auf die landschaftspflegerischen Leitbilder des Landschaftsplanes (kommunale Selbstbindung). Schwerpunkte sind beispielsweise die standortökologische und städtebauliche Aufwertung des innerörtlichen Fredersdorfer Mühlenfließes, die Sanierung bzw. Standortsverbesserung der zahlreichen Bäumen im Straßenraum (inner- und außerorts), die naturnahe Aufforstung (Grundwasser- u. Klimaschutz sowie Refugialräume für Flora und Fauna) von größeren Brachflächen im östlichen Gemeindebereich, die Reaktivierung von Pfuhlen (Kleinformenschatz) und die biologische Anreicherung der bereichsweise ausgeräumten Agrarflur mit linienhaften Kraut- Strauch- bzw. Baumpflanzungen (Biotopverbund, Erosionsschutz).

Teillandschaft	Ziffer	Beschreibung des Bestandes	Maßnahmen (M) / Bemerkungen (B) / Festsetzungen (F), Schutzvorschläge (S)
HF 3	93 bis 96	Brache, ehem. intensive Landwirtschaft auf weniger ertragsreichen Böden.	Sukzessive Aufforstung zum standortsgerechtem Laub- bzw. Mischwald. Schaffung naturnaher Waldflächen für den Biotop- und Artenschutz, unter besonderer Berücksichtigung eines stufig aufgebauten Waldsaumes. Dadurch auch Förderung des Grundwasserschutzes (M).
HF 2	108	Schöne Allee mit Grünstreifen (öffentl. Grünfläche) als Übergang Siedlung/Landschaft.	Sichern und ergänzen, vor Beeinträchtigung schützen (B+M), Brachfläche weiter im Süden u.U. zu einem öffentlichen Park umgestalten.
HF 2	113	Übergang Siedlung-Landschaft unbefriedigend, Allee in schlechtem Zustand, nach Norden neuer Rad-/Fußweg, fehlende Eingrünung.	Nachpflanzen von Bäumen, Grünstreifen pflegen und auf der gesamten Länge und Breite sichern, u.U. weitere Baumreihe nördlich des Wegs anlegen (M+B)
HF 2	132	Feldweg ohne Randstreifen.	Strukturieren der Landschaft durch Allee mit Grünstreifen (B+M).

Teillandschaft	Ziffer	Beschreibung des Bestandes	Maßnahmen (M) / Bemerkungen (B) / Festsetzungen (F), Schutzvorschläge (S)
K 1.1	14	Einzelne Eichen entlang der Gemarkungsgrenze im Nordwesten.	Bereicherung in sonst strukturarmer, winderosionsanfälliger Landschaft, sichern des Bestandes und durch zusätzliche Gehölzanpflanzungen ergänzen bzw. ausbauen (B+M).
HF 1.1	19	Feldweg, früher mit Baumreihe. Ackerflächen der Winderosion ausgesetzt.	Zur Landschaftsstrukturierung und Biotopanreicherung sowie zum Windschutz, Anlage einer Baumreihe mit Wegsaum entsprechend dem historischen Vorbild (B+M).
F 1.1	23	Pfuhl mit Feldgehölz in intensiver Agrarfläche, eutroph.	Pufferzonen im Umfeld schaffen (F+B), Pfuhl wurde bei der Biotopkartierung nicht berücksichtigt. Fläche eventl. käuflich erwerben und als Refugialbereich für Flora und Fauna entwickeln, Förderung des Biotopverbundes.
HF 1.1	24	»Fredersdorfer Weg«, u.a. Eichenallee mit kulturhistorischer Bedeutung, Bäume z.T. in schlechtem Zustand und lückig, größtenteils schöner, breiter Wegsaum vorhanden; sehr schöne Wegebeziehung, linienhafte, markante und landschaftsgliedernde Biotopstruktur.	In der Gesamtheit sichern, nachpflanzen und pflegen, in Fußwege-/ Erholungskonzept einbinden, Weg nicht asphaltieren, bei Gewerbegebietsplanung und Baumaßnahmen schützen (F+B), wurde bei der Biotopkartierung nicht berücksichtigt.
HF 1.2	35 + 53	Wäldchen mit Erlen und Eichen bzw. Brachflächen, etwas tiefer gelegen und feuchter als die Umgebung, wertvolle Biotopstruktur auch in Verbindung zum nahegelegenen Märchenwald.	Erhalt der Gehölzinsel, keine weitere Zersiedelung, standortgerechte Aufforstungen im Bereich der Brachflächen zur Schaffung eines zusammenhängenden Waldbereichs, u.U. Erwerb der Fläche (B+M+F).
HF 1.2	56	Brachfläche/Sanddepot angrenzend an »Weidensee« und Graben, feuchtere Fläche früher sumpfig.	Eventl. Ausweitung der einstweilig sichergestellten Schutzgebietsfläche durch Flächenaufkauf, Ergänzung des Wäldchens mit Erlen, Ahorn und Eichen, um eine zusammenhängende Biotopfläche zu schaffen (B+M).

Teillandschaft	Ziffer	Beschreibung des Bestandes	Maßnahmen (M) / Bemerkungen (B) / Festsetzungen (F), Schutzvorschläge (S)
K 1.2	62	Straße nach Münchehofe - entlang der Straße - unterbrochene Gehölz- und Altgrasstreifen.	Zur besseren Gliederung der Landschaft Lücken mit Feldgehölzen auffüllen, Biotopverbund mit breiterem Grünstreifen schaffen, auch Maßnahme zum Schutz gegen Winderosion (M).
T 1.1	63	Feuchtwiesen-Restbestände, meist Kohldiestelwiesen, im gesamten Fließbereich wenige gute Vorkommen.	Sichern und Feuchtflächen ausweiten durch Flächenzukauf, wiedervernässen, pflegen (M), Biotop gem. § 32 BbgNat SchG (M).
T 1.1	64	Graben nur noch temporär wasserführend, sehr vereinzelt uferbegleitende Gehölze, mit intensiver ackerbaulicher Nutzung bis ans Ufer.	Extensive Wiesennutzung in den Randbereichen, Wiedervernässung, abschnittsweise Grabenpflege (M), Biotop gem. § 32 BbgNatSchG.
T 1.1	65	Fredersdorfer Mühlenfließ - langsam fließender, stark mäandrierender Flachlandbach mit flacher Talau, landschaftlich reizvolle, wichtige Struktur für großräumigen Biotopverbund. Empfindliches Ökosystem, bereichsweise Beeinträchtigungen durch intensive Landwirtschaft ausgesetzt, aber auch Dauerbrachflächen, hier zw. Gräben und heutigem Fließverlauf.	Umwandlung der Brachflächen in Grünland und Wiedervernässung durch Vorlandabsenkung, u.U. Aufkauf von Flächen oder Nutzungsab-sprachen mit Landwirtschaft in Verbindung mit Ertragsentschädigungen. Allg. Schutzvorschlag als Landschaftsschutzgebiet, Anforderungen an den Biotop- und Artenschutz, das traditionelle Landschaftsbild und die Erholungsnutzung konzeptionell erarbeiten. (B+M+S).
T 2	81	Verbauter, wasserführender Graben, Auslaß zum Mühlenfließ. Im Bereich der Siedlung z.T. verrohrt, trotz Freifläche ästhetisch und ökologisch unbefriedigend.	Renaturierung/Offenlegung des Grabens/Freiraumgestaltung im Siedlungsbereich (M).
F 1.3	91	Senke bzw. ehemaliger Pfuhl mit 4 alten Weiden.	Pfuhl rekonstruieren und sichern, in Talsystem einbeziehen durch Biotopverbund (z.B. durch Gehölzanpflanzungen/Krautsäume entlang des Weges) (M).

Quellenangaben

AIG-Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH (1991): Erläuterungsbericht Flächennutzungsplan Schöneiche; Berlin.

Alpha-Tech GmbH (1994): Formulierungsentwurf für eine gemeindliche Regelung zur Bewahrung der ökologisch sensiblen Uferbereiche am Fredersdorfer Mühlenfließ; Berlin.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Art. 1 Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauGB vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102)

Brügelmann (1994): Baugesetzbuch-Kommentar; Stuttgart.

Freie Planungsgruppe Berlin GmbH (1996): Schöneiche-Bedarfskonzeption Kommunale Hochbauten; Berlin.

Freie Planungsgruppe Berlin GmbH (1997): Rahmenplan "Ortsmitte Schöneiche"; Berlin

Geiger/Bässler (1998): Landschaftsplan Schöneiche einschl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zum § 8a BNatSchG bzw. § 1a BauGB; Stuttgart.

Gemeinde Schöneiche bei Berlin (1999): Stellungnahme zum Regionalplan Oderland-Spree im Rahmen des Beteiligungsverfahrens; Schr. vom 20.5.1999; Schöneiche bei Berlin

Gesetz zu dem Landesplanungsvertrag vom 6.4.1995 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil I, Nr. 17/1995), Artikel 2, Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BbgLPIG); Potsdam.

Gesetz zur Einführung der Regionalplanung und der Braunkohlen- und Sanierungsplanung im Land Brandenburg (RegBkPIG), vom 13.5.1993 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil 1, Nr. 11/1993); Potsdam.

Land Brandenburg (1993): Kabinettsvorlage Nr. 2074/93, Raumordnerisches Leitbild der dezentralen Konzentration; Potsdam.

Landesentwicklungsplan Brandenburg, LEP I - Zentralörtliche Gliederung vom 4.7.1995 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Nr. 47/1995); Potsdam.

Masterplan-Gesellschaft für Stadtplanung und Projektberatung mbH (1997): Verkehrskonzept Gemeinde Schöneiche bei Berlin; Berlin (einschl. Anhang)

Minist. für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg (1993): Runderlaß Nr. 1/1994 vom 27.12.1993 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 4/1994; Potsdam. Ergänzung und Änderung des o.g. Runderlasses vom 20.5.1996 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 28/1996; Potsdam).

Minist. für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten/Minist. für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (1997): Gemeinsamer Runderlaß zur Anwendung des § 1 Abs. 2 b der Baumschutzverordnung und des § 8 Abs. 1 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg; 25.7.1997; Potsdam.

Minist. f. Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg MUNR (1992/93): Brandenburger Umweltjournal 6/7/92, 12/92, 8/93; Potsdam.

Minist. f. Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg MUNR und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz des Landes Berlin (1998): Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro) vom 4.2.1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil I, Nr. 2/1998); Potsdam/Berlin.

Planungsamt Landkreis Oder-Spree (1994): Räumliche Entwicklungskonzeption für den

Landkreis Oder-Spree, 2. Entwurf; Beeskow.

Planungsgruppe KPS (1994): Integrierte Ortsentwicklungsplanung Schöneiche; Esslingen.

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung des Art. 2 Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102).

Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Regionale Planungsstelle (1998):
Regionalplan - Entwurf, Textteil. Beeskow.

Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Regionale Planungsstelle (1996):

- Regionalplan:

1. Regionales Leitbild zur Gesamtentwicklung der Region Oderland-Spree; Entwurf.

2. Überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen; Vorentwurf.

3. Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerorte, Ländliche Versorgungsorte vom 27.11.1997; Satzung (genehmigt).

4. Bevölkerungsentwicklung; Vorentwurf.

5. Verkehr und Kommunikation; Vorentwurf. 6. Rohstoffsicherung Phase I; Vorentwurf.
Beeskow.

Rödel, Menzel u. a. (1997): Aktuelles Praxishandbuch der Bauleitplanung, Band "Flächennutzungsplanung"; WEKA Baufachverlage, Augsburg.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (1993): Flächennutzungsplan Berlin; Berlin.

Schöning/Borchard (1992): Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert; Stuttgart.

Träger öffentlicher Belange (1995-1997): Diverse Unterlagen