Gemeinde Wandlitz

Flächennutzungsplan

mit den Ortsteilen Basdorf, Klosterfelde, Lanke, Prenden, Schönerlinde, Schönwalde, Stolzenhagen, Wandlitz und Zerpenschleuse

ENTWURF

Auftraggeber :

Gemeinde Wandlitz

Prenzlauer Chaussee 157
16348 Wandlitz

Auftragnehmer :

a.r.s. Planungsbüro
August-Bebel-Str. 16
16321 Bernau

trias-Planungsgruppe
Schönfließer Str. 84
16548 Glienicke/Nordbahn

Bearbeiter :

Dipl.-Ing. Gundula Haß, a.r.s.
Dipl.-Ing. Jürgen Haß, a.r.s.
Dipl.-Ing. Martin Mencke, trias
Dipl.-Ing. Nicolas Jürgens, trias

Datum : September 2016

Inhalt

Vorbemerkungen

A Grundlagen und Planungsrahmen

1. Planungsanlass und Rechtsgrundlagen

1.1. Planungsanlass
1.2. Verfahren
1.2.1. Ablauf des Verfahrens und Planungsstand
1.2.2. Bindungswirkung
1.3. Gesetzliche Grundlagen

2. Verhältnis zur Landesplanung und zu Fachplanungen

3. Darstellungssystematik

4. Plangebiet - Datenübersicht

4.1. Lage im Raum
4.1.1. Naturräumliche Lage
4.1.2. Lage im Verkehrsnetz
4.2. Datenübersicht

B Leitbild und Bevölkerungsentwicklung

1. Leitbild der Gemeindeentwicklung

2. Bevölkerungsentwicklung
2.1. Bisherige Bevölkerungsentwicklung und -prognose
2.2. Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung

C Planung

1. Darstellung der Bauflächen

1.1. Wohnbauflächen
1.1.1. Bestand an Wohnbauflächen
1.1.2. Baulandpotenziale
1.1.2.1. Baulandpotenziale in bestehenden Wohngebieten
1.1.2.2. Baulandpotenziale in Bebauungsplänen
1.1.3 Annahmen zum Flächenbedarf
1.1.4. Qualitativer Wohnbedarf
1.1.5. Geplante Wohnbauflächen

1.2. Gemischte Bauflächen
1.2.1. Bestand an gemischten Bauflächen
1.2.2. Gemischte Bauflächen – Planung

1.3. Gewerbliche Bauflächen
1.3.1. Bestand an gewerblichen Bauflächen
1.3.2. Gewerbliche Bauflächen – Planung

1.4. Sonderbauflächen
1.4.1. Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel
1.4.2. Sonderbauflächen für Anlagen der Solarenergiegewinnung
1.4.3. Sonstige Sonderbauflächen

1.5. Flächen für Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen
1.5.1. Bestand an Flächen für den Gemeinbedarf
1.5.2. Planung Gemeinbedarfseinrichtungen

2. Technische Infrastruktur

2.1. Verkehrsflächen
2.1.1. Flächen für überörtlichen Verkehr und Ortsteilverbindungsstraßen
2.1.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
2.1.3. Rad-, Wander- und Reitwege
2.1.4. Wasserwege

2.2. Wasserver- und Abwasserentsorgung

2.3. Energieversorgung

2.4. Alternative Energiegewinnung
2.4.1. Solarenergie
2.4.2. Windenergie

3. Freiflächen

3.1. Grünflächen – sonstige Freiflächen
3.2. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

4. Flächenbilanz

D Nachrichtliche Übernahme

1. Denkmalschutz
2. Altlasten

Anlage 1: **Flächenrelevante Änderungen gegenüber Planstand 03/2014;** Tabelle : S. 1 – 5

- Übersichtspläne :
  Teilplan 1: OT Basdorf
  Teilplan 2: OT Klosterfelde
  Teilplan 3: OT Lanke
  Teilplan 4: OT Prenden
  Teilplan 5: OT Schönerlinde
  Teilplan 6: OT Schönwalde
  Teilplan 7: OT Stolzenhagen
  Teilplan 8: OT Wandlitz
  Teilplan 9: OT Zerpenschleuse

Anlage 2: **„Geplante Bauflächen“**
A 2.1 – **Übersichtsplan** – Räumliche Verteilung (Teil Nord/Teil Süd)
A 2.2 – Geplante Bauflächen nach Ortsteilen, **Tabelle**

Anlage 3: Nachrichtliche Darstellung / Übernahme
A 3.1 - Bodendenkmale / Übersichtspläne
A 3.2 – Tabelle Altlasten
A 3.3 - Wasserschutzgebiet Basdorf

Vorbemerkungen

Das Baugesetzbuch - BauGB - beschreibt den Zweck der Bauleitplanung im § 1 Abs. 1:

„Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses (Bau-) Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten."

Die Bauleitpläne, der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, zielen auf die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung und auf die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt. (§ 1 Abs. 5 BauGB)

Aufgrund der Gebundenheit der Bauleitplanung an Grund und Boden lassen sich bodenrechtliche Spannungen während der Planungsprozesse nicht ausschließen, d.h. , die Ziele der Bauleitplanung lassen sich nicht immer erreichen, ohne in das im Art. 14 GG gewährleistete Eigentum eingreifen zu müssen. Deshalb bestimmt Art. 14 Abs. 2 GG auch, dass Eigentum verpflichtet und sein Gebrauch dem Wohl der Allgemeinheit zu dienen hat.
Durch diese *„Sozialgebundenheit"* des Eigentums wird der Gesetzesvorbehalt des GGgerechtfertigt, Inhalt und Schranken des Eigentums durch Gesetze
- in diesem Fall durch das Baugesetzbuch - zu bestimmen.

Bauleitplanung erfolgt als Prozess in Planungsphasen.
Dieser Prozess umfasst die Erfassung des gegenwärtigen Zustandes (Ausgangssituation für die Planung), die Prognose künftiger Entwicklungen (z.B. Bevölkerungs-, Wirtschafts-, Verkehrsentwicklung ect.) und das daraus zu entwickelnde Konzept für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung (Ziel der Planung).

Im Prozess der Bauleitplanung ist grundsätzlich jederman „beteiligungsberechtigt", ohne dass ein besonderes rechtliches oder wirtschaftliches Interesse an der Planung bestehen oder begründet werden muss.
Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 BauGB sollen die Bürger möglichst optimal über die grundsätzlichen Fragen der Planung unterrichtet werden.
Die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sind in den Abwägungsprozess der Gemeinde einzustellen.

Die Gemeinde folgt in Ausübung ihrer Planungshoheit dem *Gebot der planerischen Konfliktbewältigung.*

Im Ergebnis der Planung soll der bestmögliche Ausgleich von öffentlichen und privaten Interessen und die Koordination der vielschichtigen und dem Aufgabenbereich nach unterschiedlichen Interessen und Aktivitäten der Träger öffentlicher Belange erreicht und die geplante städtebauliche Ordnung angemessen durchgesetzt werden.

A Grundlagen und Planungsrahmen

1. Planungsanlass und Rechtsgrundlagen

1.1. Planungsanlass

1.2. Verfahren
1.2.1. Ablauf des Verfahrens und Planungsstand
1.2.2. Bindungswirkung

1.3. Gesetzliche Grundlagen

2. Verhältnis zur Landesplanung und zu Fachplanungen

3. Darstellungssystematik

4. Plangebiet - Datenübersicht

4.1. Lage im Raum
4.1.1. Naturräumliche Lage

4.2. Datenübersicht

1. Planungsanlass und Rechtsgrundlagen

1.1. Planungsanlass

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist ein Bauleitplan in eigener Verantwortung aufzustellen.
Die 90er Jahre des vergangenen Jahrhunderts waren durch die grundlegenden gesellschaftlichen, sozialen und ökonomischen Veränderungen gekennzeichnet, die die Wiedervereinigung Deutschlands insbesondere für die neuen Bundesländer mit sich brachten.
Raumordnung und Landesplanung, die Regionalplanung und kommunale Bauleitplanung mussten sich unter den gegebenen schwierigen wirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen entwickeln.
Der Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg (LEP B-B) vom März 2009 beinhaltet die landesplanerischen Zielvorgaben für die kommunale Bauleitplanung.

In den 90er Jahren des vergangenen Jahrhunderts wurden Flächennutzungspläne für die Gemeinden (heute Ortsteile) Basdorf, Klosterfelde, Lanke, Prenden, Schönerlinde, Schönwalde, Wandlitz und Zerpenschleuse mit entsprechenden Landschaftsplänen erarbeitet und rechtskräftig. Für die Gemeinde Stolzenhagen wurde ein Entwurf zum Flächennutzungsplan (Planstand 2005) erarbeitet, die Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3+4 BauGB durchgeführt, jedoch keine Rechtskraft hergestellt.
Die genannten Gemeinden sind seit der Gemeindegebietsreform vom Oktober 2003 Ortsteile der Gemeinde Wandlitz; die rechtskräftigen Flächennutzungspläne gelten als (Teil-) FNP fort. Nach 1990 wurde darüber hinaus eine Vielzahl von verbindlichen Bauleitplänen erarbeitet und zum großen Teil bereits realisiert.

Die Gemarkungsfläche der Gemeinde Wandlitz beträgt heute rund 163 km².
Mit Ausnahme des Ortsteiles Zerpenschleuse liegt die Gemeinde Wandlitz im engeren Stadt-Umland-Zusammenhang Berlin und Potsdam. Entgegen dem Trend in anderen Teilen des Landes Brandenburg hat sich die Wohnbevölkerung in der Gemeinde seit 1990 auf rund 160 % erhöht.
Nach der Neuordnung und Konsolidierung der kommunalen Strukturen und der räumlichen und funktionellen Aufgaben besteht nunmehr die Notwendigkeit, in allen Teilbereichen eine Übereinstimmung der verbindlichen (Bebauungspläne) mit der vorbereitenden (Flächennutzungsplanung) Bauleitplanung herzustellen. Darüber hinaus ist für die Gemeinde Wandlitz ein Planwerk auf der Grundlage des BauGB nach EAG Bau vom 24.06.2004 als Gesamtflächennutzungsplan aufzustellen.
Auf der Grundlage einer einheitlichen Planungssystematik ist eine Analyse des Planungs- und Entwicklungs- bzw. des Realisierungsstandes der funktionellen und räumlichen Entwicklung in allen Siedlungsteilen vorzunehmen, Defizite und weitere Entwicklungspotenzen zu ermitteln.
Erkennbare Fehlentwicklungen, die künftig nicht mehr den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune bezüglich der städtebaulich begründeten Bodennutzung entsprechen, sind zu korrigieren.
Im Sinne einer gleichwertigen Entwicklung der Lebensbedingungen und der Daseinsvorsorge in allen Teilgebieten der Gemeinde ist eine Bodennutzung darzustellen, die Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen und eine stabile wirtschaftliche Entwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahren sichert.
Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

Parallel zum Flächennutzungsplan ist ein Landschaftsplan für die gesamte besiedelte und unbesiedelte Gemarkungsfläche der Gemeinde zu erstellen.

Durch die parallele Bearbeitung von Landschaftsplan und Flächennutzungsplan können bestehende bzw. zu erwartende Nutzungskonflikte frühzeitig erkannt und umweltfreundliche Lösungen gefunden werden. Aus der Bestandsaufnahme und Bewertung des Naturhaushalts ist ein Konzept zu entwickeln, das die Berücksichtigung der Umweltbelange in der vorbereitenden Bauleitplanung sichert und in das Leitbild für die Entwicklung der Stadt Bernau zu integrieren ist. Die Vorgaben liefern dabei die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß der Bundes- und Landesnaturschutzgesetzgebung sowie verschiedene EU-Richtlinien. Darin sind die Anforderungen an einen gegenwärtig und zukünftig leistungsfähigen Naturhaushalt formuliert.
Die ermittelten erforderlichen Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sind nach einem umfassenden Abwägungsprozess in den Flächennutzungsplan zu integrieren und nehmen so an dessen Bindungswirkung teil.
Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag ist auch eine Adaption des Systems zur Bereitstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (sog. „Flächenpool“) vorzunehmen.
Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum FNP.

1.2. Verfahren

1.2.1. Ablauf des Verfahrens und Planungsstand

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Beschluss zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan auf der Grundlage der EAG BauGB 2004 einschließlich Umweltbericht wurde von der Gemeindevertretung Wandlitz gefasst.
Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird gemäß §§ 1 bis 7 BauGB durchgeführt.
Dieser Flächennutzungsplan wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune im Zeithorizont bis 2025/30 in den Grundzügen darstellen und so die Planungs- und Entwicklungsabsichten der Gemeinde Wandlitz in Plan und Text darstellen.

ANFRAGE NACH DEN ZIELEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. In Vorbereitung der Anfrage an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurden in allen Ortsteilen öffentliche Beratungen zur Entwicklung der Bauflächen durchgeführt. Im Ergebnis dieser ersten Abstimmungsrunden wurde ein Bauflächenkatalog erarbeitet, der und als Grundlage für die Zielanfrage bei der Landesplanungsabteilung beschlossen wurde.

Die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung - GL5 - erfolgte mit Schreiben vom 25.06.2010, Reg.-Nr. GL5-0310/2010.

FRÜHZEITIGE INFORMATION DER ÖFFENTLICHKEIT (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Eine frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 19.05.2010; eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes (Planstand 09/2009) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 19.04.2010 bis 30.04.2010 stattgefunden.

Die Abwägung der in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange durch die Gemeindevertretung Wandlitz erfolgte nach vorheriger öffentlicher Beratung in den Ortsbeiräten und den Fachausschüssen der Gemeinde am 09.12.2010.

Aus der Umsetzung der Abwägung, der Präzisierung der Planungsziele (insbesondere zur Nachnutzung des Standortes der ehemaligen Landespolizeischule in Basdorf) und der fortgeführten öffentlichen Diskussion zu verschiedenen Planungsinhalten (z.B. Darstellung der Nutzung im Gebiet Am Steinberg in Stolzenhagen) ergaben sich im Entwurf des Flächennutzungsplanes (Planstand 03/2014) wesentliche Änderungen bzw. Ergänzungen.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Nachdem der Entwurf des Flächennutzungsplanes, wie bereits der Vorentwurf, zunächst in den Ortsteilen, dann im Bauausschuss und in der Gemeindevertretung diskutiert wurde, billigte die Gemeindevertretung den Entwurf des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung (Planstand 03/2014) und fasste am 15.05.2014 den Beschluss zur Auslegung.
Auf der Grundlage dieses Beschlusses wurde das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung/Offenlage in der Zeit vom 06.10.2014 bis 10.11.2014) sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anschreiben vom 19.09.2014, Fristablauf 10.11.2014) fortgesetzt.

Die Abwägung der in den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange erfolgte nach Prüfung durch die Gemeindevertretung Wandlitz am 18.02. 2016.

Aus der Abwägung ergaben sich <u>wesentliche</u> Änderungen bzw. Ergänzungen im Entwurf des Flächennutzungsplanes (Planstand 09/2016) gegenüber dem Entwurf des Flächennutzungsplanes (Planstand 03/2014).

Die wesentlichen Änderungen in der Darstellung der Nutzung und Planung der Bauflächen sind in der Anlage 1 - „Flächenrelevante Änderungen gegenüber Planstand 03/2014“ in Form von Teilplänen der Ortsteile und Liste (Tabelle) dokumentiert.

Durch nachrichtliche Übernahme aufgrund fachgesetzlicher Regelungen wurden in der Plankarte folgende Ergänzungen bzw. Korrekturen vorgenommen:

1. Übernahme der Eignungsgebiete Windenergienutzung und der Vorbehalts- und Vorranggebiete oberflächennaher Rohstoffe aus dem Regionalplan RegPL-WR 2016, Sachlicher Teilplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ 2016 der Region Uckermark-Barnim
2. Ergänzung der Darstellung aller im Altlastenkataster des Landkreises Barnim aufgeführten Standorte von Altlastenverdachtsflächen
3. Ergänzung und Korrektur der Darstellung der Bau- und Bodendenkmale gemäß Denkmalliste
4. Ergänzung und Korrektur der Darstellung von geschützten Biotopen/Schutzgebieten
5. Ergänzung von Waldbestandsflächen
6. Nachrichtliche Darstellung/Korrektur von Übernahmen aus Planfeststellungsverfahren (A 10, Langer Trödel)

Die Begründung zum Flächennutzungsplan wurde entsprechend ergänzt.
Die Plangrundlage, DTK 10 des Landesvermessungsamtes Brandenburg, wurde entsprechend der Verfügbarkeit aktualisiert.

Aufgrund der wesentlichen Änderungen im Entwurf des Flächennutzungsplanes (Planstand 09/2016) gegenüber dem Entwurf des Flächennutzungsplanes (Planstand 03/2014) ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.

1.2.2. Bindungswirkung

Die Gemeinde stellt den Flächennutzungsplan durch Beschluss selbstbindend auf.
Der Flächennutzungsplan muss nicht als Satzung beschlossen werden, er besitzt **keinen Normcharakter**.
Der Flächennutzungsplan regelt keinen Einzelfall, er besitzt keine Verbindlichkeit gegenüber dem Bürger; er ist **kein Verwaltungsakt**. D.h. gegenüber Bürgern bzw. Dritten entwickelt der FNP als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbaren Rechtswirkungen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt als **„Hoheitliche Willenserklärung“** die Zielvorstellungen der Gemeinde zur Erreichung der städtebaulichen Ordnung dar, trotz der Unverbindlichkeit nach außen schafft der FNP einen **„qualifizierten Sachverhalt“,** der das Planungsermessen der Gemeinde und der öffentlichen Planungsträger (die der Planung nicht widersprochen haben) bindet. D.h. gemäß § 7 BauGB sind die Darstellungen des FNP für die Verwaltung und andere Behörden eine planungsbindende Vorgabe der Gemeinde.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln; d.h. die im FNP dargestellte Bodennutzung ist die Vorgabe für die Entwicklung von Bebauungsplänen mit ihren rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Entsprechend der voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde umfasst der Zeithorizont der Flächennutzungsplanung etwa 15 Jahre.

1.3. Gesetzliche Grundlagen

Folgende Gesetze, Verordnungen und Vorschriften sind Grundlage für den Flächennutzungsplan bzw. im Verfahren zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes zu beachten:

- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf.) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, S. 286) zuletzt geändert durch Artikel 4 des G vom 20.10.2015 (GVBl. I/15 S. 1548)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) , die durch Art. 2 des G am 11.06.2013 (BGBl. I , S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 durch Art. 2 BauGBBauÄndG
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des G vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BbgLPlG) vom 12.12.2002 (GVBl. I 2003 S. 9) zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 28.06.2006 (GVBl. I S. 96, 99)
- Gemeinsamer Landesentwicklungsplan Brandenburg-Berlin (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 182)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016 (GVBl. I /16 Nr. 14)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Art. 421 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das durch Art. 2 des G vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist
- Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzrechts im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I / 04 S. 215)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I / 04 S. 137) zuletzt geändert durch Art. 1 des G vom 10.07.2014 (GVBl. I / 14 Nr. 33)

- Regionalplan Uckermark-Barnim, sachlicher Teilplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“, Beschluss der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim vom 11.04.2016

- Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg , LEP B-B vom 31.03.2009

2. Verhältnis zur Landesplanung und zu Fachplanungen

Das Grundgesetz (GG) Art. 28 II 1 sichert die **Planungshoheit der Gemeinden**.
Diese Planungshoheit ist nach § 1 Abs. 4 BauGB insoweit eingeschränkt, als die Bauleitpläne den Zielen von Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind. Die landesplanerischen Ziele sind bindend und somit nicht Gegenstand des Abwägungsprozesses.

Landesplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg GL5 hat unter der Reg.Nr.: GL5-0310/2010 folgende **„für die Planungsabsicht relevante Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung“** mitgeteilt:

Siedlungsentwicklung

Nach § 5 LEPro 2007 (Grundsatz) soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden und die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklung Priorität haben.
Die Gemeinde Wandlitz ist kein zentraler Ort und somit für die Absicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs zuständig (Grundsatz 2.4 LEP B-B). Obwohl das gesamte Gemeindegebiet innerhalb des Stadt-Umland-Zusammenhangs von Berlin und Potsdam liegt, ist für keinen der 9 Ortsteile in der Festlegungskarte 1 des LEP B-B eine Teilnahme am Gestaltungsraum Siedlung festgelegt. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Nicht-Zentralen Orten ist durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption (0,5 ha pro 1.000 Einwohner für einen Zeitraum vom 10 Jahren, Stand. 31.12.2008) zulässig (Ziel 4.5 Abs. 1 und 2 LEP B-B). Neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
Für die Gemeinde Wandlitz beträgt die zusätzliche Entwicklungsoption ca. 10 ha.[1]

Bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen zulässig (Ziel 4.2 LEP B-B).
Die Umwandlung von Wochenendhaus- oder Kleingartengebieten in Wohnsiedlungsflächen ist nur zulässig, wenn sie siedlungsstrukturell an die vorhandenen Siedlungsgebiete angebunden sind und die Erschließung gesichert ist. (Ziel 4.5 Abs. 3 LEP B-B).
Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden (Ziel 4.3 LEP B-B).
Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete und unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen (Grundsatz 4.1 LEP B-B).
Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten können bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden (Grundsatz 4.4 LEP B-B).

Großflächiger Einzelhandel

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind vorbehaltlich des Absatzes 6 nur in Zentralen Orten zulässig (Ziel 4.7 Abs. 1 LEP B-B).
Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem städtischen Kernbereich oder in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Dabei soll die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 2.500 m² nicht überschreiten und auf mindestens 75% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente … angeboten werden (Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B).
Vorhandene großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die im Widerspruch zu den Absätzen 1 bis 4 stehen, können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente (…) nicht erhöht wird (Ziel 4.7 Abs. 5 LEP B-B).
Nach § 5 Abs. 4 LEPro 2007 (Grundsatz) soll der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Grundversorgung gesichert werden.

Freiraumentwicklung

Große Teile der Gemeindefläche sind in der Festlegungskarte 1 des LEP B-B als Freiraumverbund festgelegt. Der Freiraumverbund ist zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen durch Infrastrukturtrassen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen, sind regelmäßig ausgeschlossen (Ziel 5.2 LEP B-B). Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden (Grundsatz 5.1 LEP B-B).

1 GL5-0310/2010, Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung

Im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam kommt hinzu, dass die Räume zwischen dem Gestaltungsraum Siedlung im Sinne der großräumigen funktionellen Arbeitsteilung u.a. Naherholungsfunktion für die Bevölkerung sowie stadtklimatische und ökologische Ausgleichsfunktionen erfüllen. Auch in der hohen Schutznotwendigkeit dieser Freiräume findet die Beschränkung der Siedlungsentwicklung ihre fachliche Begründung. Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden (§ 6 LEPro 2007 – Grundsatz).

In ihrer Bewertung der in der Planungsanfrage (Planstand 06/2009) dargestellten Entwicklung der Bauflächen kam die Landesplanungsabteilung zu dem Ergebnis, dass die Darstellungen der Siedlungsentwicklung allgemein keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen.
Folgende Einschränkungen wurden geltend gemacht:
„Die Darstellungen zur Siedlungsentwicklung sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, wenn der sich aus der zusätzlichen Flächenoption ergebende Flächenrahmen nicht überschritten wird...“
„Eine raumbedeutsame Erweiterung des Sondergebietes Dammsmühle und die südlich von Lanke ausgewiesene Wohnbaufläche („Berliner Feld“) stehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.“

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes (Planstand 03/2014) abgegebene Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 17.11.2014 präzisierte die oben stehende Bewertung wie folgt :

„Grundsätzlich folgt die geplante Siedlungsentwicklung dem Prinzip Innen- vor Außenentwicklung im Sinne des Grundsatz 4.1 LEP B-B und Ziel 4.5 Absatz 1 Nr. 3 und Absatz 2 LEP B-B. Die Nutzung vorhandener Verdichtungspotenziale innerhalb bestehender Wohn- und Mischgebiete und von Baulandreserven innerhalb von Plangebieten verbindlicher Bebauungspläne sowie die Nachnutzung von Konversionsflächen (z.B. LPS Basdorf) bilden deshalb die Schwerpunkte der am Eigenbedarf orientierten Entwicklung von Wohn- und gemischten Bauflächen.
Zu der den Nicht-Zentralen Orten für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen zur Verfügung stehenden zusätzlichen Entwicklungsoption nach Ziel 4.5 Absatz 2 LEP B-B ist anzumerken, dass diese an den Zeitrahmen des LEP B-B von 10 Jahren gebunden ist, beginnend mit dem 31.12.2008. Hochrechnungen über diesen Zeitrahmen hinaus, ohne die Intention nachfolgender Landespläne zu kennen, sind unzulässig.
Der Gemeinde Wandlitz steht somit ein Rahmen von 10,7 ha zur Verfügung, … „

Weiter schätzt die Landesplanungsbehörde ein, dass aus den dargestellten geplanten Wohnbauflächen, die nicht im Rahmen der Innenentwicklung umsetzbar sind, ca. 6 ha der zur Verfügung stehenden zusätzlichen Entwicklungsoption in Anspruch genommen werden und damit der vorgegebene Rahmen nicht überschritten wird.

Die negative landesplanerische Bewertung der geplanten Standorte im Ortsteil Lanke – Berliner Feld und des Sondergebietes Dammsmühle (im Ortsteil Schönwalde) wird aufrecht erhalten.

Bezüglich des Kapitels Energiegewinnung / Windnutzung
wird auf den Entwurf des (zwischenzeitlich rechtswirksamen) sachlichen Teilregionalplanes „Windnutzung, Rohstoffsicherung und- gewinnung“ (RegPl-WR-2016) verwiesen. Danach liegen in dem Gebiet der Gemeinde Wandlitz die Eignungsgebiete Windnutzung Klosterfelde, Prenden, Schönerlinde und Wandlitz, die nachrichtlich zu übernehmen und im Flächennutzungsplan darzustellen sind.

Fachplanungen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften erfolgte Nutzungsregelungen und Planungen werden nachrichtlich übernommen. Nachrichtliche Übernahmen sind nicht Bestandteil des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan, sie setzen keine Zustimmung der Gemeinde voraus. Die Pflicht zur Übernahme ergibt sich aus § 5 Abs. 4 BauGB.

Bundesnaturschutzgesetz und Brandenburgisches Naturschutzgesetz definieren den Aufgabenbereich der Landschaftsplanung. Die ermittelten Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 6 Bundesnaturschutzgesetz in Landschaftsplänen darzustellen.
Gemäß § 5 Abs. 2 BauGB sind im FNP neben den Darstellungen der Flächen für Landwirtschaft (Nr. 9), die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Nr. 10) sowie i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB Flächen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe darzustellen.
Die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Landschaftsplanung zu berücksichtigen.

3. Darstellungssystematik

Darstellung der Bauflächen (Darstellungssystematik)

Die Darstellung der Bauflächen in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes unterscheidet 4 Kategorien:

1. den **Flächenbestand**,
   d.h. die real bestehende Nutzung in der jeweiligen Nutzungsart, dargestellt mit der Flächenfarbe gem. PlanzVO und dem Einschrieb bzw. Kürzel der jeweiligen Zweckbestimmung der **Baufläche**, wenn die Nutzungsart als Baugebiet nicht durch einen verbindlichen Bauleitplan näher definiert worden ist;
   z.B. **Gemischte Baufläche** im Bestand **ohne** verbindlichen Bauleitplan :
   Flächenfarbe - **Braun mittel**
   Einschrieb - **M**

2. den **Flächenbestand**,
   d.h. die real bestehende Nutzung in der jeweiligen Nutzungsart, dargestellt mit der Flächenfarbe gem. PlanzVO und dem Einschrieb bzw. Kürzel der jeweiligen Zweckbestimmung der **Baugebiete**, wenn die Nutzungsart als Baugebiet durch einen verbindlichen Bauleitplan[2] näher definiert worden ist und mehr als 50% der Plangebietsflächen zum Zeitpunkt der Erfassung bereits bebaut sind:
   z.B. Gemischte Baufläche / **Mischgebiet** im Bestand **mit** verbindlichem Bauleitplan :
   Flächenfarbe - **Braun mittel**
   Einschrieb - **MI**

2 Die Bezeichnung der „Baugebiete“ (z.B. MI) erfolgt auch dann, wenn der dargestellte Bestand aus nicht rechtswirksamen verbindlichen Bauleitplänen resultiert, die Bebauung aber auf der Grundlage der darin getroffenen Festsetzungen erfolgte !

3. den **Flächenbestand** , der durch verbindliche Bauleitplanung **planungsrechtlich gesicherten Bauflächen** in der jeweiligen Nutzungsart (BP-Gebiete), dargestellt mit der Flächenfarbe gem. PlanzVO und dem Einschrieb bzw. Kürzel der jeweiligen Zweckbestimmung der **Baugebiete** in einem weißen Kreis, wenn weniger als 51% der Plangebietsflächen zum Zeitpunkt der Erfassung noch nicht bebaut sind:
   z.B. Gemischte Baufläche **/ Mischgebiet** im Bestand **mit** verbindlichem Bauleitplan zu weniger als 51% realisiert:
   Flächenfarbe - **Braun mittel**
   Einschrieb - **MI** in einem weißen Kreis

4. die **geplanten Bauflächen**, die im Flächennutzungsplan als bauliche Erweiterungs- bzw. Umnutzungsflächen vorgesehen sind und bisher nicht durch eine verbindliche Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert sind; dargestellt mit der Flächenfarbe gem. PlanzVO und dem Einschrieb bzw. Kürzel der jeweiligen Zweckbestimmung der **Baufläche** in einem weißen Kreis,
   z.B. **Gemischte Baufläche ohne** verbindlichen Bauleitplan :
   Flächenfarbe - **Braun mittel**
   Einschrieb - **M** in einem weißen Kreis

Bauflächen im Außenbereich deren Bruttoflächen einzeln unter 0,5 ha groß sind, werden nicht als Bauflächenbestand dargestellt.
Bestehende Gebäude und Anlagen verbleiben im Bestandsschutz.

Planungsgrundlage:
Als Kartengrundlage dient die DTK 10 (Wandlitz)
_3146 (SW Bernau v. 09.05.2016)
_3147 (SO Marienwerder v. 15.02.2016)
_3247 (NW Zerpenschleuse v. 12.04.2016)
_3246 (NO Wandlitz v. 31.07.2013)
_3246 (NO Schönerlinde v. 31.07.2013)
_3246 (SO Kreuzbruch v. 30.05.2014)
_3246 (NO Hammer v. 31.10.2013)
_3247 (NO Biesenthal v. 31.07.2013)
_3247 (NW Lanke v. 31.07.2013)
_3247 (NW Zepernick v. 31.07.2013) des Landesvermessungsamtes Brandenburg.

Aufgrund der unterschiedlichen Aktualität der DTK können in den Teilkarten bauliche Anlagen oder Verkehrsanlagen dargestellt sein, die nicht mehr dem Bestand entsprechen.
Aus Gründen des Urheberschutzes ist eine Änderung der Kartengrundlage jedoch nicht zulässig.
Unabhängig davon, sind die dargestellten Planungsinhalte klar lesbar.

Anmerkung:
Die oben erläuterte Differenzierung der Darstellung nach Bestandsflächen bzw. Bauflächen/ Baugebieten ohne/mit verbindlicher Bauleitplanung kommt den Forderungen insbesondere beteiligter Behörden entgegen, die in diesem Sinne vertiefende Darstellungen im FNP erkennen wollen. Dennoch sei darauf hingewiesen, dass eine solche Darstellung stets nur zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes aktuell und damit zutreffend ist; der Zeithorizont des FNP umfasst im Durchschnitt 10 bis 15 Jahre.

Die Darstellungen der Bauflächen in Farbe überdeckt in der Planzeichnung grundsätzlich die gesamte auszuweisende Fläche. Führt eine Überdeckung durch andere Planzeichen z.B. durch nachrichtliche Übernahmen zu einer Verfälschung der Grundaussage, so hat die Darstellung der Hauptnutzung Vorrang. Die Darstellung nachrichtlicher Übernahmen (z.B. Bodendenkmale) erfolgt dann durch Text bzw. Beikarte.

4. Plangebiet - Datenübersicht

4.1. Lage im Raum

Wandlitz ist die südwestlichste Gemeinde im Landkreis Barnim. Im Süden grenzt das Gemeindegebiet direkt an die Stadtgrenze zu Berlin, im Westen an den Landkreis Oberhavel, im Norden an die Gemeinde Schorfheide und im Osten an das Amt Biesenthal-Barnim, die Stadt Bernau und die Gemeinde Panketal.
Die nach der Gemeindegebietsreform vom Oktober 2003 entstandene Großgemeinde Wandlitz besteht aus den 9 Ortsteilen: Basdorf, Klosterfelde, Lanke, Prenden, Schönerlinde, Schönwalde, Stolzenhagen, Wandlitz und Zerpenschleuse. Die größte Nord-Süd- Ausdehnung beträgt ca. 27 km. Die Ost-West-Ausdehnung beträgt an der schmalsten Stelle (im Bereich Lottschesee nördlich von Klosterfelde) ca. 0,6 km und an der breitesten Stelle (etwa auf der Linie zwischen BAB AS Lanke und Stolzenhagen - West) ca. 13 km.

4.1.1. Naturräumliche Lage

Die gegenwärtige Landschaft wurde durch das Frankfurter Stadium der Weichseleiszeit geprägt. Das Gemeindegebiet von Wandlitz befindet sich innerhalb der naturräumlichen Großeinheit der Ostbrandenburgischen Platte. Die darin enthaltenen Haupteinheiten „Westbarnim“ und „Barnimplatte“ bilden eine Ausschnitt aus dem Jungmoränengebiet des Nordostdeutschen Tieflandes. Im Norden des Gemeindegebietes befinden sich die westlichen Ausläufer des Eberswalder Urstromtales.
Angrenzend an die Berliner Stadtlandschaft im Süden und - über die Oder-Havel- / Finow-Kanal-Region hinaus – im Norden an die Schorfheide ist die Gemeinde Wandlitz Teil des Barnimer Wald- und Seengebietes.

4.1.2. Lage im Verkehrsnetz

Als Radiale von Berlin kommend verbindet die Landesstraße L 100 (früher B 109) von Süden nach Norden die Ortsteile Schönerlinde, Schönwalde, Basdorf, Klosterfelde und Zerpenschleuse. Als Ost-West-Tangenten verlaufen die Bundesstraße B 167 (zwischen Eberswalde und Liebenwalde) durch den Ortsteil Zerpenschleuse und die B 273 (zwischen Bernau und Oranienburg) durch die Ortsteile Wandlitz und Stolzenhagen.
Im Osten der Gemeinde durchquert die Bundesautobahn A 11 den Ortsteil Lanke. Anschlussstellen befinden sich nördlich der Ortslage Lanke (AS Lanke) und östlich der Ortslage Wandlitz (AS Wandlitz in der Gemarkung Bernau).
Das Autobahndreieck Pankow (A 10 / A 114) befindet sich im Süden des Ortsteiles Schönerlinde; die Anschlussstelle Schönerlinder Straße liegt bereits auf Berliner Stadtgebiet.
Die Bahnlinie der Niederbarnimer Eisenbahngesellschaft verläuft parallel zur L 100 und verbindet Berlin mit Groß Schönebeck. Über diese Bahnlinie ist die Gemeinde Wandlitz an das S-Bahn und Fern- bzw. Regionalbahnnetz Berlins angebunden.

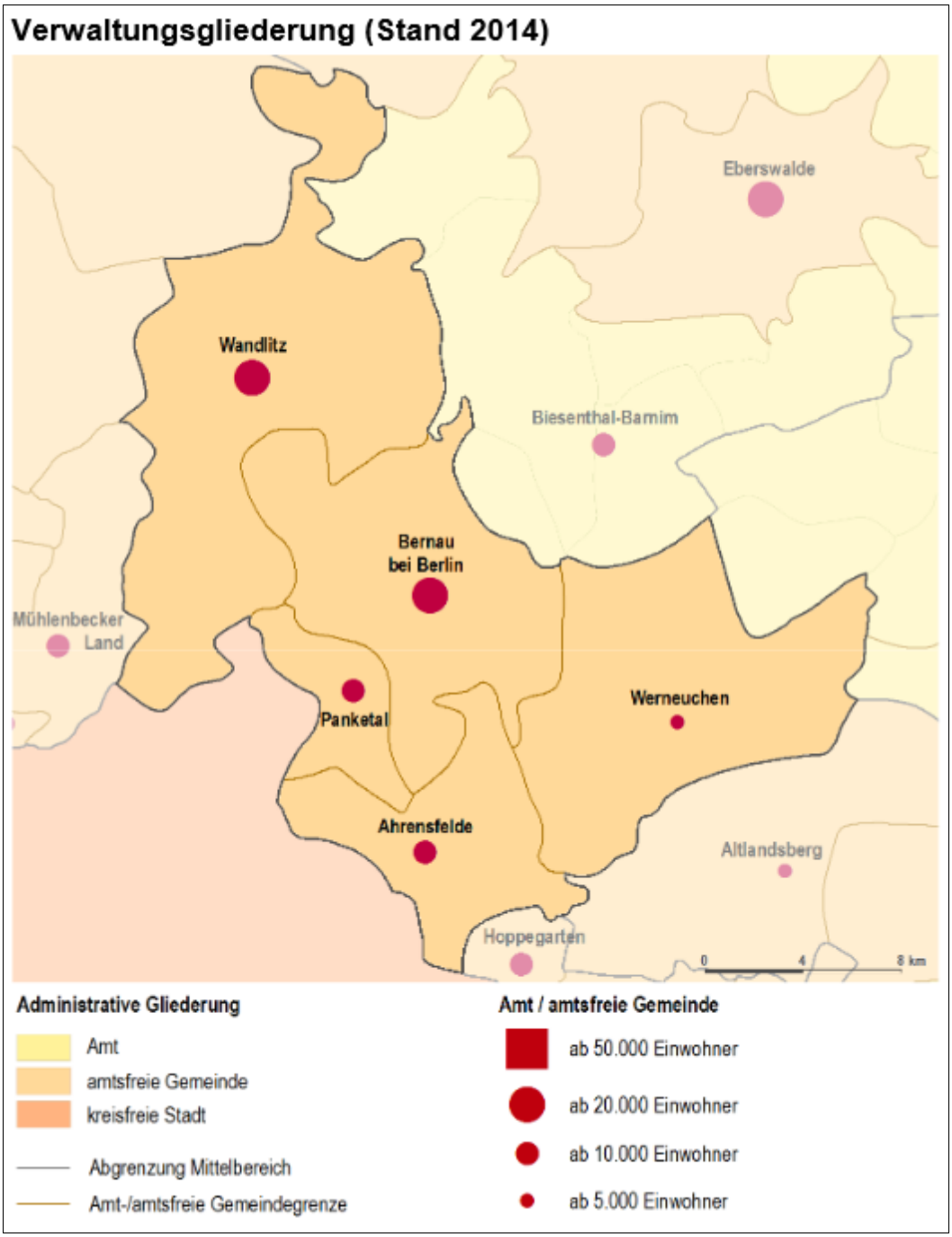
4.2. Datenübersicht

Land : Brandenburg
Region: Uckermark - Barnim
Kreis: Barnim
Gemeinde: Wandlitz
Ortsteile: 9
Basdorf, Klosterfelde, Lanke, Prenden, Schönerlinde, Schönwalde, Stolzenhagen, Wandlitz und Zerpenschleuse

Einwohner: 20.945 EW (31.12.2012, Zensus);
22.613 EW (30.06.2016, Melderegister der Gemeinde)
Fläche: 162,8 km²

Abb. 1 – Lage im Verflechtungsbereich zu Berlin , LEP B-B

Abb. 2 - Lage im Mittelbereich Bernau
(Quelle : Mittelbereichsprofil Bernau bei Berlin 2016 LBV Brandenburg)



B Leitbild und Bevölkerungsentwicklung

1. Leitbild der Gemeindeentwicklung

2. Bevölkerungsentwicklung
2.1. Prognose für das Land Brandenburg
2.2. Bisherige Bevölkerungsentwicklung und -prognose in der Gemeinde Wandlitz
2.3. Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung

1. Leitbild der Gemeindeentwicklung

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sieht für die Gemeinde Wandlitz über die Abdeckung der Grundversorgung der Bevölkerung hinaus keine Zentralitätsfunktion. Innerhalb der zentralörtlichen Gliederung gehört Wandlitz dem Mittelbereich des Mittelzentrums Bernau an. Die direkte Nachbarschaft zu Berlin erzeugt jedoch raumstrukturelle Besonderheiten wie z.B. ein überdurchschnittlich hohes Verkehrsaufkommen und permanente Gefährdung der Freiräume durch anhaltend hohen Siedlungsdruck.
Die besondere Herausforderung an die Flächennutzungsplanung der Gemeinde Wandlitz besteht darin, ein Gemeindegebiet von rund 163 km² Größe, das sich aus 9 Ortsteilen und einer Vielzahl kleinerer und größerer Siedlungen zusammensetzt und in seiner größten Nord-Süd-Ausdehnung vom Rand der Schorfheide nördlich des Oder-Havel-Kanals bis zum Tegeler Fließ an der nördlichen Berliner Stadtgrenze reicht, bezüglich der Funktion und Nutzung der Bodenflächen so zu strukturieren, dass die allgemeine Daseinsvorsorge für die Wohnbevölkerung in allen Teilbereichen gesichert werden kann. Dabei ist zum Schutz der naturräumlichen Qualitäten besonders auf den sparsamen und schonende Umgang mit Grund und Boden zu achten und auf eine Planung auf der Basis Landschaft zu orientieren.
Nach der funktionellen und städtebaulichen Entwicklung der Ortsteile der Gemeinde Wandlitz in den Jahren seit 1990 sind über die bereits in den (Teil-) Flächennutzungsplänen formulierten Hauptziele :

+ Wandlitz als angenehmer Wohnort
+ Einfügen in den Landschaftsraum
+ Sicherung und Entwicklung der Charakteristika des Ortsbildes
+ Entwicklung touristischer Schwerpunkte
+ Ausbau zu einem leistungsfähigen Grundzentrum
+ Vorsorge zur Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen

hinaus weitere Planungsprämissen zu berücksichtigen:

+ Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden unter Berücksichtigung der ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der im Landschaftsplan darzustellenden Entwicklung von Natur und Landschaft (Umweltplanung);
+ Pflege und Entwicklung der Ortsteilzentren (Dorfkerne) unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen und der notwendigen funktionellen Aufwertung zur Sicherung der Nahbereichsversorgung mit Dienstleistungen, Waren des täglichen Bedarfs, Gesundheits- und Kinderbetreuungseinrichtungen;
+ Sicherung der Standorte und Bereitstellung von Flächen für die Entwicklung von Einrichtungen des Gesundheitswesens und der Seniorenbetreuung;
+ Sicherung der Standorte und Bereitstellung von Flächen für die Entwicklung von Einrichtungen für Bildung und Kultur;
+ Sicherung der Funktionsmischung bzw. Entflechtung zur Sicherung bzw. Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Kultur- und Sporteinrichtungen;
+ weitere Verbesserung der technischen Infrastruktur insbesondere der Verkehrsinfrastruktur mit besonderem Augenmerk auf die Entwicklung des öffentlichen Personennahverkehrs.
+ Sicherung der Rahmenbedingungen zur Erlangung der Anerkennung als staatlich anerkannter Erholungsort; Bereitstellung von Flächen für Einrichtungen des Tourismus und der Naherholung.

Hauptziele der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Wandlitz im Planungszeitraum bis 2030

Wandlitz als angenehmer Wohnort

+ Bereitstellung und langfristige Sicherung von Flächen und Standorten für Einrichtungen der Regelausstattung eines Grundzentrums mit wachsender Wohnbevölkerung;

+ Pflege und Entwicklung der Ortsteilzentren (Dorfkerne) unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen und der notwendigen funktionellen Aufwertung zur Sicherung der Nahbereichsversorgung mit Dienstleistungen, Waren des täglichen Bedarfs, Gesundheits- und Kinderbetreuungseinrichtungen
+ Sicherung und Entwicklung der Ortsbildcharakteristik:
  - die identitätsbildende Funktion der historischen Dorfkerne im Zusammenspiel von historischen Baudenkmalen und städtebaulichen Räumen, vielfältigen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kulturangeboten soll weiter gestärkt werden;
  - Schutz und Pflege der Baudenkmale und historischer Dorfkerngrundrisse sowie der unverwechselbaren räumlichen Proportionen;

+ Modell „Gartenstadt“ – Wohnen in Übereinstimmung mit der Landschaft
  - die für die Gemeinde typischen markanten Grünzüge, die Erlebbarkeit der Seenlandschaft (insbesondere der Uferbereiche) und der geschlossenen Waldflächen sollen gesichert werden;
  - die Nachverdichtung vorhandener Siedlungsflächen und deren Arrondierung muss unter Sicherung eines ortstypischen hohen Freiflächenanteils erfolgen;

+ Optimierung der Wegebeziehungen
  - Sicherung und Ausbau des ÖPNV und des Radwegenetzes, dadurch verbesserte Ausnutzung der Nähe zur Metropole Berlin und zu den Mittelzentren Bernau und Eberswalde;
  - Stärkung der Handels- und Dienstleistungsbereiche an den Umsteigepunkten des ÖPNV insbesondere an den Bahnhöfen der Niederbarnimer Eisenbahngesellschaft.

+ Sicherung der Funktionsmischung bzw. Entflechtung zur Sicherung bzw. Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Kultur- und Sporteinrichtungen:
  - Nutzungen, die keine Nutzungskonflikte - insbesondere mit dem Wohnen - erwarten lassen, sind in gewachsene und neu zu entwickelnde Wohnbereiche zu integrieren;

+ Sicherung der Standorte und Bereitstellung von Flächen für die Entwicklung von Einrichtungen des Gesundheitswesens und der Seniorenbetreuung:
  - Umgebungsschutz;
  - Sicherung und Verbesserung der Erreichbarkeit insbesondere bei Notfällen;
  - Einbindung betreuter Wohnanlagen in die Siedlungsbereiche.

Die Gemeinde im Landschaftsraum

Dieses Ziel war bereits maßgebliche Grundlage der früheren Flächennutzungsplanung und konnte trotz der regen Bautätigkeit in den neunziger Jahren des 20. Jahrhunderts auch erreicht werden.
Seit der Jahrtausendwende ist eine gewisse Beruhigung und Konsolidierung der Bautätigkeit eingetreten, so dass für den aktuellen Planungszeitraum kein Handlungsdruck für großflächige Neuausweisungen von Bauflächen besteht. Diese Phase kann und sollte für die qualitative Verbesserung aller Gemeindefunktionen sowie der Funktionen des Naturhaushalts unter besonderer Berücksichtigung der Erholungsfunktion der Landschaft genutzt werden.

+ Planung auf der Basis Landschaft

Die städtebauliche Entwicklung von in den Ortsteilen soll sich an den landschaftlichen Gegebenheiten und dem Erhalt bzw. der Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes orientieren; die Aussagen des Landschaftsplanes in Übereinstimmung mit dem Umweltbericht bilden den Beurteilungsrahmen für weitere Planungsentscheidungen.
Nach Maßgabe des Landschaftsplanes ist für den Naturhaushalt und die Landschaftspflege die Erhaltung unbebauter Freiräume vor allem zum Schutz von Biotopvernetzungen und Naturschutzgebieten von vorrangiger Bedeutung.
In Übereinstimmung mit den relevanten Fachgesetzgebungen sind die natürlichen Lebensgrundlagen Geologie, Relief, Wasser, Klima, Vegetation, Tierwelt und ihr funktionales Zusammenwirken zu schützen und ggf. wieder herzustellen.
Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wird durch den Vorrang der Innenverdichtung (Intensivierung der Nutzung vorhandener Bauflächen, Aktivierung von Konversionsflächen) gewährleistet.
Die Inanspruchnahme von Wald- bzw. Landwirtschaftsflächen für Neuausweisungen von Bauflächen soll nur zur maßvollen Arrondierung vorhandener Siedlungsflächen, aufgrund aktueller städtebaulicher Programme und insbesondere zur Erreichung langfristiger Planungsziele erfolgen. Damit kann gleichzeitig Zufallsentwicklungen und spekulativer Flächenvermarktung entgegen gewirkt werden.
Vor diesem Hintergrund erhält die Bevorratung von Kompensationsflächen (in einem „Flächenpool“) zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt eine immer stärkere Steuerungsfunktion für das kommunale Flächenmanagement und die Erreichung städtebaulicher Entwicklungsziele. Einer weiteren Zersiedlung der Landschaft soll vorgebeugt werden. Das flächige Zusammenwachsen verschiedener Ortsteile oder Splittersiedlungen ist zu verhindern. Grünzäsuren als den Siedlungsraum gliedernde Elemente sind von Bebauung frei zu halten. Für vorhandene bauliche Nutzungen im Freiraum besteht Bestandsschutz. Neudarstellungen von Bauflächen sollen sich an landschaftsgerechten Begrenzungen orientieren.

Wandlitz als anerkannter Erholungsort

+ Ausbau der touristischen Infrastruktur zur Förderung der Qualität der Naherholung und des „sanften Tourismus“:
  - Freibäder, Museen, Gastronomie, Rastplätze und Bootsanleger, Wander- und Radwege etc.

+ Städtebaulicher Umweltschutz:
  - Entflechtung von Gemengelagen;
  - Vorkehrungen gegen schädliche Immissionen (Lärm, Staub etc.)

Vorsorge zur Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen - Sicherung der Standorte und Bereitstellung von Flächen für die Entwicklung von Einrichtungen für Bildung und Kultur

+ Sicherung und Ausbau der vorhandenen aktiven Standorte von Gewerbe, Dienstleistung und Verwaltung, Bildung und Kultur sowie Gesundheitswesen;

+ Bereitstellung von Ersatzstandorten zur Entflechtung von Funktionen bei Nutzungskonflikten in Gemengelagen unter vorrangiger Nutzung von Konversionsstandorten;

+ städtebauliche Aufwertung bzw. Umfeldentwicklung an den Bahnhöfen/Haltepunkten der Barnimer Eisenbahngesellschaft;

+ aktives „Flächenmanagement“ für planungsrechtlich gesicherte Gewerbeflächen;

+ Stärkung „weicher“ Standortfaktoren.

LEITBILD der Gemeinde Wandlitz

Die Gemeinde Wandlitz erarbeitet unter großer Beteiligung der Bürgerschaft ein „LEITBILD“ für die Entwicklung ihres Gemeinwesens, das über die kommunale Bauleitplanung hinaus, alle Lebensbereiche erfasst. Unter 5 Leitthemen, die eng miteinander verknüpfte Teile eines Ganzen bilden, werden nach Analyse der wechselseitigen Abhängigkeiten, inhaltlichen Überschneidungen und der komplexen Zusammenhänge Leitziele formuliert und Handlungsansätze beschrieben.

Die 5 Leitthemen sind [3]

- lebenswert für Jung und Alternative
- engagiert und bürgernah
- nachhaltig / produktiv
- natürlich / erholsam
- gemeinsam einzigartig .

Die in vorstehendem Kapitel formulierten Hauptziele der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Wandlitz als Planungsziel der Flächennutzungsplanung entsprechen inhaltlich dem Leitbild der Gemeinde.

3 aus „Leitbild Gemeinde Wandlitz, Entwurf 2016“ , B.B.S.M. GmbH i.A. Gemeinde Wandlitz

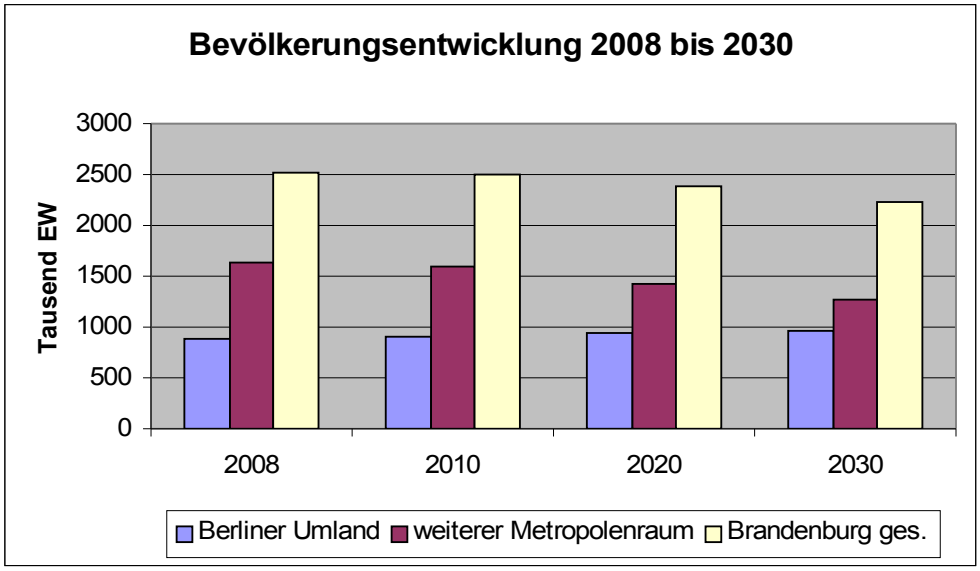
2. Bevölkerungsentwicklung

Um im Verfahren der Flächennutzungsplanung den Bedarf an Wohnungen und Wohnbauflächen sowie der notwendigen sozialen und technischen Infrastruktur einschätzen zu können, stellen Prognosedaten der Einwohnerentwicklung für den betrachteten Planungszeitraum eine wesentliche Grundlage dar. Diese Prognosen stellen jedoch keine unveränderlichen Fixdaten dar. Sie unterliegen ständiger Fortschreibung und Korrektur entsprechend tatsächlicher Entwicklungen. So prognostizierte die Bevölkerungsvorausschätzung des Landesamtes für Bauen und Verkehr LBV von April 2006 für die Gemeinde Wandlitz im Zeitraum 2010 bis 2030 eine Bevölkerungsentwicklung/-rückgang von -1,8%. Die Prognose von 2013 ging für den gleichen Zeitraum bis 2030 lediglich von einem Bevölkerungsrückgang von 0,3% aus. Gleichzeitig wurden die absoluten Zahlen aufgrund der realen Entwicklung für das Endjahr 2030 um ca. 2.000 EW (rund 10%) nach oben korrigiert. Die aktuelle Bevölkerungsprognose des LBV Brandenburg 2014 bis 2030 erwartet für Wandlitz bis zum Jahr 2030 einen Bevölkerungszuwachs von 1,7%.
Dies bedeutet eine Trendwende in der Einwohnerentwicklung der Gemeinde Wandlitz, wenngleich von einer Stabilität auf hohem Niveau ausgegangen werden kann.

2.1. Prognose für das Land Brandenburg

Die Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg wird in den kommenden Jahrzehnten weiter rückläufig sein. Bis zum Jahr 2020 wird Brandenburg ca. 5,8% und bis zum Jahr 2030 ca. 11,7% seiner Einwohnerzahl verlieren. Dabei ist, wie bereits in den Jahren seit 1990 zu beobachten, eine räumlich stark differenzierte Einwohnerentwicklung zu verzeichnen. Kennzeichnend dafür ist, dass die Wohnbevölkerung im Berliner Umland kontinuierlich wächst, während der weitere Metropolenraum Brandenburgs dramatisch (ca. 22% bis 2030) Einwohner verliert. Das Berliner Umland profitiert dabei fast ausschließlich von seinem hohen positiven Wanderungssaldo. Nur so kann hier das in allen Landesteilen zu verzeichnende Geburtendefizit, das sich bis 2030 mindestens verdoppeln wird, ausgeglichen werden.

(* Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2009 bis 2030, LBV und Amt für Statistik Ld.BB, Mai 2010)



2.2. Bisherige Bevölkerungsentwicklung und -prognose für die Gemeinde Wandlitz

Die Gemeinde Wandlitz konnte in den Jahren von 1990 bis einschließlich 2008 einen Bevölkerungszuwachs auf ca. 160% verzeichnen. Damit gehört Wandlitz zu den stark wachsenden Gemeinden des Landes Brandenburg.
Zum Stichtag 31.12.2008 lebten 21.237 Einwohner (EW) in der Gemeinde.
Diese Einwohnerzahl wird als Basiswert für weitere Prognosen und Bedarfsschätzungen angesetzt, da dieser insbesondere auch Grundlage für den Abgleich der kommunalen Entwicklungsabsichten mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung ist.

Die bislang letzte „Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030“ für die Ämter und die amtsfreien Gemeinden des Landes Brandenburg[4] datiert aus dem Jahr 2015. Basisstichtag für diese Prognose ist der 31.12.2013 für Bevölkerung und Gebietsstand.

Die bisherige positive Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Wandlitz resultierte aus einem sehr hohen Wanderungssaldo insbesondere in den 1990er Jahren.
Im Vergleich zur Einwohnerentwicklung der vergangenen 20 Jahre wird kein weiterer signifikanter Einwohnerzuwachs sondern eine Stagnation angenommen. Dies bedeutet Stabilität auf hohem Niveau.

Einwohner (EW) in der Gemeinde Wandlitz:

Basisjahr 2008 :	21.237 EW		
2013	21.212 EW	(-)	0,1 % zu 2008*
2020	22.422 EW	(+)	5,3 % zu 2008
2030	21.600 EW	(+)	1,7 % zu 2008

* Differenz zu Basisjahr 2008 ergibt sich nach Einrechnung des Zensus 2011

Der Vergleich der in den letzten 10 Jahren vom Dezernat Raumbeobachtung des LBV Brandenburg herausgegebenen Bevölkerungsprognosen belegt die Schwierigkeit exakter Vorausberechnungen.

Gemäß dem Melderegister der Gemeinde Wandlitz betrug die Einwohnerzahl am 30.06.2016 bereits 22.613 Einwohner (+6,1% gegenüber 2008) und lag damit rund 200 EW über der prognostizierten Einwohnerzahl für das Jahr 2020 !

Die nachstehende Übersicht zur „Entwicklung der Wohnbevölkerung 2001 bis 2015“ ist dem Bericht zur Raumbeobachtung des LBV Brandenburg 2015, Gebietsstand 31.12.2015 entnommen.

4 LBV Brandenburg, Dezernat Raumbeobachtung

Entwicklung der Wohnbevölkerung 2001 bis 2015

Gemeinde Wandlitz

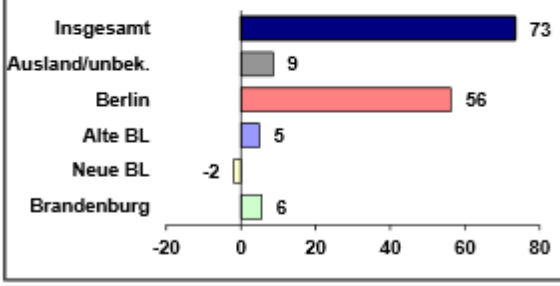
Fläche: 163 km² | Region: Uckermark-Barnim | Amtsangehörig: nein
Bevölkerungsdichte 2015: 136 EW/km² | Kreis: Barnim
Zentralortfunktion lt. LEP B-B: ohne | Berliner Umland: ja
Regionaler Wachstumskern: nein | Sitz Kreisverwaltung: nein

Bevölkerung	Personen	1990 = 100
1990	14.129	100
2000	18.494	131
2005	20.463	145
2010	21.704	154
2015	22.095	156

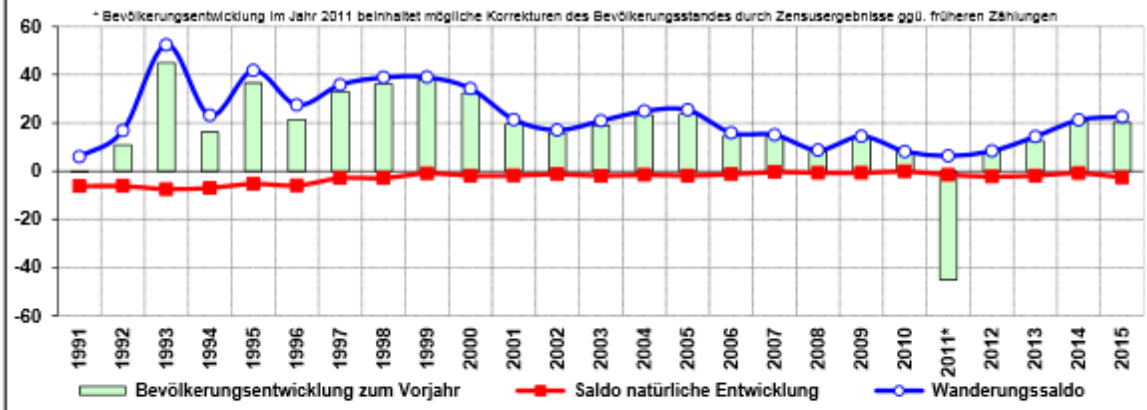
Wanderungssaldo	2001 - 2015	2011 - 2015
Ausland/unbek.	433	182
Land Berlin	4.532	1.191
Alte Bundesländer	- 49	104
Neue Bundesländer	75	- 40
Land Brandenburg	14	119

Bevölkerungs-entwicklung	2015 zu 2000 Personen	2015 zu 2010 Personen
natürlich absolut	- 421	- 191
je 1.000 EW	- 20	- 9
räumlich absolut	5.005	1.556
je 1.000 EW	243	73
Bestandskor-rekturen absolut	- 983	- 974
gesamt	19,5%	1,8%
absolut	3.601	391
je 1.000 EW	175	18

Wanderungssaldo 2011 - 2015 je 1.000 EW



Bevölkerungsentwicklung 1991 bis 2015 (je 1.000 EW)



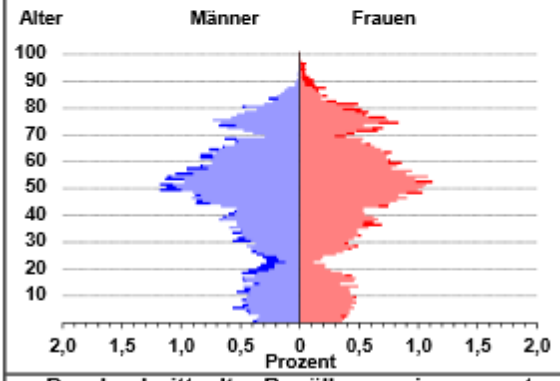
Altersgruppen vorl. Ergebnisse	2015 Anteil in %	2015 zu 2000 Entw. in %
bis unter 18	15,8	5,5
18 bis unter 30	8,0	- 20,2
30 bis unter 50	26,8	- 10,3
50 bis unter 65	27,2	56,4
65 und älter	22,1	94,8

Männer je 100 Frauen	2000	2015
18 bis unter 30	111	127
30 bis unter 40	110	102

Altersquotienten*	2000	2015
Jugendquotient	31,6	28,6
Altenquotient	20,6	36,5

* unter 20 Jahre bzw. ab 65 Jahre je 100 im Alter 20 bis unter 65 Jahre

Altersaufbau der Bevölkerung 2015



Durchschnittsalter Bevölkerung insgesamt

Jahr 2000:	41,1 Jahre	Jahr 2015:	46,6 Jahre

Diff. rundungsbedingt bzw. infolge Bestandskorrekturen und/oder Gebietsveränderungen, ab 2011 Daten Fortschreibung Zensus

2.3. Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung[5]

Insbesondere um den Bedarf an sozialer Infrastruktur (z.B. Schulen, Kindertagesstätten, Einrichtungen des Gesundheitswesens und der Seniorenbetreuung etc.) aber auch die erforderliche Wohnungsstruktur einschätzen zu können und im Rahmen des Flächennutzungsplanes adäquate Flächen auszuweisen, ist neben den absoluten Zahlen der Einwohnerentwicklung die Veränderung in der Altersstruktur der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen.

Einwohner (EW) unter 15 Jahren:

Basisjahr 2008 : 2.474 EW

2013	2.745 EW	(+) 10,0 % zu 2008
2020	2.941 EW	(+) 18,9 % zu 2008
2030	2.364 EW	(-) 4,5 % zu 2008

Der Rückgang der Wohnbevölkerung im Kindesalter bis 2030 ist insbesondere auf die extrem geburtenschwachen Jahrgänge nach 1990 zurückzuführen.

Einwohner (EW) von 15 bis unter 65 Jahre:

Basisjahr 2008 : 14.435 EW

2013	13.831 EW	(-) 4,2 % zu 2008
2020	13.960 EW	(-) 3,3 % zu 2008
2030	12.053 EW	(-) 16,5 % zu 2008

Einwohner (EW) 65 Jahre und älter:

Basisjahr 2008 : 4.328 EW

2013	4.636 EW	(+) 7,1 % zu 2008
2020	5.520 EW	(+) 27,5 % zu 2008
2030	7.184 EW	(+) 66,0 % zu 2008

Der Anteil EW in der genannten Altersklasse (Rentenalter) wird bis zum Jahr 2030 deutlich stärker gewachsen sein als im Durchschnitt des Landes Brandenburg (49,9%).

5 Daten aus „Bevölkerungsvorausschätzung 2013 bis 2030“, LBV Brandenburg 2015

Relative Veränderung in der Altersstruktur der Wohnbevölkerung

Altersgruppe	2008	2013	2020	2030
0 - < 15 Jahre	12,3%	13,0%	13,1%	10,9%
15 - < 65 Jahre	66,8%	65,2%	62,3%	55,8%
65 J. und älter	20,9%	21,8%	24,6%	33,3%

Anteil der jeweiligen Altersgruppe an der Gesamtwohnbevölkerung

Die hier verwendete aktuelle Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) des Landes Brandenburg aus dem Jahr 2015 schwächt die Tendenz zur „Überalterung“ der Wohnbevölkerung in der Gemeinde Wandlitz deutlich ab.
So sah das LBV in seiner Bevölkerungsvorausschätzung aus dem Jahr 2013 noch ein Ansteigen des Anteils der Wohnbevölkerung im Seniorenalter (> 65 Jahre) auf 40,3% bis zum Jahr 2030. Die Vorausschätzung aus dem Jahr 2015 liegt in dieser Altersgruppe um 10% niedriger; entsprechend höher ist der Bevölkerungsanteil im Kindes- und berufsfähigen Alter.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Aus der oben stehenden Tabelle ist ablesbar, dass trotz einer relativ stabilen absoluten Bevölkerungszahl eine zunehmende Überalterung der Wohnbevölkerung in den nächsten Jahren zu erwarten sein wird. Obwohl im Jahr 2010 die Geburtenzahlen höher als die Sterbefälle waren, lagen die Geburten seit 1990 im Durchschnitt unter dem Niveau der Sterbefälle. Daher erfolgt keine vollständige natürliche Reproduktion der Bevölkerung. Dieser abnehmende Trend ist im gesamten Raum Berlin-Brandenburg erkennbar.

Bereits die Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg vom April 2006 stellte fest, dass sich eine schnellere Angleichung an das Geburtenniveau der alten Länder abzeichnet als in früheren Prognosen angenommen wurde; die Geburtenhäufigkeit ebenso wie die Lebenserwartung der Frauen steigen nur langsam weiter an.
„ Das Geburtenniveau von vor 1989 wird jedoch auch langfristig nicht wieder erreicht. Der Ersatz der Elterngeneration durch Geburten wird maximal zu zwei Dritteln gewährleistet, da statt der rechnerisch erforderlichen 2,13 Kinder pro Frau nur 1,35 Kinder geboren werden. Das niedrige Geburtenniveau der Vergangenheit bedeutet, dass weniger Menschen als potenzielle Eltern für die nächste Generation zur Verfügung stehen.“

Wanderungen

Die bisher kontinuierlich ansteigenden Einwohnerzahlen in der Gemeinde Wandlitz sind auf einen überdurchschnittlich hohen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen.
Die Hauptwanderungsbewegungen erfolgen von bzw. nach Berlin; rund 50% der Zuzüge kommen aus Berlin und 24% der Fortzüge erfolgen nach Berlin.
Das Mittelbereichsprofil Bernau bei Berlin 2016 benennt für die räumliche Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2001 bis 2014 für Wandlitz ein Saldo von 220,3 je 1.000 EW (2001 bis 2011: 175,4 je 1.000 EW).

C Planung

1. Darstellung der Bauflächen

1.1. Wohnbauflächen
1.1.1. Bestand an Wohnbauflächen
1.1.2. Baulandpotenziale
1.1.2.1. Baulandpotenziale in bestehenden Wohngebieten
1.1.2.2. Baulandpotenziale in Bebauungsplänen
1.1.3 Annahmen zum Flächenbedarf
1.1.4. Qualitativer Wohnbedarf
1.1.5. Geplante Wohnbauflächen

1.2. Gemischte Bauflächen
1.2.1. Bestand an gemischten Bauflächen
1.2.2. Gemischte Bauflächen – Planung

1.3. Gewerbliche Bauflächen
1.3.1. Bestand an gewerblichen Bauflächen
1.3.2. Gewerbliche Bauflächen – Planung

1.4. Sonderbauflächen
1.4.1. Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel
1.4.2. Sonderbauflächen für Anlagen der Solarenergiegewinnung
1.4.3. Sonstige Sonderbauflächen

1.5. Flächen für Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen
1.5.1. Bestand an Flächen für den Gemeinbedarf
1.5.2. Planung Gemeinbedarfseinrichtungen

2. Technische Infrastruktur

2.1. Verkehrsflächen
2.1.1. Flächen für überörtlichen Verkehr und Ortsteilverbindungsstraßen
2.1.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
2.1.3. Rad-, Wander- und Reitwege
2.1.4. Wasserwege

2.2. Wasserver- und Abwasserentsorgung

2.3. Energieversorgung

2.4. Alternative Energiegewinnung
2.4.1. Solarenergie
2.4.2. Windenergie

3. Freiflächen

3.1. Grünflächen – sonstige Freiflächen
3.2. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

4. Flächenbilanz

1. Darstellung der Bauflächen

1.1. Wohnbauflächen

1.1.1. Bestand an Wohnbauflächen

Die Gemeinde Wandlitz verfügt über einen Bestand an Wohnbauflächen von rund 872 ha. Damit nehmen die Wohnbauflächen einen Anteil von annähernd 59% der Gesamtbauflächen aber lediglich rund 5% der Gemarkungsflächen von Wandlitz ein.
Rund 80% des Wohnungsbestandes (Stand 31.05.2013, nach Zensus 2011, Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg) sind Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Damit befinden sich nur ca. 20% der im Bestand vorhandenen Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohneinheiten (WE). Traditionell konzentrieren sich Mehrfamilienhäuser innerhalb der gemischten Bauflächen der Ortskerne und in vor 1990 errichteten Siedlungen des industriellen Wohnungsbaus. Rund 500 Mietwohnungen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Den Schwerpunkt bildet dabei der Ortsteil Klosterfelde, in dem nahezu die Hälfte der gemeindeeigenen Mietwohnungen liegen.
Aufgrund der Lage der Gemeinde im Landschaftsraum und der historischen Entstehung der Siedlungsstruktur haben ca. 2/3 der Wohnsiedlungsflächen den Charakter von Wohnbauflächen mit einem hohem Grünflächenanteil.

Seit der letzten Erfassung von Wohnbauflächen (zum Entwurf des FNP, Planstand 03/2014) ist der Prozess der sukzessiven Umnutzung zu Wohnzwecken im Bestand der zunächst als Wochenendhausgebiete entstandenen Siedlungsbereiche weiter vorangeschritten. Entsprechende Hinweise ergaben sich im Rahmen der durchgeführten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen.
Der aktuelle Entwurf des Flächennutzungsplanes stellt daher frühere Sonderbauflächen S/woch im Ortsteil Stolzenhagen

- am Rahmersee/nördlich der B 273 (Anlage 1 - St2)
- Kolonie West (Anlage 1 - St4)

sowie bebaute Flächen an der nördlichen Uferstraße (Anlage 1 - St8) als Wohnbauflächen mit hohem Freiflächenanteil dar.

Ein weiterer Zuwachs der Bestandsflächen ergibt sich aus Flächenkorrekturen auf der Grundlage von Bebauungsplänen (Anlage 1 - B1, B3), Bestandskorrekturen aufgrund realisierter Bebauung und geringfügigen Korrekturen in der allgemeinen Erfassung und Darstellung der Wohnbauflächen. Die Änderungen sind in der Anlage 1 aufgeführt.

1.1.2. Baulandpotenziale

1.1.2.1 Baulandpotenziale in bestehenden Wohngebieten

Bei der Ermittlung der Verdichtungspotenziale innerhalb bestehender Wohngebiete wurden insbesondere minder- bzw. ungenutzte Grundstücke (überwiegend Gartengrundstücke) innerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungsteile (Innenbereiche gemäß § 34 BauGB) herangezogen. Darüber hinaus besteht ein Nachverdichtungspotenzial von bebauten Grundstücken (durch Grundstücksteilungen) auf großzügig dimensionierten Wohngrundstücken für eine zusätzliche Bebauung mit Einfamilienhäusern (Bauen in der 2. Reihe).

Zur Ermittlung der Flächenpotenziale wurden die Ergebnisse von Begehungen, Luftbilder und Katasterdaten herangezogen. Daraus ergibt sich, dass die Zahlen zum Verdichtungspotenzial nur eine „Momentaufnahme“ des jeweiligen Zustandes wiedergeben können. Die Veränderungen der Bestandsflächen sind vorstehend beschrieben.

Gemäß der Leitlinien für die Gemeindeentwicklung soll die Gemeinde Wandlitz auch künftig ihren Charakter als „Gartenstadt - Wohnen in Übereinstimmung mit der Landschaft“ weiterentwickeln. Dieses Entwicklungsziel ist bei der weiteren maßvollen Verdichtung in den vorhandenen Siedlungsgebieten zu beachten.
Die nachfolgende Berechnung des Baulandpotenzials aus Verdichtung im Bestand beinhaltet unbebaute Restflächen innerhalb von Gebieten mit verbindlicher Bauleitplanung (sofern die zusammenhängenden Restflächen < 0,5 ha sind bzw. 10% der jeweiligen Plangebietsfläche nicht überschreiten).

Der Landesentwicklungsplan LEP B-B (Ziel 4.5) geht in seiner Begründung zur Ermittlung des Bauflächenbedarfs von einer durchschnittlichen Dichte von 15 WE/haBBl. (Wohneinheiten je Hektar Bruttobaufläche) aus. Davon ausgehend kann ein Verdichtungspotenzial innerhalb der Wohnbauflächen im Bestand von ca. 10 bis 15% angenommen werden.

Da der durch einen hohen Freiflächenanteil bei relativ geringer Siedlungsdichte geprägte Siedlungscharakter erhalten bleiben soll, sollte die potenzielle Verdichtung 10% nicht überschreiten.

Das Nachverdichtungspotenzial innerhalb bestehender Wohnbauflächen ergibt sich nachfolgend aus

W Bestand ⇨ 872 ha x 0,10 = 87,2 ha

Weiter besteht die Annahme, dass in Abhängigkeit von der Dynamik der Einwohner- und Wirtschaftsentwicklung von diesem Flächenpotenzial etwa 50% im Planungszeitraum in Anspruch genommen werden.
Das Bauflächenpotenzial aus Verdichtung bestehender Wohnbauflächen insgesamt liegt damit im Planungszeitraum **bis 2030** bei **ca. 43,6 ha**.

1.1.2.2 Baulandreserven in Bebauungsplänen

Innerhalb der Plangebiete der seit 1990 im heutigen Gemeindegebiet von Wandlitz aufgestellten verbindlichen Bauleitpläne (einschließlich realisierter, aber formal nicht rechtswirksamer Bebauungspläne) liegt der Realisierungsgrad über 90%.
In einigen Bebauungsplangebieten befinden sich bisher unbebaute Restflächen, deren Größe sich durch ständigen Zugriff laufend verändert; diese Baulandreserven sind im Rahmen der Nachverdichtung bestehender Siedlungsflächen gemäß 1.1.2.1 berücksichtigt. Durch Realisierung von Baumaßnahmen sind die im Entwurf des FNP (Planstand 03/2014) erfassten Baulandreserven in den BP-Gebieten (Klosterfelde - „Triftstraße“ und „Wildbahnstraße“, Basdorf - BP „Rosenstraße“ und in Wandlitz - BP „Louisenhain“) auf **ca. 2,0 ha** gesunken.
Die Wohnbauflächen innerhalb des zwischenzeitlich rechtskräftigen Bebauungsplanes auf dem Gelände der früheren Landespolizeischule in Basdorf sind hier im Kapitel 1.1.5 „Geplante Wohnbauflächen“ aufgeführt.

Bei den Baulandreserven in Bebauungsplänen wird davon ausgegangen, dass diese planungsrechtlich gesicherten Wohnbauflächen innerhalb des Planungshorizontes des FNP vollständig in Anspruch genommen werden.

1.1.3. Annahmen zum Flächenbedarf

Die Gemeinde Wandlitz hatte nach Angaben des Landesbetriebes für Datenverarbeitung und Statistik des Landes Brandenburg per 31.12.2011 insgesamt 9.898 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ohne Wohnheime (Zensus 2011).
Im Zeitraum von 1992 bis 2011 erfolgten in Wandlitz 452 WE-Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner[6]. Damit wohnen heute ca. 45% der Wandlitzer Bürger in einer Wohnung, die nach 1990 errichtet wurde.
Die durchschnittliche Wohnfläche (Wfl.) je Einwohner (EW) in Wandlitz liegt bei 45 m² Wfl/EW.
(Da der Bedarf auch künftig zu ca. 90% in Form von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern gedeckt werden wird, wird bei der weiteren Berechnung eine Wohnfläche von 100 m²Wfl./WE angesetzt.)

Der **Ersatzbedarf** für Wohnungsabgänge durch Abriss und Zweckentfremdung bis zum Jahr 2030 wird mit maximal **5%** des Wohnungsbestandes angenommen.

9.898 WE x 0,05	~ 495 WE	Bedarf an Wohnungen

Die Prognose der Einwohnerentwicklung geht für das Jahr 2030 von einer Stagnation auf hohem Niveau aus, so dass sich daraus kein Flächenbedarf für neue Wohnbauflächen ableiten lässt.
Die Prognosezahlen zur Einwohnerentwicklung unterliegen in 2-Jahres-Intervallen Schwankungen in niedrigen einstelligen Prozentsätzen. Bezogen auf das Basisjahr 2008 geht die aktuelle Bevölkerungsprognose (2016) des LBV Brandenburg von einem Bevölkerungszuwachs von 5,3% bis 2020 bzw. 1,7% bis 2030 aus.
Die aktuelle Einwohnerzahl der Gemeinde gemäß Einwohnermelderegister beträgt zum 30.06.2016 bereits 22.422 EW. Dies entspricht einem Einwohnerzuwachs zum Basisjahr 2008 um 6,5% (absolut +1.376 EW) in 8 Jahren. Der prognostizierte Einwohnerzuwachs bis zum Jahr 2020 ist im Jahr 2016 also bereits um rund 16% (absolut +191 EW) übertroffen worden.

Das Leitbild der Gemeinde Wandlitz stellt im Kern auf die Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Gemeinwesens ab. Dazu gehört, korrespondierend mit den Leitlinien der städtebaulichen Entwicklung, die Stabilisierung der Wohnbevölkerung und Sicherung der erforderlichen sozialen und technischen Infrastruktur.
Davon ausgehend geht das Entwicklungsszenario der Gemeinde von einem abgeschwächten aber stabilen Einwohnerzuwachs von durchschnittlich 5% bis zum Jahr 2030 aus; die Gemeinde Wandlitz erwartet also in den Jahren 2016 bis 2030 einen weiteren Einwohnerzuwachs von 1.130 EW.
Zur Sicherung einer kontinuierlichen Bedarfsdeckung wird dieser Einwohnerzuwachs wie folgt in Ansatz gebracht:

1.130 EW x 45 m²Wfl.	=	50.850 m²	Bedarf Wohnfläche
50.850 m² : 100 m²/WE	=	508 WE	Bedarf an Wohnungen

6 Quelle: LBV Brandenburg, Strukturatlas 2012

Insgesamt ergibt sich ein **Wohnungsbedarf im Planungszeitraum** aus

- Ersatzbedarf aus Abrissen/Umnutzung	495 WE
- aus Einwohnerzuwächsen von	508 WE
Gesamt:	**1.003 WE**

Davon ausgehend erfolgt die rechnerische Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauland bei notwendiger Bereitstellung von **Bauflächen für 1.003 WE**.

Aufgrund ihrer historisch gewachsenen Siedlungsstruktur und ihrer Lage am Rand der Metropole Berlin wird der Wohnungsbedarf in der Gemeinde Wandlitz auch zukünftig zu ca. 90% durch die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern befriedigt werden.
Der Neubau von Mehrfamilienhäusern kann mit einem Anteil von ca. 10% des Wohnungsbedarfs zur Absicherung des allgemeinen Wohnungsangebotes angesetzt werden. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur der Siedlungsgebiete kann Geschosswohnungsbau (über 3 Wohngeschosse) vernachlässigt werden.

Bei der Ermittlung des **Bauflächenbedarfs** aufgrund des Wohnungsbedarfes im Planungszeitraum wird von nachfolgend definierten allgemeinen Flächenbedarfen nach Bebauungsformen ausgegangen:

Bauweise	**Dichte**	**Bedarf Baufläche/WE** [7]
Freistehendes Einfamilienhaus 1999	12 WE / ha	833 m² / WE
Freistehendes Einfamilienhaus 2004[8]	20 WE / ha	500 m² / WE
Freistehendes Einfamilienhaus nach LEP B-B	15 WE / ha	666 m² / WE
Doppel- / Reihenhaus	27 WE / ha	370 m² / WE
Mehrfamilienhäuser	59 WE / ha	169 m² / WE

Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Wandlitz bis 2030

auf der Grundlage vorgenannter Kriterien

Bedarf	**Einfamilienhäuser EFH**	**Doppel-u.Reihenh. DH/RH**	**Mehrfamilienhäuser MFH**	**Gesamt**
Anteil in %	80	10	10	**100**
WE-Anzahl	801	101	101	**1.003***
Bauflächen m² / WE	666	370	169	
Wohnbauflächen ha	53,4	3,7	1,7	**58,8**

- 0hne Ersatzneubau am alten Standort !

Der Vergleich zwischen den ermittelten Wohnbauflächenpotenzialen aus Verdichtung und Reserve von ca. 45,6 ha und dem ermittelten Bauflächenbedarf von 58,8 ha zeigt, dass rechnerisch ein vorhersehbarer Eigenbedarf an neu auszuweisenden Wohnbauflächen im Planungszeitraum bis 2030 von ca. **13,2 ha** besteht.

7 Quelle: „Erster Flächenbericht zum LEP eV“, April 2001, Gemeinsame Landesplanungsbeh. Berlin-Brandenburg

8 Quelle: „Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2004 für LK Barnim“, Juni 2005, Gutachterausschuss f. Grundstückswerte, LK Barnim

1.1.4. Qualitativer Wohnungsbedarf

Der qualitative Wohnungsbedarf in der Gemeinde Wandlitz bis zum Jahr 2030 resultiert im Wesentlichen aus der zu erwartenden demografischen Entwicklung.
Folgende Faktoren sind dabei maßgebend:

1. aufgrund des künftig zu erwartenden Negativsaldos der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sind Einwohnerzuwächse ausschließlich aus Zuzügen zu gewinnen;
2. Veränderungen der Altersstruktur der Wohnbevölkerung mit überproportionaler Steigerung des Anteils der Einwohner im Seniorenalter ab 65 Jahre;
3. steigende Ansprüche an die allgemeine Qualität der Wohnverhältnisse z.B. Wohnungsgröße, Ausstattung und Wohnumfeld;
4. Veränderungen in der Haushaltsstruktur.

Nach den enormen quantitativen Zuwachsraten bezüglich Einwohner und Wohnraum im Zeitraum 1990 bis 2010 ist nunmehr eine relative Konsolidierung auf dem Wohnungsmarkt eingetreten. Es besteht nicht mehr die Notwendigkeit einem „Wohnraummangel“ zu begegnen, vielmehr begründet sich die Nachfrage aus der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, die Familiengründung und Eigentumsbildung maßgeblich beeinflusst.
Die Begründung von Wohneigentum wird sich weiter fortsetzen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des Generationenwechsels der Eigentümer/Nutzer des Wohnungsbestandes, die Begründung von Wohneigentum durch zuziehende Bevölkerung nicht mehr ausschließlich durch Neubau sondern insbesondere über den Erwerb von Bestandsimmobilien realisiert werden kann. Der Trend zum Einfamilienhaus und höherwertigen Häusern und Wohnungen bleibt ungebrochen.
Der Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum wird steigen. Der Nachfrage entsprechend sollte ein breites Angebot unterschiedlicher Wohnformen wie günstig geschnittene kleinere Wohnungen, Wohnraum für gemeinschaftliches Wohnen, Wohnen mit Service und betreutes Wohnen vorgehalten werden. Dies erfordert keine besondere Ausweisung von Wohnbauflächen für Senioren; vielmehr sollte im Sinne sozialen und solidarischen Miteinanders von Jung und Alt eine Integration unterschiedlichster Wohnformen in gewachsenen und geplanten Wohnsiedlungen erfolgen.

1.1.5. Geplante Wohnbauflächen

1.1.5.1. Zur Präzisierung der Rahmenbedingungen

Die seit 1990 real eingetretene Entwicklung steht im Widerspruch zu den im genannten Zeitraum rechtskräftigen Darstellungen und landesplanerischen Zielen des Landesentwicklungsplanes „LEP I – Zentralörtliche Gliederung“, des Regionalplanes Uckermark-Barnim, Sachlicher Teilplan „ Zentralörtliche Gliederung, Siedlungsschwerpunkte und Ländliche Versorgungsorte“ von 1997 und des LEP eV von 1998/2006. Danach waren die damals 9 selbstständigen Gemeinden (heute Ortsteile) als Versorgungsorte ohne weitere Zentralitätsfunktion definiert; dies bedeutete, dass eine Wohnbauflächenentwicklung ausschließlich zur Deckung des Eigenbedarfs (ca. 10%) ohne wesentlichen Einwohnerzuwachs erfolgen sollte.
Die bisherige Entwicklung der Gemeinde Wandlitz steht dabei exemplarisch für eine Vielzahl von Gemeinden im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam (im LEP eV „Engerer Verflechtungsbereich Berlin-Brandenburg“).
Die o.g. Landesentwicklungs- und Regionalpläne sind mit Inkrafttreten des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg LEP B-B abgelöst worden.

Die realen Veränderungen in der Raumstruktur des Landes Brandenburg, insbesondere die Auswirkungen des demografischen Wandels führten zu veränderten Schwerpunktsetzungen. So wurde das bisherige, auf Ausgleich zwischen den Teilräumen orientierte Leitbild der „Dezentralen Konzentration“ durch den Grundsatz, systematisch **Stärken zu stärken**, ersetzt. Das prägende Grundprinzip für die räumliche Ausrichtung der Entwicklung der Wohnbauflächen orientiert sich dabei an der historisch vorgeprägten Siedlungsstruktur im betrachteten Raum (Siedlungsstern). Davon ausgehend definiert der LEP B-B als Instrument zur Konzentration der Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen auf geeignete Teilräume den „Gestaltungsraum Siedlung“.
In den Darstellungen des LEP B-B nimmt keiner der Ortsteile der Gemeinde Wandlitz am „Gestaltungsraum Siedlung“ teil. Für die Gemeinde Wandlitz gilt der Grundsatz der vorrangigen „Freiraumsicherung“. Daraus folgt für die Entwicklung der Wohnbauflächen, dass die zusätzliche Entwicklungsoption (über den absehbaren Eigenbedarf hinaus) für Wohnbauflächen auf 0,5 ha pro 1.000 EW für den Zeitraum von 10 Jahren beschränkt bleibt. Bezogen auf eine Einwohnerzahl von rund 22.000 EW in Verbindung mit dem Planungshorizont des Flächennutzungsplanes von 15 Jahren lässt sich eine Flächengröße von

22 x 0,5 x 1,5 = **16,5 ha**

als zusätzliche Entwicklungsoption* darstellen.

---

* Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5 hat in ihrer Stellungnahme vom 14.11.2014 darauf hingewiesen, dass „die für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen zur Verfügung stehende zusätzlichen Entwicklungsoption nach Ziel 4.5 Absatz 2 LEP B-B an den Zeitrahmen des LEP B-B von 10 Jahren gebunden ist, beginnend mit dem 31.12.2008. Hochrechnungen über diesen Zeitrahmen hinaus, ohne die Intention nachfolgender Landespläne zu kennen, sind unzulässig. Der Gemeinde Wandlitz steht somit ein Rahmen von 10,7 ha zur Verfügung, … „.
Für die aktuelle Flächennutzungsplanung ist, ungeachtet des Fortschreibens des Landesentwicklungsplanes, ein Planungshorizont bis lediglich 2018 irrelevant. Daher sind, wie oben erläutert, eigene Planungsprognosen der Gemeinde bezüglich eines zu erwartenden Flächenbedarfs unerlässlich.
Die Verpflichtung zur Anpassung an die Ziele der Landesplanung wird davon nicht berührt; bei Vorliegen weiterführender verbindlicher landesplanerischer Ziele und Grundsätze besteht eine entsprechende Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung.

Die Leitlinien für die Gemeindeentwicklung geben die Hauptziele der städtebaulichen Entwicklung in Bezug auf Wohnbauflächen im Planungszeitraum des FNP vor:

+ die Gemeinde als angenehmer Wohnort
+ weiterer Ausbau eines leistungsfähigen Grundzentrums
+ Sicherung und Entwicklung der Charakteristika des Ortsbildes
+ Komplettierung vorhandener Siedlungsstrukturen durch maßvolle Arrondierung und Umnutzung brachgefallener Bauflächen unter Beibehaltung der landschaftlichen Prägung

Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt dabei auf der qualitativen Verbesserung der Gemeindefunktionen. Nach den überproportionalen Bauflächen- und Einwohnerzuwächsen der vergangenen Jahre ist eine Konsolidierung eingetreten. Gleichwohl besteht die Gewissheit, dass, um auch in den folgenden Jahren die Attraktivität als angenehmer Wohnort für Haushaltsgründer und zuziehende Bürger zu behalten, über den ermittelten Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen als Angebotsflächen vorgehalten werden müssen.

1.1.5.2. Entwicklung und Darstellung der Wohnbauflächen in der Gegenüberstellung zu den (Teil-) FNP der Ortsteile

Die Änderungen in der Entwicklung von Wohnbauflächen in der Darstellung der allgemeinen Flächennutzung im vorliegenden FNP-Entwurf gegenüber den Darstellungen der bisher gültigen (Teil-) FNP der Ortsteile ergeben sich nach folgenden Kriterien:

- Bestandsdarstellung entsprechend Realnutzung, ggf. Korrektur der Flächengeometrie (kleinteilige Erweiterung bzw. Reduzierung)
- Übernahme bzw. Anpassung an Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen
- Überprüfung der Erforderlichkeit neu geplanter Wohnbauflächen insbesondere bei Ersteingriffen

In den (Teil-) FNP nicht dargestellte Wohnbauflächen/Bestandsflächen befinden sich

- aus Bebauungsplänen: gesamt ca. 2,5 ha
  Basdorf/Lanker Straße und Wandlitz Ost/Nibelungenviertel
- aus Verdichtung gemäß § 34 BauGB und Umnutzung von Wochenend-grundstücken: gesamt ca. 8 ha
  Parkaue/Schönwalde, Siedlung Rahmersee (nördlich B 273), Kolonie West in Stolzenhagen
- aus Konversionsflächen: gesamt 8,7 ha
  LPS Basdorf (im Teil-FNP Sondergebiet/Polizei)
- aus Bestandsflächen: ca. 1,5 ha, Anlage 1 - St8
  in Stolzenhagen, Uferstraße (Wohnnutzung im Bestand, BP erforderlich)

In den (Teil-) FNP dargestellte und im FNP-Entwurf nicht mehr dargestellte geplante Wohnbauflächen befinden sich

- in Stolzenhagen, Basdorfer Straße (Reduzierung um 2,1 ha) und Zehlendorfer Chaussee (ca. 0,8 ha)
- in Wandlitz, Blumenviertel
  (Reduzierung um 4,4 ha; hoher Waldanteil, fehlende Erschließung)
- in Zerpenschleuse, Am Mittelweg (ca. 8 ha, unverhältnismäßige Flächengröße gegenüber Siedlungsfläche des Ortsteiles, Erhaltung des gewachsenen Ortsrandes am Flächendenkmal)

Im Ortsteil Klosterfelde, westlicher Bereich Gartenstraße wurde in Übereinstimmung mit verbindlicher Bauleitplanung und den Abwägungsergebnissen nach bisher erfolgten Beteiligungsverfahren sowohl eine Korrektur der Bestandsdarstellung (0,5 ha) als auch die Darstellung der geplanten Wohnbaufläche (0,5 ha) vorgenommen.

Kleinteilige Flächenkorrekturen (+/-) aus Bestandsentwicklung in allen Ortsteilen.

1.1.5.3. Geplante Wohnbauflächen im Siedlungszusammenhang

Alle potenziellen neuen Wohnbauflächen, die sowohl in den (Teil-) FNP als auch im vorliegenden FNP-Entwurf enthalten sind, befinden sich ausnahmslos im Siedlungszusammenhang der Ortsteile.

Die nachstehende Tabelle gibt eine vollständige Übersicht über die in der Planzeichnung dargestellten ergänzend geplanten Wohnbauflächen (ohne Reserve BP):

Tabelle : Geplante Wohnbauflächen

Ortsteil	Standort	Größe ha	Beschreibung	Merkmal
Basdorf	Ehemalige Landespolizeischule	8,7	Nachnutzung einer früheren Sonderbau-fläche; Wohnbaufläche anteilig entsprechend Bebauungsplan	Konversion
Klosterfelde	An der Stege	0,4	BP nicht rechtskräftig; ergänzende Bebauung bis Bestand	Abrundung, Lücke
	Westlich Wildbahnstraße	1,2	z.T. Baugenehmigung; beidseitiger Anbau an Wildbahnstraße	Lücken-schluss
	Heidestr,/Friedensstr. (Anl. 1 – K2)	0,4	Umnutzung Standort ehemaliger Pumpstation	Umnutzung
	Gartenstraße (Anl. 1 – K6)	0,5	Siedlungsabrundung	BP in Aufstellung
	Nördlich Seegerstraße (Anl. 1 – K8)	2,4	Siedlungsabrundung	Ersteingriff
Lanke	Lanker Dorfstraße	1,0	Fläche anthropogen geprägt; Ergänzung im Siedlungszusammenhang zum Dorfkern	Lücken-schluss
	Schwarzer Weg (Berliner Feld)	1,0	Siedlungsergänzung zum beidseitigen Anbau an Schwarzen Weg in Verbindung mit geplanter Gemeinbedarfsfläche (L2)	Ersteingriff
	Feldweg	1,5	Siedlungsergänzung zum beidseitigen Anbau an Feldweg	Ersteingriff
	Eichen-/Kiefernweg	2,0	Umnutzung Wochenendhausgebiet mit hoher baulicher Dichte im Bestand	Umnutzung
Prenden	Alte Fleischfabrik Ruhlsdorfer Allee	0,8	Nachnutzung einer Gewerbebrache	Konversion
	Sophienstädter Weg	1,5	Teilweise Umnutzung Wochenendhausgebiet entsprechend Bestand Wohnnutzung	Umnutzung
	Biesenthaler Weg	0,5	Umnutzung Wochenendhausgebiet straßenbegleitend	Umnutzung
Schönerlinde	Am Wiesenrand	2,0	Abrundung der mehrgeschossigen Wohnsiedlung mit Eigenheimbau	Abrundung
Schönwalde	Eichengrund	0,9	Im nicht rechtskräftigen BP als Gemein-bedarfsfläche geplant – jetzt Ergänzung des umliegenden Wohngebietes	Abrundung
	An der Bahnlinie (Anl. 1 - Sw4)	0,6	Nachnutzung Gewerbestandort	Konversion
Stolzenhagen	Basdorfer Straße, Lücke	1,0	Lücke im Siedlungszusammenhang	Ersteingriff

Ortsteil	Standort	Größe ha	Beschreibung	Merkmal
Stolzenhagen	Basdorfer Straße, Ergänzung	0,5	Kleinteilige Siedlungsergänzung nach Reduzierung geplanter Flächen	Ersteingriff
	Straße am See	0,5	Lücke im Siedlungszusammenhang	Lücken-schluss
	2x Uferstraße - südlich Tannenweg	1,5 1,3	Umnutzung ehemaliger Ferienheime	Umnutzung
	Uferstraße südlich Waldpromenade	0,8 0,7	Bestandssicherung Wohnnutzung (0,8ha) und teilweise Umnutzung Wochenend-bebauung (0,7ha) ; BP erforderlich	anteilig Umnutzung
	Siedlung Ost	3,0	Siedlungsergänzung als zusätzliche Entwicklungsoption	Ersteingriff
Wandlitz	Bernauer Chaussee	0,8	Siedlungsverdichtung/Innenentwicklung	Ersteingriff
	Prenzlauer Ch. 137-141	0,9	Innenentwicklung, teilweise anthropogen geprägt	BP in Aufstellung
	Am Hasenberg	1,3	Siedlungsabrund, teilweise anthropogen geprägt	Abrundung

Zusammenfassung :

Wohnbauflächen- Bestand	**871,8 ha**
Wohnbauflächen- Planung davon	**38,7 ha**
Abrundung/Lückenschlg. bis max.1,0 ha Siedlungsergänzung > 1,0 ha	8,3 ha 11,4 ha
Umnutzung/Konversion	17,0 ha
Reserven aus BP	2,0 ha
Bestand+Planung Dargestellte Wohnbauflächen gesamt	**910,5 ha**

Wohnbauflächen im Außenbereich im Bestand deren Bruttoflächen einzeln unter 0,5 ha groß sind, werden nicht als Bauflächen dargestellt. Bestehende Gebäude und Anlagen verbleiben im Bestandsschutz.
Wohnbauflächen im Außenbereich, die in Verbindung mit Sondernutzungen heutiger Konversionsflächen (auch landwirtschaftlicher Konversion) entstanden sind, sind als Splittersiedlungen nicht weiter zu entwickeln. Auch sie verbleiben im Bestandsschutz. Die Möglichkeit einer Nachnutzung in Verbindung mit einer Gesamtkonzeption für die jeweiligen Konversionsflächen (z.B. Bogensee) bleibt offen.

Geplante Wohnbauflächen in Bebauungsplänen, die bisher nicht (anteilig) realisiert sind, sind in gesamter Größe als geplante Bauflächen und nicht als Baulandreserve aus Bebauungsplänen dargestellt (LPS Basdorf und Gartenstraße).

1.2. Gemischte Bauflächen

1.2.1. Bestand an gemischten Bauflächen

Die Gemeinde Wandlitz verfügt über einen Bestand an gemischten Bauflächen von ca. **353,4 ha.** Gemischte Bauflächen nehmen etwa 24% der besiedelten Gemeindefläche ein. In den Dorfkernen entspricht eine gemischte Nutzung den gewachsenen städtebaulichen Strukturen dörflicher Siedlungsgebiete. Darüber hinaus haben sich entlang der B 109 unter Ausnutzung der Erschließungsgunst insbesondere zwischen Basdorf und Wandlitz bandartig gemischte Bauflächen mit hohem gewerblichen Anteil entwickelt. Standortgunst und Nutzungsschwerpunkte förderten auch im Bereich Wandlitzsee (Freibad, Bahnhof, Sitz der Verwaltung) und Klosterfelde (Gewerbeschwerpunkt) die Durchmischung der Funktionen innerhalb der Bauflächen.

Die Vergrößerung des dargestellten Bestandes der gemischten Bauflächen gegenüber der letzten Erfassung (zum Entwurf des FNP, Planstand 03/2014) resultiert aus Flächenkorrekturen nach Bestandsprüfung und Anpassung an Bebauungspläne. Weitere Hinweise ergaben sich im Rahmen der durchgeführten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen.
Der aktuelle Entwurf des Flächennutzungsplanes stellt daher den Standort Marienwalde innerhalb der Realnutzung (Anlage 1 – K11), die gesamten Betriebsflächen des landwirtschaftlichen Betriebes in Lanke, östlich der Straße nach Prenden (Anlage 1 – L1) sowie Reiterhof und Wohnhäuser in Ützdorf (Anlage 1 – L3) als gemischte Bauflächen dar. Eine Änderung der baulichen Zweckbestimmung vormals gewerblicher Bauflächen liegt am Standort Güterbahnhof/Beusterstraße in Klosterfelde (Anlage 2 – K9) und an der Bahnlinie in Schönwalde (Anlage 1 – Sw4) vor.
Die Gesamtübersicht der Änderungen liegt in der Anlage 1 vor.

1.2.2. Gemischte Bauflächen – Planung

Die vorhandenen Nutzungen in den Dorfkernen, die u.a. zentrale Versorgungsfunktionen wie Handel, Dienstleistungen, Kleingewerbe und Arztpraxen beinhalten, sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Kleinteilige Ergänzungen der gemischten Bauflächen in Lücken und Randbereichen dienen der Herstellung einer städtebaulichen Ordnung in zumeist unbeplanten Gemengelagen des Siedlungszusammenhangs.

Geplante gemischte Bauflächen, für die die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß der §§ 8 bis 13a BauGB erforderlich ist bzw. war, umfassen eine Fläche von insges. ca. 27,2 ha. Den Schwerpunkt bildet dabei die Konversionsfläche der ehemaligen Landespolizeischule in Basdorf.

Tabelle : Geplante gemischte Bauflächen

Ortsteil	Standort	Größe ha	Beschreibung	Merkmal
Basdorf	Ehemalige Landespolizeischule	20,0	Nachnutzung einer früheren Sonderbaufläche; gemischte Baufläche anteilig entsprechend Bebauungsplan	Konversion
Klosterfelde	Östliche Ergänzung des südlichen Dorfgebietes zwischen B109 und Bahntrasse	4,0	Hof- und Gartenflächen der gewachsenen straßenbegleitenden Bebauung an der Ortsdurchfahrt B109; Gemengelage aus gewerblicher, Garten- und sonstiger Nutzung erfordert die Herstellung einer städtebaulichen Ordnung durch	Siedlungsergänzung, Abrundung

Ortsteil	Standort	Größe ha	Beschreibung	Merkmal
			verbindliche Bauleitplanung	
Prenden	Alte Fleischfabrik Ruhlsdorfer Allee	0,4	Nachnutzung einer Gewerbebrache	Konversion (Gewerbe)
Schönerlinde	Hobrechtsfelder Weg östlicher Ortsausgang	0,3	Ortsrand/Abrundung	Abrundung
	Mühlenbecker Straße, südlich der Gutsarbeitersiedlung	2,2	Hof- und Gartenflächen der straßen-begleitenden Bebauung, Gemengelage ; BP erforderlich	Siedlungs-ergänzung, Abrundung
Schönwalde	An der Bahnlinie (Anl. 1 - Sw4)	1,0	Nachnutzung Gewerbestandort	Konversion (Gewerbe)
Zerpenschleuse	Schleusenstraße	0,4	Lückenschließung/Abrundung	Abrundung

Durch Reduzierung von in den (Teil-) FNP dargestellten gemischten Bauflächen ergeben sich **entlastende Freiflächendarstellungen** in einem Gesamtumfang von **ca. 11,6 ha**. Die entlastenden Darstellungen ergeben sich in der Hauptsache durch eine reduzierte Bauflächentiefe insbesondere in den Bereichen der Dorfkerne zugunsten privater Freiflächen und Landwirtschaftsflächen.

Zusammenfassung :

Gemischte Bauflächen- Bestand	**353,4 ha**
Gemischte Bauflächen- Planung davon	**28,3 ha**
Abrundung/Lückenschlg. bis max.1,0 ha Siedlungsergänzung > 1,0 ha	0,7 ha 6,2 ha
Umnutzung/Konversion	21,4 ha
Bestand+Planung Dargestellte gemischte Bauflächen gesamt	**381,7 ha**

Als Bauflächenpotenzial für eine Wohnnutzung werden pauschal 50% der geplanten gemischten Bauflächen angesetzt. Damit könnten ca. 14,1 ha der gemischten Baufläche zur ergänzenden Wohnnutzung bereit gestellt werden.

1.3. Gewerbliche Bauflächen

1.3.1. Bestand an gewerblichen Bauflächen

Im Gemeindegebiet von Wandlitz sind an 12 Standorten ca. **92,9 ha** gewerblicher Bauflächen im Bestand vorhanden. Damit nehmen gewerbliche Bauflächen ca. 6,2% der Siedlungsfläche der Gemeinde ein.
Alle gewerblichen Bauflächen befinden sich in Ortsteilen, die eine direkte Anbindung an die L100 haben. Die größten Flächenanteile liegen in der Gemarkung Schönerlinde; hier haben sich in direkter Nähe zum Autobahn-Dreieck Pankow (A10/A114) flächenintensive Betriebe der Baustoffindustrie und des Recycling-Gewerbes angesiedelt.
Die vorhandenen Gewerbegebiete weisen einen sehr hohen Auslastungsgrad auf, so dass keine für die Flächenbilanz relevanten Reserveflächen zur Verfügung stehen.
Bei den umsatzsteuerpflichtigen Unternehmen, die in der Gemeinde Wandlitz angesiedelt sind, handelt es sich mit wenigen Ausnahmen um Unternehmen mit weniger als 50 Angestellten. Etwa 2/3 der Beschäftigten sind im Dienstleistungssektor (Handel, Verkehr, Gastgewerbe etc.) und etwa 1/3 im produzierenden und Baugewerbe sowie der Land- und Forstwirtschaft tätig. Die überwiegende Zahl der Dienstleistungsunternehmen sind nicht in Gewerbegebieten sondern in Mischgebieten und , aufgrund der geringen von ihnen ausgehenden Immissionsbelastungen, auch in allgemeinen Wohngebieten angesiedelt.
Mit (-)230 Personen je 1.000 EW hat die Gemeinde Wandlitz den zweithöchsten Pendlersaldo im Mittelbereich Bernau (Panketal: (-)310)[9].

1.3.2. Gewerbliche Bauflächen – Planung

Die dargestellten gewerblichen Bestandsflächen im Gemeindegebiet werden für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes gesichert.

Geplante gewerbliche Bauflächen:

- OT Basdorf, Gewerbegebiet Am Sandweg
  Erweiterung/Neudarstellung/Ersteingriff (+) 6,0 ha

Die Flächenkapazität des Gewerbegebietes Am Sandwegist vollständig ausgelastet; zur Sicherung des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Gewerbebetriebe ist eine Erweiterung des Gewerbeflächenangebotes am Standort erforderlich.

- OT Schönerlinde, Gewerbegebiete an der A 10
  Erweiterung im Anschluss an Bestandsflächen (+) 12,5 ha

Aufgrund der besonderen verkehrlichen Erschließungsgunst des Gewerbestandortes Schönerlinde ist hier die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen geplant. Die geplanten Gewerbeflächen schließen direkt an die vorhandenen Gewerbegebiete an und sollen insbesondere der verstärkten Ansiedlung von produzierendem Gewerbe dienen. Die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen am Standort Schönerlinde wurde gegenüber der Darstellung im (Teil-) FNP um ca. 14,3 ha reduziert.

- OT Zerpenschleuse, Gewerbegebiete an der B 167
  Erweiterung im Anschluss an Bestandsflächen (+) 2,0 ha

9 Mittelbereichsprofil Bernau 2016, LBV Brandenburg

Die bestehenden gewerblichen Flächen im Kreuzungsbereich der B109/B167 nördlich der Neuen Straße werden vergrößert. Dadurch entsteht eine einheitliche Siedlungskante nördlich und südlich der B167 Richtung Eberswalde.
Die im (Teil-)FNP geplante Erweiterung der südlich der B167 gelegenen Gewerbeflächen um 3,8 ha entfällt.

Durch Reduzierung von in den (Teil-) FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen ergeben sich **entlastende Freiflächendarstellungen** in einem Gesamtumfang von **ca. 18,1 ha**.

Die gewerbliche Nachnutzung einer Konversionsfläche nördlich der Zühlsdorfer Straße in Basdorf entfällt zugunsten einer Sonderbaufläche/Solarenergie; die frühere Gewerbefläche in Schönwalde an der Bahnlinie erfährt eine Umnutzung zugunsten von Wohnbau- und gemischten Bauflächen.

Zusammenfassung :

Gewerbliche Bauflächen- Bestand	**92,9 ha**
Gewerbliche Bauflächen- Planung	**+20,5 ha**
Umnutzung	**- 4,7 ha**
Bestand+Planung Dargestellte gewerbliche Bauflächen gesamt	**108,7 ha**

Insgesamt vergrößert sich die in der Planzeichnung dargestellte gewerbliche Baufläche um **ca. 15,8 ha.**
Beschränkungen für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen bestehen seitens der Landesplanung nicht.

1.4. Sonderbauflächen

Die Darstellung von Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan unterscheidet sich insofern von der Darstellung anderer baulicher Nutzungen, als die allgemeine Art der Nutzung „ **S** für Sonderbaufläche“ nicht ausreicht, um die tatsächliche Funktion und Zweckbestimmung ausreichend konkret zu definieren. Die BauNVO unterscheidet zunächst

- **Sondergebiete, die der Erholung dienen** gemäß § 10 BauNVO
  z.B. Wochendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete u.ä.
  und
- **sonstige Sondergebiete** gemäß § 11 BauNVO;
  diese decken ein breites Nutzungsspektrum von Flächennutzungen ab, die sich nach ihrer Eigenart von anderen Nutzungen gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Infrage kommen insbesondere Flächen für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Hochschulgebiete, Hafengebiete, Klinikgebiete, Gebiete für den Fremdenverkehr und den Tourismus, Gebiete für Anlagen zur Erforschung, Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien u.s.w. . Die Aufzählung ist nicht abschließend.

Daraus folgt die Notwendigkeit, Sonderbauflächen immer mit der konkret geplanten bzw. zulässigen Nutzung zu bezeichnen und darzustellen. In der Planzeichnung sind daher Sonderbauflächen mit dem Planzeichen **S**/+ Einschrieb und Sondergebiet mit dem Planzeichen **SO**/+ Einschrieb (auf der Grundlage eines verbindlichen Bauleitplanes) jeweils in Farbflächen – Orange – dargestellt.

1.4.1. Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel - Bestand/Planung

In der Gemeinde Wandlitz, im Ortsteil Wandlitz, ist ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einer Größe von **0,7 ha** vorhanden, das auf der Grundlage verbindlicher Bauleitplanung realisiert wurde. Es liegt verkehrsgünstig und zentral an der Kreuzung von Prenzlauer Chaussee (B109) und Breitscheidstraße.
Die angesiedelten Handelseinrichtungen dienen der wohnortnahen Grundversorgung. Im gesamten Gemeindegebiet ist insgesamt ein Bestand von rund 23.800 m² Verkaufsfläche (Vfl.) vorhanden. Damit verfügt Wandlitz pro Kopf der Bevölkerung über ca. 1,1 m² Vfl./EW[10] im Einzelhandel gesamt und liegt nur geringfügig unter dem Versorgungsdurchschnitt im Mittelbereich Bernau, der bei 1,2 m² Vfl./EW liegt.
Die Größe der Verkaufsfläche liegt bei der Mehrzahl der Verkaufseinrichtungen deutlich unter 800 m². Trotz der durchschnittlich guten Versorgungsdichte bestehen Defizite aufgrund der Großflächigkeit des Gemeindegebietes insbesondere in den einwohnerschwächeren Ortsteilen wie Lanke, Prenden und Zerpenschleuse. Eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen wäre hier mit den Grundsätzen der Landesplanung nicht vereinbar und wirtschaftlich unrealistisch.

Ein neuer Standort für großflächigen Einzelhandel ist mit einer Größe von **ca. 1,5 ha** im Rahmen der Nachnutzungskonzeption auf der Konversionsfläche der ehemaligen Landespolizeischule in Basdorf geplant.
Damit liegen die künftig zwei Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel in den beiden einwohnerstärksten Ortsteilen.

10 „Mittelbereichsprofil Bernau bei Berlin“, LBV Brandenburg 2013 – keine Angabe 2016

1.4.2. Sonderbauflächen für Anlagen zur Solarenergiegewinnung - Bestand/Planung

Im Ortsteil Klosterfelde ist in den letzten Jahren auf einer gewerblichen Konversionsfläche der Solarpark Beusterstraße mit einer Größe von **ca. 7,5 ha** auf der Grundlage verbindlicher Bauleitplanung entstanden.

Die Bereitstellung von Flächen für Anlagen zur alternativen Gewinnung regenerativer Energien gewinnt unter umwelt- und energiepolitischen Aspekten zunehmend an Bedeutung. Mit der Ausweisung einer weiteren Sonderbaufläche für die Solarenergiegewinnung nördlich der Zühlsdorfer Straße in Basdorf mit einer Größe von **ca. 3,1 ha** leistet die Gemeinde Wandlitz einen bedeutenden Beitrag zur Umsetzung der Energiewende im Land Brandenburg.

1.4.3. Sonderbauflächen/Wochenendhausgebiete - Bestand/Planung

Im Gemeindegebiet von Wandlitz sind insgesamt ca. **40,3 ha** Sonderbauflächen/ Wochenendhausgebiete im Bestand vorhanden. Damit nehmen die Wochenendhausgebiete ca. 3% der Siedlungsfläche der Gemeinde ein.
Die Verringerung des dargestellten Bestandes der Wochenendhausgebiete gegenüber der letzten Erfassung (zum Entwurf des FNP, Planstand 03/2014) resultiert aus Flächenkorrekturen nach Bestandsprüfung. Hinweise ergaben sich im Rahmen der durchgeführten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen.
Aufgrund des hohen Siedlungsdrucks auf die Gemeinde und der daraus resultierenden überdurchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung haben die meisten Siedlungen, die ursprünglich der reinen Wochend- und Erholungsnutzung dienten, zwischenzeitlich den Charakter von Wohnsiedlungen. Zwar besteht in der Regel noch immer eine Gemengelage aus Wohnen und Wochenendnutzung, letztere hat jedoch ihren prägenden Charakter verloren, sodass die Siedlungen (z.B. Siedlung Hildebrandt, Siedlung Ost, Wegener-Siedlung, Paradiessiedlung, Am Rahmersee u.w.) in der Plankarte als Wohnbauflächen mit hohem Grünflächenanteil dargestellt sind.

Eine ergänzende Darstellung von Sonderbauflächen/Wochenendhausgebieten erfolgt im Ortsteil Stolzenhagen in Erweiterung der Darstellung des Wochenendhausgebietes südlich der B 273/Rahmer See und an der Igelstraße (entsprechend Bestandsnutzung; Anlage 1 – St2 , St5).
Nicht mehr als Bauflächen dargestellt sind im Ortsteil Klosterfelde die Standorte am Saupfuhlweg (Anlage 1 – K13), hier besteht eine Freiflächennutzung mit anteiliger Wohnbebauung, und an der Schmidtstraße (Anlage 1 – K14) aufgrund des überwiegenden Waldcharakters.

Zur Umnutzung als Wohnbaufläche vorgesehen ist das Wochenendhausgebiet Eichenweg/Kiefernweg in Lanke mit einer Größe von ca. 2 ha.

Geplante Wochenendhausgebiete sind die Flächen

- „Am Wäldchen“ in Klosterfelde entsprechend BP, Größe 1,6 ha und
- Strehlepromenade in Prenden zur Bestandssicherung, Größe ca. 2,5 ha (diese Flächen waren im Teil-FNP ohne Nutzungsart/weiß dargestellt).

Zusammenfassung :

Sonderbauflächen/Woch- Bestand	**40,3 ha**
Sonderbauflächen/Woch- Planung	**+4,1 ha**
Umnutzung (W)	**- 2,0 ha**
Bestand+Planung Dargestellte Sonderbaufl./Woch **gesamt**	**42,4 ha**

1.4.4. Sonstige Sonderbauflächen - Bestand/Planung

Aufgrund seiner naturräumlichen Lage ist die Gemeinde Wandlitz prädestiniert für eine breit gefächerte Freizeit- und Erholungsnutzung.

Die entsprechend der Darstellungssystematik dargestellten Sonderbauflächen (Flächenfarbe – Orange, S/SO) werden mit Einschrieben spezifiziert.

- F/E - Freizeit und Erholung (Freibäder, Zeltplätze, Marina, sonst. Freizeiteinrichtungen)
- Ho/Gast - Hotel/Gastronomie (einschließlich Freianlagen)
- Sp - Sport (auch Vereinssport, Reiten, Golf)
- Bil - Bildungseinrichtungen/Forschung/Wissenschaft
- Kul - Kultureinrichtungen

Im Gemeindegebiet von Wandlitz sind insgesamt (ohne Konversionsflächen) ca. **13,9 ha** sonstige Sonderbauflächen im Bestand vorhanden. Damit nehmen die sonstigen Sonderbauflächen ca. 1% der Siedlungsfläche der Gemeinde ein.

Tabelle : Geplante sonstige Sonderbauflächen

Ortsteil	Standort	Größe ha	Beschreibung	Merkmal
Klosterfelde	Am Lottschesee	2,6	F/E, Ferienhaussiedlung; BP i.A.	Erweiterung Altstandort
Lanke	Am Bogensee	14,2	Großflächige Anlage der ehemaligen Jugendhochschule der DDR, teilweise unter Denkmalschutz. Offenes Nutzungs-spektrum Kultur/Wissenschaft	Konversion
Prenden	Bunkeranlage	12,7	F/E gemäß Rahmenplanung, BP erforderlich	Konversion
Schönwalde	Schloss Dammsmühle	3,0 3,0	Nachnutzung historischer Schlossanlage Ho/F – Präzisierung Rahmenkonzept und BP erforderlich	Konversion
Stolzenhagen	Kirschallee	1,0	Nachnutzung der Bauflächen alter Ferienanlage; BP erforderlich (Anlage 1 - St9)	Nachnutzung
Zerpenschleuse	Marina	7,9 3,1	Baufläche Wochenendhäuser Hafen und Freiflächen insgesamt SO/F/E – gemäß BP (Anlage 1 - Z1)	BP

In allen Ortsteilen: Weitere Badestellen, Reiterhöfe/Pferdepensionen und Freizeitanlagen ohne Darstellung von Sonderbauflächen.

Durch die Umnutzung (Wohnen) der ehemaligen Ferienanlagen an der Uferstraße (südlich Tannenweg) in Stolzenhagen reduzieren sich die Sonderbauflächen um ca. 1,8 ha.

Nach Einbeziehung der o.g. Konversionsflächen sind ca. **58,3 ha** sonstiger Sonderbauflächen im Entwurf des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Zusammenfassung:

Die Sonderbauflächen (aller Kategorien) umfassen eine Größe von insgesamt **ca. 119,8 ha**, das sind ca. 7,7% der in der Planzeichnung dargestellten bebauten Siedlungsfläche der Gemeinde.

1.5. Flächen für den Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen

Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Wesentlichen Einrichtungen und Anlagen der sozialen Infrastruktur sowie der öffentlichen Verwaltung und deren nachgeordnete Einrichtungen. Dazu zählen insbesondere Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, öffentliche Verwaltungsgebäude, Kirchen, Feuerwehr, medizinische Einrichtungen, Einrichtungen der Senioren- und Behindertenbetreuung sowie Sport- und Spielanlagen mit geringem Grünflächenanteil bzw. großer städtebaulicher Bedeutung wie z.B. Hallenbäder u.ä.. Sport- und Spielanlagen in Grünanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fallen nicht hierunter.
Die flächenhafte Darstellung ist erforderlich, wenn die Anlagen und Einrichtungen infolge größeren Flächenbedarfs bzw. zu erwartenden Immissionen besonderer Planung bedürfen.
In der Planzeichnung sind Flächen für den Gemeinbedarf ab einer in Anspruch genommenen Flächengröße von 0,3 ha als Farbfläche gemäß Darstellungssystematik dargestellt. Zur hinreichend konkreten Bezeichnung der Nutzung sind die jeweiligen Symbole für die konkreten Einrichtungen eingefügt. Kleinere Einrichtungen mit einer geringeren Flächeninanspruchnahme fügen sich in der Regel in Bauflächen mit anderer vorherrschender Nutzung (z.B. Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen) ein; sie müssen nicht gesondert als Fläche dargestellt werden. Die Standorte innerhalb der Siedlungsgebiete sind mit dem jeweiligen Symbol markiert. Dies gilt für KITA, sonstige Kinder- und Jugendeinrichtungen, Sport- und Spielplätze, Feuerwehr und sonstige Einrichtungen.

1.5.1. Bestand der Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen

Nach o.g. Kriterien befinden sich im Gemeindegebiet von Wandlitz ca. **20,8 ha** Flächen für Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs im Bestand.
Sport- und Spielplatzflächen mit eigenen, im Maßstab des FNP darstellbaren, Flächenansprüchen werden im Kapitel „Freiflächen“ behandelt.

Innerhalb der oben aufgeführten Gemeinbedarfsflächen[11] verfügt Wandlitz über

- 3 Grundschulen (Wandlitz, Klosterfelde, Basdorf) mit z.Zt. 970 (1.036*) Schülern
- 1 Gymnasium (Wandlitz) mit 523 (651*) Schülern
- 1 Oberschule (Klosterfelde) mit 208 (218*) Schülern

Mit Ausnahme des Ortsteiles Prenden sind in allen Ortsteilen Kindertagesstätten vorhanden. In den 10 Einrichtungen (in Trägerschaft der Gemeinde und Freie Träger) stehen insgesamt 932 Betreuungsplätze für Kinder im Alter von 0 bis ins Grundschulalter und 697 Plätze für Grundschulkinder im Hort zur Verfügung.
Probleme bei der wohnortnahen Bereitstellung von Betreuungsplätzen für Hortkinder bestehen in Basdorf und Klosterfelde, so dass hier eine Bedarfsdeckung zeitweise nur mit Ausnahmegenehmigungen erfolgen kann.

Neben Schulen und Kindertagesstätten umfassen die Gemeinbedarfsflächen ebenfalls Sport- und Freizeitanlagen, die in den letzten Jahren von der Gemeinde errichtet, erweitert oder saniert wurden und neben dem Schulsport in der Regel auch den Vereinen zur Verfügung stehen.
Umfassender Sanierungsbedarf besteht in Lanke. Die Fläche im Bereich des alten Sportplatzes wird zwar als Gemeinbedarfsfläche vorgehalten, erfüllt aber kaum Mindeststandard.

1.5.2. Planung Gemeinbedarfseinrichtungen

<u>Schulen, KITA, sonstige Kinder- und Jugendeinrichtungen</u>

Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung, insbesondere des sinkenden Anteils der Wohnbevölkerung im Alter unter 15 Jahre ist es ein vordringliches Entwicklungsziel, den Bestand der Schulstandorte und der Kinder- und Jugendeinrichtungen zu sichern. Dabei ist jedoch zu beachten, dass entgegen früherer Prognosen zur Veränderung der Altersstruktur in der Gemeinde Wandlitz, ein deutlich abgeschwächtes Absinken des Anteils der Kinder und Jugendlichen zu verzeichnen ist.
Die aktuelle Erhöhung der Schülerzahlen (Gegenüberstellung der Eigendaten der Gemeinde 2014 und der statistischen Daten aus dem Mittelbereichsprofil Bernau 2016) stellt ein eindeutiges Indiz dar.

Zur Stärkung „weicher“ Standortfaktoren, insbesondere der Beseitigung von wohnortnaher Unterversorgung im KITA- und Hortbereich und um dem Anspruch als „Familienfreundliche Gemeinde“ auch künftig gerecht werden zu können, sind folgende neue Flächen für den Gemeinbedarf (Kinderbetreuung) geplant:

- Ortsteil Lanke, Schwarzer Weg/Lanker Dorfstraße **ca. 1,0 ha**
  Ersatzneubau der KITA Lanke mit 30 Betreuungsplätzen auch zur Bedarfsdeckung des Ortsteils Prenden
- Ortsteil Klosterfelde, Mühlenstr. (östlich Sportplatz) **ca. 1,0 ha**
  KITA/Hort zum Ausgleich der Unterversorgung

Da die Gemeinde nicht Schulträger für weiterführende Schulen ist, ist deren Errichtung vom Schulentwicklungskonzept des Landkreises Barnim (keine aktuelle Entwicklungsabsicht) bzw. der Initiative freier Träger abhängig.

11 Eigendaten der Gemeinde 2014; * aktualisierte Daten aus Mittelbereicchsprofil Bernau 2016

Sozial- und Betreuungseinrichtungen für Senioren

Da parallel zur Verringerung des Kinder- und Jugendanteils in der Bevölkerung der Anteil der Senioren ab 65 Jahre im Planungszeitraum überproportional ansteigen wird, sind bei der baulichen Planung und Ausgestaltung aller Einrichtungen des Gemeinbedarfs die Bedürfnisse und besonderen Anforderungen dieser Altersgruppe zu berücksichtigen.
Seniorengerechte Wohnanlagen und Betreuungs- bzw. Pflegeeinrichtungen sind in die Siedlungsgebiete so zu integrieren, dass eine gute Erreichbarkeit gesichert ist und einer „Ghetto-Bildung“ infolge einseitiger Konzentration gleichartiger Anlagen vermieden wird.

Verwaltung

Die Einrichtungen der Gemeindeverwaltung sind im Rathaus an der Prenzlauer Chaussee im Ortsteil Wandlitz konzentriert. An diesem Standort konnte 2013 ein Erweiterungsbau eröffnet werden. Da Wandlitz über die Eigenversorgung hinaus keine zentralen Verwaltungsfunktionen für ein weiteres Einzugsgebiet ausübt, lässt sich kein zusätzlicher Flächenbedarf begründen.

Feuerwehr

Die baulichen Anlagen der Freiwilligen Feuerwehren an ihren angestammten Standorten in zentraler Lage der Ortsteile sind zumeist in den letzten Jahren saniert, baulich und technisch erneuert worden. Ein weiterer Flächenbedarf im Planungszeitraum ist vorerst nicht erkennbar.

Kirchen

Die denkmalgeschützten Kirchengebäude in den historischen Dorfkernen sind in ihrem Bestand gesichert.
Ein Erweiterungs- bzw. Planungsbedarf bezüglich neuer Gemeinbedarfsflächen ist nicht erkennbar.

Bauflächenentwicklung – Zusammenfassung:

Die Planzeichnung stellt insgesamt 1.537,2 ha Bauflächen dar. Damit erhöht sich die Bruttobaulandfläche insgesamt gegenüber dem Bestand um 61,7 ha bzw. ca. 4%.
Der Anteil der Bauflächen an der Gesamtfläche der Gemeinde Wandlitz erhöht sich dadurch von rund 9% auf rund 9,5%.
Flächenzuwächse in den Nutzungsarten „Wohnbauflächen“, „gemischte Bauflächen“, „gewerbliche Bauflächen“ und und „Sonderbauflächen“ entstehen zu etwa 50% aus der Nachnutzung von Konversionsflächen.

Die Gemeinde Wandlitz richtet die Entwicklung der Bauflächen zunehmend auf die Stärkung „weicher Standortfaktoren“, die qualitative Aufwertung des Wohnumfeldes und der Wohnfolgeeinrichtungen aus, um so ihrem Image als „attraktiver Wohnort“ und „kinderfreundliche Gemeinde“ in einem intakten Landschaftsraum auch künftig gerecht werden zu können und sich als anerkannter Erholungsort profilieren zu können.

Tabelle : Bauflächenentwicklung - Bilanz

Nr.	Bauflächen Nutzungsart	Bestand ha	Differenz ha	Planung ha
1	**Wohnbauflächen** davon	**871,8**	(+) 38,7	**910,5**
	W	296,5	(+) 26,8	323,3
	W / hoher Grünflächenanteil	575,3	(+) 11,9	587,2
2	**M -** Gemischte Bauflächen	**353,4**	(+)28,3	**381,7**
3	**G** - gewerbliche Bauflächen	**92,9**	(+) 15,8	**108,7**
4	**S** - Sondergebiete davon	**62,4** (ohne Konversion)	(+) 51,1	**113,5**
	Wochenendhausgebiete - S/woch	40,3	(+) 2,1	42,4
	Einzelhandel - S/Ha	0,7	(+) 1,5	2,2
	Solarenergiegewinnung - S/solar	7,5	(+) 3,1	10,6
	Sonstige Sondergebiete S/ F+E, Ho/Gast, Sport, Kult/Wiss/Bil	13,9	(+) 44,4	58,3
5	Flächen für den **Gemeinbedarf**	**20,8**	(+) 2,0	**22,8**
0	Konversionsflächen - Konv. (Vornutzung durch Militär, sonstige staatliche Einrichtungen etc.) **- Nur Bauflächen ! -** davon	**74,2**	(-) 74,2	-
	LPS Basdorf	42,2		
	Schloss Dammsmühle	3,0		
	Bunkeranlage Prenden	13,1		
	Bogensee	15,9		
	Bauflächen gesamt	**1475,5**	**(+) 61,7**	**1537,2**

2. Technische Infrastruktur

2.1. Verkehrsflächen

In der Planzeichnung dargestellt sind Bundesautobahnen, Landesstraßen und örtliche Hauptverkehrsstraßen als Ortsteilverbindungsstraßen sowie Anlagen des schienengebundenen Verkehrs.

2.1.1. Flächen für den überörtlichen Verkehr und Ortsteilverbindungsstraßen

Bundesautobahnen (BAB)

Die BAB 10 (Berliner Ring) durchquert die Gemeinde Wandlitz westlich der Ortslage von Schönerlinde auf einer Strecke von ca. 3 km von Süden kommend in Richtung Nordwesten. Das Autobahndreieck Pankow liegt auf der Gemarkungsfläche von Schönerlinde; die Autobahnanschlussstelle selbst liegt südlich der Gemarkungs-/ Landesgrenze auf Berliner Gebiet.
Vom Ausbau der BAB ist die Gemeinde Wandlitz dadurch betroffen, dass im Ergebnis des Planfeststellungsverfahrens eine Verbreiterung der Autobahn erfolgt. In der Planzeichnung sind beidseitig der BAB entsprechende Freihaltetrassen dargestellt.

Die BAB 11 durchquert die Gemeinde Wandlitz westlich der Ortslage von Lanke. Von der Autobahnanschlussstelle Wandlitz kommend, die direkt südlich der Gemarkungsgrenze auf Bernauer Gebiet liegt, durchquert die Autobahn die Forstflächen östlich des Liepnitzsees, kreuzt die L 31 nördlich der Ortslage Lanke, hier liegt die AST Lanke. Im weiteren Verlauf tangiert die BAB 11 den Golfplatz Prenden im Süden und verlässt nach insgesamt ca. 8 km die Gemeinde Wandlitz an der östlichen Gemarkungsgrenze in Richtung Eberswalde.

Bundesfernstraßen

Die Bundesstraßen B273 und B167 stellen Ost-West-Radialen dar. Die B273 verläuft von der AST Wandlitz an der BAB 11 kommend südlich des Liepnitzsees zunächst auf Bernauer Gebiet, kreuzt südlich der Ortslage von Wandlitz die L100 verläuft südlich der Ortslage Stolzenhagen zwischen Wandlitzsee und Rahmer See weiter Richtung Oranienburg. Die B167 verläuft östlich aus Richtung Eberswalde kommend am Südrand des Biosphärenreservats Schorfheide entlang. Sie kreuzt die L100 nördlich der Ortslage von Zerpenschleuse und verläuft weiter westlich Richtung Liebenwalde.

Landesfernstraßen

Landesstraßen im Gemeindegebiet sind die

- L 100, durchquert die Gemeinde Wandlitz über fast 30 km in ihrer gesamten Nord-Süd-Ausdehnung; verbindet Berlin mit der Schorfheide und weiter Richtung Prenzlau und Mecklenburg-Vorpommern; bildet straßenverkehrstechnisch das „Rückgrat“ der Gemeinde; aus Berlin kommend werden in nördlicher Richtung nacheinander die Ortsteile Schönerlinde (mit Kreuzung L30), Schönwalde (mit Kreuzung L30), Basdorf, Wandlitz (mit Kreuzung B 273 und L29), Klosterfelde (mit Kreuzung L315) und Zerpenschleuse (mit Kreuzung L31 und B167) durchquert

- L 30, Verbindung Schönerlinde/Schönwalde und von Schönwalde Richtung Bernau
- L 29, aus Richtung Biesenthal kommend durch Lanke (Kreuzung mit L 31), Ützdorf, Wandlitz (Kreuzung mit B109) und Stolzenhagen weiter Richtung Zehlendorf/ Oranienburg
- L 315, zwischen Prenden und Klosterfelde
- L 31, südlich des Oder-Havel-Kanals (Ortsteil Zerpenschleuse) zwischen B109, über Marienwerder zur B167.

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens der L100 und der damit verbundenen Immissionsbelastung der Anwohner im Dorfkern von Basdorf ist in der Planzeichnung eine Umgehungsstraße für den Dorfkern dargestellt. Diese umfährt den historischen Dorfkern südlich parallel zur Bahntrasse zwischen den Kreuzungen von Bahn und L100 nördlich und südlich der Dorflage. Die Darstellung stellt keine Planfeststellung dar; sie soll vielmehr einen möglichen Trassenverlauf freihalten.

Gemeindestraßen

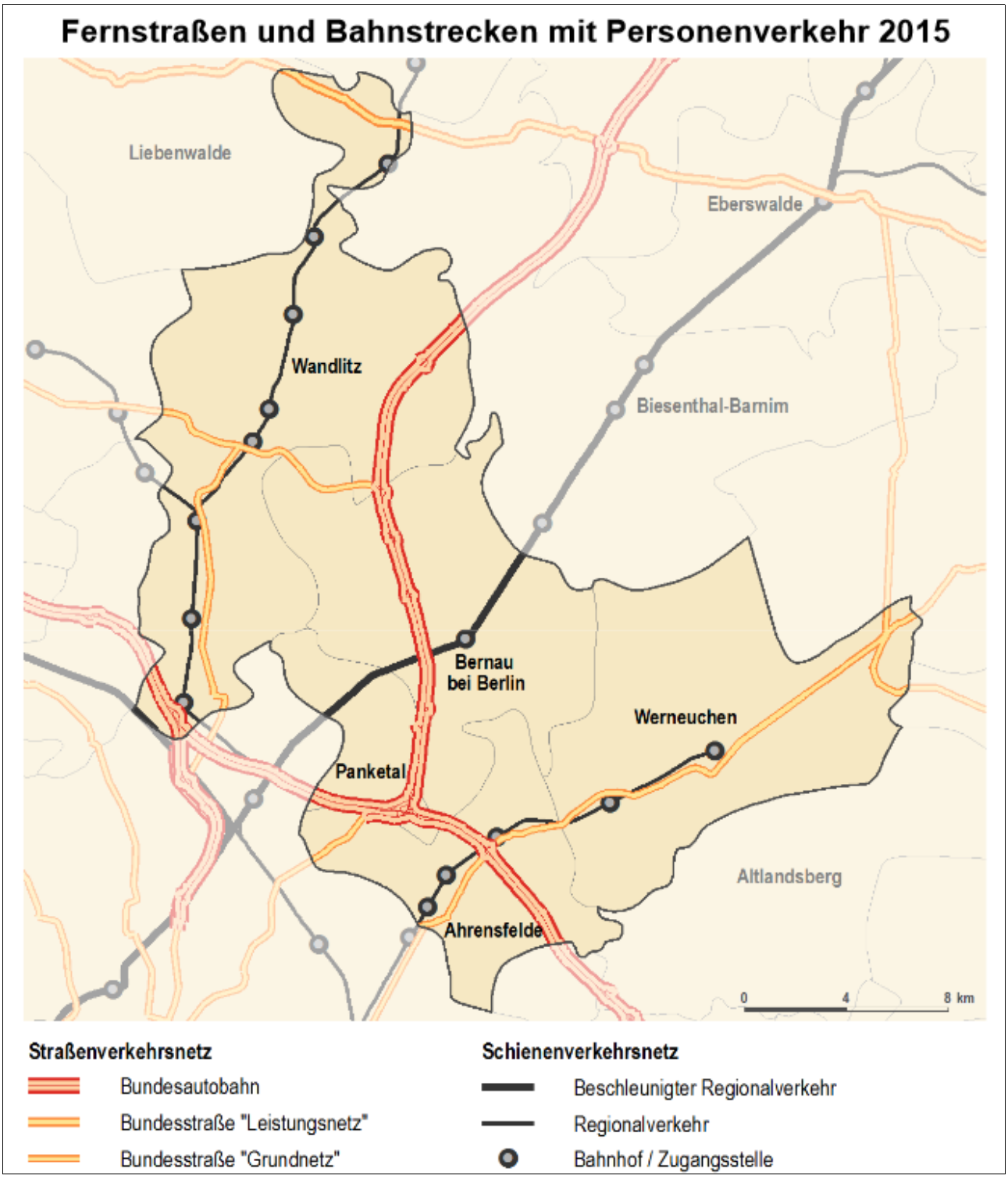
Die Gemeindestraßen entsprechend des Straßenverzeichnisses sind nach ihrer Bedeutung für die Verkehrserschließung innerhalb des Gemeindegebietes durch die Straßenausbaubeitragssatzung der Gemeinde klassifiziert.
Danach erfüllen Gemeindestraßen die Funktion als

1. Hauptverkehrs- / Hauptsammelstraßen, insbesondere zur Verbindung der Ortsteile und sonstigen bewohnten Siedlungsteile untereinander;
2. Sammelstraßen, innerhalb der Siedlungsgebiete;
3. Anliegerstraßen/-wege.

Gemeindestraßen, die Siedlungsteile untereinander und mit den Ortskernen verbinden bzw. eine Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz herstellen, sind neben Bundes- und Landesstraßen in der Planzeichnung dargestellt. Gemeindestraßen zur ausschließlichen Binnenerschließung der Siedlungsgebiete liegen innerhalb der Bruttobauflächen der jeweiligen Nutzungsart und sind aufgrund der Maßstäblichkeit der Planzeichnung nicht gesondert dargestellt.

Weitere Neuerrichtungen bzw. Neutrassierungen von Gemeindestraßen sind nur in Verbindung und auf der Grundlage von Bebauungsplänen zur Erschließung geplanter Bauflächen vorgesehen.
Die Gemeindestraßen haben insgesamt eine Länge von annähernd 300 km. Zur Verbesserung des Ausbaustandards und damit des Wohnumfeldes in allen Siedlungsbereichen werden entsprechend der Straßenausbauplanung der Gemeinde sukzessive Straßenbaumaßnahmen an Anliegerstraßen durchgeführt.

Abb. : Auszug aus „Mittelbereichsprofil Bernau“, LBV 2016



2.1.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Für die Gemeinde Wandlitz, die durch ihre direkte Nachbarschaft zur Metropole Berlin ein hohes Aufkommen an Arbeitspendlern aufweist, ist ein leistungsfähiger ÖPNV von besonders großer Bedeutung.

Bahnverkehr

Seit der Reaktivierung durch die Niederbarnimer Eisenbahngesellschaft verbindet die „Heidekrautbahn“ RB 27 wieder Berlin auf direktem Wege mit Groß-Schönebeck (Schorfheide). Die Bahntrasse verläuft weitgehend parallel zur L 100 und stellt eine echte Alternative zum Individualverkehr dar. Seit Januar 2011 verkehrt die Heidekrautbahn werktags täglich 5x direkt zwischen Klosterfelde bzw. Basdorf und Bln.-Gesundbrunnen. Bei einer Fahrtdauer Bln.-Gesundbrunnen – Klosterfelde von 34 min. ist die Zugverbindung sowohl für die Arbeitspendler als auch für erholungssuchende Ausflügler attraktiv.

Abb. : Streckennetz RB 27 „Heidekrautbahn“ 2013

Eine weitere Verbesserung des schienengebundenen Verkehrs wäre mit der Wiederherstellung des südlichen Streckenastes von Basdorf über Mühlenbeck-Schildow bis zum Wilhelmsruher Damm in Berlin zu erreichen. Eine Realisierung dieser eingleisigen ca. 13,9 km Verbindung ist jedoch zur Zeit nicht in Aussicht. Die Planzeichnung des FNP stellt die Trasse dar.

Busverkehr

Für die Ortsteile Lanke, Prenden und Stolzenhagen, die keine direkte Anbindung zum schienengebundenen Verkehr besitzen, übernehmen Busse die Zubringerfunktion zu den Bahnhöfen/Haltepunkten und zu den Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen der größeren Ortsteile oder nach Bernau und Eberswalde.
Die weitere Vernetzung des öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt über Buslinien der Barnimer Busgesellschaft.

Da sich die Taktzeiten der Buslinien in hohem Maße an den Erfordernissen des Schul- und Berufsverkehrs orientieren, bestehen in den Zeiten dazwischen Versorgungslücken, insbesondere für die Wohnsiedlungen außerhalb der zentralen Ortslagen, die zu einem erhöhten Aufkommen des Individualverkehrs führen und insbesondere für Senioren und mobilitätseingeschränkte Bürger problematisch sind.

Das Erfordernis zu einem flächenrelevanten Ausbau des gemeindlichen Straßennetzes ergibt sich daraus nicht.

2.1.3. Rad-, Wander- und Reitwege

Aufgrund der flächenhaften Ausdehnung der Siedlungsgebiete kommt dem Radverkehr als „Binnenverkehr“ innerhalb der Gemeinde besondere Bedeutung zu. Mit dem Bau von Radwegen bzw. kombinierten Geh- und Radwegen in Verbindung mit dem Ausbau sowohl des überörtlichen als auch des örtlichen Straßennetzes wird einerseits eine höhere Verkehrssicherheit erreicht, andererseits - durch höhere Akzeptanz in der Bevölkerung – der motorisierte Individualverkehr reduziert. Die Gemeinde Wandlitz hat ihr Radwegenetz seit dem Jahr 2003 von ca. 18 km auf ca. 45 km ausgebaut. Bis zum Jahr 2020 soll sich die Länge des Streckennetzes annähernd verdoppeln.
Aufgrund ihrer Lage im Naturpark Barnim kommt dem Ausbau eines „autofreien“ Wegenetzes auch unter touristischen Gesichtspunkten große Bedeutung zu.
Der Landkreis Barnim hat zur Förderung der touristischen Entwicklung im „Reisegebiet Barnimer Land“ eine Vier-Wege-Netz-Konzeption erstellen lassen, die aufeinander abgestimmte Konzepte und Angebote für das Radfahren, das Wandern, das Reiten und das Wasserwandern enthält. Darüber hinaus werden Vorschläge für die thematische Ausgestaltung der Radtouren zur touristischen Erschließung der naturräumlichen Besonderheiten, baulicher und sonstiger Sehenswürdigkeiten und Veranstaltungen gemacht.
Der Ausbau des Wegenetzes erfolgt sowohl straßenbegleitend als auch nicht straßenbegleitend. Das Prinzip dabei ist, möglichst wenig neue Eingriffe in den Landschaftsraum vorzunehmen, also möglichst Rad-, Wander- und Reitwege zu kombinieren und vorhandene Wege zu nutzen und zu ertüchtigen.

2.1.4. Wasserwege

Oder-Havel-Kanal und Langer Trödel durchqueren den Ortsteil Zerpenschleuse in Ost-West-Richtung und sind prägend für das städtebauliche Erscheinungsbild von Zerpenschleuse. Während der Oder-Havel-Kanal eine große wirtschaftliche Bedeutung für den Güterverkehr besitzt und die Region an das europäische Wasserstraßennetz anbindet, besitzt der Lange Trödel, der mitten durch die Ortslage verläuft, vorrangig touristische Bedeutung. Mit der Realisierung des WIN-Projektes „Ausbau Langer Trödel“, dem Ausbau der Schleuse und der Einrichtung von Wasserwanderrastplätzen werden weitere Impulse für die Entwicklung der touristischen Infrastruktur erwartet.

2.2. Flächen für die Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Wandlitz ist Mitglied des Niederbarnimer Wasser- und Abwasserzweckverbandes, zu dem neben Wandlitz auch die Gemeinde Mühlenbecker Land und die Stadt Oranienburg gehören. Im gesamten Verbandsgebiet sind ca. 90% der Haushalte an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen; für ca. 65% der Haushalte erfolgt eine zentrale Abwasserentsorgung. Damit liegt der Versorgungsgrad leicht unter dem Landesdurchschnitt. Durch kontinuierlichen Netzausbau wird hier in absehbarer Zeit eine Angleichung erfolgen.
Für die Gemeinde Wandlitz ver- und entsorgt der NWA die Ortsteile Schönwalde, Basdorf, Wandlitz, Stolzenhagen, Lanke, Prenden, Klosterfelde und Zerpenschleuse.Der NWA betreibt im Gemeindegebiet von Wandlitz 75 Abwasser- und Abwasseranlagen.
In der Planzeichnung sind die 12 Hauptpumpwerke, 3 Wasserwerke sowie die Kläranlage Bogensee des NWA dargestellt. Aus Gründen der Darstellungssystematik und Lesbarkeit der Plandarstellung wurden kleinere Pumpanlagen nicht dargestellt.
Die Kläranlage Hiramheim befindet sich nicht in Trägerschaft des NWA.

Der Ortsteil Schönerlinde wird durch die Berliner Wasserversorgungs- und Abwasserbehandlungsbetriebe versorgt. Hier befindet sich auch der Standort des Klärwerkes Nord der Berliner Wasserbetriebe, das als drittgrößtes (von 6) Klärwerken Berlins die Abwasserentsorgung für ca. 750.000 Menschen sichert. Etwa 10% der Entsorgungskapazität wird für die Entsorgung des Berliner Umlandes aufgewendet.
Mit einer Flächengröße von über 50 ha ist das Klärwerk Nord mit Abstand die größte Einzelanlage der technischen Infrastruktur in der Gemeinde.

Ein Erfordernis für flächenrelevante Darstellung von neuen Betriebsflächen bzw. technischen Anlagen sind aus den Versorgungskonzepten der o.g WAZ nicht bekannt.

Im Umkreis des Wasserwerkes Basdorf befindet sich das einzige festgesetzte Wasserschutzgebiet innerhalb der Gemeinde.

2.3. Energieversorgung

Elektroenergie

Das Elektroenergieversorgungsnetz ist in den letzten Jahren sukzessive modernisiert und zur Versorgung neuer Wohngebiete erweitert worden. Die Versorgungssicherheit ist auch unter Berücksichtigung der geplanten Bauflächen- und Nutzungsentwicklung langfristig gesichert.

In den letzten 10 Jahren sind Freileitungen größtenteils durch Erdkabel ersetzt worden.
Die vorhandenen Freileitungsbereiche werden seitlich begrenzt durch beidseitigen Abstand zur Trassenachse, der bei einer installierten Leistung von 380 kV 50 m und bei einer installierten Leistung >110 kV 30 m beträgt. In diesen Bereichen wird regelmäßig der Neuerrichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zugestimmt. Dies gilt insbesondere für Wohnungen, Schulen, KITAs und Spielplätze.

Bei der Ausweisung bzw. Neudarstellung von Bauflächen in der Planzeichnung sind notwendige Abstände entsprechend der Anforderungen und technischen Normen für Leitungen und Energieversorgungsanlagen beachtet worden.

2.4. Alternative Energiegewinnung

Die Energiegewinnung aus alternativen regenerierbaren Energiequellen wie Wasser, Sonne, Luft gewinnt unter umwelt- und energiepolitischen Aspekten zunehmend an Bedeutung. Eine immissionsarme Energiegewinnung an geeigneten Standorten ist als Beitrag zur Energiewende unabdingbar.
Eine Arbeitsgruppe der Gemeinde erarbeitet z.Zt. ein „Kommunales Klima- und Energiekonzept“ um sowohl die Potenzen zur Energieeinsparung (z.B. durch energetische Sanierung kommunaler Einrichtungen) als auch der Energiegewinnung aus biogenen Reststoffen und Sonnenenergie zu ermitteln und einen Maßnahmekatalog zur optimalen Umsetzung zu erarbeiten.

2.4.1 Solarenergie

Im Kapitel 1.4.2. „Sonderbauflächen für Anlagen der Solarenergiegewinnung“ sind Bestand und Planung von Solarparks in der Gemeinde bereits beschrieben worden.

2.4.2 Windenergie

Da die Gemeinde gemäß § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet ist, ihre kommunale Bauleitplanung an die Ziele der Raumordung anzupassen, sind die Darstellungen des sachlichen Teilregionalplanes „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ 2016 (RegPl-WR-2016) **nachrichtlich in den Entwurf des Flächennutzungsplanes übernommen worden.**

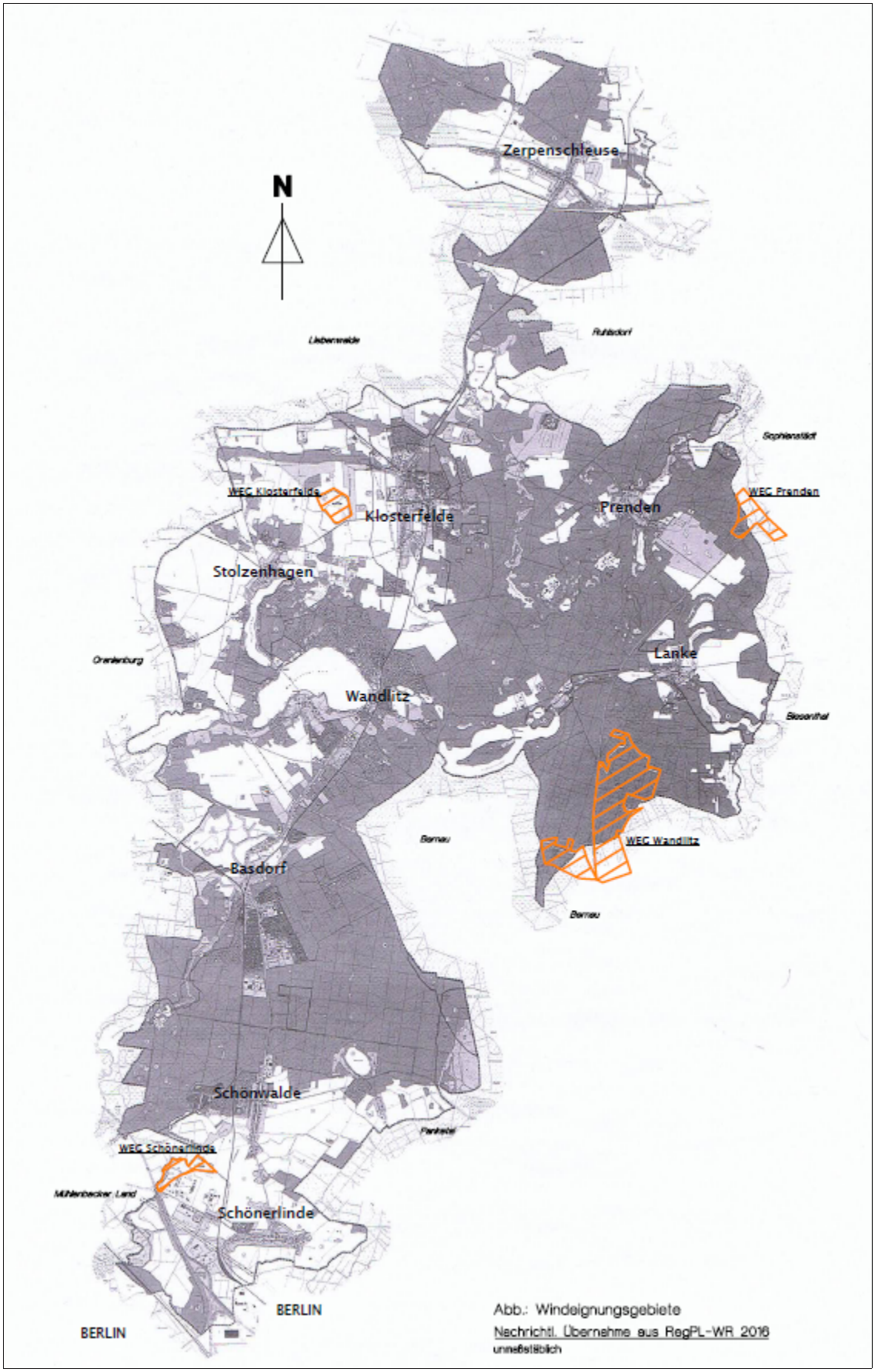


Abb.: Windeignungsgebiete
Nachrichtl. Übernahme aus RegPL-WR 2016
unmaßstäblich

Im Zuge der Fortschreibung /Überarbeitung des RegPL-WR 2004 wurden die Kriterien zur Festsetzung von Windeignungsgebieten durch die Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim überprüft und präzisiert.
Ergänzend zu den 800m-Tabuzonen zu Wohnnutzungen wurden Restriktionskriterien im Abstand von 800m bis 1.000m (Restriktionszone) zu Wohnnutzungen definiert. Danach entfällt die Darstellung eines WEG auf der Gemarkung Stolzenhagen vollständig; eine restriktionsfreie Zone für ein Windeignungsgebiet Klosterfelde würde lediglich eine Größe von ca. 15 ha erreichen.
In den vorangegangenen Planungsrunden hat sich die Gemeinde Wandlitz vehement **gegen die Ausweisung von Windeignungsgebieten WEG Wandlitz und WEG Prenden** ausgesprochen. Die Einwendungen der Gemeinde gegen die genannten Windeignungsgebiete begründen sich insbesondere in den zu erwartenden massiven Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild sowie tierökologischer Belange aus artenschutzfachlich begründeten Schutzbereichen und sind gutachterlich belegt.
Weiter sieht die Gemeinde durch die geplante massive Inanspruchnahme von Waldflächen östlich des Liepnitzsees die Belange des Naturschutzes im Sinne des Leitbildes zur Entwicklung der Gemeinde Wandlitz beeinträchtigt. Bemühungen der Gemeinde ein „Anerkannter Erholungsort“ im Land Brandenburg zu werden, werden durch den RegPl-WR 2016 konterkariert.

Den Einwendungen der Gemeinde Wandlitz wurde in der Abwägung nach Offenlage des RegPL-WR (in der Fassung des Entwurfes 2015) nicht gefolgt.

Die vorstehende Grafik stellt die, die Gemeinde Wandlitz betreffenden, im RegPL-WR-2016 festgesetzten Eignungsgebiete Windenergienutzung WEG (am 11.04.2016 von der Regionalversammlung beschlossen) dar:

Eignungsgebiet Windenergienutzung **WEG**	RegPL-WR-2004 (in ha)	RegPL-WR-2016 (in ha)	WEG innerhalb Gemeinde Wandlitz
Klosterfelde	85	28	28
Prenden	0	42	15
Schönerlinde	37	26	26
Wandlitz	0	261	196

Die Gemeinde Wandlitz nutzt die Möglichkeit, die im Regionalplan in generalisierter Form dargestellten Abgrenzungen der Eignungsgebiete innerhalb ihrer Gemarkungen durch verbindliche Bauleitplanung zu konkretisieren. Ein Bebauungsplan für das Windeignungsgebiet WEG Klosterfelde befindet sich in Aufstellung.
Das Erfordernis einer Konkretisierung entsteht zunächst aufgrund der Großflächigkeit und Differenziertheit des Geltungsbereiches des Regionalplanes sowie der Maßstäblichkeit der Plandarstellung bzw. der Festsetzungen (i.d.R. M 1 : 100.000). Entsprechend der Planungsebene können bei der Darstellung der Planungsinhalte im Regionalplan nur übergeordnete raumordnerisch relevante Kriterien in die Abwägung einbezogen werden. Die Prüfung und Abwägung kleinmaßstäblicher lokaler Belange kann nur im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung erfolgen.

Die Gemeinde Wandlitz prüft z.Zt. Möglichkeiten zur rechtlichen Anfechtung des **„Sachlichen Teilregionalplanes Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung, 2016 „** (RegPl-WR-2016).

3. Freiflächen

Freiflächen nehmen rund 89% der Gemeindefläche von Wandlitz ein.
Im Leitbild für die Gemeindeentwicklung kommt dem Einfügen in den Landschaftsraum, der Sicherung der Rahmenbedingungen zur Erlangung der Anerkennung als staatlich anerkannter Erholungsort und der Bereitstellung von Flächen für Einrichtungen des Tourismus und der Naherholung besondere Bedeutung zu.
Die Gemeinde Wandlitz besitzt eine hervorragende naturräumliche Ausstattung zur Erreichung dieser Ziele; rund 56% der Gemeindefläche sind von Forsten und Wasserflächen bedeckt.
Obwohl Flächen für Landwirtschaft mit rund 26% einen deutlich geringeren Anteil an der Gemeindefläche aufweisen, kommt der Landwirtschaft zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und der Landschaftspflege besondere Bedeutung zu. Über die Acker- und Weideflächen hinaus werden bauliche Anlagen/Betriebshöfe der Landwirtschaft, die sich im Siedlungszusammhang befinden, in die Bauflächen der gemischten Siedlungsgebiete integriert und so in ihrem Bestand gesichert.

Über die Bauleitplanung hinaus wird ein „Freiraumkonzept“ für das gesamte Gemeindegebiet erarbeitet, das sich insbesondere mit der Gestaltung öffentlicher Freiräume für alle Nutzergruppen und der Vernetzung der Räume und Wegebeziehungen beschäftigt.

3.1. Grünflächen – sonstige Freiflächen

Grünflächen sind zu unterteilen in öffentliche und private Grünflächen.

Die öffentlichen Grünflächen sind nach der Art ihrer Nutzung in der Planzeichnung mit den entsprechenden Symbolen dargestellt als
- Spielplatzflächen
- Sportflächen
- Parkanlagen
- Friedhöfe .

Private Grünflächen sind
- private Hausgärten und sonstige Gartenflächen
- Kleingartenanlagen
- sonstige Grün- und Freiflächen im freien Landschaftsraum.

Während Gärten einer ausschließlich privat bestimmten Nutzung unterliegen, besteht für sonstige Grünflächen im Landschaftsraum eine Betretungsbefugnis für die Allgemeinheit, sofern dem nicht Regelungen nach anderen gesetzlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Als Sonderfall privater Freiflächennutzung ist in der Planzeichnung eine Fläche **„Wald mit Wochenendnutzung“** im Ortsteil Stolzenhagen, Am Steinberg dargestellt. Aufgrund der Lage innerhalb eines zusammenhängenden Waldbereiches in unmittelbarer Nähe zum Stolzenhagener See, der fehlenden Erschließung, der mangelden städtebaulichen Struktur und des fehlenden Siedlungszusammenhanges kann keine Ausweisung als Sonderbaufläche/Wochenendnutzung erfolgen. Wochenendgrundstücke sind in lückenhafter Anordnung in der Waldfläche entstanden. Die Entwicklung zu einer

Baufläche mit Sondernutzung widerspräche den Planungszielen der Gemeinde. Eine Erholungsnutzung ist grundsätzlich im Landschaftsraum erlaubt, sofern der Freiraumcharakter, hier Wald, nicht durch bauliche Nutzung überprägt wird. Nach Einschätzung der betroffenen Behörden ist die im Bestand vorhandene Nutzung mit diesem Grundsatz vereinbar, solange diese auf den jetzigen Bestand beschränkt bleibt. Durch die Darstellung in der Planzeichnung ist die vorhandene rechtmäßige Nutzung im Bestand gesichert. Eine Verdichtung oder Umnutzung baulicher Anlagen zu Wohnzwecken ist nicht zulässig.

Ein weiterer Sonderfall privater Freiflächennutzung ist der **Golfplatz** in Prenden mit einer zugehörigen Freifläche von ca. 105,5 ha. Die dazugehörige Baufläche (Vereinshaus, Nebenanlagen) ist als Sonderbaufläche dargestellt.

Eingefügte Signaturen konkretisieren öffentliche oder private Grün- und Freiflächen nach sonstiger Zweckbestimmung z.B. aus Gründen des Natur- und Gewässerschutzes, der Landschaftspflege etc.. Grünflächen ohne Zweckbestimmung durch Symbol oder Signatur sind öffentliche oder private Freiflächen als Schutz und Abstandsflächen, zur Sicherung von Freiraumverbindungen und Biotopvernetzungen etc..
Näheres stellt der Landschaftsplan dar.

3.1.1. Sportflächen und Spielplätze – Planung

Sportplätze

Über die innerhalb der dargestellten Gemeinbedarfsflächen liegenden Sportplatzflächen hinaus, sind Sportplätze in den Ortsteilen Wandlitz (Dorf), Klosterfelde, Basdorf und Zerpenschleuse vorhanden. Geplante Sportplatzflächen sind in Schönerlinde und Stolzenhagen dargestellt.
Darüber hinaus ist eine Fläche für den Vereinssport am Lanker Weg im Ortsteil Wandlitz als Sonderbaufläche (Anlage 1: W6) ausgewiesen.
Der Schwerpunkt der gemeindlichen Planung liegt auf der Qualifizierung der vorhandenen Sportplatzflächen und deren funktionelle Ergänzung und Kombination mit Spielplatzflächen und sonstigen Flächen für den Gemeinbedarf.

Spiel- und Bolzplätze

In der Gemeinde Wandlitz gibt es über alle Ortsteile verteilt 18 größere öffentliche Spiel- und Bolzplätze unterschiedlicher Größe und Ausstattung. Sie sind in der Planzeichnung als Freifläche mit entsprechenden Planzeichen-Symbol dargestellt. Darüber hinaus gibt es innerhalb der ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen die Skater-Anlage in Basdorf und für die Kinder von 0 bis 9 Jahre die Möglichkeit, die Spielplätze der KITA`s zu nutzen.
Geplant ist, im Ortsteil Zerpenschleuse im Zusammenhang mit der Wasserinitiative Nord einen großflächigen Spielplatz in Verbindung mit einem Wasserwanderrastplatz herzustellen.
Der Schwerpunkt der gemeindlichen Planung liegt auf der Qualifizierung und der dauerhaften Pflege und Unterhaltung der vorhandenen Spielanlagen. Aufgrund des hohen Anteils an Einfamilienhäusern mit privaten Gärten in den Siedlungsgebieten und des landschaftlich geprägten Charakters der Gemeinde besteht ein großes Angebot an „natürlichem Spielraum“ in der freien Landschaft.

Insgesamt sind in der Planzeichnung **ca. 16,7 ha** Sport- und Spielflächen dargestellt.

3.1.2. Friedhöfe

Friedhöfe sind in allen Ortsteilen vorhanden; sie umfassen eine Gesamtfläche von ca. **9,2 ha**, so dass langfristig eine Bedarfsdeckung gesichert ist.

3.1.3. Kleingartenanlagen

Im Gemeindegebiet von Wandlitz sind Dauerkleingartenanlagen mit einer Gesamtgröße von **ca. 4,4 ha** im vorhanden.
Alle Kleingartenanlagen sollen in ihrem Bestand gesichert werden.
Die Inanspruchnahme weiterer Flächen für neue Kleingartenanlagen ist nicht geplant.

3.2. Flächen für Landwirtschaft und Forsten

3.2.1. Flächen für Landwirtschaft

Im Gemeindegebiet von Wandlitz werden ca. **26%** der Gemarkungsflächen landwirtschaftlich genutzt bzw. stehen landwirtschaftlicher Nutzung zur Verfügung . An diesem relativ geringen Flächenanteil an der Gesamtgemeindefläche (nur ca. 10% sind Siedlungsflächen) kann man die besondere landschaftliche Prägung von Wandlitz innerhalb des Naturparks Barnim mit relativ geringen landwirtschaftlichen Offenflächen und einem hohen Anteil an Forsten und Wasserflächen erkennen.
(Zum Vergleich: Die in der Barnimer Feldmark gelegene Gemeinde Ahrensfelde hat bei einem Siedlungsflächenanteil von ca. 17% einen Anteil an Landwirtschaftsflächen von ca. 63%.)
Die natürliche Nutzungseignung der landwirtschaftlichen Nutzfläche, also der Fläche, die von landwirtschaftlichen Betrieben genutzt wird, sowie der nicht genutzten, aber landwirtschaftlich nutzbaren Fläche, ist abhängig von den natürlichen Standortfaktoren Boden, Relief und Klima. Aus der Bewertung der Standortfaktoren ergibt sich die natürliche Standorteignung im Hinblick auf die landbauliche Nutzung.
Eine leistungsfähige Landwirtschaft ist für die Barnimer Feldmark unverzichtbar. Um Landwirtschaft tatsächlich wirtschaftlich betreiben zu können, sind neben der Erhöhung des Anteils an unter streng ökologischen Aspekten betriebener Landwirtschaft auch verbesserte Konzepte zur Verbindung von Landwirtschaft und touristischer Nutzung erforderlich.
In einem intakten ländlichen Natur- und Siedlungsraum kommt der Landwirtschaft zunehmend die Funktion der Landschaftspflege zu.

Landwirtschaft und Siedlungstätigkeit stehen aufgrund ihrer spezifischen Nutzungsansprüche in ständiger Konkurrenz zueinander. Durch eine anteilige Verringerung der in den (Teil-) Flächennutzungsplänen der Ortsteile dargestellten Ersteingriffsflächen zur Bereitstellung von Bauland erfolgte zugunsten von landwirtschaftlichen Flächen eine entlastende Darstellung von im Saldo ca. 35 ha.
Die Verringerung der Landwirtschaftsflächen resultiert auch aus Planungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugunsten von Grün- und Forstflächen. Näheres erläutert der Landschaftsplan.
Die Planzeichnung stellt nunmehr rund **4.136 ha** Flächen für Landwirtschaft dar.

3.2.2. Flächen für Forstwirtschaft

Forstflächen nehmen rund **51%** des Gemeindegebietes von Wandlitz ein.
Nach den Maßgaben des Brandenburger Waldgesetzes sind die Umwelt, der Naturhaushalt und die Naturgüter bei der Bewirtschaftung des Waldes zu erhalten und zu pflegen. Dabei sollen die natürliche Eigenart der Landschaft bewahrt werden und ausreichende Lebensräume für die einheimische Tier- und Pflanzenwelt erhalten bleiben oder wiederhergestellt werden.
Neben den forstwirtschaftlichen Aspekten kommt dem Wald höchste Bedeutung für die Erholung der Menschen, ein gesundes Klima und die Filterung von Schadstoffen zu.

Eine Inanspruchnahme von Forstflächen zugunsten von Bauflächen soll nur kleinteilig zur Abrundung und Lückenschließung in Siedlungsrandbereichen und auf anthropogen vorgeprägten Flächen stattfinden. Der Verlust von Forstflächen durch direkte bauliche Inanspruchnahme wird durch gegenüber den (Teil-)FNP entlastende Darstellungen zugunsten von Forstflächen nahezu ausgeglichen.
In der Planzeichnung sind ca. **8.329,4 ha** Forstflächen dargestellt. Die Vergrößerung der Forstflächen infolge von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geht hauptsächlich zu Lasten landwirtschaftlicher Nutzfläche.
Einzelheiten sind im Umweltbericht bzw. Landschaftsplan beschrieben.

Freiflächen – Zusammenfassung:

Die Planzeichnung stellt insgesamt 14.474,5 ha Freiflächen einschließlich vorhandener Wasserflächen dar. Das sind rund 89% der gesamten Gemeindefläche.
In der Planung hat sich damit der Freiflächenanteil durch bauliche Inanspruchnahme lediglich um ca. 0,5% verringert.

Der Umweltbericht trifft Aussagen zu den im Ergebnis der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes.

4. Flächenbilanz

Nr.	**Gesamtfläche Gemarkung:**	**16.282 ha**	**100%**
	Nutzungsart	Planung / ha	%
1	**Wohnbauflächen** davon	**910,5**	5,6
	W	323,3	
	W / hoher Grünflächenanteil	587,2	
2	**M -** Gemischte Bauflächen	**381,7**	2,3
3	**G** - gewerbliche Bauflächen	**108,7**	0,7
4	**S** - Sondergebiete davon	**113,5**	0,7
	Wochenendhausgebiete - S/woch	42,4	
	Einzelhandel - S/Ha	2,2	
	Solarenergiegewinnung - S/solar	10,6	
	Sonstige Sondergebiete S/ F+E, Ho/Gast, Sport, Kult/Wiss/Bil	58,3	
5	Flächen für den **Gemeinbedarf**	**22,8**	0,2
	Bauflächen gesamt	**1537,2**	**9,5**
6	**Verkehrsflächen**	**212,8**	**1,3**
	Flächen für Straßenverkehr	165,3	
	Bahnanlagen	47,5	
7	**Flächen f. Versorgung** Technische Infrastruktur	**57,5**	**0,4**
	Technische Infrastruktur	**270,3**	**1,7**
8	**Grünflächen**	**1222,0**	**7,5**
	Kleingärten	4,4	
	Friedhöfe	9,2	
	Sport- und Spielflächen	16,7	
	Golfplätze	105,5	
	Sonstige Grünflächen	1086,2	
9	**Flächen für Landwirtschaft**	**4136,0**	**25,4**
10	**Flächen für Forsten**	**8329,4**	**51,1**
11	**Wasserflächen u.** **Moore**	**657,3** **113,0**	**4,7**
12	**Flächen für Abgrabungen** Bergwerksfelder	**16,8**	**0,1**
	Freiflächen gesamt	**14474,5**	**88,8**

D Nachrichtliche Übernahme

1. Denkmalschutz

Aus Gründen der Lesbarkeit und Eindeutigkeit der Darstellung sind die Bodendenkmale in der Planzeichnung des Entwurfes des FNP lediglich mit Symbol - **BD** - *in weißem Kreis* dargestellt.
Zur Übersicht und Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme sind die bekannten Bodendenkmale als Beikarten in der Anlage 3.1 beigefügt.

1) Bodendenkmale

Gemarkung	Flur	Kurzansprache	Nummer
Basdorf	1, 2	Dorfkern deutsches Mittelalter, Friedhof deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Friedhof Neuzeit	40500
	9	Rast- und Werkplatz Steinzeit	40740
	4, 5	Gefangenenlager Neuzeit	40803
Klosterfelde	3,7	Friedhof deutsches Mittelalter, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Mühle Neuzeit	40616
Lanke	13,7	Siedlung slawisches Mittelalter	40516
	7	Wüstung deutsches Mittelalter, Siedlung slawisches Mittelalter	40626
	5	Gräberfeld Bronzezeit	40627
	7	Siedlung Bronzezeit, Brücke Ur- und Frühgeschichte, Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung Neolithikum	40628
	8	Siedlung Bronzezeit	40629
	4	Gräberfeld Bronzezeit	40630
	7	Siedlung Bronzezeit	40631
	3, 4	Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit	40632
	7	Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit	40633
	7	Siedlung Steinzeit	40634
	7	Siedlung Bronzezeit	40635
Prenden	1	Siedlung Urgeschichte	40653
	3, 4, 6, 7	Dorfkern deutsches Mittelalter, Friedhof Neuzeit, Dorfkern Neuzeit, Friedhof deutsches Mittelalter	40654
Schönerlinde	1,2	Wüstung deutsches Mittelalter	40664
	2, 3	Siedlung Steinzeit	40665
	4	Siedlung Bronzezeit, Siedlung römische Kaiserzeit	40666
	2	Rast- und Werkplatz, Mittelsteinzeit	40667
	4, 5, 6	Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter	40668
Schönwalde	8	Siedlung Urgeschichte, Siedlung Steinzeit	40670
	12	Siedlung Bronzezeit	40672
	4	Siedlung Steinzeit	40673
	12	Siedlung Bronzezeit	40674
			40675
			70521
	13	Siedlung Neolithikum	40793
Stolzenhagen	3, 4, 5	Gräberfeld Bronzezeit	40501
	2, 5	Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit	40697
	4	Siedlung Bronzezeit	40696
Wandlitz	3	Siedlung Bronzezeit	40696
	3, 4, 6,5	Siedlung Neolithikum, Siedlung Steinzeit	40703

Gemarkung	Flur	Kurzansprache	Nummer
	2, 3, 6	Wüstung deutsches Mittelalter Siedlung slawisches Mittelalter, Einzelfund Mesolithikum, Dorfkern deutsches Mittelalter, Einzelfund Neolithikum,	40704 40705
	1, 2	Dorfkern Neuzeit Gräberfeld Bronzezeit, Gräberfeld Urgeschichte, Rast- und Werkplatz Mesolithikum	40706
	2, 3, 6	Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit	40707
	4, 5		
	2	Gräberfeld Bronzezeit	40708
	2, 6	Gräberfeld Bronzezeit	40709
	7	Gräberfeld römische Kaiserzeit, Gräberfeld Bronzezeit	40710
	7	Landwehr deutsches Mittelalter	40711
	7	Hügelgräberfeld Urgeschichte	40712
	6	Hügelgrab Urgeschichte	40713
	5	Siedlung Urgeschichte, Einzelfund deutsches Mittelalter Friedhof deutsches Mittelalter, Siedlung Urgeschichte	40714 40769
Zerpenschleuse	4, 5, 7	Siedlung Neuzeit	40073
Zerpenschleuse	3, 4, 5	Glashütte Neuzeit, Siedlung Neuzeit	40367
	1, 3, 7	Siedlung Urgeschichte, Siedlung slawisches Mittelalter Siedlung Steinzeit	40755 40785

B) Durch Satzung geschützte Denkmalbereiche

Ort	Bezeichnung	Veröffentlicht	ID-Nummer
Basdorf	Denkmalbereich „Waldsiedlung“	Basdorfer Amtsblatt vom 10.11.1992	09175086
Zerpenschleuse	Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Finowkanal (Langer Trödel) in Zerpenschleuse (Denkmalsatzung)	Amtsblatt für das Amt Groß-Schönebeck, 10. Jg., Nr. 1, Woche 2, vom 14.01.2000	09175605

C) Denkmale übriger Gattungen

Ort	Adresse	Bezeichnung	ID-Nummer
Basdorf	Bahnhofstraße 1 Prenzlauer Str. 14 Prenzlauer Str. 42 Prenzlauer Str. 66-70	Wohnhaus Dorfkirche Lichtspieltheater „Hubertus“ Zwangs- und Fremdarbeiterlager Basdorf	09175656 09175017 09175506 09175549
Klosterfelde	B 109 Klosterfelder Hauptstr. Klosterfelder Hauptstr. Klosterfelder Hauptstraße 3	Meilenstein (Rundsockelstein) Kirche Ehrenfriedhof für Gefallene der Roten Armee Hofanlage mit Wohnhaus, Stallgebäude mit Pflasterung	09175363 09175361 09175362 09175495
Lanke	Baggerberg 1 Lanker Dorfstr. 8, 10, Biesenthaler Str. 2, Prendener Allee	Dorfkirche Schlossanlage Lanke, bestehend aus Schloss, alter Brennerei („Grünes Haus“), Pferdestall, Kutscherwohnhaus und Park mit Grabanlage der Fam. von Wülknitz sowie dem Wirtschaftshof mit Gutsverwalterhaus, Schäferwohnhaus („Schweizerhaus“), neuer Brennerei mit Schornstein, Rinderstall, Schmiede, Hofscheune mit Pferdestall, Speicher und Stallgebäude des	09175368 09175446

Ort	Adresse	Bezeichnung	ID-Nummer
		Schäferhofs	
Prenden	Prendener Dorfstraße Prendener Dorfstraße Prendener Dorfstr. 42 Mühlengasse 11, 12 Ützdorfer Straße 10	Dorfkirche Schmiede Bauernhaus Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude Bunkeranlage der Hauptführungsstelle des Nationalen Verteidigungsrates der DDR einschließlich Zugangstunnel, Anbau, Notausgängen und technischer Ausrüstung	09175376 09175543 09175596 09175469 09175518
Schönerlinde	Berliner Allee Berliner Allee 1 Berliner Allee 19 Schönerlinder Dorfstraße 1	Dorfkirche Wohnhaus Chausseehaus Erbbegräbnis des Schönerlinder Schulzen, vor dem Wohnhaus	09175380 09175597 09175381 09175625
Schönwalde		Schloss und Park Dammsmühle Friedhofskapelle	09175127 09175122
Schönwalde	B 109 Hauptstraße	Meilenstein (Rundsockelstein) Dorfkirche	09175389 09175388
Stolzenhagen	Dorfstraße	Dorfkirche	09175396
Wandlitz	 An der Bogenheide 9 An den Pfühlen 5 An den Pfühlen 7 An den Pfühlen 18 An den Pfühlen 29 B 109 Breitscheidstraße 21 Karl-Liebkn.-Str. 59 Kirchstraße Langer Grund 6 Prenzlauer Chaussee 163-167 (ungerade) Thälmannstraße 2	Wandlitz, historischer Dorfkern Wohnhaus („Heimchen am Herd“) mit Nebengebäude Wohnhaus Wohnhaus Villa Wasserwerk Meilenstein (Rundsockelstein), bei km 30 Alte Schule und Scheune Fischerwohnhaus Dorfkirche Sommerhaus mit Gartenpavillon und Teich -Brunnenanlage sowie Flora-Statue einschließlich des Grundstückteils zwischen Sommerhaus und Seeufer Bahnhof Wandlitzsee mit Empfangsgebäude, Ladenzeilen, Wagenhalle, Tankstelle und Pergolen Katholische Kirche St. Konrad	09175403 09175672 09175486 09175487 09175523 09175601 09175402 09175807 09175400 09175398 09175548 09175399 09175641
Zerpenschleuse	 B 109 Friedensplatz 5 Liebenwalder Str. 56 Schorfheidestraße 52	Fußgängerbrücke Zerpenschleuse, an der Havel-Oder-Wasserstraße, km 49,987 Meilenstein (Rundsockelstein) Pfarrhaus Dorfkirche Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude, Scheune, Hof- und Einfahrtspflasterung sowie Einfriedung	09175659 09175425 09175119 09175424 09175812

Die Einzeldenkmale sind in der Planzeichnung mit Symbol – Planzeichen – D – im Viereck / transparent dargestellt.
Bei einer Häufung von Einzelsignaturen, z.B. Kirche-Denkmal-Denkmal, können geringe räumliche Abweichungen von punktgenauen Standort des Denkmals nicht ausgeschlossen werden.

2. Altlasten

In Flächennutzungsplänen sind die Flächen zu kennzeichnen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet (auch Verdachtsflächen) und gleichzeitig für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind. In der Planzeichnung des Entwurfes des FNP Wandlitz sind darüber hinaus auch die Altlastverdachtsflächen im Freiraum dargestellt.
Die dargestellten Altlastverdachtsflächen sind dem Altlastenkataster des Landkreises Barnim entnommen. Gemäß Planzeichen Nr. 15.12. PlanzVO ist die Darstellung im FNP mit - Symbol zur Kennzeichnung der Lage ohne Flächendarstellung – erfolgt.

Die Erfassung der Altlastenverdachtsflächen ist ein fortdauernder Prozess, da weitere Altlastenverdachtsfälle nicht ausgeschlossen werden können. Die Erfassung einer Altlast erfolgt dann, wenn eine Bodenverunreinigung mit Gefahr für Mensch und Umwelt eindeutig nachgewiesen ist.
Eigentümer sowie Verfügungsberechtigte / Nutzer von Grundstücken sind gemäß § 31 Abs. 4 BbgAbfG verpflichtet, bekannt gewordene Altlasten oder Altlastverdachtsflächen unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen und eventuell geplante Maßnahmen mit dieser Behörde abzustimmen.

Zur Übersicht und Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme sind die bekannten Altlastverdachtsflächen als Tabelle in der Anlage 3.2 beigefügt.