Gemeinde Lunow-Stolzenhagen

Flächennutzungsplan

ENTWURF

Begründung

Fassung vom 30.05.2025

Planungshoheit: Amt Britz-Chorin-Oderberg
Gemeinde Lunow-Stolzenhagen
Eisenwerkstraße 11
16230 Britz

Planverfasser: BPM Ingenieurgesellschaft mbH
Ammonstraße 70
01067 Dresden

Projekt-Nr.: 10-22-020

EIN UNTERNEHMEN DER BPM-GRUPPE
www.bpm-gruppe.de

Prüf- und Freigabevermerke

Version	Erstellt von	Bearbeitet von	Qualitäts-sicherung	Datum	Beschreibung
0.0	jpe	jpe	dge	30.05.2025	Prüffassung Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 8
1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Aufstellung 8
1.2 Verfahrensablauf 9
1.3 Plangrundlage und Planungsumfang 10
1.4 Plangebiet 12
1.5 Planungsvorgaben 12
1.5.1 Landesplanung 12
1.5.2 Regionalplanung 16
1.5.3 Schutzausweisungen 19
1.5.4 Örtliche Planungen 20
1.6 Leitbild und Planungsziel der Gemeinde 22

2 Bestandsaufnahme 24
2.1 Beschreibung des Plangebietes 24
2.1.1 Lage im Raum und wesentliche Charakteristik 24
2.1.2 Siedlungsentwicklung 24
2.1.3 Nutzungsverteilung 28
2.2 Natur und Landschaft 30
2.3 Demografische Entwicklung 35
2.3.1 Einwohnerentwicklung 36
2.3.2 Wohnbestandsentwicklung und Reservepotenzial 40
2.3.3 Wohneinheitenbedarfsermittlung 44
2.4 Wirtschaftliche Entwicklung 50
2.4.1 Wirtschaftsstruktur und Erwerbstätigkeit 50
2.4.2 Arbeitsmarkt 52
2.4.3 Tourismus 54
2.5 Soziale Infrastruktur 56
2.6 Verkehr 58
2.7 Technische Infrastruktur 59
2.8 Klimaschutz und Immissionsschutz 61

3 Darstellungen im Flächennutzungsplan 63
3.1 Grundlagen zur Flächendarstellung 63
3.1.1 Wesentliche Begriffe 63
3.1.2 Prioritätengruppen für die Entwicklung von Siedlungsflächen 65

3.1.3 Flächen ohne Nutzungsbestimmungen (‚weiße Flächen‘)....66
3.1.4 Übersicht zur geplanten Flächenentwicklung....67
3.2 Wohnbauflächen (W)....67
3.3 Mischbauflächen (M)....71
3.4 Zusammenfassende Bewertung der neu dargestellten Wohn- und gemischten Bauflächen....89
3.5 Gewerbeflächen (G)....92
3.6 Sonderbauflächen (S)....93
3.7 Gemeinbedarfsflächen....96
3.8 Verkehrsflächen....97
3.9 Flächen für Ver- und Entsorgung....98
3.10 Grünflächen....99
3.11 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft....101
3.12 Flächen der Landwirtschaft und Wald....103
3.13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft....106
3.14 Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB....107
3.14.1 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen....108
3.14.2 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)....110
3.14.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes....112
3.14.4 Kulturdenkmale....113
3.14.5 Wasserrecht....115

4 Flächenbilanz....117

Rechtliche Grundlagen....118

Verweise....119

Anlage....127

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Karte des Amtes Britz-Chorin-Oderberg mit Plangebiet (eigene Darstellung 2024; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0) 12

Abbildung 2: Auszug aus der Festlegungskarte zu den zentralen Orten und Raumkategorien des Integrierten Regionalplanes sowie Markierung des Plangebietes (rot) (26) 17

Abbildung 3: Auszug aus der Festlegungskarte zum Integrierten Regionalplan (26) 18

Abbildung 4: Anteile der Nutzungsarten an der Bodenfläche in Lunow-Stolzenhagen (Gesamtbodenfläche 3.391 ha) (10) 28

Abbildung 5: Anteile der Nutzungsarten in Lunow-Stolzenhagen und im Landkreis Barnim (10) 29

Abbildung 6: Fläche für Siedlung (191 ha) verteilt nach Nutzungsarten in Lunow-Stolzenhagen (Gesamtbodenfläche 3.391 ha) (10) 29

Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung nach Ortsteilen von 2012 bis 2022 (53) 36

Abbildung 8: Geburten und Sterbefälle in Lunow-Stolzenhagen insgesamt von 2012 bis 2022 (53) 37

Abbildung 9: Zu- und Fortzüge in Lunow-Stolzenhagen (54) 37

Abbildung 10: Entwicklung der Altersstruktur in Lunow-Stolzenhagen (53) 38

Abbildung 11: Bevölkerungsvorausberechnung mit Varianten (eigene Darstellung; (53)) 40

Abbildung 12: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen (Stichtag 30.06.) (67) 50

Abbildung 13: Sozialversicherungsbeschäftigte am Arbeitsort und am Wohnort (Stichtag 30.06.) (67) 52

Abbildung 14: Zahl der Ein- und Auspendler für Lunow-Stolzenhagen einschließlich Saldo (68) 53

Abbildung 15: Anzahl der Arbeitslosen in der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen (67) 53

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht 10
Tabelle 2: Baugenehmigungen in der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen (59) 40
Tabelle 3: Baulücken 42
Tabelle 4: Reservepotenzial 43
Tabelle 5: Berechnungsgrundlagen 46
Tabelle 6: Auflockerungsbedarf (Entwicklung Belegungsdichte) 46
Tabelle 7: Neubedarf Wohneinheiten 46
Tabelle 8: Nachholbedarf Wohneinheiten 48
Tabelle 9: Beeinflussende Faktoren für die Wohneinheitenbedarfsermittlung 49
Tabelle 10: Leerstand 51
Tabelle 11: Ferienwohnungen in Lunow und Stolzenhagen 55
Tabelle 12: Erweiterungsflächen, die planungsrechtliche Relevanz haben (Priorität 1 und Priorität 2) 67
Tabelle 13: Zusammenfassung Erweiterungsflächen für Wohnbauflächen 71
Tabelle 14: Übersicht der betroffenen Bestandsflächen (Mischbauflächen) im Zustimmungsverfahren 72
Tabelle 15: Zusammenfassung Erweiterungsflächen für Mischbauflächen 88
Tabelle 16: Summe Erweiterungsflächen und Eigenentwicklungsoption 89
Tabelle 17: Übersicht der betroffenen Bestandsflächen (Sonderbauflächen) im Zustimmungsverfahren 94
Tabelle 18: Gemeinbedarfsflächen 97
Tabelle 19: Potenzielle Ausgleichsflächen und Maßnahmen 107
Tabelle 20: Altlasten im Plangebiet 109
Tabelle 21: Flächen im Bergwerkseigentum 110
Tabelle 22: Großflächige Schutzgebiete und ihre Flächengröße im Plangebiet 112
Tabelle 23: Baudenkmäler im Plangebiet, Stand 10/2024 (53) 114
Tabelle 24: Flächenbilanz gemäß den Darstellungen der Planzeichnung (Entwurf) 117

Abkürzungsverzeichnis

BbgGewEV ..... *Brandenburgischen Gewässereinteilungsverordnung*
BbgWG ..... *Brandenburgisches Wassergesetz*
BNatSchG ..... *Bundesnaturschutzgesetz*
EEO ..... *Eigenentwicklungsoption*
FFH ..... *Fauna-Flora-Habitat*
FNP ..... *Flächennutzungsplan*
i. V. m. ..... *in Verbindung mit*
LEP ..... *Landesentwicklungsplan*
LEPro ..... *Landesentwicklungsprogramm*
LSG ..... *Landschaftsschutzgebiet*
NP ..... *Nationalpark*
NSG ..... *Naturschutzgebiet*
ÖPNV ..... *Öffentlicher Personennnahverkehr*
OT ..... *Ortsteil*
PVA ..... Photovoltaikanlage
SPA ..... *Special Protection Areas - Vogelschutzgebiete*
WaStrG ..... *Bundeswasserstraßengesetz*
WE ..... *Wohneinheiten*
WHG ..... *Wasserhaushaltsgesetz*
WRRL ..... *Wasserrahmenrichtlinie*

1 Einleitung

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Aufstellung

Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB stellt der Flächennutzungsplan (FNP) die **beabsichtigte Art der Bodennutzung** für das gesamte Gemeindegebiet **in den Grundzügen** dar. Er drückt den planerischen Willen der Gemeinde über die bestehenden sowie beabsichtigten Nutzungen im Gemeindegebiet für einen Zeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren aus. Für das vorliegende Plangebiet wird **der Planungshorizont auf das Jahr 2040 festgelegt**.

Zu den Inhalten des FNPs gehören im Wesentlichen bestehende Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen, dazu Sonderbauflächen und Bereiche, die künftig bebaut oder umgenutzt werden können. Gebiete, die nicht bebaut werden sollen, wie zum Beispiel Grün-, Wald- und Landwirtschaftsflächen, werden ebenso dargestellt sowie die wichtigsten Verkehrswege und Infrastruktureinrichtungen. Die verschiedenen Nutzungen sind bestmöglich zu steuern. Damit ist der FNP ein zentrales Instrument, um eine bedarfsgerechte, klima- und umweltschonende und vor allem qualitätsvolle Entwicklung der Kommune zu erreichen.

Der FNP ist gemäß § 1 Abs. 2 BauGB der **vorbereitende Bauleitplan**; erst mit dem Bebauungsplan schafft die Gemeinde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB rechtsverbindliches Baurecht. Der FNP hat als vorbereitender Bauleitplan gegenüber Bürgerinnen und Bürgern keine unmittelbar rechtsverbindliche Wirkung und ist nicht parzellenscharf. Er ist keine Satzung, sondern eine hoheitliche Maßnahme eigener Art und hat eine **interne Bindungswirkung für die Gemeinde und den bei der FNP-Aufstellung beteiligten Behörden und Stellen**.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird das Ziel verfolgt, eine ausgewogene und aufeinander abgestimmte städtebauliche Entwicklung mit Hilfe der Flächennutzungsplanung vorzubereiten. Dafür sind gemäß § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB die berührten öffentlichen und privaten Belange zu ermitteln, zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die strategischen Entwicklungsziele sind für das Gemeindegebiet unter Berücksichtigung der Nachbargemeinden des Amtes Britz-Chorin-Oderberg zu erarbeiten und im Rahmen der Flächenvorsorge als grundsätzliche Entwicklungsoptionen zu definieren. Somit soll die kleinräumige und lokale Steuerung der Entwicklung von Wohnen, Gewerbe, sozialer und technischer Infrastruktur im Kontext einer umweltfreundlichen Gestaltung des Landschaftsraumes vorbereitet werden.

1.2 Verfahrensablauf

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um die Erstaufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen. Die Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne erfolgen gemäß §§ 2-4 BauGB.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen hat in ihrer Sitzung am 21.01.2020 mit Beschluss-Nr. LS-002/2020 die erstmalige Erstellung eines Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan für die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen beschlossen. Daraufhin wurde ein Antrag mit Datum vom 28.04.2020 und ein Wiederholungsantrag mit Datum vom 09.02.2021 auf Zuwendung des Landkreises Barnim für Investitionen in den ländlichen Raum im Rahmen des Kreisentwicklungsbudgets gestellt (die Mittel wurden mit dem Zuwendungsbescheid vom 16.09.2021 bewilligt).

Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird auf der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes nachgewiesen.

Die Aufstellung des Landschaftsplanes erfolgt gemäß Beschluss-Nummer LS-002/2020 vom 21. Januar 2020 parallel und in Verbindung mit der Aufstellung des FNPs.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird ein Zustimmungsverfahren durchgeführt.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum, Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	**21.01.2020**
öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Britz-Chorin-Oderberg | Nr. 2/2020 | Seite 5	**28.02.2020**
frühzeitige Behördenbeteiligung	**01.02.2024 - 04.03.2024**
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	**01.02.2024 - 04.03.2024**
Beschluss zur Billigung der Auswertungsergebnisse/Ergebnisprotokoll	**21.05.2024**
Rückmeldung des MLEUV zur Voranfrage Zustimmungsverfahren	**28.02.2025**
Entwurfsbilligungs- und Auslegungsbeschluss Gemeinderat	**17.06.2025**
Offenlage	**30.06.2025 – 31.07.2025**
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Abstimmung mit den Nachbargemeinden	
erneute öffentliche Auslegung	
Beschluss des Flächennutzungsplanes	

1.3 Plangrundlage und Planungsumfang

Der vorliegende Flächennutzungsplan umfasst die folgenden Unterlagen:

- Planzeichnung (Hauptplan),
- begleitende Planzeichnung zu den Ortsteilen,
- Beiplan 01: geplante Erweiterungsflächen,
- Beiplan 02: naturschutzrechtliche Schutzgebiete und geschützte Biotope,
- Beiplan 03: Potenzialflächen für erneuerbare Energien,
- Beiplan 04: Altlasten und Altlastenverdachtsflächen,
- Umweltbericht.

Begleitend wurde der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan erstellt.

Für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen wurde die Topographische Karte (1 : 10.000) als digitale Rasterdaten DTK 10 bzw. DTK 10-V (1) verwendet. Als Koordinatenreferenzsystem dient das amtliche Lagereferenzsystem ETRS 1989 UTM Zone 33N (EPSG-Code 25833).

Es wurden die folgenden weiteren Datengrundlagen verwendet:

1) Kartendienste zu digitalen Orthophotos (2)
2) Kartendienste zu Flur- und Gemarkungsgrenzen (3)
3) Kartendienste zu Flurstücken/Grundstücken (4)
4) Shape-Dateien zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (5)
5) Shape-Dateien zum Landschaftsprogramm Brandenburg (6)
6) Shape-Dateien zum integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim (7)
7) Shape-Dateien zu festgesetzten Schutzgebieten nach § 32 BNatSchG (8)
8) Shape-Dateien zu geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG (9)
9) Kartendienst zur Forstgrundkarte (10)
10) Kartendienst zu Waldfunktionen (10)
11) Shape-Dateien zu Hochwasserrisikogebieten (11)
12) Shape-Dateien zu Wasserschutzgebieten (12)
13) Shape-Dateien zu Fließ- und Standgewässer (13)
14) Shape-Dateien zu ALKIS tatsächliche Nutzung (14)
15) Shape-Dateien zur flächendeckenden Biotop- und Landnutzungskartierung (BTLN) (15)
16) Flurkarte zur Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet LSG „Nationalparkregion Untere Odertal“ (16)
17) Topografische Karte zu den Europäischen Vogelschutzgebieten im Land Brandenburg (17)
18) Topografische Karte zur 15. Erhaltungszielverordnung (18)
19) Shape-Dateien zu Altlasten (19)
20) Shape-Dateien zu Photovoltaik-Potenzialflächen (20)
21) Kartendienst zum klassifizierten Straßennetz (21)

1.4 Plangebiet

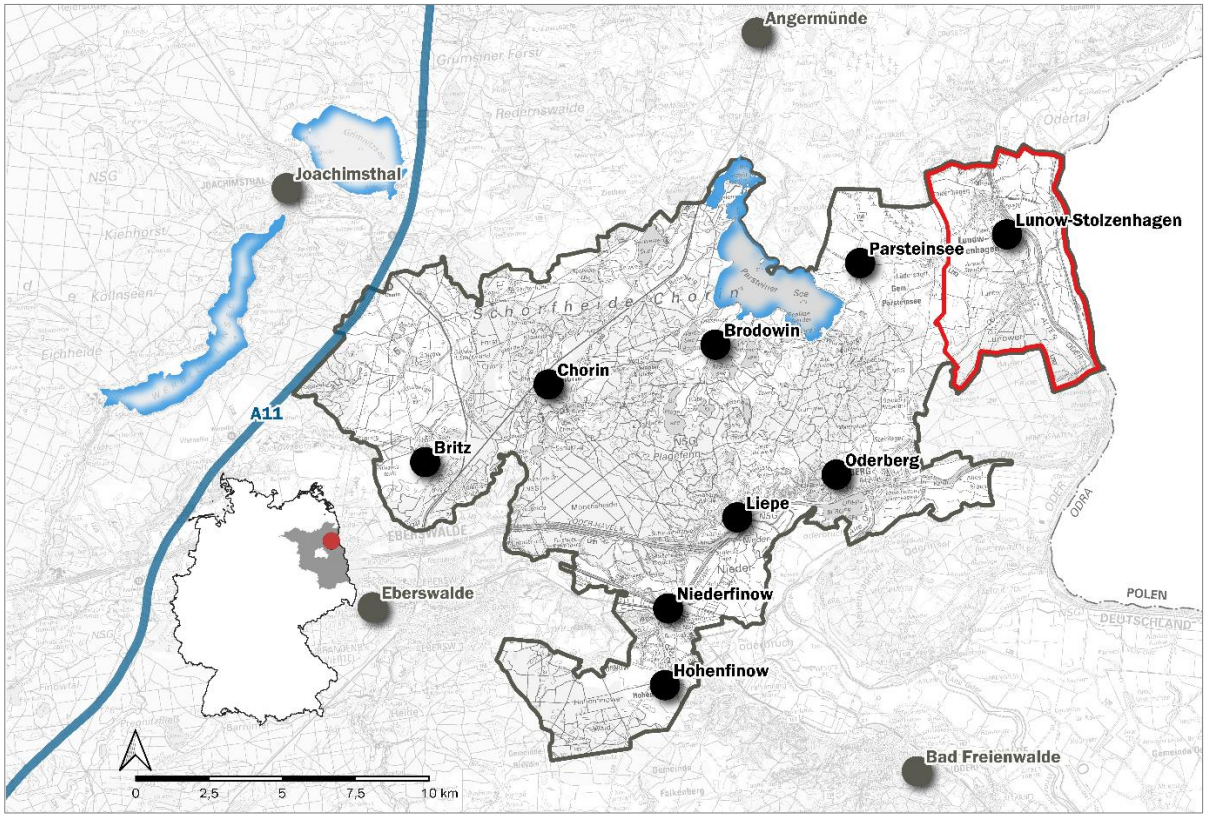


Abbildung 1: Karte des Amtes Britz-Chorin-Oderberg mit Plangebiet (eigene Darstellung 2024; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

Lunow-Stolzenhagen liegt im Nordosten Brandenburgs, im Landkreis Barnim, nahe der polnischen Grenze und ca. 70 km nordöstlich von Berlin. Die amtsangehörige Gemeinde im Amt Britz-Chorin-Oderberg besteht aus den zwei Ortsteilen (OT) Lunow und Stolzenhagen und hatte zum Stand des Zensus vom 15. Mai 2022 ca. 1.152 Einwohnende (22)[1].

1.5 Planungsvorgaben

1.5.1 Landesplanung

Der Flächennutzungsplan ist nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nachfolgend sind die für die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen wesentlichen Ziele und

[1] Zum Stand 10/2024 sind die statistischen Angaben zur Gemeinde Lunow-Stolzenhagen noch nicht auf den Zensus 2022 als neues Ausgangsjahr angepasst.

Grundsätze zusammenfassend dargestellt und ihr im Rahmen des Flächennutzungsplanes beabsichtigter Umgang aufgeführt.

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Am 1. Februar 2008 in Kraft getreten (23).

Wirtschaft:

§ 2 (3) Erschließung und Förderung neuer Wirtschaftsfelder in ländlichen Gebieten.

Die Gemeinde beabsichtigt, das Vorbehaltsgebiet Tourismus auf ihrem Gemeindegebiet umzusetzen und somit die Grundlage für neue wirtschaftliche Möglichkeiten innerhalb der Gemeinde zu schaffen.

Kulturlandschaft:

§ 4 (1) Erhalt und Förderung der Kulturlandschaft zur Stärkung regionaler Identität und Wirtschaft. Historisch bedeutsame Kulturlandschaften sollen bewahrt und entwickelt werden.

§ 4 (2) Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung sollen die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die touristischen Potenziale, die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden.

Die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen ist sich ihrer Kulturlandschaft bewusst und beabsichtigt die Integration von bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben mit neuen Einflüssen wie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien und Entwicklung touristischer Potenziale.

Siedlungsentwicklung:

§ 5 (2) Bevorzugung von Innenentwicklung mit Fokus auf Bestandserhalt und Brachflächenreaktivierung.

§ 5 (3) Förderung verkehrssparender Strukturen, orientiert an vorhandener Verkehrsinfrastruktur.

Entsprechend ihrem Leitbild in Abschnitt *1.5 Leitbild und Planungsziel der Gemeinde* forciert die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen unter Berücksichtigung der jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten einen flächensparenden Umgang, der den Vorgaben des Landes Brandenburg entspricht.

Freiraumentwicklung:

§ 6 (1) Sicherung und Entwicklung der natürlichen Ressourcen wie Boden, Wasser, Luft sowie Pflanzen- und Tierwelt. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

§ 6 (2) Vermeidung der Inanspruchnahme und die Zerschneidung von Freiräumen und großräumig unzerschnittenen Freiräumen.

§ 6 (3) Sicherung und Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Erholungsgebieten.

§ 6 (4) Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen in einem Freiraumverbund entwickelt werden.

§ 6 (5) Zum vorbeugenden Hochwasserschutz sollen Überschwemmungsgebiete erhalten und Rückhalteräume geschaffen sowie Schadensrisiken minimiert werden. Die Wasserrückhaltung in Flusseinzugsgebieten soll verbessert werden.
Die komplexen Anforderungen an die Freiraumentwicklung sind auch in der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen umzusetzen, die durch ihre Lage an der alten Oder vor den Herausforderungen steht, Hochwasserschutz, Zugänglichkeit zu Erholungsräumen und Gewässerrändern und Klimaschutz in Einklang zu bringen.

Verkehrsentwicklung:
§ 7 (1) Entwicklung eines leistungsfähigen Verkehrsnetzes und Mobilitätsangebote unter Nutzung bestehender Infrastrukturen zur besseren Einbindung der Hauptstadtregion.

§ 7 (3) Förderung einer umwelt-, sozial- und gesundheitsverträglichen Verkehrsplanung durch integrierte Ansätze, verkehrssparende Siedlungsstrukturen und Förderung umweltfreundlicher Verkehrsträger.
Indem die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen gemäß den Informationen des BBSR 2020 den peripheren ländlichen Räumen zuzuweisen ist (24), sind die Entwicklungsmöglichkeiten den Rahmenbedingungen anzupassen. Unter Berücksichtigung eingegangener Ideen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung im Verfahren zum vorliegenden Flächennutzungsplan werden die Entwicklungsmöglichkeiten ausgereizt.

Der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Der LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten (23).

Strukturwandel:
Grundsatz 2.1 LEP HR In Räumen mit starkem wirtschaftlichem Strukturwandel sollen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und entwickelt werden. Hierzu sollen integrierte regionale Entwicklungskonzepte erarbeitet werden.

Grundsatz 2.2 LEP HR Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.
Das regionale Entwicklungskonzept des Landkreises Barnim enthält keine Maßnahmen mit gewerblichem Bezug für die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen. Die Gemeinde konzentriert sich im Rahmen ihres Flächennutzungsplanes auf die Sicherung bestehender Gewerbestandorte.

Ländliche Räume:
Grundsatz 4.3 LEP HR Ländliche Räume sollen als attraktiver und eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum gesichert und weiterentwickelt werden, wobei die typische Siedlungsstruktur, das kulturelle Erbe und die landschaftliche Vielfalt erhalten bleiben sollen.
Der Grundsatz wird durch das Leitbild des vorliegenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen bestätigt. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der einzelnen Nutzungsausweisungen.

Siedlungsentwicklung:
Ziel 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen an bestehende mit Ausnahmemöglichkeit für Industrie und Gewerbe.

Ziel 5.3 LEP HR Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen in Wohnsiedlungsflächen unter der Voraussetzung, dass sie an vorhandene Siedlungsflächen anschließen.

Ziel 5.4 LEP HR Vermeidung der Erweiterung von Streu- und Splittersiedlung.

Ziel 5.5 LEP HR Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich.
Die Siedlungsflächenausweisung für die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen erfolgt unter dem gemeindeeigenen Anspruch einem schonenden Umgang mit Flächen. Demzufolge werden Siedlungsflächenerweiterungen auf das notwendige Maß konzentriert.

Ziel 5.6/5.7 LEP HR Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind Berlin, das Berliner Umland, Ober- und Mittelzentren sowie grundfunktionale Schwerpunkte.
Die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen bildet keinen Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung.

Freiraumentwicklung:
Grundsatz 6.1 LEP HR Sicherung und Weiterentwicklung der Multifunktionalität der Freiräume. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen.

Ziel 6.2 LEP HR Sicherung des Freiraumverbundes und seiner Funktionen.
Der östliche und nördliche Teil des Gebietes der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen liegt nach der Festlegungskarte des LEP HR im Freiraumverbund (Z 6.2 LEP HR). Die räumliche und funktionale Sicherung des Freiraumverbundes sowie die ausreichende Berücksichtigung der Landwirtschaft als zentrales Merkmal der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen wird im vorliegenden Flächennutzungsplan gesichert und behutsam weiterentwickelt.

Klimaschutz, Hochwasser und Energie:
Grundsatz 8.1 LEP HR Zur Reduktion von Treibhausgasen sollen Maßnahmen umgesetzt werden, die eine energie- und verkehrssparende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung fördern, eine klimaneutrale Energieversorgung durch erneuerbare Energien vorbereiten, natürliche Kohlenstoffsenken wie Wälder und Moore erhalten und entwickeln sowie Energieübertragungs- und Verteilnetze sowie Energiespeicherkapazitäten umweltverträglich ausbauen.

Grundsatz 8.3 LEP HR Planungen und Maßnahmen sollen erwartete Klimaveränderungen berücksichtigen, durch vorbeugenden Hochwasserschutz, Schutz vor Hitzefolgen in Verdichtungsräumen, sowie Verbesserungen zur Wasserrückhaltung und des Landschaftswasserhaushalts.

Grundsatz 8.4 LEP HR Dem vorbeugende Hochwasserschutz ist in Gebieten, die bei einem Hochwasserereignis mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren, besonderes Gewicht beizumessen.
Der vorliegende Flächennutzungsplan nimmt sich den komplexen Anforderungen an eine klimawandelbewusste Entwicklung an. Den verschiedenen Herausforderungen wird, unter Berücksichtigung einer Abwägung mit anderen Einflüssen, in ihren Entwicklungsmöglichkeiten entsprochen.

1.5.2 Regionalplanung

Das Plangebiet Lunow-Stolzenhagen gehört zum Landkreis Barnim und gehört zur Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim, für die am 8. Oktober 2020 der sachliche Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ beschlossen wurde (4). Darüber

hinaus wurde der Integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim im vorliegenden Flächennutzungsplan berücksichtigt. Dieser ist am 24.09.2024 genehmigt worden. Zum Stand 10/2024 steht die amtliche Bekanntmachung noch aus (26).

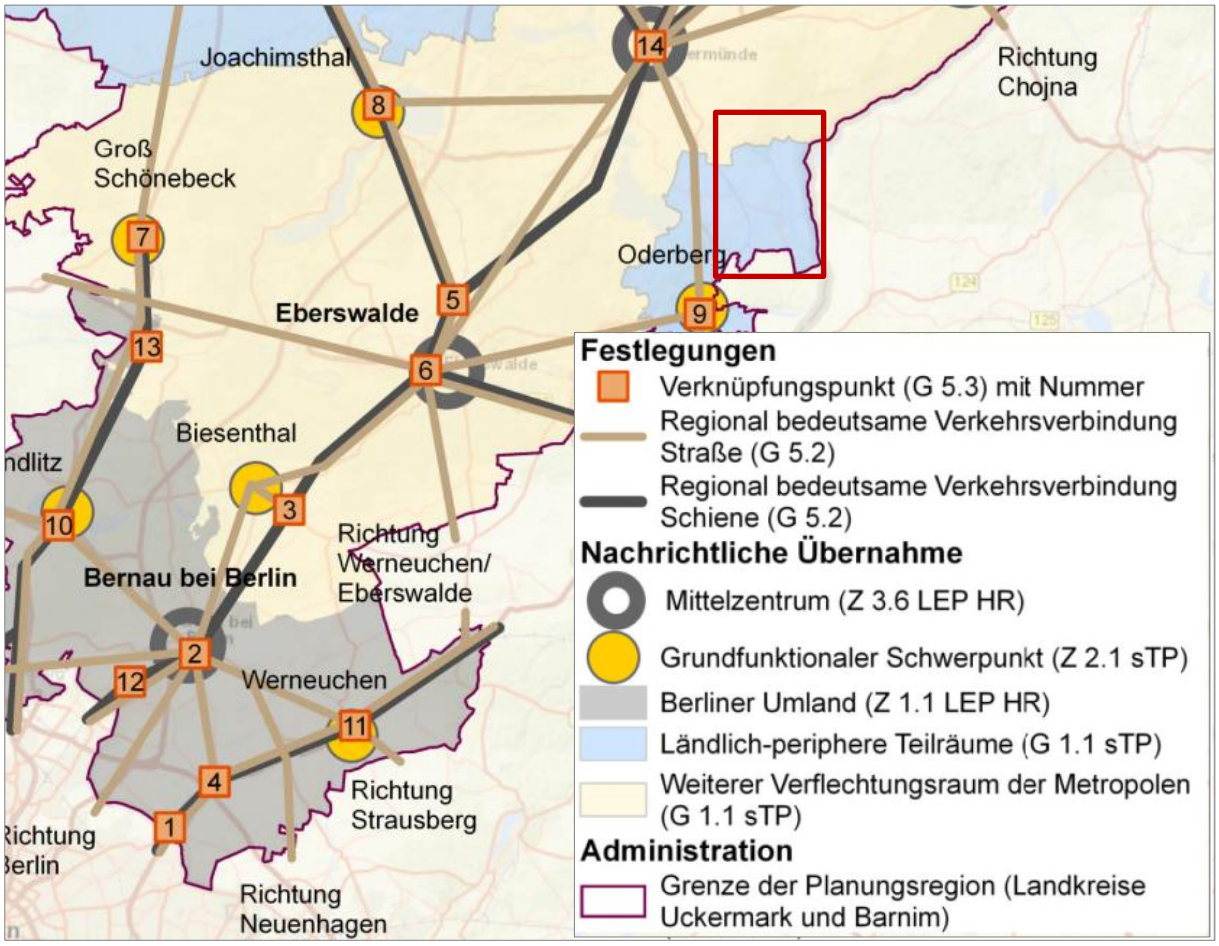


Abbildung 2: Auszug aus der Festlegungskarte zu den zentralen Orten und Raumkategorien des Integrierten Regionalplanes sowie Markierung des Plangebietes (rot) (26)

Die Gemeinde gehört laut sachlichem Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ 2020 sowie gemäß dem Integrierten Regionalplan zum weiteren Metropolenraum mit Untergliederung in einen ländlich-peripheren Teilraum (vgl. Abbildung 2). Für das Gemeindegebiet bedeutet das, dass „demographisch bedingte Anpassungsprozesse gesteuert, die Daseinsvorsorge gesichert und die Rahmenbedingungen geschaffen werden, um wirtschaftliche Potenziale stärker in Wert zu setzen, z. B. in den Bereichen Tourismus, Landwirtschaft oder regenerative Energien“ (4).

Die nächstgelegenen Orte mit Zugang zu spezifischen Daseinsvorsorgeeinrichtungen ist der grundfunktionale Schwerpunkt Oderberg und die Grundzentren Eberswalde und Angermünde.

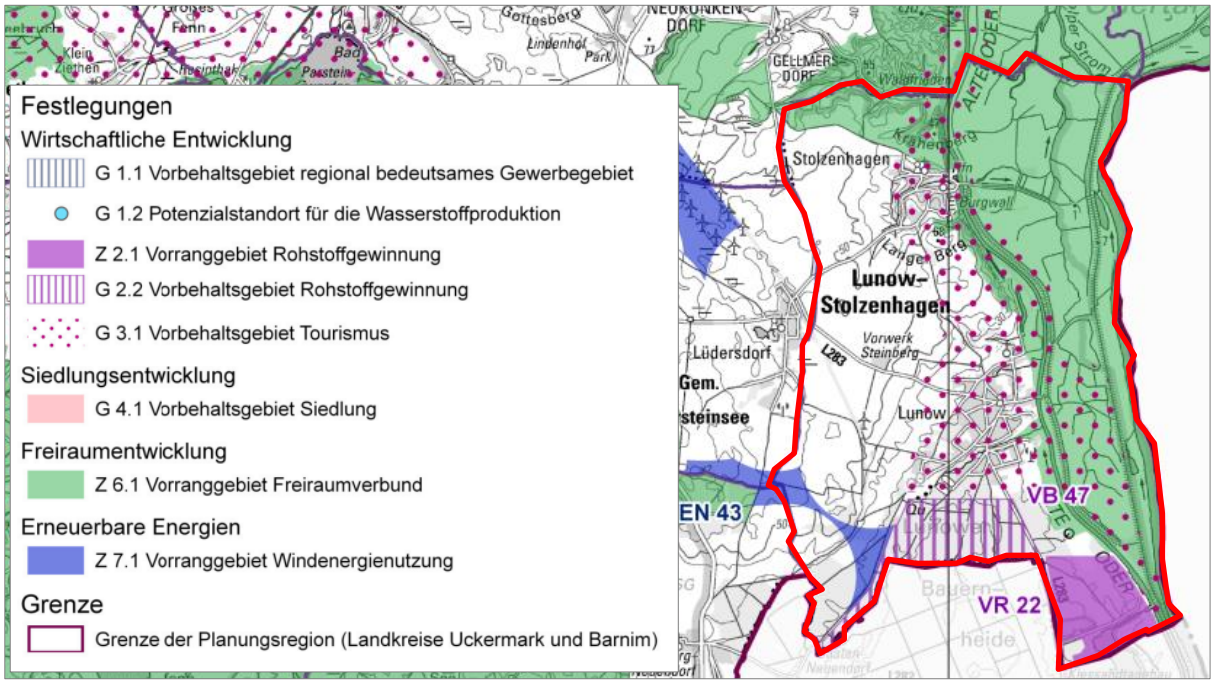


Abbildung 3: Auszug aus der Festlegungskarte zum Integrierten Regionalplan (26)

Die folgenden Ziele und Grundsätze werden im vorliegenden Flächennutzungsplan beachtet bzw. berücksichtigt.

Ziel 2.1 Vorranggebiet Rohstoffgewinnung und Grundsatz Vorbehaltsgebiete Rohstoffgewinnung.
Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich das Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung Lunow-West und das Vorranggebiet Rohstoffsicherung Lunow-Ost. Dies hat zunächst keine Auswirkungen auf die Erstellung des Flächennutzungsplanes. Für eine eventuelle Bauplanung ist zu beachten, dass auf genannten Flächen der Rohstoffabbau Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsinteressen hat und durch die Planungen nicht behindert werden darf.

Grundsatz 3.1 Vorbehaltsgebiet Tourismus i. V. m. Grundsatz 3.3 Tourismus und Erholung in Vorbehaltsgebieten erhalten besondere Priorität gegenüber anderen Nutzungen. Beim Ausbau des überregionalen Radwegenetzes und der Sicherung der Wasserwanderwege ist ein besonderes Gewicht zu legen. Die Verknüpfung von Fahrrad- und Wassertourismus mit anderen touristischen Angeboten soll optimiert werden.
Mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan sichert und entwickelt die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen unter Berücksichtigung weiterer Einflüsse, wie dem Hochwasserschutz, die Potenziale für einen nachhaltigen und sanften Tourismus.

Grundsatz 5.1 Die flächendeckenden Mobilitätsangebote in der Region sollen unter Berücksichtigung unterschiedliche Bedarfe und Rahmenbedingung sichergestellt werden.
Siehe Kommentierung unter § 5 (3) und § 7 (1) LEPro 2007.

Ziel 6.1 Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern.
Siehe Kommentierung unter Ziel 6.2 LEP HR.

Ziel 7.1 Vorranggebiet Wind
In den Vorranggebieten Windenergienutzung sind andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese nicht mit der Windenergienutzung vereinbar sind (6).
Es erfolgen im Rahmen der Flächennutzungsplanung keine Planungen, die dem entgegenstehen.

1.5.3 Schutzausweisungen

Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere Flächen, die einem besonderen Schutz durch das Naturschutzrecht unterliegen. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht verschiedene Kategorien von Schutzgebieten vor. Zum einen zählen dazu Gebiete unter europäischem Naturschutzrecht wie Fauna-Flora-Habitat (FFH)- und Vogelschutzgebiete (SPA) sowie solche unter nationalem Schutzstatus, zu denen Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG) sowie Nationalparke (NP) gehören. Folgende Schutzgebiete liegen im Gemeindegebiet oder überschneiden sich damit (siehe Beiplan 02):

- FFH-Gebiet „Unteres Odertal“ (Gebietsnummer DE 2951-302)
- FFH-Gebiet „Lunower Hölzchen“ (Gebietsnummer DE 3050-303)
- SPA-Gebiet „Unteres Odertal“ (Gebietsnummer DE 2951-401)
- SPA-Gebiet „Mittlere Oderniederung“ (Gebietsnummer DE 3453-422)
- NSG „Nationalpark Unteres Odertal“ (Gebietsnummer NSG 2951-501)
- NP „Unteres Odertal“ (Gebietsnummer 2951-101)
- LSG „Nationalparkregion Unteres Odertal“ (Gebietsnummer 2951-602)

Aus dem Schutzweck der Schutzgebiete und den zur Erreichung der Schutzziele festgesetzten Verboten ergeben sich Nutzungsbeschränkungen, da die Schutzziele vorrangig vor den wirtschaftlichen Nutzungsansprüchen behandelt werden müssen. Einer baulichen Nutzung von Schutzgebietsflächen durch Wohn-, Gewerbe- oder Industriebebauung stehen diese – i. d. R. immer Bauverbote – grundsätzlich entgegen. Die flächige Erhaltung eines LSG oder NSG mit entsprechenden Verboten ist i. d. R. nicht kompatibel mit der Ausweisung von Bauflächen.

1.5.4 Örtliche Planungen

Radverkehrskonzept Amt Britz-Chorin-Oderberg

Das Radverkehrskonzept für das Amt Britz-Chorin-Oderberg aus dem Jahr 2024 gibt Auskunft über den Entwicklungsstand sowie die -möglichkeiten für den Radverkehr im Alltag und im Rahmen des Tourismus.

Das Leitbild beinhaltet die folgenden Themen:

- Radverkehr ohne Lücken,
- Vision Zero im Radverkehr,
- Steigerung des Radverkehrsanteils,
- sichere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder,
- starke Verflechtung mit dem Umland.

Für das Plangebiet Lunow-Stolzenhagen sind als Maßnahmen im Radverkehrskonzept die folgenden angegeben:

- Behebung von Rissen im Asphalt im Oder-Neiße-Radweg,
- Bau einer separaten Radverkehrsführung zwischen Lüdersdorf und Lunow sowie Stolzenhagen,
- Verbesserung der Wegdecke im Plangebiet (28 S. 29, 53, Anlage S.28, 32, 37).

Bauleitpläne und Satzungen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung existieren in der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen keine (rechts-) wirksamen Bauleitpläne.

Flurbereinigungsverfahren

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen berührt das Unternehmensflurbereinigungsverfahren Unteres Odertal, Verfahrensteilgebiet Süd II (5-003-R). Dies betrifft insbesondere die nachfolgenden Teilbereiche:

- Gemarkung Stolzenhagen b. Oderberg Flur 001, Flur 003, Flur 004,
- Gemarkung Lunow Flur 001, Flur 011, Flur 012, Flur 013.

Diesbezüglich sind die Regelungen des Flurbereinigungsverfahrens zu beachten. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorliegenden Flächennutzungsplan konnten keine Differenzen festgestellt werden.

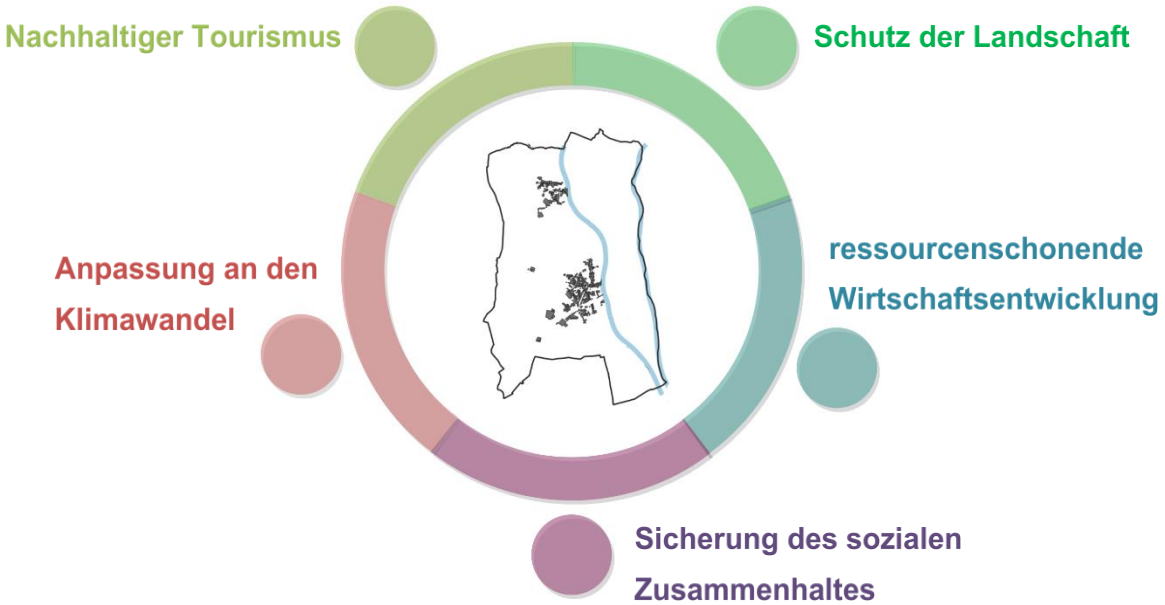
Potenzialflächenanalyse für Photovoltaikfreiflächenanlagen

Die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen, vertreten durch das Amt Britz-Chorin-Oderberg, hat im Jahr 2024 eine Photovoltaik-Potenzialflächenanalyse durchgeführt. In dieser wurden Flächen identifiziert, die sich für die Installation von Freiflächen-Photovoltaikanlagen (PVA) eignen. Die Analyse berücksichtigt sowohl harte und weiche Ausschlusskriterien sowie Kriterien, die PVA unterstützen, um Flächen mit Konflikten zu anderen Nutzungen oder gesetzlichen Vorgaben auszuschließen. Die verbleibenden Flächen wurden hinsichtlich ihrer Eignung weiter bewertet, wobei insbesondere landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringem Ertragspotenzial und solche mit günstiger Exposition bevorzugt wurden. Insgesamt wurden neun Potenzialflächen mit einer Gesamtfläche von 216,6 ha ermittelt. Alle Potenzialflächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Der Anteil der Standorte mit geringem landwirtschaftlichen Ertragspotenzial (< 30) innerhalb der Potenzialflächen umfasst 2 Flächen bzw. einen Flächenanteil von 2,3 % der Potenzialflächen.

Durch die Potenzialflächenanalyse ist die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen in der Lage, qualifiziert über die potenzielle Entwicklung neuer Standortflächen für PV-Anlagen entscheiden zu können. Die Flächen sind im Beiplan 3 dargestellt. Aufgrund bisher ausstehender Entwicklungsabsichten wird auf eine Darstellung im Flächennutzungsplan verzichtet.

1.6 Leitbild und Planungsziel der Gemeinde

Die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen hat sich zum Ziel gesetzt, eine nachhaltige Entwicklung in der Gemeinde zu fördern und damit gleichzeitig den Auswirkungen des Klimawandels und anderen ökologischen und sozialen Herausforderungen zu begegnen. Diese Grundsätze einer nachhaltigen Entwicklung sollen in die Flächennutzungsplanung mit einbezogen werden und es ergeben sich die folgenden Entwicklungsziele:



- Das Ziel zur Förderung eines nachhaltigen Tourismus, wie Ökotourismus, Kulturtourismus und naturbasierter Tourismus beinhaltet die Sicherung bestehender touristischer Strukturen, sodass deren wirtschaftliche Entwicklung gesichert ist. Gleichzeitig wird in der Nutzungsverteilung darauf geachtet, dass natürliche und kulturelle Erbe der Gemeinde zu bewahren.
- Der Schutz der örtlichen Landschaft wird durch die Beibehaltung der kompakten Siedlungsstrukturen forciert. Bauvorhaben werden im notwendigen Maß umgesetzt, sodass die natürlichen und kulturellen Gegebenheiten der Landschaft bewahrt werden. Flächenausweisungen für Pflanzungen ergänzen behutsam und auf geeignete Art und Weise das Landschaftsbild und die ökologischen Bedürfnisse.
- Das Ziel einer ressourcenschonende Wirtschaftsentwicklung umfasst die Sicherung bestehender wirtschaftlicher Betriebe und Dienstleistungen

durch eine ausgewogene Bauflächendarstellung. Gleichzeitig sind bestehende brachliegende Flächen für eine Entwicklung zur Verfügung zu stellen, sodass eine langfristige Sicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätze gewährleistet ist.

- Das Ziel der Anpassung an den Klimawandel, beinhaltet die Bereitstellung von Flächen für erneuerbare Energiequellen, Sicherung und Weiterführung einer kompakten Siedlungsstruktur sowie Flächen für Hochwasser- und Starkregenereignisse. Ebenso werden Flächen für Grünmaßnahmen als die Anpassung an den Klimawandel forciert.
- Das Ziel einer dauerhaften Sicherung des sozialen Zusammenhaltes wird im Rahmen des FNPs anhand von ausreichend Flächen, die den verschiedenen sozialen Gruppen sowie Altersgruppen die Möglichkeit zum Zusammentreffen und Austausch geben, gewährleistet. Grünmaßnahmen sollen ergänzend ermöglichen den öffentlichen Raum als wesentlichen sozialen Treffpunkt Jahreszeitenunabhängig nutzen zu können.

2 Bestandsaufnahme

2.1 Beschreibung des Plangebietes

2.1.1 Lage im Raum und wesentliche Charakteristik

Das Plangebiet der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen liegt im Nordosten des Landes Brandenburg. Es gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Britz-Chorin-Oderberg und befindet sich im Landkreis Barnim (29). Es wird durch natürliche und künstliche Gegebenheiten begrenzt.

Im Osten und Südosten folgt die Gemeindegrenze dem Lauf der Oder, die zugleich die Landesgrenze zu Polen markiert. Im Süden prägt ein umfangreiches Waldgebiet das Gemeindegebiet, welches im Südosten durch einen Tagebau durchbrochen wird. Im Westen erstrecken sich landwirtschaftliche Flächen, die direkt an das Siedlungsgebiet des Ortsteils Lüdersdorf in der Nachbargemeinde Parsteinsee angrenzen. Die nördliche Grenze bildet der Nationalpark Unteres Odertal – ein Schutzgebiet, das durch Wälder, Seen und Feuchtgebiete charakterisiert ist (30).

Das Gemeindegebiet umfasst eine Bodenfläche von etwa 34 km² (10). Die beiden Ortsteile Lunow und Stolzenhagen liegen mittig auf einer Nord-Süd-Achse im Gemeindegebiet und sind räumlich durch eine Straße verbunden. Die umliegende Landschaft ist geprägt von sanften Hügeln, Feldern und Ackerland, Wäldern und Seen, wobei das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin einen bedeutenden Naturraum in unmittelbarer Nähe darstellt. Das Gemeindegebiet grenzt an den einzigen Nationalpark Brandenburgs, dem Nationalpark „Unteres Odertal“. Das Gemeindegebiet wird von der Hohensaatener-Friedrichsthaler-Wasserstraße durchzogen und grenzt an das Nachbarland Polen an, wobei die Oder die Grenze bildet. Somit befindet sich hier auch ein Deichabschnitt der Oder. Auf dem Deichabschnitt verläuft der Oder-Neiße-Fernradwanderweg als wichtige Tourismusroute. Die von Lunow nach Stolzenhagen über die Jungfer- und Krähenberge führende Wanderroute ist naturräumlich geprägt durch Trockenpolder, Trockenrasen und Waldgesellschaften.

2.1.2 Siedlungsentwicklung

Historische Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen besitzt eine lang zurückreichende Siedlungsgeschichte. Erste Besiedlungsspuren stammen aus der Jungsteinzeit und Bronzezeit (32) und sind bis heute als Bodendenkmäler erhalten. Im Mittelalter waren die beiden Siedlungen Lunow und

Stolzenhagen eigenständige Gemeinden mit separaten Kirchen und Zentren. Die erste schriftliche Erwähnung von Lunow ist datiert auf das Jahr 1313, während Stolzenhagen im Jahr 1315 u. a. im Zusammenhang mit der Schenkung des Alten Hofes (curia antiqua) bei Lunow und Lüdersdorf an das Kloster Chorin erstmals schriftlich erwähnt wurde. Stolzenhagen wurde ab 1335 Teil des Klosters Chorin und wurde kurz vor der Reformation vom Kloster an Kurfürst Joachim II. verkauft. Es setzte sich aus einem Straßendorf und dem ursprünglich slawischen Burgwall zusammen (12). Lunow bestand aus dem Oberdorf, das hauptsächlich von Bäuerinnen und Bauern bewohnt wurde, und dem Unterdorf, einem Fischerdorf, welches als Kietz bezeichnet wurde (34).

Sowohl Lunow als auch Stolzenhagen gehörten zur historischen Mark Brandenburg und befanden sich an wichtigen Handelsrouten zwischen Berlin und Polen. Im Laufe der Jahrhunderte entwickelten sich Lunow und Stolzenhagen zu florierenden landwirtschaftlichen Gemeinden, in denen die Land- und Forstwirtschaft wie auch die Fischerei eine zentrale Rolle einnahmen (32); (34); (35). Im 19. Jahrhundert erlebte die Region um Lunow-Stolzenhagen im Zuge der industriellen Revolution eine bedeutende Entwicklung. Durch neue Technologien und Innovationen in der Land- und Forstwirtschaft wurde eine höhere Produktivität ermöglicht, wodurch die Region für die Produktion von Woll- und Leinentextilien sowie den Anbau von Tabak bekannt wurde. Im 20. Jahrhundert durchlebte Lunow-Stolzenhagen, ähnlich wie viele ländliche Gebiete in Deutschland, bedeutende Veränderungen aufgrund von Modernisierung und Urbanisierung (15). Viele jüngere Menschen verließen die Region, um in größeren Städten Arbeit und bessere Perspektiven zu finden, was zu einem Bevölkerungsrückgang führte (15). In jüngerer Zeit erwachte das Interesse an der Geschichte und Kultur der Region erneut, und es wurden Bemühungen unternommen, die traditionelle Architektur und Lebensweise der Gemeinde zu bewahren (37); (32). Heutzutage präsentiert sich Lunow-Stolzenhagen als Dorf, mit einem attraktiven Städtebau insbesondere in Stolzenhagen und im Norden von Lunow, sowie einer guten Einbindung in die Landschaft.

Im Jahr 2002 fusionierten die beiden bis dahin selbstständigen Gemeinden Lunow und Stolzenhagen (32).

Siedlungsstruktur Stolzenhagen

Der Ortsteil Stolzenhagen liegt im Norden der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen und ist mit einer Bevölkerungsanzahl von 247 Einwohnenden (Stand 30.06.2022)[2] der kleinere der beiden

[2] Zahlen vom Amt Britz-Chorin-Oderberg zur Verfügung gestellt

Ortsteile. Er ist ursprünglich aus einem Straßendorf entstanden (12 S. 958). Diese historischen Strukturen sind heute im Ortsbild kaum noch zu erkennen.

Er zeichnet sich durch eine kleinräumige und dörfliche Siedlungsstruktur aus, die sich nördlich und südlich über dem Mühlenfließ erhebt. Die Siedlung ist geprägt durch eine Mischung aus Wohnen mit Kleinstbetrieben und kleinräumigen Nutztierhaltungen, ehemaligen und aktiven landwirtschaftlichen Betrieben sowie öffentlichen und privaten Grünflächen. In jüngerer Zeit gibt es zunehmend touristische Unterkünfte und Angebote. Die Bebauung besteht größtenteils aus Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern sowie kleineren Hinterhäusern und Schuppen, die häufig von großen Gärten umgeben sind. Die Architektur der Häuser ist sehr vielfältig. So finden sich Ziegelbauweise, Fachwerk und moderne Stile, wobei einige der älteren Gebäude mehrere Jahrhunderte alt sind. In jüngster Zeit wurde das Gebiet durch den Bau neuer Mehrfamilienhäuser und die Renovierung älterer Gebäude erweitert. Trotzdem hat die Gemeinde weitgehend ihren ländlichen Charakter bewahrt, und die vielfältige Architektur ist aufeinander abgestimmt.

Umgeben ist Stolzenhagen von Wald- und Grünflächen sowie landwirtschaftlichen Flächen. Im Osten grenzt der Ortsteil geringfügig an die Oder. Hochwasserbedingt erstreckt sich die Bebauung jedoch nicht bis an die Wasserkante und der Zugang zum Wasser ist durch einen Reliefsprung eingeschränkt.

Von Südwest nach Osten schlängelt sich die Kreisstraße durch den südlich gelegenen Teil von Stolzenhagen. Jedoch stellt sie kein dominantes Element in der Siedlungsstruktur dar.

Insgesamt charakterisiert sich der Ortsteil über einen ruhigen Charakter und ein attraktives Ortsbild.

Siedlungsstruktur Lunow

Lunow ist mit 913 Einwohnenden (Stand 30.06.2022)[3] der größerer der beiden Ortsteile in der Gemeinde. Er ist aus mehreren kleineren Siedlungen und Einzelgehöften zusammengewachsen (12). An historischen Strukturen lassen sich davon die Angerformen auf der südlichen Hohensaatener Straße und der südlichen Oderberger Straße identifizieren. Weiterhin fallen die Bauernstraße und Fischerstraße durch ihre historische Bebauung auf. An den beiden Straßen dominieren die alten großen Höfe, sowie vereinzelte Fachwerkbauten.

[3] Zahlen vom Amt Britz-Chorin-Oderberg zur Verfügung gestellt

Der Ortsteil lässt sich entlang der von Ost nach West verlaufenden Fischer- und Lüdersdorfer Straße in einen Nord- und einen Südteil gliedern. Im Norden konzentriert sich die Bebauung auf zwei Gebiete: entlang der Bauern- und Fischerstraße mit ihrem historischen Ortsbild sowie entlang der Schulstraße, Stolzenhagener Straße und der Ziegelei, die durch neuere Bauten geprägt sind.

Im Süden kann die Struktur in einen westlichen und einen östlichen Bereich entlang der Hohensaatener beziehungsweise Dorfstraße unterteilt werden. Der östliche Bereich rund um den Wiesengrund, Vogelsang und entlang der Gartenstraße zeichnet sich durch grüne Freiräume aus, während der Bereich entlang der Oderberger Straße dichter bebaut ist. Nur rund um die Wilhelmstraße und die Kameruner Straße öffnet sich die Bebauung zu Freiflächen, die als Koppeln, Gärten und kleine Äcker genutzt werden. Zwischen der Oderberger und der Hohensaatener Straße befindet sich der Sportlerweg, der zum Sportplatz führt. Entlang dieser Erschließung ist aufgrund des Leerstandes der angrenzenden Bebauung sowie eingeschränkten Nutzung des Gewerbes und dem angrenzenden dichten Kiefernwald die Entstehung von Angsträumen begünstigt.

Im südlichen Teil des Ortsteils Lunow befinden sich gewerbliche und landwirtschaftliche Strukturen. Der große landwirtschaftliche Betrieb an der Oderberger Straße liegt etwas abseits der übrigen Siedlungsstrukturen, während das Holzwerk am Sportlerweg und das derzeit leerstehende Tabakwerk an der Wilhelmstraße direkt an die Bebauung angrenzen.

Die Bebauung im Ortsteil Lunow ist durch dominierende Gebäude zur Straße hin charakterisiert, mit weiteren Nebengebäuden im hinteren Bereich der Grundstücke, wodurch eine Hofsituation entsteht. Es handelt sich fast ausschließlich um Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser. Die Architektur der Häuser ist vielfältig und umfasst hauptsächlich Ziegelbauten und moderne Stile, letztere oft durch die Sanierung älterer Gebäude entstanden. Vereinzelt gibt es auch Fachwerkgebäude.

Die Landstraße L283 führt von Süden durch einen Großteil des Ortes bis zum Zentrum und anschließend nach Westen. Im Abschnitt zwischen der Fischerstraße und der Schulstraße wirkt sie dabei aufgrund fehlendem Straßenbegleitgrün sehr dominant.

Zu dem Ortsteil gehören die Splittersiedlungen Vorwerk Steinberg, die Siedlung am Görberg, der landwirtschaftliche Betrieb an der Oderberger Straße und das Einzelgehöft Oderberger Straße 28.

2.1.3 Nutzungsverteilung

Die Nutzungsverteilung in der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen wird dominiert durch landwirtschaftliche Flächen sowie die Wald- und Forstflächen (vgl. Abbildung 4), die sich vor allem im Süden des Gemeindegebietes konzentrieren. Zum 31.12.2022 bestanden gemäß dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ca. 6 % des 3.391 ha großen Gemeindegebietes aus Siedlungsflächen und 2 % Verkehrsflächen (10).

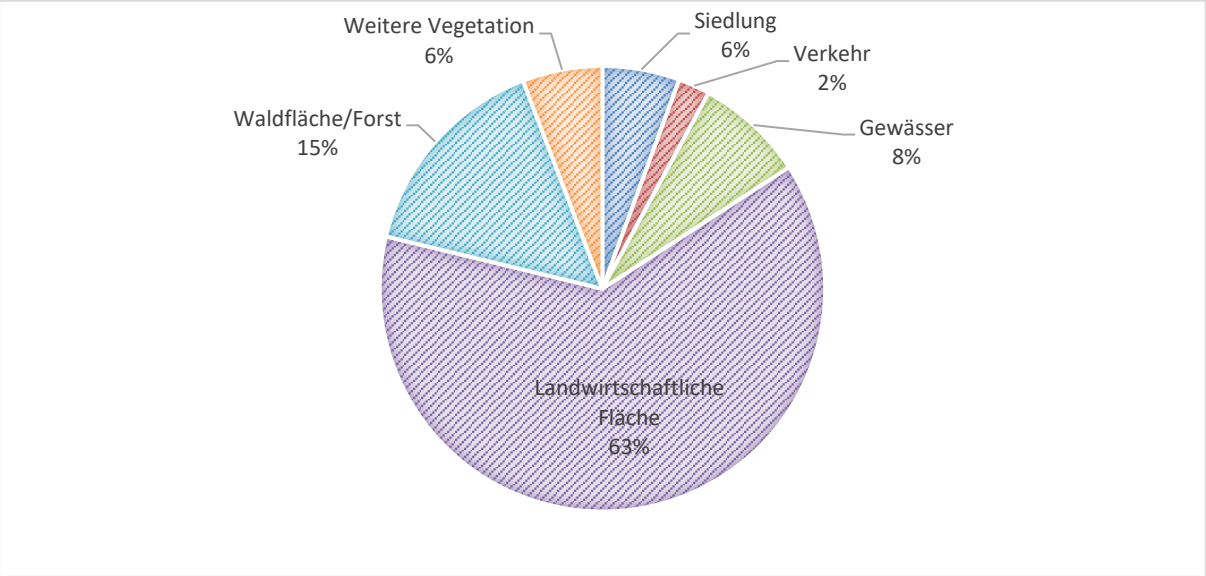


Abbildung 4: Anteile der Nutzungsarten an der Bodenfläche in Lunow-Stolzenhagen (Gesamtbodenfläche 3.391 ha) (10)

Im Vergleich zum Landkreis Barnim hat die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen einen fast doppelt so hohen Anteil an landwirtschaftlicher Fläche sowie Gewässerflächen (vgl. Abbildung 5). Dies ist auf die Lage der Oder und Alten Oder im Gemeindegebiet zurückzuführen.

Der Anteil an Flächen für Wald und Forst fällt in der Gemeinde deutlich geringer aus im Vergleich zum Landkreis.

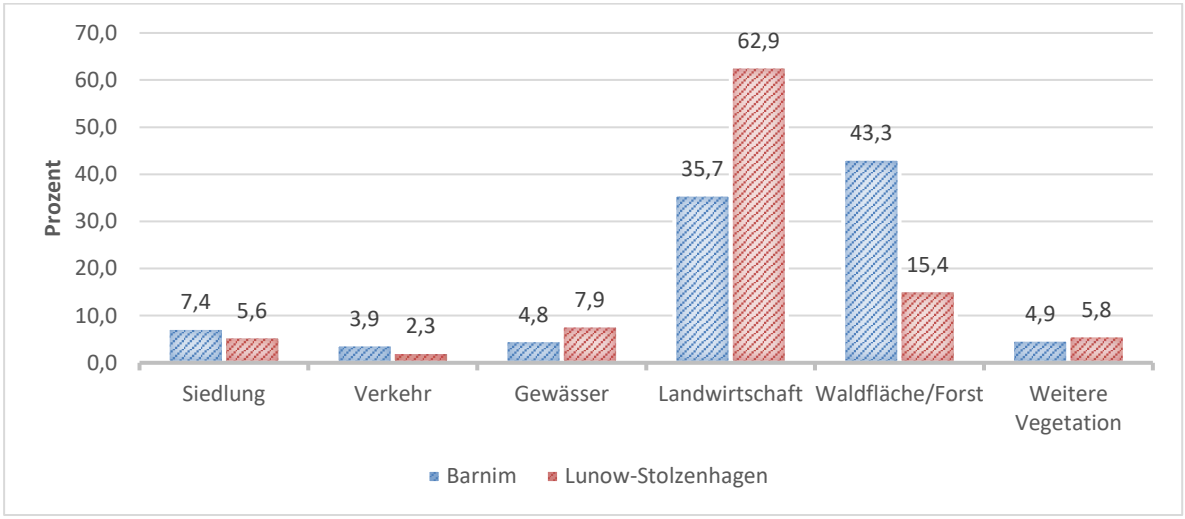


Abbildung 5: Anteile der Nutzungsarten in Lunow-Stolzenhagen und im Landkreis Barnim (10)

Für die Gliederung der Siedlungsfläche fällt für die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen vor allem die Dominanz der Kategorie Tagebau auf (vgl. Abbildung 6), welcher sich am südöstlichen Gemeinderand befindet. Allerdings steht der Tagebau in keinem räumlichen Zusammenhang mit weiteren Siedlungselementen der Gemeinde und ist nicht ortsbildprägend.

Werden die Tagebauflächen ausgeblendet, charakterisiert sich die Nutzungsverteilung der Siedlungsfläche in Lunow-Stolzenhagen vor allem über Wohnbauflächen und Mischbauflächen. Gewerbeflächen bilden einen untergeordneten Teil im Ortsbild, ebenso wie Gemeinbedarfsflächen.

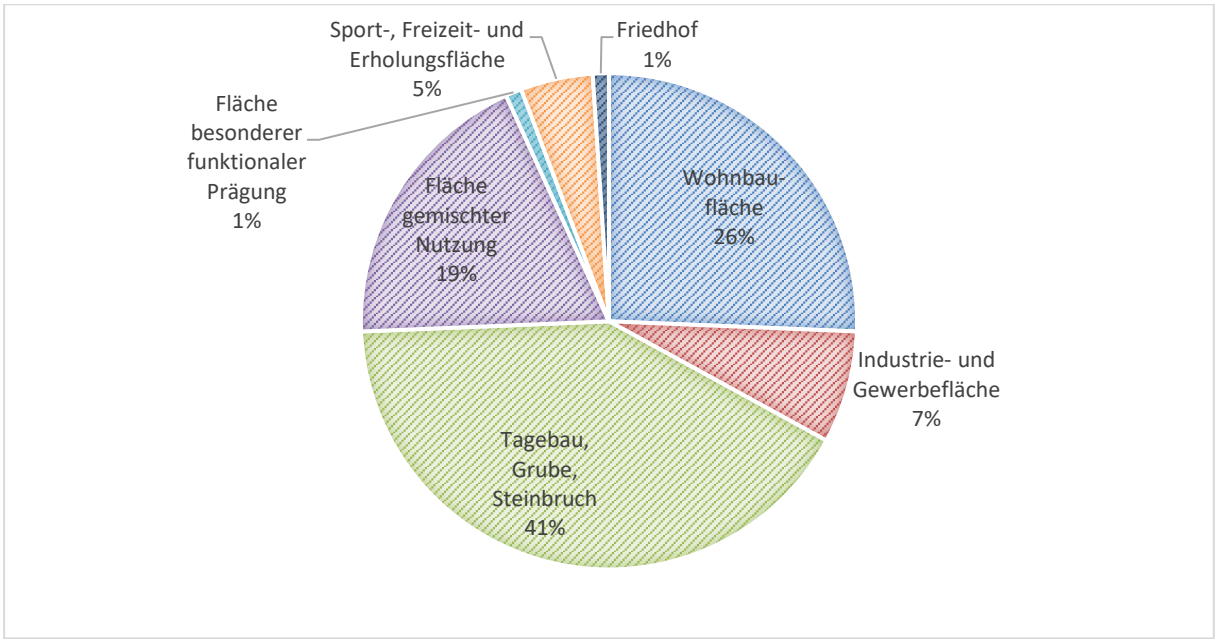


Abbildung 6: Fläche für Siedlung (191 ha) verteilt nach Nutzungsarten in Lunow-Stolzenhagen (Gesamtbodenfläche 3.391 ha) (10)

2.2 Natur und Landschaft

Der vorliegende Abschnitt beinhaltet eine Übersicht zu den wesentlichen Belangen von Natur und Landschaft. Weitere Informationen befinden sich im Umweltbericht und Landschaftsplan.

Naturräumliche Einordnung

Gemäß der naturräumlichen Einordnung von Scholz (1962) liegt das Untersuchungsgebiet an der Nahtstelle zweier Großeinheiten: Das östliche Drittel liegt im „Odertal“ (Teilbereich „Untere Oderniederung“), der übrige Teil im „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ (Teilbereich „Untermärkisches Hügelland“). Überregional bedeutsame Talachsen bilden die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Oder sowie das wenige Kilometer südlich der Gemeinde verlaufende Thorn-Eberswalder Urstromtal in Ost-West-Richtung (17), (18).

Die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen wird von zahlreichen naturräumlichen Besonderheiten geprägt, zu denen das EU-Vogelschutzgebiet „Mittlere Oderniederung“, das FFH-Gebiet „Unteres Odertal“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Nationalparkregion Unteres Odertal“ gehören. Außerdem befindet sich das Plangebiet im einzigen Nationalpark Brandenburgs und damit auch im Naturschutzgebiet, dem Nationalpark „Unteres Odertal“.

Geologischer Aufbau und Oberflächenform

Geologisch befindet sich das Gemeindegebiet in einer Jungmoränenlandschaft des Weichsel-Glazials (Pommersches Stadium) und ist daher pleistozän bzw. holozän geprägt.

In der Landschaft lassen sich typische Bestandteile der glazialen Serie vorfinden. Der NW des Gemeindegebietes wird durch eine flachwellige Grundmoränenhochfläche aus Geschiebemergel eingenommen, die bis 68 m ü. NN aufragt und sandig-lehmige Böden trägt. Als charakteristische postglaziale Landschaftsform sind auf der Hochfläche zahlreiche abflusslose Toteisformen, sog. Sölle, sowie Kolke und Pfuhle vorzufinden, von denen einige permanent Wasser führen. Im Bereich der Ortslage Lunow senkt sich die Grundmoräne ab und ist durch eine fluviatile Talfüllung auf einem Niveau 10-15 m ü. NN überdeckt. Südöstlich schließt sich eine Talsandterrasse des Thorn-Eberswalder Urstromtales auf dem Niveau von 20-23 m ü. NN an.

Die Oder, deren Hauptlauf die östliche Gemeindegrenze bildet, durchströmt mit Neben- und Altarmen eine alluviale Stromniederung, die auf 1-2 m ü. NN liegt. Die Niederung ist südlich von Lunow noch 3,5 km breit (vorwiegend östlich des Hauptlaufs), verengt sich nördlich Lunows in Höhe des Hölzchensees auf 1,5 km (vorwiegend westlich des Hauptlaufs), um sich

danach nördlich von Stolzenhagen wieder auf knapp 4 km (ca. 2 km zu beiden Seiten des Hauptlaufs) aufzuweiten.

Charakteristisch für diesen Abschnitt des Odertals ist die beidseitige Umgrenzung durch bewaldete Hangkanten der Grundmoränen, die die Niederung jedoch selten mehr als 50 Höhenmeter überragen. In einer insgesamt reliefarmen Gegend stellen sie das dominanteste morphologische Element dar. Ein weiteres typisches Landschaftselement sind Bäche, sogenannte Fließe, die auf der Hochfläche entspringend dem Odertal zustreben und bereits in frühgeschichtlicher Zeit bevorzugte Siedlungsstandorte waren (Ringwälle, u. a. in Stolzenhagen). Sowohl Lunow als auch Stolzenhagen liegen in Tälern bzw. Talaufweitungen von Fließen.

Die Landschaft von Lunow-Stolzenhagen ist geprägt durch eine Variation aus flachen und sanften Hügeln, Feldern, Wäldern, Teichen und kleinen Feuchtgebieten sowie der von Süd nach Nord verlaufenden Oder und Alten Oder. Das Gebiet befindet sich in der Uckermark, eine Region, die für ihre diverse Flora und Fauna bekannt ist. Die vorherrschende Landnutzung in diesem Gebiet konzentriert sich hauptsächlich auf Land- und Forstwirtschaft. Die Felder erstrecken sich weitläufig in alle Richtungen und werden für den Anbau von Weizen, Gerste, Mais und anderen Feldfrüchten genutzt. Im Süden der Gemeinde befindet sich ein ausgedehntes Waldgebiet, welches zahlreichen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum bietet.

Prägend für die Gemeinde ist der parallele Verlauf der Alten Oder und der Oder. Während die Oder an der östlichen Gemeindegrenze wirtschaftlich genutzt wird und sich das durch zahlreiche Buhnen im Uferbereich zeigt, charakterisiert sich die Alte Oder über einen mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Uferstreifen sowie anschließenden begrünten Deichen. Die Flussauenlandschaft sowie der sich nördlich an das Gemeindegebiet anschließende Nationalpark bieten ein hochwertiges Wohn- und Arbeitsumfeld und naturnahe Erholungsmöglichkeiten. Zur Vermittlung von Wissen über die Eiszeit und die daraus entstandene Landschaft wurde der "Geologische Garten Stolzenhagen" errichtet. Insgesamt zeichnet sich die Landschaft um Lunow-Stolzenhagen durch eine hohe Attraktivität, Ruhe und einen ländlichen Charme aus.

Im Verlauf der Jahrhunderte hat sich die Landschaft von Lunow-Stolzenhagen durch menschliche Aktivitäten und natürliche Prozesse stark verändert. Das Gebiet war ursprünglich von dichten Wäldern bedeckt, die nach und nach gerodet wurden, um Platz für Acker- und Weideland zu schaffen. Diese Abholzung setzte sich im Mittelalter und bis in die Neuzeit fort, wodurch ein Großteil der bewaldeten Landschaft in landwirtschaftliche Felder und Wiesen umgewandelt wurde (15).

Böden

Die folgenden Angaben erfolgen auf Basis des Kartenmaterials des LBGR (40).

Das Gemeindegebiet lässt sich grob in ein Moränengebiet mit vielfältigen Bodenarten und eine weitläufige Flussniederung mit einheitlichen Auensedimenten unterteilen. Im Moränengebiet verläuft ein von Nordwest nach Südost gerichteter Übergang von lehmig-sandigen zu sandigen Böden.

Typische Böden der glazialen Mergelserie, wie Fahlerden, Parabraunerden und Braunerden aus Lehmsand in verschiedenen Mischformen, sind im Moränenzug verbreitet. Besonders in der Gemarkung Lunow sind diese Böden häufig vergleyt. Auf der Talsandterrasse überwiegt die Podsol-Braunerde. Nördlich von Lunow findet man lessivierte Lehmböden. In den Bachauen und Geländemulden kommen gelegentlich Niedermoorböden in den Formen Erdniedermoor und Mulmniedermoor vor.

In der Oderaue dominieren durch Grund- und Stauwasser beeinflusste Auenton- und Auenlehmböden. Das oberflächennahe Grundwasser oder häufige Vernässungen führen dazu, dass alle Böden der Aue als Gleye oder Pseudogleye aus Auenton, Auenlehmsand oder Auensand klassifiziert werden.

In der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen gibt es laut dem Umweltbericht des Teilregionalplanes sowohl ertragreiche als auch hydromorphe Böden (20). Das landwirtschaftliche Ertragspotenzial der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen liegt bei überwiegend 30-50 (und verbreitet > 50) sowie überwiegend > 50 (und verbreitet 30-50). Diese Flächen weisen laut dem Landschaftsrahmenplan eine hohe Bodenfruchtbarkeit auf (21).

Der Kiesabbau an der südlichen Gemeindegrenze hat Rohböden, d. h. Lockersyroseme, hinterlassen.

Weitere Ausführungen zu den vorherrschenden Bodenarten, sowie deren Bewertung erfolgen im Landschaftsplan für die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen.

Wasser

<u>Grundwasser</u>

Die unterirdischen Wasserkörper liegen alle im Einzugsgebiet der Oder. Obwohl der Landkreis Barnim eine Vielzahl von Oberflächengewässern aufweist, zählt er zu den niederschlagsärmsten Regionen Deutschlands. In Brandenburg lässt sich ein Niederschlagsgradient von West

nach Ost beobachten, der mit der zunehmenden Kontinentalität zusammenhängt. Die Westwinddrift bringt zwar Niederschläge, doch diese nehmen ostwärts ab. Besonders auffällig ist die Trockenheit im Odertal, das im Regenschatten liegt und stellenweise weniger als 500 mm Jahresniederschlag verzeichnet. Dies führt zu einer generell geringen Grundwasserneubildung. Dennoch verfügen die Moränenhochflächen der Region über beachtliche Grundwasserreserven mit hoher Mächtigkeit. Laut der Auskunftsplattform Wasser Brandenburg konzentrieren sich diese Vorkommen hauptsächlich östlich und nordöstlich des Gemeindegebietes (22).

Ausweislich der Grundwasserisolinien (Stand Herbst 2015), liegt das Plangebiet am äußersten Rand des Grundwasserkörpers „Alte Oder 1“, welches sich von der nördlichen Uckermark bis an den Stadtrand von Berlin erstreckt. Im Bereich der Oderaue von Lunow-Stolzenhagen und den Nachbargemeinden erreicht der Grundwasserkörper mit 1 bis 2 Metern seine geringste Mächtigkeit. Mit Beginn des Grundmoränenzugs vergrößert er sich gen Westen auf eine Mächtigkeit von 36 m an der Gemeindegrenze nach Parsteinsee (22).

Der Grundwasserflurabstand ist im Umfeld der Oderniederung gering und erhöht sich im Bereich der Grundmoränen-Höhenzüge. In der Gemarkung Lunow liegen auch außerhalb des Odertales geringe Überdeckungen des Grundwasserkörpers vor, u. a. im Tal des Lunower Mühlenfließes oder im Tagebau im Süden des Gemeindegebietes. In der Gemarkung Stolzenhagen einschließlich des Stolzenhagener Mühlenfließes liegen mittlere bis hohe Grundwasserflurabstände vor (22).

Es liegen keine bekannten Belastungen hinsichtlich des chemischen Zustandes oder der Mengenentnahme vor (44).

<u>Oberflächenwasser</u>

Das Plangebiet ist aufgrund geringer Niederschlagsmengen und durchlässiger Böden, die während trockener Jahre zu schnell austrocknende Kleingewässer führen können, sowohl gewässerreich als auch wasserarm (20).

Prägende Gewässer im Gemeindegebiet sind die Oder und die Alte Oder, die als Bundeswasserstraßen gemäß § 5 des Bundeswasserstraßengesetzes klassifiziert sind und dem allgemeinen Verkehr mit Wasserfahrzeugen gewidmet sind. Die Oder, stark durch Buhnen reguliert und eingedeicht, hat einen Großteil ihrer natürlichen Überschwemmungsflächen verloren. Die Alte Oder wurde ebenfalls begradigt und ausgebaut, sodass sie heute größtenteils in die schlechteste Gewässerstrukturklasse eingestuft wird. Trotz angrenzender Naturschutzgebiete weist die Oder die Gewässerstrukturklassen 4 bis 7 auf (24).

Entlang der Oder gibt es Gebiete mit niedrigem Hochwasserrisiko (HQextrem, alle 200 Jahre), die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden, aber auch Wohnbauflächen und Industriegebiete in Stolzenhagen und Lunow betreffen (22).

Für Flächen mit einem HQ100 ist eine Festsetzung als Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorgesehen. In diesen Gebieten gelten besondere Schutzbestimmungen gemäß §§ 78 WHG ff, die neue Baugebiete grundsätzlich ausschließen.

Im Plangebiet sind die Gewässer "Schneller Graben" und "Pernitz-Felch" gemäß § 79 Absatz 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) vom Land Brandenburg zu unterhalten. Für die Hochwasserschutzanlagen "Deich Lunow-Stolper Polder" und "Winterdeich Lunow-Stolper Polder" ist das Landesamt für Umwelt (LfU) zuständig (25).

Der östliche Teil des Plangebietes ist durch Fließgewässer dominiert, während der westliche Teil durch perennierende Kleingewässer wie Sölle, Kolke und Pfuhle geprägt ist, die als geschützte Biotope nach BbgNatSchG klassifiziert sind (26).

Klima

Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem ozeanischen Klima Westeuropas und dem gemäßigt kontinentalen Klima Mitteleuropas. Das Odertal und die Uckermark weisen einen stärker subkontinentalen Einfluss auf und gehören zu den trockensten Regionen Deutschlands. Charakteristisch für diese Gegend sind häufige Trockenperioden im Frühjahr und Frühsommer, die auf sandigen Böden zu Wassermangel für die Vegetation führen.

Die ausgeprägte Trockenphase der Jahre 2018-2020 mit anhaltend warmen Witterungsbedingungen hat landesweit zu einer drastischen Verschlechterung des Waldzustandes geführt, die ein großflächiges Baumsterben verursachen kann. Wenn nur kleinere Flächen betroffen sind, kann dies als Gelegenheit gesehen werden, die Bestandsstruktur zu diversifizieren. Bei einer Ausweitung des Baumsterbens sind jedoch die Bestandsstabilität und die nachhaltige Bewirtschaftung gefährdet (48 S. 39).

Das Plangebiet verzeichnet ganzjährig ein humides Klima, wie es für die gemäßigte Klimazone Mitteleuropas typisch ist. Im Zuge des menschengemachten Klimawandels lässt sich für Lunow festhalten, dass die Jahresmitteltemperatur in 30 Jahren um 1,0 °C gestiegen ist, bei

einem leichten Anstieg der Niederschläge um 6 %. Problematisch für die Entwicklung der Vegetation ist beim ohnehin schon trockenen Klima (559 mm Jahresniederschlag) das zunehmende Ausbleiben der Frühjahrsniederschläge im April. Im Gegenzug haben die Niederschläge besonders im Hochsommer, aber auch im Winter zugenommen (28).

Die Frischluftentstehungsgebiete liegen vorrangig südlich von Lunow. Eine besondere Rolle für den siedlungsnahen klimatischen Ausgleich spielen die lokalen Klimaschutzwälder, die an den südlichen Ortsrändern Lunows wie auch Stolzenhagens vorzufinden sind. Sie schützen sowohl Siedlungsflächen als auch die landwirtschaftlichen Nutzflächen vor Kaltluftschäden und nachteiligen Windeinwirkungen und gleichen Temperatur- und Feuchtigkeitsextreme aus (50 S. 13) (51).

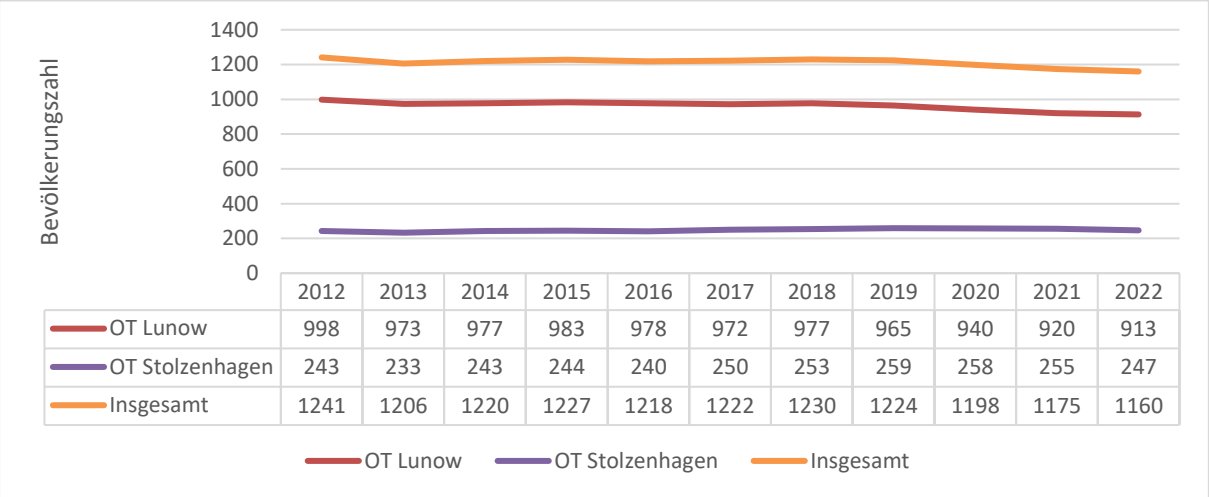
Eine bandförmige Zone der Kaltluftentstehung begleitet den Hauptstrom der Oder und nimmt flussabwärts an Breite zu. Kaltluft bildet sich auch entlang eines schmalen Streifens der Alten Oder und teils in die unteren Abschnitte der Fließtäler hineinreichend. Kleinräumige Beiträge zur Kaltluftentstehung leisten die verstreuten Sölle und Moore der Moränenhochfläche sowie innerörtliche Freiflächen. Nahezu alle Offenlandbereiche der Gemeinde sind für den regionalen Luftaustausch besonders bedeutsam. Der landesplanerisch festgelegte Freiraumverbund gewährleistet die Freihaltung der regional bedeutsamen Kaltluftschneise des Odertales. Das Offenland westlich der beiden Siedlungskerne ist zwar nicht als Freiraumverbund ausgewiesen, jedoch wird hier gemäß des Landschaftsrahmenplanes eine Freihaltung zur Sicherung der Luftqualität empfohlen (52 S. 42-44).

2.3 Demografische Entwicklung

Der vorliegende Flächennutzungsplan hat zum Ziel für die kommenden fünfzehn Jahre, also maximal bis 2040 für die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Dafür ist in der vorliegenden Gemeinde insbesondere die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen, um die Auswirkungen auf den Wohnraumbedarf sowie weitere Nutzungen abschätzen zu können. Nachfolgend wird die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre analysiert sowie die gegenwärtig zur Verfügung stehende Bevölkerungsprognose. Die Ergebnisse werden mit dem bestehenden Wohnungsmarkt sowie den absehbaren Entwicklungsbedürfnissen abgeglichen.

2.3.1 Einwohnerentwicklung

Die Entwicklung der Bevölkerung in Lunow-Stolzenhagen umfasst verschiedene Aspekte wie natürliche Veränderungen, Zuzüge und Fortzüge, die Altersstruktur und die Haushaltsgröße. Zum Stand des Zensus 2022 hat die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen 1.152 Einwohner (22).



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
OT Lunow	998	973	977	983	978	972	977	965	940	920	913
OT Stolzenhagen	243	233	243	244	240	250	253	259	258	255	247
Insgesamt	1241	1206	1220	1227	1218	1222	1230	1224	1198	1175	1160

Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung nach Ortsteilen von 2012 bis 2022 (53)

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Seit über zehn Jahre verzeichnet die Gemeinde eine stabile bis leicht schrumpfende Bevölkerungsentwicklung. Dabei verzeichnet der Ortsteil Stolzenhagen einen leichten Bevölkerungszuwachs von vier Einwohnern, während im gleichen Zeitraum in Lunow ein Rückgang von 80 Einwohnern auftritt (vgl. Abbildung 7). Diese Entwicklung wird maßgeblich durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung bestimmt.

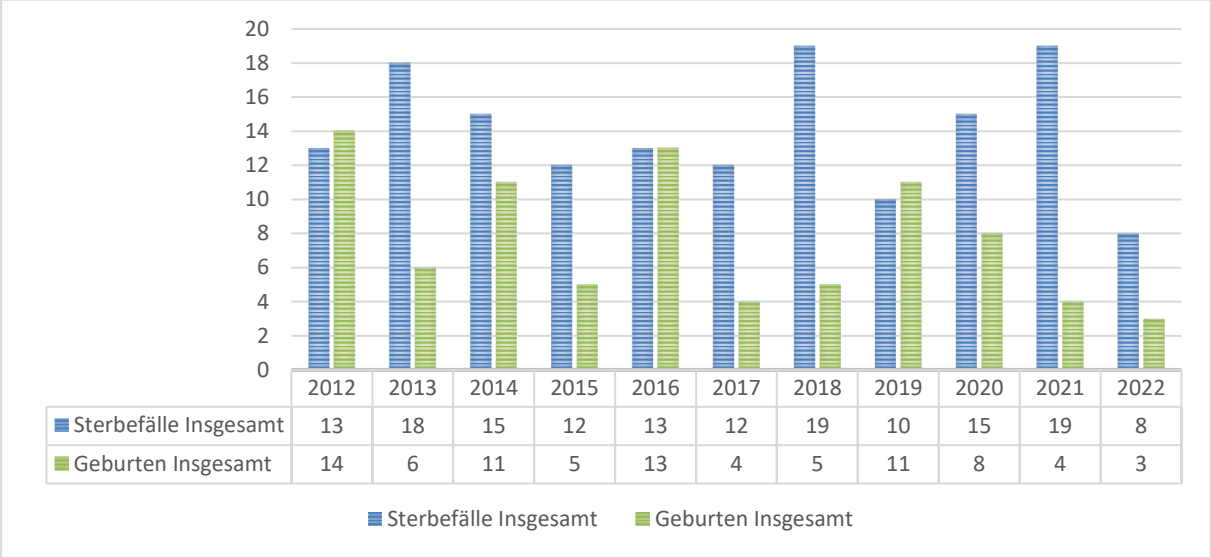


Abbildung 8: Geburten und Sterbefälle in Lunow-Stolzenhagen insgesamt von 2012 bis 2022 (53)

Seit dem Jahr 2012 wurden insgesamt 84 Geburten und 154 Sterbefälle verzeichnet. Wie in Abbildung 8 ersichtlich, treten dabei teilweise erhebliche Schwankungen auf, was eine Planungssicherheit beeinträchtigt. So variieren die Geburten zwischen 3 und 14 Kindern pro Jahr und die Sterbefälle umfassen eine Spanne von 8 bis 19 Personen. Für beide Angaben können für die Jahre von 2020 bis 2022 Verzerrungen aufgrund der Corona-Pandemie sowie der geopolitischen Einflüsse und damit verbundenen Unsicherheiten hinsichtlich der Lebensplanung gebärfähiger Frauen nicht ausgeschlossen werden.

Zuzüge/Fortzüge

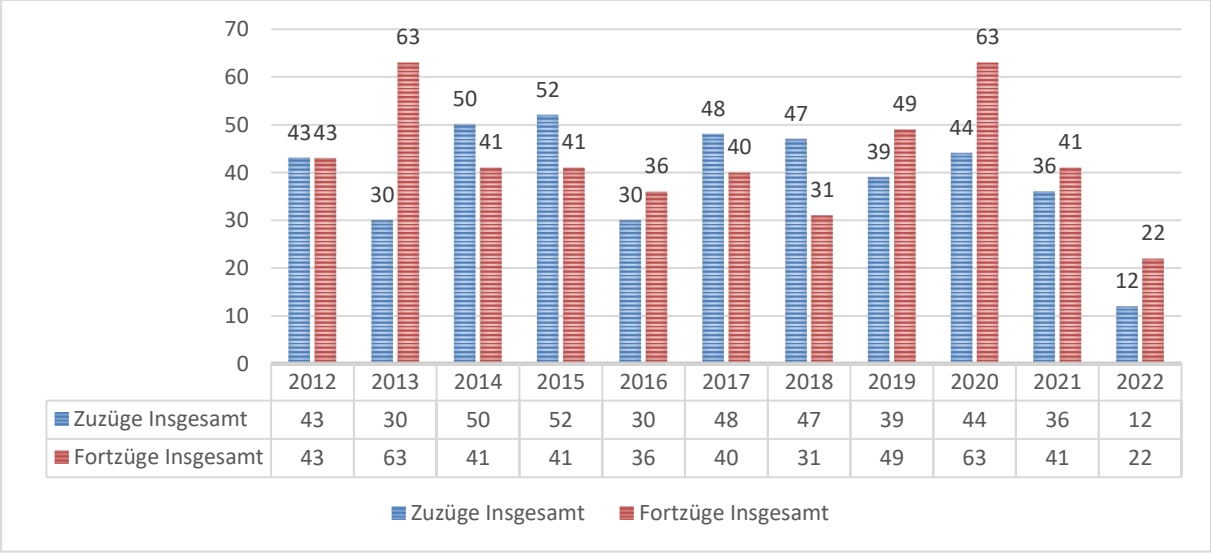


Abbildung 9: Zu- und Fortzüge in Lunow-Stolzenhagen (54)

Anders als bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung lässt sich für die Wanderungsbewegungen der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen weitestgehend ein positiver Trend feststellen. So konnten zwischen den Jahren 2012 und 2018 nahezu durchgängig mehr Zuzüge als Fortzüge registriert werden. Im Durchschnitt zogen in diesem Zeitraum 38 Personen in die Gemeinde und 37 Personen zogen fort. Die vergleichsweise zahlreichen Zuzüge in die kleine Gemeinde sind unter anderem damit zu begründen, dass die Lebenshaltungskosten in Lunow-Stolzenhagen im Vergleich zu den größeren Städten in Brandenburg gemäßigt sind, was die Gemeinde sowohl für junge Familien als auch für Menschen im Rentenalter attraktiv macht.

Seit dem Jahr 2019 lassen sich eine ungewöhnlich hohe Anzahl an Fortzügen registrieren bei gleichzeitig stabil anhaltenden Zuzügen. So erreichten die Fortzüge im Jahr 2020 ein Maximum von 63 Personen. Diese Anomalie kann teilweise durch die Abwanderung von jüngeren Menschen auf der Suche nach Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten zurückgeführt werden. Weitere Ursachen konnten nicht festgestellt werden.

Altersstruktur

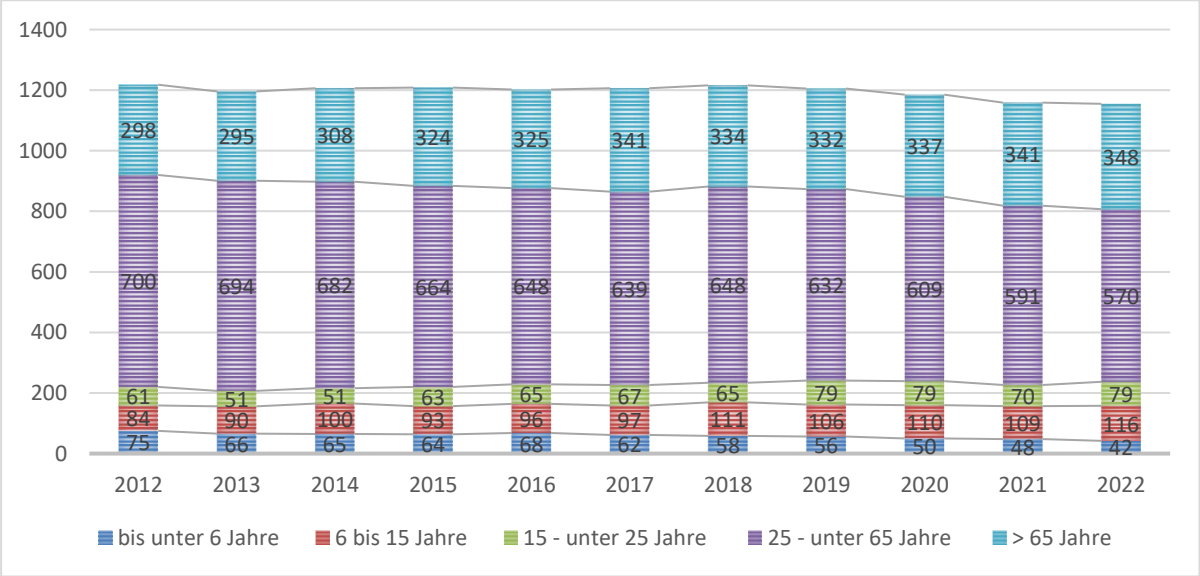


Abbildung 10: Entwicklung der Altersstruktur in Lunow-Stolzenhagen (53)

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Lunow-Stolzenhagen ist zum Stand 2023 mit 49,4 höher als das vom Landkreis mit 46,7 Jahren (55).

Die Altersstruktur der Gemeinde Lunow-Stolzenhagern verzeichnet seit mindestens 2012 eine stabile Verteilung der Altersgruppen (vgl. Abbildung 10). Auffallend ist die anhaltend stabile Entwicklung der jüngeren Altersgruppen bis unter 25 Jahre. Dabei weisen die Altersgruppen

der 6- bis 15-Jährigen ebenso wie die Altersgruppe der jungen Erwachsenen eine leicht wachsende Tendenz auf, während die Altersgruppe der Kleinkinder und Kinder bis 6 Jahre nach einer Hochphase in den letzten zehn Jahren aktuell wieder abnimmt. Die Altersgruppe der erwerbsfähigen Einwohner (25 bis 65 Jahre) ist in den vergangenen zehn Jahren zunächst leicht gewachsen und schrumpft gegenwärtig etwas deutlicher. Gleichzeitig erhöht sich langsam der Anteil an über 65-Jährigen. Diese Entwicklung ist vermutlich auf einen erhöhten Anteil an ‚Babyboomern' (Geburt während 1960er Jahren) in der Bevölkerung in der Gemeinde zurückzuführen. Die Altersgruppe der über 65-Jährigen bildet zum Stand 2022 mit 30 % einen auffallend hohen Anteil an der Gesamtbevölkerung.

Bevölkerungsprognose

Für kleine Gemeinden wie Lunow-Stolzenhagen werden für die Regionalstatistik keine eigenen Bevölkerungsprognosen erstellt. Stattdessen können diese in der Regel anhand der statistischen Angaben für den Landkreis hergeleitet werden. Allerdings bauen zum Stand 08/2024 die Angaben für die Bevölkerungsprognose auf dem Basisjahr 2013 auf (56 S. 30). Weiterhin lässt sich anhand des Jahres 2022 erkennen, dass die Prognose nicht eingetreten ist: So wurden für den Landkreis Barnim für das Jahr 2022 ca. 175.100 Einwohnende prognostiziert. Statistisch erfasst sind für diesen Zeitpunkt fast 192.000 Einwohnende (57).

Aufgrund dieser erheblichen Diskrepanz und dem deutlichen Bevölkerungszuwachs gegenüber der ursprünglichen Prognose wird von einer Übertragung auf die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen abgesehen und mit Hilfe einer Trendfortführung der Bevölkerungszahlen gearbeitet. Dabei ergeben sich zwei unterschiedliche Varianten: Variante 1 ist ohne Berücksichtigung der Corona-Pandemie und der Änderung der geopolitischen Situation in Europa; verwendet demzufolge die statistischen Zahlen bis einschließlich 2019. Die Variante 2 erfolgt mit Berücksichtigung der Zahlen bis 2022.

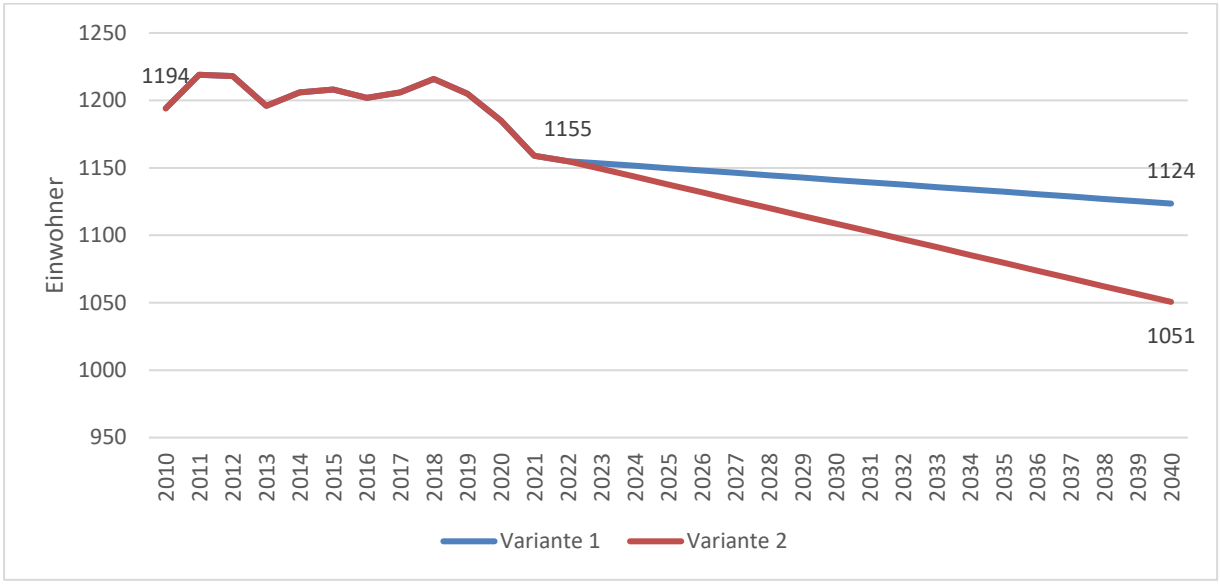


Abbildung 11: Bevölkerungsvorausberechnung mit Varianten (eigene Darstellung; (53))

Aufgrund der erheblichen kurzfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie und der geopolitischen Lage in Europa auf die Bevölkerungsentwicklung in Lunow-Stolzenhagen sowie angesichts der stark wachsenden Bevölkerungszahlen im Landkreis Barnim wird für die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen von einer langsam sinkenden Bevölkerungsanzahl ausgegangen und daher für die weitere Berechnung die Variante 1 verwendet.

2.3.2 Wohnbestandsentwicklung und Reservepotenzial

Wohnbestand

Gemäß dem Zensus 2022 sind für die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen zum Stand 05/2022 608 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden erfasst. Davon sind 70 % Einfamilienhäuser und 13 % Gebäude mit zwei Wohnungen. Dies wird auch durch das Ortsbild der beiden Ortsteile bestätigt, welche durch Einfamilienhäuser dominiert werden bzw. in geringem Maße durch Zweifamilienhäuser. Die Wohnungen befinden sich überwiegend – typisch für ländliche Räume – in Privatbesitz mit Eigennutzung (58).

Tabelle 2: Baugenehmigungen in der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen (59)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Baugeneh-migung	3	3	3	1	1	2	1	2	1	5	1

Seit dem Jahr 2012 werden in der Gemeinde durchschnittlich zwei Baugenehmigungen für die Erstellung von Wohneinheiten pro Jahr erteilt (59). Dies spiegelt sich im Ortsbild wider, das eine Mischung aus neuen und alten Baustilen aufweist, und bestätigt zugleich die stabile Altersstruktur mit einem konstanten Anteil an Kindern, indem Neubauten überwiegend von jüngeren Menschen initiiert werden, die sich in einer Lebensphase befinden, in der Familiengründungen im Vordergrund stehen.

Im Jahr 2022 belief sich die durchschnittliche Wohnfläche pro Person im Landkreis Barnim auf etwa 44,3 m². In der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen betrug sie 49,7 m² (60). Grundsätzlich hat die verfügbare Wohnfläche pro Person in Deutschland insgesamt in den letzten Jahren zugenommen. Dieser Anstieg der Wohnfläche pro Person wird durch mehrere Faktoren bedingt. Einerseits führt der Trend zu Haushalten mit weniger Personen dazu, dass die Gesamtbevölkerung mehr Wohnraum beansprucht. Andrerseits wird diese generelle Tendenz durch die Tatsache verstärkt, dass ältere Altersgruppen über 75 Jahre oft überdurchschnittlich große Wohnungen oder Häuser bewohnen (61).

Die Haushaltsgröße in der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen beträgt gemäß Zensus 1,9. Im Vergleich dazu liegt die des Landkreises ebenso bei 1,9 (Zensus) (58). Die Haushalte konzentrieren sich in Lunow-Stolzenhagen insbesondere auf Ein- und Zwei-Personen-Haushalte mit einem jeweiligen Anteil von etwa einem Drittel. Etwa ein Viertel aller Haushalte werden durch Familien gebildet. Werden Alleinerziehende mit hinzugezählt, dann bilden die Familien ein Drittel aller Haushalte.

Für die weitere Entwicklung der Gemeinde ist zu berücksichtigen, dass sich die Anzahl der Haushalte erhöhen kann, obwohl die Bevölkerung sinkt. In diesem Fall kommt es zu einem verstärkten Auftreten von Haushalten mit einer geringen Personenanzahl. Für das vorliegende Plangebiet ergibt sich diese Entwicklung insbesondere vor dem Hintergrund einer anhaltenden Zunahme der über 65-Jährigen. Die Thematik wird im Rahmen des folgenden Abschnitts zur Wohnflächenbedarfsrechnung vertieft.

Reservepotenzial

Der **Wohnungsleerstand** wurde statistisch zuletzt im Rahmen des Zensus 2022 erfasst. Laut diesem stehen in der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen 36 Wohnungen leer. Davon wird für zehn Wohnungen angegeben, dass diese innerhalb von drei Monaten dem Mietmarkt wieder zur Verfügung stehen sollen. Weiterhin entfallen 15 Wohneinheiten auf laufende oder geplante Baumaßnahmen, weshalb diese ebenfalls nicht als Leerstand zu betrachten sind, da eine

Nachnutzung zum Stand 2022 geplant war. Weitere drei Wohnungen sind für eine Eigenbedarfsnutzung vorgesehen und werden daher ebenfalls im vorliegenden Dokument nicht dem Leerstand zugerechnet. Somit verbleiben zum Zeitpunkt des Zensus 2022 8 leerstehende Wohnungen in Lunow-Stolzenhagen.

Zwei Jahre später können diese Angaben bei einer Ortsbegehung weitestgehend bestätigt werden. In Stolzenhagen sind zwei und in Lunow fünf leerstehende Wohneinheiten zu erkennen. Dieser Wohnungsleerstand zum Stand 05/2024 konzentriert sich vorwiegend auf unsanierte Gebäude in einem nicht vermietbaren Zustand oder historische Gehöfte mit teils sehr großen, schwer unterhaltbaren Gebäuden.

Eine Recherche in den gängigen Immobilienportalen und Kleinanzeigen zum Stand 05/2024 ergab, dass zwei Objekte auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden, die aktuell noch nicht leer stehen. Demzufolge ist festzuhalten, dass obwohl Leerstand vorhanden ist, diese Reserve nicht aktiv kommuniziert wird und auch im Ortsbild kaum auffällt, sodass eine Ansprache potenzieller Interessenten erschwert ist. Daher ist von einer schwierigen Aktivierbarkeit der Leerstandsreserven auszugehen und sie werden in den weiteren Berechnungen nicht berücksichtigt.

Ergänzend dazu wurden **Baulücken** erfasst. In der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen variieren die Grundstücksflächen teilweise erheblich von unter 0,1 ha bis zu mehreren Hektar. Die in Tabelle 3 geschätzte Anzahl an Wohneinheiten leiten sich daher anhand der sie umgebenden Flurstücksgrößen ab.

Tabelle 3: Baulücken

Ortsteil	Straße	Flächengröße in ha	Geschätzte Anzahl WE
Stolzenhagen	Weinbergstraße	0,18	1 WE
Stolzenhagen	östlich Silberkistenweg 2	0,18	2 WE
Stolzenhagen	Fläche zwischen Burgwall 6a und 6c	0,15	1 WE
Lunow	östlich Bauernstraße 19	0,09	1 WE
Lunow	östlich Bauernstraße 21a	0,06	1 WE
Lunow	Schulstraße; westlich Bauerstraße 34	0,63	4 WE
Lunow	Ziegelei	0,68 (6 Baulücken)	6 WE
Lunow	Wilhelmstraße	1,3	8 WE (5)

		(7 Baulücken)	
Lunow	östlich Wiesengrund 6	0,5	1 WE
Lunow	Vogelsang	0,1	1 WE
Lunow	Oderberger Straße	0,5	5 WE
Lunow	Sportlerweg	0,3	3 WE
Lunow	Gartenstraße	0,5	3 WE (1)
		(3 Baulücken)	
Gesamt		**5,17**	**37**
davon vorauss. aktivierbar		**2,9**	**24**

Im Rahmen des Erarbeitungsprozesses des vorliegenden Flächennutzungsplanes einschließlich seiner Beteiligungsprozesse wurde, so weit wie möglich, für die einzelnen Baulücken die Aktivierbarkeit ermittelt. Flächen, die als Koppel oder als kleine landwirtschaftliche Fläche genutzt werden, wurden als nicht aktivierbar eingeschätzt. Insgesamt scheint im Ortsteil Stolzenhagen eine Fläche aktivierbar zu sein. Im Ortsteil Lunow sind es deutlich mehr. Schätzungsweise können hier 23 Wohneinheiten innerhalb der Baulücken realisiert werden. Allerdings fehlen zu diesen Angaben der Aktivierbarkeit.

Zusammenfassend ergibt sich das folgende Reservepotenzial für die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen:

Tabelle 4: Reservepotenzial

Reserve-potenzial	Anzahl Stolzenhagen	Anzahl Lunow	Gesamt	davon voraussichtlich aktivierbar
Leerstand	-------	-------	7 WE	0 WE
Baulücken	3; ca. 4 WE	23; ca. 33 WE	ca. 37 WE	24 WE
B-Pläne	-------	-------	-------	-------
Gesamt				**24 WE**

Zum Stand 05/2024 ließen sich eine Vielzahl an Bautätigkeiten innerhalb der Gemeinde beobachten. Das Ortsbild wird geprägt durch einen guten Sanierungsstand, Realisierung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie weitere Bautätigkeiten sowohl an bewohnten als auch leerstehenden Gebäuden.

Im Ergebnis der Analyse zur Einwohnerentwicklung sowie der Wohnbestandsentwicklung sollten zukünftige Entwicklungen in der Gemeinde darauf abzielen, eine vielfältige Auswahl an Wohnraumoptionen anzubieten, die den Anforderungen von Einzelpersonen, Paaren, Familien, Senioren und Alleinerziehenden gerecht werden. Dies wird bereits dahingehend ermöglicht, dass der Wohnbestand sehr vielfältig ist und somit unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht wird. Allerdings ist davon auszugehen, dass im Zuge des demografischen Wandels ein zunehmender Bedarf an altersgerechtem Wohnen entsteht bzw. sich verstärkt.

2.3.3 Wohneinheitenbedarfsermittlung

Der Wohneinheitenbedarf für eine Gemeinde wie Lunow-Stolzenhagen wird durch eine Prognose der zukünftigen Haushaltsentwicklung und -bedürfnisse ermittelt. Diese Prognose basiert auf verschiedenen Faktoren wie der aktuellen und prognostizierten Bevölkerungszahl, dem durchschnittlichen Haushaltsgrößenwandel, Trends in der Haushaltsbildung und -auflösung sowie möglichen Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur.

Die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen ist kein Schwerpunkt für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 LEP HR (vgl. Abschnitt *1.4.1 Landesplanung*). Ebenso ist Lunow-Stolzenhagen kein Grundfunktionaler Schwerpunkt gemäß Z 2.1 des Sachlichen Teilregionalplanes „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim (vgl. Abschnitt *1.4.2 Regionalplanung*), sodass keine zusätzlichen Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklungsoption entwickelt werden können.

Im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (1 ha/1.000 Einwohnende) kann die Gemeinde Wohnsiedlungsflächen entwickeln. In der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen wurden zum amtlichen Stichtag 31.12.2018 durch das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 1.216 Einwohner gezählt. Das entspricht einer Eigenentwicklungsoption von 1,3 ha für zehn Jahre.

Daraus ergibt sich für die Gemeinde eine EEO von 1,9 ha für den Planungshorizont von 15 Jahren (vgl. Z 5.5 Absatz 2 LEP HR).

Die Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung (Z 5.5. LEP HR - insbesondere im unbeplanten Innenbereich, im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB) wird durch die Ziele der Raumordnung quantitativ nicht begrenzt. Neben den Möglichkeiten der Innenentwicklung können neue Wohnsiedlungsflächen zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption geplant werden.

Für die Ermittlung des zukünftigen Wohneinheitenbedarfes ist zu beachten, dass die klassische, überwiegend an der Bevölkerungsentwicklung ausgerichtete Ermittlung, heute nicht mehr ausreichend ist, weil:

- Schrumpfungsprozesse in ländlichen Räumen noch nicht ausreichend erforscht sind und keine ausreichenden quantitativen Rückschlüsse für die Praxis zulassen,
- die Alterung der Bevölkerung andere Wohnformen erfordert,
- die Wohnvorstellungen in allen Altersgruppen wesentlich ausdifferenzierter sind als in der Vergangenheit,
- die Fixierung auf den Erhalt des Bestandes auch die unabänderlichen Schwächen des Bestandes konserviert,
- die Komplettsanierung und Modernisierung von Teilen des Bestandes (volks-) wirtschaftlich nicht sinnvoll ist.

Unter Berücksichtigung der genannten Unwägbarkeiten werden für die überschlägige Herleitung des weiteren Wohnbauflächenbedarfes der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen die folgenden Einflüsse berücksichtigt:

- Auflockerungsbedarf; abgeleitete aus der Belegungsdichte,
- Neubedarf; abgeleitet aus der Bevölkerungsprognose,
- Remanenzeffekt,
- Bedarf an bestimmten Wohnformen,
- zu erwartende Baugenehmigungen,
- zu erwartende Rückkehrer aufgrund des demografischen Wandels bzw. aufgrund sozialer Bindungen.

Ein Veränderungsbedarf, der sich anhand von Umzügen aus Mehrfamilienhäusern in Eigenheime ergibt, kann anhand des in Abschnitt 2.3.2 Wohnbestandsentwicklung und Reservepotenzial dargestellten Zahlen vernachlässigt werden.

Ebenso ist die Berücksichtigung des Ersatzbedarfes – also des Bedarfes an neuen Wohneinheiten, der durch Umbau, Zusammenlegung oder Abriss entsteht – aufgrund des guten Sanierungsstandes und der Tatsache, dass die Gebäude in der Gemeinde eher zu groß als zu klein für die aktuellen Bedürfnisse sind, vernachlässigbar.

Für die folgende Berechnungen werden die in Tabelle 5 aufgeführten Werte als Grundlagen verwendet.

Tabelle 5: Berechnungsgrundlagen

	Lunow-Stolzenhagen	Landkreis Barnim
Bevölkerungszahl (Zensus 2022)	1.152 Einwohner	190.278 Einwohner
Bevölkerungsprognose 2040 (Variante 1)	1.124 Einwohner	*(keine Angabe siehe 2.3.1)*
Anzahl Wohneinheiten (Zensus 2022)	608 WE	97.604 WE
Wohnfläche je Wohnung (Zensus 2022)	102,1 qm/WE	90,58 qm/WE

Auflockerungsbedarf

Tabelle 6: Auflockerungsbedarf (Entwicklung Belegungsdichte)

	Lunow-Stolzenhagen	Landkreis Barnim
Belegungsdichte/Haushaltsgröße (EW/WE) = Auflockerungsbedarf	1,9	1,9

Wie anhand der Berechnung in Tabelle 6 deutlich wird, ist die Belegungsdichte der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen zum Zeitpunkt des Zensus 2022 gegenüber dem Landkreis Barnim nahezu identisch. Aufgrund der stabilen Bevölkerungsentwicklung, auch hinsichtlich der Altersgruppen und aufgrund der bereits deutlich dominierenden Wohnform von Einfamilienhäusern ist von keiner Änderung der Belegungsdichte auszugehen. Demzufolge wird in der weiteren Berechnung für den prognostizierten Planungshorizont bis 2035 von einer Belegungsdichte von 1,9 für Lunow-Stolzenhagen ausgegangen.

Neubedarf und Remanenzeffekt

Tabelle 7: Neubedarf Wohneinheiten

Einwohnerzahl 12/2022	**1.155 EW**
Prognostizierte Einwohner 2040/Belegungsdichte 2040 = Anzahl Wohneinheiten 2040	1.124/1,9 592 WE
Anzahl Wohneinheiten 2035 - Anzahl Wohneinheiten 2022	592 WE - 608 WE
Ergebnis	-16 WE

Es ergibt sich ein überschlägiger Wohnbedarf von 592 Wohneinheiten. Dieser kann durch den aktuellen Bestand von 608 Wohneinheiten gedeckt werden. Auf Grundlage der für 2040 berechneten Bevölkerungsentwicklung übersteigt die Anzahl der bestehenden Wohneinheiten die des prognostizierten Bedarfs um 16 WE.

Die Zahlen implizieren einen notwendigen Rückbau von Wohneinheiten in der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen in den kommenden 15 Jahren. Hier liegt jedoch eine Diskrepanz zwischen den quantitativen Zahlen in Verbindung mit dem LEP und den real vorliegenden Entwicklungen sowie Bedürfnissen der Gemeinde vor.

Auch wenn zum Stand 2024 von einer leicht rückgängigen Bevölkerungsentwicklung auszugehen ist, zeigt sich ein hoher Sanierungs- und Modernisierungsgrad der bestehenden Wohngebäude. Weiterhin besteht kein dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehender Leerstand, was auf eine konstante Nachfrage und kontinuierliche Nutzung der vorhandenen Wohnflächen hinweist.

Zudem verläuft die Schrumpfung der Bevölkerung nicht parallel zur Siedlungsentwicklung. Auch wenn die Sterberaten die Gemeinde scheinbar eindeutig als von Schrumpfung betroffen ausweisen, bleiben die baulichen Anlagen gleichermaßen bewohnt bzw. genutzt (Remanenzeffekt). Dies wird bisher in der Berechnung zur Eigenentwicklungsoption des LEP HR nicht berücksichtigt.

Daraus ergibt sich das Problem, dass sich trotz eines leichten Bevölkerungsrückgangs keine Reservepotenziale ergeben, wie anhand der Leerstandszahlen in Lunow-Stolzenhagen auch deutlich wird. Obwohl die Bevölkerung geringfügig gesunken ist, besteht kein daraus nutzbarer Leerstand. Zusätzlich wird der bestehende nicht oder kaum vermarktet.

Nachholbedarf

Der Nachholbedarf wird gemäß dem LEP HR B-BB auch als Haushaltsentwicklung beschrieben und gibt an, wie sich die Wohnfläche je Wohnung und Person entwickelt. Dafür wird die durchschnittliche Haushaltsgröße und die Wohnfläche pro Person miteinander berechnet (35 S. 99).

Tabelle 8: Nachholbedarf Wohneinheiten

	Rechnungen
Wohnfläche je Wohnung 2022 / Haushaltsgröße 2040	102,1 qm/WE / 1,9 EW/WE
Ergebnis (Wohnfläche je Wohnung 2040)	53,74 qm/WE
Wohnfläche je Wohnung 2022 / Haushaltsgröße 2022	102,1 qm/WE / 1,9 EW/WE
Ergebnis (Wohnfläche/Person in 2022)	53,74 qm/WE
Mehrbedarf an Wohnfläche zwischen 2022 und 2040 pro Person	53,74 qm/WE - 53,74 qm/WE
Ergebnis (Mehrbedarf an Wohnraum bis 2040 pro Einwohner)	0 qm/WE
Einwohner 2040 * Mehrbedarf (Fläche) an Wohnraum bis 2040	1.124 EW * 0 qm/WE
Ergebnis	0 qm
Mehrbedarf an Wohnraum bis 2040 / Wohnfläche je Wohnung 2022	0 qm / 102,1 qm/WE
Ergebnis (in Wohneinheiten)	**--------**

Indem keine Änderung der Haushaltsbelegung im Plangebiet zu erwarten ist, ergibt sich ein Mehrbedarf von 0 qm je Person und Wohneinheit. Somit kann kein relevanter Nachholbedarf für die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen ermittelt werden.

Bedarf an bestimmten Wohnformen

Die derzeitige und mittelfristige Nachfrage wird sich im Wesentlichen auf Einfamilienhäuser konzentrieren. Aufgrund des demografischen Wandels wird altersgerechtes Wohnen künftig einen weiteren Schwerpunkt der Wohnform darstellen. Der wesentliche Alterungssprung ist in der zweiten Hälfte der 2020er Jahre zu erwarten (63 S. 121). Dafür fehlt es bisher an ausreichend Angeboten.

Die Ermittlung des konkreten Bedarfs an altersgerechtem Wohnen gestaltet sich schwierig aufgrund einer kaum vorhandenen Datenlage. Gemäß der Studie des Institutes der Deutschen Wirtschaft aus dem Jahr 2023 haben in Brandenburg 8 % der Haushalte mobilitätseingeschränkte Mitglieder, wovon nahezu vollständig Seniorenhaushalte betroffen sind (63 S. 122) i. V. m. (64). In Bezug auf Lunow-Stolzenhagen ergibt sich damit bei 550 Haushalten ein Anteil von 44 barrierefrei bzw. -reduzierten Haushalten. Gegenwärtig sind für die Gemeinde keine barrierefreien oder -reduzierten Wohneinheiten dokumentiert. Um diesen strukturellen Fehlbedarf für diese alternative Wohnform für das Alter auszugleichen, sind somit zusätzlich 44 Wohneinheiten bis zum Jahr 2040 erforderlich.

Für diesen Bedarf ist zu erwarten, dass er in Teilen durch den Umbau von Bestandsgebäuden bewältigt wird.

Zu erwartende Baugenehmigungen

Aus den ermittelten Baugenehmigungen ergibt sich ein jährlicher Entwicklungsbedarf von durchschnittlich zwei Wohneinheiten, was für die kommenden 15 Jahre einen Gesamtbedarf von 30 Wohneinheiten bedeutet.

Zu erwartende Rückkehrer

Die statistische Erfassung der zu erwartenden Rückkehrerquote ist derzeit nicht möglich, aufgrund einer unzureichenden Datenlage. Es liegen der Gemeinde mehrere Interessensbekundungen vor.

Eine Studie des Ifo-Instituts Dresden aus dem Jahr 2016 weist für Brandenburg eine Rückkehrerquote von 12,8 % aus (65 S. 19, 21). Da jedoch für das vorliegende Plangebiet keine verlässlichen Zahlen zur Abwanderung nach Westdeutschland vorliegen, lassen sich keine belastbaren Schätzungen zur Zahl potenzieller Rückkehrer treffen.

Zusammenfassung

Tabelle 9: Beeinflussende Faktoren für die Wohneinheitenbedarfsermittlung

Beeinflussende Werte	
Ausgangswert Wohneinheiten 2022	608 WE
Neubedarf	-16 WE
zu erwartende Baugenehmigungen	30 WE
Bedarf an bestimmten Wohnformen	44 WE
zu erwartende Rückkehrer	k. A. möglich
Ergebnis	622 WE

Unter Berücksichtigung verschiedener, statistisch erfassbarer Einflüsse ergibt sich ein rechnerisch erfassbarer Bedarf an 622 Wohneinheiten bis zum Jahr 2040. Das entspricht einem Zuwachs von 14 Wohneinheiten. Darüber hinaus gibt es einen nicht näher spezifizierbaren Bedarf an barrierefreien bzw. -reduzierten Wohneinheiten für Seniorenhaushalten. Der Bedarf kann durch das ermittelte Reservepotenzial von 24 Wohneinheiten in Form von Baulücken im Innenbereich gedeckt werden. Allerdings ist nicht gesichert, dass alle Baulücken entwickelt

werden können, da sie im Privateigentum sind und die Gemeinde folglich keinen Zugriff und keine Steuerungsmöglichkeiten hat. Somit kann die Verfügbarkeit von zusätzlichem Bauland eingeschränkt sein. Auch weist das BBSR darauf hin, dass „Sofern die Nachfrage nicht auf ein qualitativ passendes Angebot trifft, wird es auch Neubau in Märkten mit deutlichem Angebotsüberhang geben." (66 S. 13). Dies unterstreicht die Bedeutung ein breites Angebot an Wohnformen bzw. Flächen bereitzustellen, um den tatsächlichen Bedarf zu decken. Daher nutzt die Gemeinde ihre Möglichkeiten im Rahmen der Eigenentwicklungsoption weitere 1,9 ha Baufläche im Plangebiet auszuweisen. Somit wird für potenzielle Rückkehrer und anderweitig Interessierte ein attraktives Flächenangebot geschaffen. Gleichzeitig bietet sich dadurch die Möglichkeit das Ortsbild zu komplementieren und in seiner Attraktivität zu sichern bzw. auszubauen.

Die Flächen werden sowohl als Wohnbauflächen als auch gemischte Bauflächen ausgewiesen.

2.4 Wirtschaftliche Entwicklung

2.4.1 Wirtschaftsstruktur und Erwerbstätigkeit

Die Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen ist geprägt durch klein- und mittelständische Unternehmen. Markant im Ortsbild der Gemeinde sind die landwirtschaftlichen, großflächigen Betriebe in Stolzenhagen, das Vorwerk Steinberg im Süden von Lunow.

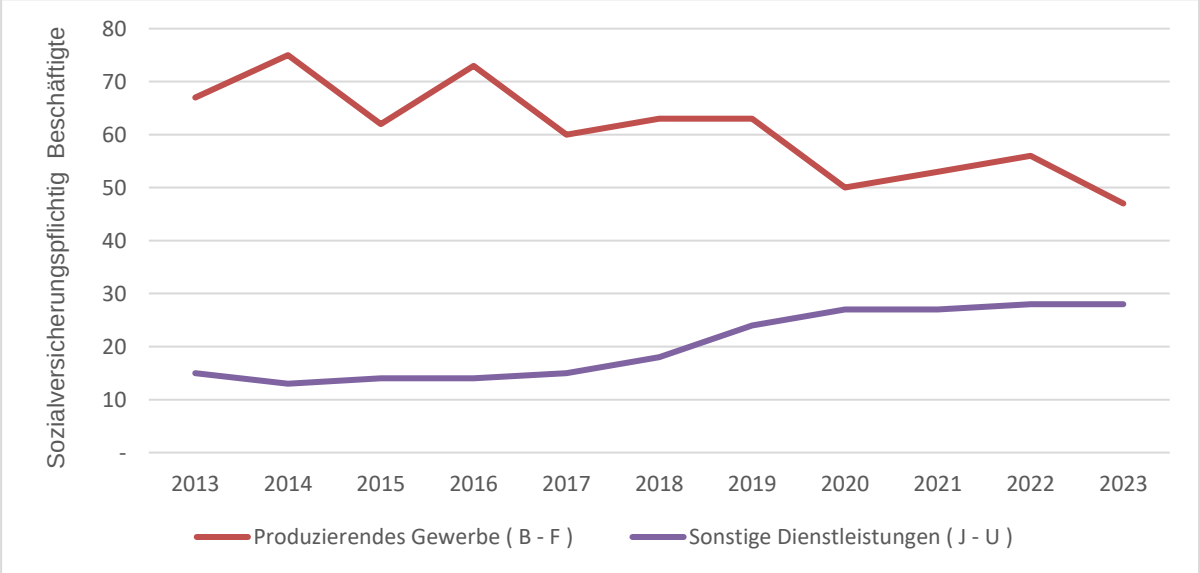


Abbildung 12: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen (Stichtag 30.06.) (67)

Während im Dienstleistungssektor in den vergangenen 10 Jahren geringfügig Arbeitsplätze entstanden sind (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort), ist beim produzierenden Gewerbe ein leichter Rückgang zu beobachten. Dennoch waren 2023 immer noch mehr Arbeitnehmer im produzierenden Gewerbe tätig als im Dienstleistungssektor (vgl. Abbildung 12). Zu Arbeitnehmern in den Bereichen Land- und Forstwirtschaft, Fischerei sowie Handel, Verkehr und Gastgewerbe wurden aus Datenschutzgründen von der Arbeitsagentur für Arbeit keine Daten veröffentlicht (67). Hier ist aufgrund der Lage der Gemeinde im ländlichen Raum und den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben ebenfalls von weiteren Arbeitsplätzen auszugehen.

Insgesamt ist die Anzahl der Betriebe mit geringfügigen Schwankungen von 17 im Jahr 2013 auf 25 im Jahr 2023 gestiegen (67).

Einzelhandel

Die Einkaufsmöglichkeiten in der Gemeinde konzentrieren sich auf den Ortsteil Lunow. Sie umfassen einen Supermarkt mit Poststation, einen Getränkemarkt, Friseur, eine Landfleischerei und eine Kfz-Werkstatt. Ein Fahrradverleih und Taxi-Service sind ebenfalls verfügbar. Somit ist die örtliche Nahversorgung gesichert.

Gewerblicher Leerstand

Tabelle 10: Leerstand

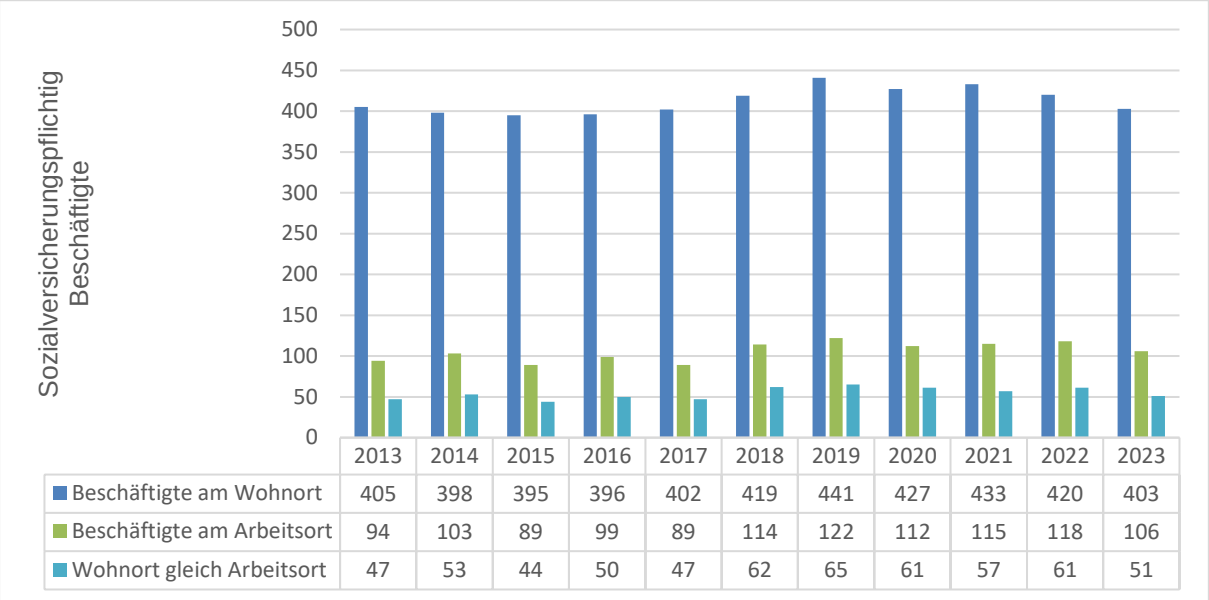
Leerstand	Anzahl Stolzenhagen	Anzahl Lunow	Gesamt
Gewerbe	---------	2	2

Der gewerbliche Leerstand konzentrierte sich ausschließlich auf den Ortsteil Lunow. Betroffen ist eine bauliche Anlage am südlichen Sportlerweg, die innerhalb der umgebenden Waldflächen liegt. Die betroffene Fläche ist stark bewachsen. Die ursprüngliche Nutzung ist von außen nicht mehr erkennbar. Eine Nachnutzung dieser Anlage erscheint planungsrechtlich, aufgrund eines vermutlich bereits länger bestehenden Leerstandes und der Lage außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil, erheblich erschwert.

Die zweite bauliche Anlage sind die ehemaligen Tabakscheunen an der südlichen Wilhemstraße, welche innerhalb des Bebauungszusammenhanges liegen. Aufgrund des Zustandes der baulichen Anlagen sowie des bisher geringen Bewuchses der Gesamtfläche, ist von einer Aktivierbarkeit dieser Flächen auszugehen.

2.4.2 Arbeitsmarkt

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohnort und nach Arbeitsort



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Beschäftigte am Wohnort	405	398	395	396	402	419	441	427	433	420	403
Beschäftigte am Arbeitsort	94	103	89	99	89	114	122	112	115	118	106
Wohnort gleich Arbeitsort	47	53	44	50	47	62	65	61	57	61	51

Abbildung 13: Sozialversicherungsbeschäftigte am Arbeitsort und am Wohnort (Stichtag 30.06.) (67)

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist von 2013 bis 2023 von 94 Personen auf 106 Personen geringfügig gestiegen. Im gleichen Zeitraum ist der Anteil der Beschäftigten am Wohnort nach zwischenzeitlichen Schwankungen nahezu gleichgeblieben (405 Personen im Jahr 2013, 403 Personen im Jahr 2023; vgl. Abbildung 13). Dabei sind durchgehend etwa 50 % der heimischen Arbeitsplätze mit Einwohnern aus Lunow-Stolzenhagen besetzt. Insgesamt waren in den vergangenen zehn Jahren zwischen 11 und 15 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an ihrem Wohnort beschäftigt (67).

Anhand der Zahlen zu den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort zeigt sich, dass der Arbeitsmarkt bisher den Einwohnern nur einen geringen Umfang an Beschäftigungsmöglichkeiten vor Ort bietet. Daher sollten vorhandene gewerbliche Strukturen gesichert sowie Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden.

Pendler

Anhand der Zahlen zu den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort wird verdeutlicht, dass die Gemeinde deutlich mehr Auspendler als Einpendler hat.

Die Zahl der nach Lunow-Stolzenhagen einpendelnden Arbeitnehmer ist von 2013 bis 2023 kaum merklich von 47 Personen auf 55 Personen gestiegen. Auch die Anzahl der Auspendler

ist relativ konstant, und bewegt sich im Bereich von 358 Personen (2013) bis 352 Personen (2023) (vgl. Abbildung 14) (68).

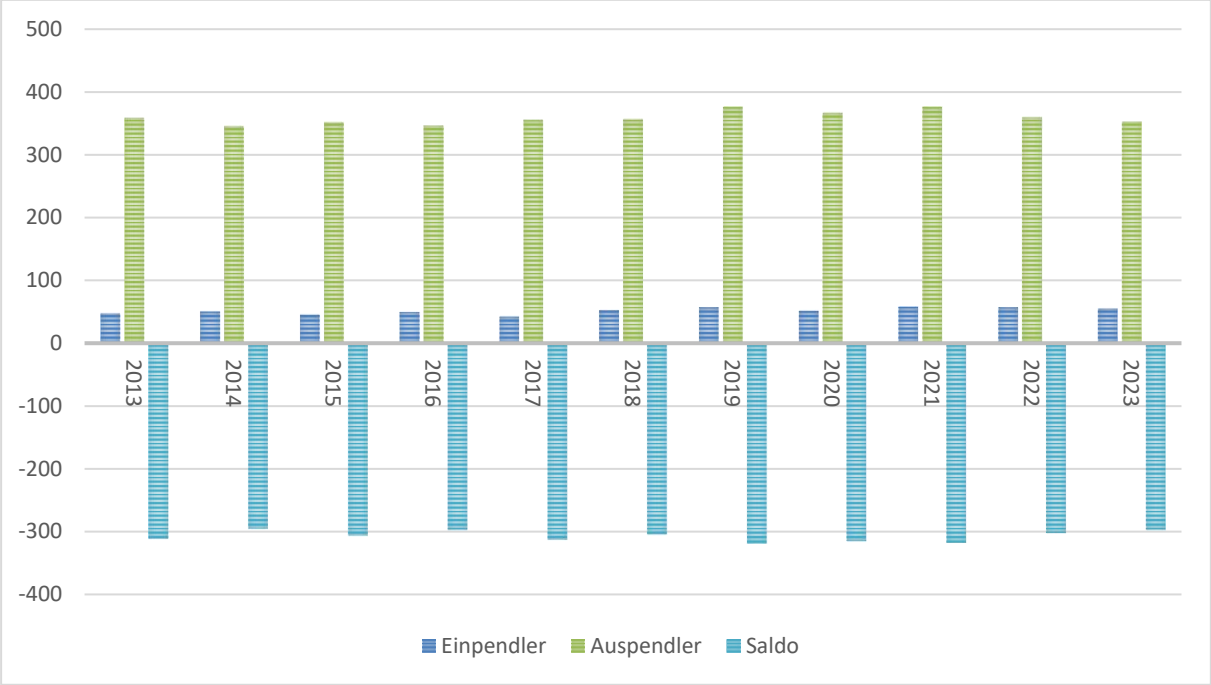


Abbildung 14: Zahl der Ein- und Auspendler für Lunow-Stolzenhagen einschließlich Saldo (68)

Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosigkeit ist von 2013 bis 2021 von 79 Personen auf 23 Personen zurückgegangen. Seit 2022 gibt es wieder einen leichten Anstieg, so dass im Jahr 2023 insgesamt 33 der Bewohner von Lunow-Stolzenhagen arbeitslos waren (vgl. Abbildung 15) (67).

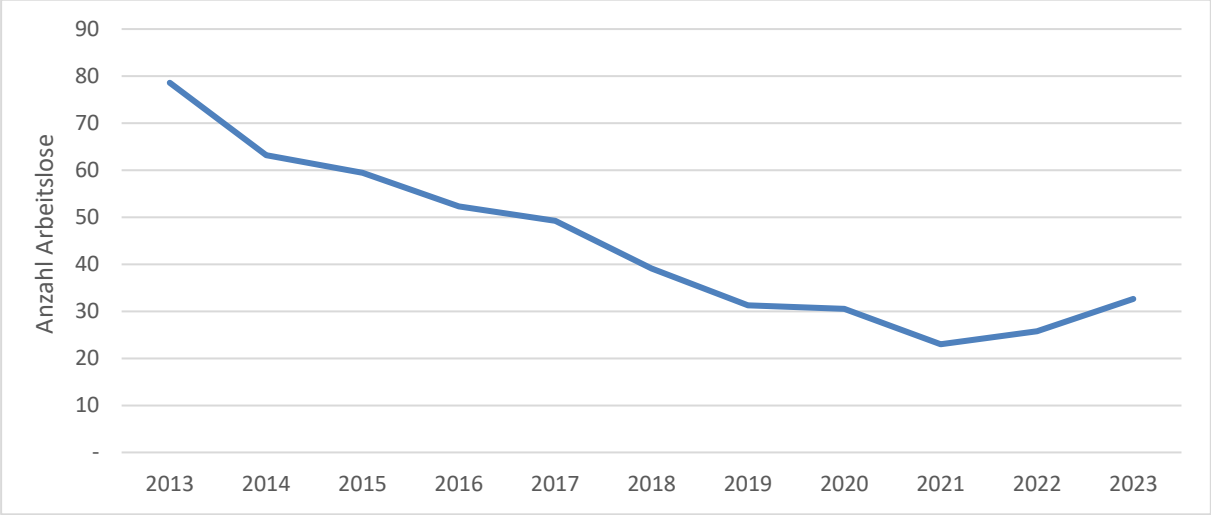


Abbildung 15: Anzahl der Arbeitslosen in der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen (67)

Werden die Zahlen zu den Arbeitslosen ins Verhältnis zu den am Wohnort sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gesetzt, dann ergibt sich eine Entwicklung der Arbeitslosigkeit von 19,5 % im Jahr 2013 auf 8 % im Jahr 2023.

Insgesamt ist anzuführen, dass mindestens die Sicherung bestehender Arbeitgeber sowie ihre langfristige Weiterentwicklung in der Gemeinde zu forcieren ist, um die Attraktivität des Plangebietes zu sichern und den Auspendlerverkehr zu reduzieren.

2.4.3 Tourismus

Die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen charakterisiert sich über einen sanften, naturorientierten Tourismus. Die beiden Ortsteile bieten verschiedene Sehenswürdigkeiten und Erholungspunkte. Sowohl in Lunow als auch in Stolzenhagen steht eine Kirche. In Stolzenhagen befindet sich ein geologischer Garten, in dem alle Gesteine Brandenburgs veranschaulicht werden und ein Burgwallrundgang. Ebenso befindet sich im Ort das Gutshaus Stolzenhagen aus dem frühen 18. Jahrhundert (47), was heute privat genutzt wird. Vor dem Demeter-Hof Stolze Kuh und am Campingplatz befinden sich kleine Räume, in denen kulinarische und handwerklich hergestellte regionale Produkte erworben werden können. Des Weiteren gibt es eine Packeseltour, die in Stolzenhagen startet und ein Kunstzentrum. In Lunow gibt es das Heimatmuseum, das Friedhofsportal aus dem Jahr 1885 sowie einen Fahrradverleih.

Dieses dauerhafte Angebot wird ergänzt durch temporäre wie Bauernmärkte oder das Ponderosa TanzLand-Festival sowie verschiedenen Kursen in den verschiedenen Veranstaltungsräumen der beiden Ortsteile.

Beide Ortsteile bieten den direkten Zugang zur Alten Oder, attraktive historisch geprägte Ortsbilder und Erholungs- sowie Aussichtspunkte entlang des Oder-Neiße-Radweges. Der nahegelegene Nationalpark „Unteres Odertal“ bietet u. a. mit Herden von Auerochsen weitere touristische Ziele.

Für die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen sind zum Stand 2022 neben einem Campingplatz drei Beherbergungsbetriebe in der Regionalstatistik verzeichnet (70).

Neben diesen liegen gemäß einer Internetrecherche auf tourismus.dörfer.net, Airbnb, booking, reiseland-brandenburg und fewo-lunow zum Stand 05/2024 folgende Ferienwohnungen und Unterkünften vor:

Tabelle 11: Ferienwohnungen in Lunow und Stolzenhagen

Ortsteil	Name	Adresse
Lunow	Ferienhaus Amselhof	Dorfstraße 14
Lunow	UkuleleHaus-Lunow	Dorfstraße 5
Lunow	Gästezimmer F. Neumann	Dorfstraße 6
Lunow	Ferienwohnungen Lunow	Ernst-Thälmann-Str. 16
Lunow	Ferienwohnung Lunow	Fischerstraße 25
Lunow	Ferienhaus H. Deutschland	Gesundbrunnen 9
Lunow	Ferienwohnung E. Radünz	Hohensaatenerstr. 17
Lunow	Rogge-Hof	Hohensaatenerstr. 18b
Lunow	Gästezimmer C. Stenzel	Hohensaatenerstr. 21
Lunow	Ferienwohnung Lunow Nr. 1	Schulstraße 9
Stolzenhagen	FeWo bei Heike	*(Adresse nicht öffentlich abrufbar)*
Stolzenhagen	Seminarhaus Taubenblau	Gutshof 3
Stolzenhagen	Fewo-Urstromland	Gutshof 3
Stolzenhagen	terezas Gästehaus	Gutshof 3
Stolzenhagen	Ferienhaus Gieseler	Ernst-Thälmann-Str. 5
Stolzenhagen	Seminarhaus Stolzenhagen	Ernst-Thälmann-Str. 9
Stolzenhagen	Ferienwohnung S. Fuchs	Ernst-Thälmann-Str. 11

Gemäß dem Regionalplan ist für das Gemeindegebiet Lunow-Stolzenhagen ein Vorbehaltsgebiet Tourismus vorgesehen. Das Vorbehaltsgebiet orientiert sich am Verlauf des Oder-Neiße-Radweges. Bisher nimmt der Tourismus keine wesentliche Rolle im Ortsbild ein und ist auf ein mit der Gemeindegröße verträgliches Maß beschränkt. Der Tourismus ist daher auch zukünftig auf ein überschaubares Maß zu beschränken. Ebenso ist die naturorientierte Ausrichtung sowie die Konzentration auf die lokalen Traditionen und die Geschichte der Gemeinde beizubehalten.

2.5 Soziale Infrastruktur

Einrichtungen für Behörden und Verwaltung

Entsprechend der geringen Gemeindegröße verfügt die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen über keine eigenen Rathäuser oder anderen öffentlichen verwaltungstechnischen Einrichtungen. Die Sitzungen des Gemeinderates erfolgen im Begegnungszentrum.

Folgende Standorte für die Freiwillige Feuerwehr liegen vor:

- Stolzenhagen: Elsengrund 2
- Lunow: Lüdersdorfer Straße 7

Bildungs- und Erziehungseinrichtungen

Folgende Bildungseinrichtungen befinden sich in der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen:

- Evangelische Kita; Ortsteil Lunow
- Grundschule; Ortsteil Lunow

In Lunow wurde in privater Trägerschaft eine Grundschule gegründet, die als Modellprojekt zur Erhaltung der Bildungsinfrastruktur im ländlichen Raum dient. Ursprünglich wurde die Schule als Juri-Gagarin-Oberschule erbaut und bot ab 1968 etwa 300 Schülerinnen und Schüler der Klassen 1 bis 10 Platz. Im Jahr 2002 wurde die Schule geschlossen. Im Jahr 2006 wurde der Verein "Begegnungszentrum Lunow" gegründet, der das Gebäude zu einem Gemeindezentrum umfunktionierte, sodass verschiedene Aktivitäten und Programme angeboten werden können. Angeschlossen an das Gebäude ist ein Bereich für Spiel- und Sportaktivitäten. Seit dem Jahr 2020 befindet sich die „Dorfschule Lunow e. V.“ mit den Klassenstufen von 1 bis 6 in den Räumlichkeiten des Begegnungszentrums (37).

Es ergeben sich keine Aussagen zur Prognose der weiteren Entwicklung des Schul- und Kitastandortes anhand des Kindertagesstättenbedarfs- und Schulentwicklungsplanes des Landkreises Barnim. Laut der Gemeinde ist die Kita ausgelastet.

Senioreneinrichtungen

In der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen befinden sich keine Einrichtungen für die Pflege von Senioren.

Indem, wie in Abschnitt 2.3.1 Einwohnerentwicklung deutlich wurde, die Anzahl der Senioren in der Gemeinde langsam aber stetig zunimmt, strebt die Gemeinde seit längerem die Entwicklung eines Seniorenzentrums an.

Gesundheitsversorgung

Die ambulante medizinische Versorgung wird durch zwei niedergelassene Ärzte in der Gemeinde gewährleistet sowie durch Ärzte in den umliegenden Gemeinden. Die nächstgelegene stationäre medizinische Versorgung befindet sich im Klinikum Eberswalde.

Kultur, Freizeit und Sport

In der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen lässt sich ein aktives Sozialleben der Einwohner untereinander verzeichnen. Dementsprechend verfügt die Gemeinde derzeit über eine sehr gute Ausstattung an kulturellen und sozialen Einrichtungen.

Im Plangebiet befinden sich jeweils eine Kirche in den Ortsteilen Lunow und Stolzenhagen. Als weitere kulturelle Einrichtung ist das Heimatmuseum in Lunow zu nennen, welches historische Gebrauchsgegenstände, Fotos und schriftliche Aufzeichnungen aus vergangenen Zeiten präsentiert. In Stolzenhagen wurde der geologische Garten angelegt und wird ehrenamtlich betreut.

Zur sozialen Infrastruktur zählen das Begegnungszentrum in den Räumlichkeiten der ehemaligen Juri-Gagarin-Oberschule, Sport- und Spielplätze sowie die Vereine der beiden Ortsteile. Das Begegnungszentrum ist ein freiwillig geführtes Haus, das verschiedene Aktivitäten wie Sport, Spiele, Workshops und Familienfeiern anbietet, inklusive Übernachtungsmöglichkeiten. Das Café Goldrand wird ehrenamtlich betrieben und bietet selbstgebackene und fair gehandelte Produkte an. Aufgrund einer sehr vielfältigen Ausstattung kann das Begegnungszentrum sowohl generationsübergreifend als auch durch spezifische Altersgruppen genutzt werden. So gibt es bspw. das Angebot eines Kinder- und Jugendclubs.

In Stolzenhagen ist der Spielplatz am Hafen nur noch eingeschränkt nutzbar. Zukünftig möchte die Gemeinde die Nutzungsmöglichkeiten für die Kinder ausbauen. Konkrete Planungsabsichten bestehen bisher nicht.

Funktionen der Daseinsvorsorge, die darüber hinausgehen, sind in den umliegenden Mittelzentren vorzufinden. Im 30-Kilometer-Radius befinden sich Angermünde, Bad Freienwalde (Oder), Eberswalde und Schwedt/Oder. Für deren Erschließung bedarf es für einen überwie-

genden Anteil der Wege den motorisierten Individualverkehr, da der im ländlichen Raum bereitstellbare Öffentliche Personennnahverkehr (ÖPNV) die Mobilitätsbedürfnisse nur in geringem Umfang abzudecken vermag. Diese Anforderungen an die räumliche Mobilität kann erfahrungsgemäß dem demographisch wachsenden Anteil älterer Menschen Schwierigkeiten bereiten.

2.6 Verkehr

Straßennetz und ruhender Verkehr

Die Gemeinde ist peripher gelegen und über eine Land- und eine Kreisstraße mit den umliegenden Gemeinden verbunden. Die nächstgelegenen Städte sind die Grundzentren Angermünde und Schwedt/Oder. Sie sind in weniger als 30 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Die Landstraße L283 verläuft durch den Ortsteil Lunow, während die Kreisstraße 6014 in Stolzenhagen beginnt und in der Nachbargemeinde Parsteinsee in die L283 mündet. Die innerörtlichen Anliegerstraßen in Stolzenhagen sind überwiegend mit modernem rötlichen Pflasterbelag sowie historischer Pflasterung versehen. In Lunow variieren die Straßen in ihrem Erscheinungsbild: Teilweise sind sie asphaltiert, es werden verschiedene Pflasterungen verwendet oder sie sind unbefestigt. Der ruhende Verkehr wird überwiegend auf den eigenen Grundstücken untergebracht; in wenigen Fällen erfolgt er straßenbegleitend. Es gibt zwei große Parkplatzflächen in der Gemeinde: am südlichen Ortseingang von Stolzenhagen und an der Brücke an der Fischerstraße im Ortsteil Lunow. Insgesamt entspricht das Straßennetz den lokalen Erfordernissen, mit Ausnahme des Ziegeleiweges, dessen Zustand im Mai 2024 durch Schlaglöcher beeinträchtigt ist.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In Lunow-Stolzenhagen gibt es keinen direkten Bahnanschluss. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich ca. 16 km entfernt in Angermünde und ca. 15 km entfernt in Britz, welche wiederum mit Bussen erreichbar sind. Es fährt die Linie 463 über Stolzenhagen und Lunow nach Angermünde und Oderberg sowie in begrenztem Maße die Linie 874 nach Eberswalde. Die Zeiten der Busse orientieren sich am Schülerverkehr. Folglich stellt die Erreichbarkeit der Gemeinde für Besucher und Einwohner ohne eigenes Fahrzeug eine Herausforderung dar, da öffentliche Verkehrsmittel begrenzt sind.

Wasserstraßen

Als spezifische Verkehrswege sind die Wasserstraße Alte Oder und Oder zu nennen. Die Alte Oder wird touristisch genutzt, während die Oder für den Wirtschaftsverkehr von Bedeutung ist.

Rad- und Wanderwege

Östlich der Alten Oder sowie in Teilen an der Oder verläuft im Gemeindegebiet Lunow-Stolzenhagen der Oder-Neiße-Radweg. Die Route des Radweges wird über den Damm entlang der Alten Oder geführt.

Gemäß dem am 15. Mai 2024 beschlossenen Radverkehrskonzept für das Amt Britz-Chorin-Oderberg bilden in der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen die Hauptverkehrsstraßen (Landstraße und Kreisstraße) zugleich die zentralen alltäglichen Radrouten. Nur die Oderberger Straße wird noch als Teil des Nebennetzes geführt. Im Gegensatz zu den anderen Straßen im Plangebiet gilt ihr Zustand aufgrund der historischen Pflasterung als schlecht. Abgesehen vom Oder-Neiße-Radweg wird der Fahrradverkehr als Mischverkehr geführt. (28 S. 45, 46).

Für die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen sind im Radverkehrskonzept drei Maßnahmen mit mittlerer bis hoher Priorität vorgesehen (vgl. Abschnitt 1.4.4 Örtliche Planungen).

In der Gemeinde gibt es keine spezielle Fokussierung auf Wanderwege. Eine Recherche über einschlägige Suchmaschinen zum Stand 06/2024 ergibt, dass sich Wanderungen in der Gemeinde auf die Schutzgebiete zwischen Oder und Alter Oder konzentrieren.

2.7 Technische Infrastruktur

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das südlich der Gemeinde gelegene Wasserwerk Oderberg. Laut Angaben des ZWA Eberswalde erfolgt der unterirdische Grundwasserzustrom von Norden, wodurch der Zustand des Grundwassers im Gemeindegebiet die Trinkwasserqualität des Wasserwerks Oderberg beeinflusst.

Derzeit gibt es im Gemeindegebiet keine Trinkwasserschutzgebiete. Ob künftig solche Schutzgebiete ausgewiesen werden sollen, wird vom ZWA geprüft, wobei eine Entscheidung bis zum 4. Quartal 2024 erwartet wird.

Abwasserversorgung

In Lunow-Stolzenhagen gibt es keine zentrale Schmutzwasserbeseitigung. Haushalte und Betriebe verfügen über geschlossene Sammelgruben, von denen rund 13 % über eine eigene Abwasservorbehandlung verfügen. Die Sammelgruben werden mittels mobilen Transports abgepumpt und der Kläranlage Lunow zugeführt, die für eine Kapazität von etwa 7.000 Einwohnergleichwerten ausgelegt ist. Sie befindet sich rund 1,1 km südlich des Siedlungsbereiches von Lunow und leitet täglich rund 1.050 m^3 geklärte Abwässer in die Alte Oder ein (71).

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Kreiswerke Barnim als öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gewährleistet.

Telekommunikation

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung vom 01.02.2024 - 04.03.2024 erfolgte keine Stellungnahme der Deutschen Telekom. Die Gemeinde gibt die Telekommunikationsinfrastruktur als ausreichend an.

Das Kabelschutzrohranlagennetz für die Errichtung und den Betrieb von Telekommunikationsübertragungswege befindet sich im Plangebiet im Eigentum der WINGAS und verläuft von westlicher Richtung durch den Ortsteil Lunow nach Norden. Es ist ein Schutzstreifen von einem Meter einzuhalten.

Stromversorgung

Die Verwaltungsgemeinschaft wird über Erdkabel durch die Energieversorgung EWE Netz GmbH mit Strom versorgt. Im Gemeindegebiet bestehen keine Hochspannungsleitungen. Es erfolgten im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung keine Angaben zu einzuhaltenden Abständen.

Eine weitere Anlage der Stromversorgung ist eine Windenergieanlage, die 1994 mit einer Nabenhöhe von 50 m westlich von Lunow errichtet wurde. Die Gemeinde hat keinen Anteil an der Energiegewinnung dieser Anlage.

Gasversorgung sowie weitere Energieversorgung

Südlich und westlich von Stolzenhagen verläuft die in der Verantwortung der Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt befindliche „Druschba“-Erdöl-Pipeline, auch Freundschaftsleitung

genannt. Sie wurde von der Sowjetunion und der DDR in den 1950er-Jahren errichtete und in den 1980er-Jahren erweiterte. Zum Stand 2024 ist sie aus geopolitischen Gründen außer Betrieb.

Die Trasse ist bei auftretenden Baumaßnahmen zu unterqueren und während der Baumaßnahmen zu schützen. Sicherheitsabstände zu der Pipeline richten sich nach den jeweiligen baulichen Anlagen und der Gesetzgebung der Länder.

2.8 Klimaschutz und Immissionsschutz

Im Plangebiet ist die Jahresmitteltemperatur seit 1881 um 1,3 °C gestiegen, bei einem leichten Anstieg der Niederschläge um 6 %. Bis zum Jahr 2050 wird mit einem weiteren Anstieg der Durchschnittstemperatur um mindestens 1 °C gerechnet. Problematisch für die Entwicklung der Vegetation ist beim ohnehin schon trockenen Klima (559 mm Jahresniederschlag) das zunehmende Ausbleiben der Frühjahrsniederschläge im April. Im Gegenzug haben die Niederschläge besonders im Hochsommer, aber auch im Winter zugenommen. Ergänzt wird dieser klimatische Wandel durch eine Zunahme von Extremwetterereignissen (72) (51 S. 42-44).

Das Odertal einschließlich dem Plangebiet ist eine wichtige Frischluftentstehungsregion aufgrund ausgedehnter Waldbestände, aber auch empfindlich gegenüber Umweltbelastungen, besonders durch die Nähe zur industriellen Stadt Schwedt/Oder (51 S. 43, 44).

Der lokale Klimaschutzwald im südlichen Teil von Lunow-Stolzenhagen schützt Siedlungsflächen, Erholungsflächen, Landwirtschaft und empfindliche Kulturen im Plangebiet vor Wind und trägt zur Verbesserung des Klimas bei. Ein Vorranggebiet für Windenergienutzung befindet sich im Südwesten der Gemeinde, mit einer einzelnen Windenergieanlage im Norden (26).

Das Thema des Immissionsschutzes wird im Flächennutzungsplan nur grob geregelt. So werden gewerbliche Bauflächen ohne weitere Differenzierung in Industriegebiete und Gewerbegebiete dargestellt und landwirtschaftliche Betriebe in den dörflichen Mischgebieten nicht näher hervorgehoben. Die konkrete Immissionsschutzplanung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Südwestlich des Ortsteils Stolzenhagen befindet sich im Außenbereich mit der Schießanlage, Schützenverein Stolzenhagen e. V eine genehmigungsbedürftige Anlage nach BImSchG. Diese Anlage verfügt über Bestandsschutz, eine heranrückende Wohnbebauung muss entsprechende Schutzabstände oder vergleichbar effektive Maßnahmen einhalten.

Im Ortsteil Stolzenhagen befindet sich im südlichen Bereich eine Tierhaltungsanlagen im Haupterwerb, im westlichen Außenbereich des Ortsteils Lunow befinden sich ebenfalls zwei Anlagen. Von diesen können Geruchsbelastungen ausgehen. Im Süden des Ortsteil Lunow am Sportlerweg befindet sich ein Holzwerk sowie ein Areal, was für die Unterbringung landwirtschaftlicher Maschinen genutzt wird. Hinsichtlich dieser Anlagen kann eine Lärmbelästigung nicht ausgeschlossen werden.

Am südöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Kiesgrube, von der betriebsbedingte Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen ausgehen. Allerdings liegt ihr Wirkkreis außerhalb der Siedlungsbereiche, mit Ausnahme des betriebsbedingten Schwerlastverkehr, der umgebende Siedlungsbereiche durch Lärm, Erschütterungen, Abgase und Feinstäube beeinträchtigen kann. Für den Betrieb ist ein Vorbehaltsgebiet ausgewiesen, was bis an den südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Lunow reicht. Diese mögliche Entwicklung ist bzgl. einer möglichen Entwicklung der Wohnbebauung im Süden des Siedlungsgebietes zu berücksichtigen.

Insgesamt ist die Beeinträchtigung durch Schall-, Licht- und Feinstaubemissionen in Lunow-Stolzenhagen aufgrund einer geringen Anzahl an gewerblichen und technischen Anlagen gering. Ebenso stellt sich die Lage der landwirtschaftlichen Betriebe als entlastend für die Siedlungsbereiche dar.

Hinsichtlich der Windenergieanlage von 1994, die gemäß damaliger Rechtslage innerhalb der heutigen Pufferzone um die Ortslage Lunow auf freiem Feld errichtet wurde, können Lärmemissionen ausgehen.

Mittel- bis langfristig ist altersbedingt von einem Rückbau dieser Anlage auszugehen. Gemäß aktueller Rechtslage (§ 1 Abs 1 BbgWEAAbG) ist ein Repowering ausgeschlossen, da der Standort den in Brandenburg erforderlichen Mindestabstand von 1.000 m zu Wohngebäuden innerhalb in Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB unterschreitet und sich außerhalb der Gebietskulisse der Vorranggebiete Windenergie befindet, bei deren Ausweisung die gegenwärtigen Vorschriften und geforderten Pufferzonen berücksichtigt worden sind.

3 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im vorliegenden Kapitel der Begründung werden die planerischen Absichten (Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen) und Inhalte des FNPs erläutert. Für eine bessere Lesbarkeit können im PDF-Dokument der Planzeichnung einzelne Ebenen (STRG+L) ein- bzw. ausgeblendet werden. Nachrichtliche Übernahmen (bspw. Schutzgebietsgrenzen) entziehen sich der direkten Einflussnahme durch die Gemeinde. Kennzeichnungen (bspw. Hochwasserrisikogebiete) umfassen solche Flächen, bei denen ggf. besondere Vorkehrungen getroffen werden müssen bzw. von welchen Gefahren ausgehen können.

Im Einklang mit § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1a Abs. 2 Satz 4 des BauGB und gemäß Abschnitt 1.5 Leitbild und Planungsziel der Gemeinde strebt der vorliegende Flächennutzungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung an. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung umgesetzt werden. Das Schließen von Baulücken trägt zur Attraktivität des Ortsbildes bei. Maßvolle Erweiterungen der Siedlungsfläche sichern den Erhalt als attraktiven Wohnstandort und gewährleisten mittel- bis langfristig stabile Einwohnerzahlen und ein aktives Sozialleben. Weiterhin entspricht die kompakte Entwicklung dem Anspruch Ressourcen sparend einzusetzen und dem Schutz der örtlichen Landschaft. Die Sicherung und Erweiterung von Grünflächen und -strukturen sowie die Berücksichtigung von Überschwemmungsgebieten tragen dem Ziel des Landschaftsschutzes ebenfalls Rechnung. Die Überlegung zu Potenzialflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen unterstützt die Anpassung an den Klimawandel. Durch den Schutz der umliegenden Natur- und Kulturlandschaften sowie den Erhalt des Ortsbildes wird der naturnahe Tourismus langfristig gesichert.

3.1 Grundlagen zur Flächendarstellung

3.1.1 Wesentliche Begriffe

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan lassen sich in die folgenden Flächenkategorien unterteilen:

Arrondierungsflächen: Flächenarrondierungen sind Flächen, die der Abrundung des kompakten Siedlungskörpers dienen. Diese Flächen sind i. d. R. von geringer Ausdehnung

(< 0,5 ha[4]) und zumeist anthropogen überprägt. Flächenarrondierungen dienen nicht der Ausweisung neuer Bauflächen.

Die Bestimmung der Abrundung ergibt sich in Anlehnung an den Begriff des Bebauungszusammenhanges in der Rechtskommentierung von Spieß in Jäde 2018: Flächenarrondierungen ergeben sich über die tatsächlichen Gegebenheiten und bedürfen keiner Berücksichtigung der Grundstücksgrenzen. Zu den tatsächlichen Gegebenheiten können sowohl der Bebauungszusammenhang als auch markante raumprägende bzw. beeinflussende Elemente, z. B. Gewässer, Nebengebäude und Gehölze gehören (Spieß in Jäde 2018: § 34 BauGB Rn 16-22).

Erweiterungsflächen: Umfasst Flächen, welche maßgeblich für die weitere Entwicklung der Gemeinde sind und im räumlichen Zusammenhang mit den Bestandstrukturen der Ortsteile stehen.

Baulücken: Eine Baulücke ist dann gegeben, wenn die aufeinanderfolgende Bebauung noch dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehöre. Die Beurteilung der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit ist anhand der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten einzelfallbezogen zu bestimmen. Eine Baulücke lässt sich rechtlich nicht über die Größe oder Anzahl der sich ergebenden Bauflächen bestimmen, jedoch ist zu Orientierungszwecken eine Größe von zwei bis drei Bauflächen rechtlich akzeptiert (BVerwG, Beschluss vom 30. August 2019, Az.: 4 B 8/19).

[4] Bei dem vorliegenden Wert handelt es sich nicht um eine allgemeingültige Festlegung. Vielmehr bedarf es der Einzelfallprüfung für jede Gemeinde in Anlehnung an ihre räumlichen Rahmenbedingungen. Darauf aufbauend ist der Wert entsprechend anzupassen.

3.1.2 Prioritätengruppen für die Entwicklung von Siedlungsflächen

Im vorliegenden Kapitel werden die bestehenden Nutzungsflächen sowie die potenziellen Erweiterungsflächen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde vorgestellt. Die Flächen unterscheiden sich in ihrer Eignung aufgrund verschiedener Faktoren wie Lage, planungsrechtlicher Einordnung, überörtlicher und fachrechtlicher Planungen, Topografie und eigentumsrechtlicher Voraussetzungen[5]. Um eine gezielte und nachhaltige Entwicklung der beiden Ortsteile der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen zu gewährleisten, wurden die Flächen in drei Prioritätsgruppen eingeteilt. Die Priorisierung gewährleistet die langfristige Sicherung der Attraktivität und Funktionsweise der beiden Ortsteile.

Priorität 1 (Grün)

Im Innenbereich liegende, bereits erschlossene Flächen, welche für nötige Siedlungsentwicklungen priorisiert behandelt werden sollten. Die Flächen der Prioritätenliste 1 gewährleisten die Deckung von kurzfristigem Bedarf für Wohnraum und sichern somit die Entwicklung der Gemeinde. Die Flächen befinden sich im Innenbereich und es handelt sich vorwiegend um Baulücken. Sie sind erschlossen und weisen keine Überschneidungen mit Schutzgebieten oder anderen sensiblen fachlichen Belangen auf. Die Flächen haben für die Gemeinde eine hohe Priorität, um den kompakten Siedlungskörper zu sichern, den Bebauungszusammenhang zu vervollständigen und die Attraktivität zu steigern.

Priorität 2 (Gelb)

Mittelfristig zu entwickelnde Flächen, die eine gute infrastrukturelle Anbindung aufweisen und für den Erhalt bzw. die Herstellung des Bebauungszusammenhaltes aktiviert werden können. Diese Flächen dienen der Deckung des Bedarfes, wenn zukünftige Entwicklungen eine Reaktion auf mittel- bis langfristige demografische und wirtschaftliche Veränderungen erfordern. Die Flächen befinden sich sowohl im Innen- als auch Außenbereich. Die Flächen ergänzen den bisherigen Siedlungskörper in passender Art und Weise und können sich sowohl im Innen- als auch bisherigen Außenbereich befinden. Sie vervollständigen den Bebauungszusammenhang bzw. stellen ihn her.

[5] Die Anbindung an die soziale Infrastruktur als Kriterium ist aufgrund der geringen Gemeindegröße und vergleichsweise sehr kompakten Siedlungsstruktur zu vernachlässigen.

Priorität 3 (Orange)

Flächen der Priorität 3 sind langfristige Entwicklungsreserven, die als schwer aktivierbar eingestuft werden, aber potenziell für zukünftige Entwicklungen geeignet sind. Sie können sich sowohl im Innen- als auch Außenbereich befinden. Diese Flächen dienen als langfristige, strategische Reserve (über den Planungshorizont hinausgehend), um die nachhaltige und geordnete Siedlungsentwicklung der Gemeinde zu sichern und eine flexible Anpassung an unvorhergesehene Herausforderungen zu ermöglichen. Sie finden daher keine Berücksichtigung in der Berechnung zur EEO und sind nicht als Bauflächen dargestellt. Sie sind zu Informationszwecken im Beiplan 01 vermerkt.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die Entwicklung der Erweiterungsflächen, wie im Abschnitt 2.3.3 zur Wohnflächenbedarfsermittlung erläutert, nicht vollständig gemäß den hier vorgestellten Prioritätengruppen gesichert werden kann. Da es sich bei den meisten Flächen um Privatgrundstücke handelt, ist die aktive Steuerung durch die Gemeinde stark eingeschränkt. Die geplanten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen basieren auf städtebaulichen und fachlichen Gesichtspunkten, unabhängig von den derzeitigen Eigentumsverhältnissen. Daher besteht eine nicht abschätzbare Unsicherheit hinsichtlich der zeitlichen Verfügbarkeit dieser Flächen.

3.1.3 Flächen ohne Nutzungsbestimmungen (‚weiße Flächen')

Die Fläche des Campingplatzes im Ortsteil Stolzenhagen einschließlich des nördlich angrenzenden Bestandsgebäudes wird im Flächennutzungsplan als Fläche ohne Nutzungsbestimmung (weiße Fläche) gemäß § 5 (1) BauGB dargestellt. Die Fläche bedarf gemäß Schreiben des LfU vom 28.2.25

- einer Erläuterung der gesamtheitlichen touristische Entwicklung einschließlich der beabsichtigten Segmente und Kapazitäten,
- Standortalternativenprüfung,
- Verträglichkeitsprüfung SPA.

Der Bedarf zur Erarbeitung einer gesamtgemeindlichen touristischen Konzeption für diese einzelne Fläche ist zum Stand 2025 finanziell nicht möglich. Die Nutzungsdarstellung für die Fläche wird auf den Zeitpunkt der Erstellung der touristischen Konzeption verschoben. Die Darstellung einer weißen Fläche hat keine Auswirkungen auf die übrigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Bestandsnutzung bleibt bis auf weiteres bestehen.

3.1.4 Übersicht zur geplanten Flächenentwicklung

Tabelle 12: Erweiterungsflächen, die planungsrechtliche Relevanz haben (Priorität 1 und Priorität 2)

Art der baulichen Nutzung	Ortsteil	Lage	Fläche (in ha)	davon für Entwicklung vorgesehen	Nr. im FNP	ge-schätzte WE
Wohnbau-flächen	Lunow	Ziegeleiweg	1,76	0,68	08	6
	Lunow	Gartenstraße	1,76	0,53	10	3
Mischbau-flächen	Stolzenhagen	Silberkistenweg_ West	0,14	0,14	01	2
	Stolzenhagen	Weinbergstraße	0,49	0,42	02	5
	Lunow	Schulstraße_Süd	0,4	0,4	06	(1)
	Lunow	Schulstraße_Ost	0,94	0,88	07	6
	Lunow	Oderbeger Straße	1,17	0,59	09	7
	Lunow	Bauernstraße	0,62	0,32	11	4
	Lunow	Wilhelmstraße	2,47	1,34	12	7
Sonderbau-flächen	Lunow	Oderberger Straße	3,8	3,8	SO4	-----

Die umweltbezogene Bewertung der einzelnen Flächen der Prioritätenstufen 1 und 2 erfolgt im Umweltbericht.

3.2 Wohnbauflächen (W)

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO werden Nutzungsflächen, die aktuell und zukünftig dem Wohnen dienen, als Wohnbauflächen (W) im Flächennutzungsplan dargestellt. Um ausreichende Entwicklungsspielräume zu sichern, erfolgen diese Darstellungen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können dann gemäß §§ 2 bis 4a BauNVO folgende konkrete Baugebiete festgesetzt werden:

- Kleinsiedlungsgebiete (WS),
- Reine Wohngebiete (WR),
- Allgemeine Wohngebiete (WA),
- Besondere Wohngebiete (WB).

Wohnbauflächen bieten ein zumeist ungestörtes Wohnumfeld an und sind daher für große Teile der Bevölkerung besonders attraktiv. Neben der Wohnnutzung sind Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes sowie kulturelle und kirchliche Einrichtungen zugelassen.

Bestand

Der Bestand an Wohnbauflächen konzentriert sich in der Gemeinde im Ortsteil Stolzenhagen an der östlichen Ernst-Thälmann-Straße und im Ortsteil Lunow in mehreren Randlagen sowie nördlich der Lüdersdorfer Straße. In diesen Arealen tritt der dörfliche Charakter zugunsten der Wohnnutzung deutlich in den Hintergrund, sodass eine Darstellung als Wohnbaufläche angemessen ist.

Planung

Im Sinne des vorliegenden Leitbildes (vgl. Abschnitt 1.5 Leitbild und Planungsziel der Gemeinde), konzentriert sich die Baulandentwicklung in Lunow-Stolzenhagen vorwiegend auf die Nutzung bestehender Flächenpotenziale im Innenbereich, sodass eine behutsamen und ressourcenschonende Siedlungsflächenentwicklung gewährleistet werden kann.

Die Erweiterungsflächen für Wohnbauflächen sind in der Tabelle 13 dargestellt und priorisiert.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen konzentriert sich vorwiegend auf bereits bestehende Siedlungsbereiche und zielt darauf ab, Baulücken gemäß der umgebenden Bebauung durch Einfamilienhausbebauung zu schließen. Das größte Potenzial für die weitere Entwicklung der Gemeinde im Bereich der Wohnbauflächen bietet die Straße „Ziegelei“ (ID 08) (vgl. Tabelle 13). Hier besteht bereits eine Bebauung mit deutlichem Bebauungszusammenhang. Aktuell wird das Ortsbild durch Baulücken beeinträchtigt, da diese ohne gestalterische Zwischennutzung sind. Ihre Entwicklung ist daher sowohl aus funktionaler als auch ästhetischer Sicht anzustreben. Es liegen keine Konflikte mit Fachplanungen vor. Im Rahmen einer intensiveren Nutzung der Straße „Ziegelei“ sollte der zum Stand 05/2024 unbefestigte Straßenbelag befestigt werden.

ID 8: Ziegelei	**Ortsteil: Lunow**
Priorität	1
Größe/davon für Entwicklung vorgesehen	1,76 ha/0,68 ha
Anzahl neue WE	6 WE
Raumplanung	Vorbehaltsgebiet Tourismus
aktuelle planungsrechtl. Gebietskategorie	Innenbereich Außenbereich für Flurstück 95
Siedlungserweiterung	Baulücken und Erweiterung
Topografie	flach bis wellig
Erschließung	gegeben über Ziegeleiweg
aktuelle Nutzung	als Grünfläche
naturschutzrechtliche Schutzgebiete	keine Überschneidung
weitere Fachplanungen	keine Beeinträchtigungen bekannt
Immissionen	kein Einfluss
Gesamteinschätzung	Entwicklung schließt Baulücken und fördert Bebauungszusammenhang
Fazit für EEO	**teilweise Einfluss (0,13 ha)**

Der Entwicklungsbereich rund um die Gartenstraße (ID 10) bietet voraussichtlich die Möglichkeit, drei Wohneinheiten zu realisieren. Allerdings sind die konkreten Entwicklungsmöglichkeiten schwierig abzuschätzen. Eine Fläche wird für die Hühnerhaltung genutzt, eine weitere wirkte zum Zeitpunkt der Begehung 05/2024 vernachlässigt. Ausschließlich die südlichste Fläche wirkte gepflegt und ihre Entwicklung würde eine städtebaulich markante Lücke im Bebauungszusammenhang schließen. In Bezug auf die anderen beiden Flächen stellt die Entwicklung eine ausgewogene Ergänzung zur bestehenden Bebauung dar.

ID 10: Gartenstraße	**Ortsteil: Lunow**
Priorität	2
Größe/davon für Entwicklung vorgesehen	1,76 ha/0,53 ha
Anzahl neue WE	3 WE
Raumplanung	Vorbehaltsgebiet Tourismus
aktuelle planungsrechtl. Gebietskategorie	Innenbereich
Siedlungserweiterung	Baulücken
Topografie	flach
Erschließung	gegeben über Bauernstraße
aktuelle Nutzung	als Grünfläche, Hühnerhaltung
naturschutzrechtliche Schutzgebiete	keine Überschneidung
weitere Fachplanungen	keine Beeinträchtigungen bekannt
Immissionen	kein Einfluss
Gesamteinschätzung	Eine vollumfängliche Aktivierung erscheint schwierig, da auf mindestens einer Fläche eine Nutztierhaltung vorliegt.
Fazit für EEO	**keinen Einfluss**

Für die Berücksichtigung der EEO ist ausschließlich das westlichste Grundstück der Straße „Ziegelei“ zu berücksichtigen. Alle anderen Grundstücke befinden sich im Innenbereich und sind daher gemäß dem Ziel 5.5 des LEP HR B-BB nicht auf die EEO anzurechnen (vgl. Wie in Abschnitt 3.1.2 Prioritätengruppen für die Entwicklung von Siedlungsflächen erläutert, werden Flächenerweiterungen der Priorität 3 nicht berücksichtigt, da sie eine langfristige Erweiterungsoption darstellen, die nur zur Anwendung kommen, wenn die anderen Potenziale ausgeschöpft sind oder außergewöhnliche Umstände ihrer Aktivierung bedürfen.).

Tabelle 13: Zusammenfassung Erweiterungsflächen für Wohnbauflächen

Nr. im FNP	Ortsteil	Lage	Fläche (in ha)	davon für Entwicklung vorgesehen	geschätzte WE	Fazit für EEO (in ha)
08	Lunow	Ziegeleiweg	1,76	0,68	6	0,13
10	Lunow	Gartenstraße	1,76	0,53	3	kein Einfluss

Schlussendlich liegen 0,13 ha als Erweiterungsflächen für Wohnflächen vor, die im Rahmen der EEO zu berücksichtigen sind (vgl. Tabelle 13)**.** Die Flächen befinden sich ausschließlich im Ortsteil Lunow.

3.3 Mischbauflächen (M)

Die Siedlungsflächen in der Gemeinde werden im FNP zu großen Teilen als gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Je nach Anforderung können die gemischten Bauflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in die folgenden Baugebiete spezifiziert werden:

- Dorfgebiete (MD),
- Dörfliche Wohngebiete (MDW),
- Mischgebiete (MI),
- Urbane Gebiete (MU) oder
- Kerngebiete (MK).

Bestand

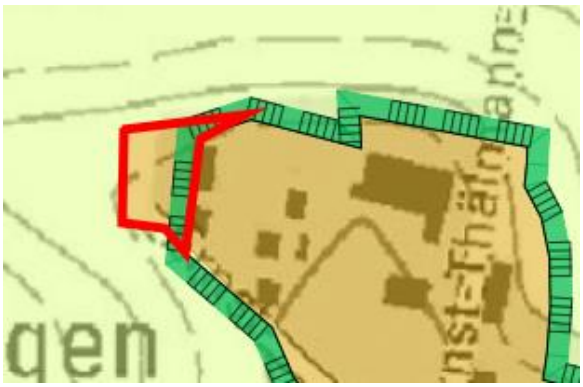
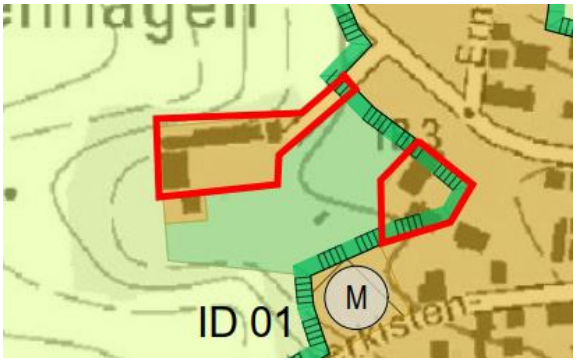
Im Plangebiet charakterisieren sich die Siedlungsflächen überwiegend über die ursprüngliche traditionelle Dorffunktion (Wohnen und Land- bzw. Forstwirtschaft). Im Jahr 2024 ist die Nutzungsdurchmischung zwar geringer als in der Vergangenheit, jedoch weiterhin vorhanden. Daher werden die Siedlungsflächen überwiegend als Mischgebiete ausgewiesen. Lediglich der nördliche Bereich von Stolzenhagen und mehrere Flächen in Lunow sind aufgrund der fehlenden und auch zukünftig nicht mehr zu erwartenden Nutzungsdurchmischung als Wohnbauflächen dargestellt.

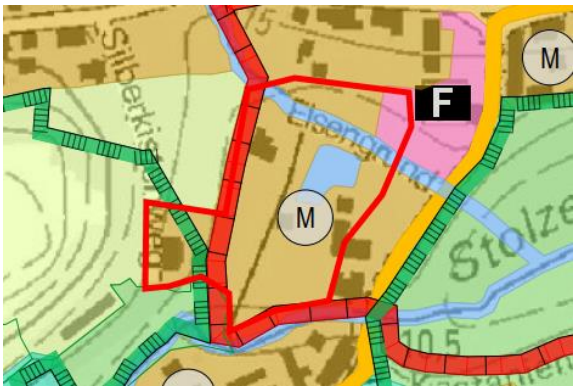
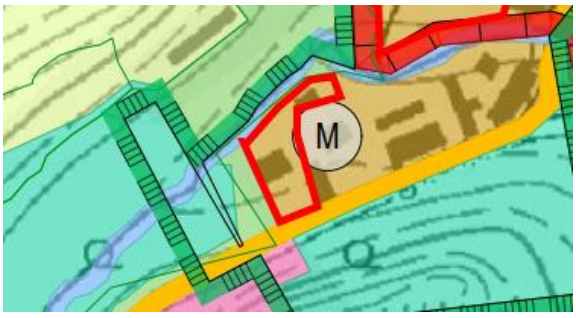
Mit der Darstellung gemischter Bauflächen wird dem planerischen Willen Ausdruck verliehen, die ortstypische direkte Nachbarschaft von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, Wohnnutzungen sowie nicht wesentlich störenden Betrieben und Handwerksbetrieben auch zukünftig zu erhalten. Weiterhin ist die bestehende Bausubstanz in Bezug auf ihre Größe, ihrer Lage

oder ihren Zuschnitt nur bedingt für Wohnen geeignet, sodass es weitere Nutzungen bedarf, um die Siedlungsflächen auch zukünftig in Nutzung zu halten und zu beleben. Die charakteristische Nutzungsmischung soll in den Bestandsflächen beibehalten und gezielt erweitert bzw. vervollständigt werden. Somit wird eine Minimierung von möglichen Nutzungskonflikten gewährleistet und eine harmonische Siedlungsentwicklung in Lunow-Stolzenhagen gesichert.

Bezüglich der Überschneidung bestehender Flächen mit dem Landschaftsschutzgebiet wurden im Rahmen der Rückmeldung vom 28.02.2025 zur Voranfrage im **Zustimmungsverfahren** die Einschätzungen in Tabelle 14 abgegeben. In der Tabelle sind die ursprünglichen Flächenzuschnitte zum Zustimmungsverfahren aber die nach der Voranfrage vom LfU mitgeteilten, korrigierten Schutzgebietsgrenzen dargestellt.

Tabelle 14: Übersicht der betroffenen Bestandsflächen (Mischbauflächen) im Zustimmungsverfahren

Betroffene Fläche	Einschätzung zur Voranfrage Zustimmungsverfahren
	Ernst-Thälmann-Straße 35 Stolzenhagen Flur 003; Flst.nr: 88, 162 • ‚Zustimmung nicht offensichtlich ausgeschlossen‘
	Ernst-Thälmann-Straße 7 und 22 Stolzenhagen Flur 003; Flst.nr: 92, 93, 107, 190, 95 • ‚Zustimmung nicht offensichtlich ausgeschlossen‘

	Silberkistenweg 1 Stolzenhagen Flur 004; Flst.nr: 9, 14, 16, 21, 22, 23, 24, 25/2, 461, 462, 478, 479 • Abweichung der LSG-Grenze mitgeteilt • Betroffenheit wurde auf das Flurstück 462 begrenzt • ‚Zustimmung nicht offensichtlich ausgeschlossen' für Flurstück 462
	Kastanienallee 1, 2, 3, 5, 6 Stolzenhagen Flur 004; Flst.nr: 114, 117, 121/1, 508, 531, 535, 536, 538, 543, 552, 553, 554 • Abweichung der LSG-Grenze mitgeteilt • Betroffenheit wurde auf das Flurstück 121/1 begrenzt • Bedarf Nachweis Einzelfallentscheidung zur Baugenehmigung – *liegt vor und wird zum Zustimmungsverfahren eingereicht*
	Elsengrund 6 Stolzenhagen Flur 004; Flst.nr: 400, 401, 402 • Abweichung der LSG-Grenze mitgeteilt • keine Betroffenheit
	Kietz 2, 3, 6 Stolzenhagen Flur 004; Flst.nr: 101, 102, 103, 105, 106 • Abweichung der LSG-Grenze mitgeteilt • Betroffenheit wurde auf den nördlichen Bereich von Flurstück 106 begrenzt • ‚Zustimmung nicht offensichtlich ausgeschlossen' für den nördlichen Bereich des Flurstückes 106

	Gutshof 2e, 2f Stolzenhagen Flur 004; Flst.nr: 80, 82, 514, 519 • Abweichung der LSG-Grenze mitgeteilt • Betroffenheit wurde auf den nördlichen Bereich von Flurstück 80 begrenzt • ‚Zustimmung nicht offensichtlich ausgeschlossen' für das Flurstück 80
	Weinbergstraße 6a Stolzenhagen Flur 004; Flst.nr: 120 • geringfügige Abweichung der LSG-Grenze mitgeteilt • ‚Zustimmung nicht offensichtlich ausgeschlossen'

Planung

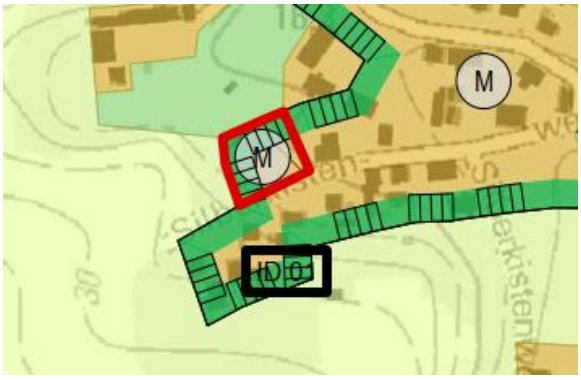
Die Erweiterungsflächen des vorliegenden Flächennutzungsplanes umfassen zum einen die Schließung von Baulücken, innerhalb bereits bebauter Bereiche, und zum anderen seitenergänzende Bebauungen an Erschließungswegen, sodass eine effiziente und nachhaltige Nutzung des vorhandenen Raumes realisiert wird und das Siedlungsbild sinnvoll ergänzt wird. Weiterhin wird dadurch die mittel- und langfristige Steuerung eines kompakten Siedlungskörpers gewährleistet.

Die geplanten Erweiterungen der Mischbauflächen eignen sich sowohl für Wohngebäude als auch für die Ansiedlung und Erweiterung bestehender nicht störender Gewerbebetriebe und landwirtschaftlich geprägter Betriebe. Innerhalb der bestehenden gemischten Bauflächen liegen vor allem kleine Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftliche Betriebe vor, die das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

<u>Ortsteil Stolzenhagen</u>

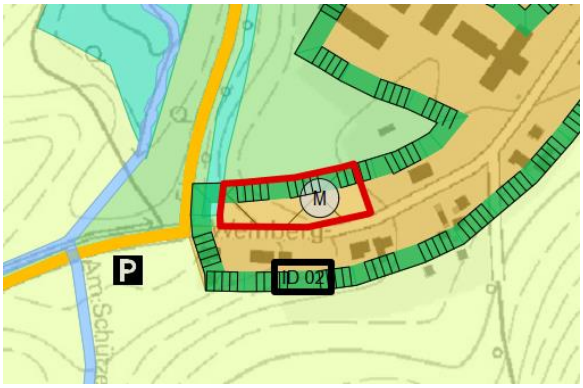
Die Fläche mit der ID 01 nimmt eine zentrale Stellung in der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Stolzenhagen ein. Ihre Entwicklung trägt maßgeblich zur Schließung der derzeit visuellen Lücke im Bebauungszusammenhang zum historisch bedeutenden Gebäudekomplex Ernst-Thälmann-Straße 32 bei, der bislang isoliert von den restlichen dörflichen

Strukturen steht. Durch die stärkere städtebauliche Integration können zwingend erforderliche Sanierungsmaßnahmen am besagten Gebäudekomplex baurechtlich erleichtert und damit der Erhalt des baulich-historischen Erbes des Ortsteils langfristig gesichert werden. Darüber hinaus ist die Fläche 01 vollständig über den Silberkistenweg erschlossen und bildet eine seitenergänzende Bebauung an dieser Erschließung. Zum Zeitpunkt der Begehung 05/2024 befand sich auf der Fläche Wiese ohne weitere Nutzung. Es bestehen keine Konflikte mit anderweitigen Fachplanungen, was die Entwicklung zusätzlich begünstigt.

ID 01: Silberkisten_West	**Ortsteil: Stolzenhagen**
	
Priorität	1
Größe/davon für Entwicklung vorgesehen	0,14 ha/0,14 ha
Anzahl neue WE	2 WE
Raumplanung	Vorbehaltsgebiet Tourismus
aktuelle planungsrechtl. Gebietskategorie	Außenbereich
Siedlungserweiterung	Erweiterung
Topografie	flach bis leicht abfallend
Erschließung	gegeben über Silberkistenweg
aktuelle Nutzung	als Grünfläche
naturschutzrechtliche Schutzgebiete	keine Überschneidung
weitere Fachplanungen	keine Beeinträchtigungen bekannt
Immissionen	kein Einfluss
Gesamteinschätzung	Lage ermöglicht den Aufbau eines Bebauungszusammenhanges zum nordwestlich gelegenen kulturhistorisch wertvollen Gebäudekomplex.
Fazit für EEO	**Einfluss (0,14 ha)**

Zur Abrundung der Ortseingangssituation im Westen des Ortsteils Stolzenhagen ist die Erweiterungsfläche mit der ID 02 geeignet. Sie wird über die Weinbergstraße erschlossen. Aufgrund ihrer Nähe zu dem nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb, ist die Darstellung der gemischten Baufläche angemessen. In Bezug auf die Entwicklung der Fläche ist der teilweise

steile Zugang zu berücksichtigen. Für diesen Standort empfiehlt sich eine niedrige Bebauung, um eine optische Überhöhung des ansteigenden Reliefs zu vermeiden und einen qualitativ hochwertigen Städtebau in der Eingangssituation des Ortsteils zu gewährleisten.

ID 02: Weinbergstraße	**Ortsteil: Stolzenhagen**
	
Priorität	1
Größe/davon für Entwicklung vorgesehen	0,49 ha/0,42 ha
Anzahl neue WE	4 WE
Raumplanung	Vorbehaltsgebiet Tourismus
aktuelle planungsrechtl. Gebietskategorie	Außenbereich
Siedlungserweiterung	Erweiterung
Topografie	leicht bis stark abfallend in westlicher Richtung
Erschließung	gegeben über Weinbergstraße
aktuelle Nutzung	Koppel
naturschutzrechtliche Schutzgebiete	keine Überschneidung
weitere Fachplanungen	keine Beeinträchtigungen bekannt
Immissionen	ggf. durch nahegelegenen Biobetrieb moderat auftretende Gerüche
Gesamteinschätzung	Entwicklung einer attraktiven Ortseingangssituation.
Fazit für EEO	**Einfluss (0,49 ha)**

Bei der Fläche mit der ID 03 handelt es sich um Bestand. Die Fläche war im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung aufgrund mehrerer kritischer Stellungnahmen aufgefallen. Der Flächenzuschnitt ergibt sich ausschließlich über die Abrundung des Bestandes und durch das vorhandene Relief. Dieses ermöglicht keine landwirtschaftliche Nutzung der westlich an die Bestandsbebauung angrenzenden Bereiche. Gleichzeitig ist die Fläche anthropogen überprägt. Zusammengefasst handelt es sich bei der ID 03 ausschließlich um eine Klarstellung der Bestandssituation. Es bestehen keine Entwicklungsabsichten der Gemeinde auf dieser Fläche.

ID 03: Ernst-Thälmann-Straße	**Ortsteil: Stolzenhagen**
Priorität	1
Größe/davon für Entwicklung vorgesehen	0,2 ha/0 ha
Anzahl neue WE	0 WE
Raumplanung	Vorbehaltsgebiet Tourismus
aktuelle planungsrechtl. Gebietskategorie	Außenbereich
Siedlungserweiterung	Arrondierung
Topografie	leicht abfallend; in Randbereichen starker Reliefsprung
Erschließung	gegeben über Ernst-Thälmann-Straße
aktuelle Nutzung	Fläche anthropogen überprägt und durch anliegendes Wohngebäude in Nutzung
naturschutzrechtliche Schutzgebiete	Arrondierung in LSG Unteres Odertal gemäß der Rückmeldung zum Zustimmungsverfahren stehen der Fläche keine offensichtlichen Gründe entgegen
weitere Fachplanungen	Abrundungsfläche aufgrund des Reliefs nicht für Landwirtschaft nutzbar
Immissionen	kein Einfluss
Gesamteinschätzung	Bestandsfläche; nicht für die Entwicklung von WE vorgesehen (keine Darstellung in Beiplan 01)
Fazit für EEO	**keinen Einfluss**

Eines der flächengrößten Potenziale für die Weiterentwicklung der Gemeinde bietet der Standort am Burgwall (ID 04). Die Fläche schließt an die bestehende Bebauung im Süden an und stärkt die Verbindung zwischen der nördlichen und südlichen Bebauung im Ortsteil. Derzeit handelt es sich um eine Koppel im Süden und im Norden um eine gering bepflanzte Obstwiese.

ID 04: Burgwall	**Ortsteil: Stolzenhagen**
Priorität	3
Größe/davon für Entwicklung vorgesehen	0,72 ha/0,72 ha
Anzahl neue WE	8 WE
Raumplanung	Vorbehaltsgebiet Tourismus
aktuelle planungsrechtl. Gebietskategorie	Außenbereich
Siedlungserweiterung	Erweiterung
Topografie	leicht abfallend im Norden; mäßig abfallend im Osten; stark abfallend im Westen der Fläche
Erschließung	gegeben über Burgwall
aktuelle Nutzung	nördliche Fläche (außerhalb Schutzgebiete) als gering bepflanzte Obstwiese genutzt; südliche Flächen als Koppel genutzt
naturschutzrechtliche Schutzgebiete	Überschneidung mit LSG Unteres Odertal, SPA Mittlere Oderniederung und FFH-Gebiet ‚Lunower Hölzchen‘
weitere Fachplanungen	östlich grenzt das Bodendenkmal zum Ringwall an
Immissionen	kein Einfluss
Gesamteinschätzung	Aktivierbarkeit der Flächen wird als sehr schwierig eingeschätzt; kein positiver Bescheid in der Voranfrage zum Zustimmungsverfahren
Fazit für EEO	**prioritätsbedingt keinen Einfluss**

Allerdings befindet sich die Fläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und überschneidet sich mit dem SPA-Gebiet „Mittlere Oderniederung“ sowie dem FFH-Gebiet „Lunower Hölzchen“. Eine Aktivierung der Flächen bedarf demzufolge weiterer Verfahren. Daher ist die vorliegende Fläche ausschließlich eine langfristige Entwicklungsoption, die sich außerhalb des vorliegenden Planungshorizontes befindet. Sie wird hier informell angezeigt, um die weiteren Entwicklungsabsichten der Gemeinde herauszustellen.

Ortsteil Lunow

Die Fläche mit der ID 06 grenzt an die bestehenden Gemeinbedarfsflächen rund um die Grundschule und das Begegnungszentrum in Lunow an. Sie umfasst sowohl kommunales als auch privates Eigentum und wird von der Gemeinde als Standort für eine mögliche Senioreneinrichtung vorgesehen. Die Notwendigkeit dieser Nutzung ergibt sich aus dem deutlichen Alterungsprozess in der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen (siehe Abschnitt 2.3.1 Einwohnerentwicklung). Ein Seniorenheim oder eine betreute Wohnform würde dazu beitragen, dass ältere Bürger in ihrer Heimatgemeinde verbleiben können, was sowohl für die soziale Infrastruktur als auch für die familiären und nachbarschaftlichen Bindungen von hoher Bedeutung ist.

ID 06: Schulstraße_Süd	**Ortsteil: Lunow**
Priorität	2
Größe/davon für Entwicklung vorgesehen	0,4 ha/0,4 ha
Anzahl neue WE	(1) Senioreneinrichtung
Raumplanung	Vorbehaltsgebiet Tourismus
aktuelle planungsrechtl. Gebietskategorie	Außenbereich
Siedlungserweiterung	Erweiterung
Topografie	flach bis leicht abfallend
Erschließung	gegeben über Schulstraße
aktuelle Nutzung	als Grünfläche und landwirtschaftliche Nutzung
naturschutzrechtliche Schutzgebiete	keine Überschneidung
weitere Fachplanungen	keine Beeinträchtigungen bekannt
Immissionen	kein Einfluss
Gesamteinschätzung	beabsichtigte Entwicklung als Fläche für ein Seniorenheim; Lage begründet sich über Eigentumsstruktur
Fazit für EEO	**Einfluss (0,4 ha)**

Da die Gemeinde selbst über keine finanziellen Mittel zur Realisierung eines solchen Projekts verfügt, ist sie auf einen privaten Investor angewiesen, der zum Stand 2024 noch nicht gefunden wurde. Um dennoch eine zukünftige Entwicklung zu ermöglichen, wird die Fläche als Mischbaufläche dargestellt. Dies eröffnet potenziellen Investoren einen größeren Spielraum für die Umsetzung – sei es als Pflegeheim, Seniorenheim oder betreutes Wohnen. Gleichzeitig dient die Festsetzung primär einer gemeinwohlorientierten Nutzung.

Trotz ihrer Lage an der Siedlungskante ist die Fläche städtebaulich sinnvoll, da sie sich an die bestehenden Gemeinbedarfsnutzungen anschließt und damit eine funktionale Ergänzung darstellt. Alternative Standorte stehen nicht zur Verfügung, wodurch die Wahl des Standortes als alternativlos einzustufen ist.

Die Entwicklung der Fläche wird mit Priorität 2 gewertet, da sie von der Sicherung eines Investors abhängt. Konfliktpotenziale bestehen nicht, abgesehen von einer geringfügigen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.

Die geplante Entwicklung des nordöstlichen Bereiches der Schulstraße (ID 07) schließt die Lücke zwischen der historischen Bebauung entlang der Bauernstraße und der jüngeren Bebauung entlang der Schulstraße. Allerdings ist der Standort in seinen Entwicklungsmöglichkeiten schwer abzuschätzen. Er wird zum Stand 2024 intensiv gärtnerisch genutzt (nördliche Teilfläche) bzw. als kleine landwirtschaftliche Fläche bzw. Abstellfläche (südliche Teilfläche) verwendet. Erfahrungsgemäß besteht bei einer landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Fläche, seitens der Eigentümer kein oder nur ein geringes Interesse für eine Nutzung für bauliche Zwecke. Daher wird die Priorität zur Entwicklung dieses Standortes mit 2 angegeben. Für die Entwicklung des Standortes empfiehlt sich die Festsetzung von Höhen- und Gestaltungsvorgaben, um die Sichtbeziehungen auf den rückwärtigen Bereich des historischen Dorfkernes zu gewährleisten.

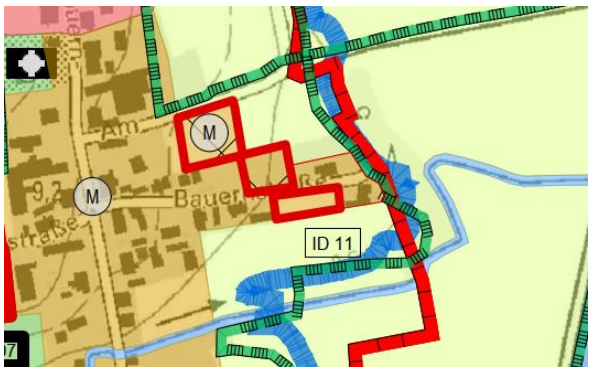
ID 07: Schulstraße_Ost	**Ortsteil: Lunow**
Priorität	2
Größe/davon für Entwicklung vorgesehen	0,94 ha/0,88 ha
Anzahl neue WE	6 WE
Raumplanung	Vorbehaltsgebiet Tourismus
aktuelle planungsrechtl. Gebietskategorie	Innenbereich und Außenbereich
Siedlungserweiterung	Baulücken und Erweiterung
Topografie	flach
Erschließung	gegeben über Schulstraße
aktuelle Nutzung	intensive gärtnerische Nutzung bzw. als kleine landwirtschaftliche Fläche
naturschutzrechtliche Schutzgebiete	keine Überschneidung
weitere Fachplanungen	südliche Fläche liegt auf dem Bodendenkmal 40304
Immissionen	kein Einfluss
Gesamteinschätzung	Entwicklung der Flächen verbindet die historischen mit den jüngeren Siedlungsstrukturen
Fazit für EEO	**teilweise Einfluss (0,5 ha)**

Die beiden Flächen entlang der südlichen Oderberger Straße (ID 09) werden für die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde im Rahmen ihres Leitbildes favorisiert. Bei der nördlichen Fläche handelt es sich um eine große Baulücke, die jedoch aufgrund eindeutiger Sichtbeziehungen zwischen der Bebauung sowie einer klaren Kante durch den Waldrand im Südosten als Innenbereich zu werten ist. Ebenso ist die südliche Fläche als Innenbereich zu werten, da auch hier durch den Waldrand eine eindeutige topografische Grenze festgelegt wird und die Fläche im Nordosten und Nordwesten von Bebauung umgeben ist. Die Entwicklung der beiden Flächen vervollständigt die bestehende Bebauung und steigert die Qualität des Ortsbildes. Für eine allgemeine Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum in diesem südlichen Bereich des Ortsteils Lunow sollten im Rahmen der Entwicklung dieses Standortes ergänzend Pflanzmaßnahmen durchgeführt werden.

ID 09: Oderberger Straße	**Ortsteil: Lunow**
Priorität	1
Größe/davon für Entwicklung vorgesehen	1,17 ha/0,59 ha
Anzahl neue WE	6 WE
Raumplanung	Vorbehaltsgebiet Tourismus
aktuelle planungsrechtl. Gebietskategorie	Innenbereich
Siedlungserweiterung	Baulücken
Topografie	flach
Erschließung	gegeben über Oderberger Straße
aktuelle Nutzung	als Grünfläche, Hühnerhaltung
naturschutzrechtliche Schutzgebiete	keine Überschneidung
weitere Fachplanungen	keine Beeinträchtigungen bekannt
Immissionen	kein Einfluss
Gesamteinschätzung	Eine vollumfängliche Aktivierung erscheint schwierig, da auf mindestens einer Fläche eine Nutztierhaltung vorliegt.
Fazit für EEO	**teilweise Einfluss (0,1 ha)**

Am nordöstlichen Rand des Ortsteils Lunow liegt die Fläche mit der ID 11. Die Entwicklung von Bauflächen im Anschluss an den historischen Siedlungskern dient der städtebaulichen Strukturierung einer der historischen Lagen des Ortsteils. Zudem soll eine Anbindung zweier nahegelegener Wohngebäude erfolgen, die sich in Sichtweite und räumlicher Nähe zum Ortsteil befinden. Ziel ist es, einen Bebauungszusammenhang herzustellen.

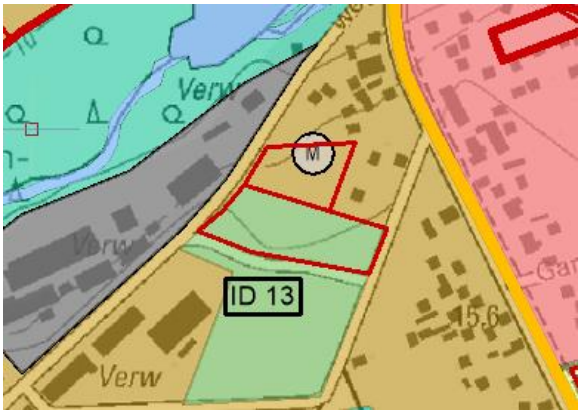
Zum Stand Oktober 2024 bestanden für den südlichen Teilbereich der Fläche keine Entwicklungsabsichten seitens des privaten Eigentümers. Daher wird dieser Abschnitt in der Berechnung der EEO nicht berücksichtigt.

ID 11: Bauernstraße	**Ortsteil: Lunow**
	
Priorität	2
Größe/davon für Entwicklung vorgesehen	0,62 ha/0,32 ha
Anzahl neue WE	4 WE
Raumplanung	Vorbehaltsgebiet Tourismus
aktuelle planungsrechtl. Gebietskategorie	Außenbereich
Siedlungserweiterung	Erweiterung
Topografie	flach; Reliefsprung zur Straße Am Hölzchensee
Erschließung	gegeben über Bauernstraße und Am Hölzchensee
aktuelle Nutzung	als Grünfläche
naturschutzrechtliche Schutzgebiete	Überschneidung mit LSG Unteres Odertal
weitere Fachplanungen	keine Beeinträchtigungen bekannt
Immissionen	kein Einfluss
Gesamteinschätzung	Strukturierung der Ortslage
Fazit für EEO	**Einfluss (0,32 ha)**

Die Fläche mit der ID 12 spielt eine zentrale Rolle bzgl. der Innenentwicklung der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen, mit dem Ziel, den bestehenden Siedlungskörper in seiner Kompaktheit zu sichern. Insbesondere entlang der Wilhelmstraße und teilweise der Kameruner Straße weist die Bebauung derzeit eine unstrukturierte und zersplitterte Erscheinung auf. Die geordnete Entwicklung dieses Bereiches ermöglicht die Umsetzung einer klaren städtebaulichen Struktur, die Aufwertung des Ortsbildes und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Für die Entwicklung empfiehlt sich die Bewahrung des gegenwärtig vorhandenen grünen Charakters des Standortes, um den Anforderungen des gemeindlichen Leitbildes gerecht zu werden. Allerdings ist die Aktivierbarkeit der einzelnen Flächen schwer absehbar, was die Einstufung in Prioritätsstufe 2 rechtfertigt.

ID 12: Wilhelmstraße	**Ortsteil: Lunow**
Priorität	2
Größe/davon für Entwicklung vorgesehen	2,47 ha/1,34 ha
Anzahl neue WE	7 WE
Raumplanung	Vorbehaltsgebiet Tourismus
aktuelle planungsrechtl. Gebietskategorie	Innenbereich
Siedlungserweiterung	Baulücken
Topografie	flach bis wellig
Erschließung	gegeben über Wilhelmstraße
aktuelle Nutzung	als Grünfläche und Koppel
naturschutzrechtliche Schutzgebiete	keine Überschneidung
weitere Fachplanungen	Teilweise Überschneidung mit Bodendenkmal
Immissionen	kein Einfluss
Gesamteinschätzung	Gebiet entspricht dem Anspruch der Entwicklung des Innenbereiches; Aktivierbarkeit kann erschwert sein
Fazit für EEO	**keinen Einfluss**

Die Fläche ID 13 stellt eine langfristige Entwicklungsoption für die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen dar. Der Standort 13 liegt teilweise im Innenbereich und entspricht somit den städtebaulichen Anforderungen sowie dem Leitbild der Gemeinde. Eine abschließende Beurteilung der Eignung der Fläche ist aufgrund potenzieller Immissionen durch das angrenzende Gewerbe zum Stand 2024 nicht möglich. Die Entwicklung des umliegenden Gewerbes sowie der landwirtschaftlichen Stellflächen ist zu beobachten und die Fläche zu einem geeigneten Zeitpunkt zu bewerten und Entwicklungen zu formulieren.

ID 13: Hohensaatener Straße	**Ortsteil: Lunow**
	
Priorität	3
Größe/davon für Entwicklung vorgesehen	0,74 ha/0,74 ha
Anzahl neue WE	4 WE
Raumplanung	Vorbehaltsgebiet Tourismus
aktuelle planungsrechtl. Gebietskategorie	Innenbereich
Siedlungserweiterung	Abrundung und Erweiterung
Topografie	flach
Erschließung	gegeben über Sportlerweg und Hohensaatener Straße
aktuelle Nutzung	als Grünfläche und Koppel
naturschutzrechtliche Schutzgebiete	keine Überschneidung
weitere Fachplanungen	keine Beeinträchtigungen bekannt
Immissionen	ggf. Immissionen durch die westlich und südwestlich angrenzenden Betriebe
Gesamteinschätzung	Lückenschluss und geringfügige Erweiterung
Fazit für EEO	**prioritätsbedingt keinen Einfluss**

Eine weitere, langfristig in Erwägung zu ziehende Fläche für die weitere Entwicklung der Gemeinde und somit Priorität 3, befindet sich an der südlichen Hohensaatener Straße (ID 14). Die Entwicklung dieser Fläche ergänzt den südlichen Siedlungsrand, indem die östliche, straßenbegleitende Bebauung vervollständigt wird. Die Qualität dieses Standortes kann aufgrund des nahegelegenen Vorbehaltsgebietes für Rohstoffabbau zum Stand 2025 nicht zuverlässige bewertet werden.

ID 14: Hohensaatener Straße	**Ortsteil: Lunow**
Priorität	3
Größe/davon für Entwicklung vorgesehen	1,11 ha/0,7 ha
Anzahl neue WE	5 WE
Raumplanung	Vorbehaltsgebiet Tourismus südlich davon Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung
aktuelle planungsrechtl. Gebietskategorie	Außenbereich
Siedlungserweiterung	Baulücken und Erweiterung
Topografie	flach
Erschließung	gegeben über Hohensaatener Straße
aktuelle Nutzung	landwirtschaftliche Fläche
naturschutzrechtliche Schutzgebiete	keine Überschneidung
weitere Fachplanungen	keine Beeinträchtigungen bekannt
Immissionen	kein Einfluss
Gesamteinschätzung	Eine langfristige Bewertung des Standortes ist aufgrund des Vorbehaltsgebietes zum Rohstoffabbau zum Stand 2024 schwierig.
Fazit für EEO	**prioritätsbedingt keinen Einfluss**

Die Fläche ID 15 ist grundsätzlich geeignet, einen Beitrag zur weiteren Gemeindeentwicklung zu leisten. Es bestehen keine wesentlichen Konfliktpotenziale mit anderen Fachplanungen, und eine bauliche Entwicklung würde die südliche Bebauung straßenbegleitend sinnvoll ergänzen, wodurch das Ortsbild vervollständigt werden könnte. Allerdings ist bekannt, dass aufgrund der Eigentumsverhältnisse für diese Flächen keine zeitnahe Aktivierung absehbar ist. Daher ist die vorliegende Fläche ausschließlich eine langfristige Entwicklungsoption, die sich außerhalb des vorliegenden Planungshorizontes befindet.

ID 15: Schulstraße_West	**Ortsteil: Lunow**
Priorität	3
Größe/davon für Entwicklung vorgesehen	1,15 ha/1,15 ha
Anzahl neue WE	10 WE
Raumplanung	Vorbehaltsgebiet Tourismus
aktuelle planungsrechtl. Gebietskategorie	Außenbereich
Siedlungserweiterung	Erweiterung
Topografie	leicht abfallend zur Straße hin
Erschließung	gegeben über Schulstraße
aktuelle Nutzung	landwirtschaftliche Fläche
naturschutzrechtliche Schutzgebiete	keine Überschneidung
weitere Fachplanungen	keine Beeinträchtigungen bekannt
Immissionen	kein Einfluss
Gesamteinschätzung	Aktivierbarkeit wird als schwierig eingeschätzt
Fazit für EEO	**prioritätsbedingt keinen Einfluss**

Schlussendlich liegt in den Ortsteilen der folgende Bedarf an Erweiterungsflächen für gemischte Bauflächen vor, die nicht im Rahmen der Innenentwicklung erfolgen und auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen sind:

Tabelle 15: Zusammenfassung Erweiterungsflächen für Mischbauflächen

Nr. im FNP	Ortsteil	Lage	Fläche (in ha)	davon für Entwicklung vorgesehen	geschätzte WE	Fazit für EEO (in ha)
01	Stolzenhagen	Silberkistenweg	0,14	0,14	2	0,1
02	Stolzenhagen	Weinbergstraße	0,49	0,42	5	0,5
04	Stolzenhagen	Burgwall	0,72	0,72	8	kein Einfluss
06	Lunow	Schulstraße_Süd	0,4	0,4	(1)	0,4
07	Lunow	Schulstraße_Ost	0,94	0,88	6	0,5
09	Lunow	Oderbeger Straße	1,17	0,59	7	0,1
11	Lunow	Bauernstraße	0,62	0,32	4	0,3
12	Lunow	Wilhelmstraße	2,47	1,34	7	kein Einfluss
13	Lunow	Sportlerweg	0,74	0,74	4	kein Einfluss
14	Lunow	Hohensaatener Straße	1,11	0,7	5	kein Einfluss
15	Lunow	Schulstraße-West	1,15	1,15	10	kein Einfluss

3.4 Zusammenfassende Bewertung der neu dargestellten Wohn- und gemischten Bauflächen

Die Benennung eines statistisch gesicherten Wohnflächenbedarfes ist wie in Abschnitt 2.3.3 Wohneinheitenbedarfsermittlung erläutert, aufgrund der bisher unzureichenden Datengrundlage nicht möglich. Maßgebend wirkt daher für die weitere Entwicklung der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen die gemäß dem LEP HR zur Verfügung stehende Eigenentwicklungsoption sowie die ermittelten Einflüsse auf das Plangebiet.

Insgesamt werden in der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen Erweiterungsflächen von 2,1 ha ausgewiesen, die gemäß EEO zu berücksichtigen sind. Dafür wurden die Flächen der Priorität 1 und 2 für Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen berücksichtigt, die sich nicht im Innenbereich befinden. Wie in Abschnitt 3.1.2 Prioritätengruppen für die Entwicklung von Siedlungsflächen erläutert, erfährt die Prioritätengruppe 3 keine Berücksichtigung in der Berechnung der Erweiterungsflächen.

Tabelle 16: Summe Erweiterungsflächen und Eigenentwicklungsoption

Ortsteil	Priorität 1	Priorität 2	Priorität 3
Stolzenhagen	0,6 ha	0 ha	0,7 ha
Lunow	2,9 ha	6,2 ha	3,0 ha
Gesamt	3,5 ha	6,2 ha	3,7 ha
davon für Entwicklung vorgesehen	1,8 ha	3,5 ha	3,3 ha
davon in der EEO zu berücksichtigen	0,9 ha	1,2 ha	----------

Die Flächenausweisungen für die Erweiterungsflächen überschreiten mit 2,1 ha die Eigenentwicklungsoption von 1,9 ha bis 2040 geringfügig. Diese Überschreitung resultiert jedoch ausschließlich aus der Sicherstellung einer Fläche für eine Senioreneinrichtung.

Da die Gemeinde selbst nicht als Bauträger auftreten kann, ist sie auf einen privaten Investor angewiesen. Um die Realisierungschancen zu erhöhen, wurde die Fläche als Mischbaufläche dargestellt, obwohl sie primär einer gemeinwohlorientierten Nutzung dient. Die tatsächliche Aktivierung der Fläche ist zudem abhängig von der Sicherung eines Investors, sodass ihre bauliche Entwicklung derzeit noch offen ist.

Insgesamt entsprechen die Flächenausweisungen den Zielen des Landesentwicklungsplanes, wie nachfolgend dargelegt.

Ziel 5.2 LEP HR *„(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.*

(2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.“ (23 S. 37)

- Dem Ziel wird entsprochen. Alle Erweiterungsflächen befinden sich innerhalb des Siedlungskörpers oder grenzen unmittelbar an diesen. Für die bestehenden Gewerbeflächen besteht kein Bedarf für Erweiterungen.

Ziel 5.3 LEP HR *„Die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren hochbaulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen ist zulässig, wenn sie an die vorhandenen Siedlungsgebiete angeschlossen sind.“* (23 S. 38)

- Das Ziel hat im vorliegenden Plangebiet keine Relevanz. Baulich geprägte Siedlungsflächen im Außenbereich haben im vorliegenden Plangebiet den Charakter einer Splittersiedlung oder eines landwirtschaftlichen Betriebes ohne zur berücksichtigende Spezifizierungen nach BImSchG, sodass von Ausweisungen von Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen im Außenbereich abgesehen wird.

Ziel 5.4 LEP HR *„Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden“* (23 S. 38)

- Dem Ziel wird entsprochen. Der vorliegende Flächennutzungsplan beinhaltet keine Entstehungen bzw. Verfestigungen von Splittersiedlungen. Die Entwicklung der Siedlungsflächen konzentriert sich vorwiegend auf Maßnahmen der Innenentwicklung.

Ziel 5.5 LEP HR *„(1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.*

(2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.“ (23 S. 38)

- Die mögliche Entwicklung von Erweiterungsflächen im vorliegenden Flächennutzungsplan entspricht dem maximal zulässigen Rahmen der EEO gem. Z 5.5 Absatz 2 LEP HR. Dieser beträgt für die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen 1,3 ha für einen Zeitraum

von 10 Jahren. Um dem Planungshorizont von 15 Jahren des vorliegenden Flächennutzungsplanes zu entsprechen, wurde die 1,5-fache Menge, also 1,9 ha, als EEO angewendet. Die Festlegungen zur Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf beziehen sich auf die Wohnsiedlungsflächenentwicklung, d. h. im vorliegenden FNP auf Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen. Die Gemischten Bauflächen werden mit 100 % in der EEO berechnet.

- Flächen der Priorität 3 sind Flächen, die über den Planungshorizont hinausgehen. Sie werden für die EEO nicht berücksichtigt und sind nicht als Bauflächen dargestellt.

Ziel 5.6/5.7 LEP HR *„(1) In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Festlegungen Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nicht. (2) Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.“* (23 S. 38)

- Die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen bildet keinen Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung.

Ergänzend zu den Festlegungen des LEP werden aus den überörtlichen Planungen die folgenden Festlegungen für den vorliegenden Flächennutzungsplan berücksichtigt:

§ 5 (3) LEPro 2007 *„Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.“*

- Die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen beabsichtigt eine Entwicklung von Flächen vorrangig im Innenbereich. Alle Entwicklungsflächen sind erschlossen, sodass keine zusätzlichen Verkehrsstrukturen notwendig werden.

Zusammengefasst wird deutlich, dass die Festlegungen der Raumplanung im vorliegenden Flächennutzungsplan eingehalten werden.

3.5 Gewerbeflächen (G)

Gewerbliche Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von gewerblichen und industriellen Einrichtungen sowie Dienstleistungsbetrieben. Gemäß §§ 8 und Nr. 9 BauNVO können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung diese Bauflächen wie folgt spezifiziert werden:

- Gewerbegebiete (GE), die „vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben [dienen]“ § 8 Abs. 1 BauNVO,
- Industriegebiete (GI), „die ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben [dienen], und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind“ § 9 Abs. 1 BauNVO.

Im Allgemeinen wird mit der Ausweisung gewerblicher Bauflächen eine räumliche Entflechtung von emittierenden Einrichtungen und empfindlichen Nutzungen angestrebt.

Bestand

Die gewerbliche Nutzung konzentriert sich in der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen am südlichen und südwestlichen Ortrand von Lunow. Südlich befindet sich ein großflächiger Betrieb zur Holzverarbeitung. Diese gewerbliche Fläche wird westlich und geringfügig südlich von Waldflächen eingerahmt. Östlich und nördlich grenzt sie an gemischte Bauflächen, die ein geringes Maß an Wohnbebauung aufweisen, sowie Gebäude, in denen zum Stand 05/2024 landwirtschaftliche Maschinen eingestellt waren. Bei allen Gebäuden sowie Nutzungen handelt es sich um Bestand, der mindestens seit 1986 besteht. Es konnten keine Konfliktpunkte im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Flächennutzungsplanes ermittelt werden.

Am südwestlichen Ortrand bieten die ehemaligen Tabakscheunen gewerbliches Entwicklungspotenzial für das Plangebiet. Sie grenzen im Süden und Westen an Waldflächen an und im Osten und Norden an Mischbauflächen. Zukünftige Nutzungen haben die angrenzende Mischbaufläche zu berücksichtigen.

Weitere gewerbliche Einrichtungen befinden sich kleinräumig innerhalb der gemischten Bauflächen und bedürfen keiner Ausweisung als gewerbliche Bauflächen.

Planung

Es sind keine Erweiterungen der gewerblichen Baufläche innerhalb des Planungshorizontes vorgesehen.

3.6 Sonderbauflächen (S)

Sonderbauflächen nach § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO sind zu unterscheiden in „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ (§ 10 BauNVO) und „sonstige Sondergebiete“ (§ 11 BauNVO). Sondergebieten nach § 10 BauNVO dienen insbesondere Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten und Campingplätzen. Sonstige Sondergebiete sind Flächen, die in der Bauleitplanung für besondere Nutzungen vorgesehen sind und nicht durch die §§ 2-10 BauGB erfasst werden.

Die Sonderbauflächen dienen dazu, diesen besonderen Nutzungen einen geeigneten Rahmen zu bieten und Konflikte mit anderen Nutzungen zu minimieren. Um dem Anspruch des Bestimmtheitsgebotes gerecht zu werden, werden im Flächennutzungsplan die Zweckbestimmungen der einzelnen Sonderbauflächen angegeben

Bestand

Im Gemeindegebiet Lunow-Stolzenhagen werden im FNP insgesamt vier Sonderbauflächen dargestellt:

- Schießplatz, Am Schützenplatz 1, Ortsteil Stolzenhagen (Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Schießplatz“),
- Hafen, Ernst-Thälmann-Straße 1, Ortsteil Stolzenhagen (Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hafen“).
- Landwirtschaft und Energieerzeugung, Oderberger Straße 26, 27 und westliche Flächen davon.

S1 Sonstiges Sondergebiet „Schießplatz“: Das Sondergebiet „Schießplatz“ wird für die bestehende Schießsportanlage südlich des Ortsteils Stolzenhagen ausgewiesen. Auf der Fläche kann verschiedenen Schießsportarten nachgegangen werden. Die Lage in einer Senke sowie eine intensive Begrünung schirmt die Anlage visuell und in Bezug auf Geräuschimmissionen gegenüber dem naheliegenden Ortsteil ab. Die Ausweisung dieses bestehenden Standortes soll langfristig den Standort sichern, der eine wichtige Rolle bzgl. des Vereins- und Soziallebens in der Gemeinde hat.

S2 Sondergebiet „Hafen“: Das Sondergebiet Hafen befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Stolzenhagen an der Alten Oder. Es umfasst zum Stand 05/2024 eine Mole, sowie ein Hafenbecken von etwa 40 mal 60 m. Sowohl an der Mole als auch auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich ein Anlegesteg, der mehreren Booten Platz bietet. Die Erschlie-

ßung ist unbefestigt und das Hafenbecken an seinen Rändern extensiv begrünt. Mit der Ausweisung als Sondergebiet beabsichtigt die Gemeinde die langfristige Sicherung des Standortes als Rastplatz für Wasserwanderungen und als Verbindungsstelle zwischen dem Fernradweg an der Oder und den Wasserwanderweg auf der Alten Oder. Eine bauliche Entwicklung der Fläche ist zum Stand des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan nicht vorgesehen.

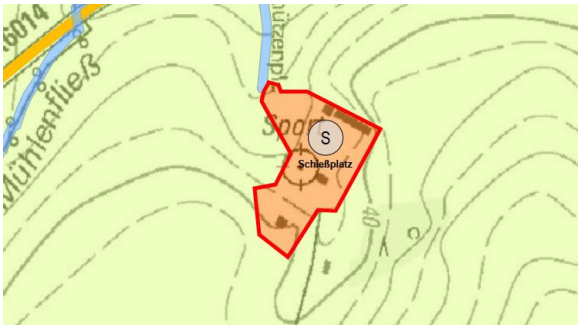
S3 Sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaft“: Das Sondergebiet liegt südwestlich des Ortsteils Lunow. Es umfasst eine bestehende großflächige Rinderviehhaltung und ergibt sich aus städtebaulichen Gesichtspunkten durch die beabsichtigte Angliederung einer Biogasanlage im Westen. Damit wird der Bereich städtebaulich durch mehrere Nutzungen geprägt und es ergibt sich das Erfordernis einer Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan.

Bezüglich der Überschneidung bestehender Flächen mit dem Landschaftsschutzgebiet wurden im Rahmen der Rückmeldung vom 28.02.2025 zur Voranfrage im **Zustimmungsverfahren** die Einschätzungen in Tabelle 17 abgegeben. In der Tabelle sind die ursprünglichen Flächenzuschnitte zum Zustimmungsverfahren aber die nach der Voranfrage vom LfU mitgeteilten, korrigierten Schutzgebietsgrenzen dargestellt.

Tabelle 17: Übersicht der betroffenen Bestandsflächen (Sonderbauflächen) im Zustimmungsverfahren

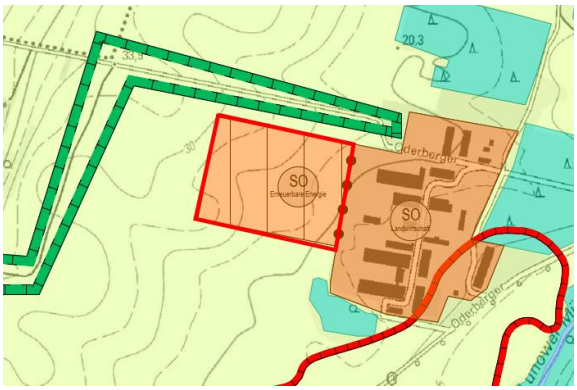
Betroffene Fläche	Einschätzung zur Voranfrage Zustimmungsverfahren

	Kietz 14
	Stolzenhagen Flur 004; Flst.nr: 42, 43, 44, 491, 555, 556
	• Zustimmung bedarf
	  • einer touristischen Gesamtkonzeption für die Gemeinde
	  • Standortalternativenprüfung

	Am Schützenplatz 1 Stolzenhagen Flur 004; Flst.nr: 507 • Bedarf Nachweis Einzelfallentscheidung zur Baugenehmigung

Planung

S4 Sonstiges Sondergebiet „Energieerzeugung“: Das Sondergebiet für die Biogasanlage befindet sich südwestlich des Ortsteils Lunow und grenzt westlich an eine großflächige Rinderhaltung. Die Darstellung der Biogasanlage basiert auf der zum Stand 03/2025 vorgesehenen verbindlichen Bauleitplanung. Aufgrund der unmittelbaren Lage neben der Rinderhaltung ergibt sich die städtebauliche Konsequenz, beide großflächigen Nutzungen als zusammenhängende Sonderbaufläche darzustellen.

SO4 Sonstiges Sondergebiet „Energieerzeugung“	**Ortsteil: Lunow**
	
Raumplanung	Vorbehaltsgebiet Tourismus
aktuelle planungsrechtl. Gebietskategorie	Außenbereich
Topografie	leicht bis stark abfallend in westlicher Richtung
Erschließung	gegeben über Oderberger Straße
aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
naturschutzrechtliche Schutzgebiete	keine Überschneidung
weitere Fachplanungen	keine Beeinträchtigungen bekannt

Im weitesten Sinne als Planung können weiterhin die Potenzialflächen für Photovoltaikfreiflächenanlagen verstanden werden. Diese sind im Beiplan 2 dargestellt. Zum Stand 2024 bestehen keine Entwicklungsabsichten für diese Flächen.

Mit den Ausweisungen im vorliegenden Flächennutzungsplan wird den Festlegungen des Landesentwicklungsprogrammes 2007 sowie dem Regionalplan entsprochen:

§ 2 (3) LEPro 2007*: *In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden.

In Verbindung mit

Grundsatz 3.1 Regionalplan: *Vorbehaltsgebiet Tourismus i. V. m. Grundsatz 3.3 Tourismus und Erholung in Vorbehaltsgebieten erhalten besondere Priorität gegenüber anderen Nutzungen. Beim Ausbau des überregionalen Radwegenetzes und der Sicherung der Wasserwanderwege ist ein besonderes Gewicht zu legen. Die Verknüpfung von Fahrrad- und Wassertourismus mit anderen touristischen Angeboten soll optimiert werden.*

- Die Gemeinde beabsichtigt, das touristische Potenzial in ihrer Gemeinde durch den Hafen und Campingplatz zu sichern und somit die Grundlage für neue wirtschaftliche Möglichkeiten innerhalb der Gemeinde zu schaffen.

§ 6 (3) LEPro 2007 *Sicherung und Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Erholungsgebieten*

- An die beiden Ortsteile der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen grenzt jeweils die Alte Oder. Die Oder ist über einen Kilometer entfernt und spielt keine wesentliche Rolle in der alltäglichen Naherholung. Auch die Nutzung der Alten Oder für die alltägliche Naherholung ist erschwert, indem sie niedriger liegt als die Umgebung, steile Ufer hat und es nur wenig Zugänge zu ihr gibt. Daher ist der Hafen ein wesentlicher wichtiger Standort für die Erlebbarkeit der Wasserflächen in der Gemeinde.

3.7 Gemeinbedarfsflächen

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB zählen zu den Gemeinbedarfsflächen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, insbesondere der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfes, wie Schulen und Kirchen sowie sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sowie Flächen für Sport- und Spielanlagen. Einrichtungen und Flächen für Kirchen, Religionsgemeinschaften und sonstige religiöse Einrichtungen.

Gemeinbedarfsflächen sind wichtige Bestandteile des sozialen Lebens in einer Gemeinde und dienen dazu, die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner zu erhöhen. Sie sind für die Infrastrukturplanung und die Entwicklung von Stadt- und Gemeindegebieten von großer Bedeutung. Gleichermaßen bedarf es personeller und finanzieller Ressourcen für ihre Pflege und den Erhalt.

Bestand

Es werden die folgenden bestehenden Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf im Flächennutzungsplan Lunow-Stolzenhagen dargestellt:

Tabelle 18: Gemeinbedarfsflächen

Ortsteil	Zweckbestimmung	Lage
Einrichtungen für Behörden und Verwaltung		
Stolzenhagen	Feuerwehr	Ernst-Thälmann-Straße 18 16248 Lunow-Stolzenhagen
Stolzenhagen	Feuerwehr – Zugang zur Alten Oder	Gemarkung Oderberg, Flur 002, Flurstück 39
Bildungs- und Erziehungseinrichtungen		
Lunow	Kita	Fischerstraße 22 16248 Lunow- Stolzenhagen
Lunow	Schule	Schulstraße 1 16248 Lunow-Stolzenhagen
Kultur, Freizeit und Sport		
Stolzenhagen	Geologischer Garten	Elsengrund 6 16248 Lunow-Stolzenhagen
Stolzenhagen	Evangelische Kirche	Ernst-Thälmann-Straße 17 16248 Lunow-Stolzenhagen
Lunow	Sportanlage	Sportlerweg 7 16248 Lunow-Stolzenhagen
Lunow	Evangelische Kirche	Bauernstraße 28 16248 Lunow-Stolzenhagen
Lunow	Sportanlage	Sportlerweg 16248 Lunow-Stolzenhagen

Planung

Neueröffnungen beziehungsweise Schließungen sind für den Planungszeitraum nicht bekannt. Die Gemeinde gibt an, dass die aktuellen Flächen ausreichend seien.

3.8 Verkehrsflächen

Bei den Verkehrsflächen werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB die überörtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt und die klassifizierten Straßen in den FNP nachrichtlich übernommen – dies beinhaltet auch überörtliche Radverkehrswege von besonderer Bedeutung. Der Oder-Neiße-Fernradwanderweg verläuft entlang der Oder durch das Gemeindegebiet und wird als

wichtige überregionale Wegeverbindung und Tourismusroute im FNP als Verkehrsfläche dargestellt.

In der Planzeichnung sind die folgenden klassifizierten Straßenverkehrsflächen dargestellt:

- L283,
- K6014.

Im Flächennutzungsplan werden größere Anlagen des ruhenden Verkehrs als öffentliche Parkplatzflächen dargestellt. Dazu gehören im Plangebiet die Parkplatzflächen am südlichen Ortseingang von Stolzenhagen sowie der Parkplatz an der Alten Oder neben der Fischerstraße im Ortsteil Lunow.

Wie in der Bestandsanalyse in Abschnitt 2.6 Verkehr erläutert, bestehen keine Anlagen für den Schienen- oder Luftverkehr.

Es besteht kein zusätzlicher Flächenbedarf für die Verkehrsnutzung. Die Maßnahmen aus dem Radverkehrskonzept sind für eine Darstellung im Flächennutzungsplan zu kleinteilig bzw. die separate Radverkehrsführung zum Stand 03/2025 nicht näher konkretisiert.

3.9 Flächen für Ver- und Entsorgung

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB werden im Flächennutzungsplan die wichtigsten Flächen und linearen Strukturen der Ver- und Entsorgung dargestellt bzw. nachrichtlich übernommen.

Abwasserentsorgung

Im Gemeindegebiet wird das Klärwerk mit 1,2 ha als größere Ver- und Entsorgungsanlage in die flächigen Darstellungen des FNPs aufgenommen. Es befindet sich im Süden des Plangebietes.

Das Schmutzwasser wird im Plangebiet vorrangig in abflusslosen Sammelgruben eingeleitet und mobil in die Kläranlage Lunow entsorgt, welche über eine Kapazität von 7.000 Einwohnergleichwerten verfügt. Circa 13 % der Einwohner reinigen ihr Schmutzwasser in privaten Kleinkläranlagen vor Ort. Im Plangebiet sind die nördlichen sowie zentralen Bereiche des Ortsteils Lunow an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB können insbesondere Bauflächen, die nicht an eine zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen sind im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Für eine bessere Lesbarkeit des Planes wurde davon abgesehen.

Es bestehen keine weiteren Ver- und Entsorgungsanlagen, die einer Berücksichtigung in den Darstellungen der Planzeichnung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB bedürfen.

3.10 Grünflächen

Grünflächen haben vielfältige Funktionen innerhalb von Gemeinden. Sie dienen unter anderem der Naherholung, dem positiven Einfluss auf das lokale Klima und der Attraktivität des Orts- und Landschaftsbildes. In der vorbereitenden Bauleitplanung werden sie mit der jeweiligen Zweckbestimmung dargestellt.

In der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen bestehen zahlreiche und vielfältige Grünflächen, die das Plangebiet prägen. Dazu zählen insbesondere die Friedhöfe, und das Ortsbild wesentlich prägende Grünstrukturen wie das Stolzenhagener Mühlenfließ, der Ringwall, das Lunower Mühlenfließ oder der Schulzengrund. Nachfolgend sind die Grünflächen im Detail aufgeführt. Es handelt sich dabei vorwiegend um Bestand.

Friedhöfe

Die Flächen für Friedhöfe konzentrieren sich in der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen traditionsgemäß bei den Kirchen und befinden sich somit jeweils nördlich in den einzelnen Ortsteilen.

Spielplätze

Spielmöglichkeiten konzentrieren sich in ländlichen Räumen vorwiegend im privaten Raum. Allerdings stellen Spielplätze wesentliche Ort für den sozialen Austausch sowie Aufbau und Pflege des Soziallebens in einer ländlichen Gemeinschaft dar. Dabei ist zu beachten, dass für die Nutzung von Spielplätzen die Lage wesentlich ist und eine zu große Entfernung zu den Nutzern beeinträchtigend wirkt.

In Stolzenhagen beabsichtigt die Gemeinde die Entwicklung des erneuerungsbedürftigen Spielplatzes am Hafen. Der Standort soll mit weiteren Funktionen, wie als Standort für Festzelte verbunden werden.

In Lunow befindet sich ein großflächiger Spielplatz an der Schule bzw. dem Begegnungszentrum. Seine Nutzung wird sowohl im Rahmen der Schulzeit als auch darüber hinaus gewährleistet, indem der Standort vielfach genutzt wird. Es sind keine Änderungen für den Standort beabsichtigt.

Sport- und Freizeitanlagen

Als Grünfläche mit der Zweckbestimmung einer Sportanlage gelten nur solche Sportflächen, für die der Charakter einer Grünfläche dominiert. Indem die Sportfläche von Lunow-Stolzenhagen zwar Rasen aufweist, aber eine vielfältige sportliche und soziale Nutzung ermöglicht, wird sie der Nutzung einer Gemeinbedarfsfläche zugerechnet.

Grünflächen ohne Zweckbestimmung

Private Grünflächen

Die privaten Gärten in der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen werden vielfältig genutzt. Sie dienen neben intensiver gärtnerischer Nutzung der Tierhaltung sowohl von Kleinsttieren als auch als Koppeln für Pferde. In Stolzenhagen beeinflussen sie wesentlich das grün geprägte Ortsbild. In Lunow tritt diese Funktion mit Ausnahme der Bauernstraße und rund um die Gartenstraße etwas in den Hintergrund.

Weitere Grünflächen

Neben den Grünflächen, die eine der vorgenannten Zweckbestimmungen haben, bestehen im Plangebiet eine Vielzahl weiterer Grünflächen ohne Zweckbestimmung. Dazu gehören beispielsweise Grünflächen, entlang des Ringwalls in Stolzenhagen, entlang des Stolzenhageners und Lunower Mühlenfließes sowie Uferrandstreifen an der Oder und Alten Oder. Diese Flächen sind nicht zwingend öffentlich begehbar, haben aber einen erheblichen Mehrwert für das Ortsbild. Eine Ausnahme ist die großflächige Grünfläche in Stolzenhagen, die von der Weinbergstraße und dem Elsengrund begrenzt wird. Sie bildet eine Hochebene und ist daher aus dem umliegenden Ort nur teilweise einsehbar. Zum Stand 05/2024 wird sie als ungeordnete Ablagefläche für Fahrzeuge und Materialien aller Art verwendet. Indem sie eine Fläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und innerhalb des Ortsteils Stolzenhagen bildet, verfügt sie über Potenzial zur Entwicklung von weiteren Grünstrukturen.

Ökologische Potenzialflächen

Weitere Grünflächen als ökologische Potenzialflächen, wie etwa Eingrünungspotenziale der Ortsrandlagen, sind im Landschaftsplan dargestellt.

3.11 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft dargestellt werden. Im vorliegenden Plangebiet sind in der Planzeichnung die prägenden Fließ- und Standgewässer in die Darstellungen des FNPs übernommen.

Fließgewässer

Im Gemeindegebiet Lunow-Stolzenhagen bestehen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) die folgenden Gewässer I. Ordnung:

- Alte Oder,
- Oder.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet Landesgewässer I. Ordnung gemäß § 3 Abs. 2 Brandenburgisches Wassergesetz in Verbindung mit der Brandenburgischen Gewässereinteilungsverordnung (BbgGewEV):

- Schneller Graben,
- Pernitz-Felch.

Für die Unterhaltung dieser Gewässer ist das Land Brandenburg gemäß § 79 Absatz 1 BbgWG im Zusammenhang mit der BbgGewEV von 2008 zuständig.

Hinzu kommen mehrere Gewässer II. Ordnung:

- Stolzenhagener Mühlenfließ,
- Lunower Mühlenfließ,
- Wilhelmsgraben,
- Postgraben.

In den Ortslagen sind insbesondere die Mühlenfließe wichtige Grünräume, die das Orts- und Landschaftsbild in seiner Attraktivität prägen.

Im Zuge ihrer wirtschaftlichen Nutzung wurden die beiden Fließgewässer Oder und Alte Oder zu großen Teilen begradigt und ausgebaut, wovon besonders die Alte Oder betroffen ist. Ihre Uferstreifen sind durchgehend durch große Steine befestigt. Weiterhin fallen die Ufer steil ab und es gibt nur sehr wenig Zugänge zum Wasser.

Die Oder weist innerhalb des Plangebietes zahlreiche Buhnen auf und Bäume und Gehölze gibt es nur vereinzelt in Ufernähe. Beide Fließgewässer befinden sich in keinem guten ökologischen Zustand. Gegenwärtig wird eine Machbarkeitsstudie für die Oder erstellt. Im Ergebnis werden für beide Fließgewässer insbesondere hydromorphologische Maßnahmen im Deichvorland erwartet.

Bisher lassen sich in der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) die folgenden Maßnahmen für die Fließgewässer verzeichnen:

- Oder:
  - Reduzierung der Nährstoffeinträge durch Drainagen
  - Initiieren/Zulassen einer eigendynamischen Gewässerentwicklung inkl. begleitender Maßnahmen
  - Maßnahmen zur Anpassung/Optimierung der Gewässerunterhaltung
  - Machbarkeitsuntersuchung zur Umsetzung hydromorphologischer Maßnahmen
  - Reduzierung der Nährstoffeinträge durch Auswaschung aus der Landwirtschaft
  - Erstellung Flussgebietsspezifisches Niedrigwasserkonzept Untere Oder
  - Grenzgewässermonitoring Untere Oder

- Alte Oder:
  - Förderung des natürlichen Rückhaltes (einschließlich Rückverlegung von Deichen und Dämmen)
  - Initiieren/Zulassen einer eigendynamischen Gewässerentwicklung inkl. begleitender Maßnahmen
  - Maßnahmen zur Anpassung/Optimierung der Gewässerunterhaltung
  - Machbarkeitsuntersuchung zur Umsetzung hydromorphologischer Maßnahmen
  - Überarbeitung der Messnetzkonzeption für Durchflusspegel

- Lunower Mühlenfließ:
  - Maßnahmen zur Anpassung/Optimierung der Gewässerunterhaltung
  - Machbarkeitsuntersuchung zur Umsetzung hydromorphologischer Maßnahmen

- Überarbeitung der Messnetzkonzeption für Durchflusspegel (22)

Weitere Angaben zum Zustand und Bewertung der beiden Fließgewässer sowie Maßnahmen werden im Landschaftsplan erläutert.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich neben den Gewässern auch die Gewässerrandstreifen. Das WHG enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von diesen. Die Vorschrift besagt, dass die Ufer der Gewässer sowie die daran landeinwärts anschließenden Gewässerrandstreifen einschließlich ihres Bewuchses zu schützen sind bzw. kann die Wasserbehörde in bestimmten Fällen eine Ausnahmegenehmigung dazu erteilen. Die Bemessung der Gewässerrandstreifen ergibt sich aus § 38 Abs. 2 und 3 WHG.

Das Plangebiet ist von einem HQextrem Gebiet der Hochwasserrisikomanagementplanung betroffen. Nähere Angaben zu den Überschwemmungsgebieten erfolgen unter dem Schwerpunkt Wasserrecht im Abschnitt 3.1.4 Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB.

Standgewässer

Zu den Standgewässern zählen insbesondere die Sölle, sowie der Hölzchensee Im Rahmen der Bestanderfassung und Bewertung der Oberflächengewässer werden die Gewässer selbst und deren Zustand im Landschaftsplan näher beschrieben.

3.12 Flächen der Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

Gemäß § 201 BauGB ist Landwirtschaft im Sinne des BauGB insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung – soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann –, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei. Die unterschiedlichen Formen der Landwirtschaft werden im Flächennutzungsplan nicht getrennt betrachtet oder gewichtet.

Aufgrund des Generalisierungsgrades der FNP sowie maßstabsbedingter Abstraktion wurden sämtliche Außenbereichsflächen, welche nicht Wald oder einer Flächennutzung nach § 5 Abs. 2 Nr. 1-8 BauGB entsprechen bzw. dafür bestimmt sind, den Flächen für die Landwirtschaft

zugeordnet. Eine tatsächliche Ausübung der Nutzung ist abhängig von den örtlichen Gegebenheiten, insbesondere sind gesetzlich geschützte Strukturen (Biotope, Schutzgebiete etc.) beachtlich.[6]

Die traditionelle Kulturlandschaft im vorliegenden Plangebiet setzt sich aus weitläufigen Ackerflächen mit einer geringen Strukturierung zusammen. Unterbrochen werden die Flächen durch Sölle unterschiedlicher Größe. Ausschließlich die landwirtschaftlichen Flächen zwischen der Oder und der Alten Oder sind aufgrund eines weitläufigen Grabensystems etwas intensiver strukturiert. Da landwirtschaftliche Flächen teilweise oder vollständig in Schutzgebieten liegen, müssen die Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders berücksichtigt werden. Die detaillierte Beschreibung der Nutzungsregelungen und der Naturschutzmaßnahmen auf Landwirtschaftsflächen ist Gegenstand des Landschaftsplanes. Weiterhin wird auf § 17 BBodSchG verwiesen.

Indem die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet zum Teil innerhalb oder direkt an naturschutzrechtlichen Schutzgebieten liegen, sind den Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in besonderem Maß Rechnung zu tragen. Die detaillierte Beschreibung der Nutzungsregelungen und der Naturschutzmaßnahmen auf Landwirtschaftsflächen ist Gegenstand des Landschaftsplanes.

Die Betriebsstrukturen, die die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen bestimmen, sind in Bezug auf die Flächennutzung in den letzten Jahren konstant geblieben. Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten dieser Betriebe bestimmen sich gemäß den Privilegierungen nach § 35 BauGB oder ihrer Lage innerhalb gemischter Bauflächen. Eine heranrückende Wohnbebauung muss einen Schutzabstand zu bestehenden Stallanlagen einhalten. Für diese Anforderungen sind die Darstellungen in der vorliegenden Planzeichnung zum Flächennutzungsplan im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder anderweitiger Genehmigungsverfahren zu konkretisieren.

Für den Entwicklungszeitraum des vorliegenden Flächennutzungsplanes ist eine Reduzierung um 2,1 ha der landwirtschaftlichen Flächen aufgrund der Entwicklung für Wohnbau- und Mischbauflächen sowie Sonderbauflächen dargestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich aufgrund des oben genannten Generalisierungsgrades bei den betroffenen Flächen auch um Grünflächen handeln kann.

[6] Bothe § 5 BauGB Rn. 51ff, Bothe § 9 BauGB Rn. 97ff, Kellermann § 35 BauGB Rn. 16, Rixner § 201 BauGB Rn. 1ff, jeweils in Rixner, Biedermann, Charlier (4. Aufl.); Mitschang/Reidt § 35 Rn. 11ff in Battis, Krautzberger, Löhr (15. Aufl.)

Weiterhin wird für die beabsichtigte Biogasanlage im Südwesten von Lunow landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Diese wird vorläufig in der Planzeichnung mit 3,7 ha dargestellt.

Flächen für Wald

Wald ist nach Bundeswaldgesetz jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Forstwirtschaft ist die planmäßige Bewirtschaftung des Waldes im dafür erforderlichen Mindestumfang.[7]

In der Planzeichnung wurden die als Wald eingestuften Flächen gemäß amtlicher Forstgrundkarte dargestellt. Gemäß dem Abschnitt 2.1.3 Nutzungsverteilung sind 15 % der Fläche im Plangebiet Waldfläche. Diese konzentriert sich als großes zusammenhängendes Waldgebiet vor allem im Süden der Gemeinde. Gleichzeitig ist für diese Waldfläche ein Vorbehaltsgebiet für den Rohstoffabbau im Regionalplan ausgewiesen. Mögliche Konfliktpunkte zwischen den fachlichen Belangen Wald und Rohstoffabbau sind in einem separaten Planverfahren zu klären.

Weitere wesentliche Waldflächen sind der Klimaschutzwald im Südwesten des Ortsteils Lunow und westlich des Elsengrundes bei Stolzenhagen sowie der Schutzwald auf erosionsgefährdeten Gebieten entlang der Alten Oder zwischen den beiden Ortsteilen. Die verbleibenden Waldflächen sind eher kleinteilig und konzentrieren sich insbesondere auf Standorte in Hanglage.

Hinsichtlich der in der Forstgrundkarte dargestellten Waldflächen liegt eine Diskrepanz im Ortsteil Stolzenhagen am Elsengrund vor. Die dort ausgewiesenen Waldflächen sind entsprechend der vor Ort vorliegenden Situation im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt.

Für das Plangebiet sind keine Waldmehrungsflächen ausgewiesen. Es erfolgt keine Inanspruchnahme von Wald durch Bauflächen.

Für Bauflächen, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Waldflächen befinden sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder anderweitiger Genehmigungsverfahren Mindestabstände einzuhalten.

[7] Mitschang/Reidt § 35 Rn. 11 in Battis, Krautzberger, Löhr; Bothe § 9 BauGB Rn. 106ff in Rixner, Biedermann, Charlier (4. Aufl.)

***Grundsatz 6.1 LEP HR** „(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. (2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.“*

- Entsprechend den Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes ist die Freiraumin anspruchnahme für die weitere Entwicklung der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen minimiert. Flächen, die der Prioritätengruppe 1 zugewiesen sind, nehmen keine Wald- oder landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch und konzentrieren sich auf Baulücken im Innenbereich. Für die Erweiterungsflächen wird die Inanspruchnahme von Flächen auf ein notwendiges Maß begrenzt, um die städtebauliche Situation zu ordnen bzw. abzurunden.

***Ziel 6.2 LEP HR** „Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern.“ i. V. m. **Ziel 6.1 Regionalplan** „Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern.“*

- Es erfolgt keine Inanspruchnahme des Freiraumverbundes. Er wird in seinem Bestand gesichert.

3.13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Parallel zum Flächennutzungsplan wird der Landschaftsplan für die weitere Entwicklung der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen aufgestellt. In diesem sind gemäß § 11 BNatSchG die Belange zum Naturschutz und zur Landschaftspflege auf Ebene der Gemeinde geregelt. Er analysiert und bewertet den Naturhaushalt im Plangebiet hinsichtlich seiner Teilfunktionen Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Arten und Biotopschutz sowie die landschaftsbezogene Erholungsnutzung bzw. das Landschaftsbild. Darauf aufbauend ergeben sich konkrete Ziele und Maßnahmen für die weitere landschaftsplanerische Entwicklung des Plangebietes.

Die Ergebnisse bzw. Maßnahmen des Landschaftsplanes sind in den Flächennutzungsplan zu integrieren, unter der Voraussetzung, dass die Darstellungen hierzu geeignet sind.

Im vorliegenden Flächennutzungsplan werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB i. V. m. § 5 Abs. 2a BauGB Flächen für Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege

und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für die Darstellung potenzieller Ausgleichsflächen genutzt. Die Eignung und Verfügbarkeit der einzelnen Flächen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Die potenziellen Ausgleichsflächen dienen dazu gemäß § 1a Abs. 3 BauGB voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden oder gegebenenfalls auszugleichen.

Nachfolgend sind die einzelnen Flächen und Maßnahmen aufgeführt:

Tabelle 19: Potenzielle Ausgleichsflächen und Maßnahmen

Nr.	Maßnahme	Lage
M 1	Entwicklung von Trittsteinen und lokalen Biotopverbundflächen - Anlage von Alleen, Hecken und Korridoren (entspricht M1.01 des Landschaftsplanes)	entlang von Wegen, Waldrändern und Flurstücksgrenzen landwirtschaftlicher Flächen westlich des Lunower Hölzchens und südlich von Stolzenhagen
M 2	Entwicklung von Trittsteinen und lokalen Biotopverbundflächen - Anlage von Alleen, Hecken und Korridoren (entspricht M1.01 des Landschaftsplanes)	entlang von Wegen, Waldrändern und Flurstücksgrenzen landwirtschaftlicher Flächen südwestlich des Lunower Hölzchens und nördlich von Lunow
M 3	Vervollständigung der Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen zur Herstellung eines Triftweges entlang der ehemaligen Bahnstrecke	ehemalige Bahnstrecke im Südwesten des Plangebietes, Lunow
M 4	Vervollständigung der Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen zur Herstellung eines Triftweges entlang der ehemaligen Bahnstrecke	ehemalige Bahnstrecke im Südwesten des Plangebietes, Lunow
M 5	Entwicklung von Trittsteinen und lokalen Biotopverbundflächen - Anlage von Alleen, Hecken und Korridoren (entspricht M1.01 des Landschaftsplanes)	entlang von Wegen, Waldrändern und Flurstücksgrenzen landwirtschaftlicher Flächen westlich von Lunow
M 6	Bepflanzung mit Bäumen und Gehölzen des ehemaligen Altlastenstandortes Gartenstraße (entspricht M1.01 des Landschaftsplanes)	Gartenstraße, Lunow

3.14 Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB

Nach § 5 Abs. 3 BauGB werden im FNP bestimmte Flächen wie beispielsweise Altlasten gekennzeichnet. Festgesetzte Planungen und sonstige Nutzungsregelungen auf anderer gesetzlicher Grundlage als dem Baugesetzbuch werden nach § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen, in Aussicht gestellte Planungen werden vermerkt.

3.14.1 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sind im Flächennutzungsplan Flächen zu kennzeichnen, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind und „deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Darüber hinaus sind Überlagerungen zwischen Erholungsflächen und Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Flächennutzungsplan zu thematisieren.

Die bekannten Altlastenstandorte und Altablagerungen sind in Beiplan 04 entsprechend dem aktuellen Datenbestand des Landkreises Barnim kartografisch angegeben sowie in Tabelle 20 aufgeführt.

Es liegen mehrere Überschneidungen von Altlastverdachtsflächen mit Bauflächen vor, wobei es sich überwiegend um die Überschneidung von Altlasten mit landwirtschaftlichen Betrieben handelt. Im Süden vom Ortsteil Lunow ist die Fläche des Holzwerkes sowie die östlich angrenzenden Flächen als Altlastverdachtsfläche gekennzeichnet. Dies ist zu berücksichtigen, wenn die Fläche einer Entwicklung zugeführt werden sollte.

Weiterhin befindet sich jeweils eine kleine Altlastverdachtsfläche zentral in Stolzenhagen (Flur 004, Flurstück 108 und 529) sowie zentral in Lunow (Flur 007, Flurstück 124). Es sind keine Nutzungskonflikte in Bezug auf die Bestandsbebauung bekannt.

Zusätzlich zu den Angaben des Fachinformationssystem Altlasten wurde seitens des LBGR im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Hinweis auf die Altbohrung E Od 1/64 eingereicht. Es ist ein Mindestabstand zur Bohrung von 25 m einzuhalten und eine Überbauung der Bohrung ist in der Regel nicht zulässig. Dies wird im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens eingehalten.

Die Bohrung muss, zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken bzw. im Havariefall, mit einem dementsprechend groß dimensionierten Bohrgerät erreicht werden können. Die Bohrpunkte sind darüber hinaus wegen möglicher Chlorid- und/oder Kohlenwasserstoffverunreinigungen als Altlastenverdachtsflächen zu behandeln. Im weiteren Umkreis sind Inhomogenitäten hinsichtlich der Standsicherheit durch Nachsackungen im Bereich der Bohrung nicht auszuschließen.

Die Erweiterungsflächen liegen außerhalb der gekennzeichneten Altlastenstandorte und Altlastenverdachtsflächen.

Tabelle 20: Altlasten im Plangebiet

Lfd. Nr.	INSTANZ-Nummer	Bezeichnung	Lage	Art der Altlast
1	220605475	V 38/Havarie Trafo	Lunow; östlich Oderberger Straße 26	sanierte stoffliche schädliche Bodenveränderung
2	220601332	S 63/3 Milchviehanlage Stolzenhagen	Stolzenhagen; Betriebsstandort Weinbergstraße 6a	altlastverdächtige Fläche-Altstandort
3	220601331	S 63/2 Schafstall Stolzenhagen	Stolzenhagen; nordöstliches Ende Kastanienallee	altlastverdächtige Fläche-Altstandort
4	220601330	S 63/1 Schweinemast Stolzenhagen	Stolzenhagen; Gutshof 2j-2n; Burgwall 6a-6c	altlastverdächtige Fläche-Altstandort
5	220601202	S 38/5 Sand- und Kieswerke Lunow	Lunow; Betriebsstandort Sand- und Kieswerke Lunow	altlastverdächtige Fläche-Altstandort
6	220601207	S 38/4 Milchproduktion Lunow	Lunow; Betriebsstandort Nord Oderberger Straße 26/27	altlastverdächtige Fläche-Altstandort
7	220601206	S 38/3 Rinderställe Lunow	Lunow; Betriebsstandort Süd Oderberger Straße 26/27	altlastverdächtige Fläche-Altstandort
8	220601203	S 38/2 Entenmast Lunow	Lunow; Vorwerk Steinberg	altlastverdächtige Fläche-Altstandort
9	220601201	S 38/1 HVB Holzverarbeitungsbetrieb Lunow	Lunow; beidseitig Sportlerweg	altlastverdächtige Fläche-Altstandort
10	220600111	A 63/3 Altablagerung am Ortseingang (Sandgrube)	Stolzenhagen; K6014	altlastverdächtige Fläche-Altstandort
11	220600063	A 63/1 Deponie Stolzenhagen	Stolzenhagen; nördliches Ende E.-Thälmann-Straße	sanierte Altablagerung
12	220600105	A 38/3 ehem. Gülle- und Fäkalienabladestelle Lunow	nördlich Lunow, in Verlängerung der Stolzenhagener Straße	altlastverdächtige Fläche-Altstandort
13	220600104	A 38/2 Altablagerung Alte Kippe Lunow	Lunow; Lüdersdorfer Straße 11a, 12a	altlastverdächtige Fläche-Altstandort
14	220600041	A 38/1 Deponie Die Gehren Lunow	Lunow; Freifläche innerhalb der Gartenstraße	sanierte Altablagerung
15	220600039	A 37/1 Deponie Lüdersdorf	Lunow; südöstlich des Endes Triftstraße	sanierte Altablagerung
16		Altbohrung E Od 1/64. mit 25 m Umkreis	*gemäß Bohrpunktkarte[8] Deutschland innerhalb Altlast Nr. 15*	

[8] Esri, HERE, Garmin, INCREMENT P. USGS; BGR (2023): Bohrpunktkarte Deutschland. URL: https://boreholemap.bgr.de/mapapps/resources/apps/boreholemap/index.html?lang=de [letzter Zugriff am: 14.11.2024].

3.14.2 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Bergbauberechtigung und Baubeschränkungsgebiete

Nachfolgende Flächen des Gemeindegebietes befinden sich ganz oder teilweise im Bergwerkseigentum, welches die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung der im Feld lagernden Bodenschätze (Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen; tonige Gesteine zur Herstellung kleinformatiger Wandbauelemente) berechtigt:

Tabelle 21: Flächen im Bergwerkseigentum

Lage	Bergwerksfeld	Inhaber
nordöstlich im Gemeindegebiet; zwischen Alter Oder und Oder	„Stolper Bogen (31-0038)“	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, Schönhauser Allee 120, 10437 Berlin
südwestlich im Gemeindegebiet	„Lunow (31-0039)“	Elbekies GmbH, Werkstraße 1, 01920 Oßling
südöstlich im Gemeindegebiet	„Hohensaaten (31-0048)“	Elbekies GmbH, Werkstraße 1, 01920 Oßling

In den Bergwerksfeldern „Lunow“ und „Hohensaaten“ befinden sich die rechtlich festgesetzten Baubeschränkungsgebiete für Kiessand „BBG Lunow (7013)“ und „BBG Hohensaaten (7019)“.

Die Rechtsgrundlagen für Baubeschränkungsgebiete sind §§ 107 bis 109 des Bundesberggesetzes (BBergG). Innerhalb von Baubeschränkungsgebieten darf die für die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen erforderliche baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung oder eine diese einschließende Genehmigung nur mit Zustimmung des LBGR erteilt werden (§ 108 BBergG). Die Zustimmung darf nur versagt werden, wenn durch die bauliche Anlage die Durchführung bergbaulicher Maßnahmen erschwert würde.

Das aufgeführte Bergwerkseigentum wurde im Ergebnis einer geologischen Lagerstättenerkundung von der Staatlichen Vorratskommission für nutzbare Ressourcen der Erdkruste der DDR verliehen und nachfolgend auf der Grundlage der Regelungen des Einigungsvertrages bestätigt. Es handelt sich um aufrechterhaltene Bergwerkseigentume im Sinne des § 149 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 151 Bundesberggesetz (BBergG). Die Bergwerkseigentume sind von der Laufzeit her unbefristet.

Bundesbergrecht

Von den drei dargestellten Bergwerkseigentümern ist ausschließlich „Hohensaaten“ bisher aufgeschlossen worden. Es handelt sich um einen aktiven Tagebau, welcher der Bergaufsicht unterliegt:

- Hohensaaten (h02): Hauptbetriebsplan h 02-1.1-4-4 bis 31.12.2026.

In den Kiessandtagebau finden Gewinnungstätigkeiten auf der Grundlage von einem nach § 52 BBergG zugelassenen Hauptbetriebsplan statt. Eine Einstellung der Bergbautätigkeiten ist in näherer Zukunft nicht zu erwarten.

Das südöstliche Bergwerkseigentum befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes zur Rohstoffgewinnung. Eine Umsetzung hätte Auswirkungen auf die Wohn- und Ortsbildqualität des südlichen Siedlungsbereiches von Lunow. Ebenso beeinflusst es die Umsetzungsmöglichkeiten des Vorbehaltsgebietes für Tourismus.

Das nördliche Bergwerkseigentum liegt innerhalb einer Vielzahl von Schutzgebieten, u. a. dem FFH-Gebiet „Unteres Odertal“ und dem Nationalpark „Unteres Odertal“. Die sich daraus ergebenden Nutzungskonflikte sind nicht Gegenstand des vorliegenden Flächennutzungsplanes, sondern in einem separaten Genehmigungsverfahren zu klären.

Aufgrund der weiträumigen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen erfolgt in der Planzeichnung eine Differenzierung nach Abgrabungen mit Bergbauberechtigung (Abbaugebiete), Abgrabungen mit Bergbauberechtigung (Planung) und Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Rohstoffen.

Im Gemeindegebiet befindet sich die Altbohrung E Od 1/64. Diese ist von den Darstellungen des FNPs zunächst nicht betroffen. Für eine eventuell zu späterem Zeitpunkt stattfindende Bauplanung ist zu beachten, dass eine Überbauung der Bohrungen in der Regel nicht zulässig ist. Es ist ein Mindestabstand zur Bohrung von 25 m einzuhalten. Die Bohrpunkte sind darüber hinaus wegen möglicher Chlorid- und/oder Kohlenwasserstoffverunreinigungen als Altlastenverdachtsflächen zu behandeln. Im weiteren Umkreis sind Inhomogenitäten hinsichtlich der Standsicherheit durch Nachsackungen im Bereich der Bohrung nicht auszuschließen.

Radonkonzentration

Für das Land Brandenburg besteht bisher kein Erfordernis, Radon-Vorsorgegebiete auszuweisen (74).

3.14.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes

Großflächige Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die folgenden großflächigen Schutzgebiete:

Tabelle 22: Großflächige Schutzgebiete und ihre Flächengröße im Plangebiet

Schutzgebiet	Flächengröße	Fläche im Plangebiet
Landschaftsschutzgebiet „Nationalparkregion Unteres Odertal“ (Gebietsnummer 2951-602)	17.729,49 ha	1.492,22 ha
Nationalpark „Unteres Odertal“ (Gebietsnummer 2951-101)	5.233,08 ha	197,71 ha
Naturschutzgebiet „Nationalpark Unteres Odertal“ (Gebietsnummer NSG 2951-501)	10.444,65 ha	489,76 ha
SPA-Gebiet „Unteres Odertal“ (Gebietsnummer DE 2951-401)	11.708,39 ha	559,32 ha
SPA-Gebiet „Mittlere Oderniederung“ (Gebietsnummer DE 3453-422)	31.424,66 ha	809,37 ha
FFH-Gebiet „Unteres Odertal“ (Gebietsnummer DE 2951-302)	6.784,41 ha	580,49 ha
FFH-Gebiet „Lunower Hölzchen“ (Gebietsnummer DE 3050-303)	51,66 ha	51,66 ha

Diese großflächigen Schutzgebiete sind insbesondere für den Bereich zwischen der Alten Oder und der Oder prägend. Auf diesen Flächen befindet sich mit Ausnahme weniger landwirtschaftlicher Erschließungswege sowie dem Oder-Neiße-Fernradwege keine weiteren wesentlichen baulichen Anlagen, sodass Flora und Fauna einer überwiegend ungestörten Entwicklung folgen können.

Alle FFH-Gebiete außerhalb des Nationalparks sind zugleich auch SPA-Gebiet. Das LSG ist dem Nationalpark vorgelagert und dient als Pufferzone.

Zustimmungsverfahren

In Bezug auf die bauliche Entwicklung beeinflussen die Schutzgebiete den Ortsteil Stolzenhagen vollumfänglich und den Ortsteil Lunow im Norden. Sie überschneiden sich sowohl mit Bestandsflächen als auch Erweiterungsflächen, sodass ein Zustimmungsverfahren durchgeführt wird. Die Voranfrage wurde 09/2024 eingereicht bzw. Nachforderungen zum Stand 11/2024. Im Ergebnis der Rückmeldung zur Voranfrage vom 28.2.2025 wurden die folgenden Belange im vorliegenden Flächennutzungsplan angepasst:

- manuelle Anpassung der Schutzgebietsgrenzen anhand der digitalen, aber nicht georeferenzierten Angaben des LfU bzw. MLEUV:
  - Landschaftsschutzgebiet „Nationalparkregion Unteres Odertal“
  - SPA-Gebiet „Unteres Odertal“
  - FFH-Gebiet „Lunower Hölzchen“ sowie
  - Naturschutzgebiet „Nationalpark Unteres Odertal“
- spezifische Aussagen zu Bestands- und Erweiterungsflächen wurden in die Abschnitte 3.3 Mischbauflächen (M) und 3.6 Sonderbauflächen (S) integriert.

Besonders geschützte Biotope

Gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG sind bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotop haben, gesetzlich geschützt. In diesen besonders geschützten Biotopen sind alle Handlungen verboten, die zu ihrer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können.

Im Plangebiet befinden sich eine Vielzahl an geschützten Biotopen. Sie konzentrieren sich vor allem rund um die Sölle im Außenbereich; liegen jedoch auch innerhalb der Siedlungsgebiete. Demzufolge berücksichtigt die Ausweisung der Bauflächen die Lage und Abgrenzung der geschützten Biotope. Damit wird die Vermeidung von Nutzungskonflikten beabsichtigt.

Naturdenkmale

Naturschutzrechtliche Schutzobjekte (Einzelobjekte), wie z. B. Naturdenkmäler, liegen auf dem Gebiet der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen in geringfügiger Anzahl vor. Im Detail sind sie im Landschaftsplan aufgeführt und erläutert.

Weiterführende Angaben zu den Schutzgebieten und -objekten im Sinne des Naturschutzrechtes und ihren Einfluss auf das Plangebiet befinden sich im Landschaftsplan.

3.14.4 Kulturdenkmale

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind die Belange des Denkmalschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigen. Damit wird vordergründig ein ausreichender Umgebungsschutz herausragender Kulturdenkmale beabsichtigt. Alle Denkmäler sind tabellarisch in Anlage 1 aufgeführt.

Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche archäologische Fundstätten, die den Bodendenkmälern zuzurechnen sind. Sie belegen eine frühe Besiedlung des vorliegenden Landstriches. In Stolzenhagen befinden sich u. a. ein bronze- bzw. eisenzeitlicher Burgwall sowie neolithische Großstein- und Hügelgräber. In Lunow sind Gräberfelder und Siedlungen aus Neolithikum, Bronze- und Eisenzeit, römischer Kaiserzeit, slawischem und deutschem Mittelalter nachgewiesen (53).

Baudenkmale

Die geschützten Baudenkmäler in der Gemeinde, die in der Denkmalliste des Landes Brandenburg verzeichnet sind, werden nachfolgend in Tabelle 23 aufgelistet.

Tabelle 23: Baudenkmäler im Plangebiet, Stand 10/2024 (53)

Nr.	Ortsteil	Adresse	Beschreibung
1	Lunow	Dorfplatz	Begräbnisstätte der Roten Armee
2	Lunow	Bauernstraße 30	Dorfkirche, Kirchhof mit Portal, Einfriedung (teilw.), Leichenhalle, Wagenschuppen und Leichenwagen
3	Lunow	Bauernstraße 44	Hofanlage mit Wohnhaus, Scheune und zwei Stallgebäuden
4	Lunow	Fischerstraße 22	Kindergarten mit Hofgebäude
5	Lunow	Hohensaatener Straße 1	Wohnhaus mit Stall
6	Lunow	Kameruner Straße 16	Wohnhaus
7	Stolzenhagen	Ernst-Thälmann-Straße	Kirche
8	Stolzenhagen	Ernst-Thälmann-Straße 12	Bauerngehöft mit Wohnhaus, zwei Stallgebäuden und Scheune
9	Stolzenhagen	Ernst-Thälmann-Straße 14	Wohnhaus
10	Stolzenhagen	Kietz 3	Gutshaus
11	Stolzenhagen	Dorfplatz	Begräbnisstätte der Roten Armee

Die Liste der Baudenkmäler unterliegt einer laufenden Aktualisierung.

3.14.5 Wasserrecht

Im Plangebiet befinden sich keine Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG.

Darüber hinaus sind gemäß § 5 Abs. 4a BauGB festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie Hochwasserentstehungsgebiete nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.

Für die Gewässer I. Ordnung in der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen liegen festgesetzte Überschwemmungsgebiete HQ100 Flächen (Flächen mit mittlerer Hochwassergefahr) nach § 76 WHG i. V. m. § 100 BbgWG mit bestimmten Auflagen vor. Es sind mindestens die Auflagen gemäß §§ 78 WHG und folgende einzuhalten. Weitere Auflagen oder Ausnahmen werden durch die zuständige Wasserbehörde festgesetzt.

Im Gebiet der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen befinden sich die Überschwemmungsgebiete entlang der Alten Oder und der Oder sowie im geringfügigen Maße am Lunower Mühlenfließ. Im Rahmen von Hochwasserereignissen kann darüber hinaus der Kiesabbau im Süden des Plangebietes von Überschwemmungen betroffen sein. In der Planzeichnung sind die festgesetzten Überschwemmungsgebiete HQ100 dargestellt.

In geringfügigem Umfang befinden sich bauliche Flächen des vorliegenden FNPs in einem Hochwasserrisikogebiet entsprechend § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG. Dabei handelt es sich nahezu ausschließlich um Bestandsflächen, von denen ausschließlich die Freiflächen betroffen sind und nicht die baulichen Anlagen. Eine Änderung dieser Situation ist nicht vorgesehen. Eine Ausnahme bildet die Sonderbaufläche am Hafen in Stolzenhagen, von denen im Fall von Überschwemmungen die Steganlagen betroffen sind.

In Risikogebieten sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für Gebiete im Sinne von § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB nach § 78b WHG insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Des Weiteren ist § 78c WHG zur Errichtung und zum Gebrauch von Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten zu beachten.

Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 3 WHG sowie Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG sind zum Stand 03/2025 auf der Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg für das Plangebiet nicht eingezeichnet.

Darüber hinaus ist gemäß § 97 Absatz 3 des BbgWG das Landesamt für Umwelt (LfU) zuständig für die Unterhaltung nachstehender Hochwasserschutzanlagen:

- Deich Lunow-Stolper Polder,
- Winterdeich Lunow-Stolper Polder.

Grundsatz 8.3 LEP HR *„Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.“*

Grundsatz 8.4 LEP HR *„In den Gebieten, die bei einem Hochwasserereignis mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren natürlicherweise überschwemmt werden, sowie in Flutungspoldern sind bei Planungen und Maßnahmen den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensverringerung besonderes Gewicht beizumessen.“*

- Den Festlegungen des Landesentwicklungsplanes wird mit dem vorliegenden Entwurf zum Flächennutzungsplan entsprochen. Bestehende Überschwemmungsflächen bleiben erhalten. Es sind keine baulichen Verdichtungen auf diesen Flächen vorgesehen.

4 Flächenbilanz

Tabelle 24: Flächenbilanz gemäß den Darstellungen der Planzeichnung (Entwurf)

Kategorie	Bestand in ha	Planung in ha (nur Außenbereich)	Gesamt in ha	Anteil an Plangebiet in %
Wohnbaufläche	33,9	0,1	34,0	1,0
Gemischte Bauflächen	93,3	2,1	97,4	2,9
Gewerbliche Baufläche	2,2	--------	2,2	0,1
Sonderbauflächen	8,2	3,8	12,0	0,4
Gemeinbedarfsflächen	7,9	--------	7,9	0,2
Verkehrsflächen	15,6	--------	15,6	0,5
Flächen für Ver- und Entsorgung	1,2	--------	1,2	0,04
Grünflächen	78,8	--------	78,6	2,3
Wasserflächen	166,5	--------	166,6	4,9
Flächen für Landwirtschaft	2.371,9	--------	2.371,9	70,0
Flächen für Wald	600,2	--------	600,2	17,7
Geltungsbereich			3.388	

Rechtliche Grundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BbgNatSchAG - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

LWaldG - Waldgesetz des Landes Brandenburg vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40])

PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

ROG - Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

Rechtskommentar

Spieß, Gerhard (2018): Kommentar Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO). In: Jäde, Henning; Dirnberger, Franz; Decker, Andreas; Busse, Jürgen; Spieß, Gerhard; Széchényi, Attila. 9. Auflage. Stuttgart, Richard Boorberg Verlag. § 34 Rn. 16-22

Verweise

1. **Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB).** Digitale Topographische Karte 1:10.000 Grau Brandenburg mit Berlin (WMS); dl-de/by-2-0. [Online] 03. März 2025. [Zitat vom: 2025. März 28.] https://geoportal.brandenburg.de/detailansichtdienst/render?url=https://geoportal.brandenburg.de/gs-json/xml?fileid=e06a4a91-e14c-487e-bd70-ce69ce9d1c20.

2. —. Digitale Orthophotos 20cm Bodenauflösung Farbe Brandenburg mit Berlin (WMS); dl-de/by-2-0. [Online] 03. März 2025. [Zitat vom: 28. März 2025.] https://geoportal.brandenburg.de/detailansichtdienst/render?view=gdibb&url=https%3A%2F%2Fgeoportal.brandenburg.de%2Fgs-json%2Fxml%3Ffileid%3D7a503f0f-db46-4772-80e3-b27733fd7acd.

3. —. ALKIS Fluren und Gemarkungen Brandenburg (WMS); dl-de/by-2-0. [Online] 03. März 2025. [Zitat vom: 28. März 2025.] https://geoportal.brandenburg.de/detailansichtdienst/render?url=https://geoportal.brandenburg.de/gs-json/xml?fileid=2dcfe9ca-c924-42d6-8e40-cae45c7d5774.

4. **Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB).** Flurstücke/Grundstücke ALKIS Brandenburg (INSPIRE-WFS); dl-de/by-2-0. [Online] 03. März 2025. [Zitat vom: 28. März 2025.] https://geoportal.brandenburg.de/detailansichtdienst/render?url=https://geoportal.brandenburg.de/gs-json/xml?fileid=919ca8dc-a153-47e0-81f9-479dea978338.

5. **Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg .** *Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) - Hauptkarte.* [Shape-Datei] 2019.

6. **Ministerium für Land- und Ernährungswissenschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV).** *Landschaftsprogramm Brandenburg 2001.* [Shape-Datei] 2001.

7. **Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim .** *Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim (Satzung 2024).* [Shape-Datei] 2024.

8. **Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU).** *Protected Sites - INSPIRE Download-Service PS (WFS-LfU-PS-SCHUTZG).* [WFS-Server] 2025. dl-de/by-2-0.

9. —. *Biotope, geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG) und FFH-Lebensraumtypen im Land Brandenburg .* [Shape-Datei] 2025.

10. **Landesbetrieb Forst Brandenburg .** *Geoportal - Wälder im Spiegel der Zeit.* [WFS-Server]

11. **Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU).** *Hochwasserrisikogebiete des Landes Brandenburg .* [Shape-Datei] 2025.

12. —. *Wasserschutzgebiete des Landes Brandenburg (wsg.shp).* [Shape-Datei] 2025.

13. —. *Gewässernetz des Landes Brandenburg .* [Shape-Datei] Potsdam : s.n., 2025.

14. **Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB).** ALKIS Brandenburg (WMS). [Online] 03. März 2025. [Zitat vom: 28. März 2025.] https://geoportal.brandenburg.de/detailansichtdienst/render?view=gdibb&url=https%3A%2F

%2Fgeoportal.brandenburg.de%2Fgs-json%2Fxml%3Ffileid%3D31591bca-bb40-4d8a-98ad-35efc37524c9. dl-de/by-2-0.

15. **Landesamt für Umwelt (LfU).** *CIR-Biotoptypen 2009 (Luftbildinterpretation) - Flächendeckende Biotop- und Landnutzungskartierung im Land Brandenburg (BTLN).* [Shape-Datei] Potsdam : s.n., 2009. dl-de/by-2-0.

16. **Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg.** Flurkarte zur Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal". Potsdam : s.n., 1998.

17. **Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg.** Topografische Karte zu den Europäischen Vogelschutzgebieten im Land Brandenburg . *Kartenblatt 3150.* [Online] 01. Februar 2013. [Zitat vom: 28. März 2025.] https://bravors.brandenburg.de/sixcms/media.php/68/GVBl_I_03_2013-Anlage%203-Blatt-3150.pdf.

18. **Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft.** Topografische Karte zur 15. Erhaltungszielverordnung - Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung "Lunower Hölzchen". Potsdam : s.n., 2017. Bd. Blatt 1 von 57.

19. **Umweltamt Landkreis Barnim .** Mail vom 26.06.2023: Altlastenabfrage. 2023.

20. **BPM ingenieurgesellschft mbH.** *Potenzialflächenanalyse für Photovoltaik-Freiflächenanlagen.* Dresden : s.n., 2024.

21. **Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS).** Klassifiziertes Straßennetz Brandenburg (DE-BB-SBV_INSPIRE_Downloadservice_Strassennetz). [Online] 04. März 2025. [Zitat vom: 28. März 2025.] https://geoportal.brandenburg.de/detailansichtdienst/render?view=gdibb&url=https%3A%2F%2Fgeoportal.brandenburg.de%2Fgs-json%2Fxml%3Ffileid%3Df1663eae-7802-4856-ba2f-2d0f26891f9a. dl-by-de/2.0.

22. **Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.).** Ergebnisse des Zensus 2022. *Bevölkerungszahlen.* [Online] 2024. [Zitat vom: 09. September 2024.] https://www.zensus2022.de/DE/Service/Impressum/_inhalt.html.

23. **Gemeinsame Landesplanungsabteilung (Hrsg.).** Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). [Online] 2019. [Zitat vom: 24. April 2024.] https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/lep_hr_nichtamtliche_arbeitsfassung_text.pdf.

24. **BBSR │Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.).** Wachsende und schrumpfende Städte und Gemeinden in Deutschland. [Online] 2020. [Zitat vom: 24. April 2024.] https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/2020-wachsend-schrumpfend.html.

25. **Uckermark-Barnim, Regionale Planungsgemeinschaft.** *Sachlicher Teilregionalplan "Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte".* Eberswalde : Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim, Satzung 2020.

26. **Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim (Hrsg.).** Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim. [Online] 2024. [Zitat vom: 23. April 2024.] https://uckermark-barnim.de/was-wir-tun/plaene/integrierter-regionalplan-uckermark-barnim-satzung-2024/.

27. **Uckermark-Barnim, Regionale Planungsgemeinschaft.** *Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim.* Eberswalde : Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim, Entwurf 2023.

28. **IGES Institut GmbH (Hrsg.).** Radverkehrskonzept Amt Britz-Chorin-Oderberg. [Online] 2024. [Zitat vom: 14. Juni 2024.] https://britz-chorin-oderberg.de/news/radverkehrskonzept-beschlossen.

29. **Amt Britz-Chorin-Oderberg.** Kommunen: Gemeinde Lunow-Stolzenhagen. [Online] [Zitat vom: 22. April 2024.] https://britz-chorin-oderberg.de/amtliches-ortsrecht/gemeinden/lunow-stolzenhagen-gemeinde.

30. **Landesregierung Brandenburg (Hrsg.).** Themenkarten Brandenburg - Schutzgebiete. [Online] 2024. [Zitat vom: 25. April 2024.] https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/32.

31. **Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, .** *Statistischer Bericht A V 3 - j / 22 Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung im Land Brandenburg 2022.* Potsdam : s.n., 07/2023.

32. **Heimatverein Lunow e. V. (Hrsg.).** Heimatverein Lunow e. V. *Lunow.* [Online] 2023. [Zitat vom: 25. April 2024.] https://lunow-heimatverein.de/lunow/.

33. **Enders, Liselott.** *Historisches Ortslexikon für Brandenburg Teil VIII Uckermark.* Berlin : Berliner Wissenschafts-Verlag, 2013. S. 617.

34. **Dörferstammtisch vertreten durch - M. Buhmann.** Zwischen Oder und Parsteinsee. [Online] [Zitat vom: 31. August 2023.] https://tourismus.dörfer.net/.

35. **Lunow, Evangelische Kirchgemeinde (Hrsg.).** Die Geschichte Lunows. *Der Ort.* [Online] o. J. [Zitat vom: 07. Mai 2024.] https://lunow.org/der-ort/.

36. **Bayerl, Günter.** Geschichte der Landnutzung . *Zukunftsorientierte Nutzung ländlicher Räume .* Berlin : Berlin-Brandenburgische Akademie der Wissenschaften, 2006. Bd. Nr. 12. https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwif7tbGy-mFAxWC0wIHHQtGKuEQFnoECBAQAQ&url=https%3A%2F%2Fedoc.bbaw.de%2Ffrontdoor%2Fdeliver%2Findex%2FdocId%2F403%2Ffile%2F26E0tCFRPKkpA.pdf&usg=AOvVaw0c5u2cvT8FoEezklri_Y0S&opi=89978.

37. **Begegnungszentrum Lunow e. V. - A. Teichert.** Begegnungszentrum Lunow. [Online] 20. Juli 2023. https://www.begegnungszentrum-lunow.de.

38. **Scholz, Eberhard.** *Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs.* Potsdam : Pädagogisches Bezirkskabinett, 1962.

39. **LfU │Landesamt für Umwelt Brandenburg (Hrsg.).** *Naturraumgliederung Brandenburgs nach Scholz 1962.* [Metdadaten] METAVER Metadatenverbund : s.n., 2016.

40. **LBGR │Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (Hrsg.).** Geoportal LBGR Brandenburg. Bodenübersichtskarte 1:300.000 (BÜK300). [Online] 2024. [Zitat vom: 08. August 2024.] https://geo.brandenburg.de/?page=Boden-Grundkarten.

41. **Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim.** *Umweltbericht zum Sachlichen Teilregionalplan "Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte".* Eberswalde : Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim, Satzung 2024.

42. **Landkreis Barnim .** Landschaftsrahmenplan. *Karte 1 - Schutzgut Boden - Bestand - Bewertung.* [Online] 2018. [Zitat vom: 14. April 2023.] https://www.barnim.de/fileadmin/barnim_upload/67_Natur_und_Denkmalschutz/Landschaftsrahmenplan/1-Schutzgut_Boden-Bestand_und_Bewertung.jpg.

43. **LfU │Landesamt für Umwelt (Hrsg.).** Auskunftsplattform Wasser (APW). *Gefahren- und Risikokarten.* [Online] [Zitat vom: 08. April 2024.] https://apw.brandenburg.de/?th-filter=WT10%7CAWT10%7CWT100%7CAWT100%7CWT200%7CAWT200%7C93%7C109%7C108%7C110&feature=showNodesInTree%7C%5b%5b108,109,110%5d,true#.

44. —. Steckbrief für den Grundwasserkörper Alte Oder 1 (DEGB_DEBB_ODR_OD_1-1). *für den 3. Bewirtschaftungszeitraum der EU-Wasserrahmenrichtlinie: 2022 – 2027.* [Online] 2021. [Zitat vom: 06. Januar 2025.] https://lfu.brandenburg.de/daten/w/WRRL-Grundwasserkoerper/Steckbrief_ODR_OD_1-1.pdf.

45. **Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK).** Auskunftsplattform Wasser. [Online] Landesamt für Umwelt Brandenburg. [Zitat vom: 26. April 2022.] https://apw.brandenburg.de/LFUBRB.aspx?th=WRRL_1_1_RW|WRRL_1_1_LW&feature=showNodesInTree|%5b%5b239.336%5d,true.

46. **LfU │Landesamt für Umwelt Brandenburg (Hrsg.).** Liste der Biotoptypen. [Online] 09. März 2011. [Zitat vom: 14. April 2023.] https://lfu.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/btopkart.pdf.

47. **Untere Naturschutzbehörde.** *Landkreis Barnim - Reich an Natur. Einladung zum Entdecken, Verstehen und Handeln.* [http://www.naturschutzbeiraete-brandenburg.de/Downloads/naturschutzbroschuere_barnim.pdf] Eberswalde : s.n., 2014.

48. **Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim (Hrsg.).** Umweltbericht Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim. [Online] 2024. [Zitat vom: 31. Mai 2024.] https://uckermark-barnim.de/was-wir-tun/plaene/integrierter-regionalplan-uckermark-barnim-satzung-2024/.

49. **DWD │Deutscher Wetterdienst (Hrsg.).** Klimareport Brandenburg. [Online] 2019. [Zitat vom: 31. 05 2024.] https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimareport_bb/klimareport_bb_2019_download.pdf;jsessionid=2B93528DFE8BF7D67B7EDA923C5E009B.live21073?__blob=publicationFile&v=5.

50. **Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (Hrsg.).** Waldfunktionen. [Online] 2019. [Zitat vom: 31. Mai 2024.] https://forst.brandenburg.de/lfb/de/service/publikationen/?skip20469=48.

51. **Landesbetrieb Forst Brandenburg (Hrsg.).** Geoportal Landesbetrieb Forst Brandenburg. [Online] 2024. [Zitat vom: 31. Mai 2024.] https://www.brandenburg-forst.de/LFB/client/.

52. **Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (Hrsg.).** Landschaftsprogramm Brandenburg. [Online] 2000. [Zitat vom: 31. Mai 2024.] https://mil.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Landschaftsprogramm-BB.pdf.

53. **Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.).** Regionalstatistik. Bevölkerung nach Geschlecht und Altersgruppen. [Online] 2024. [Zitat vom: 17. Mai 2024.] https://www.regionalstatistik.de/genesis/online?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=1&levelid=1715928733850&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=12411-02-03-5&auswahltex.

54. —. Zu- und Fortzüge (über Gemeindegrenzen) nach Geschlecht und Altersgruppen - Jahressumme - (bis 2017) regionale Tiefe: Gemeinden. [Online] 2024. [Zitat vom: 24. Juli 2024.] https://www.regionalstatistik.de/genesis/online?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=1&levelid=1728978214389&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=12711-01-03-5&auswahltex.

55. —. Durchschnittsalter der Bevölkerung - Stichtag 31.12. - regionale Tiefe: Gemeinden. [Online] 2024. [Zitat vom: 12. August 2024.] https://www.regionalstatistik.de/genesis/online?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=1&levelid=1723446690698&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=12411-07-01-5&auswahltex.

56. **LBV │Landesamt für Bauen und Verkehr (Hrsg.).** Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2014-2040. [Online] 2015. [Zitat vom: 08. August 2024.] https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/434327a891b6f5f6/362d76bf26d9/SB_A01-08-00_2015u00_BB.pdf.

57. **Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.).** Bevölkerung nach Geschlecht - Stichtag 31.12. - regionale Tiefe: Kreise und kreisfreie Städte. [Online] 2024. [Zitat vom: 08. August 2024.] https://www.regionalstatistik.de/genesis/online?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=2&levelid=1723111063099&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=12411-01-01-4&auswahltex.

58. —. Ergebnisse des Zensus 2022 - Gebäude- und Wohnungszählung. [Online] 2024. [Zitat vom: 09. September 2024.] https://www.zensus2022.de/DE/Aktuelles/Gebaeude_Wohnungen_VOE.html.

59. —. Genehmigungen zur Errichtung neuer Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden nach Zahl der Wohnungen - Jahressumme - regionale Tiefe: Gemeinden. [Online] 2024. [Zitat vom: 13. August 2024.]

https://www.regionalstatistik.de/genesis/online?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=1&levelid=1723543394581&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=31111-01-02-5&auswahltex.

60. —. Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden - Stichtag 31.12. - regionale Tiefe: Gemeinden. [Online] 2024. [Zitat vom: 12. August 2024.] https://www.regionalstatistik.de/genesis/online?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=1&levelid=1723445718513&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=31231-02-01-5&auswahltex.

61. **UBA Umweltbundesamt (Hrsg.).** Wohnfläche. [Online] 2024. [Zitat vom: 20. März 2025.] https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#zahl-der-wohnungen-gestiegen.

62. **Gemeinsame Landesplanungsabteilung (Hrsg.).** Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). [Online] 2019. [Zitat vom: 24. April 2024.] https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/lep_hr_nichtamtliche_arbeitsfassung_text.pdf.

63. **Deschermeier, Philipp i. A. des Institutes der Deutschen Wirtschaft.** IW-Trends. Altersgerechter Wohnraum. *02/2023.* [Online] 2023. [Zitat vom: 14. Oktober 2024.] https://www.iwkoeln.de/presse/pressemitteilungen/philipp-deschermeier-mindestens-zwei-millionen-wohnungen-fehlen.html.

64. **Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.).** Ergebnisse des Zensus 2022 - Haushalte und Familien. [Online] 2024. [Zitat vom: 14. Oktober 2024.] https://www.zensus2022.de/DE/Ergebnisse-des-Zensus/_inhalt.html.

65. **Michaela Fuchs, Antje Weyh.** Rückwanderung von Beschäftigten nach Ostdeutschland: Räumliche Muster und soziodemographische Strukturen. *03/2016.* [Online] 2016. [Zitat vom: 15. Oktober 2024.] https://www.ifo.de/DocDL/ifoDD_16-03_19-27_Fuchs.pdf.

66. **BBSR │Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.** BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015. Wohnungsmarktprognose 2030. [Online] 2015. [Zitat vom: 14. Oktober 2024.] https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2015/DL_07_2015.pdf?__blob=publicationFile&v=1.

67. **Bundesagentur für Arbeit (Hrsg.).** Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (Jahreszahlen). [Online] 2024. https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?nn=15024&r_f=bb_Barnim&topic_f=amk.

68. —. Pendler. [Online] 2024. [Zitat vom: 14. August 2024.] https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Interaktive-Statistiken/Pendler/Pendler-Nav.html?Thema%3DAuspendler%26DR_Land%3D12000000%26DR_Kreis%3D12060%26DR_Gemeinde%3D12060149%26DR_Gebiete%3Dall%26toggleswitch%3D1.

69. **Reisinger, Ingrid.** *Bekannte, unbekannte und vergessene Herren- und Gutshäuser im Land Brandenburg. Band 1.* Berlin : Stapp Verlag, 2013.

70. **Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.).** Beherbergungsbetriebe, Schlafgelegenheiten, Gästeankünfte, Gästeübernachtungen. Gemeinden. [Online] 2024. [Zitat vom: 28. Mai 2024.] https://www.regionalstatistik.de/genesis/online?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=1&levelid=1716886491407&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=45412-01-03-5&auswahltex.

71. **LfU │Landesamt für Umwelt Brandenburg (Hrsg.).** Elektronisches Wasserbuch für Brandenburg. [Online] 2023. https://apw.brandenburg.de/project/cardoMap/Documents/ewabu/wasserbuchblatt_10050000976.pdf.

72. **DWD │Deutscher Wetterdienst (Hrsg.).** Klimareport Brandenburg. [Online] 2019. [Zitat vom: 18. Juni 2024.] https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimareport_bb/klimareport_bb_2019_download.html.

73. **Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim.** Umweltbericht zum Integrierten Regionalplan, Entwurf 2023. [Online] 2019. [Zitat vom: 13. März 2025.] https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimareports/klimareport_bb_2019_download.html.

74. **Ministerium für Soziales, Gesundheit, Integration und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (Hrsg.).** Radon. [Online] 2024. [Zitat vom: 04. September 2024.] https://msgiv.brandenburg.de/msgiv/de/themen/verbraucherschutz/kerntechnik-und-strahlenschutz/radon/#.

75. **BLDAM Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum.** Denkmalliste. Barnim. [Online] 2023. [Zitat vom: 20. März 2025.] https://bldam-brandenburg.de/wp-content/uploads/2024/07/05_BAR_Internet-23.pdf.

76. **Uckermark, Kreisverwaltung.** Projekt Landschaftswasserhaushalt - Resilienz. [Online] [Zitat vom: 03. August 2023.] https://www.uckermark.de/Umwelt-Landwirtschaft-Natur/Projekt-Landschaftswasserhaushalt-Resilienz/.

77. **Landesbetrieb Forst Brandenburg.** *Waldfunktionengruppe 3, 3.3 Klima- und Immissionsschutzwald.*

78. **Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg.** *Landschaftsprogramm Brandenburg. Schutzgutbezogene Ziele, 3.4 Klima/Luft.* Potsdam : s.n., 2001.

79. **Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde.** *Stellungnahme als TöB vom 22.02.2024 zum Vorentwurf des FNP Lunow-Stolzenhagen.* 2024.

80. **LBV │Landesamt für Bauen und Verkehr (Hrsg.).** Bevölkerungsvorausschätzung 2020-2030. [Online] 2021. [Zitat vom: 24. April 2024.]

https://lbv.brandenburg.de/download/Raumbeobachtung/Bevoelkerungsvorausschaetzung_2020-2030.pdf.

81. **LfU │Landesamt für Umwelt Brandenburg.** *Auskunftsplattform Wasser Land Brandenburg.*

82. **Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim (Hrsg.).** Sachlicher Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim (2020). [Online] 2020. [Zitat vom: 24. April 2024.] https://uckermark-barnim.de/was-wir-tun/plaene/sachlicher-teilregionalplan-gsp/.

83. **Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum.** *Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Barnim.* 2023.

84. **BLDAM │Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Hrsg.).** Denkmale in Brandenburg. Stand: 23.08.2023. [Online] 2023. [Zitat vom: 03. September 2024.]

Anlage 1: Boden- und Kulturdenkmale

Die im Plangebiet vorliegenden Denkmale

„Die Denkmalliste ist gegliedert in:

A) Bodendenkmale

B) Durch Verordnung festgelegte Grabungsschutzgebiete

C) Durch Satzung geschützte Denkmalbereiche

D) Denkmale übriger Gattungen (Bau- und Kunstdenkmale)“ (53)

Stand 31.12.2023 (53)

Gemarkung	Flur	Kurzansprache	Bodendenkmal-nummer
Lunow	4 6	Siedlung Bronzezeit, Gräberfeld Neolithikum, Siedlung Neolithikum	40302
Lunow	8	Siedlung Eisenzeit, Siedlung slawisches Mittelalter	40303
Lunow	6 7 8 9	Gräberfeld Eisenzeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Bronzezeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit	40304
Lunow	9	Gräberfeld römische Kaiserzeit, Gräberfeld Eisenzeit	40305
Lunow	6	Siedlung Bronzezeit, Siedlung Urgeschichte	40306
Lunow	4	Gräberfeld Bronzezeit, Siedlung Bronzezeit, Gräberfeld Neolithikum	40307
Lunow	9	Steinkreuz deutsches Mittelalter, Näpfchenstein Urgeschichte	40308
Lunow	9	Gräberfeld Neolithikum	40309
Lunow	9	Einzelfund Neolithikum, Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit	40310
Lunow	9	Siedlung Bronzezeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Einzelfund deutsches Mittelalter	40311
Lunow	9	Einzelfund deutsches Mittelalter, Siedlung Neolithikum, Siedlung Bronzezeit, Siedlung römische	40312

		Kaiserzeit, Einzelfund slawisches Mittelalter, Siedlung Eisenzeit	
Lunow	9 10	Siedlung Urgeschichte	40314
Lunow	2	Siedlung Bronzezeit	40315
Lunow	12	Siedlung Bronzezeit	40316
Lunow	8	Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit	40317
Stolzenhagen	4	Burgwall Bronzezeit, Burgwall Eisenzeit	40442
Stolzenhagen	3	Siedlung Neolithikum, Siedlung Bronzezeit	40443
Stolzenhagen	4	Hügelgrab Urgeschichte	40444
Stolzenhagen	4	Großsteingrab Neolithikum, Hügelgrab Neolithikum	40445
Stolzenhagen	4	Hügelgrab Urgeschichte	40446
Stolzenhagen	4	Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung deutsches Mittelalter, Siedlung Neuzeit, Schloss Neuzeit	40447
Stolzenhagen	4	Einzelfund Bronzezeit, Siedlung slawisches Mittelalter	40448
Stolzenhagen	4	Siedlung Urgeschichte	40449
Stolzenhagen	3 4	Siedlung slawisches Mittelalter, Mühle deutsches Mittelalter, Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Bronzezeit, Mühle Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Siedlung Eisenzeit	40450
Stolzenhagen	3	Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Schlachtfeld Neuzeit	40451
Stolzenhagen	4	Gräberfeld Urgeschichte, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit	40452

Gemarkung	Adresse	Kurzansprache	ID-Nummer (MIDAS-Obj.Nr)
Lunow		Begräbnisstätte der Roten Armee, auf dem Dorfplatz	09175263
Lunow	Bauernstraße 30	Dorfkirche sowie Kirchhof mit Portal, Einfriedung (teilw.), Leichenhalle, Wagenschuppen und Leichenwagen	09175262
Lunow	Bauernstraße 44	Hofanlage mit Wohnhaus, Scheune und zwei Stallgebäuden	09175943
Lunow	Fischerstraße 22	Kindergarten mit Hofgebäude	09175104
Lunow	Hohensaatener Straße 1	Wohnhaus und Stall	09175998
Lunow	Kameruner Straße 16	Wohnhaus	09176001
Stolzenhagen	Auf dem Wall	Begräbnisstätte der Roten Armee	09175299
Stolzenhagen	Ernst-Thälmann-Straße	Kirche	09175298
Stolzenhagen	Ernst-Thälmann-Straße 12	Bauerngehöft mit Wohnhaus, zwei Stallgebäuden und Scheune	09175117
Stolzenhagen	Ernst-Thälmann-Straße 14	Wohnhaus	09175112
Stolzenhagen	Kietz 3	Gutshaus	09175300