

# Gemeinde Parsteinsee



## Flächennutzungsplan

ENTWURF

# Begründung

Fassung vom 17.03.2025

**Planungshoheit:** Amt Britz-Chorin-Oderberg  
Gemeinde Parsteinsee  
Eisenwerkstraße 11  
16230 Britz

**Planverfasser:** BPM Ingenieurgesellschaft mbH  
Ammonstraße 70  
01067 Dresden

**Projekt-Nr.:** 10-22-031





## Prüf- und Freigabevermerke

Version	Erstellt von	Bearbeitet von	Qualitäts-sicherung	Datum	Beschreibung
0.0	jpe	moa	dge	17.03.2025	Prüffassung Entwurf



## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einleitung .....</b>	<b>8</b>
1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Aufstellung .....	8
1.2 Verfahrensablauf .....	9
1.3 Plangebiet .....	10
1.4 Planungsvorgaben.....	11
1.4.1 Landesplanung.....	11
1.4.2 Regionalplanung .....	16
1.4.3 Potenzialflächenanalyse.....	18
1.4.4 Schutzausweisungen .....	19
1.4.5 Örtliche Planungen.....	20
1.5 Leitbild und Planungsziel der Gemeinde.....	21
<b>2 Bestandsaufnahme.....</b>	<b>23</b>
2.1 Beschreibung des Plangebietes .....	23
2.1.1 Lage im Raum und wesentliche Charakteristik .....	23
2.1.2 Siedlungsentwicklung.....	23
2.1.3 Nutzungsverteilung.....	25
2.2 Natur und Landschaft .....	28
2.3 Demografische Entwicklung .....	31
2.3.1 Bevölkerungsentwicklung.....	32
2.3.2 Wohnbestandsentwicklung und Reservepotential .....	38
2.3.3 Wohneinheitenbedarfsermittlung.....	41
2.4 Wirtschaftliche Entwicklung .....	47
2.4.1 Wirtschaftsstruktur.....	47
2.4.2 Tourismus .....	49
2.5 Soziale Infrastruktur.....	50
2.6 Verkehr.....	51
2.7 Technische Infrastruktur .....	52
2.8 Klimaschutz und Immissionsschutz .....	54
<b>3 Darstellungen im Flächennutzungsplan .....</b>	<b>57</b>
3.1 Grundlagen zur Flächendarstellung .....	57
3.1.1 Wesentliche Begriffe .....	57
3.1.2 Prioritätengruppen für die Entwicklung von Siedlungsflächen.....	59
3.2 Wohnbauflächen (W) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO .....	60



3.3 Gemischte Bauflächen (M) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO .....	66
3.4 Zusammenfassende Bewertung der neu dargestellten Wohn- und gemischten Bauflächen .....	74
3.5 Gewerbliche Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO.....	77
3.6 Sonderbauflächen (S) nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO.....	78
3.7 Gemeinbedarfsflächen.....	80
3.8 Verkehrsflächen.....	82
3.9 Flächen für Ver- und Entsorgung.....	82
3.10 Grünflächen .....	83
3.11 Wasserflächen .....	85
3.12 Flächen der Landwirtschaft und Wald .....	86
3.13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	88
3.14 Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB .....	89
3.14.1 Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen .....	90
3.14.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes.....	90
3.14.3 Wasserrecht.....	91
3.14.4 Denkmalschutz.....	91
<b>4 Flächenbilanz.....</b>	<b>93</b>
<b>Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>94</b>
<b>Verweise .....</b>	<b>95</b>



## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht .....	9
Tabelle 2:	Leerstehende Wohneinheiten nach Ortsteilen .....	39
Tabelle 3:	Baulücken im Plangebiet .....	40
Tabelle 4:	Leerstand und Baulücken in Parsteinsee .....	40
Tabelle 5:	Berechnungsgrundlage .....	42
Tabelle 6:	Bedarf an Wohneinheiten 2030 .....	43
Tabelle 7:	Wohneinheitenbedarf inkl. zusätzlichem Bedarf .....	46
Tabelle 8:	Siedlungsflächenerweiterungen nach Prioritätsgruppen .....	74
Tabelle 9:	Sonderbauflächen .....	79
Tabelle 10:	Gemeinbedarfsflächen .....	82
Tabelle 11:	Friedhöfe und Kirchen .....	84
Tabelle 12:	Bodendenkmäler im Gemeindegebiet (44) .....	92
Tabelle 13:	Bau- und Kunstdenkmäler im Gemeindegebiet (44) .....	92
Tabelle 14:	Flächenbilanz gemäß den Darstellungen der Planzeichnung (Vorentwurf) ....	93



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Amt Britz-Chorin-Oderberg (eigene Darstellung 2024; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0) .....	10
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP HR vom 01.07.2019 (3).....	14
Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan mit rot markierten Plangebiet (5).....	17
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Integrierten Regionalplan, Satzungsexemplar vom 21.05.2024 (5) .....	18
Abbildung 5: Übersicht der Schutzgebiete nach Naturschutzrecht im Gemeindegebiet (7) 20	
Abbildung 6: Grundsätze des Leitbildes der Gemeinde Parsteinsee (eigene Darstellung) .21	
Abbildung 7: Anteile der Nutzungsarten an der Bodenfläche in Parsteinsee (Gesamtbodenfläche 1.706 ha) (15) .....	26
Abbildung 8: Anteile der Nutzungsarten in Parsteinsee und im Landkreis Barnim (15) .....	27
Abbildung 9: Fläche für Siedlung (54 ha) verteilt nach Nutzungsarten in Parsteinsee (Gesamtbodenfläche 1.706 ha) (15) .....	28
Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung nach Ortsteilen von 2012 bis 2023 .....	32
Abbildung 11: Zu- und Fortzüge von 2008 bis 2022 inkl. Saldo (8) .....	33
Abbildung 12: Geburten und Sterbefälle in Parsteinsee insgesamt von 2012 bis 2022 (26) .34	
Abbildung 13: Bevölkerungsverteilung nach Altersgruppen in Parsteinsee insgesamt von 2008 bis 2022 (27).....	35
Abbildung 14: Vergleich der Bevölkerungs-Realdaten für Parsteinsee und den Bevölkerungszahlen aus der Vorausberechnung für den Landkreis Barnim (Quelle: Eigene Darstellung nach (28) i. V. m. (27)).....	37
Abbildung 15: Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Parsteinsee nach der Prognose des Landes Brandenburg 2015 (28) .....	38
Abbildung 16: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte im Plangebiet (34) .....	48



## Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgNatSchG	Brandenburgisches Naturschutzgesetz
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
DDR	Deutsche Demokratische Republik
EEO	Eigenentwicklungsoption
EW	Einwohnende
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
ID	Identifikationsnummer
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (Berlin-Brandenburg)
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
LGBR	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg
NP	Nationalpark
NSG	Naturschutzgebiet
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OT	Ortsteil
PVA	Photovoltaikanlage
RP	Regionalplan
SächsNatSchG	Sächsisches Naturschutzgesetz
SPA	Special Protection Areas - Vogelschutzgebiete
VR WEN	Vorranggebiet Windenergienutzung
WE	Wohneinheiten
WEG	Eignungsgebiet Windenergienutzung
WKA	Windkraftanlage
WSA	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt
ZWA	Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde



# 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 sichern bzw. 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. Die strategischen Entwicklungsziele sind für das Gemeindegebiet unter Berücksichtigung der Nachbargemeinden des Amtes Britz-Chorin 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.

Gemäß § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB ist es beim Zweck der Planung grundsätzlich erforderlich, die betroffenen öffentlichen und privaten Interessen zu ermitteln und zu bewerten.



Falls nötig, sollen auftretende Konflikte gelöst und die Interessen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

## 1.2 Verfahrensablauf

**Tabelle 1:      Verfahrensübersicht**

Verfahrensschritt	Datum, Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	10.02.2020
öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Britz-Chorin-Oderberg   Nr. 2/2020   Seite 7	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	13.05.2024
Entwurfsbilligungs- und Auslegungsbeschluss Gemeinderat	
öffentliche Auslegung	
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Abstimmung mit den Nachbargemeinden	
erneute öffentliche Auslegung	
Beschluss des Flächennutzungsplanes	

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Parsteinsee hat in ihrer Sitzung am 10.02.2020 mit Beschluss-Nr. PS-003/2020 die erstmalige Erstellung eines Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Parsteinsee beschlossen (1). 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 Räumen im Rahmen des Kreisentwicklungsbudgets gestellt. Die Mittel wurden mit Zuwendungsbescheid vom 16.09.2021 bewilligt (1).

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege



mit einer Umweltprüfung zu berücksichtigen. Dafür werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen im beiliegenden Umweltbericht erfasst und bewertet.

Zum vorliegenden FNP gehören die folgenden Unterlagen:

- Planzeichnung im Maßstab 1 : 10.000 inklusive Planzeichenverordnung und Verfahrensvermerken,
- Detailplan im Maßstab 1 : 3.000 mit Fokus auf die Ortsteile Parstein und Lüdersdorf,
- Erläuterungsbericht mit Begründungen gemäß § 2a BauGB,
- Umweltbericht gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB,
- Beipläne 1-4 zu den Themen Altlasten, Siedlungsflächenerweiterungen, Photovoltaik-Potenzialflächen und Schutzgebiete.

### 1.3 Plangebiet

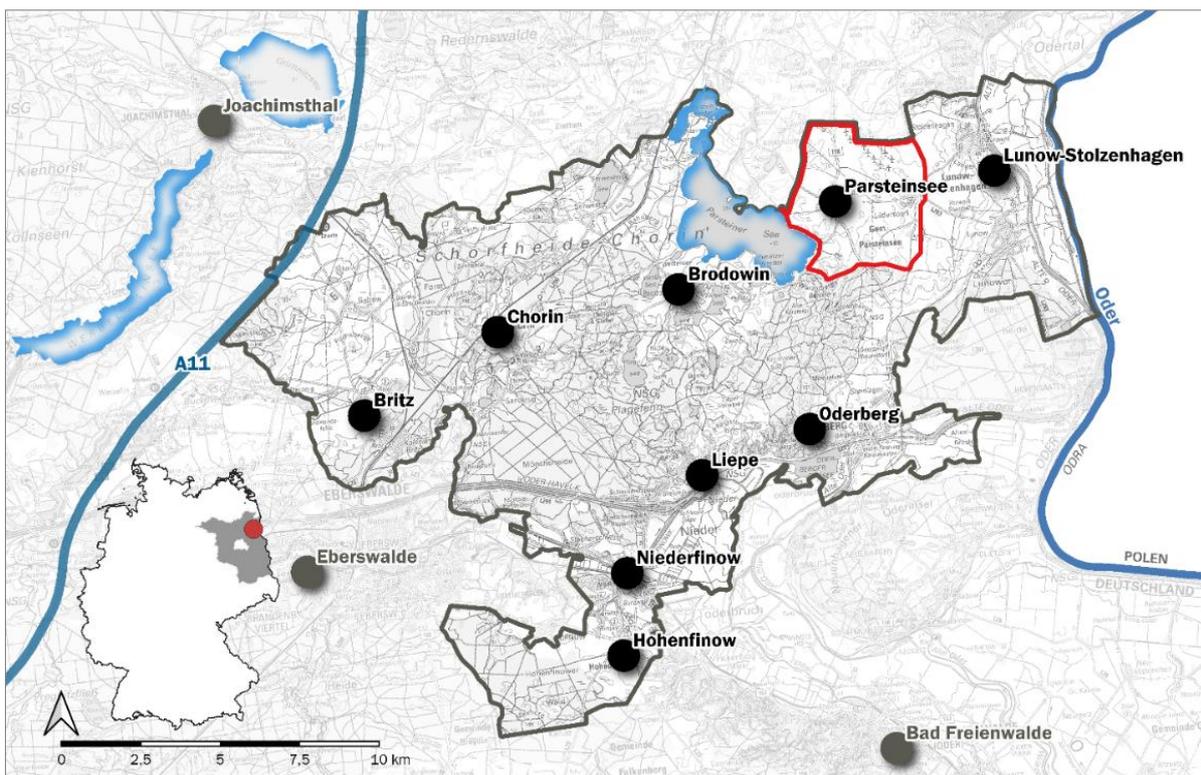


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Amt Britz-Chorin-Oderberg (eigene Darstellung 2024; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

Parsteinsee liegt im Nordosten Brandenburgs, etwa 5 km von der polnischen Grenze und 60 km von Berlin entfernt. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 17,3 km<sup>2</sup>. Die



amtsangehörige Gemeinde des Amtes Britz-Chorin-Oderberg besteht aus den zwei Ortsteilen Parstein und Lüdersdorf und hat ca. 525 Einwohnende.<sup>1</sup>

## 1.4 Planungsvorgaben

### 1.4.1 Landesplanung

Der Flächennutzungsplan ist nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nachfolgend sind die für die Gemeinde Parsteinsee wesentlichen Ziele und Grundsätze zusammenfassend dargestellt und ihr im Rahmen des Flächennutzungsplanes beabsichtigter Umgang aufgeführt.

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

Am 29.04.2027 in Kraft getreten (2).

##### Wirtschaft:

#### **Z 2.3 Erschließung und Förderung neuer Wirtschaftsfelder in ländlichen Gebieten.**

Die Gemeinde ist offen dafür, neue wirtschaftliche Möglichkeiten innerhalb der Gemeinde zu schaffen.

##### Kulturlandschaft:

**Z 4.1 Erhalt und Förderung der Kulturlandschaft zur Stärkung regionaler Identität und Wirtschaft. Historisch bedeutsame Kulturlandschaften sollen bewahrt und entwickelt werden.**

**Z 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 Parsteinsee 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:

**Z 5.2 Bevorzugung von Innenentwicklung mit Fokus auf Bestandserhalt und Brachflächenreaktivierung.**

---

<sup>1</sup> In der Gemeinde Parsteinsee wurden zum amtlichen Stichtag 31.12.2023 durch das zuständige Einwohnermeldeamt 525 Einwohnende gezählt.



Die Gemeinde priorisiert bei der Siedlungsentwicklung Flächen im Innenbereich, vorrangig brach liegende Flächen. Erweiterungsflächen im Außenbereich werden nachrangig behandelt.

**Z 5.3** *Förderung verkehrssparender Strukturen, orientiert an vorhandener Verkehrsinfrastruktur.*

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

**Z 5.4** *Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.*

**Z 5.5** *Eigenentwicklung für den öffentlichen Bedarf.*

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

#### 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 Parsteinsee umzusetzen, die durch ihre Lage am Parsteiner See vor den Herausforderungen steht, Hochwasserschutz, Zugänglichkeit zu Erholungsräumen und Gewässerrändern und Klima- sowie Artenschutz 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 Parsteinsee gemäß den Informationen des BBSR 2020 den peripheren ländlichen Räumen zugewiesen ist (4), sind die Entwicklungsmöglichkeiten den Rahmenbedingungen anzupassen. Unter Berücksichtigung eingegangener Ideen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung im Verfahren zum vorliegenden Flächennutzungsplan wurden die Entwicklungsmöglichkeiten ausgereizt.



## Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

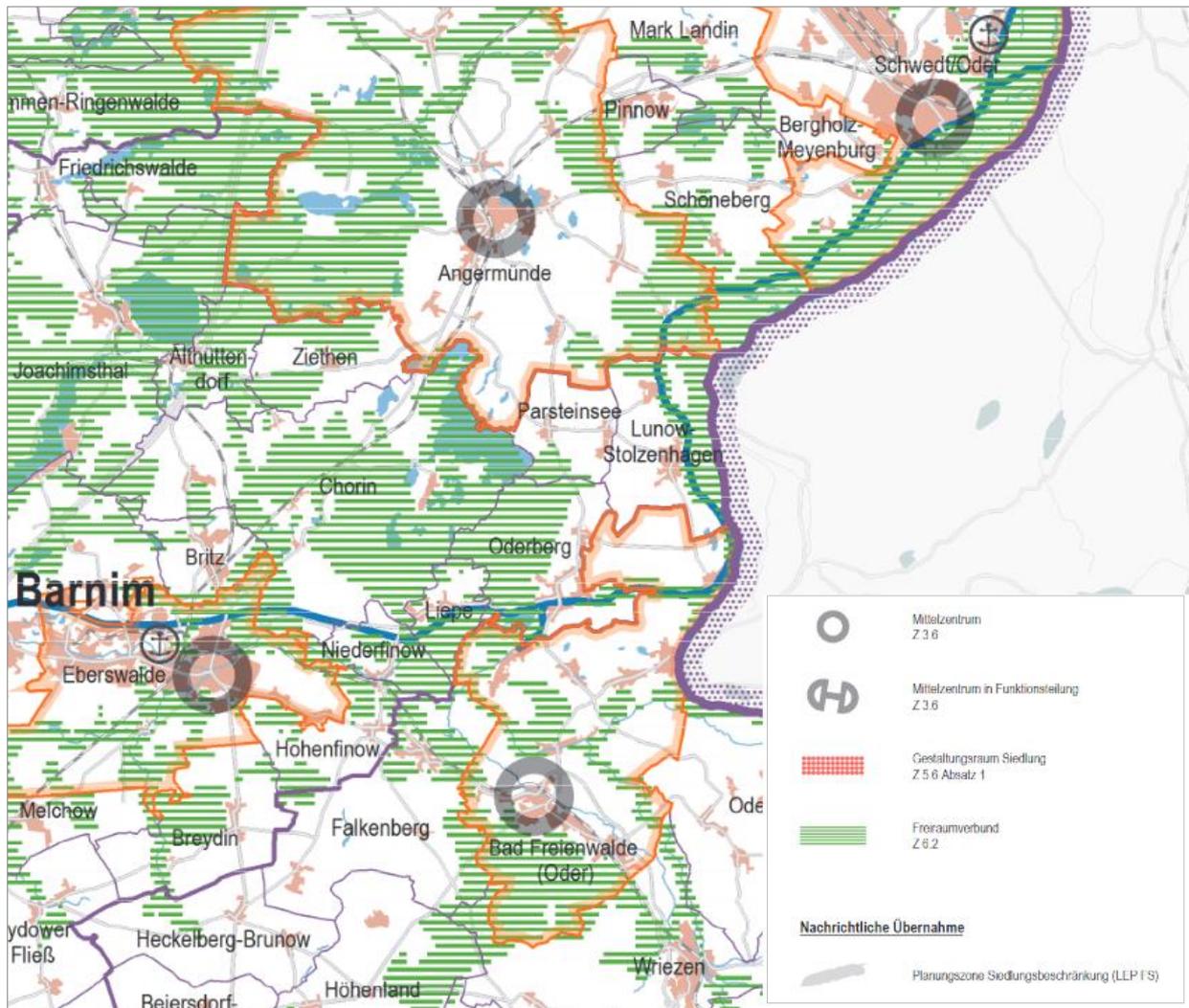


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP HR vom 01.07.2019 (3)

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.

### 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.*



Mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan beabsichtigt die Gemeinde Parsteinsee die Sicherung und Weiterentwicklung ihres kulturellen Erbes und ihrer attraktiven Freiräume.

### 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 Splittersiedlungen.

**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 Parsteinsee erfolgt unter dem gemeindeeigenen Anspruch eines schonenden Umgangs 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 Parsteinsee 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 südwestliche Teil des Gebietes der Gemeinde Parsteinsee liegt gemäß 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 Parsteinsee wird im vorliegenden Flächennutzungsplan gesichert und behutsam weiterentwickelt. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine



Verbundstruktur beeinträchtigen. Der Freiraumverbund wird durch die Darstellungen des FNP in seiner Funktion nicht beeinträchtigt.

### Klima, 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 Kohlenstoffsinken 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 durch vorbeugenden Hochwasserschutz, Schutz vor Hitzefolgen in Verdichtungsräumen, sowie Verbesserungen zur Wasserrückhaltung und des Landschaftswasserhaushalts berücksichtigen.*

**Grundsatz 8.4 LEP HR** *Dem vorbeugenden Hochwasserschutz ist in Gebieten, die bei einem Hochwasserereignis mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren natürlicherweise überschwemmt werden, 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. Im Plangebiet bestehen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwasserrisikogebiete.

### **1.4.2 Regionalplanung**

Der Regionalplan (RP) konkretisiert nach § 13 Abs. 2 ROG die Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf Grundlage des LEP HR 2019 und des LEPro 2007. Parsteinsee gehört zum Landkreis Barnim und zur Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim, für die am 8. Oktober 2020 der sachliche Teilregionalplan *Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte* beschlossen wurde (4).

Die Gemeinde Parsteinsee gehört laut sachlichem Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ zum weiteren Metropolenraum mit Untergliederung in einen ländlich-peripheren Teilraum. 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) (siehe Abbildung 3).

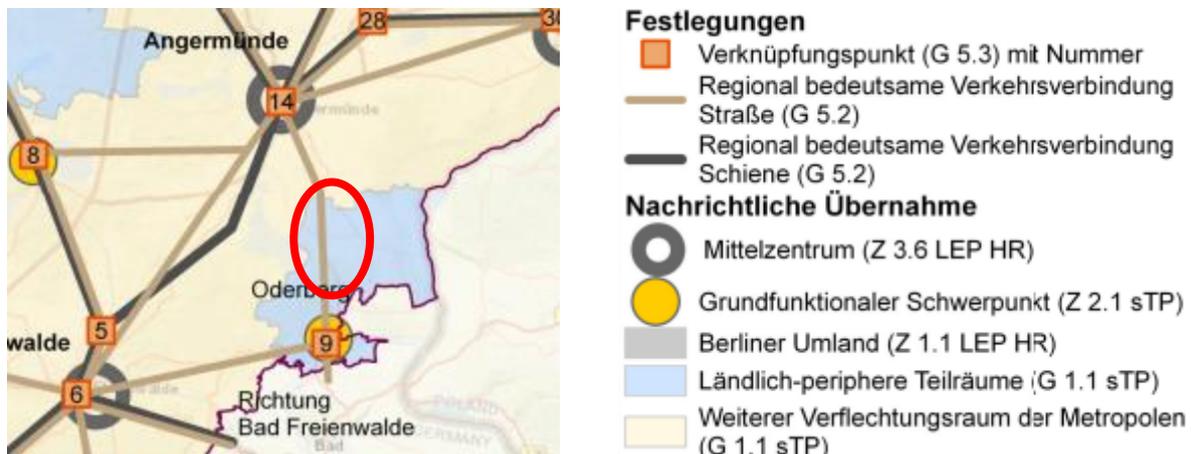


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan mit rot markierten Plangebiet (5)

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim hat am 21.05.2024 den Satzungsbeschluss des Integrierten Regionalplanes Uckermark-Barnim der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim eingereicht. Am 24. September 2024 wurde die Satzung einschließlich ihrer Anlagen (Text und Festlegungskarte) von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, der für Raumordnung zuständigen obersten Landesbehörde, genehmigt.

Nachfolgend sind die für die Gemeinde Parsteinsee wesentlichen Ziele und Grundsätze zusammenfassend dargestellt und ihr im Rahmen des Flächennutzungsplanes beabsichtigter Umgang aufgeführt.

#### **Ziel 6.1** Vorranggebiet Freiraumverbund (1)

*Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern.*

Die Ansprüche an die Freiraumentwicklung sind auch in der Gemeinde Parsteinsee einzuhalten. Die Gemeinde engagiert sich, dass südlich im Plangebiet liegende Vorranggebiet Freiraumverbund zu schützen, und dessen Funktionsvielfalt für den überregionalen Freiraumverbund zu entwickeln.

#### **Ziel 7.1** Vorranggebiet Windenergienutzung

*In den Vorranggebieten Windenergienutzung sind andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese nicht mit der Windenergienutzung vereinbar sind (5).*



Innerhalb des Gemeindegebietes Parsteinsee sind zwei Vorranggebiete Windenergienutzung (VR WEN 43 und VR WEN 44) festgelegt (siehe Abbildung 4). Das VR WEN 44 Parstein ist bereits in großen Teilen mit Windenergieanlagen bebaut. Das VR WEN 43 Lüdersdorf nimmt Waldflächen in Anspruch, welche im integrierten Regionalplan als Flächen mit geringer Schutzwürdigkeit eingestuft wurden.

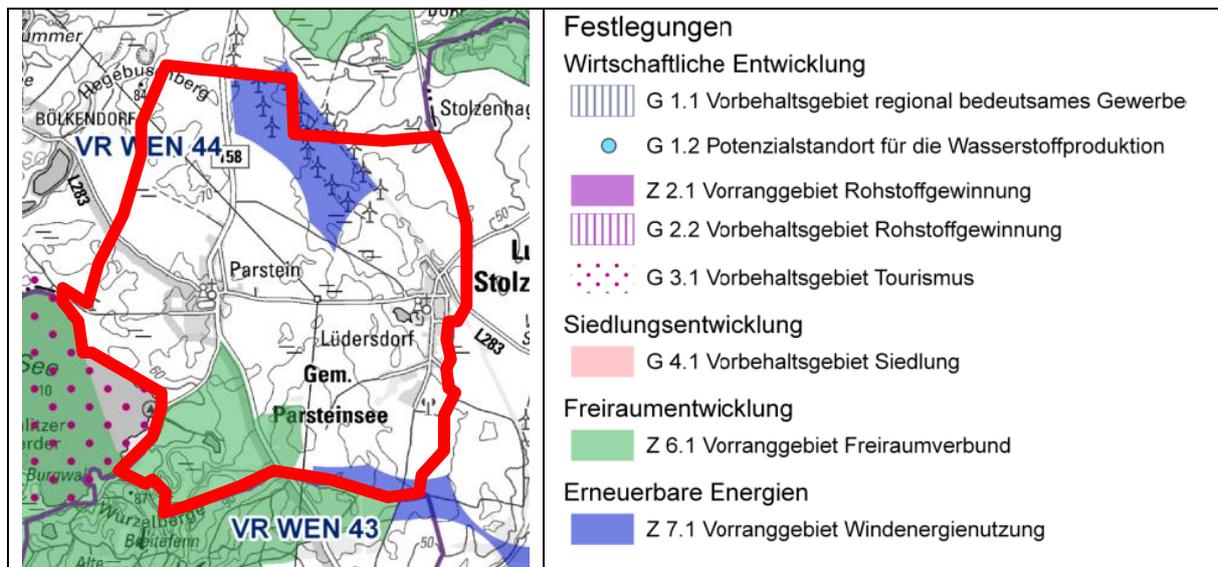


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Integrierten Regionalplan, Satzungsexemplar vom 21.05.2024 (5)

Die südlich im Plangebiet ausgewiesenen Vorrangflächen für Windenergieanlagen haben einen Abstand geringer als 4 km zur Bundeswasserstraße Hohensaaten-Friedrichsthaler Wasserstraße. Gemäß der Verfügungslage in der Bundes-Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung gilt im Falle der Planung/Genehmigung von Windenergieanlagen an Land die Unterschreitung eines Abstandes von 10 km zu Bundeswasserstraßen als grundsätzlicher Richtwert für die Auslösung eines Beteiligungserfordernisses des örtlich zuständigen Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes, in diesem Fall des WSA Oder-Havel. Demzufolge sind diese in der verbindlichen Bauleitplanung oder anderweitiger Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

### 1.4.3 Potenzialflächenanalyse

Die Gemeinde Parsteinsee, 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 Ausschluss- und Abwägungskriterien, um Flächen mit Konflikten zu anderen Nutzungen oder gesetzlichen Vorgaben auszuschließen. Die verbleibenden Flächen



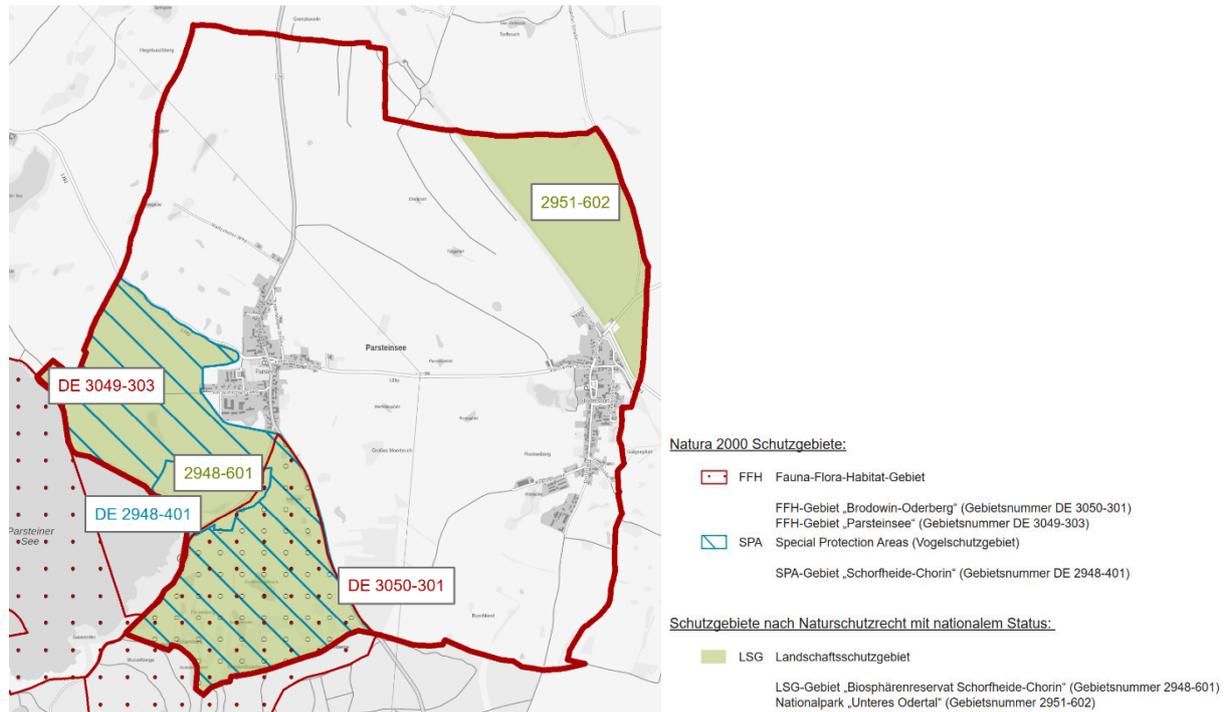
wurden hinsichtlich ihrer Eignung bewertet, wobei insbesondere landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringem Ertragspotenzial und solche mit günstiger Exposition bevorzugt wurden. Insgesamt wurden vier Potenzialflächen mit einer Gesamtfläche von 581,36 ha ermittelt. Alle Potenzialflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Der Anteil der Standorte mit geringem landwirtschaftlichen Ertragspotenzial (< 30) innerhalb der Potenzialflächen umfasst zwei Flächen bzw. einen Flächenanteil von 10,04 % der Potenzialflächen.

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

#### **1.4.4 Schutzausweisungen**

Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere Flächen, die einem besonderen Schutz durch das Naturschutzrecht unterliegen (siehe Abbildung 5). 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 Landschaftsschutzgebiete (LSG) sowie Biosphärenreservate (BR) gehören. Folgende Schutzgebiete liegen im Gemeindegebiet oder überschneiden sich damit:

- FFH-Gebiet „Brodowin-Oderberg“ (Gebietsnummer DE 3050-301),
- FFH-Gebiet „Parsteinsee“ (Gebietsnummer DE 3049-303),
- SPA-Gebiet „Schorfheide-Chorin“ (Gebietsnummer DE 2951-401),
- LSG „Nationalparkregion Unteres Odertal“ (Gebietsnummer 2951-602),
- LSG „Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin“ (Gebietsnummer 2948-601).



**Abbildung 5: Übersicht der Schutzgebiete nach Naturschutzrecht im Gemeindegebiet (7)**

Aus dem Schutzzweck 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 Industriebauung 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. Die Ausdehnung der Schutzgebiete im Gemeindegebiet ist in Beiplan 4 dargestellt.

### 1.4.5 Örtliche Planungen

#### Bauleitpläne und Satzungen

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

#### Flurbereinigungsverfahren

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Parsteinsee berührt derzeit kein Bodenordnungsverfahrensgebiet, grenzt jedoch an die Unternehmensflurbereinigung Unteres Odertal (Verfahrensteilgebiet Süd II), Verf.-Nr. 5-003-R



(Gemarkung Stolzenhagen b. Oderberg (122063)) und das DEV Brodowin, Verf.-Nr.: 5-002-F (Gemarkung Serwest (122060)) an.

Das Flurstück 103 Flur 1 Gemarkung Lüdersdorf (122045) im Altbestand befindet sich innerhalb der Verfahrensgrenze des VTG Süd II der Unternehmensflurbereinigung Unteres Odertal.

## 1.5 Leitbild und Planungsziel der Gemeinde

Die Gemeinde Parsteinsee verfolgt einen zukunftsorientierten und nachhaltigen Entwicklungsansatz, der auf drei zentralen Grundsätzen basiert: ressourcenschonende und ganzheitliche Siedlungsentwicklung, Klimaanpassung sowie nachhaltige Landwirtschaft und Naturtourismus. Aspekte der sozialen Nachhaltigkeit werden dabei integrativ berücksichtigt.

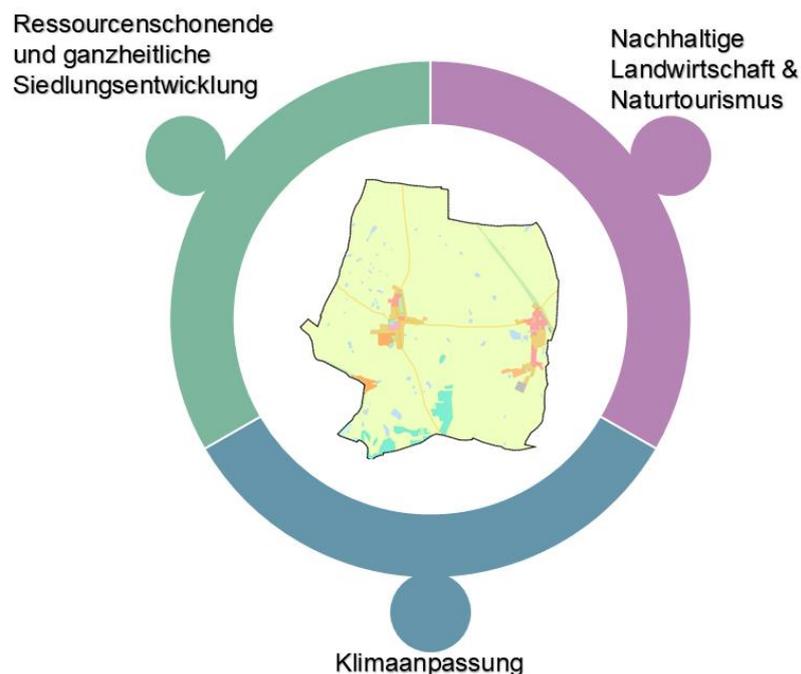


Abbildung 6: Grundsätze des Leitbildes der Gemeinde Parsteinsee (eigene Darstellung)

### Ressourcenschonende und ganzheitliche Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Parsteinsee strebt eine Siedlungsentwicklung an, die die natürlichen Ressourcen schont und effizient nutzt. Weiterhin sind in der Siedlungsentwicklung gleichermaßen soziale, wirtschaftliche und ökologische Belange zu berücksichtigen. Ziel ist es, unter Verwendung der vorhandenen Mittel langfristig eine stabile Entwicklung der



Gemeinde zu sichern, unabhängig davon, ob es zu Rückbau oder Wachstum kommt. Dafür wird eine abgestufte Siedlungsentwicklung verwendet, die je nach Rahmenbedingungen den Siedlungskörper kompakt hält oder ihn erweitert. Dies geschieht vor dem Hintergrund bestehender Erschließungen und Integration in die umliegende Bebauung.

Weiterhin werden die bestehenden Einrichtungen für Bildung, Sport und Kultur gesichert und bedarfsgerecht erweitert, um eine ganzheitliche und nachhaltige Entwicklung der Bewohnerinnen und Bewohner zu unterstützen und die Lebensqualität junger wie alter Menschen in der Gemeinde zu stärken.

### **Klimaanpassung**

Die Gemeinde setzt sich aktiv für Maßnahmen zur Klimaanpassung ein. Ziel ist es, die Widerstandsfähigkeit der Gemeinde gegenüber klimatischen Veränderungen zu erhöhen und die natürlichen Lebensgrundlagen zu bewahren. Die Anpassung der sozialen Infrastruktur, einschließlich Bildungseinrichtungen, Sportanlagen und kultureller Angebote, spielt eine wichtige Rolle, um die Lebensqualität und den sozialen Zusammenhalt in der Gemeinde trotz klimatischer Veränderungen sicherzustellen. Ebenso erfolgt eine Konzentration darauf, die Siedlungsstrukturen durch Grünmaßnahmen bzw. Flächen für diese an den Klimawandel anzupassen.

### **Nachhaltige Landwirtschaft & Naturtourismus**

Die Gemeinde Parsteinsee sieht in der nachhaltigen Landwirtschaft und im Naturtourismus zentrale Elemente ihrer wirtschaftlichen und ökologischen Entwicklung. Ziel ist es, landwirtschaftliche Praktiken zu unterstützen, die die Biodiversität fördern und die Umwelt schonen. Der sanfte Naturtourismus soll die Schönheit und Vielfalt der Landschaft bewahren und den Gästen nachhaltige Erlebnisse bieten. Die Gemeinde soll auch langfristig als attraktiver Standort für ein angemessenes Maß an Tourismus erhalten bleiben.

Die Gemeinde Parsteinsee verfolgt das Ziel, eine lebenswerte, zukunftsfähige und umweltbewusste Gemeinde zu sein. Die Integration von ressourcenschonendem Wachstum, Klimaanpassung sowie nachhaltiger Landwirtschaft und Naturtourismus soll die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger sichern und stetig verbessern. Alle Bewohnerinnen und Bewohner sollen dabei am Entwicklungsprozess teilhaben und davon profitieren können. Das Leitbild dient als Grundlage für zukünftige Planungen und Maßnahmen im Rahmen des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Parsteinsee.



## 2 Bestandsaufnahme

### 2.1 Beschreibung des Plangebietes

#### 2.1.1 Lage im Raum und wesentliche Charakteristik

Parsteinsee liegt im Nordosten der Metropolregion Berlin-Brandenburg, im Landkreis Barnim. Die amtsangehörige Gemeinde im Amt Britz-Chorin-Oderberg besteht aus den zwei Ortsteilen (OT) Parstein und Lüdersdorf und hat 525 Einwohnende (Stand: Dezember 2023) (8). Die Gemeinde grenzt an den etwa 10 km<sup>2</sup> großen namensgebenden Parsteinsee, welcher an der westlichen Gemeindegrenze, jedoch nicht innerhalb des Gemeindegebietes befindlich ist. Im Osten und Nord-Osten verläuft die Gemeindegrenze durch das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Odertal“. Die südliche Gemeindegrenze verläuft durch das Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“, im Norden sowie im Westen grenzt das Gemeindegebiet der Kleinstadt Angermünde an. Zentral im Gemeindegebiet befindet sich die Bundesstraße 158, welche durch den OT Parstein in Nord bzw. Südrichtung verläuft und die Gemeinde mit der Bundesautobahn A11 verbindet. Das Plangebiet der Gemeinde Parsteinsee hat eine Gesamtgröße von ca. 17 km<sup>2</sup>. Die beiden Ortsteile Parsteinsee und Lüdersdorf liegen zentral bzw. an der östlichen Grenze der Gemeindefläche und sind räumlich durch die Lüdersdorfer Straße verbunden. Die Landschaft wird vor allem durch weitläufige Ackerflächen charakterisiert, die durch Sölle unterbrochen werden. Im Süden befinden sich die Ausläufer eines weiträumigen Waldgebietes, welches zum Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“ gehört.

#### 2.1.2 Siedlungsentwicklung

##### Historische Siedlungsentwicklung

Die dokumentierte Geschichte Parsteinsees reicht bis ins Mittelalter zurück. Ab dem 12. Jahrhundert wurde das Gebiet zunehmend kultiviert und besiedelt (9). Die Gründung der beiden Siedlungen Parstein und Lüdersdorf erfolgte aufgrund der Lage an einer günstigen Handelsroute. Die beiden Siedlungen waren eigenständige Gemeinden mit separaten Kirchen und Zentren. Parstein wurde 1258 als „Parsten“ erstmalig urkundlich erwähnt, während die erstmalige Erwähnung von Lüdersdorf als „Conradus de Lvderstrop“ im Jahr 1261 stattfand. Lüdersdorf war ab 1316 Teil des Klosters Chorin und besitzt bis heute eine noch weitgehend erhaltene Baustruktur mit Fachwerkhäusern, Feldsteinscheunen und Vierseitenhöfen. Inmitten des Parsteiner Sees auf dem Pehlitzwerder sind noch heute Reste der Klosterruine Mariensee sichtbar (10).



Sowohl Parstein als auch Lüdersdorf gehörten zur Mark Brandenburg. Im Laufe der Jahrhunderte entwickelten sich Parstein und Lüdersdorf zu florierenden landwirtschaftlichen Gemeinden, in denen die Land- und Forstwirtschaft wie auch die Fischerei eine zentrale Rolle einnahmen. Im 19. Jahrhundert erlebte die Region um Parsteinsee im Zuge der industriellen Revolution weiterführende Entwicklungen. 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 vollzogen sich in Parsteinsee, ähnlich wie in vielen ländlichen Gebieten in Deutschland, Veränderungen aufgrund von neuen gesellschaftlichen Umständen. Viele jüngere Menschen verließen die Region, da der Arbeitsmarkt in den wachsenden Großstädten an Attraktivität gewann. Dies führte zu einem Bevölkerungsrückgang. 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.

### **Siedlungsstruktur**

Parsteinsee ist im brandenburgischen Vergleich mit 525 (8) Einwohnenden (Stand: Dezember 2023) eine sehr kleine Gemeinde, welche im Jahr 2002 durch den freiwilligen Zusammenschluss der beiden benachbarten Dörfer Lüdersdorf und Parstein entstand (11). Die Bebauung besteht größtenteils aus Einfamilienhäusern und einigen kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Architektur der Häuser ist eine Mischung aus traditionellen und modernen Stilen. Beide Ortsteile wurden durch die landwirtschaftliche Nutzung während der DDR-Zeit beeinflusst. Dadurch entstand ein für ostdeutsche Dörfer typischer Ortscharakter, welcher durch eine Mischung von alten Höfen, Dorfängern und baulichen Zeugnissen der DDR-Dorfplanung geprägt ist. Dieser ist noch immer deutlich erkennbar. Aktuell werden beide Ortsteile merklich von Pferdewirtschaft geprägt, Koppeln sind fester Bestandteil des Erscheinungsbildes der Gemeinde Parsteinsee.

Das Straßenangerdorf Lüdersdorf besitzt durch seinen teils sehr alten Baumbestand und groben Kopfsteinpflaster ein markantes Ortsbild (12 S. 735). In der Dorfmitte befindet sich eine frühgotische Kirche sowie ein ehemaliges Kulturhaus aus DDR-Zeit mit großem Festsaal (13). Die landwirtschaftliche Nutzung in Lüdersdorf prägt auch die Siedlungsstruktur mit Hofstrukturen, alten Industriebauten und teils nachgenutzten landwirtschaftlichen Anlagen. Im Ortsteil sind neben Fachwerkhäusern, Feldsteinscheunen und Vierseitenhöfen auch zwei Vorlaubenhäuser erhalten geblieben. Diese stehen unter Denkmalschutz und sind die letzten erhaltenen Häuser ihrer Art in der Mark Brandenburg (14).



Das Zentrum des Ortsteils Parstein ist durch den Sport- und Spielplatz sowie durch die erhöht stehende Dorfkirche geprägt. Ihr Turm ist aus allen Himmelsrichtungen sichtbar und prägt das umgebende Landschaftsbild. Das Zentrum fungiert als Trennungspunkt, wodurch sich in jede Himmelsrichtung Siedlungsareale mit eigenen Charakteristika ergeben. Im Osten und Norden dominieren jüngere Bauten mit geringem Baumbestand und gepflegten Gärten, während im Süden die alte Anger- und Dorfstruktur sowie Ziegelbauten mit altem Baumbestand vorherrschen. Der Westen ist durch stark zurückgezogene Bebauung mit intensiver Begrünung und zwei landwirtschaftlichen Betrieben gekennzeichnet. Im Ortsteil Parstein sind Wohngebäude teilweise auf Erhöhungen errichtet. Die Architektur ist heterogen und umfasst Gebäude aus Feldsteinen und Ziegeln, Industriebauten aus dem frühen und späten 20. Jahrhundert sowie Scheunen mit unterschiedlichen Geschosshöhen. Der südliche Angerbereich des Kreuzangerdorfes Parstein verfügt über Straßenbegleitgrün, welches ein attraktives Ortsbild entstehen lässt (12 S. 606).

### **2.1.3 Nutzungsverteilung**

Landwirtschaftlich genutzte Flächen dominieren die Nutzungsverteilung in der Gemeinde Parsteinsee. Zum Stichtag 31.12.2022 bestanden laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ca. 3,2 % des 1.706 ha großen Gemeindegebietes aus Siedlungsflächen und ca. 2,2 % aus Verkehrsflächen. Große Teile des Gemeindegebietes (ca. 92,8 %) sind der Vegetation zuzuordnen. Von den insgesamt 1.583 ha Vegetationsfläche sind 1.509 ha Landwirtschaftsflächen, 35 ha Waldflächen, 37 ha vegetationslose Flächen und etwa 1 ha Gehölzflächen. Lediglich ca. 1,9 % der Bodenfläche ist als Gewässer klassifiziert (siehe Abbildung 7) (15).

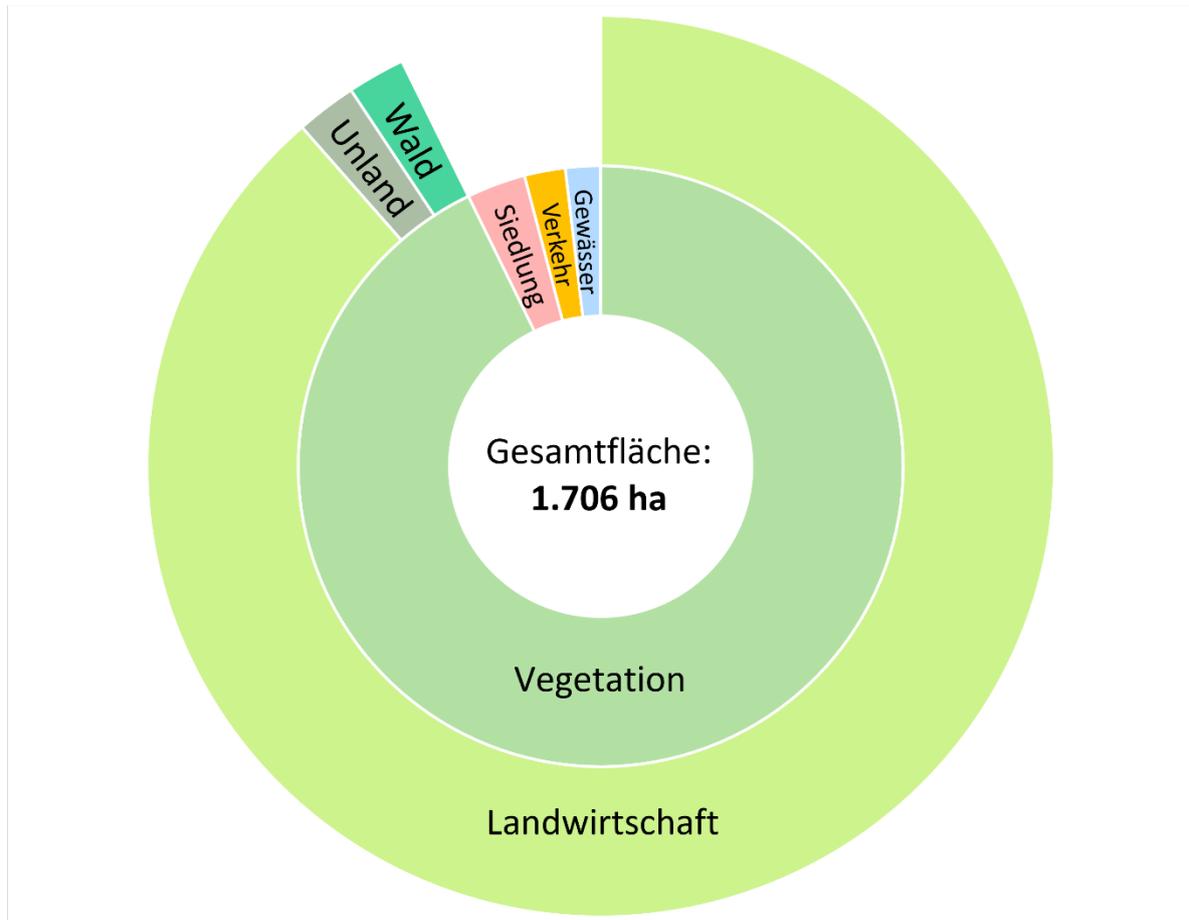


Abbildung 7: Anteile der Nutzungsarten an der Bodenfläche in Parsteinsee (Gesamtbodenfläche 1.706 ha) (15)

Im Vergleich zum Landkreis Barnim hat die Gemeinde Parsteinsee einen mehr als doppelt so hohen Anteil an landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Anteil an Waldflächen ist im Unterschied zum Landkreis Barnim sehr gering. Die Anteile von Flächen für Siedlungen, Verkehrsflächen und Gewässern in Parsteinsee liegen leicht unter denen des Landkreises (siehe Abbildung 8 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

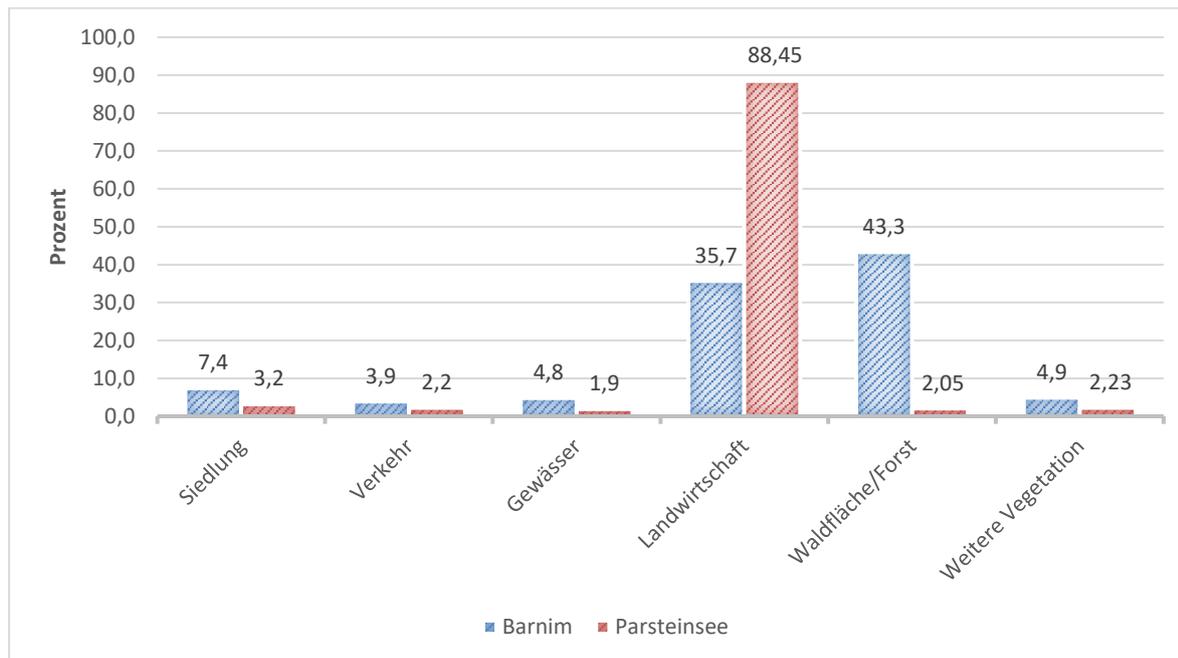
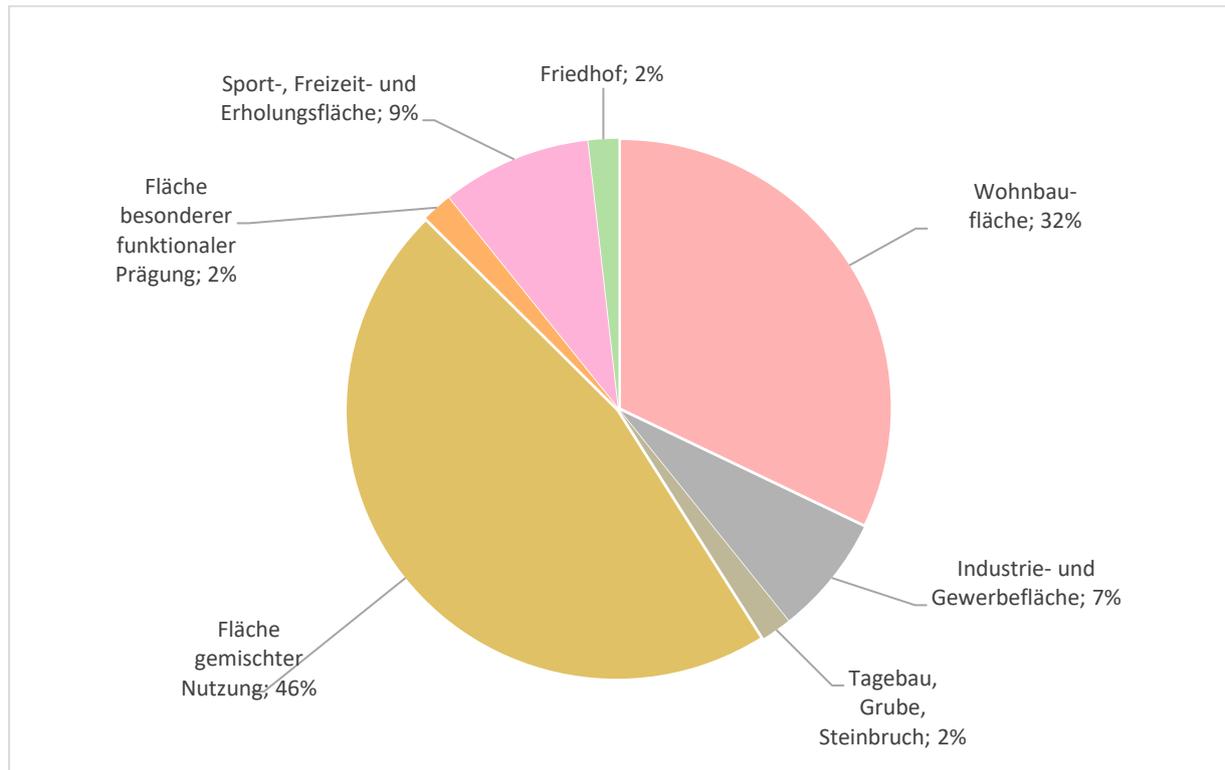


Abbildung 8: Anteile der Nutzungsarten in Parsteinsee und im Landkreis Barnim (15)

Bei der Verteilung der Siedlungsfläche (siehe

Abbildung 9) wird der hohe Anteil an Wohn- und Mischgebieten deutlich. Diese Flächen machen zusammen 78 % der Siedlungsflächen im Gemeindegebiet aus und unterstreichen somit den dörflichen Charakter der Gemeinde. Gewerbeflächen spielen im Gemeindegebiet nur eine untergeordnete Rolle und konzentrieren sich im Süden des Ortsteils Lüdersdorf. Irritierend wirkt die Angabe von 2 % Abbaufäche. Diese konnte im Rahmen der Ortsbegehungen nicht bestätigt werden.



**Abbildung 9: Fläche für Siedlung (54 ha) verteilt nach Nutzungsarten in Parsteinsee (Gesamtbodenfläche 1.706 ha) (15)**

## 2.2 Natur und Landschaft

### Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im Uckermärkischen Hügelland (16). Charakteristisch für das Hinterland der Mecklenburgischen Seenplatte sind eine hügelige Grundmoränenlandschaft, Endmoränenflächen aus der Weichselvereisung sowie die Täler Ucker und Randow (17). Im Gemeindegebiet befinden sich eine Vielzahl naturräumlicher Besonderheiten, wie unter anderem das EU-Vogelschutzgebiet Schorfheide-Chorin, das FFH-Gebiet Brodowin-Oderberg sowie die Landschaftsschutzgebiete Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin und die Nationalparkregion Unteres Odertal.



## **Geologischer Aufbau und Oberflächenform**

### Böden

Im Gemeindegebiet gibt es verschiedene Bodentypen. Der Hauptanteil besteht aus fruchtbaren Gley-Fahlerden und Fahlerde-Gleyen. Während Gleye unter landwirtschaftlicher Nutzung durch eine hohe Grundwasserneubildungsrate eine wichtige Regelungsfunktion einnehmen (18), sind Fahlerden charakteristische, ackerbaulich genutzte Standorte der mittelbrandenburgischen Platten (19).

Zusätzlich treten unterschiedliche Ausbildungen von Braunerden sowie Fahlerden im Plangebiet auf. Braunerden aus Sand sind tiefgründige, gut durchlüftete Böden mit geringen Nährstoffvorräten, die schlecht verfügbar gemacht werden können.

Braunerden werden oft forstlich oder ackerbaulich genutzt (20). Der südwestliche Bereich des Gemeindegebietes wird von Pseudogley-Fahlerden und Fahlerde-Pseudogleyen aus Sand oder Lehmsand geprägt. Diese Bodentypen besitzen im Plangebiet hohe Bodenfruchtbarkeiten.

Die Böden im Gemeindegebiet sind meist nur gering bis mäßig winderosionsgefährdet, wobei Ackerflächen teilweise ein höheres Risiko aufweisen. Kleinere Flächen sind stark betroffen. Bei Wassererosion gibt es örtlich bedingt kleine Bereiche mit schwacher bis starker Gefährdung. Auf längeren Hängen, wie im Südwesten, ist das Risiko besonders hoch (19).

## **Wasser**

### Grundwasser

Das Plangebiet wird von Grundwasserleitern mit hoher Mächtigkeit dominiert, die sich derzeit in einem guten mengenmäßigen und chemischen Zustand befinden. Dennoch ist ein Rückgang der Grundwasserkörper infolge von Klimaänderungen und steigender Wasserentnahme zu beobachten (20).

Der größte Teil des Plangebietes, ausgenommen der Waldfläche im Süden und des südöstlichen Bereiches, gehört zu den Regionen mit erhöhter Grundwasserbildung von mehr als 50 mm pro Jahr (21). Laut dem Entwurf des Landschaftsrahmenplanes von 2018 liegt die Gemeinde Parsteinsee in einem Gebiet mit tief liegenden, bedeckten Grundwasserleitern, welche überwiegend gespanntes Grundwasser führen (22).



Zusätzlich zeigen Daten des GeoPortals LBGR Brandenburg, dass im Großteil des Gebietes oberflächennah anstehende Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt vorhanden sind. Auf einigen Flächen findet ein intensiver Wechsel von oberflächennahen Grundwasserleitern und Grundwassergeringleitern statt (23). Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch das Wasserwerk Oderberg und kann für die avisierte Entwicklung als gesichert eingeschätzt werden.

### Oberflächenwasser

Das Plangebiet gehört, wie ein Großteil Brandenburgs, zu den Gebieten mit reichlich Gewässern bei gleichzeitiger Wasserarmut. Dies ist auf die niedrigen Niederschlagsmengen zurückzuführen, welche auf den durchlässigen Böden rasch versickern, wodurch Kleingewässer in Trockenjahren schnell austrocknen können.

Der Nordosten Brandenburgs ist durch eine Vielzahl von Seen geprägt. Diese Region, als Jungmoränenlandschaft bekannt, zeichnet sich nicht nur durch die Anzahl, sondern auch durch die Vielfalt der Seetypen aus. Der Parsteiner See, mit einer Fläche von 9,96 km<sup>2</sup> der größte See im Landkreis, entstand durch das Auftauen von verschütteten Toteisblöcken, welche ovale Hohlformen bildeten. Diese Hohlformen füllten sich über die Zeit mit Wasser und wurden zu Kesselseen oder Söllen, die bis zu 1 ha groß sein können.

Die Gemeinde Parsteinsee ist durch solche perennierenden Kleingewässer (Sölle, Kolke, Pfuhe etc. < 1 ha) geprägt, die hauptsächlich auf Ackerflächen vorkommen. Diese Kleingewässer sind nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) geschützte Biotope, wobei einzelne Biotoptypen unterschiedlich stark gefährdet sind (24).

Das Stolzenhagener Mühlenfließ, das in Lüdersdorf entspringt, ist das einzige Fließgewässer der Gemeinde (18).

### **Klima**

Die Gemeinde Parsteinsee 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. Die Gemeinde Parsteinsee hat einen gemittelten Niederschlag von 568 mm (20). Charakteristisch für diese Gegend sind häufige Trockenperioden im Frühjahr und Frühsommer. Durch diese Perioden kann es vor allem für



die Vegetation auf sandigem Boden zu Wassermangel kommen. Somit verschlechtert sich beispielsweise der Waldzustand, die Gefahr eines großflächigen Baumsterbens besteht.

Das angrenzende Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin bietet durch seine Waldgebiete eine Frischluftentstehungsfläche südlich der Gemeinde, welche einen positiven Einfluss auf das lokale Klima ausübt (20). Zudem trägt eine großräumige Durchlüftungszone, die sich bandartig durch das Gebiet erstreckt, zur Verbesserung der Luftqualität bei.

Die Luftqualität in der Region Uckermark-Barnim, in welchem sich das Plangebiet befindet, wird hinsichtlich der Jahresmittelwerte von Feinstaub, Ozon und Stickstoffdioxid als gut bis sehr gut eingestuft (25).

Laut des Entwurfes des integrierten Regionalplanes (2024) sind innerhalb des Gemeindegebietes zwei Vorranggebiete für die Nutzung von Windenergie ausgewiesen. Im nördlichen Gebiet, das zur Gemeinde Parsteinsee gehört, befinden sich bereits 15 Windenergieanlagen, während die südliche Fläche noch unbebaut ist (siehe 1.4.2 ).

## **2.3 Demografische Entwicklung**

Der vorliegende Flächennutzungsplan hat zum Ziel, bis 2040 eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Gemeinde Parsteinsee 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 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Parsteinsee charakterisiert sich über die Alterszusammensetzung, die natürlichen Veränderungen wie Geburten- und Sterberate sowie Zuzüge und Fortzüge.



### 2.3.1 Bevölkerungsentwicklung

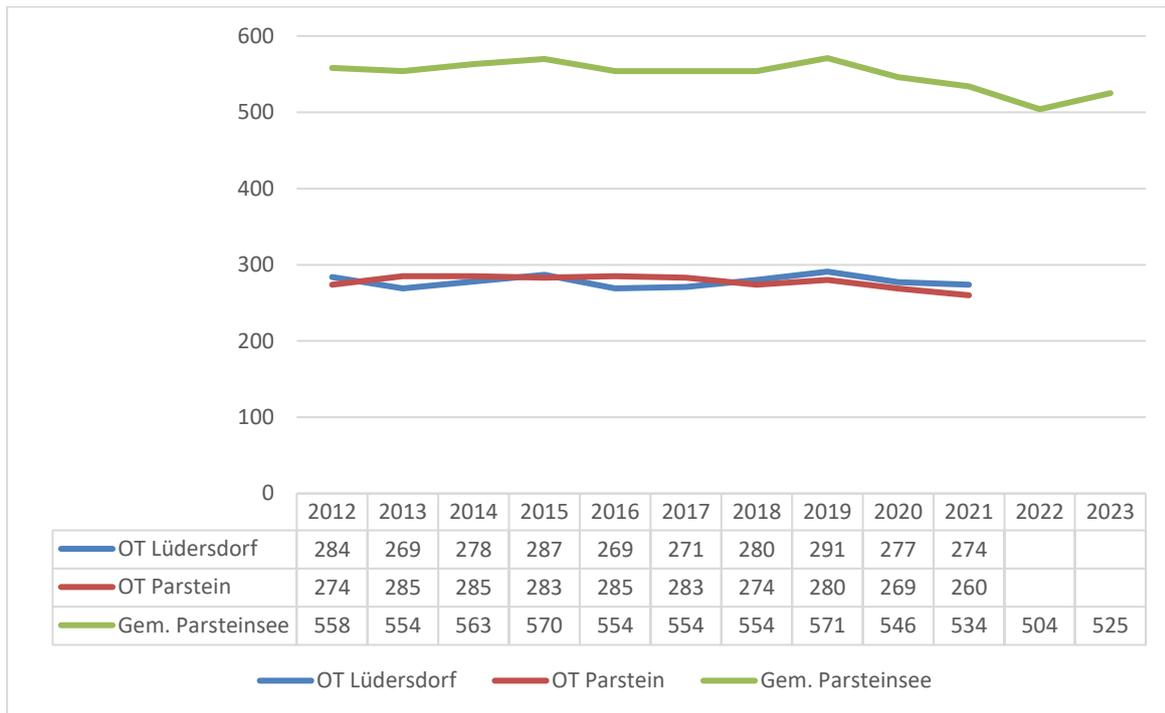
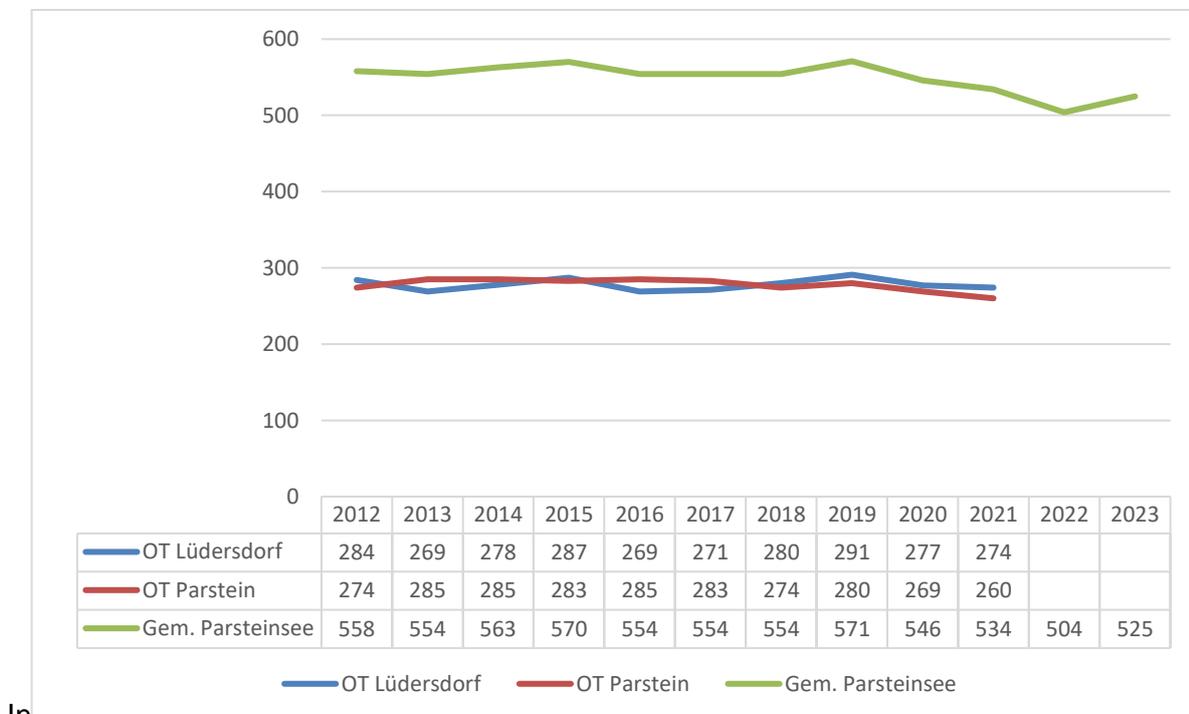


Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung nach Ortsteilen von 2012 bis 2023 <sup>2</sup>

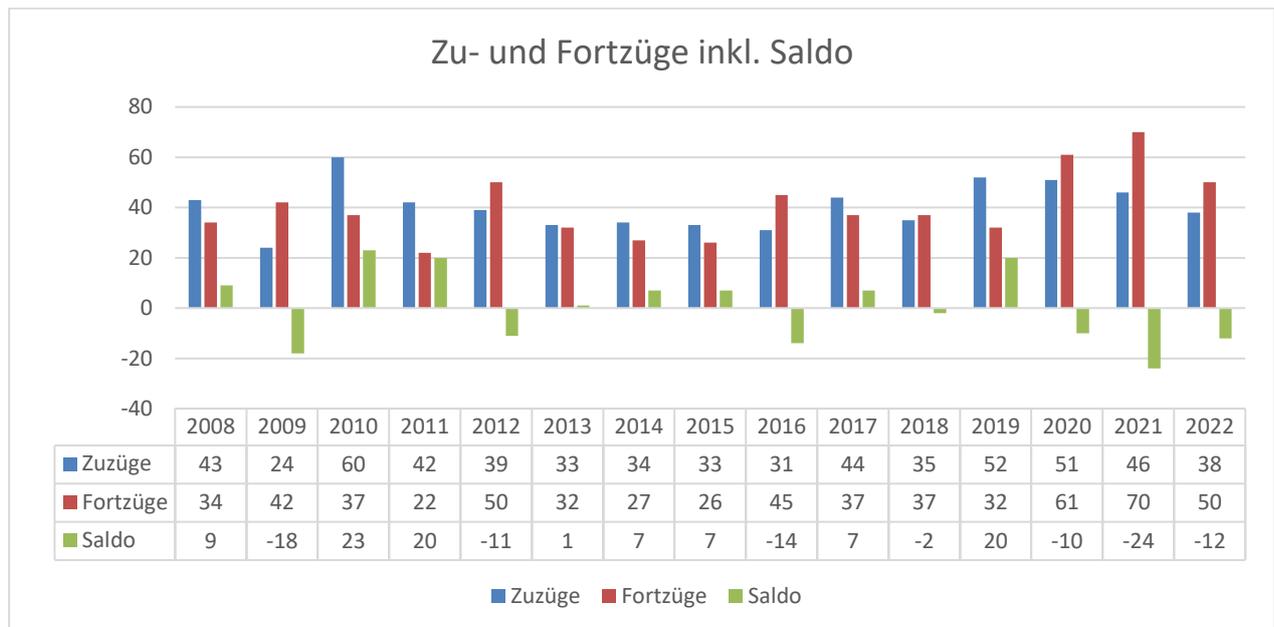


In

<sup>2</sup> Die Zahlen zu den Ortsteilen wurden vom Amt Britz-Chorin-Oderberg zur Verfügung gestellt.



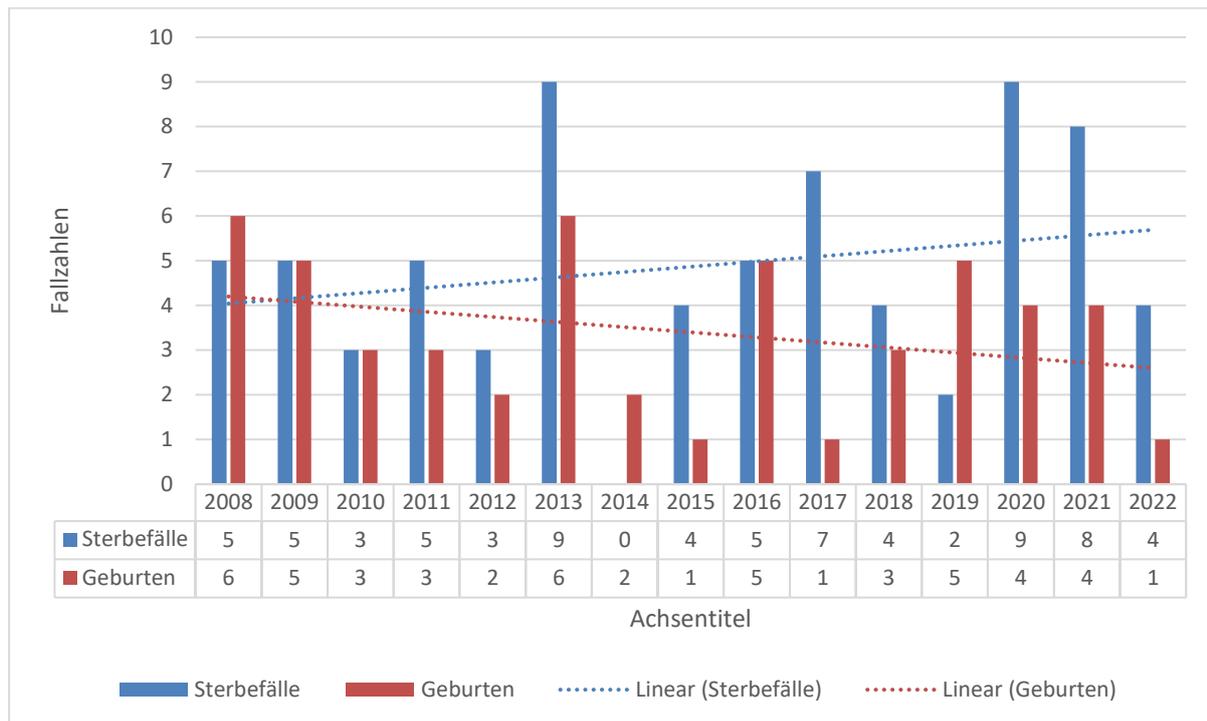
Abbildung 10 ist die Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2012 bis 2023 dargestellt. Beide Ortsteile weisen eine ähnliche Bevölkerungszahl auf. Insgesamt ist im Zeitraum von 2012 bis 2022 ein Bevölkerungsrückgang von 54 Einwohnenden erkennbar, wobei der OT Parstein etwas stärker von der Schrumpfung betroffen ist als der OT Lüdersdorf. Diese Entwicklung wird vor allem durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung verursacht.



**Abbildung 11: Zu- und Fortzüge von 2008 bis 2022 inkl. Saldo (8)**

Abbildung 11 zeigt die Gesamtzahl der Zu- und Fortzüge in der Gemeinde Parsteinsee. Die Daten zeigen dabei anhaltende Schwankungen in den Entwicklungen auf.

Es lassen sich keine klaren Trends ablesen, die Zahlen variieren hingegen stark von Jahr zu Jahr. Es gibt sowohl Jahre mit positiven als auch negativen Salden, wobei die Jahre 2010, 2011 und 2019 besonders positiv herausstechen und die Jahre 2009 und 2021 besonders negativ. Für den dargestellten Zeitraum von 2008 bis 2022 beträgt der durchschnittliche Saldo der Zu- bzw. Fortzüge -0,2. Die Wanderungsbewegungen sind demnach stabil. Ausschließlich in den letzten Jahren fällt auf, dass es konstant mehr Fort- als Zuzüge gibt. Es konnten dabei keine plangebietsspezifischen Ursachen festgestellt werden.

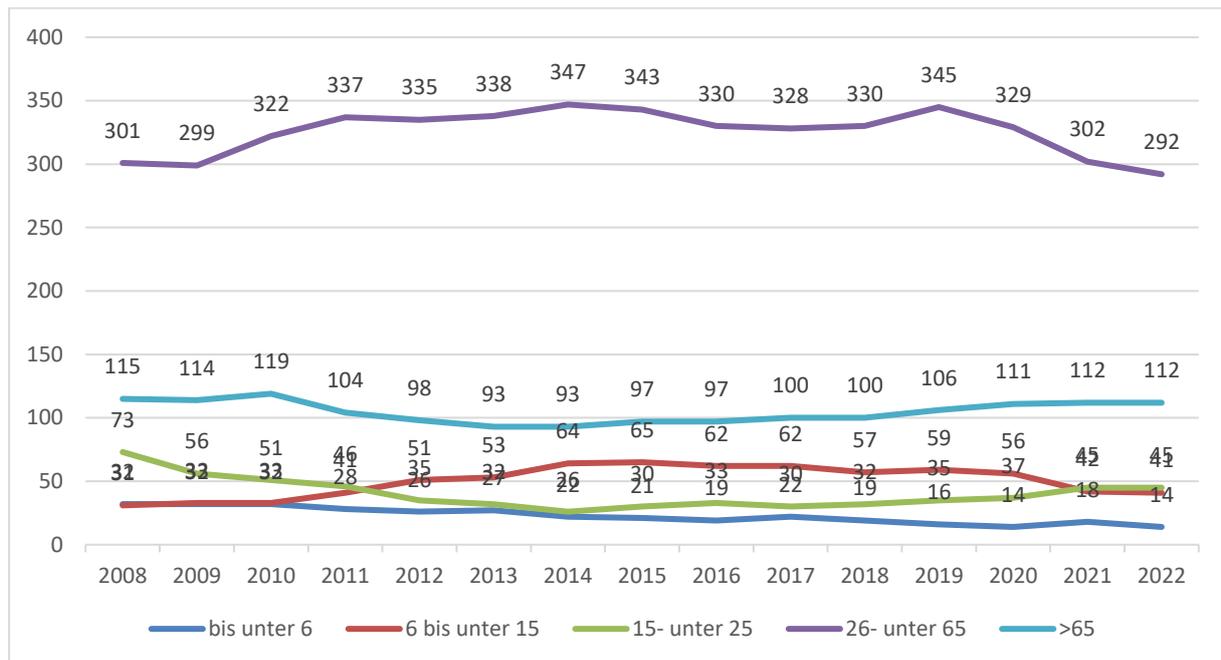


**Abbildung 12: Geburten und Sterbefälle in Parsteinsee insgesamt von 2012 bis 2022 (26)**

Auch die Gegenüberstellung der Geburten und Sterbefälle (siehe Abbildung 12) lässt nur in begrenztem Umfang eindeutige Trends erkennen. Die Sterberaten zeigen im betrachteten Zeitraum zwischen den Jahren 2008 und 2022 erhebliche Schwankungen, wobei in den Jahren 2013 und 2020 mit jeweils 9 Fällen die höchsten Werte verzeichnet wurden, während die niedrigste Anzahl an Sterbefällen im Jahr 2014 mit 0 Fällen zu beobachten war. Ähnlich unregelmäßig verläuft die Geburtenrate, die von einem Höchststand von 6 Geburten in den Jahren 2008 und 2013 auf einen Tiefpunkt von je einer Geburt in den Jahren 2015, 2017 und 2022 sank.

### Altersstruktur

Ein weiterer wichtiger Parameter für die Bevölkerungsentwicklung ist die Altersstruktur. Dadurch werden Tendenzen hinsichtlich einer Verjüngung oder Überalterung der Gesellschaft deutlich. Darauf aufbauend können altersspezifische Bedürfnisse in die Planung der Gemeinde einfließen.



**Abbildung 13: Bevölkerungsverteilung nach Altersgruppen in Parsteinsee insgesamt von 2008 bis 2022 (27)**

Abbildung 13 zeigt die Bevölkerungsverteilung nach Altersgruppen in der Gemeinde Parsteinsee im Zeitraum von 2008 bis 2022.

Die Altersgruppe der 26- bis unter 65-Jährigen dominiert die Verteilung, wobei ihre Anzahl von etwa 301 im Jahr 2008 auf 347 im Jahr 2014 anstieg und danach bis 2022 wieder auf etwa 300 zurückging.

Die Altersgruppe der über 65-Jährigen sank in den vergangenen fünfzehn Jahren zunächst und stieg seit etwa 2015 leicht aber kontinuierlich an. Dies weist auf eine kontinuierliche Alterung der Bevölkerung hin und entspricht den deutschlandweiten Trends des demographischen Wandels.

Die Altersgruppen der unter 6-Jährigen sowie der 6- bis unter 15-Jährigen zeigen eine abnehmende Tendenz. Die Anzahl der unter 6-Jährigen fiel von 32 im Jahr 2008 auf 14 im Jahr 2022. Die Gruppe der 6- bis unter 15-Jährigen stieg zwar bis 2015 von 32 auf 65 an, sank jedoch im Anschluss auf 41 im Jahr 2022. Dies ist dahingehend bedenklich, da auf dieser Altersgruppe zum einen wesentliche Bestandteile der sozialen Infrastruktur basieren (u. a. die Kita sowie Schulen in umliegenden Gemeinden und der dahin führende ÖPNV), zum anderen, weil sie langfristig eine wichtige Grundlage für eine stabile Einwohnerentwicklung darstellen.



Die Altersgruppe der 15- bis unter 25-Jährigen blieb langfristig weitgehend stabil. Allerdings ließ sich bis 2014 ein deutlicher Rückgang für diese verzeichnen (Rückgang um 64 %), der sich erst ab 2015 stabilisierte. Seitdem wächst die Größe der Altersgruppe geringfügig, aber konstant. Diese Entwicklung ist für den ländlichen Raum vergleichsweise ungewöhnlich, da in dieser Altersgruppe traditionell die sogenannte Bildungswanderung, also der Fortzug aus dem Elternhaus in die urbanen Zentren stattfindet. Für die vorliegende Gemeinde lässt sich das über die bisher sehr stabile Altersgruppe der 6- bis 15-Jährigen herleiten.

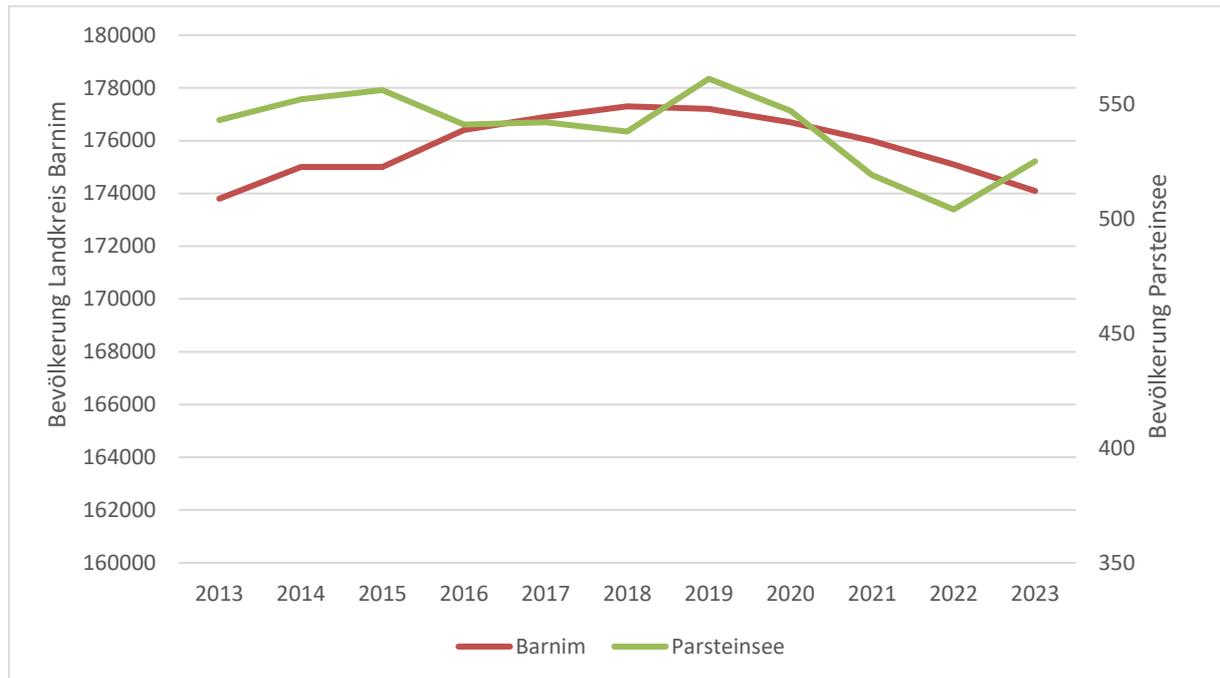
Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Gemeinde Parsteinsee eine moderate, aber anhaltende Alterung der Bevölkerung erfährt, was durch den Anstieg der über 65-Jährigen und den Rückgang der jüngeren Altersgruppen verdeutlicht wird. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Parsteinsee ist mit ca. 45 Jahren höher als das in städtischen Gebieten<sup>3</sup>. Allerdings erscheint die Entwicklung mittelfristig, also innerhalb des Planungshorizontes, aufgrund der stabilen bzw. minimal sinkenden Altersgruppen zwischen 15 und 65 Jahren stabil, da diese maßgebend für die Nutzung der vorliegenden baulichen Strukturen und anderweitigen Nutzungen in der Gemeinde ist.

### **Bevölkerungsvorausberechnung**

Für die Bevölkerungszahl bis 2040 liegen für die Gemeinde Parsteinsee derzeit keine regionalisierten Vorausberechnungen vor. Die Landesregierung hat jedoch 2015 eine Bevölkerungsprognose für die Landkreise des Landes Brandenburg durchgeführt. Die Trends der Berechnung von 2015 für Barnim lassen sich in den Realdaten für die Gemeinde Parsteinsee wiederfinden (28). Es wird somit von einer ähnlichen Entwicklung für die Gemeinde bis zum Jahr 2040 ausgegangen.

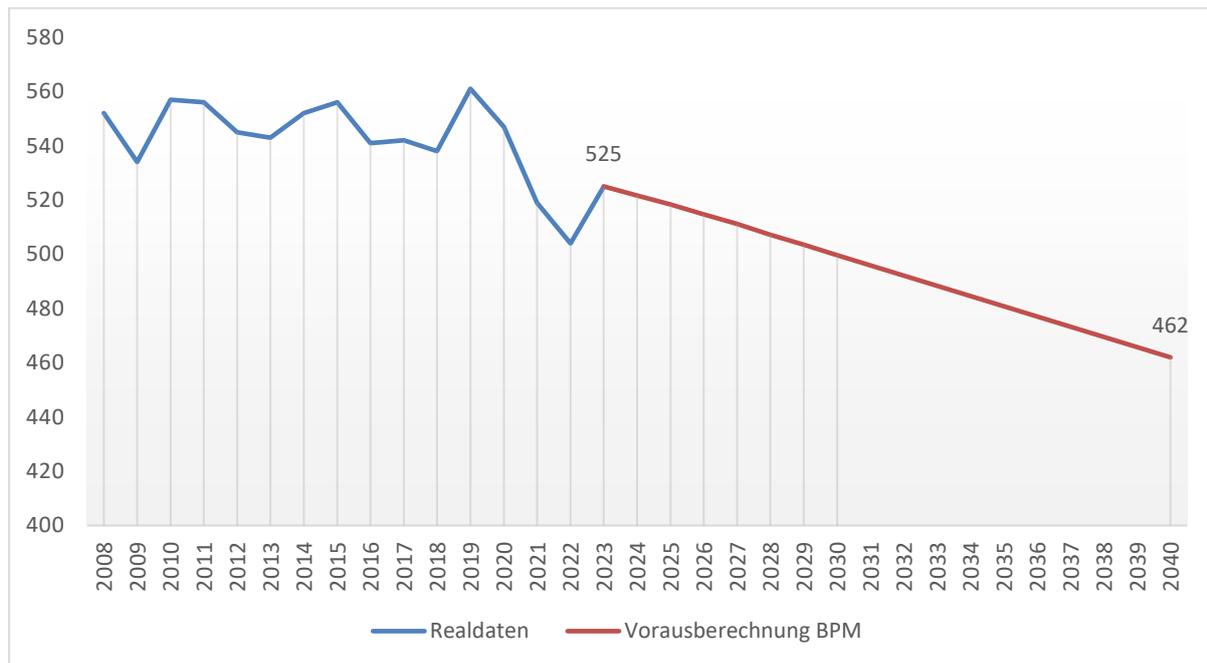
---

<sup>3</sup> Zum Vergleich: Das Durchschnittsalter in deutschen Städten mit über 500.000 Einwohnenden liegt bei 42,56 Jahren (66).



**Abbildung 14: Vergleich der Bevölkerungs-Realdaten für Parsteinsee und den Bevölkerungszahlen aus der Vorausberechnung für den Landkreis Barnim (Quelle: Eigene Darstellung nach (28) i. V. m. (27))**

Um die in der Prognose für den Landkreis Barnim berücksichtigten Einflussfaktoren wie Fertilität, Sterblichkeit und absehbare Wanderungsbewegungen in die Berechnung für die Gemeinde Parsteinsee einzubeziehen, wurde die Entwicklung der Bevölkerungszahl für Barnim auf die Realzahlen der Gemeinde Parsteinsee von 2023 bezogen.



**Abbildung 15: Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Parsteinsee nach der Prognose des Landes Brandenburg 2015 (28)**

Bei der Anwendung der prognostizierten Entwicklungen auf die Bevölkerungsanzahl aus dem Jahr 2023 von 525 wird für das Jahr 2040 eine Zahl von **462 Einwohnern** vorausberechnet.

### 2.3.2 Wohnbestandsentwicklung und Reservepotential

Gemäß des Zensus 2022 wurden für die Gemeinde Parsteinsee zum Stand 15.05.2022 insgesamt 281 Wohneinheiten in Wohn- und nicht Wohngebäuden erfasst. Insgesamt werden beide Ortsteile stark durch Einfamilienhäuser dominiert und in geringem Maße durch Zweifamilienhäuser. Ca. 82 % der Wohngebäude sind Einfamilienhäuser (29). Die Wohnungen befinden sich überwiegend – typisch für ländliche Räume – in Privatbesitz mit Eigennutzung (30).

Im Jahr 2022 belief sich die durchschnittliche Wohnfläche pro Person im Landkreis Barnim auf etwa 44,3 m<sup>2</sup>. In der Gemeinde Parsteinsee betrug sie 54,17 m<sup>2</sup>. 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. Andererseits wird diese generelle Tendenz durch die Tatsache verstärkt, dass ältere Altersgruppen über 75 Jahre oft überdurchschnittlich große Wohnungen oder Häuser bewohnen (32).



Die Haushaltsgröße beträgt in der Gemeinde Parsteinsee gemäß Zensus 2,13 Personen. Im Vergleich dazu liegt die des Landkreises bei 1,9 Personen (Zensus). Die Haushalte konzentrieren sich in Parsteinsee insbesondere auf Ein- (38,9 %) und Zwei-Personen-Haushalte (35,6 %) (29).

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. Die Thematik wird im Rahmen des folgenden Abschnitts zur Wohnflächenbedarfsrechnung vertieft.

### Reservepotential

Der **Wohnungsleerstand** wurde statistisch zuletzt im Rahmen des Zensus 2022 erfasst. Laut diesem stehen in der Gemeinde Parsteinsee 17 Wohnungen leer. Davon wird für sechs Wohnungen angegeben, dass diese innerhalb von drei Monaten dem Mietmarkt wieder zur Verfügung stehen sollen. Weiterhin entfallen drei Wohneinheiten auf laufende oder geplante Baumaßnahmen, weshalb diese ebenfalls nicht als Leerstand zu betrachten sind, da eine Nachnutzung zum Stand 2022 geplant war. Weitere vier Wohnungen sind für eine Eigenbedarfsnutzung vorgesehen und werden daher ebenfalls im vorliegenden Dokument nicht dem Leerstand zugerechnet. Somit verbleiben zum Zeitpunkt des Zensus 2022 vier leerstehende Wohnungen in Parsteinsee (29).

**Tabelle 2: Leerstehende Wohneinheiten nach Ortsteilen**

Leerstand	Anzahl Parstein	Anzahl Lüdersdorf	Gesamt
Wohn-/Mischgebiet	2 WE	2 WE	4 WE

Der Wohnungsleerstand konzentriert sich hauptsächlich auf unsanierte Wohnsubstanz in einem nicht vermietbaren Zustand. Die vier betroffenen Objekte werden zum Stand 05/2024 nicht auf dem Wohnungsmarkt angeboten. Demzufolge ist hier von einer schwierigen Aktivierbarkeit dieser Reserven auszugehen.

Im Plangebiet wurden nur wenige Baulücken identifiziert, welche meist kleinflächig oder von herausfordernder Topografie geprägt sind, sodass sie im Vergleich zu den umliegenden Grundstücken unattraktiv wirken bzw. weniger Gestaltungsfreiheit bieten. Die in Tabelle 3 geschätzte Anzahl an Wohneinheiten leitet sich daher anhand der sie umgebenden Flurstücksgrößen ab.



**Tabelle 3: Baulücken im Plangebiet**

Ortsteil	Straße	Flächengröße	Geschätzte Anzahl
Parstein	Angermünder Str. 18	0,18 ha	1 WE
Parstein	Oderberger Str. 26	0,3 ha	1-2 WE
Lüdersdorf	Zw. Bahnhofstr. 8 & 4	0,28 ha	2 WE
Lüdersdorf	Südlich der Dorfstraße 15	0,18 ha	1 WE
Lüdersdorf	Friedensstraße 7	0,23 ha	1 WE
Lüdersdorf	Westlich Friedensstraße 3 & 5	0,45 ha	2-3 WE
<b>Gesamt</b>		<b>1,86 ha</b>	<b>8-10 WE</b>

Von den Baulücken im Innenbereich gem. § 34 BauGB befinden sich keine in kommunaler Hand, sodass diese nur durch den Markt entwickelt werden können. Viele der Baulücken werden derzeit intensiv durch Kleinviehhaltung, als Koppeln oder als Gärten genutzt. Eine Aktivierbarkeit dieser Flächen kann ausgeschlossen werden, da private Eigenversorgung einen hohen Stellenwert in der Gemeinde hat, und somit als Garten oder Koppeln/Weiden genutzte Flächen üblicherweise nicht dem Markt zugänglich gemacht werden. Eine Ausnahme stellt die Baulücke südlich der Dorfstraße 15 (Ecke Kirschenallee) dar. Diese liegt brach und weist keine aktuelle Nutzung auf. Zwei Baulücken weisen ruinöse Bebauung auf; hierzu siehe auch Abschnitt 3.3.

Für die Gemeinde Parsteinsee kann eine vollflächige Bebauung angenommen werden, da sich der geringe Leerstand im Rahmen einer natürlichen Schwankung (1-2 %) von Flächen im Innenbereich befindet. Die vier leerstehenden Wohneinheiten machen insgesamt 1,42 % der Wohneinheiten im Plangebiet aus.

**Tabelle 4: Leerstand und Baulücken in Parsteinsee**

Reservepotenzial	Anzahl Parstein	Anzahl Lüdersdorf	Gesamt	davon voraussichtlich aktivierbar
Leerstand	2 WE	2 WE	4 WE	0 WE
Baulücken	ca. 2-3 WE	ca. 7-9 WE	ca. 9-12 WE	5 WE
B-Pläne	0	0	0	-



### 2.3.3 Wohneinheitenbedarfsermittlung

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

Die Gemeinde Parsteinsee ist kein Schwerpunkt für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 LEP HR. Ebenso ist Parsteinsee kein Grundfunktionaler Schwerpunkt gemäß Z 2.1 des Sachlichen Teilregionalplanes „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim, sodass keine zusätzlichen Wohnsiedlungsflächen über die Wachstumsreserve entwickelt werden können.

Im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (EEO) (1 ha/1.000 Einwohnende für 10 Jahre) kann die Gemeinde Wohnsiedlungsflächen entwickeln. In der Gemeinde Parsteinsee wurden zum amtlichen Stichtag 31.12.2018 durch das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 554 Einwohner gezählt.

**Daraus ergibt sich für die Gemeinde eine EEO von 0,8 ha für den Zeitraum bis 2040 (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 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 Parsteinsee die folgenden Einflüsse berücksichtigt:

- Auflockerungsbedarf; abgeleitet aus der Belegungsdichte,
- Neubedarf; abgeleitet aus der Bevölkerungsprognose,
- Remanenzeffekt,
- Nachholbedarf, ermittelt anhand der Entwicklung der Wohnflächennachfrage pro Person,
- Ersatzwohnbedarf aufgrund des Gebäudealters,
- zu erwartende Wohnformen.

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

Für die folgenden Berechnungen werden die in Tabelle 5 aufgeführten Werte als Grundlage verwendet.

**Tabelle 5: Berechnungsgrundlage**

	Parsteinsee	Landkreis Barnim
Bevölkerungszahl 2024	525 Einwohner	190.278 Einwohner
Bevölkerungsprognose 2040	462 Einwohner	<i>(keine Angabe siehe 2.3.1)</i>
Anzahl Wohneinheiten (gemäß Zensus 2022)	281 WE	97.604 WE
Wohnfläche je Wohnung (gemäß Zensus 2022)	101,8	86,9

## **Auflockerungsbedarf**



Die Belegungsdichte<sup>4</sup> des Landkreises Barnim beträgt im Jahr 2022 1,9 EW/WE. Der Wert der Gemeinde Parsteinsee ist höher (2,13 EW/WE). Die Belegungsdichte einer Gemeinde neigt aufgrund wirtschaftlicher und sozialer Verflechtungen, struktureller Ähnlichkeiten, politischer Rahmenbedingungen, gemeinsamer Entwicklungsstrategien, infrastruktureller Verbundenheit, ähnlicher demografischer Entwicklungen und überregionaler Förderprogramme dazu, sich dem Wert des zugehörigen Landkreises anzunähern. Aufgrund der stabilen Entwicklung der Altersgruppen, insbesondere der rückläufigen Altersgruppe der über 65-Jährigen wird eine sehr geringe Veränderung angenommen. Für die Berechnung des Neubedarfes wurde deshalb mit einem Wert von 2,0 gerechnet.

### Neubedarf und Remanenzeffekt

**Tabelle 6: Bedarf an Wohneinheiten 2040**

<b>Wohneinheitenbedarf</b>	
Prognostizierte Bevölkerungsanzahl 2040	462 EW
Prognostizierte Belegungsdichte 2040	2 EW/WE
Gesamtanzahl benötigter WE 2040	231 WE
Gesamtanzahl bestehender WE 2024	281 WE
<b>Ergebnis</b>	<b>-50 WE</b>

Insgesamt ergibt sich aus der für das Jahr 2040 prognostizierten Einwohnerzahl von 462 Einwohnenden und der Belegungsdichte von 2,0 ein theoretischer, überschlägiger Wohnbedarf von 231 Wohneinheiten. Dieser kann durch den aktuellen Bestand von 281 Wohneinheiten gedeckt werden. Auf Grundlage der für 2040 berechneten Bevölkerungsentwicklung übersteigt die Anzahl der bestehenden Wohneinheiten die des prognostizierten Bedarfes um 50 WE.

Die Zahlen implizieren einen notwendigen Rückbau von Wohneinheiten in der Gemeinde Parsteinsee 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.

<sup>4</sup> Belegungsdichte – Verhältnis von Personen pro Wohneinheit. Eine höhere Belegungsdichte bedeutet mehr Personen, die in einer Wohneinheit gemeinsam wohnen.



Trotz der anhaltenden leichten Reduktion der Bevölkerungszahlen zeigt sich ein hoher Sanierungs- und Modernisierungsgrad der bestehenden Wohngebäude. Tatsächlich existiert kein nennenswerter Leerstand, was auf eine konstante Nachfrage und kontinuierliche Nutzung der vorhandenen Wohnflächen hinweist. Zudem sind vorhandene Baulücken entweder bereits in der Aktivierung oder aufgrund verschiedener Faktoren wie beispielsweise schwieriger Eigentumsverhältnisse nicht aktivierbar. Der demografische Wandel und die damit einhergehenden Sterbefälle älterer Einwohner führen gerade in dörflich geprägten Regionen nicht zwangsläufig zu einem Rückgang des Wohnflächenbedarfes. Häufig werden diese Wohneinheiten von dem Partner bzw. der Partnerin des Verstorbenen übernommen und bleiben somit bewohnt (Remanenzeffekt). Zudem verläuft die Schrumpfung der Bevölkerung nicht parallel zur Siedlungsentwicklung.

Daraus ergibt sich das Problem, dass sich trotz eines leichten Bevölkerungsrückganges keine Reservepotenziale ergeben, wie anhand der Leerstandszahlen in Parsteinsee 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 7: Nachholbedarf**

	<b>Rechnungen</b>
Wohnfläche je Wohnung 2022 / Haushaltsgröße 2040	108,71 m <sup>2</sup> /WE / 2,0 Personen/WE (32)
Ergebnis (Wohnfläche/Person in 2040)	54,36 m <sup>2</sup>
Wohnfläche je Wohnung 2022 / Haushaltsgröße 2022	108,71 m <sup>2</sup> /WE / 2,13 Personen/WE
Ergebnis (Wohnfläche/Person in 2022)	51,04 m <sup>2</sup>
Mehrbedarf an Wohnfläche zwischen 2022 und 2040 pro Person	54,36 m <sup>2</sup> - 51,04 m <sup>2</sup>
Ergebnis (Mehrbedarf an Wohnraum bis 2040 pro Einwohner)	3,32 m <sup>2</sup>
Einwohner 2040 * Mehrbedarf (Fläche) an Wohnraum bis 2040	462 Personen * 3,32 m <sup>2</sup>
Ergebnis	1.533,84 m <sup>2</sup>
Mehrbedarf an Wohnraum bis 2040 / Wohnfläche je Wohnung 2022	1.533,84 m <sup>2</sup> / 108,71 m <sup>2</sup> /WE
Ergebnis (Wohnungen)	14,11 WE (entspricht 1,4 ha)

Die Berechnung ergibt einen Nachholbedarf von 1.533,84 m<sup>2</sup> in der Gemeinde Parsteinsee. Das entspricht ca. 14 Wohneinheiten (WE) bis zum Planungshorizont 2040. Dieses Ergebnis deckt sich mit den aktuellen Planungszielen der Gemeinde und nähert sich der empfohlenen EEO an.

### **Ersatzwohnbedarf aufgrund des Gebäudealters**

Neben der demographisch und verhaltensbedingt bestimmten Wohnflächennachfrage wird auch der Ersatzbedarf berücksichtigt, der aus der allgemeinen wirtschaftlichen und physischen Alterung der Wohngebäude resultiert (Bestand 2022 = 281 Wohnungen). Entsprechend Zensus 2022 wurden 155 der 281 Wohnungen (55,2 %) bereits vor 1950 gebaut.

Gemäß den Erfahrungswerten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung wird in der vorliegenden Prognose bei den Wohnungen von einer jährlichen Ersatzquote von 0,2 % des Bestandes ausgegangen (33). Dieses entspricht für einen Zeitraum vom 15 Jahren bis 2040 für 15 Jahre x 0,2 % = 3 %. Als Ersatzwohnbedarf wird im Planungszeitraum somit eine Größenordnung von etwa 8 Wohnungen (3 % von 281 WE) angenommen.



Dieser Ersatzwohnbedarf von etwa 8 Wohnungen wird faktisch nicht flächenrelevant, da er so weit wie möglich am ursprünglichen Standort umgesetzt wird.

### **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. Dafür fehlt es bisher an Angeboten.

Bei Erreichung der Versorgungsquote des Bundesdurchschnitts von 3 % sind somit im Jahr 2040 insgesamt 8 Wohneinheiten in der Wohnform „Betreutes Wohnen“ bereitzustellen. Um den strukturellen Fehlbedarf für diese alternative Wohnform für das Alter auszugleichen, wären somit zusätzlich 8 Wohneinheiten bis zum Jahr 2040 erforderlich.

Darüber hinaus steigen die Tourismuskennwerte in Parsteinsee nach einem Rückgang während der Pandemie erneut an. Die Weiterentwicklung Parsteinsees als Tourismusstandort kann zu geänderten Nutzungen innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete führen, sodass einige Wohngebäude ihre ursprüngliche Wohnnutzung verlieren. Trotzdem müssen die Wohnbauflächen die tatsächliche Nutzungssituation adäquat abbilden. Der aktuell zur Verfügung stehende Wohnraum ist in Anlehnung an die gegenwärtigen Bedürfnisse oftmals ungünstig geschnitten und die Anpassungen verlangen mehr finanzielle und zeitliche Ressourcen ab. Hier bedarf es im geringfügigen Umfang Flächen, die die Realisierung von bedarfsgerechtem Wohnraum ermöglichen.

**Tabelle 8: Wohneinheitenbedarf inkl. zusätzlichem Bedarf**

<b>Wohneinheitenbedarf inkl. zusätzlichem Bedarf</b>	
Neubedarf gemäß Bevölkerungsentwicklung	-50 WE
Nachholbedarf	14 WE
Ersatzwohnbedarf (zu vernachlässigen in Bezug auf Bedarf an Erweiterungsflächen)	8 WE
Bedarf an bestimmten Wohnformen	8 WE

Anhand der vorangegangenen Argumentation, insbesondere der in den kommenden 10 bis 15 Jahren zu erwartende Abnahme der durchschnittlichen Personen je Haushalt, aufgrund der Sterbefälle der geburtenstarken Jahrgänge aus den 1960er Jahren, wird deutlich, dass die sich statistisch ergebenden Zahlen in einem unzureichenden Verhältnis zu den verschiedenen (ausschließlich qualitativ erfassbaren) Entwicklungseinflüssen stehen. Auch wenn die



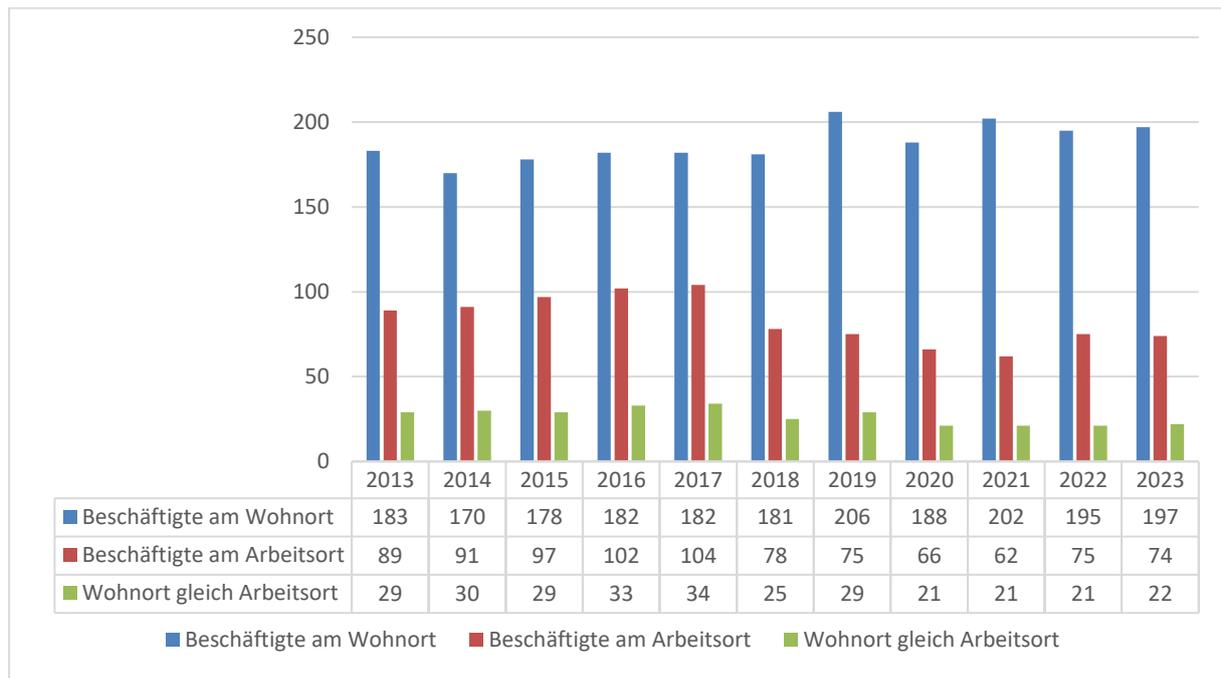
Bevölkerungstendenz prinzipiell einen Rückbau nahelegt, müssen auch äußere Faktoren wie die Vergrößerung der Wohnflächennachfrage pro Person und der Mehrbedarf an besonderen Wohnformen in Betracht gezogen werden. Das BBSR weist zudem daraufhin, dass „[s]ofern die Nachfrage nicht auf ein qualitativ passendes Angebot trifft, wird es auch Neubau in Märkten mit deutlichem Angebotsüberhang geben.“ (42 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 0,8 ha Baufläche im Plangebiet auszuweisen.

Um für die Gemeinde Parsteinsee auch weiterhin ausreichend Entwicklungsoptionen anbieten zu können, werden in Kapitel 3 sowie in der Planzeichnung Erweiterungsflächen im Rahmen der EEO vorgeschlagen. Sie werden in drei Prioritätsgruppen eingeordnet, um die Flächennutzungsplanung möglichst an unterschiedliche, noch nicht absehbare Entwicklungen anpassen zu können (siehe 3.1.1 - 3.3).

## **2.4 Wirtschaftliche Entwicklung**

### **2.4.1 Wirtschaftsstruktur**

Die Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde Parsteinsee ist geprägt durch klein- und mittelständische Unternehmen. Statistische Erhebungen zu Branchenzugehörigkeit der in Parsteinsee ansässigen Unternehmen sind nicht vorhanden. An den Randlagen der Ortsteile fällt jeweils ein großer landwirtschaftlicher Betrieb auf und im Süden von Lüdersdorf ein kleines Gewerbegebiet.



**Abbildung 16: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte im Plangebiet (34)**

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist von 2013 bis 2017 von 89 Personen auf 104 Personen leicht gestiegen. Von 2018 bis 2023 fiel die Zahl auf 74 Personen. Die Anzahl der Beschäftigten am Wohnort ist hingegen im Zeitraum von 2013 bis 2023 leicht von 183 auf 197 Personen gestiegen. Rund ein Drittel der Arbeitsplätze in der Gemeinde ist von Bewohnern Parsteinsees besetzt (33).

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.

### Einzelhandel

Die Gemeinde Parsteinsee verfügt über keine Einzelhandelseinrichtungen. Vereinzelt werden Erzeugnisse aus privater Produktion zum Verkauf angeboten (beispielsweise Eier, Tomaten). Demzufolge sind die Einwohner darauf angewiesen ihre Versorgungsbedarfe in benachbarten Gemeinden zu decken.

### Landwirtschaft



Die Landwirtschaft spielt eine bedeutende Rolle für die Gemeinde Parsteinsee, nicht nur aufgrund des hohen Anteils an Beschäftigten (2016 waren 44 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Gemeindegebiet in der Land-Forst- und Fischereiwirtschaft tätig), sondern auch hinsichtlich der landschaftsgestaltenden Funktion der Landwirtschaft. Etwa 95 % aller Vegetationsflächen im Plangebiet sind der Landwirtschaft zugeordnet (33).

### **Pendler**

Im Jahr 2022 pendelten 214 Personen aus der Gemeinde zu Arbeitsplätzen in anderen Gemeinden. Im Gegensatz dazu pendelten 59 Personen in die Gemeinde ein, um dort zu arbeiten (34).

Das Verhältnis der Pendler zeigt, dass die Anzahl der Auspendelnden die Einpendelnden deutlich übersteigt. Dies weist auf eine geringere Arbeitsplatzdichte innerhalb der Gemeinde hin, sodass viele Einwohnende ihre Arbeitsstellen außerhalb aufsuchen. Gleichzeitig zeichnet es die Gemeinde als ansprechenden Wohnort aus.

### **Gewerblicher Leerstand**

Gewerblicher Leerstand ist in der Gemeinde Parsteinsee kaum vorhanden, da nur sehr eingeschränkt bauliche Anlagen dafür erstellt wurden. Der Leerstand begrenzt sich auf einen ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Hof an der Friedensstraße in Lüdersdorf. Er ist zentral im Ortsteil gelegen. Seine Lage und seine Architektur erlauben vielfältige Nachnutzungen.

### **2.4.2 Tourismus**

Die Gemeinde Parsteinsee profitiert von der Nähe zu mehreren naturschutzrechtlichen Schutzgebieten, welche einen nachhaltigen Naturtourismus fördern und damit sowohl die regionalwirtschaftliche Struktur stärkt als auch die Natur zum Wohle der Region schützt. Die Nähe zum Parsteiner See als Erholungsgebiet und die denkmalgeschützten Vorlaubenhäuser und Dorfkirchen bieten touristisches Potenzial für die Gemeinde.

Zu den wesentlichen Erholungsräumen im Einzugsbereich der Gemeinde zählen neben dem Parsteiner See der Werbellinsee sowie der Grimnitzsee.

In beiden Ortsteilen im Plangebiet gibt es eine begrenzte Anzahl an Ferienunterkünften. Der wichtigste Standort davon ist der „Naturcampingplatz Parsteiner-See“ im Südwesten des



Plangebietes, welcher als größter Tourismusbetrieb im Plangebiet Potenzial für die touristische Entwicklung der Gemeinde hat. Er bietet sowohl Tagestouristen eine Unterkunft als auch Dauercampern.

Entlang des Parsteiner Sees verläuft die etwa 66 km lange Wanderroute „Zisterziensertour“. Diese schließt weiter östlich an den Oder-Neiße-Fernradwanderweg an und dient somit als wichtige Tourismusroute. Die Wanderroute führt entlang von Sehenswürdigkeiten wie dem Schiffshebewerk Niederfinow (34). Neben dem Oder-Neiße-Fernradwanderweg im Osten, wird die Gemeinde Parsteinsee vom Regionalradwanderweg Bernau-Stolzenhagen (Oder) sowie dem Regionalwanderweg Bad-Freienwalde-Angermünde erschlossen (35).

## **2.5 Soziale Infrastruktur**

### **Einrichtungen für Behörden und Verwaltung**

Entsprechend der geringen Gemeindegröße verfügt die Gemeinde Parsteinsee über keine eigenen Rathäuser oder andere öffentliche, verwaltungstechnische Einrichtungen. Die Sitzungen des Gemeinderates erfolgen in Einrichtungen mit ausreichend großen Räumlichkeiten wie dem Gasthaus „Zum Farmer“.

Im Plangebiet gibt es eine Rettungswache in Parsteinsee sowie die freiwillige Feuerwehr Lüdersdorf, welche über ein Tragkraftspritzenfahrzeug und einen Mannschaftstransportwagen verfügen.



## **Bildungs- und Erziehungseinrichtungen**

Im Plangebiet gibt es eine Kindertagesstätte, welche sich im Ortsteil Lüdersdorf befindet und seit 1993 besteht. In der Kindertagesstätte „Sonnenkäfer“ können 47 Kinder von 0 bis 8 Jahren betreut werden. Die nächstgelegene Schule ist die Grundschule „Dorfschule Lunow“ in der angrenzenden Gemeinde Lunow-Stolzenhagen.

## **Senioreneinrichtungen**

In der Gemeinde Parsteinsee befinden sich keine Einrichtungen für die Pflege von Senioren.

## **Gesundheitsversorgung**

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

## **Kultur, Freizeit und Sport**

Für die kulturelle und sportliche Betätigung bietet die Gemeinde einen Naturcampingplatz am Parsteinsee und eine Kegelbahn. Der Campingplatz verfügt über einen großen Spielplatz und eine Badestelle und bildet somit den wesentlichen Bestandteil der lokalen Naherholung. Im Zentrum des Ortsteils Parstein liegt eine ca. 1 ha große Spiel- und Sportfläche mit Fußballplatz. Der Ortsteil Lüdersdorf besitzt ebenso eine Sportfläche mit Spielplatz, an die eine von den Bewohnenden gemeinsam angelegte Obstwiese angrenzt.

Zwei Kirchen aus dem 13. Jahrhundert, die Dorfkirche Parstein und die Kirche Lüdersdorf, gehören ebenfalls zur sozialen Infrastruktur und dienen als kulturelle und historische Anlaufpunkte. Das gemeindliche Leben wird weiterhin durch die Vereinstätigkeit von 6 eingetragenen Vereinen aktiv belebt (36).

## **2.6 Verkehr**

Das Gemeindegebiet wird im OT Parstein von Nord nach Süd von der Bundesstraße B158 durchzogen. Die straßenbegleitenden Baumreihen entlang der B158 im Süden wie im Norden Parsteins gestalten das umliegende Landschaftsbild maßgeblich. Die Landstraße 283 quert in Ost-West-Richtung beide Ortsteile und verbindet sie. Sie ist als Allee angelegt und schafft somit eine markante Eingangssituation für die beiden Ortsteile. Zusätzlich verbindet die Kreisstraße 6014 den Ortsteil Lüdersdorf mit der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen.



Ergänzend zu den Hauptverkehrsachsen befinden sich im Gemeindegebiet Anliegerstraßen mit unterschiedlichem Erscheinungsbild: teilweise sind sie asphaltiert, liegen als Betonplattenwege vor oder weisen historische Pflasterungen auf. Die Anliegerstraßen sind nur innerhalb der Siedlungsgebiete für jedermann befahrbar. Außerhalb sind sie dem landwirtschaftlichen Verkehr vorbehalten. Die landwirtschaftlichen Straßen sind nur teilweise befestigt.

Der ruhende Verkehr im Plangebiet ist in der Regel auf den Privatgrundstücken untergebracht. In beiden Ortsteilen bestehen kleine, teils unbefestigte öffentliche Parkplätze (6-12 Stellplätze), die hauptsächlich bei besonderen Anlässen genutzt werden.

Parsteinsee ist mit den Buslinien 463 und 874 der Barnimer Busgesellschaft an die umgebende Region angeschlossen. Die beiden Linien verbinden zum einen die Ortsteile Parstein und Lüdersdorf und zum anderen gewährleisten sie den Anschluss an die Regionalbahnhöfe in Eberswalde sowie in Angermünde. Dadurch ist die Bundeshauptstadt Berlin in ca. 90 Minuten mit dem Öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Die Busse verkehren unter der Woche mehrmals täglich in beide Richtungen. An Wochenenden werden die Haltestellen im Gemeindegebiet Parsteinsee nicht bedient.

Die nächstgelegenen Städte sind die Mittelzentren Angermünde und Bad Freienwalde. Die Städte sind mit dem Auto in 15 (Angermünde) und 25 Minuten (Bad Freienwalde) erreichbar.

## **2.7 Technische Infrastruktur**

### **Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das südlich der Gemeinde gelegene Wasserwerk Oderberg. Laut Angaben des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde (ZWA) 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 aktuellen Zeitpunkt noch aussteht.



## **Abwasserversorgung**

In Parsteinsee gibt es keine zentrale Schmutzwasserbeseitigung. Das in beiden Ortsteilen in abflusslosen Sammelgruben eingeleitete Schmutzwasser wird mobil in der Kläranlage Lunow entsorgt. Ca. 80 % der Haushalte in Parsteinsee nutzen diese Variante der Schmutzwasserentsorgung (4). Die restlichen knapp 20 % der Haushalte reinigen ihr Schmutzwasser durch Kleinkläranlagen vor Ort.

Die Kläranlage Lunow hat eine Kapazität für 7.000 Einwohnende. Sie befindet sich rund 1,1 km südlich des Siedlungsbereiches von Lunow und leitet täglich rund 1.050 m<sup>3</sup> geklärtes Abwasser in die Alte Oder ein (37). Nach Angaben des ZWA ist die Kapazität der Anlage auch für die weitere Entwicklung der Region ausreichend.

## **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. Nach Angaben der Gemeindeverwaltung sei die Gemeinde bisher weder flächendeckend an das Funk- noch an das Glasfasernetz angeschlossen.

## **Stromversorgung**

Die Gemeinde wird über Erdkabel durch die Energieversorgung E.DIS Netz GmbH mit Strom versorgt. Zusätzlich befindet sich eine Hochspannungsleitung der Firma E.DIS GmbH im Plangebiet, welche in Nord-Süd-Richtung zwischen den beiden Ortsteilen verläuft. Unter den Freileitungen sind beidseitig Schutzbereiche von 25 m einzuhalten. Die Sicherheitsabstände werden bei der Flächennutzungsplanung berücksichtigt.

Im Norden des Plangebietes befinden sich 15 Windenergieanlagen, von denen 14 Anlagen durch die Projektentwickler Ventotec/MBBF und eine Anlage durch den Projektentwickler Plan 8 betrieben werden. Die Anlagen haben eine Nennleistung von 1500 bis 2300 kW und einen Durchmesser von 77 m bis 82 m.



## **Gasversorgung sowie weitere Energieversorgung**

Das Gemeindegebiet überschneidet sich unter anderem mit der Ferngasleitung der GASCADE Gastransport GmbH, Fluxys Deutschland GmbH, Gasunie Deutschland Transport Services GmbH und ONTRAS Gastransport GmbH. Es handelt sich um die durch das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LGBR) am 17.08.2018 unter dem Aktenzeichen 27. 1-1-32 planfestgestellte Europäische Gas-Anbindungsleitung (EUGAL). Zum anderen befindet sich die durch das LGBR am 28.12.2009 planfestgestellte Ostsee-Pipeline-Anbindungs-Leitung - Abschnitt Brandenburg Nord (OPAL) der WINGAS GmbH & Co. KG und E.ON Ruhrgas AG im Gemeindegebiet. Die Trassen sind 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**

### **Klimaschutz**

Die Gemeinde Parsteinsee befindet sich im Uckermärkischen Hügelland. Dieses zählt für den Landkreis Barnim zu den maßgeblichen Regionen für die Entstehung von Frischluft (38). Die angrenzenden Waldgebiete im Südwesten, in der Nähe des Biosphärenreservats Schorfheide-Chorin, fungieren als regionale Schutzbarriere für das Klima und tragen zur Verbesserung der Luftqualität bei.

Eine Beeinträchtigung der Luftqualität ist durch die Nähe zu der stark industrialisierten Stadt Schwedt/Oder nordöstlich der Gemeinde möglich. Darüber hinaus sind im Gemeindegebiet zwei Viehzuchtbetriebe ansässig, die ebenfalls einen negativen Einfluss auf das lokale Klima und die Luftqualität haben können. Gleichzeitig stellen diese einen wesentlichen wirtschaftlichen Beitrag für die Gemeinde dar, wie im Abschnitt 2.4.1 erläutert.

Wie in allen Regionen Brandenburgs sind auch in Parsteinsee steigende Sommertemperaturen, abnehmende Niederschlagsmengen und häufigere Wetterextreme zu verzeichnen. Diese belastenden Einflüsse bedürfen einer rücksichtsvollen Planung in der Gemeinde. Bisher profitieren die beiden Ortsteile jeweils im Süden sowie an den Überlandstraße von einem straßenbegleitenden Baumbestand, sodass die Nutzung dieses öffentlichen Raumes auch an heißen Tagen möglich ist. Am Spielplatz in Lüdersdorf wurden im Jahr 2024 Bepflanzungen realisiert, um hier ebenfalls ein angenehmes Mikroklima zu gewährleisten. In den Ortsrandlagen, insbesondere rund um Parstein besteht häufig eine



baum- und strauchbestandene Eingrünung, die die Siedlungsflächen vor Wind schützen. Die hier aufgeführten Bepflanzungen sind zu erhalten und auszuweiten, um weiterhin gute klimatische Bedingungen in der Gemeinde zu gewährleisten.

Es existieren konkrete Maßnahmen zum Klima- und Immissionsschutz auf europäischer, nationaler, regionaler und kommunaler Ebene. Auf Ebene der Gemeinde Parsteinsee beteiligen sich das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin und der Naturpark Barnim am ZENAPA-Projekt, was für "Zero Emission Nature Protection Areas" steht. Dieses Projekt unterstützt die CO<sub>2</sub>-neutrale Transformation von Großschutzgebieten (39). Nähere Angaben zu konkreten landschaftspflegerischen und klimabewussten Maßnahmen befinden sich im Landschaftsplan.

Der Landkreis Barnim hat ebenfalls eine Reihe von Maßnahmen zum Klimaschutz ergriffen, darunter die Verabschiedung einer Nullemissionsstrategie im Jahr 2008, die darauf abzielt, eine erneuerbare Energieversorgung für den Landkreis Barnim zu etablieren. So befinden sich im nördlichen Teil sowie im südlichen Teil des Gemeindegebietes Vorranggebiete für die Nutzung von Windenergie.

### **Immissionsschutz**

Der Flächennutzungsplan regelt Immissionsschutz lediglich in Grundsätzen. Durch die Darstellung von gewerblichen Bauflächen als Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebiete werden Belange des Immissionsschutzes nur grob behandelt. Erst in der zuständigen Fachplanung (z. B. Verkehrsplanung) bzw. verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) erfolgt die konkrete Immissionsschutzplanung.

### **Standorte genehmigungsbedürftiger Anlagen**

Im Plangebiet befinden sich nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen:

- Tierhaltungsanlage (Schweinehaltung) der Agrargenossenschaft „Odertal“ e. G. Lüdersdorf (4. BImSchV Nr. 7.1.7.1EG, Ortslage Lüdersdorf),
- Tierhaltungsanlage (Milchvieh) der Agrar GmbH Parstein-Bölkendorf (4. BImSchV Nr. 7.1.5V),
- 1 WKA (Flur 2, Flurstück 212) sowie
- weitere WKA im Bereich des Eignungsgebietes Windenergienutzung (WEG) 43 Parstein mit dem lfd. Genehmigungsverfahren 20.069.99/23.



Die Anlagen unterliegen der Überwachung und Kontrolle des Landesamtes für Umwelt. Im Rahmen der vorangegangenen bzw. des laufenden Genehmigungsverfahrens wird der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen geprüft. Bis zum jetzigen Zeitpunkt (Stand 01/2025) wurden keine Einschränkungen für das vorliegende Planvorhaben mitgeteilt.

Innerhalb des Geltungsbereiches und angrenzend befinden sich keine Anlagen mit einem Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG. Derzeit liegen keine Erkenntnisse vor, die eine weitergehende Berücksichtigung der Auswirkungen, die durch schwere Unfälle in Betriebsbereichen hervorgerufen wurden, bei der Zuordnung der Flächen im Sinne von § 50 BImSchG erfordern.



### 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 ein- bzw. ausgeblendet werden. Nachrichtliche Übernahmen (beispielsweise Schutzgebietsgrenzen) entziehen sich der direkten Einflussnahme durch die Gemeinde. Kennzeichnungen (beispielsweise Hochwasserrisikogebiete  $HQ_{\text{extrem}}$  o.ä.) umfassen solche Flächen, bei denen ggf. besondere Vorkehrungen getroffen werden müssen bzw. von welchen Gefahren ausgehen können. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan leiten sich aus den Vorgaben des BauGB in Verbindung mit der BauNVO ab. Die baulichen Flächen im Gemeindegebiet unterscheiden sich demnach in Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen. Zusätzlich werden Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt, denen durch spezifische Zweckbestimmungen nähere Nutzungen zugeordnet werden können. Darüber hinaus werden für spezifische Nutzungen Sonderbauflächen festgelegt.

Flächen ohne Bebauung werden in Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für Wald oder Landwirtschaft unterteilt. Den Grünflächen kann, wie auch den Gemeinbedarfsflächen, durch Zweckbestimmungen eine nähere Nutzung zugeordnet werden.

#### 3.1 Grundlagen zur Flächendarstellung

##### 3.1.1 Wesentliche Begriffe

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

##### **Bestandsflächen**

Bestandsflächen sind im Zusammenhang bebaute Ortsteile ohne Splittersiedlungscharakter sowie Flächen, für die ein verbindlicher Bauleitplan vorliegt. Letzteres ist für die Flächendarstellung in Parsteinsee nicht von Belang. Die im Regionalplanentwurf Uckermark-Barnim (2023) festgelegten Vorbehaltsgebiete für Siedlung (G 4.1) wurden für die Bestimmung der Bestandsflächen berücksichtigt.



## **Arrondierungsflächen**

Flächenarrondierungen sind Flächen, die der Abrundung des kompakten Siedlungskörpers dienen. Diese Flächen sind i. d. R. von geringer Ausdehnung (< 0,5 ha<sup>5</sup>) 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 (44).

## **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).

## **Erweiterungsflächen**

Erweiterungsflächen umfassen Flächen für neue, kompakte Baugebiete. Sie stehen im räumlichen Zusammenhang mit den Bestandstrukturen der Ortsteile. Von der in der Bauleitplanung üblichen Bezeichnung ‚geplante Bauflächen‘ wird hier abgesehen, da sich die zu entwickelnden Flächen teilweise innerhalb bestehender Strukturen befinden und sich mit diesen überschneiden. Damit liegt eine komplexe Mischung aus Alt und Neu vor, die nicht ausschließlich als ‚geplant‘ charakterisiert werden kann.

Die Erweiterungsflächen werden Prioritätengruppen zugeordnet. Das Einteilen in drei Prioritätsgruppen ermöglicht eine klare und transparente Planungsstruktur, die sowohl den

---

<sup>5</sup> 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.



aktuellen als auch zukünftigen Bedürfnissen der Gemeinde Parsteinsee gerecht wird. Es gewährleistet eine schrittweise und bedarfsgerechte Entwicklung. Durch die Einteilung wird sichergestellt, dass kurzfristige, mittelfristige und langfristige Entwicklungsbedarfe jeweils angemessen berücksichtigt und priorisiert werden können. Die Priorisierung nach Dringlichkeit und Infrastrukturverfügbarkeit ermöglicht, dass zunächst die am dringendsten benötigten Flächen entwickelt werden, wodurch eine an die sich entwickelnden Umstände angepasste Siedlungsentwicklung betrieben werden kann. So ist es möglich, flexibel auf demografische und wirtschaftliche Veränderungen zu reagieren, ohne dabei die nachhaltige und geordnete Entwicklung zu gefährden. Zudem kann somit bedarfsgerecht auf das erwartete gestaffelte Bauinteresse im Plangebiet reagiert werden (siehe 2.3.3).

### **3.1.2 Prioritätengruppen für die Entwicklung von Siedlungsflächen**

Im folgenden 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<sup>6</sup>. 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.

#### **Prioritätsgruppe 1**

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 an Gebäuden für Wohnraum und sichern somit die Entwicklung der Gemeinde. Eine Bebauung der Flächen der Prioritätsgruppe 1 vervollständigt den Bebauungszusammenhang innerhalb der Ortsteile und stellt die Kompaktheit der Siedlungskörper sicher. Somit kann die Attraktivität des Ortsbildes unter Betracht der Nachhaltigkeit aufrechterhalten werden. Die Flächen der Prioritätengruppe 1 liegen im Innenbereich und sind somit nicht Gegenstand der Berechnung zur EEO. Zudem sind sie erschlossen und werden nicht von Schutzgebieten und anderen sensiblen fachlichen Belangen überlagert.

---

<sup>6</sup> Die Anbindung an die soziale Infrastruktur als Kriterium ist aufgrund der geringen Gemeindegröße und vergleichsweise sehr kompakten Siedlungsstruktur zu vernachlässigen.



## **Prioritätsgruppe 2**

Mittelfristig zu entwickelnde Flächen, die eine gute infrastrukturelle Anbindung aufweisen und für den Erhalt bzw. die Herstellung des Bebauungszusammenhalts aktiviert werden können. Diese Flächen sollen zur mittelfristigen Deckung des Bedarfs an Wohnraum beitragen. Die Nutzung der Flächen der Prioritätenliste 2 wird notwendig, wenn zukünftige Entwicklungen eine Reaktion auf mittel- bis langfristige demografische und wirtschaftliche Veränderungen erfordern. Die Flächen ergänzen den bisherigen Siedlungskörper in passender Art und Weise und können sich sowohl im Innen- als auch im bisherigen Außenbereich befinden. Sie vervollständigen den Bebauungszusammenhang bzw. stellen ihn her.

## **Prioritätsgruppe 3**

Flächen der Prioritätsgruppe 3 sind langfristige Entwicklungsreserven, die im Außenbereich liegen oder als schwer aktivierbar eingestuft werden, aber potenziell für zukünftige Entwicklungen geeignet sind. Diese Flächen dienen als strategische Reserve, um auf unvorhergesehene Entwicklungen und Bedarfe reagieren zu können. Die Flächen der Prioritätenliste 3 sollten langfristig als Reserve gehalten werden, um eine nachhaltige und geordnete Siedlungsentwicklung der Gemeinde sicherzustellen und eine flexible Anpassung an zukünftige Herausforderungen zu ermöglichen. Sie finden daher keine Berücksichtigung in der Berechnung zur EEO und sind nicht als Bauflächen dargestellt. Die Entwicklungsflächen der Prioritätsgruppe 3 sind in Beiplan 2 dargestellt.

## **3.2 Wohnbauflächen (W) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO**

### **Bestand**

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 möglich.

Im Ortsteil Parstein konzentriert sich der Bestand an Wohnbauflächen auf einen Bereich östlich und westlich der nördlichen Angermünder Straße, sowie einen Bereich im Ortsteilzentrum, nördlich der Lüdersdorfer Straße. Im Ortsteil Lüdersdorf sind zwei Bereiche entlang der Lüdersdorfer Straße und der Dorfstraße dem Wohnen zuzuordnen. In diesen Arealen tritt der dörfliche Charakter zugunsten der Wohnnutzung deutlich in den Hintergrund, sodass eine Darstellung als Wohnbaufläche angemessen ist.

### **Planung**

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen konzentriert sich vorrangig auf bestehende Siedlungsbereiche und umfasst hauptsächlich das Schließen von Baulücken durch Einfamilienhäuser. Die Entwicklung von Siedlungsflächen soll gemäß Z 5.2 LEP HR durch den Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete in kompakter Form erfolgen.

Für die Berechnung des Potenzials an Wohneinheiten werden sowohl die auf der Fläche vorliegenden Flurstückszuschnitte als auch die Flurstücksgrößen der umliegenden Wohnbebauung beachtet. In Abwägung beider Parameter erfolgt eine Schätzung zur Anzahl der Wohneinheiten. Somit werden individuelle Rahmenbedingungen gemäß § 34 BauGB berücksichtigt.

Die Erweiterungsstandorte ergeben sich aus städtebaulichen und fachlichen Gesichtspunkten unabhängig von den derzeitigen Eigentumsverhältnissen. Insofern liegt eine nicht abschätzbare Unsicherheit hinsichtlich der zeitlichen Verfügbarkeit vor.



Die Fläche mit der ID 05 liegt zentral innerhalb des Ortsteils Lüdersdorf. Ihre Entwicklung fördert die bestehenden kompakten Siedlungsstrukturen und rundet das Ortsbild ab. Allerdings wurden die Flächen zum Stand Mai 2024 als Weidefläche für Schafe genutzt, sodass die Aktivierbarkeit dieser Fläche als schwierig gewertet wird.

Ortsteil Lüdersdorf		ID 05 – Nördliche Bahnhofstraße	
			
<b>Priorität</b>	2		
<b>Flur/Flurstück</b>	Flur 003: 15, 239, 240, 241, 244, 245, 246		
<b>Erschließung</b>	Bahnhofstraße		
<b>Gebietskategorie</b>	Innenbereich/Baulücke		
<b>Größe</b>	<b>0,28 ha</b>	davon zu entwickeln	0,28 ha
<b>Anzahl WE</b>	2		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Weidefläche		
<b>Konflikte</b>	indem aktuelle Nutzung als privates Weideland vorliegt, wird die Aktivierbarkeit als schwierig eingeschätzt		
<b>Fazit für EEO</b>	keine Berücksichtigung		



Am westlichen Siedlungsrand, am Ortseingang von Lüdersdorf befindet sich die Fläche ID 06. Sie hat grundlegend das Potenzial den Ortsteil weiter zu entwickeln, indem sie in einer Randlage durch eine ergänzende Bebauung zur bereits nördlich anliegenden Bebauung eine vergleichsweise kompakte Entwicklung ermöglicht. Allerdings liegt ein Reliefsprung zur nördlich anliegenden Parsteiner Straße vor und auf der Straße ist vergleichsweise viel Verkehr, was die Lage unattraktiv macht. Aufgrund bestehender Obstgehölze könnte es bei der Entwicklung zu einem erhöhten Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen kommen. Aufgrund dieser deutlich erhöhten Entwicklungsansprüche wird die Fläche der Priorität 3 zugeordnet und wird im vorliegenden Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt.

Ortsteil Lüdersdorf		ID 06 – Südliche Parsteiner Straße	
<b>Priorität</b>	3		
<b>Flur/Flurstück</b>	Flur 003: 23, 22, 247, 248		
<b>Erschließung</b>	Parsteiner Str.		
<b>Gebietskategorie</b>	Außenbereich/Erweiterung		
<b>Größe</b>	<b>0,28 ha</b>	davon zu entwickeln	0,28 ha
<b>Anzahl WE</b>	1-2 WE		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Obstwiese		
<b>Konflikte</b>	Verlust der Obstwiese und der straßenbegleitenden Vegetation, Neuversieglung		
<b>Fazit für EEO</b>	keine Berücksichtigung		

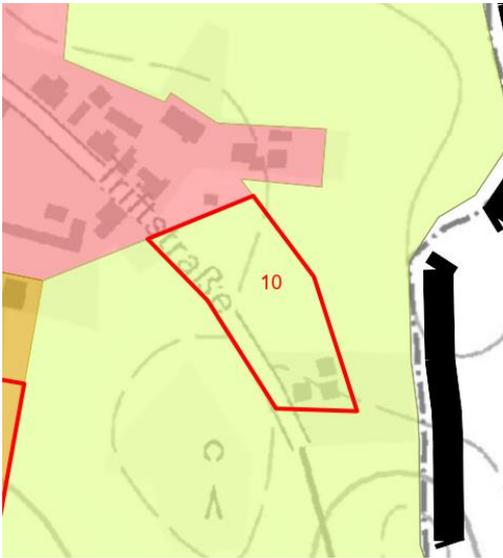


Die Fläche ID 07 fällt durch ihre ambivalenten Rahmenbedingungen auf. Sie befindet sich beidseitig entlang der Friedensstraße im Ortsteil Lüdersdorf und es liegen sowohl ein Fußweg als auch Straßenlaternen an, sodass eine bevorzugte Eignung der Fläche suggeriert wird. Allerdings ist eine Entwicklung sowohl planungsrechtlich als auch in Bezug auf die bestehende Nutzung als schwierig zu werten. So wird die Fläche zum Stand Mai 2024 zum einen als Koppel und zum anderen landwirtschaftlich genutzt. Weiterhin ist die Fläche planungsrechtlich aufgrund des großen Abstandes zur umliegenden Bebauung und eindeutiger topografischer Grenzen dem Außenbereich zuzuordnen. Vor dem Hintergrund weiterer möglicher Erweiterungsflächen innerhalb des Plangebietes, ergibt sich somit die Priorität 3 für die Fläche.

Ortsteil Lüdersdorf		ID 07 – Nördliche Friedensstraße	
<b>Priorität</b>	3		
<b>Flur/Flurstück</b>	Flur 003: 23, 22, 247, 248		
<b>Erschließung</b>	Friedenstraße		
<b>Gebietskategorie</b>	Außenbereich/Erweiterung		
<b>Größe</b>	<b>0,4 ha</b>	davon zu entwickeln	0,4 ha
<b>Anzahl WE</b>	2-4 WE		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	landwirtschaftliche Fläche, Koppel		
<b>Konflikte</b>	Verlust der Koppel und der landwirtschaftlichen Fläche, Neuversiegelung		
<b>Fazit für EEO</b>	keine Berücksichtigung		



Am südöstlichen Ortrand von Lüdersdorf befindet sich die Fläche mit der ID 10. Sie bietet das Potenzial den hier zersplitterten Siedlungsrand zu vervollständigen. Allerdings befindet sie sich vollständig im Außenbereich und wird zum Stand Mai 2024 als Koppel genutzt. Damit ist ihre Aktivierung sowohl hinsichtlich der Nutzung als auch planungsrechtlich bzw. im Rahmen der Entwicklungsmöglichkeiten der EEO erschwert und sie stellt eine langfristige Entwicklungsoption dar, die im vorliegenden Flächennutzungsplan nicht als Baufläche berücksichtigt ist.

Ortsteil Lüdersdorf		ID 10 – Östlich der Triftstraße	
			
<b>Priorität</b>	3		
<b>Flur/Flurstück</b>	Flur 003: 38, 39, 40		
<b>Erschließung</b>	Triftstraße		
<b>Gebietskategorie</b>	Außenbereich/Erweiterung		
<b>Größe</b>	<b>0,5 ha</b>	davon zu entwickeln	0,33 ha
<b>Anzahl WE</b>	2 WE		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Koppel, teilweise Wohnbebauung mit EFH		
<b>Konflikte</b>	Verlust der Koppel und der landwirtschaftlichen Fläche, Neuversiegelung		
<b>Fazit für EEO</b>	keine Berücksichtigung		



Eine mögliche Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen aus der Darstellung des vorliegenden FNP-Entwurfs mit entsprechenden Festsetzungen muss den maximal zulässigen Rahmen der EEO gem. Z 5.5 Absatz 2 LEP HR beachten und einhalten. Die Bauflächen 05 und 07 sind der Innenentwicklung zuzuordnen, und werden somit nicht auf die EEO angerechnet.

### **3.3 Gemischte Bauflächen (M) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO**

Die Gemeinde zeichnet sich durch eine starke landwirtschaftliche Prägung aus (vgl. 3.12) und ist demzufolge durch eine Mischung aus Wohnen und gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Aktivitäten geprägt. Um potenzielle Nutzungskonflikte durch unterschiedliche Interessen zu minimieren und eine harmonische Entwicklung der Siedlungsstruktur zu fördern, werden im FNP vorwiegend gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (vgl. 3.3) dargestellt. Dadurch werden eine flexiblere und bedarfsgerechtere Flächennutzung sichergestellt, die den dörflichen Charakter der Gemeinde berücksichtigt und gleichzeitig eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglicht.

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**

In Parsteinsee soll der dörfliche Charakter der beiden Ortsteile erhalten bleiben. Hierbei ist die Erhaltung gemischter Strukturen erwünscht, die vor allem Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, Wohnnutzungen sowie nicht wesentlich störende Betriebe und Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, in direkter Nachbarschaft ermöglichen. Im Plangebiet betrifft dies vor allem die Siedlungsflächen des Ortsteils Parstein sowie die Fläche im Ortsteil Lüdersdorf südlich des ehemaligen Kulturhauses bzw. rund um den Siedlungskern. Die charakteristische Nutzungsmischung soll beibehalten und angemessen erweitert werden.



## Planung

Im Sinne einer behutsamen Siedlungsflächenentwicklung, wird sich die Baulandentwicklung in Parsteinsee weniger auf großflächige Neuausweisungen, als vielmehr auf die Neunutzung bestehender Flächenpotenziale konzentrieren. Hierzu werden größere Baulücken oder eine nur einseitige Bebauung entsprechend ergänzt und abgerundet. Dies betrifft im OT Lüdersdorf z. B. den Straßenabschnitt zwischen der Dorfstraße 2 und der Dorfstraße 6. Genauso wie die Flächen in Parstein entlang der Angermünder Straße zwischen der Lüdersdorfer Straße 7 und der Angermünder Straße 30, sowie Baulücken in beiden Ortsteilen. Im Mischgebiet müssen die einzelnen Flächen nicht zwingend für Wohnzwecke entwickelt werden, sondern stehen auch für andere Nutzungen zur Verfügung. Daher erfolgt die Schätzung der Wohneinheiten in den Planungsflächen als maximal mögliche Anzahl.

Die Fläche mit der ID 03 umfasst eine großflächige Baulücke im Süden des Ortsteils Parstein. Ihre Entwicklung ist maßgebend zur Vervollständigung des Ortsbildes entlang der historischen Angerstruktur. Zum Stand Mai 2024 befindet sich auf der Fläche eine historische, ruinöse Scheune in Ziegelbauweise und ein teilweise alter Baumbestand.



Ortsteil Parstein		ID 03 – Ernst-Thälmann-Straße	
<b>Priorität</b>	1		
<b>Flur/Flurstück</b>	Flur 002: 63, 64, 381		
<b>Erschließung</b>	Oderberger Straße		
<b>Gebietskategorie</b>	Innenbereich/Baulücke		
<b>Größe</b>	<b>0,36 ha</b>	davon zu entwickeln	0,36 ha
<b>Anzahl WE</b>	1-2 WE		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Leerstand eines Wohngebäudes, teils genutzter 3-Seiten Hof		
<b>Konflikte</b>	private Eigentumsverhältnisse, Umgang mit Bestandsbebauung		
<b>Fazit für EEO</b>	keine Berücksichtigung		

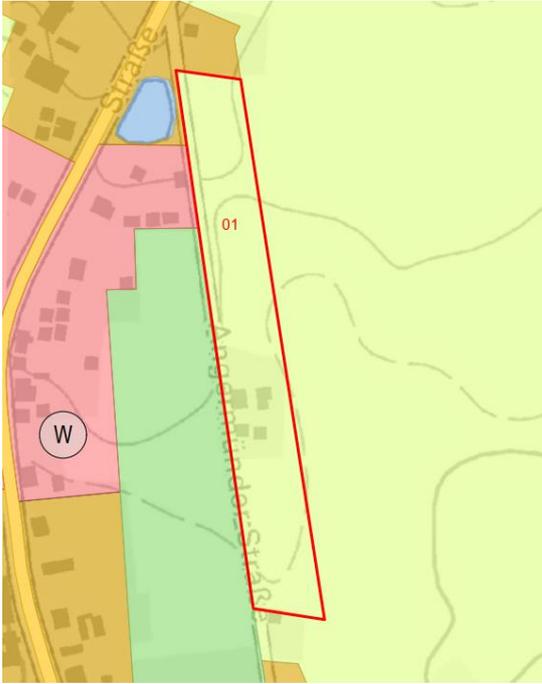


Zentral im Ortsteil Lüdersdorf gelegen, befindet sich die Fläche mit der ID 08. Sie umfasst sowohl Leerstände einer Scheune und eines Einfamilienhauses als auch Baulücken. Ihre Entwicklung hat zum Ziel die kompakte Siedlungsstruktur des historischen Ortskernes von Lüdersdorf zu sichern und wiederherzustellen. Die Fläche ist mindestens in Teilen voll erschlossen. Ausschließlich für den westlichen Bereich können Anpassungen erforderlich werden. Damit ergibt sich für diese Fläche die Priorität 1.

<b>Ortsteil Lüdersdorf</b>		<b>ID 08 – Nördlich der Dorfstraße, westlich und östlich der Friedensstraße</b>	
<b>Priorität</b>	1		
<b>Flur/Flurstück</b>	Flur 003: 30, 371, 81, 83, 449		
<b>Erschließung</b>	östliche Angermünder Straße		
<b>Gebietskategorie</b>	Innenbereich/Baulücke		
<b>Größe</b>	<b>1,16 ha</b>	davon zu entwickeln	0,39 ha
<b>Anzahl WE</b>	2-3 WE		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Leerstand eines Landwirtschaftsgebäudes, leerstehendes Wohnhaus, Koppel/Weidefläche, private Gärten, Feuchtgebiet mit Schilf		
<b>Konflikte</b>	Bestandsbebauung, aktuelle Nutzung als Koppel/Weide, private Eigentumsverhältnisse		
<b>Fazit für EEO</b>	keine Berücksichtigung		



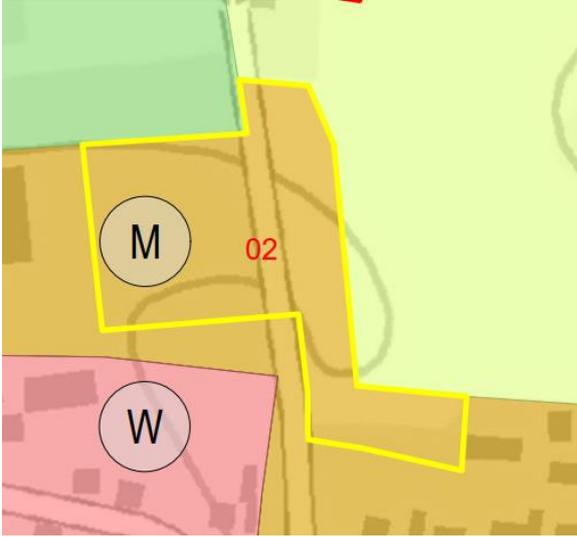
Wie viele anderen Gemeinden im ländlichen Raum beobachtet auch Parsteinsee ein moderates, aber anhaltendes Interesse von potenziellen Rückkehrern oder Personen, die einen ruhigen Wohnort suchen. Für diese ist langfristig die Entwicklung der Flächen an der rückwärtigen Angermünder Straße (ID 01) vorgesehen. Für den aktuell vorliegenden Planungshorizont bis 2040 wird die Nachfrage zum Stand 2024 als noch nicht ausreichend eingeschätzt, um diese Fläche im vorliegenden Flächennutzungsplan als Baufläche aufzunehmen.

Ortsteil Parstein		ID 01 – Angermünder Str. Nord	
			
<b>Priorität</b>	3		
<b>Flur/Flurstück</b>	Flur 002: 146/1, 146/2, 147, 148, 398, 399, 150		
<b>Erschließung</b>	östliche Angermünder Straße		
<b>Gebietskategorie</b>	Außenbereich/Erweiterung		
<b>Größe</b>	1,47 ha	davon zu entwickeln	1,2 ha
<b>Anzahl WE</b>	ca. 8 WE		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	landwirtschaftliche Fläche, teilweise Bestand Wohnbebauung		



<b>Konflikte</b>	Verlust landwirtschaftlicher Fläche, Siedlung im Außenbereich
<b>Fazit für EEO</b>	1,2 ha

Die Entwicklung der Fläche ID 02 hat zum Ziel den hier leicht zersplitterten Siedlungsrand durch eine Bebauung zu strukturieren und abzurunden. Der südlich angrenzende Parkplatz soll dabei erhalten bleiben. Die Aktivierung könnte, durch eine gegenwärtige Nutzung als Koppel, erschwert sein.

Ortsteil Parstein		ID 02 – Angermünder Str. Süd	
			
<b>Priorität</b>	2		
<b>Flur/Flurstück</b>	Flur 002: 151/2, 19, 334, 388, 30/9, 30/8		
<b>Erschließung</b>	östliche Angermünder Straße		
<b>Gebietskategorie</b>	Außenbereich/Erweiterung		
<b>Größe</b>	<b>0,8 ha</b>	davon zu entwickeln	0,8 ha
<b>Anzahl WE</b>	5 WE		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	landwirtschaftliche Fläche, Koppel		
<b>Konflikte</b>	Verlust landwirtschaftlicher Fläche, Siedlung im Außenbereich		
<b>Fazit für EEO</b>	0,8 ha		

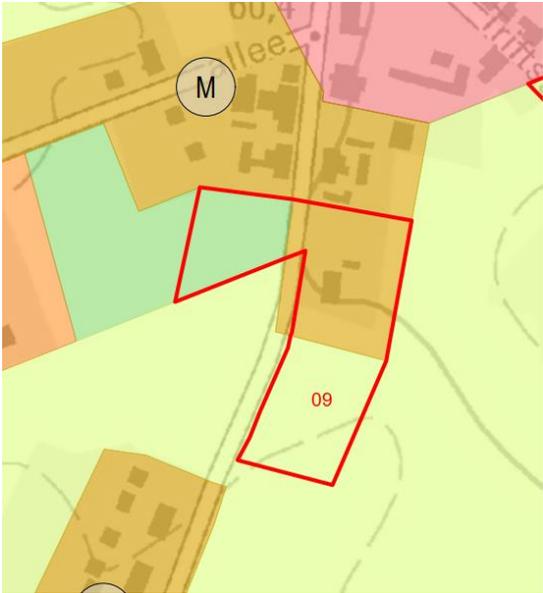


Der nördliche Bereich des Ortsteils Lüdersdorf charakterisiert sich durch eine zersplitterte und optisch schwer erfassbare Siedlungsstruktur. Daher ist langfristig die Herstellung des Bebauungszusammenhanges beabsichtigt. Zum Stand 2024 wird die Entwicklung zugunsten anderer Flächen und vor dem Hintergrund eingeschränkter Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der EEO zurückgestellt.

Ortsteil Lüdersdorf		ID 04 – Nördliche Dorfstraße	
<b>Priorität</b>	3		
<b>Flur/Flurstück</b>	Flur 001: 55, 119; Flur 002: 1/1		
<b>Erschließung</b>	Dorfstraße		
<b>Gebietskategorie</b>	Außenbereich/Erweiterung		
<b>Größe</b>	<b>0,48 ha</b>	davon zu entwickeln	0,48 ha
<b>Anzahl WE</b>	2-3 WE		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Gärten, Obstwiese		
<b>Konflikte</b>	Neuversiegelung, Bauen im Außenbereich, Verlust von Gärten/Obstwiesen		
<b>Fazit für EEO</b>	0,48 ha		



Die Fläche ID 09 liegt am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Lüdersdorf. Sie umfasst eine Baulücke, als auch Flächen im Außenbereich. Mit der Entwicklung dieser Fläche soll langfristig die bestehende Lücke im Bebauungszusammenhang zu den südlich anschließenden Mehrfamilienhäusern reduziert werden. Weiterhin umfasst die Entwicklung dieser Fläche auch die Schließung einer Baulücke sowie die ergänzende Bebauung auf der westlich noch unbebauten Straßenseite. Beeinträchtigend wirkt, dass die Entwicklung dieses Standortes die Nord-Süd-Ausdehnung von Lüdersdorf weiter unterstützt, somit wird die Entwicklung vorerst als langfristige Option betrachtet.

Ortsteil Lüdersdorf		ID 09 – Südwestlich der Kreuzung Kirschenallee und Dorfstraße	
			
<b>Priorität</b>	3		
<b>Flur/Flurstück</b>	Flur 003: 60, 61/5, 46/4, 45, 44/2, 44/1, 43		
<b>Erschließung</b>	Dorfstraße		
<b>Gebietskategorie</b>	Außenbereich/Erweiterung		
<b>Größe</b>	<b>0,95 ha</b>	davon zu entwickeln	0,59 ha
<b>Anzahl WE</b>	2-3 WE		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Gärten, landwirtschaftliche Fläche, teilweise Wohnbebauung mit EFH		
<b>Konflikte</b>	Bestandsbebauung, aktuelle Nutzung als Gärten/landwirtschaftliche Fläche		
<b>Fazit für EEO</b>	keine Berücksichtigung		



Eine mögliche Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen aus der Darstellung des vorliegenden FNP-Entwurfes, mit entsprechenden Festsetzungen, muss den maximal zulässigen Rahmen der EEO gem. Z 5.5 Absatz 2 LEP HR beachten und einhalten. Die Festlegungen zur Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf (Z 5.5 LEP HR) beziehen sich auf die Wohnsiedlungsflächenentwicklung und somit auch auf solche Flächen, in denen Wohnnutzungen zugelassen sind, wie beispielsweise in Mischgebieten.

### 3.4 Zusammenfassende Bewertung der neu dargestellten Wohn- und gemischten Bauflächen

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

**Insgesamt werden in der Gemeinde Parsteinsee Erweiterungsflächen von 0,8 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 erläutert, erfährt die Prioritätengruppe 3 keine Berücksichtigung in der Berechnung der Erweiterungsflächen.

**Tabelle 9: Siedlungsflächenerweiterungen nach Prioritätsgruppen**

Ortsteil	Priorität 1	Priorität 2	Priorität 3
Parstein	0,36 ha	0,80 ha	1,20 ha
Lüdersdorf	0,39 ha	0,28 ha	2,08 ha
<b>Gesamt</b>	<b>0,75 ha</b>	<b>1,08 ha</b>	<b>3,28 ha</b>
<b>davon im Rahmen der EEO zu berücksichtigen</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,80 ha</b>	-----

Die beiden Siedlungsflächen der Prioritätsgruppe 1 sind dem Innenbereich zuzuordnen, wodurch keine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption notwendig ist. Die Flächen werden jedoch als schwierig aktivierbar eingestuft, da bereits Nutzungen vorhanden sind und die Flächen in privatem Eigentum sind. Eine weitere Einschätzung der Aktivierbarkeit der Flächen ist Gegenstand nachrangiger Genehmigungsverfahren. Von den zwei Siedlungsflächen der Prioritätsgruppe 2 ist eine (ID 05) dem Innenbereich zuzuordnen, und somit nicht auf die EEO der Gemeinde anzurechnen. Die andere Fläche



befindet sich im Rahmen der in Kapitel 2.3.3 beschriebenen EEO von 0,8 ha.

Die fünf Siedlungsflächen der Prioritätengruppe 3 sind dem Außenbereich zuzuordnen. Die Flächen sind mit insgesamt 2,5 ha der EEO anzurechnen. Diese würde dadurch um 1,946 ha überschritten. Wie in den Abschnitten 2.3.3 und 3.1 beschrieben sind die Flächen der Prioritätsgruppe 3 ausschließlich als Reserve für unvorhersehbare Entwicklungen zu sehen, um für die Gemeinde eine geordnete Siedlungsentwicklung ermöglichen zu können.

Diese Flächenausweisungen entsprechen den **Zielen des Landesentwicklungsplanes:**

**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.“ (1 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.“ (1 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 zu 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.“ (1 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.“ (1 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 Parsteinsee 0,55 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 0,8 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 in der Planzeichnung nicht verzeichnet.

**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.“ (1 S. 38)

- Die Gemeinde Parsteinsee 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 Gewerbliche Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO**

#### **Bestand**

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

Von diesen Unternehmen können im allgemeinen erhebliche Immissionsbelastungen ausgehen. Es wird deshalb generell angestrebt Gewerbe- und Industriegebiete räumlich von empfindlichen Flächennutzungen zu trennen.

Im Gemeindegebiet beschränken sich die rein gewerblichen Bauflächen auf den Ortsteil Lüdersdorf. Am südlichen Ende von Lüdersdorf (Dorfstraße 1) liegt eine ca. 2,7 ha große gewerbliche Baufläche. Eine zweite gewerbliche Baufläche befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils (Bahnhofsstraße 6b). Auf der ca. 0,26 ha großen Fläche befindet sich ein Handwerksbetrieb (Tischlerei). Leerstehende oder brachliegende Gewerbeflächen gibt es im Gemeindegebiet nicht. Zusätzliche Gewerbegebietsentwicklung soll in den



Nachbargemeinden stattfinden, in Parsteinsee wird aufgrund der Qualität als Wohnort auf die weitere Ansiedlung von reinen Gewerbeflächen verzichtet.

Flächen gemischter Bauweise nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (s. 3.3) werden bei Neuausweisungen im Flächennutzungsplan zu 70 % als Wohnbauflächen, und zu 30 % als Gewerbeflächen gerechnet. Innerhalb der ausgewiesenen Flächen der unterschiedlichen Prioritätsgruppen ist demnach eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben innerhalb beider Ortsteile möglich.

## **Planung**

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

### **3.6 Sonderbauflächen (S) nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO**

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. Die Zweckbestimmung und Nutzung werden entsprechend ihrer Art gekennzeichnet.

Für den Naturcampingplatz Parsteinsee (OT Parstein) wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz gemäß § 10 Abs. 5 BauNVO angestrebt. Allerdings befindet sich der Campingplatz zum Stand 2024 mit seinem räumlichen Umgriff in einer Konfliktsituation mit mehreren naturschutzrechtlich ausgewiesenen Schutzgebieten. Die aktuell baulich genutzten Flächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin“. Die nördlich und südlich angrenzenden Stellflächen für Dauercamper schneiden sich mit dem SPA-Gebiet „Schorfheide-Chorin“, der südliche „Arm“ liegt zusätzlich noch im FFH-Gebiet „Brodowin-Oderberg“.

Aufgrund der naturschutzrechtlichen Bestimmungen ist die Entwicklung oder der dauerhafte Erhalt der Stellflächen für Dauercamper entlang der Uferbereiche und innerhalb der sensiblen naturschutzrechtlichen Gebiete nicht möglich. Daher werden diese in der Planzeichnung als



Grünflächen dargestellt. Abgehende Stellflächen innerhalb dieser Bereiche werden nicht neu vergeben. Stattdessen wird beabsichtigt, den Campingplatz um die Bestandsgebäude sowie den östlich angrenzenden Hang zu konzentrieren. Laut FFH-Managementplan liegen diese Flächen in der Zone für naturverträgliche Erholungsnutzung (40), und können somit ganzjährig touristisch genutzt werden.

Bei der weiteren Nutzung des Campingplatzes sollte ein Mindestabstand von 50 Metern zur Röhrlichtzone auf dem Wasser eingehalten werden, um störungsfreie Rückzugsräume für Fischotter sowie Brut- und Rastvögel zu gewährleisten. Eine Ausnahme bildet die Badestelle. Zur Vermeidung von Uferbeeinträchtigungen durch Boote sollen Sammelsteganlagen ((42), Abb. 41) genutzt werden. Diese Steganlagen sind in dafür geeigneten Uferbereichen zu errichten, die keine sensiblen Arten beherbergen (ebd.).

Aufgrund des noch nicht abgeschlossenen Prozesses zur Einigung auf konkrete zukünftige Flächenzuschnitte für den Campingplatz sowie allgemein der Weiterführung dieser Nutzung, wird im vorliegenden Flächennutzungsplan für den Bereich des Campingplatzes eine weiße Fläche in der Planzeichnung dargestellt. Die Bodennutzung für dieses Areal ist zeitnah zu konkretisieren.

Weiter werden im FNP insgesamt zwei Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft (LaWi)“ dargestellt (siehe Tabelle 10). Mit der Darstellung der Flächen als Sonderbauflächen für LaWi sollen langfristig auch Nutzungen, die über die Privilegierung der Landwirtschaft hinausgehen, ermöglicht werden. Die von den Betrieben ausgehenden Immissionen werden dabei berücksichtigt.

**Tabelle 10: Sonderbauflächen**

Ortsteil	BauNVO	Zweckbestimmung	Lage	Größe (in ha)
OT Parstein	SO nach § 11 BauNVO	Landwirtschaft	Am Wirtschaftsweg, 16248 Parstein	6,5
OT Lüdersdorf	SO nach § 11 BauNVO	Landwirtschaft	Kirschenalle, 16248 Lüdersdorf	4
OT Parstein	SO nach § 10 Abs. 5 BauNVO	Campingplatz	Am Parsteinsee E24, 16248 Parsteinsee	8,8

## Planung

Es sind keine weiteren Sonderbauflächen innerhalb des Planungshorizontes vorgesehen.



Im weitesten Sinne als Planung können die Potenzialflächen für Photovoltaikfreiflächenanlagen verstanden werden. Diese sind im Beiplan 3 dargestellt. Zum Stand 2024 bestehen keine Entwicklungsabsichten für diese Flächen.

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

- Im Südwesten des Plangebietes befinden sich Uferabschnitte des Parsteinsees. Diese befinden sich innerhalb des Naturcampingplatzes Parsteinsee, und sind gegen Bezahlung nutzbar. Dadurch ist zwar die allgemeine Zugänglichkeit eingeschränkt, jedoch sorgt die wirtschaftliche Nutzung für eine kontrollierte Pflege der Gewässerränder.

### 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 Bereichs, insbesondere der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Schulen und Kirchen sowie sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sowie Flächen für Sport- und Spielanlagen. Dies umfasst insbesondere:

- Einrichtungen und Flächen für Bildung und Erziehung: Kindergärten, Schulen (Grundschulen, weiterführende Schulen), Hochschulen, Universitäten, Bildungseinrichtungen.
- Einrichtungen und Flächen für Kultur: Bibliotheken, Museen, Theater, Kunstgalerien, Kulturräume, Konzertsäle.
- Einrichtungen und Flächen für das Gesundheitswesen: Arztpraxen, Apotheken, Krankenhäuser (Akutkrankenhäuser, Fachkliniken), öffentlicher Gesundheitsdienst.
- Einrichtungen und Flächen für das Alter: Altenwohnheime, Altenheime, Altenpflegeheime, offene Altenhilfe, Altentagesstätten.
- Einrichtungen und Flächen für Behörden und Verwaltung: Rathäuser, Feuerwehren, Polizeidienststellen, staatliche Einrichtungen, öffentliche Verwaltungsgebäude.



- Einrichtungen und Flächen für Kirchen, Religionsgemeinschaften und sonstige religiöse Einrichtungen.

Die Flächen für den Gemeinbedarf werden auf Grundlage des Bestands in Parsteinsee als Darstellungen in den FNP aufgenommen (siehe Tabelle 11). Sie stellen wesentliche Orte zum sozialen Austausch innerhalb der Gemeinde dar und sind in ihrem Bestand zu sichern. Von Seiten der Gemeinde besteht kein Bedarf, in absehbarer Zeit neue Gemeinbedarfsflächen auszuweisen.



**Tabelle 11: Gemeinbedarfsflächen**

Ortsteil	Zweckbestimmung	Lage	Größe (in ha)
OT Parstein	Sportanlage	Oderberger Straße 5, 16248 Parstein	1,9
OT Lüdersdorf	Sportanlage	Dorfstraße 70, 16248 Lüdersdorf	0,25
OT Lüdersdorf	Kindertagesstätte (KiTa)	Dorfstraße 68, 16248 Lüdersdorf	0,31
OT Lüdersdorf	Feuerwehr	Parsteiner Straße 66a, 16248 Lüdersdorf	0,16
OT Lüdersdorf	KiTa-Spielplatz	Dorfstraße 68, 16248 Lüdersdorf	0,3

### 3.8 Verkehrsflächen

#### Bestand

Zum 31.12.2022 bestanden 37 ha des 1.706 ha großen Gemeindegebietes aus Verkehrsflächen. Ein Großteil davon (89 %) ist als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Lediglich 8 % der Flächen für Verkehr sind Wege sowie 3 % Plätze.

Bei den Verkehrsflächen werden die überörtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt und die klassifizierten Straßen in den FNP nachrichtlich übernommen. Dazu zählt die von Norden nach Süden durch den OT Parstein verlaufende Bundesstraße B158 zwischen Angermünde und Berlin sowie die von Westen nach Osten durch beide Ortsteile verlaufende Landesstraße 283, die mit der Lüdersdorfer Straße die beiden Ortsteile miteinander verbindet. Die darüberhinausgehende Feinerschließung durch Gemeindestraßen bis hin zu Tempo 30-Zonen ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung.

#### Planung

Es besteht kein zusätzlicher Flächenbedarf im vorliegenden Planungshorizont.

### 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.

Im vorliegenden Plangebiet handelt es sich dabei um Gasleitungen und Hochspannungsleitungen. Diese sind einschließlich ihrer Mindestabstände dargestellt.



Aus den zu beachtenden Schutzstreifen der Energieleitungen ergeben sich einzuhalten Mindestabstände oder eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten. Im Bereich von Freileitungen sind dabei die Grenzwerte der 26. BImSchV einzuhalten und bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte Abstände nach den einschlägigen VDE-Bestimmungen – Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e. V. – (DIN VDE 0210 Teil 1) zu beachten. Die Beachtung des Schutzstreifens und der daraus resultierenden einzuhaltenden Mindestabstände oder eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten gilt auch für betroffene Erdgasleitungen.

Im Gemeindegebiet bestehen keine Nutzungskonflikte zwischen den Gas- und Hochspannungsleitungen und den darauf- bzw. darunter liegenden landwirtschaftlichen Flächen. Es sind keine Siedlungsflächen betroffen.

Es bestehen keine weiteren Ver- und Entsorgungsanlagen, die aufgrund ihrer Größe einer Berücksichtigung in den Darstellungen der Planzeichnung 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.

Die aktuellen Darstellungen der Grünflächen beschränken sich auf den zu sichernden Bestand im Gemeindegebiet. Dazu zählen insbesondere das Ortsbild wesentlich prägende Grünstrukturen, beispielsweise die ehemalige Bahnstrecke im OT Lüdersdorf, als landschaftsprägender Grünraumkorridor. Daneben befinden sich einige Grünflächen innerhalb der Ortschaften. Nachfolgend sind die Grünflächen im Detail aufgeführt. Es handelt sich dabei vorwiegend um Bestand.



## Friedhöfe und Kirchen

Tabelle 12: Friedhöfe und Kirchen

Ortsteil	Zweckbestimmung	Lage	Größe (in ha)
OT Parstein	Kirche/Friedhof	(Angermünder Straße) 16248 Parsteinsee	0,4
OT Lüdersdorf	Kirche/Friedhof	Dorfstraße 52, 16248 Lüdersdorf	4,6

Der Friedhof im OT Parstein befindet sich im Umfeld der Dorfkirche, an der Ecke der Angermünder Str. und der S 283. Der Friedhof im OT Lüdersdorf liegt westlich der Dorfkirche Lüdersdorf, gegenüber des ehemaligen Kulturhauses.

## Spielplätze

Spielmöglichkeiten konzentrieren sich in ländlichen Räumen vorwiegend im privaten Raum. Allerdings stellen Spielplätze wesentliche Orte für den sozialen Austausch sowie den Aufbau und der 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 beiden Ortsteilen Parstein und Lüdersdorf befinden sich begrünte Spielplätze. In Parstein befindet sich dieser zwischen der Dorfkirche und dem Sportplatz. Der Spielplatz in Lüdersdorf ist an die Kita angrenzend, und wird von dieser auch genutzt. Beide Spielflächen sind öffentlich zugänglich.

## Sport und Freizeitanlagen

Als Grünfläche mit der Zweckbestimmung einer Sportanlage gelten nur solche Sportflächen, für die der Charakter einer Grünfläche dominiert. Da die Sportflächen in Parstein und Lüdersdorf zwar Rasen aufweisen, aber eine vielfältige sportliche und soziale Nutzung ermöglichen, werden sie der Nutzung als Gemeinbedarfsflächen zugerechnet.



## **Grünflächen ohne Zweckbestimmung**

### Private Grünflächen

Im Siedlungsgebiet befinden sich einige private Grünflächen, welche zur Tierhaltung oder als großflächige Gärten genutzt werden. Darunter zählen die vielen als Pferdekoppeln genutzten Grünflächen.

Weitere Grünflächen als ökologische Potenzialflächen, wie etwa Eingrünungspotenziale der Ortsrandlagen werden im Landschaftsplan bei der Ziel- und Maßnahmenplanung vertiefend erläutert. Die beiden „Arme“ des „Naturcampingplatzes Parsteiner-See“ werden ebenfalls als Grünflächen dargestellt, um die Nutzung an den geschützten Uferflächen des Sees auf den Bestand zu reduzieren.

### **3.11 Wasserflächen**

Für das Gemeindegebiet wurden die prägenden Fließ- und Standgewässer in die Darstellungen des FNPs übernommen.

Zum 31.12.2022 bestanden 32 ha des 1.706 ha großen Gemeindegebietes aus Gewässern. Davon sind 91 % der Flächen als stehende Gewässer, im Plangebiet Sölle, klassifiziert. Lediglich das Stolzenhagener Mühlenfließ entspringt in Lüdersdorf und bildet somit das einzige Fließgewässer der Gemeinde (41).

Das größte Standgewässer im direkten Umfeld des Gemeindegebietes ist der Parsteiner See, welcher knapp außerhalb der Gemeindegebietsgrenze liegt. Etwa 2 km des östlichen Uferbereichs des Sees liegen auf dem Gemeindegebiet. Um die stoffliche Belastung des Gewässers durch Nährstoffeinträge zu verringern, ist der Uferbereich des Parsteiner Sees mit Gewässerrandstreifen zu versehen. Konkrete Maßnahmen dazu sind im Landschaftsplan dargestellt und im Umweltbericht aufgeführt.

Der eigentliche Geltungsbereich des FNPs ist von perennierenden Kleingewässern (Sölle, Kolke, Pfuhe etc., < 1 ha) geprägt, welche vor allem auf den Ackerflächen zu finden sind (41).

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 (Biotop, Schutzgebiete etc.) zu beachten (43).

Die traditionelle Kulturlandschaft im vorliegenden Plangebiet setzt sich aus weitläufigen Ackerflächen mit einer geringen Strukturierung zusammen. Unterbrochen werden die Flächen durch Sölle unterschiedlicher Größe. Da landwirtschaftliche Flächen teilweise oder vollständig in Schutzgebieten liegen, müssen die Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders berücksichtigt werden.

Sowohl im OT Lüdersdorf als auch im OT Parstein wurde je eine Betriebsfläche als Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung LaWi dargestellt um hier potenzielle Mischnutzungen und über die Privilegierung nach § 35 BauGB hinausgehende Nutzungen flexibel zu halten.

### Flächen für Wald

Wald ist nach Bundeswaldgesetz jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Forstwirtschaft ist die planmäßige Bewirtschaftung des Waldes im dafür erforderlichen Mindestumfang (44).

In der Planzeichnung wurden die als Wald eingestuft Flächen gemäß amtlicher Forstgrundkarte dargestellt. Die Forstbestände der Gemeinde gehören zum Waldgebiet Parsteiner See (302). Im Plangebiet kann nur ein geringes Waldvorkommen im Süden vorgewiesen werden.



Im südlichen Gemeindegebiet befinden sich Waldflächen, die auf erosionsgefährdetem Boden liegen. Diese Waldflächen dienen der Festigung und Stabilisierung der Bodenschichten und der Verhinderung von Erosion. Durch die Wurzeln der Bäume wird der Boden verfestigt und das Abfließen von Wasser reguliert, was die Erosionsgefahr deutlich mindert. Diese Schutzfunktion ist insbesondere in Gebieten mit starkem Niederschlag oder Hanglagen von Bedeutung, um Bodenerosion und dadurch Sedimentation in Flüssen und Seen zu vermeiden (43).

Die im Gemeindegebiet liegenden Waldflächen sind weder für touristische Nutzung noch für eine Nutzung für Erholungszwecke erschlossen. Eine bessere Erschließung könnte nachhaltige Erholungsmöglichkeiten und naturnahen Tourismus ermöglichen. Aktuell sind die Waldflächen aufgrund fehlender Infrastruktur und Zugänglichkeit nicht nutzbar, wodurch wirtschaftliche und ökologische Chancen ungenutzt bleiben.

Die Schutzfunktionen des Waldes umfassen im generellen die Güter Wasser, Boden, Klima, Natur/Landschaft, Forschung/Kultur, Waldbrandschutz und sonstiger Schutz. Wälder sichern somit den Erhalt lebensnotwendiger Umweltfaktoren (45).

Diese Flächenausweisungen entsprechen den **Zielen des Landesentwicklungsplanes sowie des Regionalplanes:**

**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 Freirauminanspruchnahme für die weitere Entwicklung der Gemeinde Parsteinsee minimiert. Flächen, die den Prioritätsgruppen 1 und 2 zugewiesen sind, nehmen keine Wald- oder landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch und konzentrieren sich auf Baulücken im Innenbereich (mit Ausnahme der Fläche ID 02). 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**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und weiterzuentwickeln. Im vorliegenden Flächennutzungsplan werden gemäß § 5 Abs. 2 BauGB u. a. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Sie umfassen die Konkretisierung raumplanerischer Vorgaben sowie die Darstellung naturschutzrechtlich ausgewiesener Schutzgebiete. Ebenso treffen sie Entscheidungen zu Eingriffen in die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes. Die betreffenden Flächen sind von einer baulichen Nutzung ausgeschlossen.

Die wesentliche Grundlage für die Entscheidungsprozesse bildet der Landschaftsplan der Gemeinde Parsteinsee. Seine Aufstellung erfolgt parallel zu der des vorliegenden Flächennutzungsplanes. Im Landschaftsplan wurden die Teilfunktionen des Naturhaushaltes, wie Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Arten- und Biotopschutz, analysiert und bewertet. Ebenso wurde das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholungsnutzung betrachtet. Die Bewertung diente der Entwicklung von Zielkomplexen und Maßnahmen, welche teilweise als Ausgleichsmaßnahmen in den FNP einfließen.

Die im Hauptplan dargestellten Maßnahmenflächen nördlich des Parsteiner Sees und zwischen den südlichen Waldflächen und dem OT Lüdersdorf stellen die im Landschaftsplan beschriebenen Maßnahmen zur Umwandlung von Acker in Dauergrünland auf ertragsarmen und winderosionsgefährdeten Standorten dar. Auf beiden Flächen sollen durch die Umwandlung in Dauergrünland die Biologische Vielfalt gefördert und Wind- und Wassererosion verhindert werden (siehe LP, Ziel 6.03). Zusätzlich soll auf der Fläche nördlich des Uferbereiches des Parsteiner Sees der bereits bestehende Gehölzstreifen erweitert



werden, um somit Nährstoffeinträge in den Parsteiner See zu reduzieren (siehe LP, Ziel 1.02). Eine weitere, nicht in der Planzeichnung verortete Maßnahme umfasst die im Landschaftsplan beschriebene Maßnahme zur Offenlegung und Renaturierung der verrohrten Abschnitte des Stolzenhagener Mühlenfließes im OT Lüdersdorf. Durch die Entwicklung einer innerörtlichen Grünzone unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird die Aufwertung des Gewässers sowie eine positive Wirkung auf das Ortsbild und das Siedlungsklima erzielt (siehe LP, Ziel 1.06).

Als weitere Maßnahme wird gemäß der Landschaftsplanmaßnahme die Aufwertung des Landschaftsbildes durch die Entwicklung landschaftstypischer Ortsränder sowie durch die Strukturierung der Landwirtschaftsflächen dargestellt. Neben der Aufwertung des Landschaftsbildes wird durch sogenannte Pufferstreifen in Form von Hecken und Sträuchern eine Verringerung des Stoffeintrages in den Parsteiner See sowie ein Schutz des Oberbodens vor Wind- und Wassererosion erzielt (siehe LP, Ziel 1.01, 1.02 und 3.01).

### **Flächen für Maßnahmen zur Eingriffskompensation**

Für Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen von verbindlichen Bauleitplänen ist die Maßnahmenfläche M1 vorgesehen. Die Fläche liegt im Südosten des Gemeindegebietes und ist eine ertragsarme und winderosionsgefährdete Ackerfläche. Sie dient der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft und ist im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt. Auf dieser Fläche könnten Maßnahmen wie die Umwandlung von Ackerland in Dauergrünland umgesetzt werden, um die Erosionsgefahr zu verringern, die Nährstoffeinträge durch reduzierte Düngung zu minimieren und die ökologische Qualität durch eine extensive Nutzung zu steigern.

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bislang nicht konkretisiert. Eine detaillierte Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Dort werden nach Feststellung des konkreten Eingriffsbedarfes und der Verfügbarkeit von Kompensationsflächen die erforderlichen Maßnahmen präzisiert.

### **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 Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

#### **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 1 entsprechend dem aktuellen Datenbestand des Landkreises Barnim kartografisch angegeben. Es handelt sich um eine nachrichtliche Übernahme in das Planwerk des Flächennutzungsplanes. Demzufolge werden keine Änderungen an den räumlichen und inhaltlichen Angaben vorgenommen.

Im Plangebiet liegen mehrere Überschneidungen von Altlastverdachtsflächen mit Bauflächen vor. Es handelt sich dabei überwiegend um die landwirtschaftlichen Betriebe. Im Zentrum des Ortsteils Lüdersdorf ist der ehemalige Gutshof als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Dies ist zu berücksichtigen, wenn die Fläche einer Entwicklung zugeführt werden sollte.

### **3.14.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes**

#### **FFH- und SPA-Gebiete, Naturschutzgebiete**

Wie in 1.4.3 dargestellt, befinden sich im Gemeindegebiet mehrere Flächen, die einem besonderen Schutz durch das Naturschutzrecht unterliegen. Diese Schutzgebiete sind rechtlich bindend und werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Im Flächennutzungsplan überschneidet sich die Fläche des Campingplatzes am Parsteiner See mit dem Landschaftsschutzgebiet. Ein Zustimmungsverfahren beim MLUK befindet sich derzeit in der Vorprüfung. Die Planung berücksichtigt die festgesetzten Schutzziele, sodass die Siedlungsentwicklung konfliktfrei mit den Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes erfolgen kann.



### **Besonders geschützte Biotope**

Gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG sind bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotop haben, pauschal gesetzlich geschützt. In besonders geschützten Biotopen sind alle Maßnahmen verboten, die zu ihrer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können. Die im Plangebiet liegenden, besonders geschützten Biotope werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen, und bei der Ausweisung von Siedlungsflächen berücksichtigt.

### **Naturdenkmale**

Naturschutzrechtliche Schutzobjekte (Einzelobjekte), wie z. B. Naturdenkmäler, liegen auf dem Gebiet der Gemeinde Parsteinsee nicht vor.

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

### **3.14.3 Wasserrecht**

Im Gemeindegebiet befinden sich keine Wasserschutzgebiete nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz. Zusätzlich liegen keine Hochwasserrisikogebiete und Überschwemmungsgebiete im Gemeindegebiet.

### **3.14.4 Denkmalschutz**

#### **Bodendenkmäler**

Die Siedlungsgebiete in der Gemeinde Parsteinsee liegen zu großen Teilen innerhalb von Bodendenkmälern. Diese sind in Tabelle 13 aufgeführt. Daher bedarf es gemäß § 9 BbgDSchG für die Durchführung von baulichen Maßnahmen einer Erlaubnis der Denkmalfachbehörde.



**Tabelle 13: Bodendenkmäler im Gemeindegebiet (44)**

OT	Flur	Beschreibung	Boden- denkmal- nummer
Lüdersdorf	3; 4	Siedlung Bronzezeit, Gräberfeld römische Kaiserzeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung deutsches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Siedlung Steinzeit	40299
Lüdersdorf	3	Siedlung Steinzeit, Siedlung slawisches Mittelalter	40300
Lüdersdorf	2; 3	Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit	40301
Parstein	2; 3	Gräberfeld Bronzezeit	40388
Parstein	3	Gräberfeld Neolithikum	40389
Parstein	2	Dorfkerne deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit	40394
Parstein	3	Siedlung Urgeschichte	40395
Parstein	2; 3	Siedlung Bronzezeit	40396
Parstein	3	Siedlung Urgeschichte	40397

## Bau- und Kunstdenkmäler

Die geschützten Baudenkmäler in der Gemeinde, die in der Denkmalliste des Landes Brandenburg verzeichnet sind, werden in Tabelle 14 aufgelistet und näher erläutert.

**Tabelle 14: Bau- und Kunstdenkmäler im Gemeindegebiet (44)**

OT	Adresse	Beschreibung	ID- Nr. (MIDAS- Obj.Nr.)
Lüdersdorf	Friedhof	Begräbnisstätte der Roten Armee, auf dem Friedhof	09175260
Lüdersdorf	Dorfstraße	Kirche	09175004
Lüdersdorf	Dorfstraße 25	Vorlaubenhaus (Loewinghus)	09175092
Lüdersdorf	Dorfstraße 42	Wohnhaus mit Fachwerkschornstein	09175504
Lüdersdorf	Dorfstraße 40, 44	Vierseithof bestehend aus Wohnhaus, drei Wirtschaftsgebäuden und Hofeinfahrt	09175259
Lüdersdorf	Dorfstraße 61, 62	Doppelwohnhaus	09175620
Parstein	Oderberger Straße	Kirche mit Kirchhofseinfriedung	09175595
Parstein	Oderberger Straße 30	Wohnhaus	09176354



## 4 Flächenbilanz

Tabelle 15: Flächenbilanz gemäß den Darstellungen der Planzeichnung (Entwurf)

Kategorie	Bestand in ha	Planung in ha	Gesamt in ha	Anteil an Plangebiet in %
Wohnbaufläche	15,77	0,28 <sup>7</sup>	16,05	0,94
Gemischte Bauflächen	31,91	1,55 <sup>7</sup>	33,46	1,96
Gewerbliche Baufläche	2,93	0	2,93	0,17
Sonderbauflächen	9,15	0	9,15	10,02
Flächen für den Gemeinbedarf	0,47	0	0,47	0,03
Flächen für Sport- und Spielanlagen	2,14	0	2,14	0,13
Verkehrsflächen	8,05	0	8,05	0,47
Grünflächen	23,58	0	23,58	1,38
Wasserflächen	19,86	0	19,86	1,16
Flächen für Landwirtschaft	1543,39	0	1543,39	90,53
Flächen für Wald	40,2	0	40,2	2,36
<b>Flächen ohne Festsetzungen</b>	-	5,65	5,65	0,33
<b>Geltungsbereich</b>			<b>1.704,9</b>	<b>100</b>

<sup>7</sup> In den hier als „Planung“ bezeichneten Flächenausweisungen wird an dieser Stelle keine Unterscheidung zwischen Flächen des Innen- sowie Außenbereiches getätigt. Somit kann aufgrund der Angaben in der Flächenbilanz keine Aussagen über die Einhaltung der EEO getätigt werden



## 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 geänd. 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



## Verweise

1. **Amt Britz-Chorin-Oderberg.** *Grundsatzbeschluss zur Aufstellung Flächennutzungsplanung gemäß § 5 Abs.1 S.1 BauGB für das Gemeindegebiet.* [Online] 10. Februar 2020. [https://ratsinfo-online.net/britzchorinoderberg-bi/\\_\\_\\_tmp/tmp/45081036/ADF7GSBbFVMKaCLNbwz4qNRmqFUs2YD1xxhhkODx/ekkQEhQi/142645.pdf](https://ratsinfo-online.net/britzchorinoderberg-bi/___tmp/tmp/45081036/ADF7GSBbFVMKaCLNbwz4qNRmqFUs2YD1xxhhkODx/ekkQEhQi/142645.pdf).
2. **Gemeinsame Landesplanungsabteilung.** Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). [Online] 2019. [Zitat vom: 24.04.2024.] [https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/lep\\_hr\\_nichtamtliche\\_arbeitsfassung\\_text.pdf](https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/lep_hr_nichtamtliche_arbeitsfassung_text.pdf).
3. **Landesregierung des Landes Brandenburg.** *Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).* Potsdam : s.n., 2019.
4. **Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK).** *Kommunale Abwasserbeseitigung im Land Brandenburg. Lagebericht 2021.* Potsdam : Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK), 2021.
5. **Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim.** Integrierter Regionalplan. *Festlegungskarte.* [Online] 21. Mai 2024. [Zitat vom: 08. Juli 2024.] <https://uckermark-barnim.de/was-wir-tun/plaene/integrierter-regionalplan-uckermark-barnim-satzung-2024/>.
6. **Uckermark-Barnim, Regionale Planungsgemeinschaft.** *Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim.* Eberswalde : Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim, Entwurf 2023.
7. **Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU).** Schutzgebiete nach Naturschutzrecht des Landes Brandenburg. 2024.
8. **Amt für Statistik Berlin-Brandenburg,.** *Statistischer Bericht A I 7 – m 05/23 A II 3 – m 05/23 A III 3 – m 05/23 Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand im Land Brandenburg Mai 2023.* Potsdam : s.n., 09/2023.
9. **Landkreis Barnim – Amt für Kataster- und Vermessungswesen, Natur- und Denkmalschutz.** Landkreis Barnim – Reich an Natur. [Online] 2014. [Zitat vom: 12. September 2023.] [http://www.naturschutzbeiraete-brandenburg.de/Downloads/naturschutzbroschuere\\_barnim.pdf](http://www.naturschutzbeiraete-brandenburg.de/Downloads/naturschutzbroschuere_barnim.pdf).
10. **Dörferstammtisch vertreten durch - M. Buhmann.** Zwischen Oder und Parsteinsee. [Online] [Zitat vom: 31.08.2023.] <https://tourismus.dorfer.net/>.
11. **Brandenburg, Land.** Amtsblatt für Brandenburg. [PDF]. Potsdam : s.n., 2002. 9.
12. **Beck, Friedrich.** *Historisches Ortslexikon für Brandenburg.* [Hrsg.] Klaus Neitmann. Potsdam : Brandenburgisches Landeshauptarchiv, 1984.
13. **Verlag, Heimatblatt Brandenburg.** Anzeiger für das Amt Britz-Chorin-Oderberg. *Anzeiger für das Amt Britz-Chorin-Oderberg.* Britz, Brandenburg : Heimatblatt Brandenburg Verlag, 30. Juni 2017. Bd. 9. Jahrgang, 6.
14. **Rauscher, Dipl.-Architekt Norbert.** fotografie architektur. [Online] 12. September 2019. <http://www.fotografie-architektur.de/stockphoto-galerie-1a-l-x01.html>.



15. **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.
16. **Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU)**. *Naturraumgliederung Brandenburgs nach Scholz 1962*. [Metadaten] METAVER Metadatenverbund : s.n., 2016.
17. **Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim**. Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim. [Online] 2023. [Zitat vom: 25. Januar 2023.] <https://uckermark-barnim.de/planungsregion/naturraum/>.
18. **Brandenburgisches Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK)**. *Steckbriefe Brandenburger Böden - Gley*. Potsdam : Landesregierung Brandenburg, 2020.
19. —. *Steckbriefe Brandenburger Böden - Fahlerden*. Potsdam : Landesregierung Brandenburg, 2020.
20. **MLUK (Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz) Brandenburg**. *Steckbriefe Brandenburger Böden: 4.1 Braunerde*. Potsdam : s.n., 2020.
21. **Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung**. *Informationsheft zum landwirtschaftlichen Bodenschutz im Land Brandenburg - Teil Bodenerosion*. Potsdam : Landesamt für Verbraucherschutz und Landwirtschaft, 2002.
22. **Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim**. *Umweltbericht zum Sachlichen Teilrionalplan "Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte"*. Eberswalde : Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim, Satzung 2020.
23. **Untere Naturschutzbehörde; Amt für Kataster- und Vermessungswesen, Natur- und Denkmalschutz**. Landschaftsrahmenplan LRP+ Landkreis Barnim. *Teil I Einleitung und Methodik*. [Online] Dezember 2018. [Zitat vom: 24. April 2024.] [https://www.barnim.de/fileadmin/barnim\\_upload/67\\_Natur\\_und\\_Denkmalschutz/Landschaftsrahmenplan/LRP\\_Teil\\_1\\_Entwurf.pdf](https://www.barnim.de/fileadmin/barnim_upload/67_Natur_und_Denkmalschutz/Landschaftsrahmenplan/LRP_Teil_1_Entwurf.pdf).
24. **Untere Naturschutzbehörde; Amt für Kataster- und Vermessungswesen, Natur- und Denkmalschutz** . Landschaftsrahmenplan (Entwurf). *Teil II - Bestand- und Entwicklungsziele*. [Online] 2018. [Zitat vom: 21. April 2023.] [https://www.barnim.de/fileadmin/barnim\\_upload/67\\_Natur\\_und\\_Denkmalschutz/Landschaftsrahmenplan/LRP\\_Teil\\_2\\_Entwurf.pdf](https://www.barnim.de/fileadmin/barnim_upload/67_Natur_und_Denkmalschutz/Landschaftsrahmenplan/LRP_Teil_2_Entwurf.pdf).
25. **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR)**. GeoPortal LBGR Brandenburg. *Hydrogeologische Karten*. [Online] [Zitat vom: 24. April 2023.] <https://geo.brandenburg.de/?amp%3Bviews=Ebenen----&page=Hydrogeologische-Karten&views=---Ebenen%2CEr%C3%A4uterungen-%2F-Legenden>.
26. **Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU)**. 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>.
27. **Untere Naturschutzbehörde; Amt für Kataster- und Vermessungswesen, Natur- und Denkmalschutz**. *Landkreis Barnim - Reich an Natur. Einladung zum Entdecken*,



- Verstehen und Handeln.* [[http://www.naturschutzbeiraete-brandenburg.de/Downloads/naturschutzbroschuere\\_barnim.pdf](http://www.naturschutzbeiraete-brandenburg.de/Downloads/naturschutzbroschuere_barnim.pdf)] Eberswalde : s.n., 2014.
28. **Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim.** Umweltbericht (Entwurf). *Integrierter Regionalplan Uckermark-Barim.* [Online] 2022. [Zitat vom: 21. April 2023.] [https://uckermark-barnim.de/wp-content/uploads/SUP\\_iRP\\_UmBar\\_Entwurf\\_2022\\_Umweltbericht.pdf](https://uckermark-barnim.de/wp-content/uploads/SUP_iRP_UmBar_Entwurf_2022_Umweltbericht.pdf).
29. **Amt Britz-Chorin-Oderberg.** *Auszug aus den statistischen Berichten des Einwohnermeldeamtes.* 2022.
30. **Statistische Ämter des Bundes und der Länder.** *Bevölkerung nach Geschlecht und Altersgruppen - Fortschreibung des Bevölkerungsstandes 2012 bis 2021 - Brandenburg.* Deutschland : s.n., 2023.
31. **Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Landesamt für Bauen und Verkehr.** *Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2014-2040.* Potsdam : s.n., 2015.
32. **Statistische Ämter des Bundes und der Länder.** *Zensus 2022.* 2022.
33. **Bundesamt, Statistisches.** Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes. 2022.
34. **statista.** *Quellen: BBSR; Statistische Ämter des Bundes und der Länder.* [Online] 2023. [Zitat vom: 06.02.2024.] <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1413027/umfrage/entwicklung-der-wohnflaeche-im-staedtischen-und-laendlichen-raum-deutschlands/>.
35. **(BBSR) Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung.** *Wohnungsmärkte im Wandel - Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025.* Bonn : s.n., 2010.
36. **Barnim, Jobcenter.** Eckwerte des Arbeitsmarktes im Rechtskreis SGB II – März 2024. Eberswalde : s.n., 2024.
37. **Arbeit, Bundesagentur für. Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (Jahreszahlen).** [Online] 2024. [https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche\\_Formular.html?n=15024&r\\_f=bb\\_Barnim&topic\\_f=amk](https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?n=15024&r_f=bb_Barnim&topic_f=amk).
38. **Länder, Statistische Ämter des Bundes und der.** Einpendelnde nach Stellung im Beruf und Geschlecht - Jahr -. 2023.
39. **Wirtschafts- und Tourismusentwicklungsgesellschaft des Landkreises Barnim mbH.** *barnimerland.de. Zisterziensertour.* [Online] [Zitat vom: 10. September 2023.] <https://m.barnimerland.de/de/bewegbar/radeln/radtouren/artikel-zisterziensertour.html>.
40. **Strukturentwicklungsamt, Landkreis Barnim -.** Radwegkonzepte für den Landkreis Barnim. [Online] 15. Juni 2016. [https://www.barnim.de/fileadmin/barnim\\_upload/61\\_Strukturentwicklungsamt/Konzepte/Radkonzept\\_LK\\_Barnim\\_04.07.2016\\_mit\\_Karte\\_cd.pdf](https://www.barnim.de/fileadmin/barnim_upload/61_Strukturentwicklungsamt/Konzepte/Radkonzept_LK_Barnim_04.07.2016_mit_Karte_cd.pdf).



41. **Amt Britz-Chorin-Oderberg.** Amt Britz-Chorin-Oderberg Körperschaft des öffentlichen Rechts. *Gemeinde Parsteinsee*. [Online] 2001-2023. <https://britz-chorin-oderberg.de/amtliches-ortsrecht/gemeinden/parsteinsee-gemeinde>.
42. **LfU (Landesamt für Umwelt Brandenburg).** Elektronisches Wasserbuch für Brandenburg. [Online] 2023. [https://apw.brandenburg.de/project/cardoMap/Documents/ewabu/wasserbuchblatt\\_10050000976.pdf](https://apw.brandenburg.de/project/cardoMap/Documents/ewabu/wasserbuchblatt_10050000976.pdf).
43. **Landkreis Barnim.** *Landschaftsrahmenplan Karte 5 Klima und Luft*. 2018.
44. **Institut für angewandtes Stoffstrommanagement (IfaS).** ZENAPA . [Online] 2023. <https://zenapa.de/>.
45. **Dr. Ernst Brahms, Dr. Mathias Herrmann, Jens Meisel.** Managementplan für das Gebiet Parsteinsee. [Online] <https://lfu.brandenburg.de/daten/n/natura2000/managementplanung/346/FFH-MP346.pdf>.
46. **Untere Naturschutzbehörde.** *Landkreis Barnim - Reich an Natur. Einladung zum Entdecken, Verstehen und Handeln*. [[http://www.naturschutzbeiraete-brandenburg.de/Downloads/naturschutzbroschuere\\_barnim.pdf](http://www.naturschutzbeiraete-brandenburg.de/Downloads/naturschutzbroschuere_barnim.pdf)] Eberswalde : s.n., 2014.
47. **Rixner, Florian, Biedermann, Robert und Charlier, Jacqueline.** *Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO*. Köln : Reguvis Fachmedien GmbH, 2022. 978-3-8462-1076-5.
48. **Mitschang und Reidt.** § 35. [Buchverf.] Battis, Krautzberger und Löhr. *Baugesetzbuch - Kommentar*. Berlin : C.H.Beck, 2022.
49. **Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg Landesforstanstalt Eberswalde.** Kartierung der Waldfunktionen im Land Brandenburg. Potsdan : s.n., 2008.
50. **Barnim, Landkreis. Denkmalliste des Landes Brandenburg.** 2022.
51. **Uckermark, Kreisverwaltung.** Projekte Interreg IV A. [Online] [Zitat vom: 03. August 2023.] <https://www.uckermark.de/EU-Zusammenarbeit/Projekte-Interreg-IV-A/>.
52. **—.** **Projekt Landschaftswasserhaushalt - Resilienz.** [Online] [Zitat vom: 03. August 2023.] <https://www.uckermark.de/Umwelt-Landwirtschaft-Natur/Projekt-Landschaftswasserhaushalt-Resilienz/>.
53. **Landesamt für Umwelt (LfU).** *Steckbrief Schorfheide-Chorin*. [Online] 2023. <https://www.schorfheide-chorin-biosphaerenreservat.de/biosphaerenreservat/steckbrief-schorfheide-chorin/>.
54. **Deutsches Institut für Urbanistik.** Rundgang Brodowin Umwelt. [Online] 2008. <https://web.archive.org/web/20080302095808/http://www.difu.de/tatorte/wettbewerb95-00/preistraeger/rundgang/brodowin/umwelt/>.
55. **Maren Beddies und Christian Dittmar.** Hitzewellen: Hat Sommer-Urlaub am Mittelmeer noch Zukunft? [Online] 19. Januar 2023. <https://www.mdr.de/wissen/klima/hitzewelle-mittelmeer-folgen-tourismus-oekosysteme-102.html>.



56. **Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg.** [Online] <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/>.
57. **Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg.** *Strategie des Landes Brandenburg zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels.* 06/2023.
58. **Statistische Ämter des Bundes und der Länder.** *Betriebe, tätige Personen, baugewerblicher Umsatz - Stichtag 30.06. - regionale Ebene.* Deutschland : s.n., 2023.
59. —. *Handwerksunternehmen, tätige Personen, Umsatz nach Art des Handwerks - Jahr - regionale Tiefe: Kreise und krfr. Städte.* Deutschland : s.n., 2023.
60. —. *Beherbergungsbetriebe, Schlafgelegenheiten, Gästeankünfte, Gästeübernachtungen - Jahressumme - regionale Tiefe: Landkreis.* Deutschland : s.n., 2023.
61. —. *Landwirtschaftliche Betriebe und deren landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF) nach Kulturarten - Jahr - regionale Tiefe: Kreise und krfr. Städte.* Deutschland : s.n., 2023.
62. **Maier, Moritz Julian, et al.** *STADT.LAND.CHANCEN. Wünsche und Sorgen von Bürgerinnen und Bürger in Stadt und Land. Ergebnisse der Onlinebefragung.* München : acatech KOOPERATION, 2021.
63. **Regionale Planungsgemeinschaft- Uckermark-Barnim regionale Planungsstelle.** Integrierter Regionalplan Entwurf 2023 - Umweltbericht. *Karte 3 - Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft.* [Online] 28. Juni 2023. [Zitat vom: 21. Juli 2023.] [https://uckermark-barnim.de/wp-content/uploads/SUP\\_iRP\\_UmBar\\_Entwurf\\_2023\\_Karte\\_3\\_SG\\_Wasser\\_Boden\\_Klima\\_komp.pdf](https://uckermark-barnim.de/wp-content/uploads/SUP_iRP_UmBar_Entwurf_2023_Karte_3_SG_Wasser_Boden_Klima_komp.pdf).
64. **Uckermark-Barnim, Regionale Planungsgemeinschaft.** Umweltbericht Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim. [Online] 2024. [Zitat vom: 31.05.2024.] <https://uckermark-barnim.de/was-wir-tun/plaene/integrierter-regionalplan-uckermark-barnim-satzung-2024/>.
65. **Wetterdienst, DWD Deutscher.** 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](https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimareport_bb/klimareport_bb_2019_download.pdf;jsessionid=2B93528DFE8BF7D67B7EDA923C5E009B.live21073?__blob=publicationFile&v=5).
66. **Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg.** *Waldfunktionen.* [Online] 2019. [Zitat vom: 31.05.2024.] <https://forst.brandenburg.de/lfb/de/service/publikationen/?skip20469=48>.
67. **Brandenburg, Landesbetrieb Forst.** Geoportal Landesbetrieb Forst Brandenburg. [Online] 2024. [Zitat vom: 31.05.2024.] <https://www.brandenburg-forst.de/LFB/client/>.
68. **Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg.** *Landschaftsprogramm Brandenburg.* [Online] 2000. [Zitat vom: 31.05.2024.] <https://mil.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Landschaftsprogramm-BB.pdf>.
69. **Länder, Statistischen Ämter des Bundes und der.** *Zensus 2011.* Berlin : s.n., 2011.
70. **Arbeit, Bundesagentur für.** *Arbeitslosenstatistik.* Berlin : s.n., 2023.



71. **Begegnungszentrum Lunow e.V. - A. Teichert.** Begegnungszentrum Lunow. [Online] 20.07.2023. <https://www.begegnungszentrum-lunow.de>.

72. **Statista.** [Online] 2024.

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1242675/umfrage/durchschnittsalter-in-den-groessten-staedten-in-deutschland>.

73. **Länder, Statistische Ämter des Bundes und der.** Genehmigungen zur Errichtung neuer Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden nach Zahl der Wohnungen - Jahressumme - regionale Tiefe: Gemeinden. [Online] 2024. [Zitat vom: 13.08.2024.]

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