

Anlage 2 zur Beschlussvorlage

**1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde**  
**Bericht über die frühzeitige Beteiligung**  
**Beschluss über die öffentliche Auslegung**

ABPU-Sitzung: 12.06.2018

StVV-Sitzung: 28.06.2018

## **Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für drei Teilflächen**

**Teilfläche A – Finow Süd**

**Teilfläche B – Abrundung Wohngebiet Südend**

**Teilfläche C – Waldsportanlage Finow**

**Bearbeitung:**

Stadt Eberswalde  
Stadtentwicklungsamt  
Dipl.-Ing Petra Fritze  
Breite Straße 39  
16225 Eberswalde

09. Mai 2018

## Inhalt

<b>1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN</b> .....	<b>4</b>
<b>2. PLANUNGSANLASS und Planungsbedarf</b> .....	<b>4</b>
2.1.    Erforderlichkeit der 1. Änderung des FNP 2014.....	4
2.2.    Prognose der Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet .....	5
2.3.    Prognose der Entwicklung des Wohnungsbestandes im Stadtgebiet.....	7
<b>3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung</b> .....	<b>10</b>
3.1.    Landesplanung.....	10
3.2.    Regionalplanung .....	11
<b>4. Ziele der Stadtentwicklung</b> .....	<b>11</b>
4.1.    Integriertes Stadtentwicklungskonzept .....	12
4.2.    Stadtumbaustrategie für die Stadt Eberswalde .....	13
4.3.    Sportentwicklungsplanung der Stadt Eberswalde .....	14
<b>5. Geplante ÄNDERUNG VON FLÄCHENDARSTELLUNGEN DES FNP 2014</b> .....	<b>15</b>
5.1.    Teilfläche A – Finow Süd.....	15
5.1.1.    Lage der Teilfläche A im Stadtgebiet.....	15
5.1.2.    Bisherige Darstellung der Teilfläche A im FNP 2014 .....	16
5.1.3.    Geplante Änderung der Flächendarstellung der Teilfläche A und städtebauliche Beurteilung .....	16
5.1.4.    Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung für die Teilfläche A .....	17
5.2.    Teilfläche B – Abrundung Wohngebiet Südend .....	18
5.2.1.    Lage der Teilfläche B im Stadtgebiet.....	18
5.2.2.    Bisherige Darstellung der Teilfläche B im FNP 2014 .....	19
5.2.3.    Geplante Änderung der Flächendarstellung der Teilfläche B und städtebauliche Beurteilung .....	19
5.2.4.    Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung für die Teilfläche B .....	20
5.3.    Teilfläche C – Waldsportanlage Finow .....	20
5.3.1.    Lage der Teilfläche C im Stadtgebiet.....	20
5.3.2.    Bisherige Darstellung der Teilfläche C im FNP 2014 .....	21
5.3.3.    Geplante Änderung der Flächendarstellung der Teilfläche C und städtebauliche Beurteilung .....	21
5.3.4.    Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung für die Teilfläche C .....	22

<b>6. Umweltbericht .....</b>	<b>23</b>
6.1 Einleitung .....	23
6.1.1 Allgemeines.....	23
6.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	23
6.2. Standortprüfung und Auswahlkriterien für die drei Änderungsflächen.....	23
6.3. Bestand und Bewertung der Umweltauswirkungen für die drei Teilflächen.....	24
6.4. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung .....	28
6.4.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	28
6.4.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	28
6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	29
6.6 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	30
6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	30
<b>7. Auswirkungen der Planung und Monitoring .....</b>	<b>32</b>
<b>8. Verfahren .....</b>	<b>33</b>
<b>9. Flächenbilanz im Gesamtüberblick.....</b>	<b>35</b>

## **1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aus diesem Grund hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde (StVV) am 23.11.2017 den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 34/263/17).

## **2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSBEDARF**

### **2.1. Erforderlichkeit der 1. Änderung des FNP 2014**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde (FNP 2014) wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde - Eberswalder Monatsblatt- am 17. November 2014 rechtswirksam.

Die Flächendarstellungen im FNP 2014 erfolgten basierend auf der Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Bauen und Verkehr aus dem Jahr 2009 und Bevölkerungsdaten der Stadt Eberswalde bis 2010. Diese ließen eine abnehmende Bevölkerungszahl im Stadtgebiet erwarten und die Flächenkulisse der Bauflächen wurde aus diesem Grund gegenüber dem FNP 1998 deutlich reduziert (FNP 1998: 1.432,2 ha; FNP 2014: 1.407,0 ha). Seit der Rechtswirksamkeit des FNP 2014 hat sich die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt anders dargestellt als prognostiziert. Seit 2014 ist ein Einwohnerzuwachs im Stadtgebiet, insbesondere durch Zuzug, zu beobachten. Auch die Entwicklung der Wohnungsnachfrage seit 2014 zeigt an, dass Eberswalde aus dem Umland und von Berlinern bzw. Zuwanderern in den Metropolenraum Berlin als Wohnstandort wahrgenommen wird. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2016 verwaltungsintern geprüft, inwieweit die Flächenkulissen des FNP 2014 ausreichen, um die anwachsende Nachfrage im Stadtgebiet abdecken zu können. Ausgehend von den Flächendarstellungen des FNP 2014 wurden Flächen identifiziert, die kurz-, mittel- und langfristig entwickelt werden könnten und sollten. Außerdem wurden Vorschläge unterbreitet, welche Flächen sich zusätzlich als Wohnbauflächen eignen könnten.

Auf dieser Grundlage fanden Anfang 2017 Abstimmungen innerhalb einer Arbeitsgruppe (AG Wohnbauflächen), bestehend aus Vertretern der Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung (StVV) statt. Es wurde geprüft, inwieweit die Flächendarstellungen im FNP 2014 zur Deckung der steigenden Wohnungsnachfrage ausreichend sind und es erfolgten Festlegungen zum Änderungsbedarf des FNP 2014. Die AG Wohnbauflächen schätzte ein, dass für die Abdeckung des Bedarfs im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus die im FNP 2014 dargestellten Bauflächen in den Innenstadtlagen der Ortsteile Eberswalde 1, Eberswalde 2 und Finow ausreichend dimensioniert sind. Fraktionsübergreifend kam die AG Wohnbauflächen jedoch zu dem Ergebnis, dass die gegenwärtigen Flächendarstellungen im FNP

2014 nicht ausreichen, um bedarfsgerecht Flächen für den Ein- und Zweifamilienhausbau bis zum Planungshorizont 2025 entwickeln zu können. Basierend auf den Vorschlägen der Verwaltung und aus den Fraktionen wurden baulich vorgeprägte Flächen oder bereits erschlossene Flächen am Rande von Wohngebieten erneut hinsichtlich ihrer Eignung als Standort für Ein- und Zweifamilienhäuser überprüft. Nach Abwägung entsprechend den Grundsätzen des § 1 Abs. 7 BauGB wurde in der AG Wohnbauflächen entschieden, welche Flächen entgegen den bisherigen Darstellungen des FNP 2014 zukünftig als Wohnbauflächen entwickelt werden sollen. Sowohl für die Fläche zwischen Karl-Marx-Ring und Friedhof Finow (Teilfläche A – Finow Süd) als auch für die Fläche an der Ecksteinstraße (Teilfläche B – Abrundung Wohngebiet Südend) wurde die Verwaltung beauftragt, ein Änderungsverfahren des FNP 2014 einzuleiten. Damit sollen Voraussetzungen geschaffen werden, um hier Bauland für neue Einfamilienhausstandorte entwickeln zu können.

Weiterer Änderungsbedarf zum FNP 2014 ergab sich aus der im Dezember 2015 von der StVV beschlossenen Sportentwicklungsplanung, die sich mit der nachfrageorientierten Absicherung des Schul- und Vereinssports im Stadtgebiet auseinandersetzt. Unter Beachtung der demografischen Entwicklung und vorliegender strategischer Planungen werden in diesem Planwerk die Sportstätten benannt, die zukünftig in städtischer Trägerschaft zur Absicherung des Schulsportbetriebes zu qualifizieren sind. Daraus resultierend liegen für die Waldsportanlage Finow von der StVV befürwortete Ausbauplanungen vor, die ebenfalls einen Änderungsbedarf des FNP 2014 hervorrufen (Teilfläche C – Waldsportanlage Finow).

## **2.2. Prognose der Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet**

Der FNP 2014 setzt sich in der Begründung intensiv mit der tatsächlichen und prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in Eberswalde auseinander. Grundlage waren vorliegende Bevölkerungszahlen, die bis zum Jahr 2010 für den FNP 2014 ausgewertet wurden und die Prognose der Einwohnerentwicklung vom Landesamt für Bauen und Verkehr aus dem Jahr 2010 (siehe Begründung FNP 2014 - Kapitel 4.1. Bevölkerungsentwicklung). Es wurde im FNP 2014 davon ausgegangen, dass sich der Bevölkerungsrückgang im Stadtgebiet weiter fortsetzen wird. Die Hauptursache für den Rückgang wurde in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (mehr Sterbefälle als Geburten) gesehen, welche durch das Wanderungssaldo nicht ausgeglichen werden kann. So wurde ein Bevölkerungsverlust von 2010 bis 2020 von etwa 2.450 Personen prognostiziert, der sich nach 2020 durch die Zunahme des Saldos der natürlichen Bevölkerungsentwicklung beschleunigen wird. (Abnahme von weiteren ca. 4300 Bewohnern bis 2030).

Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung zeigt jedoch einen anderen Trend. Die negative Entwicklung hielt nur bis 2013 an. Im Jahr 2014 konnten durch ein positives Wanderungssaldo erstmals seit der Wende wieder steigende Bewohnerzahlen verzeichnet werden.

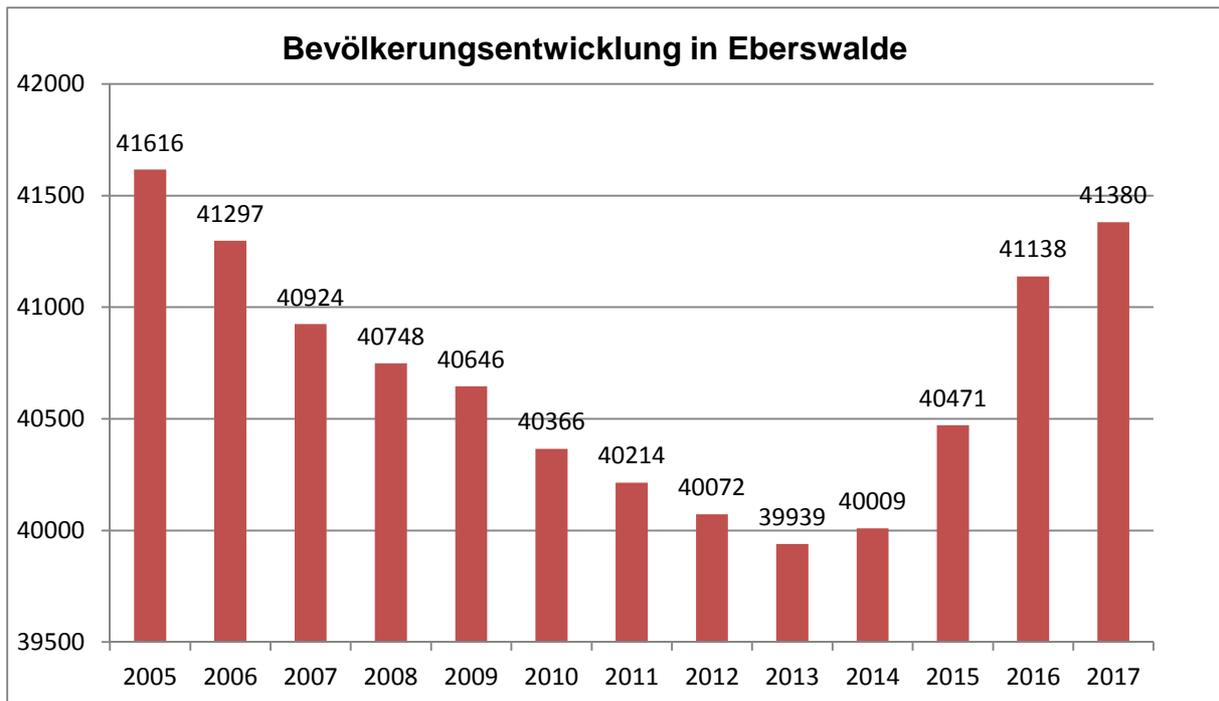


Abb.1: Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet Eberswalde zwischen 2010 bis 2017, (Datenquelle Stadt Eberswalde)

Analog zum gesamtdeutschen Anstieg an Asylanträgen ist im positiven Wanderungssaldo für das Stadtgebiet auch der „Flüchtlingseffekt“ mit verankert. Dieser ist jedoch nicht allein verantwortlich für das seit 2014 zu beobachtende positive Wanderungssaldo. Neben dem Zuzug von Geflüchteten (Anzahl Geflüchteter im Stadtgebiet: 1174 Bewohner, Stand Mai 2017) ist auch ein anhaltender Zuzug aus der Region und Berlin zu beobachten. Wie sich dieser Trend, insbesondere wegen dem schwer zu kalkulierenden Zuzug Geflüchteter, der im Jahr 2017 deutlich geringer als im Jahr 2016 ausfiel, entwickelt, muss beobachtet werden.

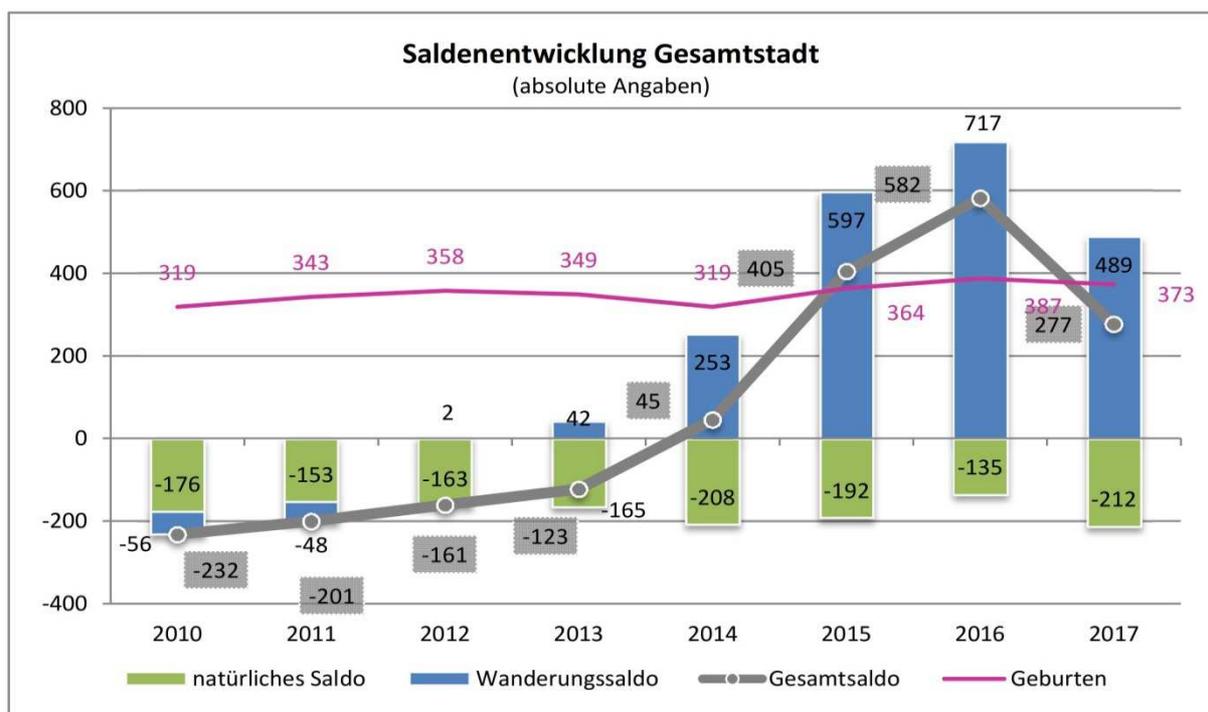


Abb. 2: Entwicklung der Wanderungssalden und der natürlichen Salden im Stadtgebiet; Fortschreibung der Stadtumbaustategie für die Stadt Eberswalde, EBP 2018 (Datenquelle Stadt Eberswalde, Berechnungen und Darstellung EBP)

Neben dem Wanderungssaldo haben sich auch die Geburtenzahlen im Stadtgebiet entgegen den bisherigen Prognosen, die dem FNP 2014 zu Grunde lagen, positiver entwickelt.

Im Rahmen der Fortschreibung der Stadtumbaustategie für die Stadt Eberswalde (STUK 2018) wurde, ausgehend vom gegenwärtigen Trend, die Bevölkerungsprognose aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2014) angepasst. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des INSEK 2014 waren weder der Zuzug aus Berlin und dem Umland erkennbar, noch der Zuzug von geflüchteten Menschen absehbar. Basis für die aktualisierte Bevölkerungsprognose im STUK 2018 ist der Bevölkerungsstand zum 31.12.2016. Eingeflossen in die Prognose sind Daten der Stadt Eberswalde, vom Land Brandenburg und Berechnungen vom Planungsbüro EBP Deutschland GmbH aus Berlin. Ebenso wurden die Annahmen zu Geburten- und Sterbefälle der Bevölkerungsprognose des Landes (2015, Basisjahr 2013) angepasst und bezüglich der Zuwanderung Annahmen getroffen, die die aktuelle Situation aufgreifen. Analog zu den Vorgängerprognosen wurde ein Korridor der möglichen Entwicklung berücksichtigt, die für das Jahr 2030 von einer Bevölkerung im Stadtgebiet zwischen 42.000 und 39.500 Bewohnern ausgeht.

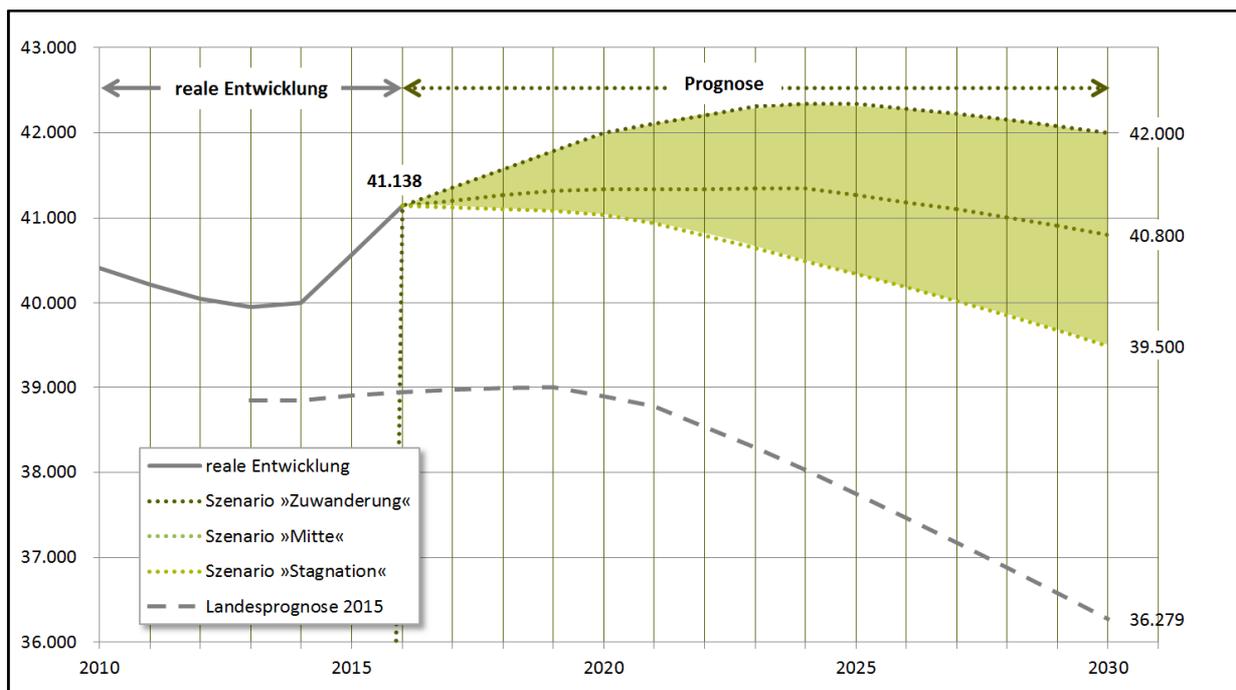


Abb. 3: Bevölkerungsprognose für die Stadt Eberswalde bis 2030; Fortschreibung der Stadtumbaustategie für die Stadt Eberswalde, EBP 2018 (Datenquelle Stadt Eberswalde, Berechnungen und Darstellung EBP)

### 2.3. Prognose der Entwicklung des Wohnungsbestandes im Stadtgebiet

Im FNP 2014 erfolgten in der Begründung unter Kapitel 6.1 Aussagen zu den Wohnbauflächen. Ausgehend vom Bestand wurde hier die bisherige Flächendarstellung im FNP 1998 kritisch überprüft und anhand der bis dahin vorliegenden städtischen Planungskonzepte ermittelt, welche Plandarstellungen im FNP 2014 erforderlich sind, um ausreichend Wohnbauflächen darzustellen.

Die dargestellten Flächenkulissen für die Wohnbauflächen basieren vor allem auf der Bevölkerungsprognose vom Landesamt für Bauen und Verkehr aus dem Jahr 2010, wo ein Bevölkerungsrückgang bis 2030 auf 34.101 Bewohner prognostiziert wurde und den Aussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2008. Deshalb kam es gegenüber dem FNP 1998 zu einer deutlichen Reduzierung der dargestellten Wohnbauflächen (FNP 1998: 813,3 ha Wohnbauflächen; FNP 2014: 737,1 ha Wohnbauflächen).

Ausgehend von der überarbeiteten Bevölkerungsprognose (STUK 2018) ist auch der Bedarf an Wohnbauflächen neu zu betrachten. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Bauflächen hat die Stadt Eberswalde Anfang 2017 im Rahmen der AG Wohnbauflächen das Leitbild zur Wohnbauflächenentwicklung geschärft. Insbesondere wurde die Entwicklung auf dem Berliner Wohnungsmarkt sowie dem Wohnungsmarkt des Berliner Umlandes betrachtet, um daraus Strategien für das Stadtgebiet Eberswalde abzuleiten. Es wurde aufbauend auf das positive Wanderungssaldo deutlich gemacht, dass Eberswalde im Metropolenraum Berlin als möglicher, gut erreichbarer Wohnstandort wahrgenommen wird.

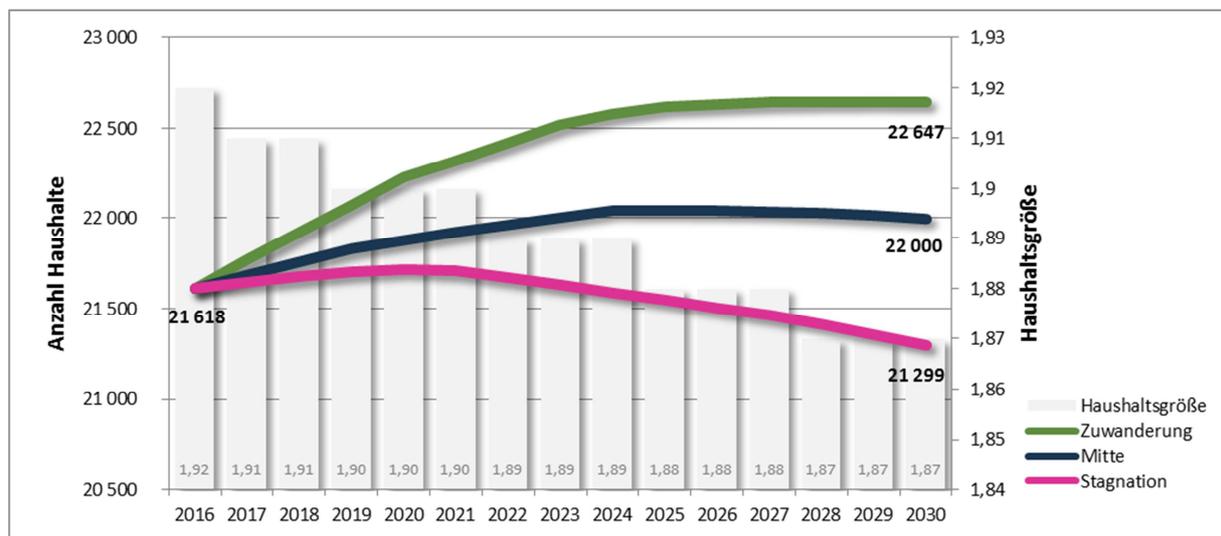


Abb. 4: Entwicklung der Anzahl der wohnungsnachfragenden Haushalte; Fortschreibung Stadtumbaustategie für die Stadt Eberswalde, EBP 2018, (Datenquelle Stadt Eberswalde, Berechnungen und Darstellung EBP 2018)

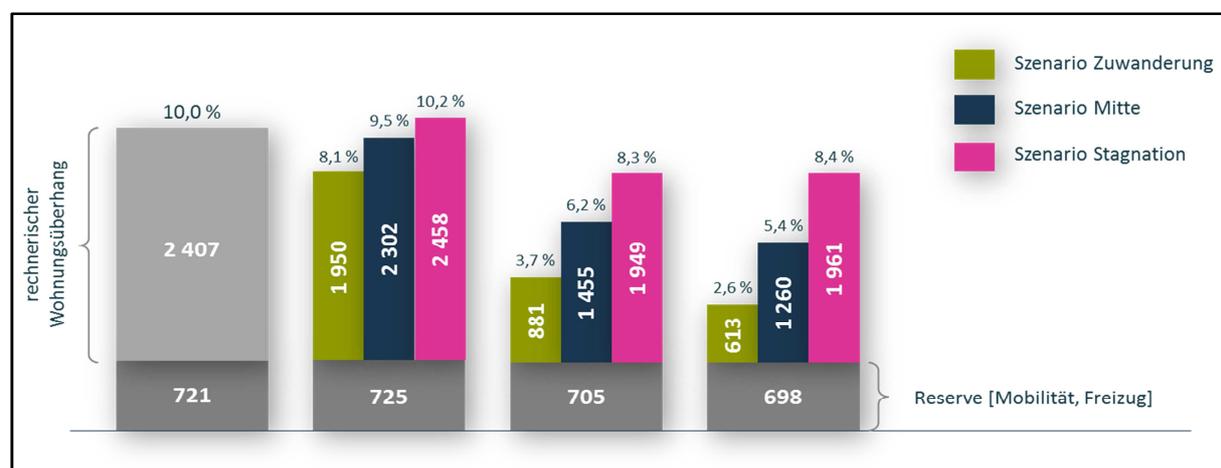


Abb. 5: Prognose zur Entwicklung des Wohnungsleerstandes bei Umsetzung der Ziele der Stadtumbaustategie; Fortschreibung Stadtumbaustategie für die Stadt Eberswalde, EBP 2018 (Datenquelle Stadt Eberswalde, Berechnungen und Darstellung EBP 2018)

Um im Wettbewerb mit vergleichbaren Städten in der erweiterten Region um die Hauptstadt zu bestehen, muss es in der Stadt Eberswalde ein angemessenes und attraktives Wohnungsangebot für Zuzügler geben. Es werden gute, sanierte Altbauwohnungen in zentraler Lage und günstiger, sozialverträglicher Wohnraum und neugebaute Wohnungen zur Miete oder zum Eigentum benötigt. Die Wohnungsunternehmen der Stadt wollen sich dieser neuen Herausforderung stellen und arbeiten gemeinsam mit der Stadtverwaltung an der erfolgreichen Fortführung des Stadumbauprozesses. Aber auch von privaten Investoren wird Eberswalde als potentieller Wohnstandort entdeckt. Es kann eine verstärkte Nachfrage nach Flächen für den Geschosswohnungsbau in Innenstadtlage beobachtet werden. Baulücken im Siedlungsgebiet, die bisher nicht vermarktet werden konnten, fanden in den letzten Jahren neue Eigentümer, die an einer baulichen Entwicklung dieser Flächen interessiert sind (z.B. Baufläche Heegermühler Straße 14, Baugrundstück Erich-Mühsam-Straße/ Lessingstraße, Erich-Mühsam-Straße 36).

Eine große Nachfrage besteht auch nach Flächen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Angebot liegt deutlich unterhalb der Nachfrage. Die Baugrundstücke innerhalb neu erschlossener Baugebiete (z.B. Wohnpark Finow, Ostender Höhen, Barnimhöhe) wurden in den vergangenen Jahren innerhalb kurzer Zeit an Bauwillige verkauft. Neben der weiteren Erschließung von bereits planungsrechtlich gesicherten Baugebieten wie „Clara-Zetkin-Siedlung – Hinter der Fliederallee (BPL Nr. 708) und Restflächen innerhalb des BPL Nr. 805 „Abrundung Ostend“ ist es nun erforderlich, kurzfristig Planungsrecht für weitere geeignete Bauflächen für den Ein- und Zweifamilienhausbau zu schaffen.

Dem Gebot einer vorrangigen Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung für die künftige Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet soll dabei weiterhin Rechnung getragen werden. Über die Nachnutzung baulich vorgeprägter Flächen oder das Schließen von Baulücken soll das Ziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung (Begrenzung der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Verkehr bis zum Jahr 2020 bundesweit auf 30 Hektar pro Tag) weiterhin im Fokus der Stadtentwicklung von Eberswalde stehen. Deshalb wurden für die bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten zunächst bereits erschlossene Brachen sowie militärische und zivile Konversionsflächen betrachtet. Durch den Anschluss neuer Bauflächen in kompakter Form an bereits vorhandene Siedlungsgebiete sollen die Zersiedlung und die Neubildung von Splittersiedlungen sowie die Inanspruchnahme von Freiraumflächen weitgehend vermieden bzw. soweit möglich eingeschränkt werden.

Mit einer Konzentration der Bauflächen auf die vorhandenen Siedlungskerne entsprechend dem räumlichen Leitbild des FNP 2014 werden die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebiets auch mit der 1. Änderung des FNP weiter verfolgt.

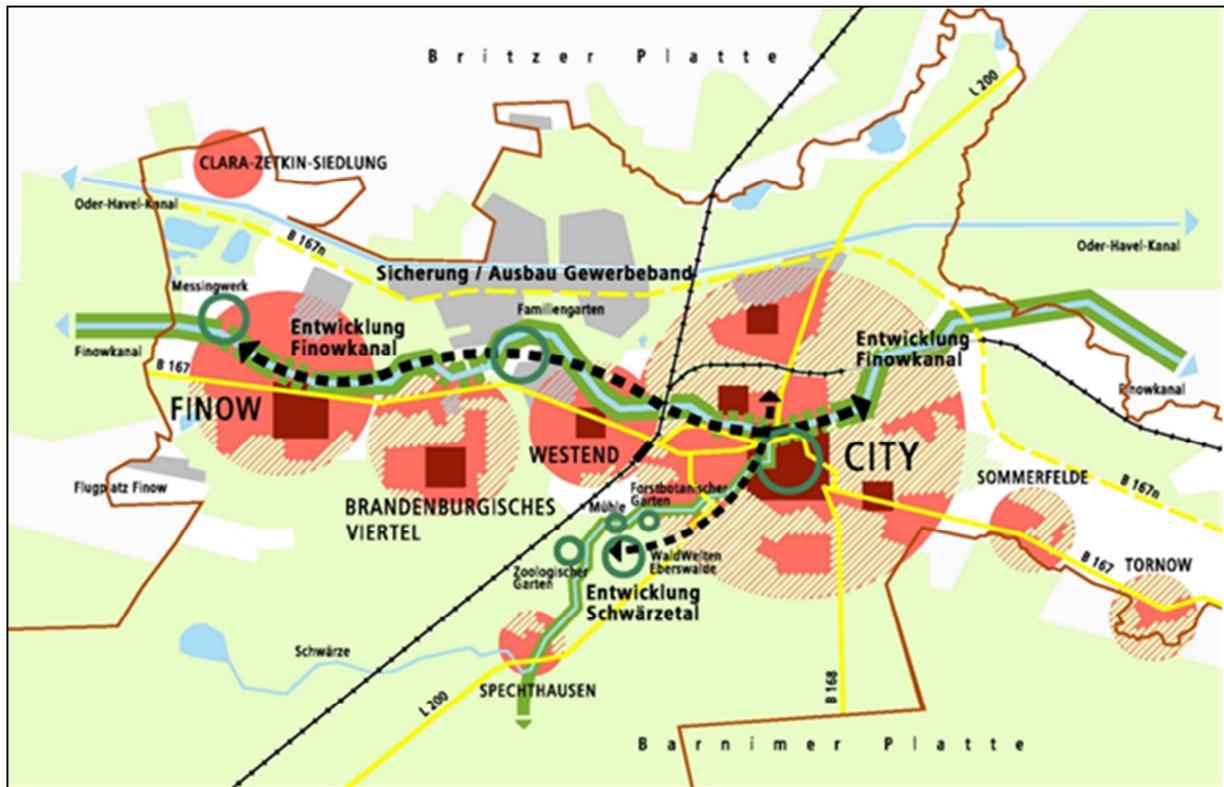


Abb. 6: Räumliches Leitbild aus dem FNP 2014; FNP 2014, TOPOS, UmbauStadt, Stadt Eberswalde, 2014

### 3. ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

#### 3.1. Landesplanung

Für die Beachtung der Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) sind folgenden rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht heranzuziehen:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2017) (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II – 2015, Nr. 24) in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009

Demnach sind folgende Ziele der Raumordnung für die 1. Änderung des FNP zu beachten:

- Ziel 2.9 LEP B-B: Die Stadt Eberswalde ist Mittelzentrum,
- Ziel 4.5 LEP B-B: In Zentralen Orten ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Begrenzung möglich,
- Ziel 4.2 LEP B-B: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandenen Siedlungsgebiet anzuschließen.

Folgende Grundsätze der Raumordnung sind ebenfalls zu beachten:

- Grundsatz 2.10 LEP B-B: In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge (u. a. Siedlungsfunktionen) mit regionaler Bedeutung konzentriert werden.

- Grundsatz 4.4 Abs. 1 LEP B-B: Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten können bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.
- Grundsätze aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1. LEP B-B: vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung
- Grundsatz aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung

Die beabsichtigten Änderungen der Flächendarstellung im Rahmen der 1. Änderung des FNP orientieren sich an den o. g. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Widersprüche sind nicht erkennbar.

Eine Übereinstimmung der Planung mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung des 2. Entwurfs vom 19.12.2017 liegt ebenfalls vor. Entsprechend dem vorliegenden Entwurf des LEP HR ist die Stadt Eberswalde Mittelzentrum des Weiteren Metropolenraums (WMR) und gemäß Z.5.6 Nr. 2 Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Entsprechend G 5.8. gehört Eberswalde zu den Städten der zweiten Reihe, in denen wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden sollen. Durch die Lage der Stadt an der Entwicklungsachse Berlin – Stettin und deren funktionaler und landespolitischer Bedeutung für den Nordosten des Landes strebt Eberswalde im Rahmen der Beteiligung zum LEP HR die Funktionszuweisung als Oberzentrum an. Mit einer Anerkennung als Oberzentrum könnten weitere wichtige Impulse für die weitere Entwicklung von Stadt und Region ausgehen.

### **3.2. Regionalplanung**

Für die Planungsregion Barnim-Uckermark liegt bisher kein integrierter Gesamtregionalplan vor. Die Arbeiten an einem Leitbild für die Planungsregion Uckermark – Barnim als Vorbereitung für einen integrierten Regionalplan laufen seit dem Jahr 2017. Bisher gibt es nur den sachlichen Teilregionalplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und – gewinnung (in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 10.2016, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 vom 18.10.2016). Die geplanten Änderungen von Flächendarstellungen im Rahmen der 1. Änderung des FNP der Stadt Eberswalde stehen nicht im Widerspruch zu den regionalplanerischen Vorgaben.

## **4. ZIELE DER STADTENTWICKLUNG**

Wie bereits im Kapitel 2.2 dargelegt, ist die Bevölkerungsentwicklung abweichend von den bisherigen Planungsgrundsätzen des FNP 2014 anders verlaufen als prognostiziert. Weiterhin gibt es beschlossene Stadtentwicklungskonzepte, die bei der Aufstellung des FNP 2014 noch nicht vollständig integriert werden konnten. Es handelt sich insbesondere um das Inte-

grierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2014) aus dem Jahr 2014, welches den Planungshorizont bis 2030 betrachtet sowie die im März 2018 von der StVV beschlossene Fortschreibung der Stadtumbaustrategie (STUK 2018) für die Stadt Eberswalde und die Sportentwicklungsplanung der Stadt Eberswalde. Die wesentlichen Inhalte dieser neu beschlossenen Konzepte und Planungen, insbesondere hinsichtlich ihrer Aussagen zur Erforderlichkeit der 1. Änderung des FNP 2014, sind nachfolgenden Ausführungen zu entnehmen.

#### 4.1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Leitbild des FNP 2014 orientiert sich an den Stadtentwicklungszielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK 2008) aus dem Jahr 2008, welches durch die Fortschreibung aus dem Jahr 2014 (INSEK 2014) weiterentwickelt und im April 2014 von der StVV beschlossen wurde (Beschluss-Nr. 55/571/14). Folgende 10 Leitlinien wurden im INSEK 2014 formuliert.

- Leitlinie 1: Bleiben, Kommen und Mitgestalten
- Leitlinie 2: Gut Leben in Eberswalde
- Leitlinie 3: Gute Arbeit – gutes Auskommen
- Leitlinie 4: Fürs Leben lernen
- Leitlinie 5: Nachhaltig in die Zukunft
- Leitlinie 6: Erlebnis Finowkanal
- Leitlinie 7: Eberswalde für alle
- Leitlinie 8: Gute Nachricht Eberswalde
- Leitlinie 9: Viele Orte – eine Stadt
- Leitlinie 10: Perspektive StadtRegion

Die daraus abgeleiteten fünf Leitprojekte und vier Querschnittsprojekte bestimmen die strategische Planung und Gestaltung der Stadt.



Abb. 7: Leit- und Querschnittsprojekte aus dem INSEK 2014; INSEK 2030, EBP, 2014 (Darstellung EBP 2014)

Ausgehend von dem seit 2014 zu beobachtenden positiven Wanderungssaldo sind insbesondere die steigende Nachfrage nach Wohnraum und geeigneten Bauflächen und der damit verbundene weitere Ausbau der sozialen Infrastruktur, wie Kita-, Hort- und Schulplätze zentrale strategische Aufgaben der nächsten Jahre. Eine gelenkte Zuzugsstrategie, die gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen, den Bürgern vor Ort und weiteren Akteuren mit Leben zu erfüllen ist, sind notwendig, um die Stadt weiter nachhaltig zu entwickeln. Dazu müssen insbesondere der Wohnungsbau forciert und die zentralen Siedlungskerne wie Innenstadt und das Stadtzentrum Finow weiter gestärkt werden. Ebenso sind auch die Stadtbezirke Westend (insbesondere das Bahnhofsumfeld), Nordend und Ostend als Wohnstandorte weiter zu stärken sowie die Aktivitäten zur funktionalen und sozialen Stabilisierung des Brandenburgischen Viertels fortzuführen. Die Aktivitäten zur Umsetzung des beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzeptes sind weiterzuverfolgen und insbesondere Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebestand und –neubau zusammen mit den verschiedenen Akteuren gezielt in Angriff zu nehmen.

#### 4.2. Stadtumbaustrategie für die Stadt Eberswalde

Seit 2015 gibt es das „WohnForum“ für den Stadtumbau, in dem die Zusammenarbeit zwischen Stadt und den verschiedenen Wohnungsmarktakteuren koordiniert wird. Daraus leiten sich Kooperationsvereinbarungen und Absprachen mit verschiedenen Wohnungsunternehmen ab, die in die Fortschreibung der Stadtumbaustrategie für die Stadt Eberswalde (STUK 2018) eingeflossen sind, um den beginnenden Stabilisierungsprozess im Stadtgebiet weiter zu forcieren. Die Stadtverordnetenversammlung hat dem überarbeiteten Konzept im März 2018 zugestimmt (Beschluss-Nr. 36/287/18), welches Grundlage für die Bewerbung um die Aufnahme in das „Programm Stadtumbau III“ des Landes Brandenburg ist.

Die Stadt Eberswalde will angesichts der bestehenden Herausforderungen (Strategiewechsel von Schrumpfung zu qualitativem Wachsen) durch die eingetretene Bevölkerungsentwicklung und der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren folgende strategische Ziele verfolgen:



Mit diesen fünf Zielen sollen die urbanen Qualitäten der Stadt Eberswalde weiter gestärkt, die begonnene städtische Zuzugsstrategie gefördert und Eberswalde im Wettbewerb vergleichbarer Städte gut positioniert werden. Mit dieser strategischen Ausrichtung will sich die Stadt in den kommenden Jahren den neuen Hausausforderungen stellen, damit sie ihrer regionalen Funktion und Bedeutung gerecht werden kann.

Abb. 8: künftige strategische Ziele beim Stadtumbau in Eberswalde; STUK 2018, EBP, 2018

Für die Umsetzung dieser Strategien sind unterschiedliche Schwerpunktsetzungen in den Teilräumen und Stadtumbaugebieten vorgenommen worden. Daraus leitet das STUK 2018 ab, welche Veränderungen zur Gebietsabgrenzung für den Stadtumbau der nächsten Jahre erforderlich sind und wie die Kulissen für den Stadtumbau anzupassen sind. Darüber hinaus wird der Handlungsbedarf der nächsten Jahre definiert und es werden Maßnahmen benannt, die es umzusetzen gilt.

#### **4.3. Sportentwicklungsplanung der Stadt Eberswalde**

Die Sportentwicklungsplanung der Stadt Eberswalde wurde im Dezember 2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. (Beschluss-Nr. 16/127/15). Sie hat die Aufgabe, in vorausschauender und vernetzter Planung die flächenmäßigen und baulichen Erfordernisse für die Entwicklung des Sports in der Kommune objektiv und transparent darzulegen. Sie ist auf einen mittel- bis längerfristigen Planungszeitraum ausgerichtet. Ausgehend von den vorliegenden Bevölkerungsprognosen, einem veränderten Sportverhalten und den zunehmend geringer werdenden finanziellen Handlungsspielraum der Stadt ergibt sich ein neues Anforderungsprofil an die Sport- und Bewegungsräume in Eberswalde, die in dieser strategischen Planung aufgegriffen werden. Mit der Zielstellung, für möglichst viele Bewohner Sportbetätigungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, wurde in der Sportentwicklungsplanung der gesamte Bewegungsraum (bestehende normgerechte Sportanlagen für den organisierten Sport, Spielplätze, Grünflächen und Parks, Straßen und Wege sowie das unmittelbare Wohnumfeld) betrachtet.

Hauptaugenmerk wurde aber auf die Sportstätten in städtischer Trägerschaft gelegt, um den Einsatz investiver Mittel für die Sportinfrastruktur zu optimieren. In der Sportentwicklungsplanung wurden die Sportanlagen benannt, die für den Schulsport, möglichst in Kombination mit Vereinssport, unverzichtbar sind und weiterhin in städtischer Trägerschaft bleiben sollen. Es wurde herausgestellt, dass die städtischen Außensportanlagen Fritz-Lesch-Stadion, Westendstadion und die Waldsportanlage Finow aufgrund ihrer schulsportlichen Nutzung zu erhalten und in Abhängigkeit zur Verfügung stehender Finanzmittel zu qualifizieren sind. Insbesondere zur Absicherung des städtischen Schulsportbetriebes der Grundschulen „Schwäzensee“ und Finow sowie der Freien Oberschule Finow ist dazu die Waldsportanlage Finow in Anlehnung an das vorliegende Standortkonzept, welches Bestandteil der Sportentwicklungsplanung ist, sukzessive zu ertüchtigen. Gleichzeitig sind die als Schulsportanlagen genutzten Sportstätten an den Standorten der Grundschulen „Bruno H. Bürgel“, „Schwäzensee“ und Finow entsprechend der aktuellen und zukünftigen Schulentwicklungsplanung zu erhalten und schrittweise, vor allem energetisch, zu sanieren.

In der Sportentwicklungsplanung wurde auch dargestellt, dass Sportstätten, ohne Bedeutung für den regulären Schulsportbetrieb, zukünftig in Trägerschaft der jeweiligen Hauptnutzer betrieben werden sollen. Dazu sind Verhandlungen zum Abschluss von Nutzungsverträgen (z. B. Pacht- und Mietverträge) mit den jeweiligen Hauptnutzern aufzunehmen, um die Sportvereine zu noch mehr Selbsthilfe und –verantwortung zu befähigen. Ziel ist es, die Mittel für die städtische Sportförderung optimal einzusetzen, denn nur gut organisierte Vereine können

die Herausforderungen der Zukunft meistern, die zum Erhalt und der Weiterentwicklung der vielfältigen sportlichen Angebote des Freizeit- und Vereinssportes unabdingbar sind.

## 5. GEPLANTE ÄNDERUNG VON FLÄCHENDARSTELLUNGEN DES FNP 2014

Gegenüber dem FNP 2014 sind folgende Änderungen der Flächendarstellungen vorgesehen:

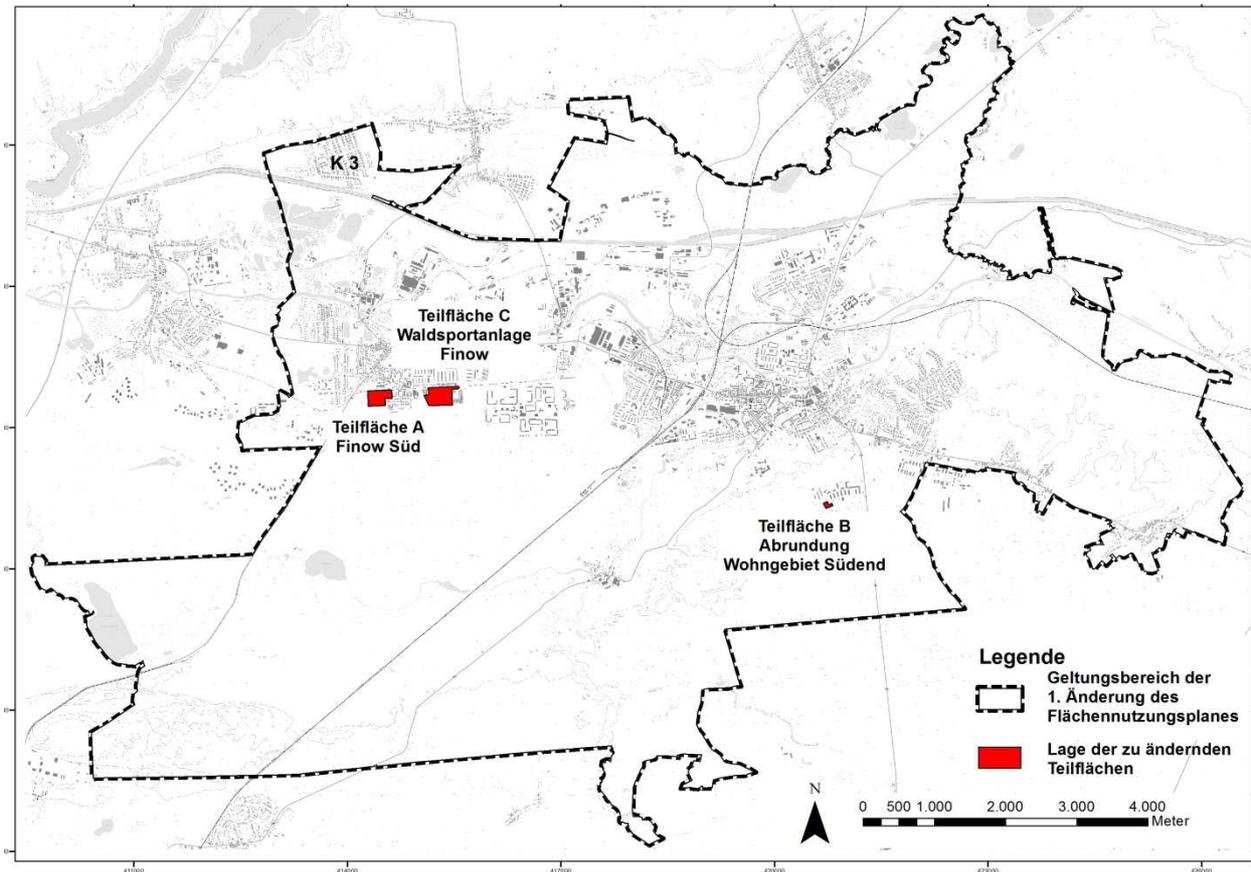


Abb. 10: Lage der Teilflächen im Stadtgebiet, die Gegenstand der 1. Änderung des FNP 2014 sind

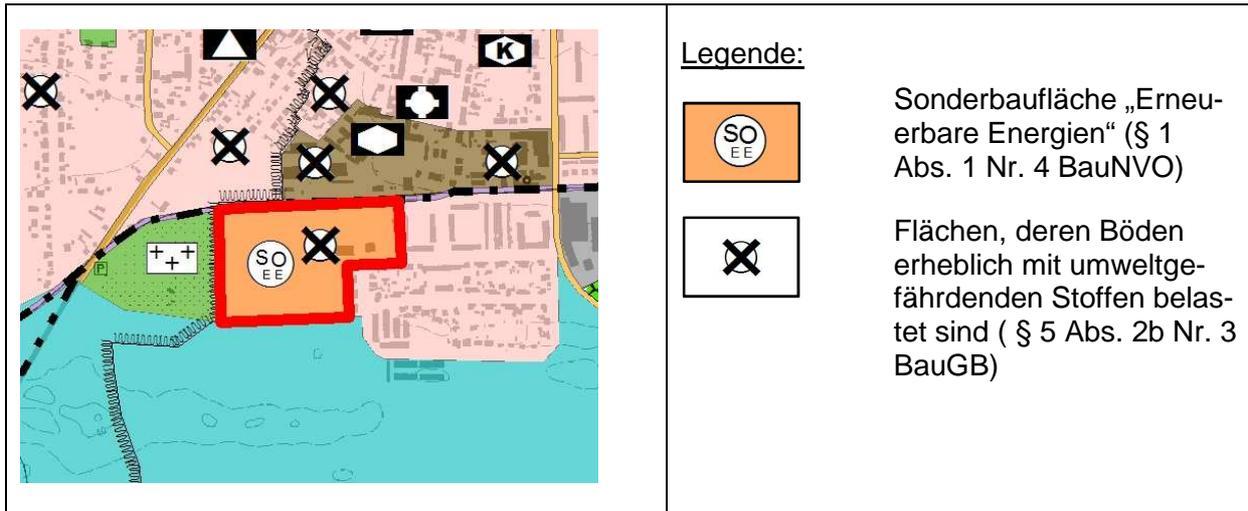
In den nächsten Kapiteln werden die planerischen Erwägungen, die eine Änderung der Flächendarstellung erfordern, näher erläutert und die jeweiligen Auswirkungen dargelegt. Weiterhin werden für jede Teilfläche gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet.

### 5.1. Teilfläche A – Finow Süd

#### 5.1.1. Lage der Teilfläche A im Stadtgebiet

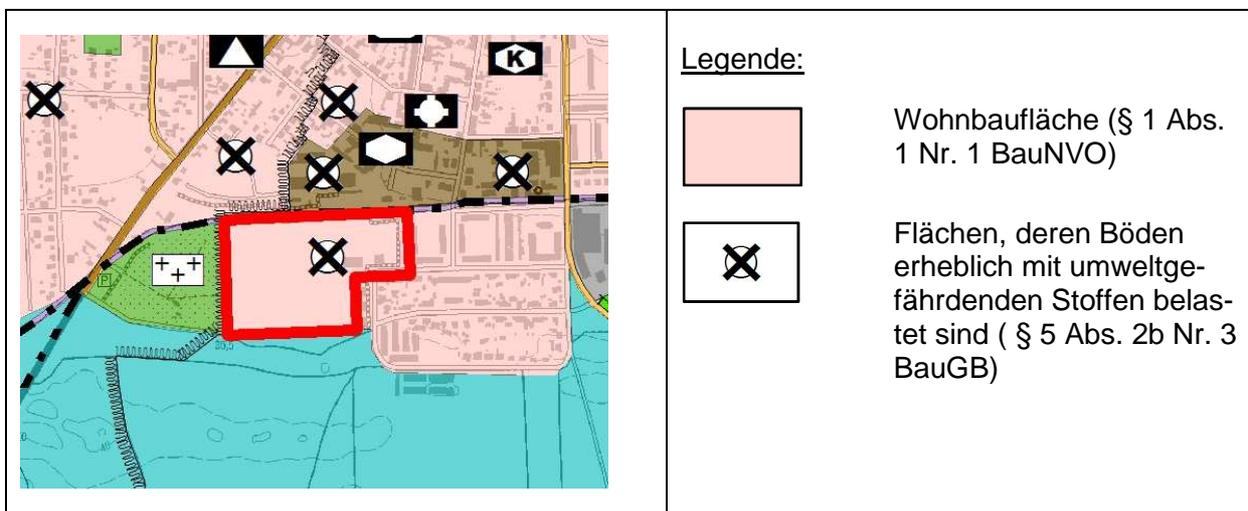
Die Teilfläche A – Finow Süd – liegt südlich des historischen Siedlungskerns des Ortsteils Finow. Westlich der Änderungsfläche befindet sich der Friedhof Finow und östlich die Wohnbebauung des Karl-Marx-Ringes. Südlich der Änderungsfläche grenzen ausgeprägte Waldgebiete an, die aufgrund der Standortverhältnisse von der Kiefer als Hauptbaumart geprägt sind. Im Norden wird die Änderungsfläche durch die ehemalige Bahnstrecke Eberswalde-West – Finowfurt begrenzt. Daran schließt sich eine historisch geprägte Gemengelage an, die durch ein Nebeneinander von Gewerbebetrieben und Wohngebäuden bestimmt wird.

### 5.1.2. Bisherige Darstellung der Teilfläche A im FNP 2014



Im Rahmen der Aufstellung des FNP 2014 wurden bebauten Brachflächen, insbesondere die mit Bodenkontaminationen (gemäß Altlastenkataster des Landkreises Barnim), hinsichtlich ihrer Nachnutzungsoptionen geprüft. Im Rahmen der Abwägung wurde für die Konversionsfläche „Hubschrauberlandeplatz“, die unmittelbar an das Siedlungsgebiet Finow angrenzt, eine bauliche Nachnutzung vorgesehen. Durch die vorhandenen Bodenversiegelungen und Gebäudereste sowie vermuteten punktuellen Bodenkontaminationen wurde entschieden, hier eine Angebotsfläche für Freiflächenphotovoltaikanlagen entsprechend den Zielen des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes der Stadt Eberswalde vorzusehen, um im Rahmen der Nachnutzung die vorhandenen Kontaminationsherde zu sanieren. Die Stadt Eberswalde als Flächeneigentümer hat nach Rechtswirksamkeit des FNP 2014 diese Fläche dementsprechend für potentielle Investoren angeboten. Interessenten gab es, aber aus verschiedenen Gründen (u. a. geringe Flächengröße, zu erwarteten Sanierungskosten) fand sich kein Investor, der hier eine Freiflächenphotovoltaikanlage errichten wollte, so dass neue Überlegungen zur Nachnutzung unter Berücksichtigung der vorhandenen Kontaminationen, erforderlich wurden.

### 5.1.3. Geplante Änderung der Flächendarstellung der Teilfläche A und städtebauliche Beurteilung



Ausgehend von der steigenden Nachfrage nach Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser und dem seit 2014 zu beobachteten positiven Wanderungssaldo wurde geprüft, inwieweit sich die Konversionsfläche „Hubschrauberlandeplatz“ auch als Wohnbaufläche eignet. Auf Grund der Lage dieser Fläche, unmittelbar angrenzend an vorhandene Wohnstandorte im Ortsteil Finow im Übergang zu ausgedehnten Waldgebieten, wurde durch die AG Wohnbaupotentiale (Anfang 2017) eingeschätzt, dass diese Fläche sich zur Entwicklung eines neuen Wohnstandortes grundsätzlich eignet, woraufhin verschiedene Gutachten und Untersuchungen beauftragt wurden, um den Sanierungsaufwand und die Erheblichkeit der vorhandenen Kontaminationen auf der Fläche detaillierter zu bestimmen und um Restriktionen gemäß BNatSchG (insbes. Biotop- und Artenschutz) rechtzeitig zu erkennen.

Folgende Gutachten und Untersuchungen liegen bereits vor:

- Orientierendes Artenschutzfachliches Gutachten (Biotopkartierung, Reptilien, Potenzialanalyse Brutvögel und Fledermäuse) auf der Konversionsfläche „Hubschrauberlandeplatz in 16227 Eberswalde, Karl-Marx-Ring; UWEG, überarbeitete Fassung vom 07.08.2017
- Orientierende geologische Erkundung eines Teilbereichs (östliche Hälfte des Flurstücks 481) des Hubschrauberlandeplatzes Finow; UWEG, 27.09.2017
- Abfallwirtschaftskonzept zum Bauvorhaben: Rückbau von mehreren Abrissobjekten inkl. Nebenanlagen auf der Konversionsfläche „Hubschrauberlandeplatz“ in 16227 Eberswalde; UWEG, 10.10.2017
- Bericht zur Flächenerkundung inkl. Gefährdungsabschätzung des Hubschrauberlandeplatzes in 16227 Eberswalde (ohne östliche Hälfte des Flurstücks 481); UWEG, 25.01.2018

Folgende Gutachten und Untersuchungen wurden beauftragt. Die Ergebnisse liegen bisher nicht vor (Beachtung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung):

- Verkehrswertgutachten; beauftragt wurde das Sachverständigenbüro Schmökel aus Berlin
- Bebauungskonzept; beauftragt wurde die Firma Plankontor aus Neuruppin

#### **5.1.4. Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung für die Teilfläche A**

Die Stadt Eberswalde als Flächeneigentümer beabsichtigt 2018/2019 mit dem Abriss des vorhandenen Gebäudebestandes und der Sanierung vorhandener Bodenkontaminationen auf der Fläche zu beginnen. Dabei sind die Vorgaben und Auflagen der unter Kap. 5.1.3 genannten Gutachten und Konzepte maßgebend für die Umsetzung. Mit dem so erfolgten Flächenrecycling sollen Voraussetzungen geschaffen werden, um hier ein neues Wohngebiet zu entwickeln.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind folgende Belange aus der Umweltprüfung vertieft zu untersuchen und in die Abwägung einzustellen:

- Erfassung der zwischenzeitlich durch Sukzession entstandenen Waldflächen innerhalb der Teilfläche A und Bestimmung der erforderlichen Waldumwandlung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens,
- Beachtung des Artenschutzrechtes für ausgewählte Tierarten (Vögel, Zauneidechsen, Rote Waldameise),

- Beachtung und Erfassung der auf der Fläche vorkommenden Sandtrockenstandorte und Festsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen im näheren Umfeld,
- Beachtung und Schutz der vorhandenen und genehmigten gewerblichen Nutzungen im Norden des Plangebietes hinsichtlich der von den Anlagenstandorten ausgehenden relevanten Geräuschemissionen, Prüfung der Erforderlichkeit und ggf. Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Standortsicherung der vorhandenen Betriebe und zur Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm im Wohngebiet.

## 5.2. Teilfläche B – Abrundung Wohngebiet Südend

### 5.2.1. Lage der Teilfläche B im Stadtgebiet

Die Teilfläche B – Abrundung Wohngebiet Südend – wird im Norden durch die Ecksteinstraße begrenzt und das Behördenzentrum sowie die Wohnbebauung an der Bernauer Heerstraße schließen sich daran an. Südlich und Östlich befindet sich bereits eine Wohnbebauung. Im Westen bildet die Wiedemannstraße die Grenze, woran sich eine ehemals versiegelte Fläche (Technikhalle) mit beginnender Sukzession und der Sportplatz des Ostender Sportvereins e. V. anschließen. Da der Abstand des vorhandenen Sportplatzes zu bereits bestehender Wohnbebauung an der Bernauer Heerstraße 54-60 geringer ist als zur Teilfläche B, wird eine Wohngebietsentwicklung an diesem Standort grundsätzlich möglich sein.

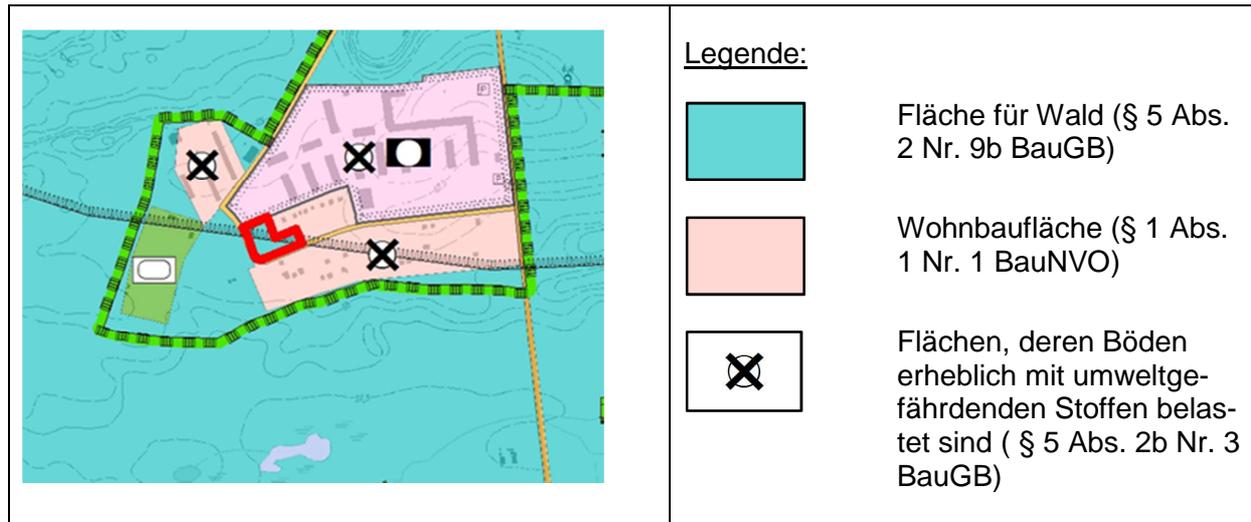
Das Wohngebiet Südend mit dem Behördenzentrum und der Wohnbebauung an der Bernauer Heerstraße ist Teil eines von Wäldern umgebenen Siedlungsgebietes. Die Entfernung von der Teilfläche B bis zum Marktplatz beträgt rund 2 km (über vorhandene Straßen).

Die Teilfläche B liegt innerhalb des Plangebietes des BPL Nr. 132/1 „Wohnpark Tramper Chaussee“, welcher seit April 2003 rechtswirksam ist. Als Art der Nutzung ist hier Private Grünfläche und Wald festgesetzt worden. Die Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes ist bis auf Einzelgrundstücke bereits umgesetzt.



Abb. 11: Planzeichnung der BPL Nr. 132/1 „Wohnpark Tramper Chaussee“

### 5.2.2. Bisherige Darstellung der Teilfläche B im FNP 2014



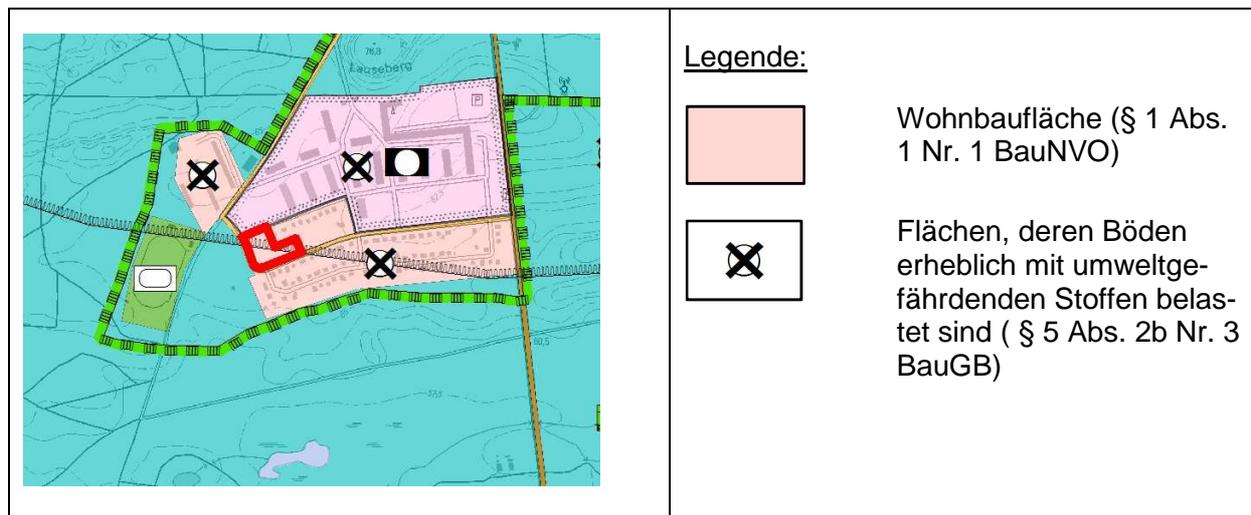
Die Flächendarstellung im FNP 2014 hat sich an der Art der Nutzung, die im BPL 132/1 festgesetzt wurde und am Bestand, orientiert. Aus diesem Grund wurde die Fläche zwischen Wiedemannstraße und Ecksteinstraße als Fläche für Wald dargestellt, da sich innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ebenfalls Wald mit einer Buchennaturverjüngung entwickelt hat. Im Rahmen der Aufstellung des BPL Nr. 132/1 „Wohnpark Tramper Chaussee“ wurde der vorhandene Altbaumbestand (überwiegend Buchen und Eichen) detailliert erfasst und an Hand des Gesundheitszustandes der Bäume entschieden, welche Einzelgehölze zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. In der Teilfläche B befand sich eine Vielzahl erhaltenswerter Einzelgehölze, so dass für diesen Bereich von der baulichen Nachnutzung des ehemaligen Technikbereiches der Kaserne Tramper Chaussee abgesehen wurde.

Seit der Entsiegelung des Areals und der Neuerschließung für das Wohngebiet ab dem Jahr 2003 hat sich gezeigt, dass die vorhandenen alten Einzelgehölze, die im BPL zum Erhalt festgesetzt wurden, bis heute weitgehend gefällt werden mussten (hoher Anteil von starkem Totholz, Pilzbefall u. ä.), so dass die gemäß BPL neu angepflanzten Straßenbäume und die gärtnerische Gestaltung der Privatgrundstücke heute die Grünstruktur in diesem Wohngebiet prägen. Die erschlossenen Wohngrundstücke sind bis auf wenige Ausnahmen bebaut und eine Nachfrage nach Baugrundstücken in diesem Bereich ist weiterhin vorhanden.

### 5.2.3. Geplante Änderung der Flächendarstellung der Teilfläche B und städtebauliche Beurteilung

Im Rahmen der AG Wohnbauflächen wurde neben baulich vorgeprägten Brachen auch überprüft, welche Flächenpotentiale in der Nähe des Stadtzentrums Eberswalde für den Ein- und Zweifamilienhausbau geeignet sind. Bei der Prüfung im Umfeld des Baugebietes Südend wurden dabei sowohl die Fläche des Flurstücks 361 (Flur 12, Gemarkung Eberswalde) (Teilfläche B) als auch die Fläche der ehemaligen Technikhalle (Flurstücks 316, Flur 12, Gemarkung Eberswalde), die entsiegelt wurde und wo heute erste junge Robinien und Kiefern aufwachsen, betrachtet. Hier wurde entschieden, dass zunächst nur eine der beiden potentiellen Abrundungsflächen des Wohnstandorts Südend entwickelt werden soll, da gegenwärtig im Umfeld des Baugebietes Südend das Baugebiet „Barnimhöhe“ erschlossen und

vermarktet wird. Durch die Nähe zum Sportplatz des Ostender Sportvereins (Beachtung Sportstättenlärm) und zur Einhaltung von ausreichenden Abstandsflächen zwischen Wohngebäuden und Wald wurde eingeschätzt, dass sich die Fläche der ehemaligen Technikhalle (Flur 12, Flst. 316) weniger zur Entwicklung als Wohnstandort eignet als die Teilfläche B. Durch die AG Wohnbauflächen wurde insofern entschieden, dass die Änderung der Flächendarstellung zunächst nur für das bereits von Straßen umgebene Flurstück 361 (Teilfläche B) im Rahmen der 1. Änderung des FNP erfolgen soll.



#### 5.2.4. Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung für die Teilfläche B

Der rechtswirksame BPL Nr. 132/1 ist für die Entwicklung eines Wohngebietes auf der Teilfläche B zu ändern. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind folgende Belange aus der Umweltprüfung vertieft zu untersuchen und in die Abwägung einzustellen:

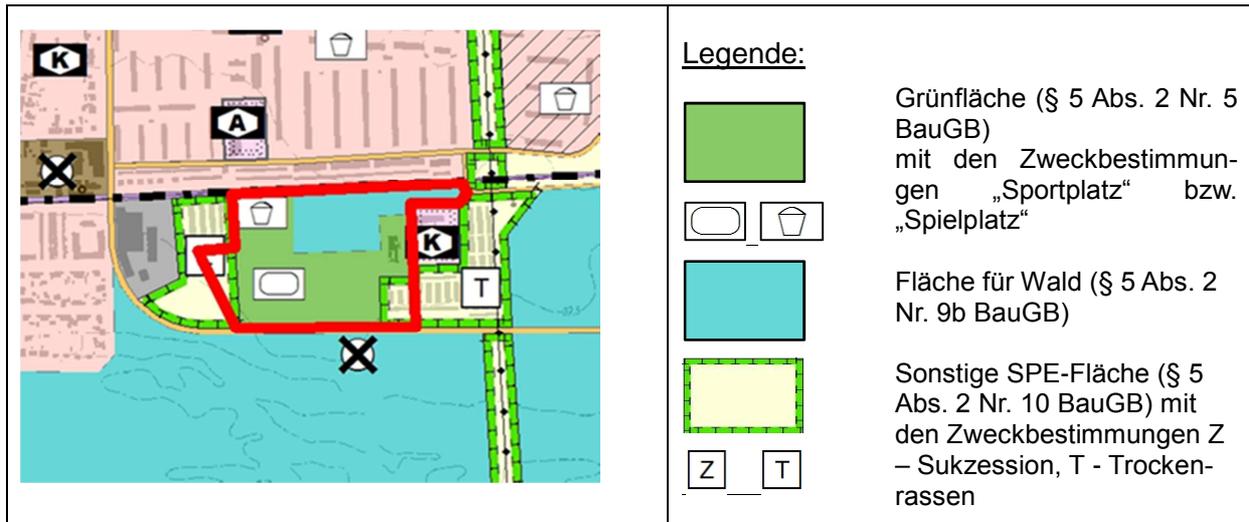
- Erfassung und Bewertung der vorhandenen Waldflächen innerhalb der Teilfläche B und Bestimmung der erforderlichen Waldumwandlung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens,
- Beachtung des Artenschutzrechtes für ausgewählte Tierarten (Vögel, Fledermäuse),
- Durch die Nähe zum Sportplatz des Ostender Sportvereins e.V. ist im Rahmen eines Lärmgutachtens darzulegen, ob und welche immissionsschutzrechtlichen Regelungen gemäß TA Lärm für die Entwicklung eines Wohngebiets an diesem Standort erforderlich sind.

### 5.3. Teilfläche C – Waldsportanlage Finow

#### 5.3.1. Lage der Teilfläche C im Stadtgebiet

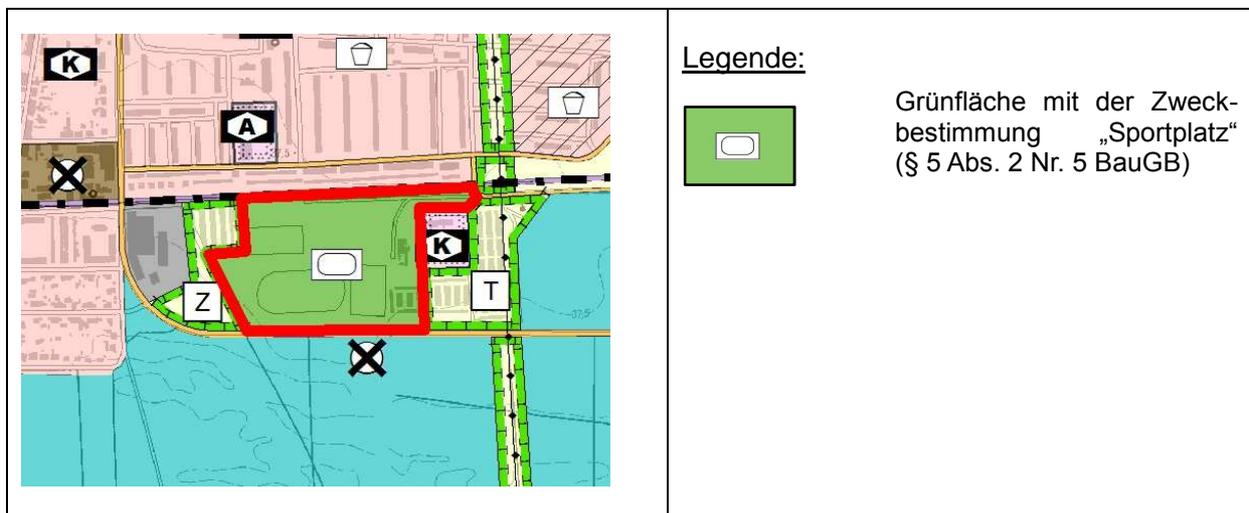
Die Teilfläche C – Waldsportanlage Finow – liegt im Süden des Ortsteils Finow. Im Süden befinden sich ausgedehnte Waldbestände, die von der Kiefer als Hauptbaumart dominiert werden. Im Osten befindet sich eine städtische Kita und ein größerer Garagenkomplex, im Westen schließt sich eine Sukzessionsfläche unmittelbar an und es sind hier Gewerbestandorte und die Wohnbebauung am Karl-Marx-Ring zu finden. Im Norden wird die Fläche von einem Garagenkomplex entlang der Ringstraße begrenzt und die Plattenbauten des Wohngebietes Finow-Ost und des Kopernikurings schließen sich nördlich daran an.

### 5.3.2. Bisherige Darstellung der Teilfläche C im FNP 2014



Die Flächendarstellung im FNP 2014 ist für die vorhandene Waldsportanlage bestandsorientiert erfolgt. Die vorhandenen Waldflächen zwischen Garagenkomplex und Sportanlage wurden übernommen. Städtebauliches Ziel war es, den vorhandenen Garagenkomplex südlich und östlich der Kita Pustebume (Ringstraße 184) zurückzubauen und die Fläche über natürliche Sukzession wieder zu bewalden. Die sich westlich der Waldsportanlage anschließende ungenutzte Brache, die bereits über Spontansukzession mit Gehölzen bestanden ist, wurde bestandsorientiert dargestellt.

### 5.3.3. Geplante Änderung der Flächendarstellung der Teilfläche C und städtebauliche Beurteilung



Wie bereits im Kap. 4.3. dargelegt, wurde die Sportentwicklungsplanung der Stadt Eberswalde im Dezember 2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. (Beschluss-Nr. 16/127/15). Diese Planung kam zu dem Ergebnis, dass unter anderem die Waldsportanlage Finow aufgrund ihrer Bedeutung für den Schulsport zu erhalten und in Abhängigkeit zur Verfügung stehender Finanzmittel zu qualifizieren ist. Zur Ertüchtigung der Waldsportanlage wurden im August 2016 die Planungsbüros „Projektbüro Dörner + Partner GmbH“ aus Eberswalde und AHNER BREHM aus Königs Wusterhausen mit der Planung zur Waldsport-

anlage beauftragt. Im Juni 2017 befürwortete die StVV (Beschluss-Nr. 31/244/17) die Entwurfsplanung zur Basisvariante, die unter anderem den Neubau eines Funktionsgebäudes und Leichtathletikflächen für den Schulsport sowie die Umgestaltung von zwei Sportplätzen (Hauptfeld) und Kunstrasenfeld) vorsieht. Entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung sollen darüber hinaus im Bereich der Waldsportanlage neue Angebote für den Breiten- und Individualsport errichtet und angeboten werden. Dazu wurden vorhandene städtische Flächen im Umfeld der Waldsportanlage in die Sportanlage zur Schaffung neuer Bewegungsangebote integriert. Die vorliegende Entwurfsplanung mit den integrierten Zusatzelementen wurde von der StVV befürwortet (Beschluss-Nr. 32/250/17 und 34/267/17). Mit der Umsetzung soll 2018 begonnen werden.

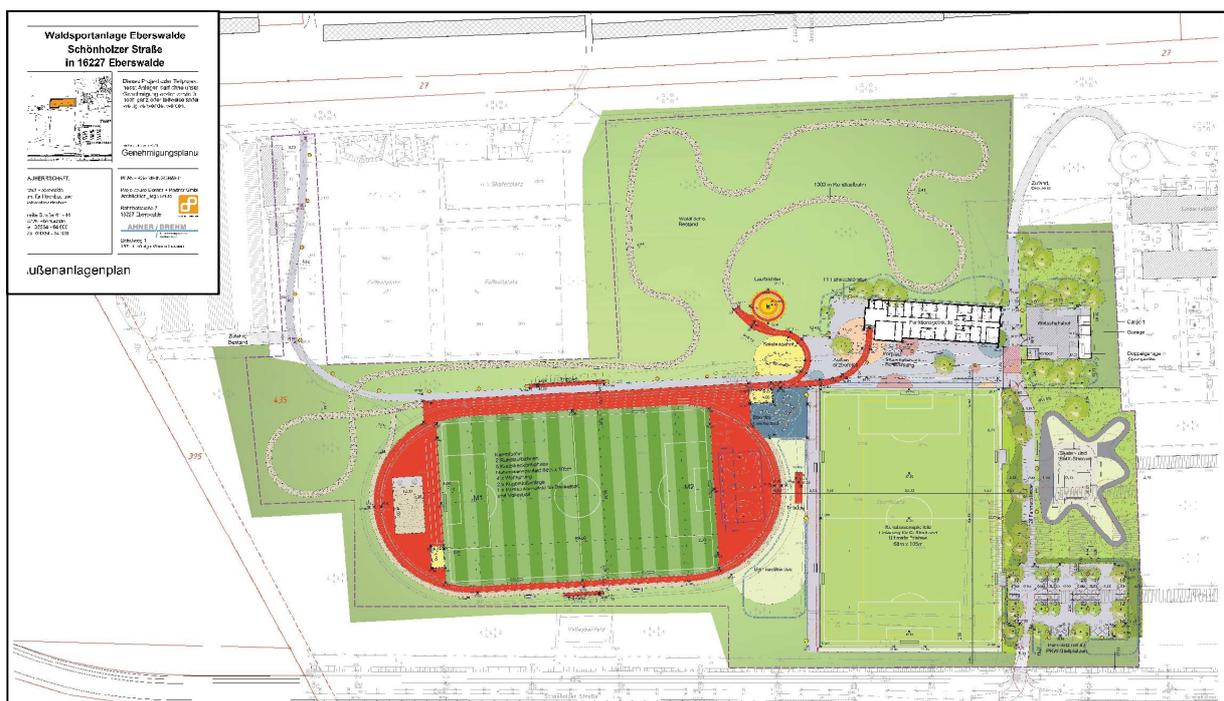


Abb. 12: beschlossene Entwurfsplanung zur Waldsportanlage Finow " (Anlage 4 zur Beschlussvorlage BV/0573/2017 - Zusatzvariante Waldsportanlage – Genehmigung der Entwurfsplanung und Baubeschluss)

Die Planung sieht vor, im Norden und Westen innerhalb vorhandener Waldbestände Nebenanlagen und Laufstrecken bei weitgehendem Gehölzerhalt zu integrieren. Weiterhin sind eine Skate- und BMX-Anlage und eine Boulderlandschaft Teil der Gesamtplanung. Die eingeleitete 1. Änderung des FNP der Stadt erfolgte parallel zur Entwurfsplanung für die Waldsportanlage. Die zwischenzeitlich von der StVV beschlossene Planung soll sich in den Flächendarstellungen des FNP wiederfinden. Dazu ist die Darstellung einer größeren Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz erforderlich.

#### 5.3.4. Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung für die Teilfläche C

Für die Umsetzung der vorliegenden Planung erfolgt gegenwärtig das Baugenehmigungsverfahren, in welchem auch die erforderliche Waldumwandelungsgenehmigung bearbeitet wird. Die Durchführung einer separaten verbindlichen Bauleitplanung ist für die Erweiterung und Ertüchtigung der vorhandenen Sportfläche nicht erforderlich.

## **6. UMWELTBERICHT**

### **6.1 Einleitung**

#### **6.1.1 Allgemeines**

Für das Bauleitplanverfahren ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen des Umweltberichtes werden die für die drei Teilflächen relevanten Umweltqualitäten und –empfindlichkeiten aufgezeigt und eine Prognose über die Umweltauswirkungen der Planung erstellt. Die Betrachtung bezieht sich auf die vom Gesetzgeber definierte Bestandteile der Umweltprüfung, wie sie in Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB aufgeführt sind.

#### **6.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

Für die Umweltprüfung im Rahmen der 1. Änderung wurden die im Kap. 2. der Umweltprüfung des FNP 2014 aufgeführten Gesetze und Fachplanungen (in ihrer derzeit gültigen Fassung) und deren relevanten Planungsvorgaben weiterhin angewandt und beachtet. Es handelt sich insbesondere um Vorgaben aus folgenden Gesetzen und Fachplanungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2017)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)
- Landschaftsplan für die Stadt Eberswalde (1997)
- Landschaftsplan Amt Biesenthal (1997), den Ortsteil Spechthausen betreffend
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde (FNP 2014)
- Strategie Eberswalde 2030 (Insek 2014)
- Fortschreibung der Stadtumbaustrategie für die Stadt Eberswalde (STUK 2018)
- Sportentwicklungsplanung der Stadt Eberswalde

#### **6.2. Standortprüfung und Auswahlkriterien für die drei Änderungsflächen**

Wie bereits in der Begründung zur 1. Änderung des FNP für die Stadt Eberswalde (siehe Begründung Kap. 2) dargelegt, hat sich die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt anders dargestellt als prognostiziert. Seit 2014 ist ein Einwohnerzuwachs im Stadtgebiet, insbesondere durch Zuzug, zu beobachten. Auch die Entwicklung der Wohnungsnach-

frage seit 2014 zeigt an, dass Eberswalde von Berlinern bzw. Zuwanderern in den Metropolenraum Berlin als Wohnstandort wahrgenommen wird.

Aus diesem Grund wurde verwaltungsintern geprüft und mit der AG Wohnbauflächen abgewogen, wie zukünftig die anwachsenden Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet abgedeckt werden kann. Es wurde entschieden, dass sowohl für die Fläche zwischen Karl-Marx-Ring und Friedhof Finow (Teilfläche A – Finow Süd) als auch für die Fläche an der Ecksteinstraße (Teilfläche B – Abrundung Wohngebiet Südend) eine Änderung des FNP 2014 einzuleiten ist und beide Teilflächen zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden sollen (siehe Begründung Kap. 5.1 und 5.2).

Weiterer Änderungsbedarf zum FNP 2014 ergab sich aus der im Dezember 2015 von der StVV beschlossenen Sportentwicklungsplanung. Zur Umsetzung dieser Planungsintentionen und der konkreten, von der StVV befürworteten Objektplanung der Waldsportanlage ist es erforderlich, die bisher dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ zu vergrößern. Dazu sollen Flächen, die bisher im FNP 2014 als „Fläche für Wald“ bzw. „sonstige SPE-Fläche, Zweckbestimmung Sukzession“ im Umfeld der Sportanlage dargestellt wurden, Teil der Grünfläche werden (siehe Begründung Kap. 5.3.).

### 6.3. Bestand und Bewertung der Umweltauswirkungen für die drei Teilflächen

Im Umweltbericht zum FNP 2014 sind die für die Umweltprüfung relevanten Schutzgüter für das Stadtgebiet beschrieben worden. Dort erfolgte schutzgutbezogen eine Beschreibung und Bewertung des Bestandes. Dabei wurden folgende Schutzgüter betrachtet:

- Boden (Kap. 3.1.1. im Umweltbericht zum FNP 2014)
- Wasser (Kap. 3.1.2. im Umweltbericht zum FNP 2014)
- Klima und Lufthygiene (Kap. 3.1.3. im Umweltbericht zum FNP)
- Biotop- und Artenschutz, Flora und Fauna (Kap. 3.1.4. im Umweltbericht zum FNP 2014)
- Mensch, Erholung und Gesundheit (Kap. 3.1.5. im Umweltbericht zum FNP 2014)
- Landschafts- und Ortsbild (Kap. 3.1.6. im Umweltbericht zum FNP 2014)
- Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz (Kap. 3.1.5. im Umweltbericht zum FNP 2014)

Analog zu den Bewertungsbögen im FNP 2014 (Kap. 3.2.3 im Umweltbericht zum FNP 2014) sind nachfolgend für die drei zu ändernden Teilflächen ebenfalls Bewertungsbögen erstellt worden. Folgende Bewertungsmatrix wurde dabei angewendet:

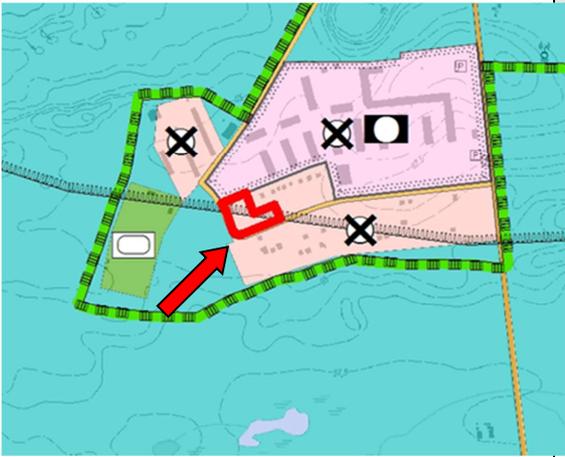
Einzelbewertung (Auswirkung auf jeweiliges Schutzgut)	
+	positive Auswirkung
○	keine bis geringe Auswirkung
●	mittlere Auswirkung

Auswertung / Gesamtbeurteilung (Punktezahl) pro Fläche	
Gesamtpunkte (●)	Auswirkung
0 - 4	keine bis geringe Auswirkung
5 – 7	mittlere Auswirkung

Bewertungsblatt Teilfläche A – Wohnbaufläche Finow Süd

Teilfläche A		Finow Süd	
<b>Lage</b>	<p>Nachnutzung einer vorbelasteten Fläche</p>	<b>Umweltfachliche Beurteilung</b>	<b>3</b>
Südwesten der Ortslage Finow, zwischen Friedhof Finow und Wohnbebauung Karl-Marx-Ring		positive Auswirkungen	
<b>Flächengröße</b>		keine bis geringe Auswirkungen	
6,2 ha		mittlere Auswirkungen	
<b>Bisherige FNP-Darstellung</b>		erhebliche Auswirkungen	
Sonderbaufläche- „Erneuerbare Energien“	<b>Gebiete mit rechtl. Schutzstatus</b>	direkt betroffen: keine	
<b>Geplante FNP-Darstellung</b>	Wohnbaufläche	im Umfeld: LSG Barnimer Heide, NP Barnim	
<b>relevante Schutzgüter</b>	<b>Bestand / Bedeutung</b>	<b>Auswirkung durch die Planung</b>	
<b>Boden</b>	Brachfläche am Siedlungsrand, vorbelastet durch Versiegelung und durch bauliche Reste, Altlastenstandort, vorherrschende Bodenart: Urstromtalsande mit größerer Mächtigkeit	Nachnutzung einer militärischen Altlastenfläche, Beseitigung von Bodenverunreinigungen, jedoch zusätzliche Versiegelung durch Wohngebietsentwicklung	•
<b>Wasser</b>	Ruderalbrache in empfindlichem GW-Bereich, GW-Flurabstand 2-5 m, Altlasten und oberflächige Bodenverunreinigungen, Trinkwasserschutzzone IIIa (Wasserwerk Finow) angrenzend,	Verbesserung der Situation durch Beseitigung von Bodenverunreinigungen, Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort im Wohngebiet weiterhin möglich	+
<b>Klima, Lufthygiene,</b>	vorhandene Freifläche mit Bedeutung für Kaltluftproduktion.	Bei lockerer Bebauung kaum Auswirkungen zu erwarten Emissionen durch beabsichtigte Flächennutzung kaum zu erwarten	○
<b>Biotop- u. Artenschutz, Flora u. Fauna, Biodiversität</b>	Biototyp: ruderale Staudenfluren und Gehölzsukzessionen, kleinflächig Sandtrockenstandorte, Lebensraum für Arten von Offenlandschaften mit Gehölzstrukturen und Sandstandorten, Trittsteinbiotop, Vorkommen Zauneidechse, Rote Waldameise, diverse Brutvögel, Altgehölze potentielle Sommerquartiere für Fledermäuse	Beeinträchtigung des Lebensraums durch veränderte Biotopstruktur, und Verlust oder bedeutende Einschränkung des Gebietes als Nahrungsrevier für Arten gehölzreicher Offenlandschaften und kleinflächiger Sandtrockenstandorte.	• •
<b>Mensch, Gesundheit und Erholung</b>	nicht genutzte Brache ohne Erholungsfunktion, vorhandene Gemengelage mit genehmigten Gewerbebetrieben (nach BImSchG) im Norden	Beeinträchtigung der angrenzenden Gewerbebetrieben durch Wohngebiet sowie der Wohnruhe im Gebiet auf Grund der Bestandsituation im Umfeld sind zu prüfen	•
<b>Landschafts- und Ortsbild</b>	Lage zwischen Wohngebiet und Friedhof Finow, größere baulich und ruderal geprägte Brache im Siedlungszusammenhang, Randlage zum Naturpark Barnim	Veränderung des Ortsbildes durch Bebauung, wenig Auswirkungen bei Baugebietsbegrünung	○
<b>Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz</b>	keine vorhanden	keine erkennbaren Auswirkungen	○
<b>Wechselwirkungen</b>	Beseitigung von Bodenkontaminationen ist bereits mit der Eingriffen in den Biotop- und Artenschutz und der Zerstörung von Sukzessionsflächen verbunden	Positive und negative Auswirkungen etwa gleich	○
<b>Anmerkungen und Hinweise</b>			
<b>Standortprüfung:</b>	<b>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich u. Ersatz</b>	<b>Monitoring</b>	
Nachnutzung einer ehemaligen Konversionsfläche mit Altlasten angrenzend an Wohnbebauung im Siedlungszusammenhang	Beseitigung vorhandener Bodenkontaminationen und vorhandener ruinöser Restbebauung Ersatz für zwischenzeitlich durch Sukzession entstandener Waldinseln, Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz (Vermeidung/Ausgleich) erforderlich Prüfung der Erforderlichkeit von Maßnahmen zum Immissionsschutz zur Beachtung der Gewerbebetriebe und zur Gewährleistung der Wohnruhe	eventuell Faunamonitoring (Zauneidechse)	

Bewertungsblatt Teilfläche B – Abrundung Wohngebiet Südend

Teilfläche B		Abrundung Wohngebiet Südend	
<b>Lage</b>		<b>Umweltfachliche Beurteilung</b>	<b>3</b>
Am nordwestlichen Rand des Wohngebietes Südend , angrenzend an das Behördenzentrum		positive Auswirkungen	
<b>Flächengröße</b>		keine bis geringe Auswirkungen	
0,6 ha		mittlere Auswirkungen	
<b>Bisherige FNP-Darstellung</b>		erhebliche Auswirkungen	
<b>Geplante FNP-Darstellung</b>		<b>Gebiete mit rechtl. Schutzstatus</b>	
Fläche für Wald		direkt betroffen:	
<b>Bisherige FNP-Darstellung</b>		keine	
<b>Geplante FNP-Darstellung</b>		im Umfeld:	
Wohnbaufläche		LSG „Barnimer Heide“ und NP Barnim	
<i>Abrundung des Wohngebietes Südend durch Überplanung einer Waldfläche</i>			
<b>relevante Schutzgüter</b>	<b>Bestand / Bedeutung</b>	<b>Auswirkung durch die Planung</b>	
<b>Boden</b>	Waldfläche von Straßen und Bebauung umschlossen, Teil der militärischen Altlastenfläche „Kaserne Eberswalde“ vorherrschende Bodenart: Mittel- bis Grobsande über mächtigen tonigen Schluffen,	durch Neuversiegelung Verlust von Bodenfunktionen, Veränderung des Bodenaufbaus durch Auf- und Abtrag,	•
<b>Wasser</b>	GW-Flurabstand >10 m, teilw. TWSZ III (Wasserwerk Stadtsee)	bei Neuversiegelung Verlust von Wasserhaushaltsfunktionen, Grundwasserneubildung durch Bebauung einer Waldfläche bei Versickerung vor Ort ausgleichbar	•
<b>Klima, Lufthygiene,</b>	durch vorhandene Straßen abgegrenzter Teil einer größeren Waldfläche, die sich im Westen und Süden fortsetzt ,	Verlust klimatischer Ausgleichsflächen durch die geringe Flächen-größe unbedeutend	○
<b>Biotop- u. Artenschutz, Flora u. Fauna, Biodiversität</b>	Biototyp: Waldfläche im Siedlungsbereich	Verlust von Waldbeständen und Lebensraum diverser Arten weitgehend zu vernachlässigen,, durch angrenzende größere Waldbestände ausreichend Ausweichmöglichkeiten vorhanden	•
<b>Mensch, Gesundheit und Erholung</b>	östlich und südlich angrenzende Waldfläche mit Bedeutung für die Erholung, Änderungsbereich aufgrund der Flächengröße ohne Bedeutung für die Naherholung , Nähe zum Sportplatz des Ostender Sportvereins e.V. (Beachtung des Sportstättenlärms)	Emissionen vom benachbarten Sportplatz des Ostender Sportvereins beachten, durch bereits vorhandenen Wohnbebauung mit geringerem Abstand zum Sportplatz wird an Standortentwicklung weiterhin festgehalten	○
<b>Landschafts- und Ortsbild</b>	kleinere Waldfläche im Siedlungsgebiet angrenzend an größere Waldbestände	nur kleinflächiger Verlust einer Waldfläche	○
<b>Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz</b>	Bau- und Bodendenkmale innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden	keine erkennbaren Auswirkungen	○
<b>Wechselwirkungen</b>	---	keine erkennbaren Auswirkungen	○
<b>Anmerkungen und Hinweise</b>			
<b>Standortprüfung:</b>	<b>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich u. Ersatz</b>	<b>Monitoring</b>	
Maßnahme der Innenentwicklung, Nutzung einer bereits erschlossenen siedlungsnahen Fläche zur Abrundung des Wohngebietes	Waldersatz bzw. waldverbessernde Maßnahmen im Stadtwald Eberswalde Beachtung Artenschutz gemäß BNatSchG	Auf Grund der geringen Flächengröße und der angrenzenden Waldbestände wahrscheinlich nicht erforderlich	

Bewertungsblatt Teilfläche C – Waldsportanlage Finow

Teilfläche C		Waldsportanlage Finow	
<b>Lage</b>		<b>Umweltfachliche Beurteilung</b>	<b>0</b>
Südlich Wohngebiet Ringstraße in Finow		positive Auswirkungen	
		keine bis geringe Auswirkungen	
		mittlere Auswirkungen	
		erhebliche Auswirkungen	
<b>Flächengröße</b>		<b>Gebiete mit rechtl. Schutzstatus</b>	
9,2 ha		direkt betroffen: keine	
<b>Bisherige FNP-Darstellung</b>		im Umfeld: LSG Barnimer Heide, NP Barnim	
Grünfläche – Sportplatz und Spielplatz, Fläche für Wald, und sonstige SPE-Flächen mit der Zweckbestimmung Sukzession bzw. Trocken-/ Magergrasen			
<b>Geplante FNP-Darstellung</b>	Ertüchtigung der Waldsportanlage für den Schul-, Vereins- und Freizeitsport		
Grünfläche - Sportplatz			
<b>relevante Schutzgüter</b>	<b>Bestand / Bedeutung</b>	<b>Auswirkung durch die Planung</b>	
<b>Boden</b>	vorherrschende Bodenart: Mittel- bis Grobsande mit einer Mächtigkeit von mehr als 10 m, die außerhalb von vorhandenen Sportflächen mit Bäumen bestanden sind bzw. auf denen sich im Osten ein Garagenkomplex befindet, der weitgehend versiegelt ist.	gering bei Erhalt des vorhandenen Baumbestandes und extensiver Nutzung der Flächen für den Laufsport und Nachnutzung des Garagenkomplexes als Parkplatz	○
<b>Wasser</b>	GW-Flurabstand 2-5 m, gute Versickerungsfähigkeit der Böden und hohe Verschmutzungsgefahr	gering, Wasserversickerung auf der Fläche wird durch beabsichtigte Erweiterung der Waldsportanlage kaum beeinträchtigt.	○
<b>Klima, Lufthygiene, Lärm</b>	Wald- und Offenlandbereiche wichtig für Kaltluftproduktion	gering durch weitgehenden Erhalt der Gehölzbestände	○
<b>Biotop- u. Artenschutz, Flora u. Fauna, Biodiversität</b>	Biototyp: Grünfläche - Sportplatz Waldfläche im Siedlungsgebiet und Garagenkomplex, wichtiger Lebensraum für Arten gehölzreicher Siedlungsgebiete	Beeinträchtigung des Lebensraums für einige Arten durch erhöhte Störung infolge der Sportnutzung	●
<b>Mensch, Gesundheit und Erholung</b>	vorhandene Sportfläche die ausgebaut und erweitert werden soll, die neu einzubeziehenden Bereiche werden gegenwärtig nur gering für die Naherholung und als Bewegungsort genutzt	Aufwertung der Sportanlage, insbesondere für den Freizeitsport schafft erweiterte Freizeitmöglichkeiten und Aktionsräume für die Gesunderhaltung	+ ○
<b>Landschafts- und Ortsbild</b>	durch Sportplatznutzung vorgeprägtes Areal	keine erkennbaren Auswirkungen	○
<b>Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz</b>	keine vorhanden	keine erkennbaren Auswirkungen	○
<b>Wechselwirkungen</b>	keine vorhanden	keine erkennbaren Auswirkungen	○
<b>Anmerkungen und Hinweise</b>			
<b>Standortprüfung:</b>	<b>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich u. Ersatz</b>	<b>Monitoring</b>	
Erforderlichkeit der Waldsportanlage im Sportentwicklungsplan 2030 nachgewiesen	weitgehender Erhalt vorhandener Gehölze und Regenwasserversickerung vor Ort Waldumwandlung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens	nicht erforderlich	

In den Bewertungsblättern wurden der Bestand und die zu erwartenden Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter gegenübergestellt und bewertet. Grundlage der Bestandsbeschreibung und –bewertung sind die Aussagen des Landschaftsplanes Eberswalde aus dem Jahr 1997 und die im Zuge der Aufstellung des FNP aktualisierte Biotopkartierung aus dem Jahr 2011 und das Faunagutachten von 2008. Als Datenquellen wurden auch die vorliegenden Gutachten für die Teilfläche A genutzt (siehe Begründung, Kap. 5.1) und die beschlossenen Planungsunterlagen für die Waldsportanlage von den Planungsbüros „Projektbüro Dörner + Partner GmbH“ und „AHNER BREHM“.

## **6.4. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

### **6.4.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die reale Bevölkerungsentwicklung in Eberswalde und der daraus resultierende Bedarf an Wohnbauflächen haben sich in der Stadt Eberswalde anders entwickelt als dies im FNP 2014 prognostiziert wurde. Es wurde erforderlich, die bisherigen Strategien der Stadtentwicklung diesbezüglich zu überprüfen und zu überarbeiten. So enthält die Fortschreibung der Stadtumbaustrategie (siehe Begründung Kap. 4.2.) eine neue Bevölkerungsprognose und im Rahmen der AG Wohnbauflächen wurde sich mit der Deckung des Wohnbauflächenbedarf kritisch auseinandergesetzt. Ohne die beabsichtigte Änderung von Flächendarstellungen für die Teilflächen A und B wird es nicht möglich sein, nachfrageorientiert weitere Standorte für den individuellen Ein- und Zweifamilienhausbau nach Umsetzung der Baugebiete Barnimhöhe, Ostender Höhen und Clara-Zetkin-Siedlung – Hinter der Fliederallee zu entwickeln.

Bei Verzicht auf die Änderung der Flächendarstellung für die Teilfläche C ist eine Umsetzung der Ziele der beschlossenen Sportentwicklungsplanung der Stadt Eberswalde nicht möglich.

### **6.4.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Änderung der Flächendarstellungen für die drei Teilflächen wurde erforderlich, um vorliegende Planungen und Strategien der Stadtentwicklung (Bereitstellung von weiteren Bauflächen für Einfamilienhausstandorte bzw. Umsetzung der Ziele der Sportentwicklungsplanung) umsetzen zu können (siehe Begründung Kap. 2). Bei der Auswahl der drei zu ändernden Teilflächen wurde dem Gebot der Innenentwicklung und der Ausnutzung vorhandener Infrastrukturanlagen Rechnung getragen. Durch die Reaktivierung baulich vorgeprägter Flächen im Falle der Teilfläche A werden die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) beachtet und den Bestimmungen des § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.

Die Umsetzung der geänderten Flächendarstellungen der 1. Änderung des FNP der Stadt Eberswalde ist mit Eingriffen in die Schutzgüter verbunden (siehe Bewertungsbögen im Kap. 6.3). Es sind nur geringe Auswirkungen für einzelne Schutzgüter durch die Planung zu erwarten. Es kann eingeschätzt werden, dass über Festsetzung von geeigneten Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei der Teilfläche C im

Rahmen der Baugenehmigung (Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 8 LWaldG) die Eingriffe ausgeglichen werden können.

## **6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Auf Ebene der Bebauungsplanung sind für die Teilflächen A und B Maßnahmen zu entwickeln, die die vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft abwenden, in ihrer Intensität mindern oder die einen Ausgleich für unvermeidbare Beeinträchtigungen schaffen. In der Begründung wurden ausgehend von der Bestandserfassung und Bewertung, den Vorgaben aus dem Landschaftsplan Eberswalde aus dem Jahr 1997, der ergänzenden Biotopkartierung (2011), dem Faunagutachten zum FNP 2014 (2008) und den Hinweisen aus den Stellungnahmen der TÖB Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung formuliert. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Vorgaben:

### Teilfläche A – Finow -Süd:

- Erfassung der zwischenzeitlich durch Sukzession entstandenen Waldflächen innerhalb der Teilfläche A und Bestimmung der erforderlichen Waldumwandlung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
- Beachtung des Artenschutzrechtes für ausgewählte Tierarten (Vögel, Zauneidechsen, Rote Waldameise)
- Beachtung und Erfassung der auf der Fläche vorkommenden Sandtrockenstandorte und Festsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen im näheren Umfeld
- Beachtung und Schutz der vorhandenen und genehmigten gewerblichen Nutzung im Norden des Plangebietes hinsichtlich der von den Anlagenstandorten ausgehenden relevanten Geräuschemissionen, Prüfung der Erforderlichkeit und ggf. Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Standortsicherung der vorhandenen Betriebe und zur Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm im Wohngebiet

### Teilfläche B: Abrundung Wohngebiet Südend:

- Erfassung und Bewertung der vorhandenen Waldflächen innerhalb der Teilfläche B und Bestimmung der erforderlichen Waldumwandlung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens,
- Beachtung des Artenschutzrechtes für ausgewählte Tierarten (Vögel, Fledermäuse),
- Durch die Nähe zum Sportplatz des Ostender Sportvereins e.V. ist im Rahmen eines Lärmgutachtens darzulegen, ob und welche immissionsschutzrechtlichen Regelungen gemäß TA Lärm für die Entwicklung eines Wohngebiets an diesem Standort erforderlich sind.

### Teilfläche C: Waldsportanlage Finow

Hier ist im Zuge der Baugenehmigung die Waldumwandlung gemäß § 8 LWaldG zu regeln. In Absprache mit der unteren Forstbehörde wurde vereinbart und abgesprochen, dass waldverbessernde Maßnahmen im Stadtwald Eberswalde vorzunehmen sind. Für die vorhandene Waldfläche (3,1 ha) auf dem Flurstück 435 (Gemarkung Finow, Flur 18), die dauerhaft um-

gewandelt werden soll, ist ein Voranbau mit Laubholz aus zugelassenen Vermehrungsbeständen auf einer Fläche von 3,1 ha als waldverbessernde Maßnahme anzulegen. Hierzu sind in der Gemarkung Finow auf dem Flurstück 2 (Flur 18) und dem Flurstück 937 (Flur 2) die Maßnahmen durchzuführen und im Vorfeld mit der unteren Forstbehörde die genaue Lage der Voranbauflächen abzusprechen, wo standortgerechte naturnahe Waldgesellschaften zu entwickeln sind.

## **6.6 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

### Verwendete Fachgutachten und technische Verfahren

Für die Umweltprüfung im Rahmen der 1. Änderung des FNP der Stadt Eberswalde wurden die Erkenntnisse und Darlegungen der Umweltprüfung zum FNP 2014 zugrunde gelegt. Ausgehend von der dort erfolgten Bestandserfassung und Bewertung der Schutzgüter und der Auswertung vorliegender Fachplanungen wurden für die drei Änderungsflächen die Bewertungen unter Berücksichtigung der vorliegenden Fachgutachten für die Teilfläche A (siehe Begründung Kap. 5.3.1) und der Baugenehmigungsunterlagen für die Waldsportanlage Finow aktualisiert. Weiterhin wurden für den Umweltbericht die abwägungsrelevanten Hinweise aus der frühzeitigen TÖB-Beteiligung beachtet und ausgewertet.

### Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für die Umweltprüfung. Insbesondere haben sich keine technischen Lücken oder fehlende Kenntnisse für die Änderung der Flächendarstellung auf der Ebene des FNP ergeben.

## **6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet die ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen für das Bauleitplanverfahren nach dem Baugesetzbuch. Er stellt selbst keine Abwägung mit anderen Belangen, sondern die fachliche Bewertung der Umweltbelange dar. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen dieser rechtlichen Abwägung sind die Umweltbelange mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht zu bewerten.

Unter Beachtung der planerischen Vorgaben des BauGB und Beachtung des Bestandes sowie der vorhandenen Vorbelastungen ergeben sich für die einzelnen Teilflächen für folgende Schutzgüter planungsbedingte Auswirkungen.

### Teilfläche A:

Durch die Nachnutzung einer militärischen Altlastenfläche und der mit der Umsetzung der Planung verbundenen Beseitigung von Bodenverunreinigungen werden die Auswirkungen für Boden und Grundwasserschutz durch die zusätzliche Versiegelung infolge der Wohngebietsentwicklung (lockere Einfamilienhausbebauung mit Gärten) nur gering sein, bzw. es werden die positiven Effekte bei Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort überwiegen.

Im Norden der Teilfläche A befinden sich nach BImSchG genehmigte Gewerbebetriebe. Infolge der bereits vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld (Wohnpark Finow, Karl-Marx-Ring 35-38) ist jedoch davon auszugehen, dass die Wohngebietsentwicklung innerhalb der Teilfläche A zu keiner Beeinträchtigung vorhandener Betriebe führen wird. Entsprechende Untersuchungen sind jedoch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu veranlassen.

Für das Schutzgut „Flora, Fauna, Biotope“ werden durch die Wohngebietsentwicklung Beeinträchtigungen erwartet. Aber bereits mit der Beseitigung der Gebäudereste, vorhandener Bodenversiegelungen und Bodenverunreinigungen wird es Eingriffe in das Schutzgut (Beeinträchtigung Sandtrockenstandorte, Beseitigung von Gehölzsukzessionen) geben. Aus diesem Grund wurde bereits ein „Orientierendes Artenschutzfachliches Gutachten (Biotopkartierung, Reptilien, Potenzialanalyse Brutvögel und Fledermäuse) auf der Konversionsfläche „Hubschrauberlandeplatz in 16227 Eberswalde, Karl-Marx-Ring im Jahr 2017 vom Planungsbüro UWEG erarbeitet. Insbesondere für den Schutz im Gebiet nachgewiesener Zauneidechsen sind vor Beginn der Rekultivierungsmaßnahmen im Umfeld Ersatzlebensräume zu schaffen. Die Erkenntnisse des Artenschutzgutachtens sind für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung zu beachten. Für die Schutzgüter „Landschafts- und Ortsbild sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Das Schutzgut „Kultur- und Denkmalschutz“ wird durch die Planung nicht berührt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist für die Teilfläche A Folgendes zu beachten bzw. näher zu untersuchen:

- Erfassung der zwischenzeitlich durch Sukzession entstandenen Waldflächen innerhalb der Teilfläche A und Bestimmung der erforderlichen Waldumwandlung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens,
- Beachtung des Artenschutzrechtes für ausgewählte Tierarten (Vögel, Zauneidechsen, Rote Waldameise, Sommerquartiere Fledermäuse),
- Beachtung und Erfassung der auf der Fläche vorkommenden Sandtrockenstandorte und Festsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen im näheren Umfeld,
- Beachtung und Schutz der vorhandenen und genehmigten gewerblichen Nutzung im Norden des Plangebietes hinsichtlich der von den Anlagenstandorten ausgehenden relevanten Geräuschemissionen, Prüfung der Erforderlichkeit und ggf. Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Standortsicherung der vorhandenen Betriebe und zur Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm im Wohngebiet.

#### Teilfläche B:

Durch die Überplanung eines vorhandenen Waldbestandes, welcher bereits von Erschließungsstraßen und Wohnbebauung umgeben ist, werden durch Neuversiegelung der Verlust von Bodenfunktionen, die Veränderung des Bodenaufbaus durch Auf- und Abtrag und eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser erwartet. Durch die Kleinflächigkeit des Waldbestandes wird nur eine geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Flora, Fauna, Biotope“ erwartet. Die Schutzgüter „Klima, Lufthygiene“ und „Landschafts- und Ortsbild“,

„Kultur- und Sachgüter“ werden durch die Planung kaum bzw. gar nicht berührt. Durch die Nähe der Teilfläche B zum Sportplatz des Ostender Sportvereins sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Untersuchungen zum Lärmschutz erforderlich. Es kann aber eingeschätzt werden, dass durch die geringere Nähe bereits vorhandener Wohnbebauung zum Sportplatz (Bernauer Heerstraße 54-60) eine Wohngebietsentwicklung innerhalb der Teilfläche B grundsätzlich möglich sein wird.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist für die Teilfläche B Folgendes zu beachten bzw. näher zu untersuchen:

- Erfassung und Bewertung der vorhandenen Waldflächen innerhalb der Teilfläche B und Bestimmung der erforderlichen Waldumwandlung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens,
- Beachtung des Artenschutzrechtes für ausgewählte Tierarten (Vögel, Fledermäuse),
- Durch die Nähe zum Sportplatz des Ostender Sportvereins e.V. ist im Rahmen eines Lärmgutachtens darzulegen, ob und welche immissionsschutzrechtlichen Regelungen gemäß TA Lärm für die Entwicklung eines Wohngebiets an diesem Standort erforderlich sind.

#### Teilfläche C:

Durch den weitestgehenden Erhalt des vorhandenen Baumbestandes im Umfeld der Sportplätze und Nutzung dieser Flächen für den Laufsport, werden kaum Eingriffe in die Schutzgüter erwartet. Im Rahmen des zurzeit laufenden Baugenehmigungsverfahrens wird die erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung bearbeitet. Es werden mit der Baugenehmigung die Durchführung von waldverbessernden Maßnahmen im Stadtwald Eberswalde beauftragt, wodurch die Eingriffe ausgeglichen werden können. Durch die Aufwertung der Sportanlage insbesondere auch für den Freizeitsport, werden erweiterte Freizeitmöglichkeiten und Aktionsräume für die Gesunderhaltung geschaffen, was positiv zu werten ist.

## **7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND MONITORING**

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für die Teilflächen A und B sind detailliertere Erhebungen und Gutachten zu veranlassen (insbesondere biotop- und Artenschutz, Lärmschutz), um eine ordnungsgemäße Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durchzuführen und um konkrete Kompensationsmaßnahmen festzusetzen. Für die Ebene des FNP wird eingeschätzt, dass eine Darstellung zusätzlicher Kompensationsflächen nicht erforderlich ist und für die Eingriffsregelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausreichend Flächenkulissen vorhanden sind (entweder innerhalb der Baufelder oder in umliegenden Waldflächen). Für die Teilfläche C läuft bereits das Baugenehmigungsverfahren, in dem die erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung bearbeitet wird.

Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt gemäß § 4 c BauGB sind durch die drei beabsichtigten Änderungen von Flächendarstellungen auf Ebene des FNP nicht erforderlich. Erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann für die

Teilflächen A und B eingeschätzt werden, ob Überwachungsmaßnahmen zum Artenschutz oder zum Immissionsschutz erforderlich sind.

## **8. VERFAHREN**

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (StVV) wurde am 23.11.2017 der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Eberswalde gefasst (Beschluss-Nr.: 34/263/17). Gleichzeitig wurde durch die StVV der Auftrag zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung erteilt. Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war die Änderung von Flächendarstellungen im FNP 2014 für folgende vier Teilflächen:

- Teilfläche Ä 1: Wohnbaufläche Finow Süd
- Teilfläche Ä 2: Abrundung Wohngebiet Südend
- Teilfläche Ä 3: Baufläche Schwärzeblick
- Teilfläche Ä 4: Waldsportanlage Finow

In Form eines „Informationsblattes zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB“ wurde über die Ziele und Zwecke der 1. Änderung des FNP informiert.

Mit Schreiben vom 28.11.2017 wurden 29 Behörden, Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann bzw. benachbarte Gemeinden / Ämter mit dem o. g. Informationsblatt aufgefordert, zu der beabsichtigten Änderung von Flächendarstellungen im FNP 2014 Stellung zu nehmen. Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 03.01.2018 bis zum 19.01.2018 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung (siehe Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Jg. 25, Nr. 12 vom 20.12.2017).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein. Zwei Ämter und eine Nachbargemeinde teilten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit, dass keine Einwände und Bedenken zur 1. Änderung des FNP bestehen.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen 18 Stellungnahmen ein. Die meisten Träger öffentlicher Belange (TÖB), insbesondere Leitungsträger und Versorger gaben Hinweise zur Planung, die erst für die Umsetzung der Planung relevant sind. Abwägungsrelevante Stellungnahmen gingen von folgenden TÖB ein:

- Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR
- Landesbetrieb Forst Brandenburg, untere Forstbehörde
- Landkreis Barnim
- Klinikum Barnim GmbH (GLG)
- Landesamt für Umwelt

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Erarbeitung des Entwurfs zur 1. Änderung des FNP beachtet und soweit relevant, in die Begründung aufgenommen.

Seitens des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände wurde die Inanspruchnahme vorhandener Waldbestände bzw. Sukzessionsflächen für die Umsetzung der Planung für die Teilfläche „Abrundung Wohngebiet Südend“ und „Waldsportanlage Finow“ abgelehnt. Die untere Forstbehörde lehnt ebenfalls die Inanspruchnahme der Fläche „Abrundung Wohngebiet Südend“ ab und schlägt die Inanspruchnahme einer benachbarten Sukzessionsfläche für die geplante Wohnbebauung vor. Im Rahmen der Abwägung wurde begründet, warum an der geplanten Änderung der Flächendarstellung für die zwei Teilflächen festgehalten wird.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim (UNB) hat im Rahmen der Stellungnahme auf die vorhandenen trockenen Sandstandorte innerhalb der Teilfläche „Finow Süd“ und auf die Notwendigkeit zur Festsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen in der näheren Umgebung hingewiesen. In die Begründung wurde dieser Hinweis aufgenommen und als Vorgabe für die verbindliche Bauleitplanung formuliert. Ebenso teilte die UNB die Erfahrungen der letzten Jahre hinsichtlich des Erhalts vorhandener alter Einzelgehölze im Wohngebiet Südend und deren Beeinträchtigung / Schädigung im Zuge der Neuerschließung des Wohngebietes mit. Für die Waldsportanlage Finow forderte die UNB, dass der vorhandene Baumbestand in der Änderungsfläche parkähnlich zu pflegen ist und ein sukzessives „Verschwinden“ des Baumbestandes im Rahmen der Sportsplatzbewirtschaftung zu verhindern ist. Diese Mitteilungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten bzw. für die Unterhaltung der Sportanlage relevant. Die zuständigen Fachämter der Stadtverwaltung (Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft und Tiefbauamt) wurden informiert.

Von der im Ausstellungsbeschluss zur 1. Änderung des FNP 2014 geplanten Änderung der Flächendarstellung für das Plangebiet des BPL-Nr. 123 „Schwärzeblick“ wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durch die Hinweise und Bedenken des Eigentümers und des Landesamtes für Umwelt abgesehen. Die Planungen zum Ausbau für den Standort des Werner-Forßmann-Krankenhauses befinden sich noch in der Abstimmung und es ist unbestimmt, ob es mit der Schwärzetal Projekt GmbH eine gemeinsame Lösung zur Errichtung von PKW-Stellflächen (Parkhaus) auf den Flächen der Klinikum Barnim GmbH geben wird. Weiterhin wird derzeit ein Schallschutzgutachten im Zuge der Aufstellung des BPL erarbeitet, um die Schutzansprüche des benachbarten Krankenhausstandortes und die Nähe zum Sportplatz „Fritz-Lesch-Stadion“ entsprechend in die Abwägung einstellen zu können. Um das Verfahren zur 1. Änderung des FNP für die drei anderen Teilflächen weiterführen zu können, wurde entschieden, die ursprünglich geplante Änderung des FNP 2014 für die Teilfläche „Baufläche Schwärzeblick“ im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 13 a BauGB vorzubereiten und nach Abschluss dieses Verfahrens den FNP 2014 bei Bedarf zu berichtigen.

Seitens des Landesamtes für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz, wurde neben der Lärmproblematik für die Teilfläche „Schwärzeblick“ auch auf die Beachtung immissionschutzrechtlicher Belange für die drei anderen Teilflächen, die weiterhin Bestandteil der 1. Änderung des FNP sind, hingewiesen. Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen und sind als Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung für die Teilflächen „Finow Süd“ und „Abrundung Wohngebiet Südend“ in der Begründung formuliert worden.

## 9. FLÄCHENBILANZ IM GESAMTÜBERBLICK

Flächenbilanz der 1. Änderung des FNP in ha aufgeschlüsselt nach Stadtbezirken  
(mit Angabe der Flächenänderungen gegenüber dem rechtswirksamen FNP 2014)

Stadtbezirk	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	Fläche FNP 2014	Fläche FNP 1. Än- derung	Diffe- renz*
<b>Nutzung</b>													
Wohnbauflächen	148,0	110,1	56,3	80,6	53,2	174,3	62,6	26,1	28,3	4,4	737,1	743,9	+ 6,8
Differenz Wohnbauflächen gegenüber FNP 2014	+ 0,6					+ 6,2							
Gemischte Bauflächen	57,0	8,8	2,1	14,0	14,9	28,2		0,5		7,5	133,0	133,0	
Gewerbliche Bauflächen		1,4	41,3	194,7	41,3	111,6					390,3	390,3	
Sonderbauflächen	40,0	1,5	32,1	6,1	33,7	13,8	5,1	1,2		6,9	146,6	140,4	- 6,2
Differenz Sonderbauflächen gegenüber FNP 2014						- 6,2							
<b>Summe Bauflächen</b>	<b>245,0</b>	<b>121,8</b>	<b>131,8</b>	<b>295,4</b>	<b>143,1</b>	<b>327,9</b>	<b>67,7</b>	<b>27,8</b>	<b>28,3</b>	<b>18,8</b>	<b>1.407,0</b>	<b>1.407,6</b>	<b>+ 0,6</b>
Differenz Bauflächen ge- genüber FNP 2014	+ 0,6												
Gemeinbedarfsflächen	35,9		5,4	7,9	7,9	8,4					65,5	65,5	
Ver- und Entsorgungsflä- chen	18,1	35,4	1,3		0,7	2,4			0,9		58,8	58,8	
Flächen ohne Nutzungsdar- stellung											2,2	2,2	
Verkehrsflächen											213,8	213,8	
Bahnanlagen											81,9	81,9	
Luftverkehr											18,3	18,3	
Straßenflächen											99,0	99,0	
Straßenflächen (Planung)											0,9	0,9	
B 167 n, 1. BA											13,7	13,7	
Grünflächen	112,5	45,5	17,8	59,9	23,8	105,2	1,1	15,7	27,0	8,1	414,1	416,6	+ 2,5
Wasserflächen											203,9	203,9	
Bundeswasserstraße											52,6	52,6	
Landwirtschaftsflächen											732,0	732,0	
Waldflächen											5.811,5	5.808,4	- 3,1
sonstige SPE-Flächen											396,4	396,4	
<b>Gesamt</b>											<b>9.357,8</b>	<b>9.357,8</b>	

Flächenveränderungen, die sich gegenüber dem rechtswirksamen FNP 2014 (Fassung 28.02.2014) ergeben haben, sind mit roter Schriftfarbe hervorgehoben

\* Differenz der Flächengröße der 1. Änderung des FNP gegenüber dem rechtswirksamen FNP 2014