

Anlage 3 zur Beschlussvorlage BV/0134/2025

5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

ASWU (F3): 11.03.2025

StVV: 20.03.2025

Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung in der Fassung vom 14.02.2025

Stadt Eberswalde

Flächennutzungsplan

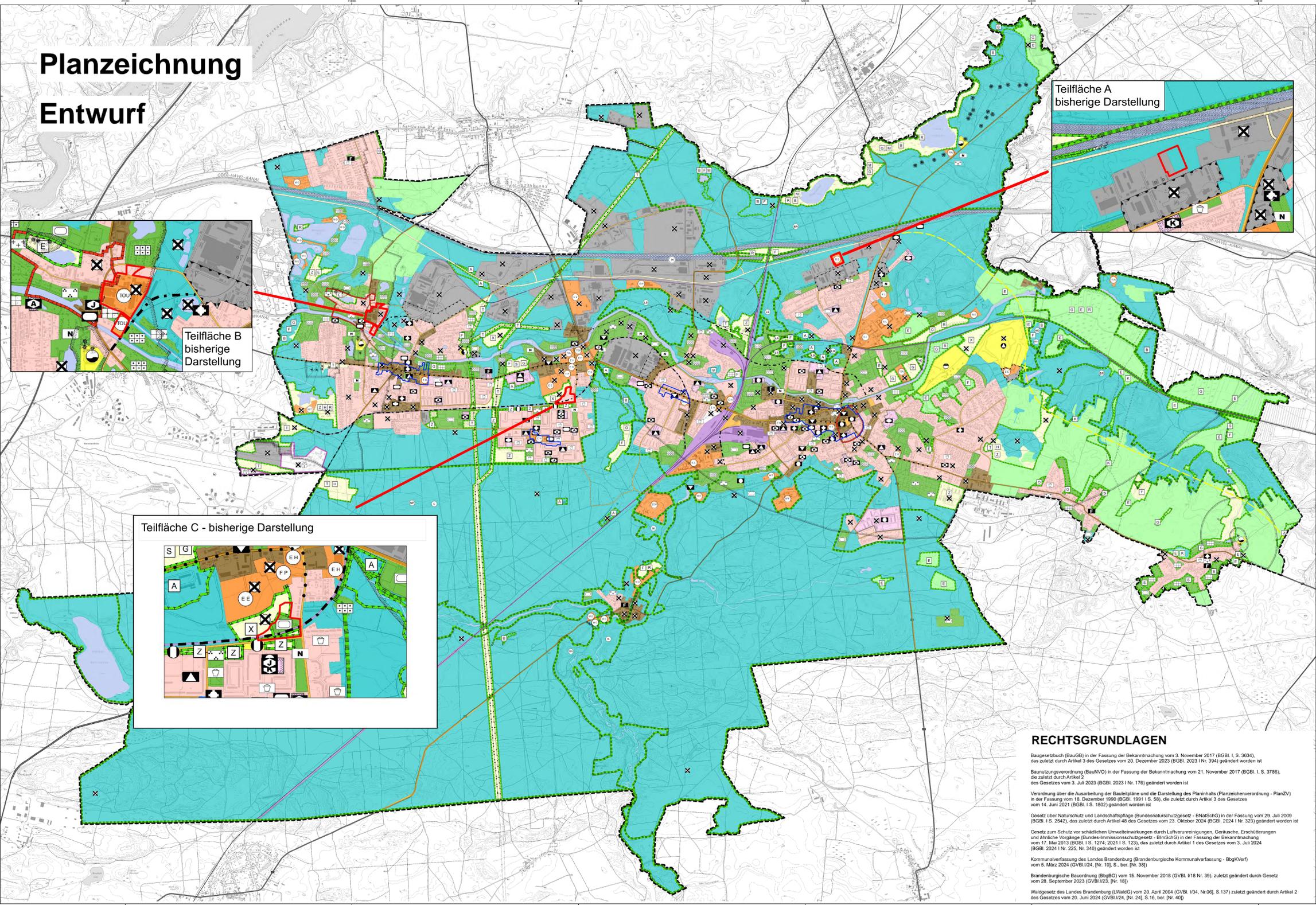
5. Änderung des Flächennutzungsplans

Entwurf vom 14.02.2025

- Planzeichnung
- Begründung (Planungs- und Umweltbericht)

Flächennutzungsplan - 5. Änderung

Planzeichnung Entwurf



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Flächennutzung**
- Wohnbaufläche
 - Gemischte Baufläche
 - Gewerbliche Baufläche
 - Sonderbaufläche
- Grünfläche/-anlage**
- Grünfläche
 - Parkanlage
 - naturnahe Parkanlage
 - Dauerkleingarten
 - Hausgarten/ Kleinwiese
 - Sportplatz
 - Spielplatz
 - Friedhof
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung SPE - Fläche
 - Aufwaldung
 - Bruch-/Auwald
 - Extensive Grünlandnutzung
 - Hochstaudenflur (feucht)
 - Feuchgrünland
 - Heide
 - Gewässerrenaturierung
- Gemeinbedarfeinrichtung**
- Fläche für Gemeinbedarf
 - öffentliche Verwaltung
 - Schule
 - Kirche
 - sonstige soziale Einrichtung
 - Jugendeinrichtung
 - Kindertagesstätte
 - Altenwohnheim
 - kulturelle Einrichtung
 - Einrichtung für Sport
 - Feuerwehr
- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen**
- Ver- und Entsorgungsanlage
 - oberirdische Leitung
 - unterirdische Leitung
 - Elektrizität
 - Fernwärme
 - Wasser
 - Abwasser
 - Abfall
- sonstige Planzeichen**
- Geltungsbereich/ Gemeindegrenze
 - Geltungsbereich 2. Änderung des Flächennutzungsplanes
 - Freihaltestraße
 - stark emittierende Straßenabschnitt
 - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Binnenhafen
 - Verkehrslandeplatz
- Naturschutzfläche**
- Schutzgebiet
 - Biosphärenreservat
 - Naturpark
 - FFH - Gebiet
 - Naturschutzgebiet
 - Landschaftsschutzgebiet
 - Flächennaturdenkmal
 - Geschützter Landschaftsbestandteil
- sonstige SPE-Fläche**
- Moor
 - Ortsrandeingerüstung
 - Röhricht
 - Streubstwiese
 - Trocken-/Magerrasen
 - Renaturierung belasteter Standorte
 - Sukzession
- Sonderbaufläche**
- Bevölkerungs-/Katastrophenschutz
 - Erneuerbare Energien
 - Großflächiger Einzelhandel
 - Festplatz
 - Hundetreff
 - Klinik
 - Soziales Leben
 - Tourismus
 - Wissenschaft/Forschung
 - Wochenendhäuser
 - Zoo
- nachrichtliche Übernahme**
- Denkmalschutzbereich
 - Trinkwasserschutzzone
 - zentraler Versorgungsbereich
 - Bahnanlage
 - Bundeswasserstrasse
 - Fläche für Luftverkehr
- nachrichtlicher Vermerk**
- B 167 OU Nordtangente
 - B 167 OU Osttangente
- Kennzeichnung**
- Lage der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

VERFAHRENSVERMERKE

BESCHLÜSSE

Die Stadtverordnetenversammlung fasste am 12.12.2023 den Beschluss Nr. 404/34/23 zur Aufhebung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde und beauftragte die Durchführung der förmlichen Beteiligung. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde am 15.03.2024 bekannt gemacht.

Eberswalde, den _____, Stadt Eberswalde, Der Bürgermeister, Siegel

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am _____ mit dem Beschluss Nr. _____ und billigte die Begründung.

Eberswalde, den _____, Stadt Eberswalde, Der Bürgermeister, Siegel

GENEHMIGUNG / AUSFERTIGUNG / INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde wurde gemäß § 5 Abs. 5 BauGB mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____ (Beschluss-Nr. _____) erlassen.

Eberswalde, den _____, Höhere Verwaltungsbehörde, Siegel

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ (Beschluss-Nr. _____) übereinstimmt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde wird hiermit ausgefertigt.

Eberswalde, den _____, Stadt Eberswalde, Der Bürgermeister, Siegel

Die Erteilung der Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Stelle bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Eberswalde am _____ bekannt gemacht worden. Der Flächennutzungsplan ist seit dem Tage seiner Bekanntmachung wirksam. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden.

Eberswalde, den _____, Stadt Eberswalde, Der Bürgermeister, Siegel

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) 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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) in der Fassung 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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung 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

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist

Kommunalfassungen des Landes Brandenburg (Brandenburgische Kommunalverfassung - BbgKVerf) vom 5. März 2004 (GVBl. I/24, Nr. 10, S. 1, ber. (Nr. 38))

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2016 (GVBl. I/16 Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

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

		Stadtentwicklungsamt	
Flächennutzungsplan Stadt Eberswalde - 5. Änderung			
Planungsstand:	Entwurfsfassung 14.02.2025		
Bearbeitung:	Stadtentwicklungsamt Stadt Eberswalde		
Plangrundlage:	Digitale Topografische Karte (DTK 10) Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2014		 1:15.000

Begründung

5. Änderung des Flächennutzungsplans

für drei Teilflächen

Teilfläche A: Bereich „Zentrum für Brand- und Katastrophenschutz“ (ZfBK)

Teilfläche B: Bereich „Neues Messingwerk“

Teilfläche C: Wohnbaufläche Sportplatz Prignitzer Straße

Planungsstand:

Entwurf vom 14.02.2025

Bearbeitung:

Stadt Eberswalde
Stadtentwicklungsamt
Breite Straße 39
16225 Eberswalde

Inhaltsverzeichnis

Teil I. - Planungsbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans	4
1. Planungsrechtliche Grundlagen	5
2. Anlass und Erfordernis der Planung.....	5
3. Lage und Abgrenzung der Teilflächen.....	6
4. Übergeordnete Planungen.....	9
4.1 Landesentwicklungsplan.....	9
4.2 Regionalplanung.....	11
5. Städtische Planungen.....	12
5.1 INSEK	12
5.2 Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen	13
5.3 Grün- und Freiflächenkonzept.....	13
5.4 Stadtklimaanalyse.....	14
5.5 Mobilitätsplan 2030+.....	15
6. Planinhalt der 5. Änderung des Flächennutzungsplans	15
6.1 Teilfläche A.....	15
6.1.1 Ziel und Zweck der Planung.....	15
6.1.2 Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan	16
6.1.3 Geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan	16
6.1.4 Städtebauliche Belange und Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung	17
6.2 Teilfläche B.....	18
6.2.1 Ziel und Zweck der Planung.....	18
6.2.2 Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan	19
6.2.3 Geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan	20
6.2.4 Städtebauliche Belange und Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung	20
6.3.1. Ziel und Zweck der Planung.....	21
6.3.2. Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan	22
6.3.3. Geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan	23
6.3.4 Städtebauliche Belange und Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung	24
7. Flächenbilanz	26
8. Verfahren.....	27
9. Gesetzliche Grundlagen	27
Teil II. - Umweltbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans	29
10. Einleitung	30
10.1. Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans	30
10.2. Festsetzungen des Plans mit Angaben über den Standort sowie Bedarf an Grund und Boden.....	30
10.3. Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung	32

10.3.1.	Einschlägige Fachgesetze	32
10.3.2.	Einschlägige Fachpläne	34
11.	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	37
11.1.	Schutzgut Klima und Luft	37
11.2.	Schutzgut Boden und Fläche	38
11.3.	Schutzgut Wasser	39
11.4.	Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt, Schutzgebiete	41
11.5.	Schutzgut Landschaftsbild	42
11.6.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter/ kulturelles Erbe	43
11.7.	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung	43
11.8.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	44
12.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung	45
12.1.	Schutzgut Klima und Luft	46
12.2.	Schutzgut Boden und Fläche	47
12.3.	Schutzgut Wasser	48
12.4.	Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt, Schutzgebiete	49
12.5.	Schutzgut Landschaftsbild	50
12.6.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter/ kulturelles Erbe	51
12.7.	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung	52
12.8.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	53
12.9.	Erzeugte Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	54
12.10.	Kumulative Wirkungen	54
13.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	54
13.1.	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	54
13.2.	Ausgleichsmaßnahmen	54
14.	Anderweitig in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten	55
15.	Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	56
16.	Zusätzliche Angaben	56
16.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben	56
16.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	57
17.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	57
18.	Quellenverzeichnis	59

**Teil I. - Planungsbericht zur
5. Änderung des
Flächennutzungsplans**

1. Planungsrechtliche Grundlagen

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB)¹. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dementsprechend hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde (StVV) am 13.12.2023 den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde (FNP) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde am 15.03.2024 öffentlich bekannt gemacht.

2. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Planungsanlass der 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) beruht auf drei unterschiedlichen Planungen bzw. Entwicklungsabsichten im Stadtgebiet Eberswalde. Mit der Änderung sollen dementsprechend Darstellungen von drei Teilflächen hinsichtlich ihrer geplanten Nutzung angepasst werden:

- **Teilfläche A:** Bereich „Zentrum für Brand- und Katastrophenschutz“ (ZfBK)
- **Teilfläche B:** Bereich „Neues Messingwerk“
- **Teilfläche C:** Wohnbaufläche Sportplatz Prignitzer Straße

In der **Teilfläche A** beabsichtigt der Landkreis Barnim auf seiner eigenen Liegenschaft für das Zentrum für Brand- und Katastrophenschutz (ZfBK) ein regionales Übungsgelände zu errichten. Als untere Katastrophenschutzbehörde muss der Landkreis die notwendigen Voraussetzungen und Maßnahmen zur Vorbereitung der Bekämpfung von Großschadensereignissen sowie der Abwehr von deren Folgen schaffen bzw. treffen. Dazu gehört auch, den im Katastrophenschutz mitwirkenden Hilfsorganisationen die Möglichkeit zu geben, die eigenen Kräfte für diverse Szenarien selbst auszubilden. Zu diesem Zweck sollen diverse Übungsanlagen wie Übungsturm, Straßen/Autobahn, Bahngleis, Brandübungsfläche, Übungsgrube/Baugrube, Trümmerfeld, Löschwasserteich auf dem Gelände errichtet werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 323 „ZfBK“ (Zentrum für Brand- und Katastrophenschutz) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der vorstehend genannten Einrichtungen durch Festsetzung eines Sondergebietes geschaffen werden.² Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die gegenwärtige Flächendarstellung im wirksamen FNP entspricht nicht den Planungsintentionen dieses Bebauungsplans. Die derzeitige Flächendarstellung innerhalb der **Teilfläche A** (Fläche für Wald und gewerbliche Baufläche) ermöglicht es nicht, das geplante Sondergebiet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aus dem FNP zu entwickeln. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, soll der FNP geändert und die Flächen entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Sonderbaufläche „Bevölkerungs-/ Katastrophenschutz“ dargestellt werden.

¹ 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.

² Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde am 26.09.2023 (BV/0886/2023).

Die **Teilfläche B** umfasst das Gelände des historischen Messingwerks im Ortsteil Finow, welches im Februar 2022 durch eine private Entwicklungsgesellschaft gekauft wurde. Die Entwicklung des brachliegenden, ehemals gewerblich genutzten Bereichs des alten Messingwerks zu einem touristischen Standort konnte durch fehlendes Investoreninteresse nicht - wie im FNP vorgesehen - umgesetzt werden. Mit der kontinuierlichen Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau ergeben sich für diese Fläche neue Chancen zur Revitalisierung und zur Nachnutzung der noch vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz. Der derzeit wirksame FNP stellt im betroffenen Bereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ dar. Für die geplante Entwicklung eines neuen durchmischten Wohnquartiers mit verschiedenen Wohnformen und ergänzenden gewerblichen und sonstigen Nutzungen muss die aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan zu einer gemischten Baufläche und einer Wohnbaufläche geändert werden. Damit sollen zugleich die planungsrechtlichen Voraussetzungen (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB) für das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 628 „Neues Messingwerk“ geschaffen werden.

Abschließend soll mit der 5. Änderung des FNP der ehemalige „Sportplatz Finowtal“ an der Prignitzer Straße/Spechthausener Straße für eine anderweitige Nachnutzung vorbereitet werden. Seit Sommer 2023 wird der Sportplatz nicht mehr für sportliche Zwecke genutzt. Diese Nutzungsaufgabe erfolgte auf Grundlage der beschlossenen „Sportentwicklungsplanung 2030 für die Stadt Eberswalde“ (Beschluss-Nr. 16/127/15) und der Fertigstellung der Waldsportanlage im Jahr 2021. Das Gelände des Sportplatzes als **Teilfläche C** wurde deshalb als Flächenkulisse in der „Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen“ aufgenommen (Fläche E 9), die als zukünftige Leitlinie für die wohnungspolitische Entwicklung der Stadt im November 2023 beschlossen wurde.³ Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige verbindliche Bauleitplanung soll die Darstellung im FNP geändert werden. Die bisher im wirksamen FNP dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und die angrenzenden SPE Flächen mit der Zweckbestimmung „Renaturierung belasteter Standorte“, die sich ebenfalls im Flächeneigentum der Stadt Eberswalde befinden, sollen zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden, um verschiedene bedarfs- und standortgerechte Entwicklungsoptionen zu ermöglichen.

3. Lage und Abgrenzung der Teilflächen

Teilfläche A

Das Plangebiet der **Teilfläche A** befindet sich im nordöstlichen Teil des Eberswalder Stadtgebietes, im Stadtbezirk Nordend, anliegend zum Gewerbegebiet nördlich der Neuen Straße. Unmittelbar angrenzend zum Plangebiet wird die Teilfläche A im Norden und Osten durch Waldflächen eingefasst. Richtung Westen und Süden grenzen die Flächen des zuvor genannten Gewerbegebietes an. Im erweiterten Umfeld des Plangebietes verläuft nördlich der Oder-Havel-Kanal. Weiter südlich der Neuen Straße bzw. des Clara-Zetkin-Weges schließt sich überwiegend Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern an.

³ Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde am 21.11.2023 (BV/0838/2023).

Das gesamte Plangebiet liegt in der Gemarkung Eberswalde in der Flur 7. Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Flurstücke 402, 44/155 und 553. Die Größe des Änderungsbereichs der **Teilfläche A** beträgt insgesamt circa 1,8 Hektar.

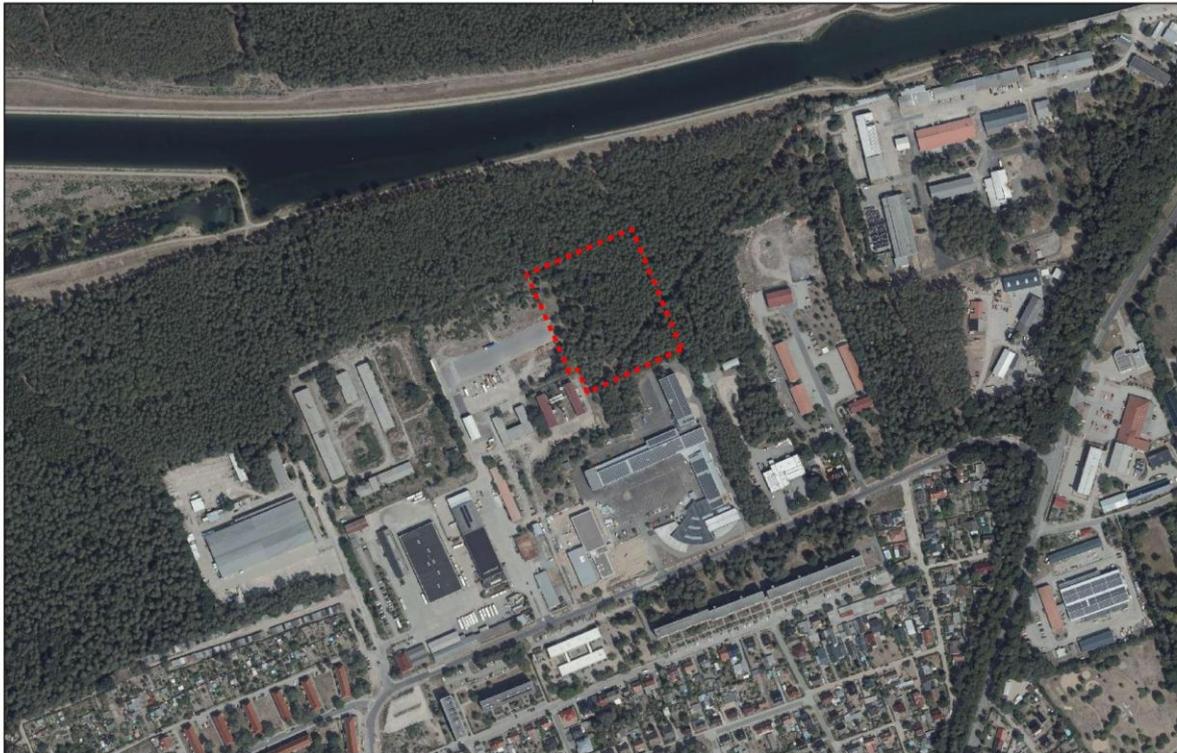


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung der **Teilfläche A** (GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; © Geoportal Berlin, dl-de/by-2-0 (Daten geändert))

Teilfläche B

Das Plangebiet der **Teilfläche B** liegt im westlichen Teil des Eberswalder Stadtgebietes, im Ortsteil Finow, nördlich des Finowkanals bzw. nordwestlich des Stadtteilzentrums Finows. Eingegrenzt wird die Fläche im Süden vom Treidelweg am Finowkanal, im Westen von der Altenhofer Straße, im Norden von der Mühlenstraße und im Osten von Wald und dem alten Eisenbahndamm. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist in Richtung Westen vorwiegend durch die Messingwerksiedlung entlang der Erich-Steinfurth-Straße geprägt. Nördlich der Mühlenstraße und südlich über den Finowkanal hinaus schließen sich lockere Wohnbebauungen sowie Kleingartengebiete an. Im Osten grenzt eine größere Waldfläche an.

Das gesamte Plangebiet umfasst die Flurstücke 7 tw., 8/1, 9/1 tw., 9/2 tw., 15, 16, 17, 18 tw., 20 tw., 21, 22/2 tw., 22/3, 24, 25, 60 tw., 61 tw., 62/1, 64, 65 tw., 66/1 tw., 66/2 tw., 68 tw., 69 tw., 1013 tw., 1015 tw., 1042 tw., 1043 tw., 1045 tw., 1046 tw., 1077 tw. und 1078 tw. auf der Flur 10 und die Flurstücke 44/1 tw., 44/2 tw., 45 tw., und 12 tw. auf der Flur 5. Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Finow. Die Plangebietsfläche beläuft sich auf circa 6,1 Hektar.

Das Plangebiet der Teilfläche B der 5. Änderung des Flächennutzungsplans weicht von dem beabsichtigten Plangebiet des sich im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 628 „Neues Messingwerk“ ab. So umfasst der Änderungsbereich im nordwestlichen Teil

zusätzlich die „verbleibenden“ Flächen des Sondergebietes „Tourismus“, um die vollständige Änderung dieser Darstellung zu sichern. Hingegen sind der Lichterfelder Hauptgraben (Darstellung Wasserfläche) im südlichen Teil des Plangebiets und der Randbereich der anschließenden Waldfläche im Osten nicht Bestandteil der Änderung.



Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung der **Teilfläche B** (GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; © Geoportal Berlin, dl-de/by-2-0 (Daten geändert))

Teilfläche C

Innerhalb des Eberswalder Stadtgebietes ist das Plangebiet der **Teilfläche C** zentral verortet. Am östlichen Rand des Ortsteils Finow gelegen, wird dieses im Süden durch die Prignitzer Straße und im Osten durch die Spechthausener Straße und deren anliegende Wohnbebauung eingefasst. In Richtung Westen schließt sich eine ausgedehnte Waldfläche an. Nördlich wird das Plangebiet durch eine kleine Waldfläche und dem unmittelbar folgenden Parkplatz des Familiengartens sowie der Photovoltaik-Freiflächenanlage auf dem ehemaligen Gelände der chemischen Fabrik eingegrenzt. Mit der Lage an der Prignitzer Straße befindet sich das Plangebiet in direkter Nachbarschaft zum Brandenburgischen Viertel. In ca. 300 m Entfernung zur Teilfläche C verläuft die Bundesstraße 167.

Es wurden die Flurstücke 132/2, 131 tw., 133 tw., 138 tw., 817 tw. und 978 tw. der Flur 18 in der Gemarkung Finow in den Planbereich der Teilfläche C einbezogen. Insgesamt umfasst der Änderungsbereich der **Teilfläche C** eine Größe von circa 2,9 Hektar.

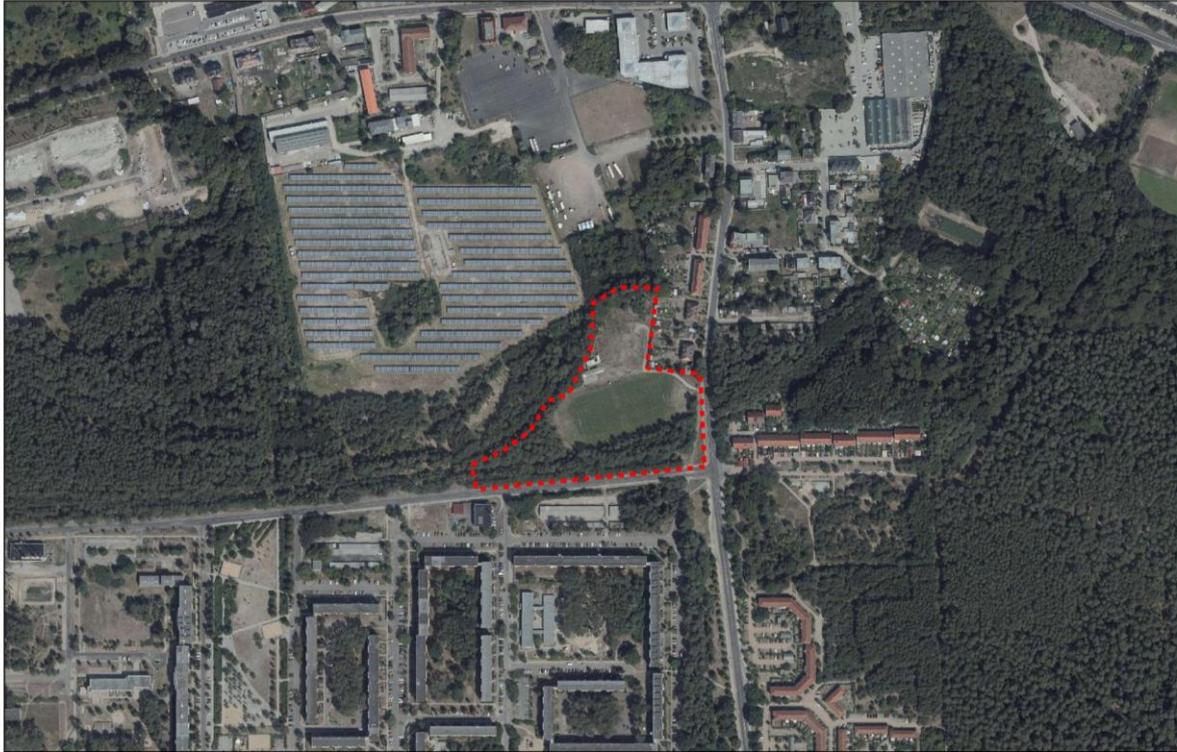


Abbildung 3: Luftbild mit Abgrenzung der **Teilfläche C** (GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; © Geoportal Berlin, dl-de/by-2-0 (Daten geändert))

4. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung der Bundesländer Berlin und Brandenburg sind im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) formuliert. Die darin festgesetzten Grundsätze wurden in dem integrierten Regionalplan für die Planungsregion Uckermark-Barnim übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt.

4.1 Landesentwicklungsplan

Im Hinblick auf die Änderung der Teilflächen A, B und C sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des LEP HR von Bedeutung:

- Z 3.1 Zentralörtliche Gliederung
- Z 3.6 Mittelzentren
- Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen
- Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung
- G 5.10 Nachnutzung von Konversionsflächen

Gemäß dem Ziel 3.1 sind im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung die übergemeindlich wirkenden Angebote der Daseinsvorsorge vorrangig in den Zentralen Orten zu konzentrieren, um ein vielseitiges und erreichbares Angebot für alle Bevölkerungsgruppen im jeweiligen Verflechtungsbereich zu erhalten. Hierzu gehören z. B. auch Einrichtungen der allgemeinen und beruflichen Aus- und Weiterbildung (Z 3.6). Mit der Änderung der **Teilfläche A** werden die

Voraussetzungen für eine weitergehende Ausbildung für Aufgabenträger im Bereich des Brand- und Katastrophenschutzes geschaffen. Das geplante Übungsgelände dient somit der Daseinsvorsorge für die Stadt Eberswalde und den weiteren angehörigen Städten und Gemeinden des Landkreises Barnim.

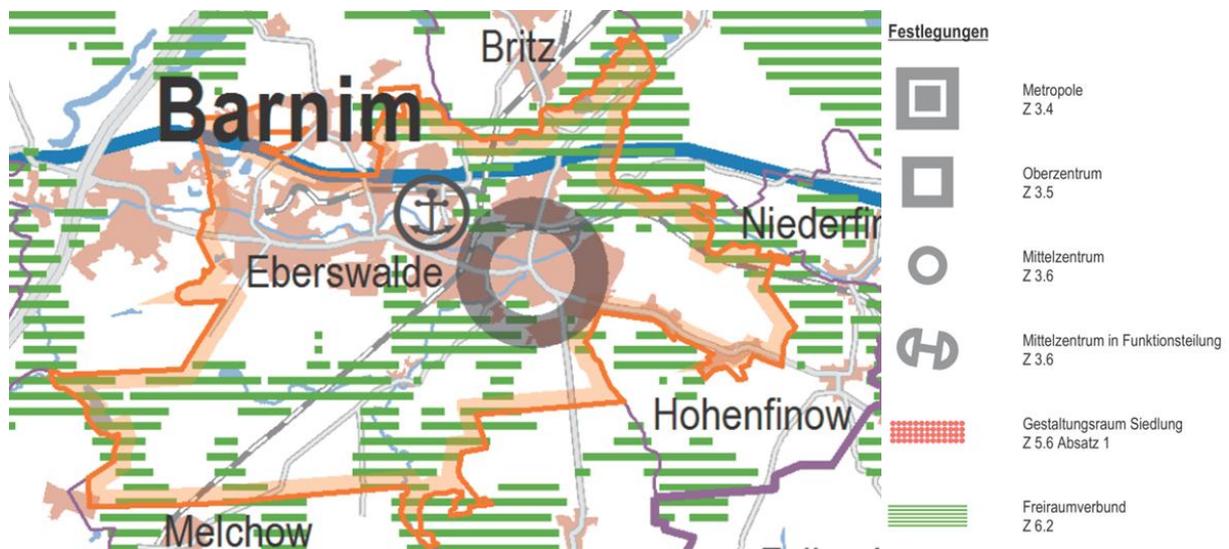


Abbildung 4: Ausschnitt für das Gebiet Eberswalde aus Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Im LEP HR sieht der raumordnerische Steuerungsansatz zur Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen vor, dass die Siedlungsentwicklung auf standörtlich geeignete Schwerpunkte zu konzentrieren ist. Dabei soll auch das über die Eigenentwicklung hinausgehende, vor allem durch Zuwanderung bedingte Bevölkerungswachstum einbezogen werden. Als Mittelzentrum soll Eberswalde diesem Wohnbedarf Rechnung tragen (Z 5.6). Durch Schaffung neuer Wohnbauflächen werden mit der geplanten Änderung der **Teilflächen B** und **C** diese Vorgaben beachtet.

Darüber hinaus erfolgt mit der geplanten Änderung der **Teilflächen B** und **C** eine Flächenentwicklung, welche sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs konzentriert. Damit wird dem Ziel 5.2 entsprochen, welches den Anschluss neuer Siedlungsflächen an bereits vorhandene Siedlungsgebiete vorsieht und eine Zersiedlung und eine Neubildung von Splitter-siedlungen vermeiden sowie möglichst wenig Freiraum beanspruchen möchte.

Nach dem Grundsatz 5.10 sollen auch militärische und zivile Konversionsflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Weiter heißt es, dass Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden sollen. Die anvisierte Entwicklung eines durchmischten Wohnquartiers im Änderungsbereich der **Teilfläche B** kommt dieser Maßgabe nach.

Am 21.02.2024 wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) um Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Landesplanungsvertrag und im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten. Mit Schreiben vom 26.03.2024 teilte die GL mit, dass die beabsichtigten Änderungen im Rahmen der 5. Änderung des FNP den Zielfestsetzungen des LEP HR entsprechen.

4.2 Regionalplanung

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim hat auf ihrer 42. Sitzung am 21. Mai 2024 die Satzung über den Integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim beschlossen. Nach amtlicher Bekanntmachung ist der Plan am 23. Oktober 2024 in Kraft getreten⁴ und enthält somit rechtswirksame Ziele der Raumordnung.

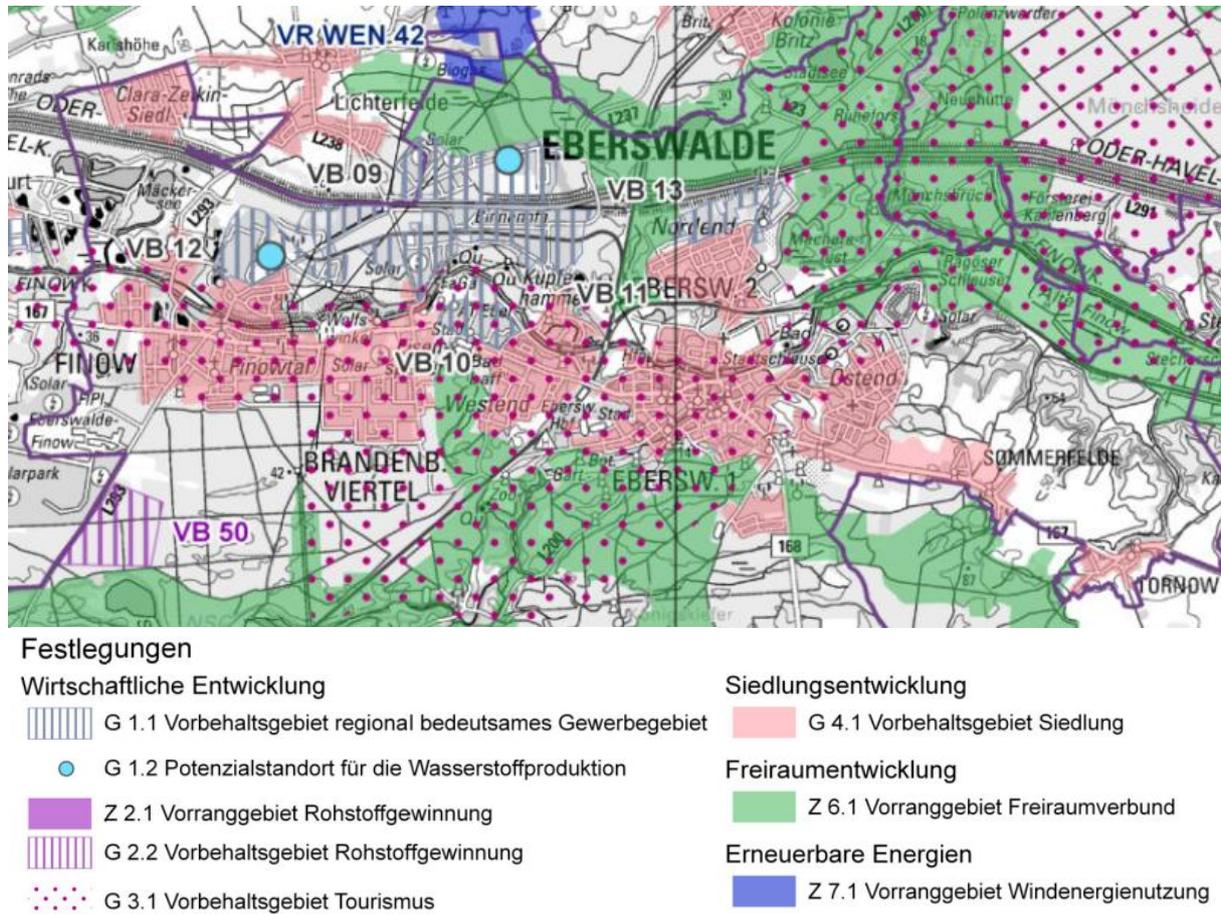


Abbildung 5: Ausschnitt für das Gebiet Eberswalde aus der Festlegungskarte zum integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim

Die Plangebiete der **Teilflächen B** und **C** werden in dem Integrierten Regionalplan (Festlegungskarte) als „Vorbehaltsgebiet“ Siedlung erfasst (Grundsatz 4.1). Diese Festlegung wird zugleich von der ebenso großflächigen Darstellung „Vorbehaltsgebiet Tourismus“ überlagert (Grundsatz 3.1). Mit dem Grundsatz 4.1 legt der Plan fest, dass neue Wohnsiedlungsflächen bevorzugt in den Vorbehaltsgebieten Siedlung entwickelt werden sollen.

Für die **Teilfläche A** legt der Integrierte Regionalplan ein „Vorbehaltsgebiet regional bedeutsames Gewerbegebiet“ fest (Grundsatz 1.1). In diesen Gebieten ist der Flächenvorsorge für überörtlich bedeutsame gewerbliche Ansiedlungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

⁴ Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 42 vom 23. Oktober 2024.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim hat im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass gegen die geplante 5. Änderung des FNP keine Bedenken bestehen und die vorgesehenen Änderungen in den **Teilflächen A bis C** den Grundsätzen der Raumordnung entsprechen.⁵ Ihre Stellungnahme erfolgte zum damaligen Zeitpunkt noch auf Grundlage des Entwurfs zum Integrierten Regionalplan. Der nun rechtswirksame Plan trifft keine veränderten Festlegungen für die in Rede stehenden Änderungsbereiche.

5. Städtische Planungen

5.1 INSEK

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Eberswalde ist das zentrale Planungsinstrument zur Steuerung der gesamtstädtischen Entwicklung. In diesem Sinne fungiert es auch als eines der Leitdokumente für die Ausgestaltung des Flächennutzungsplans. Unter dem Titel „Meine Stadt – Eberswalde 2035“ wurde im Jahr 2024 mit der Fortschreibung des INSEKs ein aktualisierter Handlungsleitfaden erarbeitet.⁶ Dieser beinhaltet sechs Themenfelder, die für die zukünftige Entwicklung Eberswaldes im Fokus stehen. Sie sollen den Handlungsrahmen für die Entwicklung der Stadt bis zum Jahr 2035 bilden und sind die zentralen Themen für die Umsetzung von Einzelmaßnahmen.



Prognosen im Rahmen der Fortschreibung des INSEK gehen im Wachstumsszenario davon aus, dass die Stadt Eberswalde im Jahr 2035 etwa 45.000 Bewohner haben wird.⁷ Für die Zukunft ist es somit von großer Bedeutung, dass sich die Stadt mit Blick auf die Bereitstellung und Entwicklung von Wohnbauflächen strategisch gut aufgestellt. Daran anknüpfend sollen im Rahmen der 5. Änderung des FNP zwei Änderungen der Flächendarstellung vorgenommen werden, um die planerischen Vorbereitungen zur kurz- bzw. mittelfristigen Aktivierung von Wohnstandorten anzustoßen.

⁵ Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim vom 28.03.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans.

⁶ Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde am 25.04.2024 (BV/1004/2024).

⁷ Vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Eberswalde (INSEK), 2024, S. 28.

Neben der Entwicklung von neuem Wohnraum hebt das INSEK auch den aktiven Klimaschutz sowie die Anpassung an die Folgen des Klimawandels hervor. Um die negativen Auswirkungen auf die Lebensqualität und die Gesundheit der Bevölkerung zu minimieren, soll der Fokus auf eine klimagerechte Stadtentwicklung und die Erhöhung der urbanen Resilienz liegen. Zentrales Vorhaben wird die konkrete Umsetzung von Einzelmaßnahmen und Projekte aus dem Energie- und Klimaschutzkonzept und dem Klimaanpassungskonzept sein. Ein Handlungsfeld des Klimaanpassungskonzeptes bezieht sich dabei auch auf die Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des Bevölkerungs- und Katastrophenschutzes.⁸ Im Zuge von Großschadensereignissen wie Extremwetter oder Waldbränden ist es von großer Bedeutung, dass die verantwortlichen Einsatzkräfte auf die damit einhergehenden Aufgaben entsprechend vorbereitet sind. Zu diesem Zweck sollen mit der Änderung der Darstellung der **Teilfläche A** im FNP die ersten planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um hier einen Übungsstandort für den Brand- und Katastrophenschutz zu entwickeln.

5.2 Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen

Die Umsetzung des im INSEK erwähnten Bausteins der wachsenden Stadt wird im Wesentlichen durch die „Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen“ definiert. Mit ihr hat die Stadt ihre möglichen Potenzialflächen im gesamten Stadtgebiet untersucht und prioritäre Flächen identifiziert. Als räumliche Entwicklungsschwerpunkte wurden hier unter anderem die Bereiche Finow-Ost (E9) und Messingwerk-Ost (E13) herausgearbeitet.⁹ Die Flächenkulisse „Finow-Ost“ umfasst dabei das Gelände des ehemaligen Sportplatzes Finowtal und somit das Plangebiet der **Teilfläche C**. Die Potenzialfläche Messingwerk-Ost bildet den Änderungsbereich der **Teilfläche B** ab. Den Empfehlungen der Strategie folgend soll zur Vorbereitung einer künftigen Entwicklung die Darstellungen im Rahmen der 5. Änderung des FNP entsprechend angepasst werden.

5.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Mit dem Grün- und Freiflächenkonzept aus dem Jahr 2021 wurde ein informelles Planungsinstrument erarbeitet,¹⁰ welches Politik und Verwaltung die Möglichkeit gibt, die vorhandenen stadtbildprägenden Grünstrukturen zu erhalten, sie entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung nachhaltig zu entwickeln und ihre Vernetzung zu aktivieren. Im Konzept wurden Leitlinien und Handlungsempfehlungen für den Umgang mit den öffentlichen Grün- und Freiflächen formuliert, die neben der Aufwertung des Wohnumfeldes und der Ortsbildgestaltung, die Förderung eines ausgewogenen Innenstadtklimas sowie die funktionierende Vernetzung von Lebensräumen zur Sicherung der Biodiversität zum Inhalt haben.

Ein bereits bewährter Ansatz der Grün- und Freiflächenentwicklung liegt in der Förderung und Umsetzung der Eberswalder Blumenwiesen. Dabei *„werden im Wohnumfeld vorhandene Wiesenbereiche auf unterschiedlichen Standorten zusammengefasst, die von einheimischen Wildpflanzenarten dominiert werden, um abwechslungsreiche Lebensräume und Nahrungs-*

⁸ Vgl. Klimaanpassungskonzept für die Stadt Eberswalde, 2024, S. 70.

⁹ Vgl. Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen der Stadt Eberswalde, 2023, S. 10.

¹⁰ Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde am 22.06.2021 (BV/0458/2021).

flächen für Insekten, Reptilien, Vögel und Säugetiere bereitzustellen.“¹¹ Das Konzept greift diese Maßnahme auf und schlägt weitere Flächen und Standorte vor, so auch im Plangebiet der **Teilfläche C**. Das Konzept der Eberswalder Blumenwiesen steht der Änderung der Flächendarstellung nicht entgegen und kann bei der Entwicklung bzw. Planung des Standortes berücksichtigt werden.

5.4 Stadtklimaanalyse

Die Stadt Eberswalde hat im Jahr 2022 eine Stadtklimaanalyse erarbeiten lassen, um für die Fortschreibung des Klimaschutz- und des Klimaanpassungskonzeptes aktualisierte Daten und Informationen zu den klimatischen Verhältnissen im Stadtgebiet zu erhalten. Ein weiterer Beweggrund lag darin, klimatische Belange auch vor dem Hintergrund einer weiter wachsenden Stadt und der damit verbundenen Nachverdichtung verstärkt in Prozessen der Stadtentwicklung zu berücksichtigen. Sie soll als Abwägungsgrundlage für die Entwicklung von Siedlungsflächen und für eine Weiterentwicklung klimawirksamer Freiflächen in der Stadt dienen.



Abbildung 6: Ausschnitt aus der Planungshinweiskarte der Stadtklimaanalyse Eberswalde

Die wissenschaftlichen Erkenntnisse der Stadtklimaanalyse sind in einer Klimafunktionskarte und einer Planungshinweiskarte zusammengefasst worden. Die Plangebiete der **Teilflächen B** und **C** wurden bereits im Rahmen der Erstellung der „Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen“ bezüglich klimatisch besonders relevanter Räume untersucht. Für beide Standorte lagen keine Planungshinweise vor. Mit Blick auf das Plangebiet der **Teilfläche A** verweist die Planungshinweiskarte auf einen bebauungsfreien Raum mit hoher klimatischer Bedeutung. Diese steht im Zusammenhang mit der Klimafunktion des vorhandenen Waldes und seiner Rolle bei der Frischluftentstehung. Im Zuge der Planung muss dieser Aspekt beachtet werden.

¹¹ Grün- und Freiflächenkonzept für das Siedlungsgebiet der Stadt Eberswalde, 2021, S. 39.

5.5 Mobilitätsplan 2030+

In dem Mobilitätsplan 2030+ der Stadt Eberswalde¹² werden die zentralen Inhalte des Verkehrsentwicklungsplans, der Lärmaktionsplanung, der Luftreinhalteplanung und des Mobilitätsmanagements zu einem integrierten Gesamtplanwerk zusammengefasst. Unter dem Leitbild „Gemeinsam – Zukunftsorientiert – Mobil“ verfolgt der Mobilitätsplan 2030+ das Ziel, eine Verbesserung der Lebensqualität der Eberswalder Bevölkerung durch die Steigerung der Effizienz der Verkehrssysteme zu erreichen und dabei gleichzeitig die aus dem Verkehrsgeschehen resultierenden Belastungen zu verringern.

Für die Plangebiete der 5. Änderung des FNP ergeben sich keine konkreten Hinweise, Auswirkungen oder Restriktionen aus den Maßnahmen und Empfehlungen des Mobilitätsplans 2030+.

6. Planinhalt der 5. Änderung des Flächennutzungsplans

6.1 Teilfläche A

6.1.1 Ziel und Zweck der Planung

Bereits seit Jahren suchte der Landkreis Barnim nach einem geeigneten Standort zur Deckung der organisatorischen und infrastrukturellen Bedarfe und Anforderungen im Brand- und Katastrophenschutz. In den Fokus wurden dabei zwei Objekte genommen: Eine Fläche neben der Feuerwache an der Eberswalder Straße im Ortsteil Finow und ein Grundstück in der Neuen Straße im Ortsteil Nordend. Mit Beschluss des Kreistages Barnim im September 2017 wurde die Entwicklung eines Kompetenzzentrums für Brand- und Katastrophenschutz und die Anmietung des dafür geeigneten Objektes in der Neuen Straße 3 in Eberswalde beschlossen.¹³ Für den Standort sprach die Größe des Geländes und das damit verbundene große Entwicklungspotenzial.

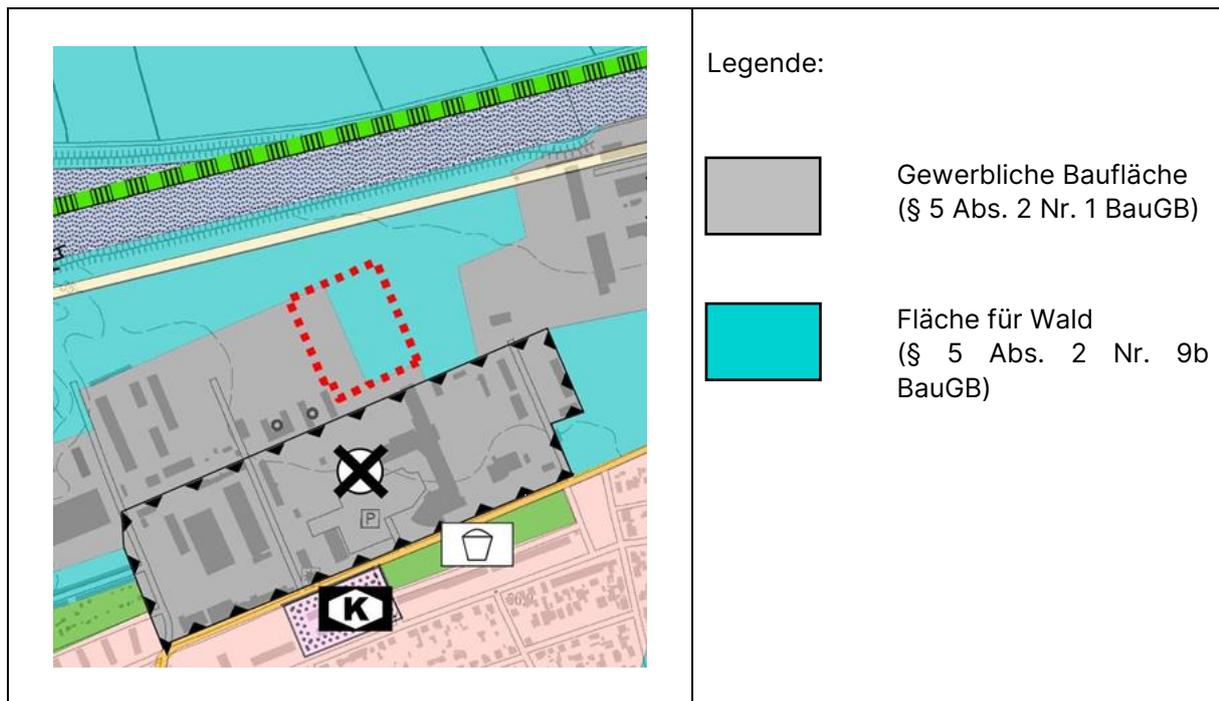
Gegenwärtig sind dort unter anderem ein Ausbildungszentrum für den Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz, der Rettungsdienst sowie Schulungsräume für die theoretische Ausbildung bzw. Unterweisung untergebracht. Außerdem befinden sich dort das Sachgebiet Bevölkerungsschutz, Stabsräume für das Krisenmanagement sowie das Veterinäramt. Nun beabsichtigt der Landkreis Barnim, das Zentrum für Brand- und Katastrophenschutz (ZfBK) um ein Übungsgelände zu erweitern. Am Standort soll deshalb nördlich angrenzend zum bestehenden Zentrum ein Außengelände als Ausbildungs- und Übungsanlage entstehen. Dort können dann Katastrophenszenarien unterschiedlicher Art trainiert werden. Die Liegenschaft befindet sich im Eigentum des Landkreises Barnim.

Mit der Änderung der **Teilfläche A** soll die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Bestandes und des angrenzenden Naturraumes gewährleistet werden. Zugleich soll die Änderung die Fläche für die parallellaufende, verbindliche Bauleitplanung vorbereiten.

¹² Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde am 26.11.2020 (BV/0281/2020).

¹³ Beschluss des Kreistages des Landkreises Barnim am 20.09.2017 (Drucksache-Nr.: I-32-15/17).

6.1.2 Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan

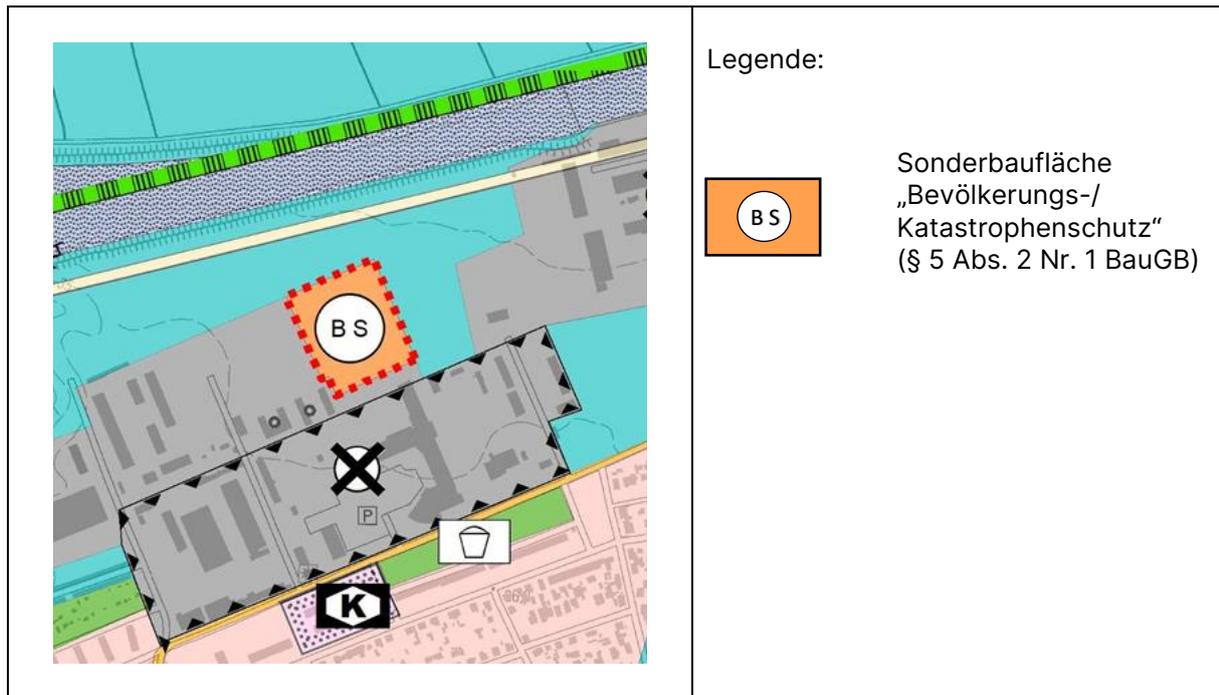


Der wirksame FNP stellt den Änderungsbereich der **Teilfläche A** entsprechend der örtlichen Gegebenheiten und der Realnutzung überwiegend als Fläche für Wald dar. Die ebenso dargestellte gewerbliche Baufläche, die unterdessen durch Waldstrukturen geprägt ist, beruht noch auf den Rahmenbedingungen zur Zeit der Aufstellung des Flächennutzungsplans von 2014. Diese im Bereich der Teilfläche A liegende und die westlich und südlich angrenzenden Flächen bilden den Gewerbestandort Neue Straße Ost ab. Im Norden und Osten schließen sich weitere Flächen für Wald an. Weiter in Richtung Norden verlaufen die geplante Ortsumfahrung B 167n als nachrichtlicher Vermerk sowie der Oder-Havel-Kanal als Wasserfläche.

6.1.3 Geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan

Sonderbauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden in der Regel für Nutzungen ausgewiesen, die sich aufgrund ihrer speziellen Zweckbestimmung und Baustruktur wesentlich von anderen Bauflächen unterscheiden. Die Ausbildungs- und Übungsanlage mit ihren erforderlichen Übungsanlagen wie Übungsturm, Straßen/Autobahn, Bahngleis, Brandübungsfläche, Übungsgrube/Baugrube, Trümmerfeld, Löschwasserteich entspricht dieser Nutzungskategorie und der baulichen Charakteristik. Dementsprechend soll für die Teilfläche ein Sondergebiet „Bevölkerungs-/ Katastrophenschutz“ festgelegt werden. So werden zugleich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (§ 11 BauNVO¹⁴) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen.

¹⁴ 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.



6.1.4 Städtebauliche Belange und Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 5. Änderung des FNP wurde von der unteren Bodenschutzbehörde der Hinweis gegeben, dass angrenzend zum Plangebiet noch weitere Altlastenverdachtsflächen liegen, die im aktuell wirksamen FNP nicht gekennzeichnet sind. Auswirkungen auf das Planverfahren ergeben sich daraus nicht, eine Übernahme ist dennoch erforderlich. Die fehlenden Kennzeichnungen werden jedoch nicht im Zuge der FNP-Änderung übernommen, sondern erst mit der nächsten Neubekanntmachung des Planwerks angepasst. Diese soll unmittelbar im Anschluss des Planverfahrens zur Änderung erfolgen.

Die nördlich der Teilfläche verlaufende Ortsumgehung und ihre Planung ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Der Landesbetrieb Straßenwesen wies in seiner Stellungnahme vom 17.04.2024 aus der frühzeitigen Beteiligung auf die geltende Veränderungssperre gemäß § 9a FStrG¹⁵ hin.

Das Landesamt für Umwelt sah aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf der Ebene des FNP keine unmittelbaren Konflikte aufkommen, verwies jedoch auf das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren und der hier erforderlichen Lärmuntersuchung bezüglich schutzwürdiger Nutzungen (betriebsfremde Büros, Betriebswohnungen) innerhalb der gewerblichen Baufläche.

Das Forstamt Barnim als untere Forstbehörde hat in seiner Stellungnahme vom 03.04.2024 die Zustimmung zur Änderung der Flächendarstellung „Fläche für Wald“ in eine „Sonderbaufläche“ verwehrt. Als Grund führte die Behörde an, dass der bestehende Wald die Funktion eines lokalen Immissionsschutzwaldes übernimmt, die bei Verlust nicht wiederherzustellen wäre. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aus dem parallellaufenden Bebauungsplanverfahren bestätigte das Forstamt die Ablehnung einer Änderung der Flächendarstellung im FNP bzw.

¹⁵ Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

einer Waldumwandlung. In dieser Stellungnahme verwies es jedoch auf den Einzelfall, der ausnahmsweise genehmigungsfähig sein kann, sofern im Abwägungsprozess das öffentliche Interesse an der Waldumwandlung überwiegt. Das besondere öffentliche Interesse ist dabei ein unbestimmter Rechtsbegriff, kennzeichnet aber die Belange der Allgemeinheit gegenüber Individualinteressen. Mit Blick auf die Zunahme extremer Wetterereignisse oder der Möglichkeit des Ausfalls oder der Beeinträchtigung kritischer Infrastrukturen (z. B. Energienetz) kommen dem Bevölkerungs- bzw. Katastrophenschutz eine höhere Bedeutung und damit ein besonderes öffentliches Interesse zu. Zu dem Aufbau einer zivilen Sicherheitsvorsorge und damit zu einem wirksamen Schutzsystem gehört neben der Ausstattung auch die entsprechende Ausbildung der Helferinnen und Helfer des Katastrophenschutzes. Insofern ist der Errichtung einer Ausbildungs- und Übungsanlage ein hoher Stellenwert beizumessen. Insbesondere die Möglichkeit, alle Komponenten (Verwaltung, Organisation, Ausstattung und Ausbildung) des Brand- und Katastrophenschutzes an einem Standort bündeln zu können, ist von großer Bedeutung und erleichtert die Aufgabenwahrnehmung erheblich.

Der Bebauungsplan Nr. 323 „ZfBK“ soll waldderechtlich qualifiziert aufgestellt werden. Im Wege des Planverfahrens ist hierfür ebenso das besondere öffentliche Interesse an der Waldumwandlung darzustellen sowie Erstaufforstungsflächen für den Verlust des vorhandenen Waldbestandes zu benennen.

Das Plangebiet der **Teilfläche A** grenzt nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche. Die Erschließung kann jedoch über das Gelände des bestehenden Zentrums für Brand- und Katastrophenschutz erfolgen, welches direkt an der Neuen Straße liegt. Die Erschließung ist über eine Baulast öffentlich-rechtlich gesichert. In Richtung Osten mündet die Neue Straße in die L 200, von wo aus in 2 km Entfernung das südlich gelegene Stadtzentrum und die B 167 als zentrale Verkehrsachse zu erreichen sind. In unmittelbarer Nähe (circa 30 m) zum ZfBK liegt die Bushaltestelle „Clara-Zetkin-Weg“, welche unter anderem durch die Buslinien 861 und 863 angefahren wird.

6.2 Teilfläche B

6.2.1 Ziel und Zweck der Planung

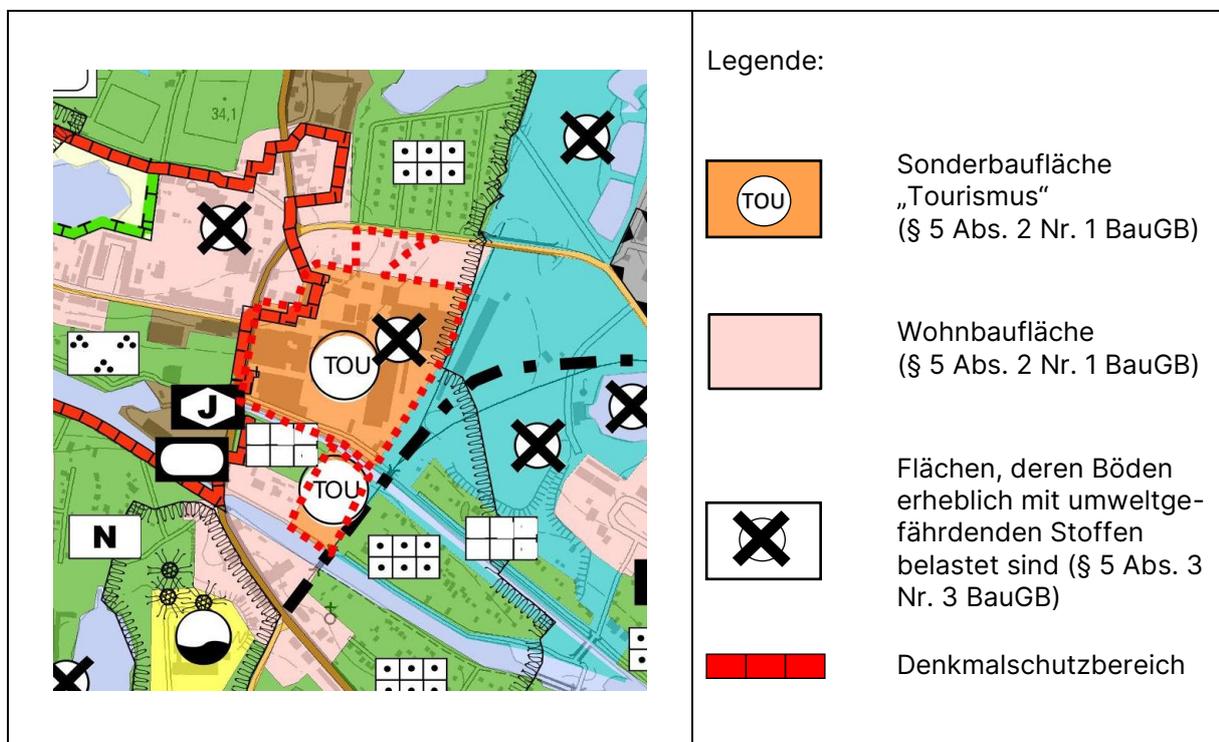
Mit der Aufgabe der militärischen Nutzung lag das Gelände des alten Messingwerks seit vielen Jahren brach. Der Versuch, das Areal aufgrund seiner Lage am Finowkanal für touristische Zwecke zu nutzen, blieb durch das fehlende Investoreninteresse bislang erfolglos. In den gesamtstädtischen Konzepten hat die Aktivierung bzw. Nachnutzung der Fläche dennoch weiterhin eine hohe Priorität. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau wird der Fokus für die Entwicklung des Standortes auch stärker auf die Wohnnutzung gerichtet. Nach den Planungen eines Investors soll auf dem Gelände ein neues durchmischtes Wohnquartier entstehen, das verschiedene Wohnangebote und ergänzende Funktionen bietet. Ziel ist es, neben einem hohen Wohnanteil auch weitere ergänzende Nutzungen umzusetzen, die einerseits die Nahversorgung gewährleisten und andererseits Raum für Arbeiten sowie Kultur- und Freizeitangebote schaffen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des neuen Wohnquartiers ist es erforderlich, die Darstellung im FNP in Übereinstimmung mit dem in

Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 628 „Neues Messingwerk“ zu ändern. Die Darstellungen des FNP sollen entsprechend der benannten Entwicklungsziele geändert werden.

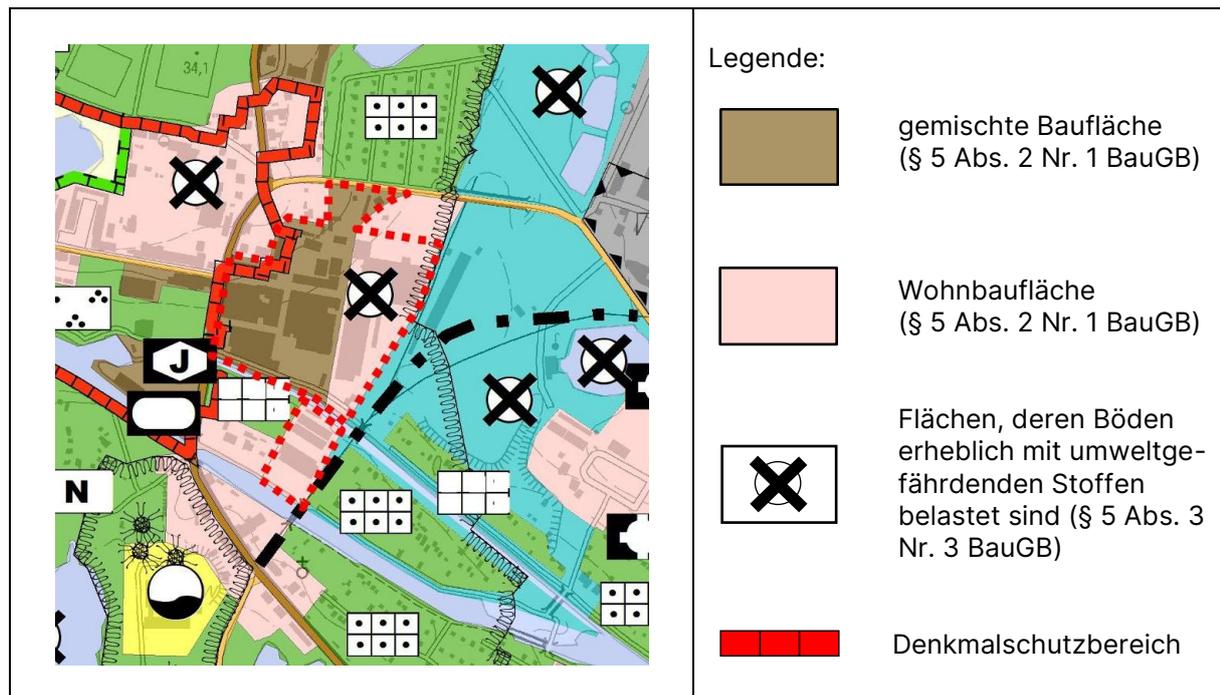
6.2.2 Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im aktuell wirksamen FNP ist die zu ändernde **Teilfläche B** als eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ dargestellt. Mit dieser Darstellung ist das städtebauliche Ziel verbunden, die bestehende Industriebrache zu einem Standort mit dem Schwerpunkt einer touristischen Nutzung zu entwickeln. Diese entspricht der ursprünglichen Rahmenplanung das Gelände des alten Messingwerks für touristische Zwecke bzw. im Speziellen für den Wassertourismus zu reaktivieren. Durch die vergangene industrielle und militärische Nutzung ist der Boden des Geländes kontaminiert. Das Areal wird bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Barnim als Altlastenfläche geführt (Panzergerätelager 32, Kennnummer: 05NVA 083) und ist folglich als Altlastenstandort mit einem Symbol gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.



Darüber hinaus verläuft am westlichen Rand der **Teilfläche B** der durch Satzung geschützte Denkmalsbereich „Messingwerksiedlung Eberswalde“. Dieser wird im FNP nach § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen. Außerhalb des Plangebietes schließen sich im Norden und Westen überwiegend Wohnbau- und Grünflächen sowie vereinzelt gemischte Bauflächen an. Im Süden grenzt der Finowkanal als Wasserfläche an das Plangebiet an. Östlich des Änderungsbereiches der Teilfläche B erstreckt sich ein ausgedehntes Waldgebiet, welches als Fläche für Wald dargestellt wird. Innerhalb der Waldflächendarstellung verläuft die Freihaltetrasse „Kleine Finowumgehung“ als ein sonstiges Planzeichen.

6.2.3 Geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan



Im Sinne der Rahmenplanung zur Entwicklung des alten Messingwerks und den planerischen Vorgaben aus dem Entwurf des Bebauungsplans soll das Plangebiet der **Teilfläche B** künftig in eine gemischte Baufläche und eine Wohnbaufläche geändert werden. Durch die Darstellung einer gemischten Baufläche werden die Voraussetzungen für die Umsetzung eines urbanen Quartiers mit einer vielfältigen Nutzungsstruktur geschaffen. Innerhalb dieser Fläche sollen neben der Wohnfunktion auch ergänzende Nutzungen im Bereich Kultur, Freizeit und Arbeit untergebracht werden. Ziel ist es, ebenso Angebote für Nahversorgung, kleinere Gewerbebetriebe, Büroräume und Gastronomie zu ermöglichen. Im Bereich der Wohnbaufläche soll der Fokus primär auf das Wohnen ausgerichtet sein. Mit dieser Darstellung wird der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprochen.

6.2.4 Städtebauliche Belange und Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung

Im Rahmen der weiteren Planung sind die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen und die vom Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen gutachterlich zu untersuchen und bei Bedarf entsprechende Maßnahmen zu treffen. Dabei sind die bestehenden (emittierenden) Nutzungen westlich der Altenhofer Straße und nordöstlich der Mühlenstraße unbedingt zu berücksichtigen. Das Landesamt für Umwelt wies in seiner Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung zusätzlich darauf hin, dass nicht nur mögliche Lärmeinwirkungen, sondern auch Geruchsemissionen und Luftverunreinigungen ausgehend von den gewerblichen Nutzungen nordöstlich der Mühlenstraße zu prüfen sind.

Mit der Entwicklung des Plangebietes als Wohn- und Arbeitsstandort wird zusätzlicher Verkehr auf den umliegenden Straßen (Altenhofer Straße und Mühlenstraße) erzeugt. Der Landesbetrieb Straßenwesen stellt in seiner Stellungnahme aus dem parallelaufenden Bebauungsplan-

verfahren heraus, dass im Zuge der weiteren Planung eine verkehrstechnische Untersuchung mit den verkehrlichen Auswirkungen zu erarbeiten ist.

Auf dem Gelände hat sich ein Gehölzbestand etabliert. Die Bestimmungen der Barnimer Baumschutzverordnung sind zu beachten. Ebenso ist im Vorfeld zu prüfen, ob und welche gesetzlich geschützten Arten und Biotope innerhalb der bebauten Brachfläche vorkommen. Die Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zum Biotop- und Artenschutz entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes¹⁶ (BNatSchG) ist zu gewährleisten und es sind erforderliche Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

Die **Teilfläche B** liegt in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Eberswalde (Finow). Dementsprechend sind die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Eberswalde (Finow) und den darin getroffenen Regelungen zu den Schutzzonen zu beachten. Gemäß § 4 Nr. 15 der Verordnung ist die Darstellung von neuen Bauflächen oder Baugebieten im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ausgeschlossen, wenn darin eine Neubebauung bisher unbebauter Gebiete vorgesehen wird. Bei dem Plangebiet der **Teilfläche B** handelt es sich jedoch um ein baulich stark vorgeprägtes Areal, bei dem große Teile des Bodens beeinträchtigt bzw. versiegelt sind. Aus der Änderung in eine Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan und den daraus folgenden Entwicklungen resultiert keine Neubebauung eines bisher unbebauten Gebietes. Die vorgesehenen Planungen und Maßnahmen (teilweise Rückbau und Entsiegelung) werden vielmehr zu einer Verbesserung der Bodenfunktion führen und den eigentlichen Schutzzweck fördern.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege) hebt in seiner Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung hervor, dass die **Teilfläche B** in direkter Nachbarschaft des Denkmalbereichs Messingwerksiedlung liegt und auf dem Gelände selbst die Einzeldenkmale Knüppelgießhalle, Abfallmagazin und Drahhütte liegen. Damit ist auf dem Gesamtgelände der Umgebungsschutz dieser Denkmale im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Im Bereich der **Teilfläche B** befinden sich nach Auskunft des Wasser- und Bodenverbands „Finowfließ“ zwei Gewässer II. Ordnung (Lichterfelder Hauptgraben, Walzwerkgraben Finow). Bei der weiteren Planung und Umsetzung des Vorhabens sind die vorhandenen Gewässer sowie deren zukünftige Unterhaltung zu berücksichtigen.

6.3. Teilfläche C

6.3.1. Ziel und Zweck der Planung

Entgegen der Prognosen aus dem Flächennutzungsplan von 2014 kann die Stadt Eberswalde seit einigen Jahren auf eine positive Bevölkerungsentwicklung blicken. Mit diesem Wachstum gehen auch neue Herausforderungen im Bereich des Wohnraumbedarfs einher. Eine Wohnungsmarktexpertise aus dem Zeitraum 2020/2021 kam zu dem Ergebnis, dass für Eberswalde in den nächsten 10 Jahren ein Wachstumsszenario mit circa 45.000 Einwohnern durchaus realistisch erscheint, wenn die Voraussetzungen für ein ausreichendes, qualitativ

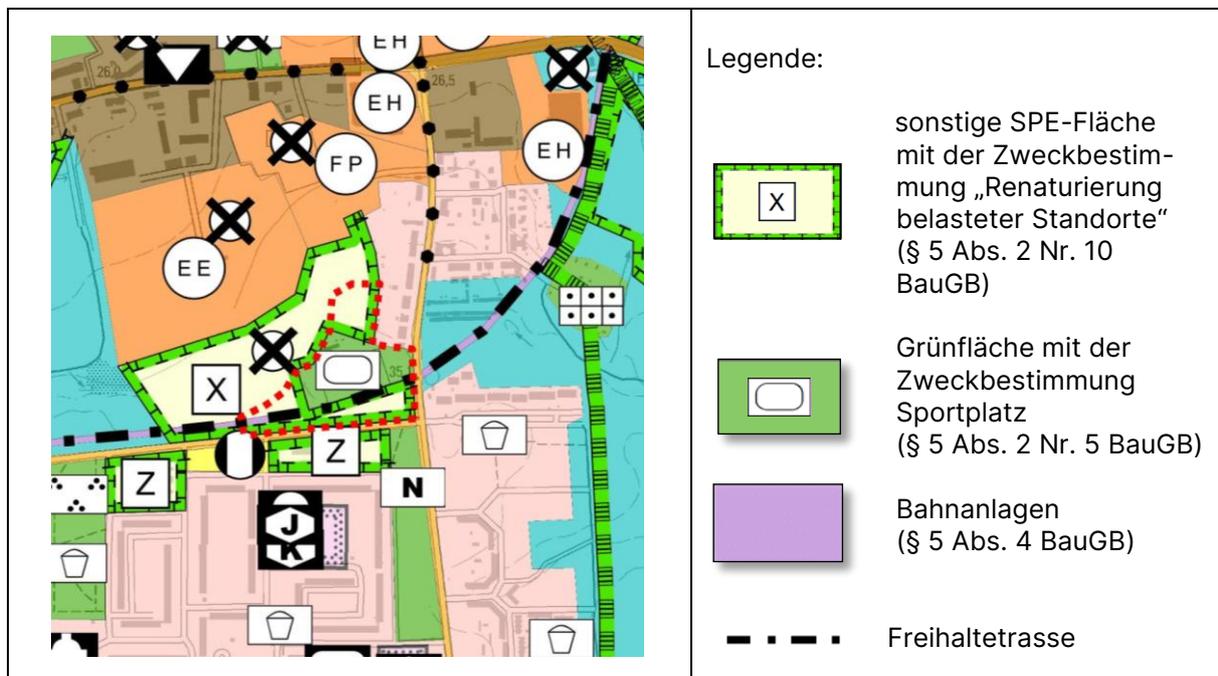
¹⁶ Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

gutes und nachfrageorientiertes Wohnungsangebot geschaffen werden. Mit der bereits im Kapitel 5 genannten „Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen“ hat die Stadt Eberswalde die Ansätze der Wohnungsmarktstudie zunächst einmal in räumliche Entwicklungsschwerpunkte konkretisiert und dabei Flächenkulissen bestimmt, die prioritär für den Wohnungsneubau infrage kommen. Der Änderungsbereich der **Teilfläche C** ist eine dieser Potenzialflächen und soll entsprechend dieser Entwicklungsabsicht planungsrechtlich vorbereitet bzw. gesichert werden.

Angesichts der integrierten Lage, der Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen sowie sozialen Infrastrukturen, des guten ÖPNV-Anschlusses und der vereinfachten Zugriffsmöglichkeit (Stadteigentum) bietet das Areal des ehemaligen Sportplatzes ausreichend Potenzial für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers. Die Wohnform (Geschosswohnungsbau und/oder Ein-/Zweifamilienhäuser) und die Bebauungsdichte können im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes oder auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung präzisiert werden. Grundgedanke der Planung wird die Realisierung eines nachhaltigen Quartiers mit hoher Wohn- und Freiraumqualität sein.

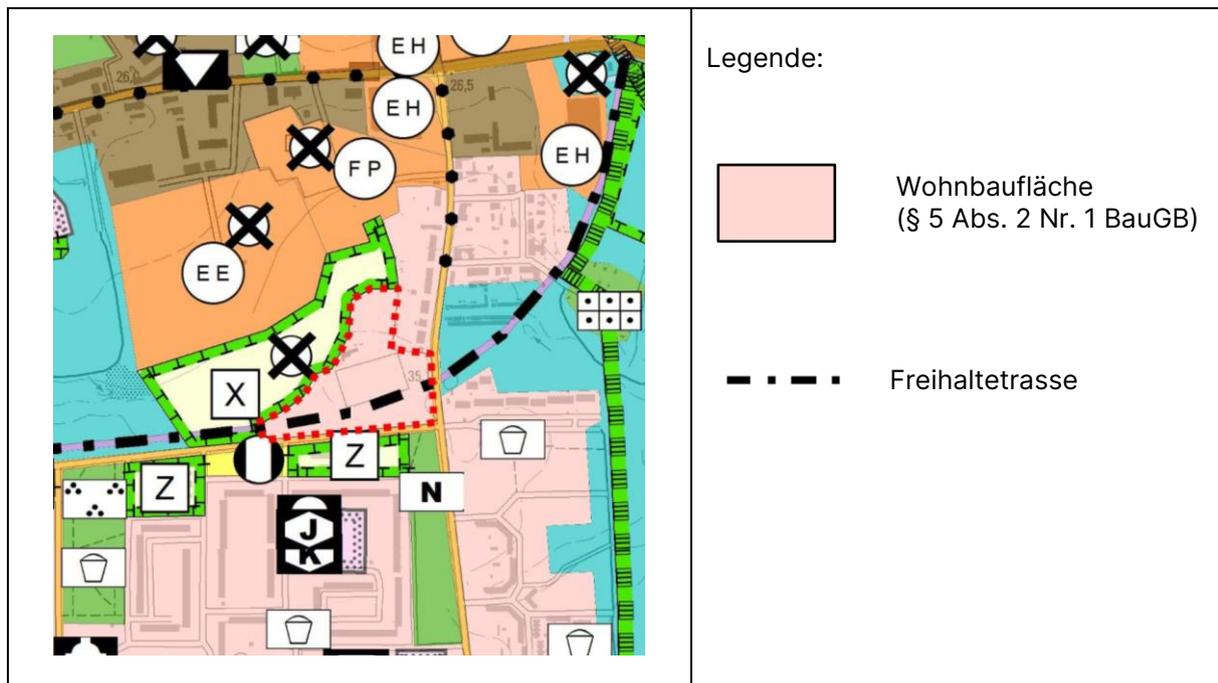
6.3.2. Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet der **Teilfläche C** wird im wirksamen Flächennutzungsplan bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Renaturierung belasteter Standorte“ dargestellt. Darüber hinaus durchquert die stillgelegte Bahntrasse der Strecke „Eberswalde West - Finowfurt“ das Gelände des ehemaligen Sportplatzes. Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB ist diese als nachrichtliche Übernahme im FNP gekennzeichnet. Zur allgemeinen Sicherung wurde diese Schienenverbindung zusätzlich als Freihaltetrasse ausgewiesen.



Im Norden und Westen wird das Plangebiet der **Teilfläche C** von Wald eingebettet, der im noch wirksamen FNP als sonstige SPE-Fläche mit der Zweckbestimmung „Renaturierung belasteter Standorte“ dargestellt ist. Daran schließen sich eine größere Photovoltaik-Freiflächenanlage und der Festplatz an, welche mit den entsprechenden Sonderbauflächen „EE“ und „FP“ dargestellt sind. Am nordöstlichen Rand grenzt die kleine Wohnbaufläche entlang der Spechthausener Straße an das Plangebiet. Im Osten und Süden wird die Teilfläche durch Verkehrsflächen eingerahmt, welche die Spechthausener und Prignitzer Straße darstellen. In der weiteren unmittelbaren Umgebung schließen sich die Wohnbauflächen des Brandenburgischen Viertels sowie jene östlich der Spechthausener Straße (B-Plan Nr. 539) an.

6.3.3. Geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan



Da die aktuellen Darstellungen im FNP nicht mit den geplanten Nutzungen übereinstimmen, muss der wirksame FNP der Stadt Eberswalde für die **Teilfläche C** geändert werden. Die Fläche im Änderungsbereich wird zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt. Damit entspricht die Änderung den strategischen Vorgaben der übergeordneten Planwerke (INSEK, Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen) und schafft zugleich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Entwicklungen auf konzeptioneller Ebene und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Da für die stillgelegte Bahnanlage ein Freistellungsbescheid gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz¹⁷ erteilt wurde, wird die zuvor erwähnte nachrichtliche Übernahme der Bahntrasse für den Geltungsbereich der **Teilfläche C** nicht mehr dargestellt. Die Kennzeichnung der Freihaltetrasse bleibt jedoch bestehen, um mögliche Wegeverbindungen weiterhin zu sichern.

¹⁷ Allgemeines Eisenbahngesetz vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378, 2396; 1994 I S. 2439), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

6.3.4 Städtebauliche Belange und Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung

Die Änderung der Darstellung der **Teilfläche C** zu einer Wohnbaufläche erfolgt auf Grundlage der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen „Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen“ (Beschluss 21.11.2023) und des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK - Beschluss 25.04.2024). Prognosen in den Konzepten gehen im Wachstumsszenario davon aus, dass die Stadt Eberswalde im Jahr 2035 etwa 45.000 Bewohner haben wird. Für die Zukunft ist es somit von großer Bedeutung, dass sich die Stadt mit Blick auf die Bereitstellung und Entwicklung von Wohnbauflächen strategisch gut aufgestellt. Daran anknüpfend sollen im Rahmen der 5. Änderung des FNP eine Änderung der Flächendarstellung im **Teilgebiet C** vorgenommen werden, um die planerischen Vorbereitungen zur kurz- bzw. mittelfristigen Aktivierung eines Wohnstandortes anzustoßen.

Die Entscheidung, den Standort als eine prioritäre Wohnbaufläche zu entwickeln bzw. eine Umwidmung der Flächendarstellung (einschließlich der SPE-Fläche) im Rahmen eines Änderungsverfahrens vorzunehmen, ist unter Berücksichtigung verschiedener Aspekte getroffen worden. Die Vorteile der Schaffung einer Wohnbaufläche für die zukünftige Entwicklung des Gebietes überwiegen dabei. Mit der Nutzung des vorgeprägten Areals kann nicht nur zur Deckung des anhaltenden Wohnraumbedarfs beigetragen werden. Auch die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Haltestelle Eisenspalterei, u. a. Buslinien 861, 862 und 910), die Nähe zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (Schule und Kita im Brandenburgischen Viertel) sowie zu wichtigen Versorgungseinrichtungen (Lebensmittelmärkte und Getränkemarkt) sprechen für den Standort.

Neben der infrastrukturellen Anbindung sind auch Eigentumsfragen von großer Bedeutung. Die **Teilfläche C** befindet sich im Eigentum der Stadt Eberswalde. Dementsprechend besteht für die Stadt die Möglichkeit, die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes selbst zu steuern. Mit Blick auf die tatsächliche Realisierung eines Bauvorhabens kann die Stadt im Gegensatz zu anderen größeren Projekten (B-Plan Nr. 123 „Schwärzeblick und B-Plan Nr. 527 „Finowtal) die Umsetzung leichter forcieren. Zusammen mit der zuvor genannten, sehr guten infrastrukturellen Anbindung hebt sich dieser Standort damit auch von anderen Potenzialflächen ab.

Die im südlichen Bereich liegende Waldfläche erfüllt nach Auskunft¹⁸ des Forstamtes Barnim die Waldeigenschaft nach § 2 Landeswaldgesetz¹⁹. Eine besondere Schutz- oder Erholungsfunktion wird der Waldfläche nicht zugewiesen. Der dortige Boden ist durch die stillgelegte Bahntrasse nachhaltig gestört. Bezüglich der Anforderungen aus § 1a Abs. 2 BauGB ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Nutzungsänderung in eine Wohnbaufläche um eine Maßnahme der Nachverdichtung in integrierter Stadtlage und keinen Eingriff in bzw. Neuinanspruchnahme von Flächen in städtischen Randlagen handelt. Die Aktivierung der Fläche entspricht damit dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Für die Entwicklung eines Wohnstandortes auf der **Teilfläche C** ist zur Sicherung der Nutzung ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu

¹⁸ Stellungnahme des Forstamtes Barnim vom 03.04.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans.

¹⁹ Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40]).

untersuchen, ob und welche gesetzlich geschützten Arten und Biotope innerhalb des Plangebietes vorkommen. Die Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zum Biotop- und Artenschutz für die ausgewählten Tierarten entsprechend BNatSchG sind zu gewährleisten sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen umzusetzen. Ebenso sind die verkehrlichen Auswirkungen im Zuge einer verkehrstechnischen Untersuchung zu prüfen. Dabei sind nicht nur die Verkehrsbewegungen bezüglich der Planung für die **Teilfläche C** zu untersuchen, auch die Auswirkungen auf die gesamte Entwicklung im Bereich nördlich und südlich der Eberswalder Straße sind umfassend zu prüfen.

7. Flächenbilanz

Mit der nachfolgenden Übersicht ist die Flächenbilanz der 5. Änderung des Flächennutzungsplans in Hektar nach Stadtbezirken aufgeschlüsselt.

Stadtbezirk	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	Fläche FNP 2021	Fläche FNP 4. Änderung	Fläche FNP 5. Änderung	* Differenz
Nutzung														
Wohnbauflächen	150,0	110,1	56,3	81,4	65,9	179,6	62,6	26,1	28,3	4,4	759,4	759,4	764,7	+5,3
<i>Differenz Wohnbauflächen zum FNP 2021</i>						+5,3								
Gemischte Bauflächen	54,4	8,8	2,1	12,0	16,6	31,6		0,5		7,5	130,1	130,1	133,5	+3,4
<i>Differenz Gemischte Baufläche zum FNP 2021</i>						+3,4								
Gewerbliche Bauflächen		1,4	40,6	194,7	39,6	111,6					388,6	388,6	387,9	-0,7
<i>Differenz Gewerbliche Baufläche zum FNP 2021</i>			-0,7											
Sonderbauflächen	40,0	3,3	33,9	7,3	33,7	11,0	5,1	1,2		6,9	146,4	146,4	142,4	-4,0
<i>Differenz Sonderbauflächen zum FNP 2021</i>			+1,8			-5,8								
Summe Bauflächen	244,4	123,6	131,8	295,4	155,8	330,9	67,7	27,8	28,3	18,8	1.424,5	1.424,5	1428,5	+4,0
Gemeinbedarfsflächen	35,9		5,4	7,9	7,9	13,7					65,5	70,8	70,8	+5,3
<i>Differenz Gemeinbedarfsflächen zum FNP 2021</i>						+5,3								
Ver- und Entsorgungsflächen	18,1	33,6	1,3		0,7	2,4			0,9		57,0	57,0	57,0	
Flächen ohne Nutzungsdarstellung											2,2	2,2	2,2	
Verkehrsflächen											213,8	213,8	213,5	-0,3
<i>davon Bahnanlagen</i>											81,9	81,9	81,6	-0,3
<i>davon Luftverkehr</i>											18,3	18,3	18,3	
<i>davon Straßenflächen</i>											99,0	99,0	99,0	
<i>davon Straßenflächen (Planung)</i>											0,9	0,9	0,9	
<i>B 167 n, 1. BA</i>											13,7	13,7	13,7	
Grünflächen	112,5	45,5	17,8	59,9	21,9	106,4	1,1	15,7	27,0	8,1	415,9	415,9	414,7	-1,2
Wasserflächen											203,9	203,9	203,9	
Bundeswasserstraße											52,6	52,6	52,6	
Landwirtschaftsflächen											732,0	732,0	732,0	
Waldflächen											5.809,0	5803,7	5802,6	-1,1 -5,3
sonstige SPE-Flächen											381,4	381,4	380,0	-1,4
Gesamt											9.357,8	9.357,8	9.357,8	

Zusätzlich zu den Flächenänderungen sind auch die Änderungen gegenüber der 4. Änderung des Flächennutzungsplans und dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2021 angegeben.

Die Flächenänderung der 4. Änderung sind grün hervorgehoben. Die Flächenänderungen der 5. Änderung sind rot markiert.

8. Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.12.2023 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.²⁰ Der Beschluss enthielt zugleich den Auftrag zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Am 15.03.2024 wurde der Beschluss im Amtsblatt der Stadt Eberswalde ortsüblich bekanntgemacht.²¹

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 20.03.2024 bis einschließlich zum 22.04.2024 statt. Mit Schreiben vom 21.02.2024 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Weitere Verfahrensschritte:

- Die Stadtverordnetenversammlung billigt den Entwurf zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans und beschließt die Veröffentlichung im Internet.
- Veröffentlichung des Entwurfs im Internet; gleichzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
- Abwägung der Belange und Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung.
- Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans durch Höhere Verwaltungsbehörde des Landkreises Barnim gemäß § 6 BauGB.
- Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird wirksam.

9. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) 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
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung 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
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch

²⁰ Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde am 13.12.2023 (BV/0920/2023).

²¹ Amtsblatt 02/2024 der Stadt Eberswalde vom 15.03.2024 (32. Jahrgang).

Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (Brandenburgische Kommunalverfassung - BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, Nr.06, S.137) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40])

**Teil II. - Umweltbericht zur
5. Änderung des
Flächennutzungsplans**

10. Einleitung

10.1. Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 12.12.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Die Bekanntmachung über die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Amtsblatt Nr. 02/2024 vom 15.03.2024.

Von der 5. Änderung des Flächennutzungsplans sind drei Teilflächen der Stadt Eberswalde betroffen; alle übrigen Darstellungen werden nicht berührt.

Anlass für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans sind verschiedene aktuelle Entwicklungen und Planungen im Stadtgebiet, die Veränderungen in den Darstellungen des Flächennutzungsplans erforderlich machen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ihre Umsetzungen zu schaffen. Durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplans werden diese Voraussetzungen vorbereitet. Für folgende drei Teilflächen sind Änderungen der Flächendarstellungen vorgesehen:

- **Teilfläche A:** Bereich „Zentrum für Brand- und Katastrophenschutz“ (ZfBK)
- **Teilfläche B:** Bereich „Neues Messingwerk“
- **Teilfläche C:** Wohnbaufläche Sportplatz Prignitzer Straße

Planungsziele sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Übungsgeländes für das benachbarte Zentrum für Brand- und Katastrophenschutz (ZfBK) des Landkreises Barnim (**Teilfläche A**), die Entwicklung einer gemischten Baufläche und einer Wohnbaufläche zur Schaffung von Wohnraum und für die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe (**Teilfläche B**) sowie die Entwicklung eines neuen integrierten Wohnstandortes (**Teilfläche C**).

Für das Bauleitplanverfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (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 zu ändernden Teilflächen relevanten Umweltqualitäten und -empfindlichkeiten aufgezeigt und eine Prognose über die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung erstellt. Die Betrachtung bezieht sich auf die vom Gesetzgeber definierten Bestandteile der Umweltprüfung, wie sie in Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB aufgeführt sind.

10.2. Festsetzungen des Plans mit Angaben über den Standort sowie Bedarf an Grund und Boden

Für **Teilfläche A**, in Eberswalde Nordend zwischen Neue Straße und Oder-Havel-Kanal gelegen, beabsichtigt der Landkreis die Errichtung eines Übungsgeländes für das Zentrum für Brand- und Katastrophenschutz (ZfBK). Zur Schaffung des Planungsrechtes ist der FNP zu ändern und ein Bebauungsplan aufzustellen. Es ist vorgesehen, ein regionales Übungsgelände zu errichten, wo diverse Szenarien zum Bevölkerungs- und Katastrophenschutz erprobt und geübt werden sollen. Die gegenwärtige Flächendarstellung innerhalb der Teilfläche A

(Gewerbliche Baufläche und Fläche für Wald) ermöglicht es nicht, das geplante Sondergebiet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aus dem FNP zu entwickeln. Mit der geplanten Darstellung einer Sonderbaufläche „Bevölkerungs-/Katastrophenschutz“ im FNP sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes geschaffen werden.

Die **Teilfläche B** liegt im Ortsteil Finow nördlich des Finowkanals an der Altenhofer Straße. Für die Teilfläche B ist die Entwicklung einer gemischten Baufläche und einer Wohnbaufläche zur Schaffung von Wohnraum und für die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe geplant. Die Entwicklung des brachliegenden, ehemals gewerblich genutzten Bereiches des alten Messingwerks in Finow zu einem touristischen Bereich konnte durch fehlendes Investoreninteresse nicht wie im FNP geplant umgesetzt werden. Mit der steigenden Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau ergeben sich für diese Fläche neue Chancen zur Revitalisierung des brachliegenden Standortes und zur Nachnutzung der noch vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz. Mit der vorgesehenen Darstellung einer gemischten Baufläche und einer Wohnbaufläche im FNP werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung für die geplante Entwicklung eines neuen durchmischten Wohnquartiers mit verschiedenen Wohnformen und ergänzenden gewerblichen und sonstigen Nutzungen geschaffen.

Für **Teilfläche C** „Wohnbaufläche Sportplatz Prignitzer Straße“ in Finow ist die Entwicklung eines neuen integrierten Wohnstandortes geplant. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige verbindliche Bauleitplanung soll die Darstellung im FNP geändert werden. Die bisher dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und angrenzende sonstige Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche) mit der Zweckbestimmung „Renaturierung belasteter Standorte“ sollen zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden, um verschiedene bedarfs- und standortgerechte Entwicklungsoptionen zu ermöglichen. Außerdem wird die nachrichtliche Übernahme der Bahnanlage innerhalb des Änderungsbereiches nicht mehr dargestellt und die Fläche stattdessen als Wohnbaufläche festgesetzt, weil für die stillgelegte Bahntrasse der Strecke 6792 „Eberswalde West - Finowfurt“ ein Freistellungsbescheid gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) erteilt wurde. Die Darstellung der „Freihaltetrasse“ ist weiterhin vorgesehen, um Wegeverbindungen zu sichern.

Der Bedarf an Grund und Boden ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Flächennutzung	Teilfläche A	Teilfläche B	Teilfläche C	Gesamt in ha
Bahnanlage			-0,3	-0,3
Gemischte Baufläche		+3,4		+3,4
Gewerbliche Baufläche	-0,7			-0,7
Grünfläche (Sport)			-1,2	-1,2
Sonderbaufläche	+1,8	-5,8		-4,0
SPE			-1,4	-1,4
Wald	-1,1			-1,1
Wohnbaufläche		+2,4	+2,9	+5,3

Tab.: Flächenbilanz nach betroffenen Flächennutzungsarten in ha

10.3. Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung

10.3.1. Einschlägige Fachgesetze

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung im FNP
Baugesetzbuch (BauGB)	
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel, § 1a Abs. 2), Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (Eingriffsregelung, § 1a Abs. 3), Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen (§ 1a Abs. 5), Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge, biologischen Vielfalt, Menschen und seine Gesundheit, Natura 2000-Gebiete, § 1 Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen (Revitalisierung von Bauland und Brachen, Ausschöpfen der Nachverdichtungsmöglichkeiten) • Berücksichtigung flächensparender Erschließungskonzepte • Darstellung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft • Darstellungen zum Erhalt der Blau-Grünen-Infrastruktur
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)	
dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, Schutz von Alleen, geschützter Biotope, Nist-, Brut- und Lebensstätten; Schutz von Gewässern und Uferzonen; allgemeiner Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (§ 30, § 38 ff. BNatSchG und §§ 17ff. BbgNatSchAG); Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung (§ 14 ff. BNatSchG); Schutz von Arten und Lebensräumen nach der FFH-Richtlinie (§§ 31-36 BNatSchG); Erhalt von Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Erholungswert von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG); Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG); Erhalt historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteile (§ 1 Abs. 4 BNatSchG); Entwicklung der Vernetzung von Lebensräumen (Biotopverbund, § 21 BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellungen zur Erhaltung, Schaffung und Pflege von Grünflächen • Darstellungen von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft • Nachrichtliche Übernahme der Natura2000-Gebiete und der Landschafts- und Naturschutzgebiete, des Naturparks und des Biosphärenreservats, Geschützter Landschaftsbestandteile, Flächennaturdenkmale • Darstellung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)	
Sicherung der Bodenfunktionen durch Abwehr schädlicher Veränderungen, Sanierung von Altlasten, Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen (§ 1 Satz 1 und 2 BBodSchG); Einhaltung von Prüfwerten zur Beurteilung von Bodenbelastungen und Nutzungsverträglichkeiten (BBodSchV). Funktionen des Bodens insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> • als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, • als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, • als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), • als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, • als Standorte für Rohstofflagerstätten • für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen (Revitalisierung von Bauland und Brachen, Ausschöpfen der Nachverdichtungsmöglichkeiten) • Berücksichtigung flächensparender Erschließungskonzepte und Planung integrierter Wohnstandorte • Erhalt, Entwicklung und Vernetzung von Freiräumen • Kennzeichnung von belasteten Flächen (z.B. Altlasten) • Kennzeichnung von Flächen zur Renaturierung belasteter Standorte • Darstellung von Flächen für Landwirtschaft und Flächen für Wald

Bundeswaldgesetz (BWaldG), Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)	
Erhaltung und ggf. Vermehrung des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion); zeitweilige oder dauernde Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde; Ausgleich nachteiliger Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktionen des Waldes	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung der Flächen für Wald und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Aufwaldung, Bruch-/Auwald, Sukzession • bei Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart ist eine Kompensation des Waldes und seiner Funktionen erforderlich
Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG), EU-Wasserrahmenrichtlinie	
Unterlassen von vermeidbaren Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der Gewässer und der direkt von ihnen abhängigen Landökosystemen und Feuchtgebieten im Hinblick auf deren Wasserhaushalt; Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung der Gewässer und Verbesserung ihres Zustandes; Verhütung von Verunreinigungen des Wassers oder sonstiger nachteiliger Veränderungen seiner Eigenschaften; Bewirtschaftung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit ohne Gefährdung der öffentlichen Wasserversorgung (nutzbares Wasser in ausreichender Menge und Güte); Vermeidung einer Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses; Verhütung von Hochwasserschäden und schädliches Abschwemmen von Boden; Berücksichtigung der Bedeutung der Gewässer und ihrer Uferbereiche als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere sowie ihre Bedeutung für das Bild und den Erholungswert der Landschaft sowie für Erholung, Freizeit und Sport; Sicherung (ggf. Wiederherstellung und Verbesserung) des Wasserrückhaltevermögens u. der Selbstreinigungskraft der Gewässer	<ul style="list-style-type: none"> • Nachrichtliche Übernahme von Trinkwasserschutzgebieten und von Trinkwasserschutzzonen und Berücksichtigung der Verordnungen in der Planung • Darstellung der Oberflächen-gewässer und ihres Zustandes gem. Bericht der WRRL; • Planungsvorschläge zur Verbesserung des Zustandes • Nachnutzung von vorbelasteten Standorten und damit Minimierung von Versiegelung und Sanierung von Altlasten
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Emissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Einhaltung der Grenz- und Richtwerte bei Luft- und Lärmimmissionen, Einhaltung der Abstandswerte zu sensiblen Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • vorrausschauende und abgewogene Standortwahl von empfindlichen Nutzungen und emittierenden Anlagen • Schutz empfindlicher Nutzungen durch Gebietsgliederung und Möglichkeit zur Einhaltung der Abstandsregelungen • Sicherung von Wäldern zum Immissionsschutz
Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)	
Erhaltung, Pflege und Erforschung von Denkmalen als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft; Unterrichtung und Anhörung der für Denkmalschutz und Denkmalpflege zuständigen Behörden bei der Vorbereitung aller öffentlichen Planungen und	<ul style="list-style-type: none"> • Nachrichtliche Übernahme von Denkmalen und Berücksichtigung durch Integration in der Planung • Beteiligung des Brandenburgischen Landesamtes für

Maßnahmen, die die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berühren können; Einbeziehen und sinnvolle Nutzung von Denkmalen in die städtebauliche Entwicklung und Landespflge	Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum am Verfahren
---	---

10.3.2. Einschlägige Fachpläne

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung im FNP
Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 2019	
<p>Kulturlandschaften und ländliche Räume Kulturlandschaft identifizieren, sichern und weiterentwickeln; kulturelle Erbe bewahren und landschaftliche Vielfalt erhalten</p> <p>Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigen</p> <p>Freiraumentwicklung Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern; soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden;</p> <p>Klima, Hochwasser und Energie eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung; Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffspeicher erhalten und entwickelt werden; Berücksichtigung zu erwartender Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen: vorbeugender Hochwasserschutz in Flussgebieten, Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung Flächen für die Landwirtschaft im Finowtal für die Feuchtwiesen u. –weiden; Darstellung des Finowkanals und von Denkmalschutzbereichen • Planung einer Gemischten Baufläche im Gebiet „Neues Messingwerk“ zur Reaktivierung der zum Teil denkmalgeschützten Gebäude und Planung der Wohnbaufläche Prignitzer Straße zur Nachnutzung des ehemaligen Sportplatzes • Darstellung großer zusammenhängender Freiräume insbesondere Flächen für Wald und Flächen für Landwirtschaft im Finowtal fürs Klima als Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete • durch Planung integrierter Wohnstandorte an vorhandener Infrastruktur • Darstellung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Bruch-/Auwald, Moor, Feuchtgrünland, Röhricht; Naturschutzflächen; Flächen für Wald • Darstellung innerstädtischer Grünflächen, Parkanlagen, Kleingärten etc. sowie Gewässer zur Verbesserung des Lokalklimas und Sicherung siedlungsbezogener Erholungsräume; Darstellung großflächiger Grünräume
Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro)	
<p>Entwicklungsziel Siedlung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung lebenswerter Orte mit unverwechselbarer Identität, reich durchgrünt, ausreichend Freiräume für Erholung, Refugien für wildlebende Pflanzen und Tiere <p>Schutzgutbezogene Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arten und Lebensgemeinschaften: Sicherung störungsarmer Rückzugsgebiete für Flora und Fauna (Gewässer, Rohbodenbereiche, Trockenrasen, Vorwälder); Erhalt der Sukzessionsdynamik in zentralen Teilbereichen • Boden: innerörtliche Verdichtung und Wiederverwendung ehemaliger Industrie- u. Gewerbeflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung stadtbildprägender blaugrüner Infrastruktur (Finowkanal, Grünräume) • Sicherung störungsarmer Rückzugsgebiete durch Darstellung großer zusammenhängender Flächen für Wald und naturschutzrechtlicher Schutzgebiete • Planung von Wohnbaufläche und Gemischter Baufläche auf vorbelasteten und ehemaligen Industriestandorten zu deren Nachnutzung • Darstellung von Freiflächen wie

<ul style="list-style-type: none"> • Wasser: Sicherung der Grundwasserneubildung u. des Grundwasserschutzes, Erhalt eines ausgeglichenen Wasserhaushalts, Schutz der Gewässer vor Stoffeinträgen • Klima / Luft: Freiflächen für gute Durchlüftungsverhältnisse sichern; Talabwinde sind zu sichern; Flussniederungen als Ventilationsschneisen erhalten • Landschaftsbild: natürliche u. kulturhistorische Landschaftsstrukturen so schützen und entwickeln, dass spezifische Identität gesichert ist • Erholung: Landschaften mit einer vorhandenen hohen Erlebniswirksamkeit in ihrer naturraum- und regionaltypischen Ausprägung für das Natur- und Landschaftserleben dauerhaft zu erhalten und zu pflegen 	<p>innerstädtische Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft im Finowtal</p> <ul style="list-style-type: none"> • ausgedehnte Wälder und typische Feuchtwiesen im Finowtal werden planerisch dargestellt, sowie der Finowkanal selbst mit seinem angrenzenden unverwechselbaren Mosaik Grünflächen, Geschützten Landschaftsbestandteilen, Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen mit Denkmalen
<p>Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim (2024)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • G 4.2 Flächensparendes Bauen zur Umsetzung einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung • Z 6.1 Vorranggebiet Freiraumverbund: Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. • G 8.1 u. G 8.2 Kulturlandschaftliche Handlungsräume in ihrer Eigenarten und in ihrer Vielfalt erhalten sowie Stärkung der Identität; besonderer Handlungsbedarf: Finowtal 	<ul style="list-style-type: none"> • Nachnutzung bereits vorbelasteter Standorte (teil-/versiegelt, Altlasten) • Darstellung großer zusammenhängender Flächen für Wald und Naturschutzflächen • Revitalisierung denkmalgeschützter Flächen und Gebäude im Finowtal durch Planung einer Gemischten Baufläche
<p>Landschaftsrahmenplan Landkreis Barnim (liegt als Entwurf vor)</p>	
<p>Ziele für das Ökosystemmanagement:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufhalten der Verkleinerung und Vernichtung von produktiven Ökosystemen v.a. in Form von Versiegelung und Bebauung • Aufhalten der Störung und Vernichtung von für die ökologische Funktionstüchtigkeit benötigten Elementen und Strukturen • Vermeidung, Verringerung und Pufferung von Immissionen • Vermeidung und Verringerung der Zerschneidung durch Landnutzung, Infrastruktur und Befahrung • Renaturierung und ‚Verwilderung‘ von Ökosystemen sowie Ökosystemverbund • Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung von regulierenden Ökosystemleistungen (Energiehaushalt, Wasserhaushalt, Stoffhaushalt, Wechselspiel von Arten u. biologische Kontrolle) • Bewahrung und Entwicklung von versorgenden Ökosystemleistungen • Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung von kulturellen Ökosystemleistungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Planung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen auf vorbelasteten, (teil-)versiegelten Flächen zur Nachnutzung und Revitalisierung von Standorten (Flächenrecycling) zum Schutz und Erhalt von produktiven Ökosystemen • Planung integrierter Wohnstandorte mit Nutzung der vorhandenen Infrastruktur (u.a. ÖPNV) zur Vermeidung und Verringerung von Immissionen; vorrangig Erhalt und wenn notwendig Ersatz von Immissionsschutzwäldern • Darstellung großer zusammenhängender Flächen für Wald, die weit in die Stadt hinein reichen und angebundene Grünflächen zur Verknüpfung einschl. verbindender Gewässer
<p>Landschaftsplan Eberswalde (1997)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Schutz und Entwicklung der Landschaftsräume im Norden und Süden (grüner Rahmen) als attraktiver Natur- und Erlebnisraum mit Angeboten für Freizeit und Erholung • Entwicklung der Finowkanalzone (inneres grünes Band) als Rückgrat und Hauptelement der städtischen Grünstruktur • Gliederung der Stadt und Verbindung der Landschaftsräume durch grüne 	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung der Flächen für Wald, Flächen für Landwirtschaft und Wasserflächen sowie Grünflächen/-anlagen • Nachrichtliche Übernahme der Natura2000-Gebiete und der Landschafts- und Naturschutzgebiete, des Naturparks und des Biosphärenreservats, Geschützter

<p>Vernetzungselemente in Nord-Süd-Richtung (grüne Zäsuren)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung Grünflächennetz innerhalb der Siedlungsflächen zur landschaftlichen Gliederung und Verbindung der einzelnen Quartiere • Betonung der Gewässer als prägender Bestandteil des Stadtgefüges und Integration in das Grünflächennetz 	<p>Landschaftsbestandteile, Flächennaturdenkmale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Darstellung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft • Darstellung des Finowkanals mit den angrenzenden Grünflächen
<p>Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Meine Stadt – Eberswalde 2035“ (INSEK)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Wachstum der Stadt im Einklang mit den Zielen zum Schutz des Klimas und zur Anpassung an den Klimawandel • Neubauvorhaben an den Achsen des ÖPNV ausrichten • hoher Anteil an Grünflächen ausweisen, aufwerten, verknüpfen 	<ul style="list-style-type: none"> • Nachnutzung und Revitalisierung brachliegender Flächen • Planung einer neuen integrierten Wohnbauflächen an der Achse des ÖPNV • Darstellung und Sicherung eines hohen Grünflächenanteils
<p>Kommunales Energiekonzept für die Stadt Eberswalde (Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept) (2013)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • erneuerbare Energien ausbauen, Energie einsparen, Effizienz steigern, Energie speichern • klimaangepasste Stadtstrukturen entwickeln, Flächen und Ressourcen sparen, Lebensqualität in der Stadt sichern, klimaschonende Mobilität ermöglichen, Potenziale zur CO₂-Bindung nutzen, Bildung für nachhaltige Entwicklung fördern 	<ul style="list-style-type: none"> • Nachnutzung von Flächen/ Flächenrecycling; Entwicklung integrierter Wohnstandorte zur Nutzung vorhandener klimaschonender Mobilität, Darstellung großer Waldflächen zur CO₂-Bindung, Grünflächen/-anlagen zur Sicherung der Lebensqualität
<p>Klimaanpassungskonzept für die Stadt Eberswalde (2024)</p>	
<p>Anpassungsziele sind für die Handlungsfelder: Umwelt, Mensch, Wirtschaft, Infrastruktur, Bauen und Planen formuliert u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Biodiversität und Biotopvernetzung fördern, • Gewässer und Feuchtgebiete schützen, • klimaresiliente Wälder erhalten, entwickeln, fördern, • ausgeglichenen Wasserhaushalt sichern, • gesundes Wohnumfeld im Klimawandel schaffen, • planerische und bauliche Vorsorge für eine klimaresiliente Stadt • das Grün im öffentlichen Raum multifunktional nutzen und im Einklang mit klimaangepasster Innenentwicklung erhalten, vermehren und qualifizieren 	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung der Flächen für Wald, Flächen für Landwirtschaft und Wasserflächen sowie Grünflächen/-anlagen; Berücksichtigung von Flächenvernetzung • Planung von Grünflächen/-anlagen, Parkanlagen, Flächen für Wald, Wasserflächen, Dauerkleingärten in enger Nachbarschaft zu Wohnbauflächen
<p>Grün- und Freiflächenkonzept für das Siedlungsgebiet der Stadt Eberswalde (2021)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • „Natürlich Eberswalde – Grün erhalten und entwickeln“ die vorhandenen stadtbildprägenden Grünstrukturen der Stadt Eberswalde erhalten • bedarfsgerechte und bedürfnisorientierte Weiterentwicklung und Vernetzung der Grünstrukturen innerhalb der Stadt • Maßnahmenvorschläge für die klimaangepasste Siedlungsentwicklung auf der Ebene der Bebauungsplanung z. B. zu Grün- und Retentionsräumen, Regenwasserbewirtschaftung, Bebauung 	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung von Grünflächen/-anlagen, Parkanlagen, Spielplätzen • Maßnahmenvorschläge für die verbindliche Bauleitplanung auf der nachfolgenden Planungsebene

11. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale sowie die vorhandenen Vorbelastungen der im Flächennutzungsplan zu ändernden Teilflächen (A, B, C) werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt (Klima und Luft, Boden und Fläche, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter), um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf die Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Die Schutzgüter werden zunächst in ihrem Bestand erfasst, beschrieben und hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit bewertet. Bestehende Vorbelastungen, besondere Empfindlichkeiten gegenüber Eingriffen, ihr Schutzstatus, ihre Seltenheit, Naturnähe oder kulturelle Bedeutung werden dabei berücksichtigt. Auf diese Weise werden besonders hochwertige und empfindliche Bereiche, die im Mittelpunkt der Konfliktbetrachtung stehen könnten, ermittelt.

11.1. Schutzgut Klima und Luft

Eberswalde befindet sich in der Klimaregion des Mecklenburgischen-Brandenburgischen Übergangsklimas – von maritimen hin zu kontinentalen Einflüssen. Die langjährige Jahresdurchschnittstemperatur ist gemäß der Stadtklimaanalyse für die Stadt Eberswalde (2022) von 8,8 °C auf 9,9 °C angestiegen. Der kälteste Monat ist der Januar mit einer Durchschnittstemperatur von 0,8°C und der wärmste Monat der Juli mit 19,5 °C (Zeitraum 1992-2021). Im gleichen Zeitraum liegt der Jahresniederschlag bei 581 l/m². Damit befindet sich Eberswalde in einer der trockensten Regionen Deutschlands. Die vorherrschende Windrichtung ist West bis Südwest.

Das Lokalklima wird im Wesentlichen durch das Relief, die Vegetation, Gewässer und die Bebauung beeinflusst. Der Bereich des Finowkanals fungiert als zentrale Luftaustauschbahn. Die großen Waldgebiete wirken ausgleichend auf die Temperatur und versorgen die Stadt mit Frischluft. Bedeutende Gebiete für die Kaltluftentstehung und –versorgung ist insbesondere das Grünland in den Niederungsbereichen. Stark versiegelte Bereiche, die zum Stadtklimatop und Innenstadtklimatop zählen, erhitzen sich dagegen stärker und speichern die Wärme länger als von Vegetation dominierte Flächen.

Teilfläche A

Der Großteil des Plangebietes ist Bestandteil eines Waldgebietes, welches sich entlang des Oder-Havel-Kanals erstreckt. Vorherrschende Baumart ist die Kiefer. Gemäß der Waldfunktionskartierung und der Stellungnahme der unteren Forstbehörde zum parallel laufenden Bebauungsplanverfahren vom 02.08.2024 handelt es sich um einen lokalen Immissionsschutzwald. Immissionsschutzwälder filtern und absorbieren Stäube, Aerosole und Gase aus der Luft und verbessern dadurch die Luftqualität. Nadelbäume, wie die hier vorherrschende Kiefer, sind besonders effektiv, da sie ganzjährig ihre Filterfunktion ausüben. Wälder sind, mit ihrer Fähigkeit Kohlenstoff zu binden, zudem bedeutende Treibhausgas-senken.

Teilfläche B

Die Messingwerksiedlung ist dem Vorstadtklimatop zuzuordnen (Stadtklimaanalyse 2022). Es handelt sich um ein baulich geprägtes Gebiet mit versiegelten Flächen. Im zentralen Bereich kann die Belüftung durch die relativ dichte Bebauung eingeschränkt sein. Die Randbereiche sind dagegen von Freiräumen mit Vegetation geprägt und besitzen dadurch ein moderates nächtliches Abkühlungspotenzial. Hohe Bedeutung für das Lokalklima haben die Wasserflächen und der östlich angrenzende Wald. Der südlichste Ausläufer des Plangebietes ragt in die Luftaustauschbahn des Finowkanals hinein und verengt durch die Bebauung die Luftströmung. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine gewerbliche Baufläche mit Standorten genehmigungsbedürftiger Anlagen (Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen), von denen mögliche Vorbelastungen des Gebietes ausgehen können.

Teilfläche C

Die Wohnbaufläche Prignitzer Straße ist geprägt von Misch- und Übergangsklimaten (Stadtklimaanalyse 2022). Entlang der Prignitzer Straße erstreckt sich ein schmaler Waldstreifen, der den ehemaligen Sportplatz südlich und westlich umsäumt. Er besitzt eine Filter- und Pufferfunktion gegenüber der Straße und gegenüber der südlich anschließenden Bebauung. Nördlich des Sportplatzes schließen sich Offenlandbereiche und Umgebungsbebauung an, nordwestlich eine Photovoltaikfreiflächenanlage. Das Plangebiet besitzt eine klimaökologische Wertigkeit als Puffer- und Ausgleichsfläche in Nachbarschaft zu den klimatisch belasteten Gebieten südlich der Prignitzer Straße und der nord-/nordöstlich anschließenden Bebauung.

11.2. Schutzgut Boden und Fläche

Der Boden als oberster Teil der Erdkruste erfüllt wichtige Funktionen im Naturhaushalt: als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und den Menschen, als Speicher von Wasser, Nährstoffen und Gasen sowie als Filter- und Puffer gegenüber Einträgen in das Grundwasser. Die Funktionsfähigkeit ist abhängig von der Nutzungsintensität, Verdichtung und Versiegelung des Bodens. Im Stadtgebiet von Eberswalde lassen sich verschiedene Bodenarten und Bodentypen mit unterschiedlicher Funktionsfähigkeit aber auch zahlreichen Vorbelastungen unterscheiden:

Teilfläche A

Das Plangebiet liegt im Eberswalder Urstromtal in einem erhöhten Bereich der Niederterrassen des Urstromtales (Ingenieurgeologische Karte Eberswalde-Finow 1991). Ausgangssubstrat für die bodenbildenden Prozesse sind Mittel- und Grobsande mit einer Mächtigkeit > 5 m (ebd.). Als Bodentypen kommen überwiegend vergleyte, podsolige Braunerden und podsolige Gley-Braunerden vor (BÜK 300). Typische Eigenschaften sind eine gute Durchlüftung, geringe Wasserspeicherfähigkeit, ein niedriger pH-Wert und geringe Nährstoffgehalte. Der Boden ist mit einem Kiefernforst bestockt, der mit seiner Nadelstreu die Versauerung unterstützt. Gleichzeitig schützt der Wald den Boden vor Erosion. Sandige Böden besitzen ein sehr hohes Grundwasserneubildungsvermögen, welches allerdings durch die Bestockung mit ganzjährig verdunstenden Nadelgehölzen verringert wird. Die potenzielle Schadstoffakkumulations- und -filterfunktion ist bei sandigem Substrat gering. Die Bodengüte und -struktur ist unter dem Nadelholzforst als naturnah einzuschätzen. Westlich an das Plangebiet grenzt eine Altlastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung: S 14/068 Heizwerk Nordend Eberswalde.

Teilfläche B

Das Plangebiet Messingwerksiedlung liegt ebenfalls im Eberswalder Urstromtal. Das Gelände ist nach Süden und Osten hin abschüssig. Der höherliegende Bereich ist charakterisiert von Mittel- bis Grobsanden der Urstromtalbildungen, die in ihrer Mächtigkeit von Nordwest nach Südost abnehmen. Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung eine holozäne Rinnenstruktur mit humosen Sanden < 2m mächtig über tonigen Schluffen von > 5 m Mächtigkeit (Beckentonschluff), die auch von dünnen Muddelagen und Torf durchsetzt sein können (Geologische Karte Eberswalde 1 : 10.000, GeoPortal LBGR Brandenburg). Im Süden zum Finowkanal hin finden sich Flussablagerungen (überwiegend weichselspätglazial, z.T. bis holozän) (ebd.). Dementsprechend heterogen ist die Bodenentwicklung im Plangebiet. Die überwiegend vergleyte, podsolige Braunerden und grundwasserbeeinflusste Gley-Braunerden sind stark durch die anthropogene Nutzung durch Bebauung und Versiegelung überprägt (BÜK 300). Die Bodengüte ist aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen als sehr gering einzustufen. Die Bodenstruktur ist ebenfalls durch die anthropogene Nutzung gegenüber einem naturnahen Zustand vollständig verändert. Es ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der im Plangebiet vorhandenen Böden hoch verdichtet und versiegelt ist.

Die Vorhabenfläche ist im Altlastenkataster des Landkreises Barnim unter der Registrierungsnummer 05 NVA 083 als „Panzergerätelager 32 Eberswalde-Finow / Kreiswehrrersatzamt“ registriert. Durch die Nutzung als industrieller Metallverarbeitungsstandort ist der Boden nachhaltig belastet. Später wurde das Gelände von der NVA militärisch genutzt. Eine umfassende Bodensanierung ist daher erforderlich.

Teilfläche C

Das Plangebiet Prignitzer Straße liegt im Eberswalder Urstromtal in einem tieferen Bereich der Urstromtalterrasse. Ausgangssubstrate für die bodenbildenden Prozesse sind Mittel- und Grobsande mit einer Mächtigkeit z. T. über 10 m (Geologische Karte Eberswalde 1 : 10.000). Durch die anthropogenen Nutzungen als Sportplatz, Versiegelung durch ein Gebäude und die ehemalige Bahntrasse, die durch den Waldstreifen verläuft, sind die Bodenfunktionen großflächig gestört. Westlich/ nordwestlich an das Plangebiet grenzt eine Altlastenfläche mit der Bezeichnung: A 14/20 Altablagerung Chemische Fabrik.

11.3. Schutzgut Wasser

Eberswalde ist aufgrund seiner Lage im Bereich des Eberswalder Urstromtals reich an Oberflächengewässern. Natürliche und künstliche Stillgewässer, zahlreiche Quellen an den Hangkanten und ein Netz von Fließgewässern prägen das Stadtgebiet. Das bedeutendste Fließgewässer, die Finow, verbindet als älteste noch betriebene Wasserstraße in Deutschland die Havel mit der Oder. Von den zahlreichen Funktionen, die die Oberflächengewässer bereitstellen, sind insbesondere die Abflussregulations- und Retentionsfunktion und die Regulation des Lokalklimas zu bewerten sowie ihre Funktion als Lebensraum für Pflanzen- und Tiere und ihre Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion.

Im Bereich des Eberswalder Tals überwiegen niedrige Grundwasserflurabstände von unter 2 bis 5 m, auf der Hochfläche des Barnim sowie im Nordosten sind dagegen sehr hohe Grundwasserflurabstände von mehr als 10 m zu verzeichnen. Die Deckschichten der Grundwasserleiter im

Eberswalder Urstromtal sind überwiegend von gering mächtigen Sanden geprägt, wodurch ein hohes Gefährdungspotenzial gegenüber Stoffeinträgen/ Verunreinigungen besteht. Gleichzeitig ist die Grundwasserneubildungsrate in diesen Bereichen hoch.

Drei Wasserschutzgebiete befinden sich im Stadtgebiet von Eberswalde mit den jeweiligen Wasserwerken: Eberswalde I – Finow (Stadtsee), Wasserwerk Eberswalde III – Finow und Wasserwerk Tornow.

Teilfläche A

Das Plangebiet liegt unweit vom nördlich gelegenen Oder-Havel-Kanal, der vor allem als Wasserstraße für den Warentransport und Tourismus sowie als Naherholungsraum seine Bedeutung hat. Der ökologische Zustand und das ökologische Potenzial ist unbefriedigend (Daten für den 3. Bewirtschaftungsplan Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) 2022-2027). Der chemische Zustand ist mit nicht gut bewertet.

Der Grundwasserflurabstand liegt 10 bis 15 m unter der Geländeoberkante (Auskunftsplattform Wasser LfU Brandenburg). Außerdem befindet sich das Plangebiet im Wasserschutzgebiet des Wasserwerks I (Stadtsee) Eberswalde-Finow (ID: 5007) in der Zone III. Der mengenmäßige und chemische Zustand des Grundwasserkörpers sind mit gut bewertet. Gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde zum Bebauungsplanverfahren vom 15.08.2024 wird sich der Standort zukünftig außerhalb des Schutzgebietes befinden.

Teilfläche B

Im Plangebiet „Neue Messingwerksiedlung“ befinden sich mehrere Fließgewässer. Im östlichen Teil verläuft der Lichterfelder Hauptgraben aus nördlicher Richtung kommend nach Süden und mündet südöstlich des Plangebietes in den Finowkanal. Durch den Ausläufer des Lichterfelder Hauptgrabens in westliche Richtung zum Finowkanal ist das Plangebiet in einen nördlichen und einen kleineren südlichen Teil am Finowkanal geteilt. Neben dem Lichterfelder Hauptgraben fließt auch der Walzwerkgraben auf einer Nord-Süd-Achse durch das Gebiet. Beide Gräben sind teilweise verrohrt. Der ökologische Zustand und das ökologische Potenzial der Fließgewässer sind somit unbefriedigend. Gleiches gilt für den Finowkanal. Der Chemische Zustand ist ebenfalls nicht gut, wie auch der des Finowkanals.

Der Grundwasserflurabstand liegt im nördlichen Plangebiet 20 bis 30 m unter der Geländeoberkante und steigt in Richtung Süden auf 40 bis 50 m unter Geländeoberkante an (Auskunftsplattform Wasser). Die Mächtigkeit der ungesättigten Bodenzone ist hingegen sehr gering und liegt bis auf die nordwestlichste Ecke des Plangebietes bei nur 1 bis 2 m. Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Eberswalde (Finow) (ID: 7404) in der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerks Eberswalde III – Finow. Die Restriktionen der Schutzgebietsverordnung sind in der nächsten Planungsebene entsprechend zu beachten. Der mengenmäßige und chemische Zustand des Grundwasserkörpers ist mit gut bewertet.

Teilfläche C

Im Plangebiet Prignitzer Straße und in angrenzenden Bereichen sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 15 bis 20 m bzw. in Teilbereichen auch zwischen 20 und 30 m unter Geländeoberkante. Die Mächtigkeit der ungesättigten Bodenzone beträgt, gemäß den Angaben der Auskunftsplattform Wasser, 10 bis 15 m. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Durch Versiegelung und Verdichtungen des Bodens ist die Infiltration gestört und in Teilen unterbunden.

11.4. Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt, Schutzgebiete

So heterogen der eiszeitliche Formenschatz im Stadtgebiet von Eberswalde ist (zw. Choriner Endmoränenbogen u. Barnim Hochfläche), so vielfältig sind auch die Lebensräume und ihre Artenausstattung, die sie beherbergen. Geprägt ist Eberswalde von ausgedehnten Laub- und Mischwäldern, den naturnahen Fließgewässern wie Kaltes Wasser, Ragöse, Nonnenfließ und Schwärze, zahlreichen Seen und Kleingewässern sowie kleinen und großen Mooren. Neben den zahlreichen Feuchtlebensräumen, finden sich auf den grundwasserfernen Standorten der oberen Urstromtalterrassen und Dünen wertvolle Trockenlebensräume mit gefährdeten Arten. Die besonders wertvollen Gebiete wurden als Schutzgebiete ausgewiesen.

Teilfläche A

Das Plangebiet ist geprägt von einem Nadelholzforst mit der Hauptbaumart Kiefer. Der Nadelholzforst im Plangebiet ist Teil eines sich am Oder-Havel-Kanal erstreckenden Waldgebietes. Der Kiefernforst ist Lebensraum verschiedener Arten siedlungsnaher Waldbestände. Dementsprechend sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere folgenden Arten und Artengruppen zu untersuchen: Vögel, Fledermäuse, Ameisen und für die Waldrandbereiche evtl. Reptilien.

Knapp 200 m nördlich des Plangebietes liegen das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin und das gleichnamige Landschaftsschutzgebiet. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich weit mehr als 1 km entfernt. Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sind damit nicht von der Planung betroffen.

Teilfläche B

Das Plangebiet „Neues Messingwerk“ ist in großen Teilen bebaut und die Böden versiegelt. Seit den 1990er Jahren ist das Gelände ungenutzt und verfällt. Zahlreiche Bäume und Baumgruppen sind seither aufgewachsen. Insbesondere der nördliche und südliche Teil des Plangebietes weisen einen hohen Grünanteil auf. Östlich schließt ein Waldgebiet an. Die Gehölzbestände und verlassenen Gebäude bieten wertvolle Habitate für Vögel und Fledermäuse. Die Fließgewässer im Plangebiet bilden lineare Biotopverbundstrukturen für Arten der Feuchtgebiete und Gewässerränder wie Biber, Fischotter, Amphibien und Reptilien. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Biotopkartierung durchzuführen und der Bestand der genannten Arten und Artengruppen zu untersuchen.

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich weit mehr als 1 km entfernt. Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sind damit nicht von der Planung betroffen.

Teilfläche C

Das Plangebiet ist zur Prignitzer Straße hin durch einen Waldstreifen gesäumt, der die aufgelassene und ungenutzte Sportplatzfläche von der Straße trennt. Nördlich an den ehemaligen Sportplatz grenzt eine kleine Brache trockener bis frischer Standorte, die von Gehölzen umsäumt ist. Der Waldstreifen und die Brache bieten Lebensraum für verschiedene Arten siedlungsnaher Bereiche wie Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Insekten (Ameisen). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Biotop- und der Bestand der genannten Arten und Artengruppen zu untersuchen.

Rund 250 m östlich des Plangebietes befinden sich das Landschaftsschutzgebiet „Barnimer Heide“ und der Naturpark Barnim. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich weit mehr als 1 km entfernt. Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sind damit nicht von der Planung betroffen.

11.5. Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild und die Erlebnis- und Erholungsqualität werden gemäß BNatSchG durch die Vielfalt, die Eigenart und die Naturnähe der Landschaft bestimmt. Je höher die Vielfalt, die Eigenart und die Naturnähe der Landschaft ist und je geringer die Vorbelastungen durch z.B. Straßen, Hochspannungsleitungen und Windkraftanlagen sind, desto hochwertiger ist das Landschaftsbild. Eberswalde kann mit zahlreichen hochwertigen Landschaftsbildräumen aufwarten. Von besonderer Eigenart und Vielfalt ist beispielsweise der Bereich des Finowkanals, besonders hohe Naturnähe, Vielfalt und Eigenart bieten der Raum des Nonnenfließ-Schwärzetal, um nur zwei Beispiele zu nennen.

Teilfläche A

Das Plangebiet befindet sich am Rand des Gewerbegebietes „Neue Straße“ und gehört zu einem Nadelholzwald, der sich entlang des Oder-Havel-Kanals erstreckt. Östlich des Zentrums für Brand- und Katastrophenschutz führt ein Weg von der Neuen Straße durch den Wald zum Oder-Havel-Kanal. Dieser Weg dient den Naherholungssuchenden des südlich gelegenen Wohngebietes als direkte Verbindung zum Ufer des Oder-Havel-Kanals. Der Nadelholzbestand im Plangebiet ist von geringer Eigenart und Vielfalt. Die Naturnähe ist nicht vollständig ausgeprägt. Das Orts- und Landschaftsbild ist durch das bestehende Gewerbegebiet bereits vorbelastet.

Teilfläche B

Das Plangebiet „Neues Messingwerk“ liegt am historischen und ortsbildprägenden Finowkanal. Er ist charakterisiert durch die zahlreichen kulturhistorischen Elemente mit hoher Eigenart und einer hohen Vielfalt an unterschiedlichen Lebensräumen, die eng miteinander verzahnt sind. Charakteristisch sind neben dem Finowkanal selbst auch die zahlreichen Fließe und Gräben (teilweise verrohrt), die in ihn entwässern. Altbäume erscheinen als markante und charakteristische Landschaftselemente. Die zunehmend vom Verfall betroffenen, leer stehenden Gebäude stellen einen städtebaulichen Missstand dar und wirken negativ auf das Orts- und Landschaftsbild.

Teilfläche C

An der Prignitzer Straße ist das Orts- und Landschaftsbild geprägt durch den Kiefernbestand, der als Waldsaum entlang der Straße verläuft. Der Waldsaum, der die beiden Waldgebiete östlich und westlich des Plangebietes miteinander verbindet, ist im Landschaftsrahmenplan Barnim als „sehr hochwertige“ Landschaftsbildeinheit bewertet. Der aufgelassene Sportplatz und die nördlich anschließende Brache bieten hingegen keine wertgebenden Elemente für das Landschaftsbild.

11.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter/ kulturelles Erbe

Die Stadt Eberswalde blickt auf eine lange Industriegeschichte zurück, die sich neben der Bezeichnung einiger Ortsteile wie Eisenspalterei, Kupferhammer und Messingwerk in zahlreichen Flächendenkmalen und denkmalgeschützten Bauwerken zeigt. Der Finowkanal, der die unterschiedlichen Industriedenkmale verbindet, steht mit seinen dazugehörigen Bauwerken wie den Schleusen und Wehren selbst unter Denkmalschutz. Zahlreiche Bodendenkmale liegen insbesondere in den Siedlungskernen der Ortsteile.

Teilfläche A

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Teilfläche B

Im Plangebiet des „Neuen Messingwerks“ stehen eine Vielzahl von Industrie- und Verwaltungsgebäude aus unterschiedlichen historischen Epochen. Von dem Gesamtensemble des Altwerkes stehen die Knüppelgießhalle, das Abfallmagazin und die Drahtütte unter Denkmalschutz (BLDAM 2023). Teile des Plangebietes gehören außerdem zum im Wesentlichen auf der gegenüberliegenden Seite der Altenhofer Straße liegenden geschützten Denkmalbereich Flächendenkmal Messingwerksiedlung.

Teilfläche C

Kulturgüter sind nicht betroffen. Sachgüter sind in Form des nicht mehr genutzten und verfallenen Sportplatzes sowie den Überresten der ehemaligen Bahnanlage vorhanden.

11.7. Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die naturbezogene Erholung und Freizeitgestaltung, die lufthygienische und bioklimatische Situation sowie mögliche Beeinträchtigungen beispielsweise durch Licht- und Lärmimmissionen zu berücksichtigen. Bei der Bewertung von besonderer Bedeutung ist der Grünflächenanteil, der in Eberswalde mit über 80 % sehr hoch ist. Große Waldflächen umgeben die Stadt und ragen teilweise weit in sie hinein und beeinflussen durch ihre Funktionen die bioklimatische und lufthygienische Situation positiv. Gleichzeitig besitzen sie eine hohe Bedeutung für die Naherholung, wie auch die Vielzahl von innerstädtischen Naturoasen, Parks und Kleingartenanlagen. Ein Netz von blau-grünen Wegen, von denen der Treidelweg entlang des Finowkanals die Hauptverbindung in Ost-West-Richtung darstellt, laden zu Sport, Freizeit, Erholung und gesunden Alltagswegen ein.

Teilfläche A

Wie bereits beim Schutzgut Klima behandelt, ist ein Großteil des Plangebietes Bestandteil eines Waldgebietes, welcher die Funktion eines lokalen Immissionsschutzwaldes besitzt und damit zur Verbesserung der Luftqualität beiträgt. Auch die bioklimatische Situation wird positiv beeinflusst. Die betroffene Waldfläche selbst ist am Rande von Gewerbeflächen ohne Erholungsfunktion, wird allerdings tangiert von einem Verbindungsweg zum Oder-Havel-Kanal, der für die Naherholung von Bedeutung ist und an dem entlang ein Wander- und Radweg verläuft. Lärmimmissionen durch das Gewerbegebiet und durch den Straßenverkehr sind als Vorbelastungen vorhanden.

Teilfläche B

Das eigentliche Plangebiet „Neues Messingwerk“ hat derzeit für den Menschen und seine Gesundheit sowie Erholung keine Bedeutung, da das Areal nicht genutzt wird und die Gebäude verfallen. Es liegt allerdings unmittelbar an einem der wichtigsten innerstädtischen Erholungsräume, dem Finowkanal, und mit dem parallel verlaufenden Treidelweg gleichzeitig auch an einem bedeutenden touristischen Rad- und Wanderweg. Die bioklimatische Situation am Finowkanal ist durch die Verdunstungskühlung und Beschattung an heißen Sommertagen als positiv zu bewerten. Die östlich angrenzende Waldfläche sorgt zudem für eine positive lufthygienische Situation, die durch die Lage an der Luftaustauschbahn des Finowkanals noch unterstützt wird.

Teilfläche C

Der Waldgürtel entlang der Prignitzer Straße führt durch seine Filter- und Pufferfunktion zu einer Verbesserung der lufthygienischen Situation. In enger Nachbarschaft zu den klimatisch belasteten Gebieten südlich der Prignitzer Straße und der nord-/nordöstlich anschließenden Bebauung wirkt er durch Beschattung und Verdunstungskühlung zudem positiv auf die bioklimatische Situation. Auch gegen die Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr wirkt der Waldgürtel mildernd. Der ehemalige Sportplatz besitzt keine Erholungs- und Freizeitfunktion mehr, da er durch die neu angelegte Waldsportanlage in der Schönholzer Straße mit einem breiten und attraktiven Angebotsspektrum abgelöst wurde. Blendwirkungen können von der benachbarten Freiflächenphotovoltaikanlage ausgehen. Auch diese sind im nachgeordneten Bauleitplanverfahren näher zu untersuchen.

11.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern spiegeln die enge strukturelle und funktionale ökosystemare Verflechtung und die systemimmanenten Abhängigkeiten wieder.

Teilfläche A

Auf dem sandigen und nährstoffarmen Boden der Urstromtalterrasse stockt ein Wald dominiert von der Baumart Kiefer mit geringen Standortansprüchen. Der gut durchlässige Sandboden besitzt ein hohes Potenzial zur Grundwasserneubildung, welches allerdings durch die ganzjährig verdunstenden Nadelgehölze geschmälert wird. Durch die Verdunstungsleistung des Waldes und seine luftreinigenden Funktionen wird die menschliche Gesundheit positiv beeinflusst. Der Wald bietet Lebensraum für zahlreiche siedlungsnah lebende Arten.

Teilfläche B

Ausgehend von den erheblichen anthropogenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Versiegelung und Altlasten resultieren enge Wechselwirkungen mit Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser u. a. durch stark eingeschränkte Versickerung, den Biotop- und Artenschutz sowie das Landschaftsbild. Insbesondere der hohe Versiegelungsgrad und der fehlende Oberboden der nahezu vollflächig industriell-gewerblich genutzten Fläche erschwert gegenwärtig eine naturnahe Entwicklung der genannten Schutzgüter. Dennoch bieten die verlassenen Gebäude Niststätten für Gebäudebrüter und Quartiere für Fledermäuse. Mit den aktuellen Beeinträchtigungen hat das Plangebiet keinerlei Bedeutung für die Erholungsfunktion und die Gesundheit des Menschen.

Teilfläche C

Das enge Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern ist durch verschiedene anthropogene Beeinträchtigungen vornehmlich Versiegelung und Verdichtung des Bodens in großen Teilen sowie Altlastenverdacht in Randbereichen des Plangebietes gestört. Daraus resultieren nicht nur eine verminderte Grundwasserneubildung und Retentionsvermögen, sondern auch ein verringertes Lebensraumangebot für Pflanzen und Tiere. Hervorzuheben sind hingegen die vielfältigen Funktionen des Gehölzgürtels, der die Waldflächen östlich und westlich des Plangebietes miteinander verbindet; seine Habitat- und Verbundfunktion für Arten, die Bedeutung für das Lokalklima und die Gesundheit des Menschen sowie das Landschaftsbild mit seinem Waldcharakter der Barnimer Heide.

12. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschreibt in Grundzügen die Entwicklung der Teilflächen entsprechend der gegenwärtigen Flächendarstellungen im derzeit rechtswirksamen FNP unter Berücksichtigung des derzeitigen Flächenzustandes. Die aktuellen Flächendarstellungen sind für die Teilflächen:

- **Teilfläche A:** Gewerbliche Baufläche und Fläche für Wald
- **Teilfläche B:** Sonderbaufläche „Tourismus“
- **Teilfläche C:** Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sowie Sonstige SPE-Fläche mit Zweckbestimmung Renaturierung belasteter Standorte, Freihaltetrasse Bahnanlage

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planungen beschreibt insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben. Die Beschreibung der Auswirkungen erfolgt verbal argumentativ und mit Bezug zu den geplanten Flächendarstellungen der vorliegenden 5. Änderung des FNP:

- **Teilfläche A:** Sonderbaufläche „Bevölkerungs-/ Katastrophenschutz“
- **Teilfläche B:** Gemischte Baufläche und Wohnbaufläche
- **Teilfläche C:** Wohnbaufläche

Auf dieser Planungsebene lässt sich naturgemäß noch nicht abschätzen, welche Bebauung, welche Anlagen und Nutzungen in den jeweiligen Geltungsbereichen der nachfolgenden Bebauungspläne geplant werden sollen, weshalb auch noch keine konkreten Aussagen zur zukünftigen Entwicklung des Umweltzustandes einschließlich sämtlicher baubedingter, anlagenbedingter, betriebsbedingter und rückbaubedingter Auswirkungen prognostisch abschätzbar sind. Die Erheblichkeit der Auswirkungen ist von der Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter mit Bezug zum konkreten Einzelfall abhängig und muss in der nachfolgenden Planungsebene genauer untersucht, geprüft und bewertet werden. Im Rahmen des Umweltberichtes des FNP erfolgt eine überschlägige Betrachtung auf Grundlage der Begründung zur 5. Änderung des FNP. Die Prognosen werden schutzgutbezogen abgearbeitet.

12.1. Schutzgut Klima und Luft

Teilfläche A

Bei **Nichtdurchführung** der Planung bleibt eine Zweiteilung des Plangebietes in eine Gewerbliche Baufläche und eine Fläche für Wald bestehen. Es bestünde die Möglichkeit eine Waldumwandlung auf der Gewerblichen Baufläche, also etwa der Hälfte der Fläche durchzuführen, wodurch allerdings die Umsetzung des ZfBK nicht realisierbar wäre. Nur ein kleiner Randbereich des Immissionsschutzwaldes würde in diesem Fall seine Funktionen nicht mehr erfüllen können. Eine Kompensation des Eingriffes wäre dennoch erforderlich.

Bei **Durchführung** der Planung würde die gesamte Plangebietsfläche zur Sonderbaufläche „Bevölkerung-/ Katastrophenschutz“ entwickelt werden. Dafür ist eine Waldumwandlung auf der gesamten Plangebietsfläche erforderlich, die allerdings nur einen verhältnismäßig kleinen Anteil des lokalen Immissionsschutzwaldes umfasst. Diese Waldfunktion ist bei Verlust des Waldstückes vor Ort nicht wiederherstellbar (und deshalb auch gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 02.08.2024 zum Bebauungsplanverfahren nicht genehmigungsfähig, es sei denn, die Waldumwandlung liegt im überwiegenden öffentlichen Interesse). Der Wald mit seinen verlorengehenden Funktionen ist dann an anderer Stelle zu kompensieren, damit die Reinigung der Luft und damit die Luftqualität nachhaltig gewährleistet werden können und der Klimawandel durch Kohlenstoffspeicherung gemindert werden kann. Mögliche von der Sonderbaufläche ausgehende Luftverunreinigungen oder Lärm sind im nachfolgenden Bauleitplanverfahren näher zu betrachten.

Teilfläche B

Bei **Nichtdurchführung** der Planung und Beibehaltung der Sonderbaufläche „Tourismus“ würde sich weder an der lokalklimatischen Situation noch an den Auswirkungen auf den Klimawandel etwas ändern.

Bei **Durchführung** der Planung und Festsetzung einer „Gemischten Baufläche“ und „Wohnbaufläche“ würde auch mit veränderter Bebauung ein baulich geprägtes Gebiet mit versiegelten Flächen bestehen bleiben und das Gebiet nach wie vor zum Vorstadtklimatop zuzuordnen sein. Mit der Neugestaltung der Messingwerksiedlung bestünde allerdings die Chance, verrohrte Gewässerabschnitte zu öffnen und die Abschnitte zu renaturieren – mit positiven Auswirkungen auf das Lokalklima. Außerdem könnte die Bebauung im südlichsten Ausläufer des Plangebietes, die in die Luftaustauschbahn des Finowkanals hineinragt, unter

Berücksichtigung dieser entsprechend neu konzipiert werden. Nordöstlich des Änderungsbereiches liegt eine gewerbliche Baufläche mit Standorten von genehmigungsbedürftigen Anlagen. Im nachfolgenden Bauleitplanverfahren sind auf das Plangebiet einwirkende Geräusch- und Geruchsmissionen sowie Luftverunreinigungen ausgehend von dieser gewerblichen Baufläche zu untersuchen.

Teilfläche C

Bei **Nichtdurchführung** der Planung würde die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und Sonstige SPE-Fläche mit Zweckbestimmung Renaturierung belasteter Standorte sowie die Freihaltetrasse Bahnanlage aufgrund der fehlenden Nutzung langsam der Sukzession unterliegen. Auswirkungen auf die klimatische Situation gäbe es in den kommenden Jahren nicht. Auch die Filter- und Pufferfunktion gegenüber der Straße blieben unverändert.

Bei **Durchführung** der Planung und Entwicklung der Wohnbaufläche Prignitzer Straße könnte ein Wohngebiet mit hohem Grünanteil entwickelt werden. Dies könnte sowohl mit dem Erhalt des Waldstreifens an der Prignitzer Straße als auch mit heranrückender Bebauung und Waldumwandlung einhergehen. Letztgenannte Variante könnte sich negativ auf das Lokalklima und die Folgen des Klimawandels auswirken, da Beschattung und Verdunstungskühlung durch den fehlenden Gehölzgürtel ausbleiben würden. Eventuell auftretende Blendwirkungen durch die nordwestlich angrenzende Photovoltaikfreiflächenanlage sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu untersuchen. Die konkrete Planung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zum Ausgleich erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

12.2. Schutzgut Boden und Fläche

Teilfläche A

Bei **Nichtdurchführung** der Planung könnte die Gewerbliche Baufläche versiegelt werden und ihre natürlichen Bodenfunktionen verlieren bzw. diese eingeschränkt werden. Unter der Fläche für Wald könnten die Bodenfunktionen in ihrem derzeitigen Umfang erhalten bleiben.

Bei **Durchführung** der Planung ist nach Waldumwandlung mit einer durch die Nutzung verbundenen Versiegelung und Verdichtung des Bodens zu rechnen. Damit würden in großen Teilen des Plangebietes die Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigt bzw. verloren gehen.

Eine Kompensation ist in beiden Fällen erforderlich und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

Teilfläche B

Bei **Nichtdurchführung** der Planung bleiben die bestehenden Versiegelungen und Verdichtungen des Bodens vollumfänglich bestehen. Ohne eine Nachnutzung der alten Industrie- und Militärbrache steht eine Sanierung der Altlasten nicht in Aussicht.

Bei **Durchführung** der Planung sind aufgrund der bereits vorhandenen anthropogenen Vorbelastungen des Bodens keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Gegenteil ist durch die Bodensanierung der Altlastenflächen mit einer positiven Entwicklung zu rechnen.

Teilfläche C

Bei **Nichtdurchführung** der Planung sind keine Veränderungen für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten. Die vorhandenen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit durch Versiegelung und Verdichtung bleiben in vollem Umfang bestehen.

Bei **Durchführung** der Planung könnte der inzwischen nicht mehr genutzte Sportplatz mit seinen Nebenanlagen einschließlich den baulichen Überresten der Bahnanlage rückgebaut und die Fläche für einen neuen integrierten Wohnstandort nachgenutzt werden. Damit würde zwar auch eine Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Verkehrsinfrastruktur einhergehen, doch gleichzeitig auch eine Renaturierung der belasteten Standorte über die Ausgleichsplanung umsetzbar werden.

12.3. Schutzgut Wasser

Teilfläche A

Bei **Nichtdurchführung** der Planung kann das anfallende Niederschlagswasser wie gegenwärtig im Boden versickern, es sei denn die gewerbliche Baufläche würde versiegelt werden und damit die Aufnahme und die Retention von Niederschlag in diesem Bereich beeinträchtigt werden. Unter der Fläche für Wald würden die Funktions- und Leistungsfähigkeit dagegen erhalten bleiben.

Bei **Durchführung** der Planung ist mit einer Versiegelung und damit einer nur noch eingeschränkten Aufnahme des Niederschlagswassers durch den Boden zu rechnen. Ein Teil des Niederschlags würde auf den versiegelten Flächen verdunsten. Durch geeignete Maßnahmen des Regenrückhaltes können mögliche Beeinträchtigung vermieden werden. Gleichzeitig ist allerdings das Gefährdungspotenzial des Grundwasserleiters gegenüber Stoffeinträgen zu beachten, welches bedingt durch die sandigen Substrate vergleichsweise hoch ist. Das laufende Verfahren zum Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes I (Stadtsee) ist zu beachten, da sich das Plangebiet bislang in der Trinkwasserschutzzone III befindet. Gemäß der Stellungnahme des Zweckverbands für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung vom 21.03.2024 wird das Plangebiet im Zuge der Neuaufstellung nach bisherigem Planungsstand nicht mehr in einem Wasserschutzgebiet liegen.

Teilfläche B

Bei **Nichtdurchführung** der Planung würden die großflächigen Versiegelungen erhalten bleiben und das anfallende Niederschlagswasser aufgrund des geneigten Reliefs in diesen Bereichen oberirdisch abfließen und in die Vorfluter münden. Die verrohrten Gewässerabschnitte und in Teilen auch defekten Drainagen würden im Boden verbleiben.

Bei **Durchführung** der Planung könnte nach dem Prinzip der Schwammstadt eine nachhaltige Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgen, wobei die Altlastenproblematik und die Verordnung zum Wasserschutzgebiet Eberswalde (Finow) (ID: 7404) mit ihren Restriktionen zwingend zu beachten sind. Die derzeit verrohrten Gewässerabschnitte könnten geöffnet und renaturiert werden und auf diese Weise eine Durchgängigkeit der Fließgewässer wiederhergestellt werden.

Teilfläche C

Bei **Nichtdurchführung** der Planung sind keine Veränderungen des Wasserhaushaltes im Plangebiet zu erwarten.

Bei **Durchführung** der Planung könnte nach dem Prinzip der Schwammstadt eine nachhaltige Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgen. Durch Maßnahmen des Regenrückhaltes auf Grünflächen und lokaler Versickerung und Verdunstung können Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und den Wasserhaushalt im Gebiet nicht abgeleitet werden.

12.4. Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt, Schutzgebiete

Teilfläche A

Bei **Nichtdurchführung** der Planung ist nur auf der Teilfläche, die als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, eine Umwandlung des Nadelholzforstes möglich. Die Fläche für Wald würde hingegen als solch bestehen bleiben. Mit der Waldumwandlung ginge ein Lebensraumverlust verschiedener Arten siedlungsnaher Waldbestände in geringem Umfang einher.

Die **Durchführung** der Planung würde eine Waldumwandlung im gesamten Plangebiet ermöglichen, welche allerdings nur eine verhältnismäßig kleine Teilfläche des ausgedehnten Waldgürtels am Oder-Havel-Kanal in Anspruch nehmen würde. Der Biotopverbund als solcher würde dennoch bestehen bleiben. Eine Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart geht immer mit einem Verlust an Lebensraum für die dort lebenden Tier- und Pflanzenarten einher. Der konkrete Lebensraumverlust für Vögel, Fledermäuse, Ameisen und in den Waldrandbereichen evtl. auch Reptilien ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen sind zu konzipieren. Eine Ersatzaufforstungsfläche ist für den Verlust des vorhandenen Waldstückes verbindlich zu sichern.

Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sind nicht von der Planung betroffen.

Teilfläche B

Bei **Nichtdurchführung** der Planung ist die Realisierung der bislang vorgesehenen touristischen Nachnutzung des Gebietes, die schon in den letzten Jahren erfolglos blieb, eher unwahrscheinlich. Wahrscheinlicher sind der weitere Verfall der alten Bausubstanz und eine fortwährende Sukzession, die aber aufgrund der großflächigen Versiegelungen nur äußerst langsam voranschreiten würden. Eine naturnahe Entwicklung ist aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen nicht möglich. Habitate für Gebäudebrüter und Fledermäuse würden weiterhin erhalten bleiben.

Bei **Durchführung** der Planung und Entwicklung einer gemischten Baufläche und Wohnbaufläche könnte mit einer Nachnutzung des Areals auch ein Verlust von wertvollen Habitaten von Vögeln und Fledermäusen verbunden sein. Dieser mögliche Verlust ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung genauer zu untersuchen und durch entsprechende

Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die Fließgewässer im Plangebiet bilden lineare Biotopverbundstrukturen für Arten der Feuchtgebiete und Gewässerränder wie Biber, Fischotter, Amphibien und Reptilien. Teile sind allerdings verrohrt und können im Rahmen der Neugestaltung geöffnet, renaturiert und damit als wertvoller Lebensraum für zahlreiche Arten gestaltet und der Biotopverbund verbessert werden. Grundlage dafür ist eine Biotopkartierung und Untersuchung der genannten Arten und Artengruppen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen sind.

Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sind damit nicht von der Planung betroffen.

Teilfläche C

Bei **Nichtdurchführung** der Planung würden auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes ohne regelmäßige Mahd in den Gras- und Staudenfluren erste Gehölze aufwachsen und sich im Laufe der Zeit, dort wo es der Boden zulässt, Vorwaldstadien ausbilden. Durch die Sukzession würden Offenlandarten verdrängt werden. Eine naturnahe Entwicklung ist aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen (Sportplatz mit seinen Nebenanlagen einschließlich den baulichen Überresten der Bahnanlage) dennoch nicht abzuleiten.

Bei **Durchführung** der Planung könnte der inzwischen nicht mehr genutzte Sportplatz mit seinen Nebenanlagen einschließlich den baulichen Überresten der Bahnanlage rückgebaut und die Fläche für einen neuen integrierten Wohnstandort nachgenutzt werden. Damit würde auch ein Verlust der anthropogen geprägten Gras- und Staudenfluren durch Gebäude und Verkehrsinfrastruktur einhergehen, doch gleichzeitig auch eine Renaturierung der belasteten Standorte über die Ausgleichsplanung umsetzbar werden. Der Waldstreifen entlang der Prignitzer Straße könnte sowohl erhalten bleiben, als auch durch Bebauung beeinträchtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Biotopkartierung und eine Erfassung der oben genannten Arten und Artengruppen durchzuführen. Durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren sind, sind die Beeinträchtigungen von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen zu vermeiden.

Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sind damit nicht von der Planung betroffen.

12.5. Schutzgut Landschaftsbild

Teilfläche A

Bei **Nichtdurchführung** der Planung würde eine Waldumwandlung auf der Teilfläche des Plangebietes durch das bereits vorhandene ortsbildprägende Gewerbegebiet eine verhältnismäßig geringe Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild haben. Im Hintergrund des Gewerbegebietes würde nach wie vor der von Kiefern dominierte Wald das Landschaftsbild einrahmen.

Bei **Durchführung** der Planung könnte im gesamten Plangebiet eine Waldumwandlung ermöglicht werden und anschließend bauliche Anlagen das bestehende Gewerbegebiet erweitern. Das Gewerbegebiet würde eine optisch stärkere Dominanz erlangen, welche auch abhängig von der Höhe der geplanten baulichen Anlagen ist, und den Wald weiter in den

Hintergrund treten lassen. Die raumwirksame Waldkante entlang des Oder-Havelkanals bliebe erhalten, so dass die Auswirkungen von Norden auf den stadtbildprägenden Freiraum des Fließgewässers mit anschließendem ortsbildprägendem Kiefernwald als gering einzuschätzen sind.

Teilfläche B

Bei **Nichtdurchführung** der Planung ist von einem fortschreitenden Verfall der leerstehenden Gebäude auszugehen. Dieser städtebauliche Missstand hätte nicht nur negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Plangebietes selbst, sondern würde sich auch negativ auf den gegenüberliegenden Teil der bewohnten Messingwerksiedlung auswirken.

Bei **Durchführung** der Planung könnten die zum Teil unter Denkmalschutz stehenden Gebäude rekonstruiert und einer neuen Bestimmung zugeführt werden. Die Neugestaltung des Plangebietes unter größtmöglichem Erhalt des Bestandes an Altbäumen und Baumgruppen, könnte zu einer Aufwertung des Ortsbildes führen mit positiver Wirkung bis hinunter zum stadtbildprägenden Freiraum des Finowkanals. Das Landschafts- und Ortsbild substanziell aufzuwerten, würde zudem die Öffnung bislang verrohrter Fließgewässerabschnitte und die Einbindung in die Siedlung des „Neuen Messingwerks“ ermöglichen.

Teilfläche C

Bei **Nichtdurchführung** der Planung bleibt das Orts- und Landschaftsbild an der Prignitzer Straße geprägt von einem Waldstreifen, der die Straße auf der Nordseite säumt. Zur Spechthausener Straße hin bliebe die Sicht auf den brachliegenden, ungepflegten Sportplatz nebst verfallenem Gebäude frei, wodurch das Ortsbild an Attraktivität verliert.

Bei **Durchführung** der Planung könnte einerseits der Waldstreifen zur Prignitzer Straße hin erhalten bleiben und durch ergänzende Pflanzungen eine Aufwertung erfahren, andererseits könnte auch eine heranrückende Bebauung den städtischen Charakter hervorheben. Durch eine Neugestaltung des ehemaligen Sportplatzes als grünes Wohngebiet unter Berücksichtigung von Landschaftselementen der Märkischen Heide könnte eine Aufwertung des Gebietes mit positiven Effekten auf das Brandenburgische Viertel erzielt werden.

12.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter/ kulturelles Erbe

Teilfläche A

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Teilfläche B

Bei **Nichtdurchführung** der Planung und einer weiterhin ausbleibenden touristischen Entwicklung würden auch die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude weiter verfallen.

Bei **Durchführung** der Planung könnten eine Instandsetzung der denkmalgeschützten Gebäude: Knüppelgießhalle, Abfallmagazin, Drahhütte und der zum Flächendenkmal Messingwerksiedlung gehörenden Bestandteile erfolgen.

Teilfläche C

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Der ehemalige Sportplatz ist ungepflegt und die Nebenanlagen verfallen. Die Überreste der alten Bahnanlage sind von Vegetation überwachsen. Bei **Durchführung** der Planung würden die Anlagen rückgebaut werden.

12.7. Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung

Teilfläche A

Bei **Nichtdurchführung** der Planung ist nur auf der Teilfläche, die als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, eine Umwandlung des Immissionsschutzwaldes möglich.

Bei **Durchführung** der Planung könnte im gesamten Plangebiet eine Waldumwandlung erfolgen und damit die Funktion des lokalen Immissionsschutzwaldes durch die Verkleinerung seiner Gesamtausdehnung gemindert werden. Durch die Ausweitung des Gewerbegebietes könnten die bereits vorhandenen Lärmimmissionen zusätzlich verstärkt werden. Die Naherholungsfunktion des nördlich im Schutz des Waldes liegenden Rad- und Wanderweges entlang des Oder-Havel-Kanals sollte keine Beeinträchtigung erfahren.

In beiden Fällen ist der jeweilige Verlust des Waldanteiles mit seinen verlorengelassenen Funktionen zu kompensieren.

Teilfläche B

Bei **Nichtdurchführung** der Planung und ausbleibender touristischer Entwicklung bliebe das Gebiet selbst unbedeutend für den Menschen, seine Gesundheit sowie Erholung.

Bei **Durchführung** der Planung könnte ein durchmischtes Wohnquartier mit verschiedenen ergänzenden Funktionen einschließlich diverser Kultur- und Freizeitangebote entwickelt werden. Bei der Planung der öffentlichen Grünräume und Plätze soll einer qualitativ hochwertigen Wohnumfeldgestaltung hohe Bedeutung beigemessen werden. Durch eine Öffnung des Plangebietes zum wichtigsten innerstädtischen Erholungsraum, dem Finowkanal mit Treidelweg, können neue Wegeverbindungen für Erholungssuchende geschaffen/erschlossen werden. Für Verdunstungskühlung und Beschattung an heißen Sommertagen bedeutende Bäume und Baumgruppen sollen für eine angenehme Aufenthaltsqualität erhalten bleiben.

Teilfläche C

Bei **Nichtdurchführung** der Planung würde der Waldgürtel entlang der Prignitzer Straße, der mit seiner Filter- und Pufferfunktion zu einer Verbesserung der lufthygienischen Situation und des Bioklimas führt, erhalten bleiben. Der ehemalige Sportplatz würde auch zukünftig keine Erholungs- und Freizeitfunktion mehr besitzt und damit auch keinen Beitrag mehr zur menschlichen Gesundheit leisten, da die neu angelegte Waldsportanlage diesen abgelöst hat.

Bei **Durchführung** der Planung könnte der Waldgürtel zur Prignitzer Straße mit seinen vielfältigen Funktionen für die menschliche Gesundheit erhalten bleiben, aufgewertet werden oder aber in seiner Ausdehnung reduziert werden. Mit einer Waldumwandlung wäre allerdings eine Reduzierung der Funktionen verbunden, die anderweitig kompensiert werden müssten. Mit

einer durchgrünten Wohnbaufläche am Waldrand könnte ein neuer Wohnstandort mit qualitativ hochwertigen Wohnumfeldfunktionen entwickelt werden.

12.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Teilfläche A

Bei **Nichtdurchführung** der Planung könnte auf der Teilfläche, die als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, eine Umwandlung des Waldes in eine andere Nutzungsart erfolgen. Der gut durchlässige Sandboden besitzt ein hohes Potenzial zur Grundwasserneubildung, welches durch Bodenversiegelungen in diesem Bereich eingebüßt werden würde. Der erhaltene Wald hingegen würde durch seine Verdunstungsleistung und seine luftreinigenden Funktionen die menschliche Gesundheit weiterhin positiv beeinflussen. Außerdem bietet er Lebensraum für zahlreiche siedlungsnah lebende Arten.

Bei **Durchführung** der Planung könnte die Waldumwandlung im gesamten Plangebiet umgesetzt werden und mit der neuen Flächennutzung eine Versiegelung des Bodens einhergehen. Dies hätte eine verminderte Infiltrationsleistung des anfallenden Niederschlagswassers zur Folge und würde außerdem eine Reduktion des Lebensraumangebotes für Pflanzen und Tiere nach sich ziehen.

Teilfläche B

Bei **Nichtdurchführung** der Planung und ausbleibender touristischer Nachnutzung würde sich an den bestehenden erheblichen anthropogenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter nichts Wesentliches ändern. Allein die Pflanzen und Tiere würden im Laufe der Jahre Teilbereiche wiederbesiedeln.

Bei **Durchführung** der Planung könnten durch die Bodensanierung der Altlastenflächen die Bodenfunktionen verbessert werden, was gleichzeitig zu einer Verbesserung der Grundwasserneubildungsfunktion und Wasserqualität führen könnte. Eine Öffnung und Renaturierung der verrohrten Fließgewässerabschnitte würde die Durchgängigkeit der Fließgewässer herstellen, womit wertvolle Lebensräume für Arten der Feuchtgebiete und Gewässer zurückgewonnen und die Biotopverbundfunktion verbessert wäre. Gleichzeitig könnte mit dieser Maßnahme eine Verbesserung des Lokalklimas insbesondere in den heißen Sommermonaten und eine Aufwertung der Wohnumfeldfunktion erreicht werden.

Teilfläche C

Bei **Nichtdurchführung** der Planung würden die bestehenden anthropogenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter erhalten bleiben und eine natürliche Entwicklung verhindern.

Bei **Durchführung** der Planung könnte die Entwicklung eines neuen integrierten Wohnstandortes sowie die gleichzeitige Renaturierung belasteter Standorte im Rahmen der Kompensation zu Beeinträchtigungen wie auch Verbesserungen und Aufwertungen der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter führen. Neuversiegelungen durch Gebäude und Verkehrsinfrastruktur würden die Bodenfunktionen und die Infiltration unterbinden und einen Verlust von Habitaten von Pflanzen und Tieren verursachen. Dagegen würde die Renaturierung

belasteter Standorte die Bodenfunktionen verbessern mit positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, das Lebensraumangebot und die Gesundheit des Menschen.

12.9. Erzeugte Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ist nicht mit wesentlich höheren Abfallmengen zu rechnen. Einzelfallorientiert ist im Rahmen der nachfolgenden Bebauungspläne der sachgerechte Umgang mit den erzeugten Abfällen zu konkretisieren.

12.10. Kumulative Wirkungen

Eine Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist aufgrund der drei kleinräumigen Änderungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans, die sich zudem nicht im Randbereich des Plangebietes befinden, nicht zu erwarten.

13. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

13.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist vor allem die Vermeidung naturschutzrechtlicher Konflikte durch Standortoptimierung von Bedeutung (Lau 2012). Eine grundsätzliche Vermeidungsmaßnahme für das Schutzgut Boden stellt der planerisch sparsame Umgang mit Grund und Boden dar. Im Flächennutzungsplan wird dies durch die Ausweisung von bereits vorbelasteten Standorten für Bauflächen und die Planung integrierter Wohnstandorte zur Nutzbarmachung vorhandener Infrastruktur grundsätzlich formuliert. Damit werden gleichzeitig zusätzliche negative Auswirkungen auf alle anderen Schutzgüter vermieden. Eine Minimierung von Neuversiegelungen wirkt dabei einer Beeinträchtigung der Wasserretention und -infiltration entgegen. Auch Beeinträchtigungen von Arten und Biotopen können grundsätzlich durch eine Standortoptimierung und damit einhergehendem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie Erhalt vorhandener Biotopstrukturen vermieden werden. Durch die Wahl des Standortes auf der Ebene des Flächennutzungsplans können Flächen mit hoher Wertigkeit für den Naturhaushalt und hoher Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden. In diesem Zusammenhang ist die großflächige Sicherung von Schutzgebieten, Flächen für Wald, Wasser, Grünflächen und Parkanlagen nicht nur für Arten und Biotope, sondern ebenfalls für das Schutzgut Klima – zur Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes, das Landschaftsbild und die menschliche Gesundheit von großer Bedeutung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die auf dieser Planungsebene nur allgemein formulierten Planungen und Maßnahmen auf den konkreten Einzelfall des jeweiligen Vorhabens bezogen zu konkretisieren.

13.2. Ausgleichsmaßnahmen

In der Flächennutzungsplanung werden anders als in der verbindlichen Bebauungsplanung grundsätzlich keine konkreten Ausgleichsmaßnahmen formuliert, sondern nur Flächen zum

Ausgleich geplant und dargestellt (Lau 2012). Durch die vorrausschauende und abgewogene Planung der Flächennutzung insbesondere unter Berücksichtigung von Flächenrecycling können Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig vermieden werden. Dennoch bleibt die kleinflächige Umwandlung von Flächen für Wald in eine andere Nutzungsart unvermeidbar, wo durch ein Kompensationserfordernis entsteht. Auch Neubebauung und zusätzliche Verkehrsinfrastruktur oder punktuelle Entnahme von Gehölzen, können Kompensationen notwendig machen. Diese unvermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen sind durch adäquate Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hinsichtlich Art und Umfang und in möglichst demselben Naturraum zu kompensieren, um einen wirksamen Ausgleich gewährleisten zu können. Die konkrete Planung und Quantifizierung des Eingriffs wie auch des Kompensationsbedarfs erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. In der Bebauungsplanung ist die vollständige Kompensation nachzuweisen. Sie ist vorrangig im Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplans vorzusehen, beispielsweise durch die Pflanzung von Gehölzen, die Öffnung und Renaturierung bislang verrohrter Fließgewässerabschnitte und die Installation von Nisthilfen. Darüber hinaus sind mögliche Flächen für Maßnahmenschwerpunkte im Flächennutzungsplan durch Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft grundsätzlich formuliert. Alternativ können gegebenenfalls auch Ersatzmaßnahmen auf dem Gebiet benachbarter Gemeinden umgesetzt werden.

14. Anderweitig in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten

Für die **Teilfläche A**: ein Übungsgelände für das „Zentrum für Brand- und Katastrophenschutz“ wurde eine Fläche im direkten Anschluss an das bestehende „Zentrum für Brand- und Katastrophenschutz“ und damit auch Anschluss an das Gewerbegebiet in Eberswalde Nordend ausgewählt. Das Übungsgelände fügt sich in das vorhandene Gewerbeband ein und ist infrastrukturell erschlossen. Einbezogen in die Überlegungen wurde zuvor außerdem eine Fläche in Eberswalde, Stadtteil Finow, angrenzend an das Objekt der Eberswalder Berufsfeuerwehr. Diese Fläche stellte sich allerdings als insgesamt zu klein dar und wird zudem vorgesehen für eine Rettungswache. In den Räumlichkeiten des ZfBK an der Neuen Straße 3 befinden sich eine Feuerwehr- und eine Rettungsdienstschule. Außerdem erfolgte die Unterbringung der Hilfsorganisationen am Standort. Mit dem unmittelbar anschließenden Übungsgelände wird alles an einem Standort konzentriert - sowohl der theoretische Unterricht der Ausbildungseinheiten in den Gebäuden als auch die praktische Ausbildung können dann auf einem Gelände stattfinden. Damit verbunden sind kurze Wege während der Ausbildung an sich, aber auch in Bezug zu Speiseraum, Sanitär- und Duscheinrichtungen, dem Feuerwehertechnischen Zentrum sowie den Fahrzeughallen und Lagern. Ehrenamtliche Ausbildung verliert an Qualität, wenn nicht alles zur Hand ist, was genutzt werden könnte. Die jetzige praktische Ausbildung entspricht nicht den in den letzten Jahren gestiegenen fachlichen Anforderungen an die Feuerwehren und den Rettungsdienst sowie die Hilfsorganisationen. Eine funktionierende Gefahrenabwehr für den Bevölkerungs- und Katastrophenschutz hat für die Gesellschaft eine besondere Bedeutung: für die Gesundheit und Sicherheit des Menschen und den Schutz der Zivilbevölkerung; gegenüber der Bedeutung des betroffenen Teils des Kiefernforstes mit Immissionsschutzwald-Funktion.

Die Stadt verfolgt das Leitbild der Innenentwicklung, also eine Nachnutzung von vorbelasteten und/ oder brachliegenden Flächen innerhalb von erschlossenen und zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichen. Mit der „Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen“ (2023) wurde eine Untersuchung und Priorisierung von Potenzialflächen für den Wohnungsbau vorgenommen, also bereits eine Prüfung von Standortalternativen durchgeführt. Zu diesen prioritären Potenzialflächen zählen die **Teilfläche B** „Neues Messingwerk“ auf der eine Nachnutzung und Revitalisierung der historischen Gebäudesubstanz geplant und die **Teilfläche C** „Wohnbaufläche Sportplatz Prignitzer Straße“, die sich zudem im Eigentum der Stadt befindet. Westlich der **Teilfläche C** liegt eine ebenfalls im Eigentum der Stadt befindliche Fläche, die ähnlich gut durch vorhandene Infrastrukturen erschlossen ist. Allerdings ist diese Fläche bewaldet und noch frei von baulichen Anlagen und Versiegelungen. Daher wurde eine Nachnutzung der bereits durch den ehemaligen Sportplatz vorbelasteten Fläche mit direktem Siedlungsanschluss und vorhandenen Infrastrukturen priorisiert.

15. Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j) BauGB beziehen sich auf Auswirkungen, die unbeschadet der Regelung des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) aufgrund der Anfälligkeit zulässiger Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Die Änderungen des Flächennutzungsplans dienen der Vorbereitung von einer Sonderbaufläche „Bevölkerungs-/ Katastrophenschutz“ (Teilfläche A), einer gemischten Baufläche und Wohnbaufläche (Teilfläche B) sowie einer Wohnbaufläche (Teilfläche C). Von der gemischten Baufläche und den Wohnbauflächen sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle und Katastrophen) zu erwarten. Die Sonderbaufläche „Bevölkerungs-/ Katastrophenschutz“ soll der Errichtung eines Übungsgeländes dienen. Eine Konkretisierung der mit dem Vorhaben verbundenen möglichen Auswirkungen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu vollziehen und ggf. mittels Immissionsschutz-Gutachten die Unbedenklichkeit nachzuweisen.

16. Zusätzliche Angaben

16.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben

Für die Umweltprüfung wurden vorliegende Planungen (übergeordnete Planungen, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Rahmenplan), Kartenwerke und allgemein zugängliche Daten aus Geoportalen des Landes Brandenburg sowie Ergebnisse der frühen Beteiligung verwendet. Sämtliche verwendeten Grundlagen sind im Quellenverzeichnis im Kapitel 18 aufgeführt.

Die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung als vorbereitender Bauleitplanung nur generalisiert und überschlägig abge-

handelt werden, zumal keine Bestandserhebungen im Gelände zugrunde liegen. Erst in den nachgeschalteten und konkretisierenden verbindlichen Bauleitplanverfahren kann der tatsächliche Kompensationsbedarf in Form von konkreten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierungen formuliert werden.

Bei der Zusammenstellung der Angaben, die der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile dienen, sind keine technischen Lücken oder weitere Schwierigkeiten aufgetreten, die für die Umweltprüfung der geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans relevant sind.

16.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Maßnahmen zum Monitoring der erheblichen Umweltauswirkungen sind aufgrund der naturgemäß fehlenden Konkretisierungen im Flächennutzungsplan nicht sinnvoll im Einzelnen zu benennen. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplans sollte deshalb durch die Umweltprüfung auf der nächsten Ebene: der Bebauungsplanung erfolgen. Durch die Konkretisierung der Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die durch den Flächennutzungsplan vorgenommenen Prognosen der Umweltauswirkungen für die Teilflächen (A, B und C) konkretisiert, aktualisiert und auf diese Weise prüffähig. Ein vorhabenspezifisches Monitoring ist deshalb in der nachfolgenden Planungsebene zu erarbeiten.

17. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Von der 5. Änderung des Flächennutzungsplans sind drei Teilflächen der Stadt Eberswalde betroffen:

- **Teilfläche A:** Bereich „Zentrum für Brand und Katastrophenschutz“ (ZfBK)
- **Teilfläche B:** Bereich „Neues Messingwerk“
- **Teilfläche C:** Wohnbaufläche Sportplatz Prignitzer Straße

Für **Teilfläche A** beabsichtigt der Landkreis Barnim den Bau eines Übungsgeländes für das Zentrum für Brand- und Katastrophenschutz (ZfBK). Die gegenwärtige Flächendarstellung innerhalb der Teilfläche A (gewerbliche Baufläche und Fläche für Wald) ermöglicht es nicht, das geplante Sondergebiet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aus dem FNP zu entwickeln. Um die Entwicklung zu ermöglichen, soll eine Sonderbaufläche „Bevölkerungs-/Katastrophenschutz“ im FNP dargestellt werden. Ziel der Umweltprüfung war es, die erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Darstellung der Sonderbaufläche „Bevölkerungs-/Katastrophenschutz“ des FNP hervorgerufen werden könnten, zu beschreiben und zu bewerten. Mit der Darstellung der Sonderbaufläche „Bevölkerungs-/Katastrophenschutz“ ist die Umwandlung der Teilfläche Wald in eine neue Nutzungsart verbunden. Die Umwandlung von Wald ruft voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die biotischen Schutzgüter und abiotischen Schutzgüter durch Rodung, Versiegelung, Schall- und Schadstoffemissionen, aber auch visuelle Wirkungen in geringerem Umfang auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung hervor. Der konkrete Umfang der Auswirkungen ist erst auf der nachfolgenden Ebene des Bauleitplanverfahrens zu beziffern. Adäquate Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind zu bestimmen.

Für **Teilfläche B** im Ortsteil Finow ist die Entwicklung einer gemischten Baufläche und einer Wohnbaufläche zur Schaffung von Wohnraum und für die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe geplant. Die Entwicklung des brachliegenden ehemals gewerblich genutzten Bereiches des alten Messingwerks in Finow zu einem touristischen Bereich konnte durch fehlendes Investoreninteresse nicht wie im FNP geplant umgesetzt werden. Mit der steigenden Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau ergeben sich für diese Fläche neue Chancen zur Revitalisierung des brachliegenden Standortes und zur Nachnutzung der noch vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz. Ziel der Umweltprüfung war es, die erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Darstellung der gemischten Baufläche und Wohnbaufläche statt des bisherigen Sondergebietes „Tourismus“ hervorgerufen werden könnten, zu beschreiben und zu bewerten. Das Plangebiet ist großflächig versiegelt und bebaut. Durch die industrielle und militärische Nutzung ist der Boden nachhaltig belastet. Fließgewässerabschnitte sind verrohrt. Die geplante Nachnutzung ist nicht mit zusätzlicher Versiegelung und Verdichtung verbunden, im Gegenteil ist mit einer Bodensanierung und Öffnung verrohrter Fließgewässerabschnitte eine Verbesserung des Naturhaushaltes zu erwarten.

Für **Teilfläche C** „Wohnbaufläche Prignitzer Straße“ in Finow ist die Entwicklung eines neuen integrierten Wohnstandortes geplant. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige verbindliche Bauleitplanung soll die Darstellung im FNP geändert werden. Die bisher dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und angrenzende sonstige Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche) mit der Zweckbestimmung „Renaturierung belasteter Standorte“ sollen zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden, um im Rahmen der Innenentwicklung einen vorbelasteten Standort nach zu nutzen. Außerdem wird die nachrichtliche Übernahme der Bahnanlage innerhalb des Änderungsbereiches nicht mehr dargestellt und die Fläche stattdessen als Wohnbaufläche festgesetzt. Die Darstellung der „Freihaltetrasse“ ist weiterhin vorgesehen, um Wegeverbindungen zu sichern. Ziel der Umweltprüfung war es, die erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Darstellung der Wohnbaufläche statt der bisherigen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz, SPE-Fläche und Bahnanlage hervorgerufen werden könnten, zu beschreiben und zu bewerten. Durch den ehemaligen Sportplatz, seine Nebenanlagen und die Bahnanlage ist der Boden des Plangebietes teilversiegelt, verdichtet und gestört. Westlich/ nordwestlich an das Plangebiet schließt die Altlastenfläche der ehemaligen Chemischen Fabrik an. Mit der Planung können zusätzliche Versiegelungen ermöglicht werden, doch gleichzeitig auch eine Renaturierung der belasteten Standorte über die Ausgleichsplanung umsetzbar werden. Der Waldstreifen entlang der Prignitzer Straße könnte sowohl erhalten bleiben und aufgewertet werden, als auch durch Bebauung beeinträchtigt werden. Im Falle der Beeinträchtigung ist entsprechender Ersatz vorzusehen. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens ist eine Konkretisierung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleiches vorzunehmen.

18. Quellenverzeichnis

Rechtsquellenverzeichnis

AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378, 2396; 1994 I S. 2439), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist. https://www.gesetze-im-internet.de/aeg_1994/ (Zuletzt geprüft am 27.01.2025).

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. <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/> (Zuletzt geprüft am 27.01.2025).

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. <https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/> (Zuletzt geprüft am 30.01.2025).

BbgDSchG (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9) <https://bravors.brandenburg.de/gesetze/bbgdschg> (Zuletzt geprüft am 27.01.2025).

BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz) 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 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11). <https://bravors.brandenburg.de/gesetze/bbgdnatschag> (Zuletzt geprüft am 27.01.2025).

BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14) <https://bravors.brandenburg.de/gesetze/bbgwg> (Zuletzt geprüft am 29.01.2025).

BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist. <https://www.gesetze-im-internet.de/bbodschg/> (Zuletzt geprüft am 27.01.2025).

BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716) https://www.gesetze-im-internet.de/bbodschv_2023/ (Zuletzt geprüft am 27.01.2025).

BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist“. <https://www.gesetze-im-internet.de/bimschg/> (Zuletzt geprüft am 27.01.2025).

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist“. https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/ (Zuletzt geprüft am 27.01.2025).

BWaldG (Bundeswaldgesetz) Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.

<https://www.gesetze-im-internet.de/bwaldg/BJNR010370975.html>. (Zuletzt geprüft am 27.01.2025).

LWaldG (Waldgesetz des Landes Brandenburg) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40]) <https://bravors.brandenburg.de/gesetze/lwaldg> (Zuletzt geprüft am 27.01.2025).

UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) (vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist. <https://www.gesetze-im-internet.de/uvpg/> (Zuletzt geprüft am 27.01.2025).

Verordnungen zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Eberswalde (Finow) vom 9. Oktober 2012 (GVBl.II/12, [Nr. 86]) geändert durch Artikel 134 Absatz 22 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.53). <https://bravors.brandenburg.de/de/verordnungen-212596> (Zuletzt geprüft am 27.01.2025).

WHG (Wasserhaushaltsgesetz) Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts) 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. https://www.gesetze-im-internet.de/whg_2009/ (Zuletzt geprüft am 27.01.2025).

Literatur, Planungen, Geodaten

Bischopink, O., Külpmann, C., Wahlhäuser, J. (2021): Der sachgerechte Bebauungsplan. 5. Aufl. vhw-Dienstleistung GmbH Bonn.

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) (2023): Denkmalliste des Landes Brandenburg: Landkreis Barnim, Stand: 31.12.2023 <https://bldam-brandenburg.de/denkmalinformationen/denkmalliste/> (Zuletzt geprüft am 29.01.2025).

Gesellschaft für Umwelt- und Wirtschaftsgeologie mbH Berlin (1991): Geologische Karte Eberswalde 1:10.000.

Gesellschaft für Umwelt- und Wirtschaftsgeologie mbH Berlin (1991): Ingenieurgeologische Karte Eberswalde-Finow.

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg: Geoportal. Geologische Übersichtskarte 1:100.000, Geologische Karte 1:25.000, Geomorphologische Karte, Bodenübersichtskarte (BÜK 300) <https://geo.brandenburg.de/?page=Boden-Grundkarten&views=Ebenen-26> (Zuletzt geprüft am 29.01.2025).

Landesamt für Umwelt Brandenburg (LFU): Kartenanwendung Naturschutzfachdaten. <https://lfu.brandenburg.de/lfu/de/aufgaben/natur/naturschutzfachdaten/kartenanwendung/kartenanwendung-naturschutzfachdaten/#> (Zuletzt geprüft am 29.01.2025).

Landesamt für Umwelt Brandenburg: Auskunftsplattform Wasser. <https://apw.brandenburg.de/> (Zuletzt geprüft am 29.01.2025).

Landesbetrieb Forst Brandenburg (LFB): Waldfunktionen. Geoportal des Landesbetriebes Forst Brandenburg. <https://www.brandenburg-forst.de/LFB/client/> (Zuletzt geprüft am 29.01.2025).

Landesumweltamt Brandenburg (LUA) (Hrsg.) (2007): Biotopkartierung Brandenburg – Beschreibung der Biotoptypen. Band 2. 3. Aufl. – Potsdam (Brandenburgische Universitätsdruckerei und Verlagsgesellschaft Potsdam mbH): 512.

Landkreis Barnim, Untere Naturschutzbehörde (Hrsg.) (2018): Landschaftsrahmenplan Landkreis Barnim. (vorläufige Entwurfsfassung). <https://www.barnim.de/landschaftsrahmenplan> (Zuletzt geprüft am 29.01.2025).

Lau, M. (2012): Der Naturschutz in der Bauleitplanung, Berlin, Erich Schmidt Verlag.

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg & Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen von Berlin (2019): Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplan-hauptstadtregion-berlin-brandenburg-lep-hr/> (Zuletzt geprüft am 29.01.2025).

Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR) (Hrsg.) (2000): Landschaftsprogramm Brandenburg.

Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MUGV) & Naturschutzkonzepte (Hrsg.) (2011): Steckbriefe Brandenburger Böden. 2. Aufl. – Potsdam: 17.

Ministeriums für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV): Landwirtschafts- und Umweltinformationssystem Brandenburg (LUIS-BB): Anlagen www.umweltdaten.brandenburg.de/karten (Zuletzt geprüft am 29.01.2025).

Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim (2024): Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim. <https://uckermark-barnim.de/was-wir-tun/plaene/integrierter-regionalplan-uckermark-barnim-satzung-2024/> (Zuletzt geprüft am 29.01.2025).

Scholz, E. (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. – Potsdam (Pädagogisches Bezirkskabinett): 93.

Schroeder, J.H. (Hrsg.) (2004): Führer zur Geologie von Berlin und Brandenburg, Nr. 5: Nordwestlicher Barnim – Eberswalder Urstromtal – Naturpark Barnim. – Berlin (Selbstverlag Geowissenschaftler in Berlin und Brandenburg e.V.).

Stadt Eberswalde (1997): Landschaftsplan.

Stadt Eberswalde (2013): Kommunales Energiekonzept für die Stadt Eberswalde (Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept).

Stadt Eberswalde (2021): Grün- und Freiflächenkonzept für das Siedlungsgebiet der Stadt Eberswalde.

Stadt Eberswalde (2022): Stadtklimaanalyse für die Stadt Eberswalde.

Stadt Eberswalde (2023): Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen.

Stadt Eberswalde (2024): „Meine Stadt – Eberswalde 2035“ Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept Eberswalde (INSEK).

Stadt Eberswalde (2024): Klimaanpassungskonzept für die Stadt Eberswalde.