



Umsetzungsorientiertes städtebauliches Leitbild für den Ortsteil Müncheberg

Selbstbindungsbeschluss Nr. SV 0392/23 vom 05.10.2023

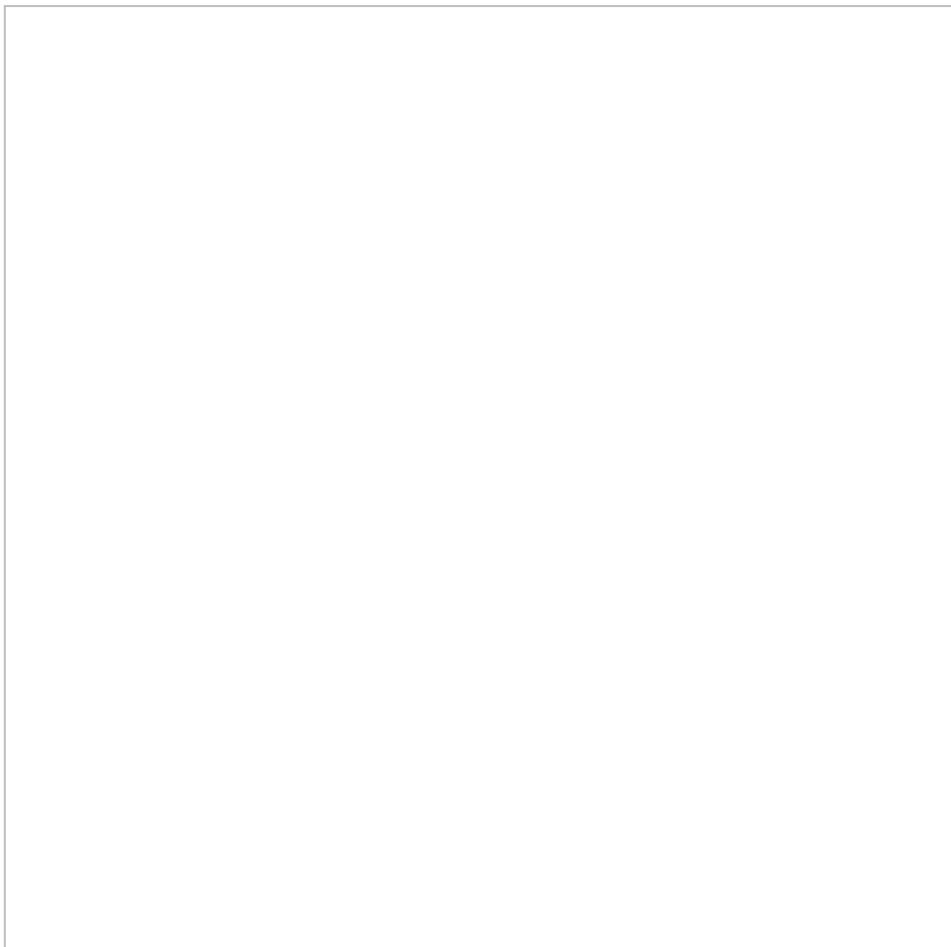


Impressum

Auftraggeber Stadt Müncheberg
Bürgermeisterin Dr. Uta Barkusky
Rathausstraße 1
15374 Müncheberg

Auftragnehmer Dipl.-Ing. Stefan Bolck,
Büro für Stadt • Dorf • und Freiraumplanung
Am Wasserturm 39
13089 Berlin
Tel. 030/9253260, Fax. 030/9253760

CD mit den digitalen Daten



Umsetzungsorientiertes städtebauliches Leitbild für den Ortsteil Müncheberg

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung	1
2. Methodisches Vorgehen und Beteiligungsprozess	3
3. Rahmenbedingungen und Bestandsanalyse.....	6
3.1. Ortsprofil und städtebauliche Rahmenbedingungen	6
3.2. Übergeordnete Planungsbindungen	7
3.3. Kommunale Planungen und Konzepte	9
3.4. Bestandsanalyse (SWOT-Analyse)	12
3.4.1. Bevölkerungsentwicklung und Wohnen	12
3.4.2. Daseinsvorsorge, Freizeit und Kultur	16
3.4.3. Technische und Verkehrsinfrastruktur	21
3.4.4. Wirtschaft und Beschäftigung	25
3.4.5. Umwelt, Natur und Erholung	29
4. Zusammenfassung der Handlungserfordernisse.....	31
5. Leitbild und Entwicklungsziele	39
5.1. Städtebaulich-räumliches und funktionelles Leitbild	39
5.2. Entwicklungsziele, Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen	43
<i>Ziel A: Stärkung der Funktion als lebendige Kleinstadt mit Versorgungsfunktion im ländlichen Raum, insbesondere durch entsprechende Angebote in einem identitätsstiftenden Stadtzentrum</i>	<i>43</i>
<i>Ziel B: Hochwertigen Landschaftsraum sichern und erlebbar machen, Erhalt der darin eingebetteten charakteristischen Siedlungsstruktur mit unterschiedlich geprägten Bauformen als Grundlage für eine hohe Lebensqualität.....</i>	<i>48</i>
<i>Ziel C: Sicherung und Entwicklung eines vielfältigen Wohnraumangebotes für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen</i>	<i>49</i>
<i>Ziel D: Bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung mit Schwerpunkt im Bestand und punktueller Abrundung sowie Ergänzung im Zusammenhang mit vorhandenen Siedlungsflächen.....</i>	<i>49</i>
<i>Ziel E: Sicherung und Entwicklung eines breit gefächerten Flächenangebots für Gewerbe, Tourismus und Landwirtschaft zur Sicherung und dem Ausbau eines vielfältigen Arbeitsplatzangebotes</i>	<i>54</i>
<i>Ziel F: Verbesserung der Verbindungen zwischen den Siedlungsbereichen sowie der Erreichbarkeit aller Ortsteile (ÖPNV, Rad, Pkw)</i>	<i>59</i>
<i>Ziel G: Ausbau touristischer Infrastruktur, Vernetzung von Erholungs- und Erlebnisräumen für Bürger und Besucher</i>	<i>61</i>
<i>Ziel H: Förderung des Umwelt- und Klimaschutzes</i>	<i>63</i>
<i>Ziel I: Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung mit breitem Spektrum</i>	<i>65</i>
5.3. Zusammenfassung inhaltlicher und räumlicher Entwicklungsziele	69
6. Hinweise zur Umsetzung / Handlungsempfehlungen	71

Pläne und Karten

- Seite 37: Städtebaulich-räumliches und funktionelles Leitbild für den Ortsteil Müncheberg
- Blatt 1: Schutzgebiete im Siedlungsbereich und Konfliktpotenzial
- Blatt 2: Potenziale zur Innenentwicklung in der Siedlung Müncheberg
- Blatt 3: Wohnflächenentwicklung an der Seelower Straße
- Blatt 4: Gemeinbedarf und Wohnflächenentwicklung südlich der Karl-Marx-Straße im Bereich Augustenaue
- Blatt 5: Flächenentwicklung entlang der Bergmannstraße
- Blatt 6: Rad- und Wanderwegenetz

Anlagen

- Anlage 1: Vorschlag für einen kommunalen Kriterienkatalog für großflächige Photovoltaikanlagen als Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage für Politik und Verwaltung
- Anlage 2: Ergänzende Hinweise und Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Müncheberg sieht sich aktuellen Herausforderungen aus vielen verschiedenen Bereichen gegenübergestellt, die im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsplanung betrachtet werden müssen. Hierzu zählen beispielsweise die langfristige Entwicklung von Wohnbauflächen und der Zuzug von Einwohnern im Kontext landespolitischer Vorgaben, die Versorgung im Bereich der sozialen Infrastruktur, die Sicherung des öffentlichen Nahverkehrs im ländlichen Raum, bestehende Konflikte zwischen verschiedenen baulichen Nutzungen, eine ganz erheblich gestiegene Nachfrage nach Flächen zur Nutzung erneuerbarer Energien und vieles mehr. Im Kontext der regionalen Entwicklung der Metropolenregion Berlin – Brandenburg und eines Netzes an zentralen Versorgungs-orten unterschiedlicher Bedeutung haben sich die Anforderungen an die Stadtentwicklung in Müncheberg diesbezüglich deutlich verändert. Es besteht beispielsweise eine spürbar erhöhte Nachfrage nach Wohnbauland, nach Gewerbeflächen und die Notwendigkeit, die soziale Infrastruktur räumlich und funktionell neu auszurichten. Gleichzeitig wurde der Ortsteil Müncheberg mit dem im Oktober 2021 in Kraft getretenen sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ als Grundfunktionaler Schwerpunkt mit besonderen Versorgungsaufgaben und Ankerfunktion im ländlichen Raum ausgewiesen. Um diesen Herausforderungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gerecht zu werden, bedarf es eines städtebaulichen Leitbildes als eine entscheidende Grundlage zur langfristigen Entwicklung einer durch Vielfalt geprägten Stadt wie Müncheberg.

Unmittelbarer Anlass der Planung ist außerdem die Vorbereitung der dringend erforderlichen Fortschreibung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes für den Ortsteil Müncheberg, sodass sich die vorliegende Planung ausschließlich auf den Ortsteil Müncheberg bezieht. Die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung, die gemäß § 5 BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt werden, sind seit seiner Aufstellung im Jahr 1999 weder überprüft noch an aktuelle Anforderungen zur Entwicklung von Müncheberg angepasst worden. Zur fachlichen Vorbereitung und sachlichen Auseinandersetzung mit den verschiedenen, mitunter widerstreitenden Zielen der Stadtentwicklung ist ein städtebauliches Leitbild das geeignete Instrument und dient der Vorbereitung eines gerecht abgewogenen Planungsprozesses für die nachfolgenden Planungsebenen, wie dem Flächennutzungsplan.

Vor diesem Hintergrund haben die Stadtverordneten der Stadt Müncheberg in ihrer Sitzung am 01.10.2021 die Erarbeitung eines umsetzungsorientierten städtebaulichen Leitbildes für die langfristige Entwicklung des Ortsteils Müncheberg beschlossen, welches als Gesamtkonzept Grundlage und Handlungsrahmen für die baulich-räumliche, funktionelle und nachhaltige Entwicklung des Ortsteiles bilden soll. Das Leitbild ist dementsprechend eine wesentliche Grundlage zur Schaffung solider Entscheidungsgrundlagen und langfristiger Planungssicherheit für die Stadtentwicklung mit ausreichend Spielraum für künftige Anforderungen. Es muss bei allen künftigen kommunalen Planungsentscheidungen als Handlungsrahmen berücksichtigt werden, ersetzt jedoch weder die Bauleitplanung noch spezifische Einzelkonzepte oder Fachplanungen. Es dient vielmehr einer ressortübergreifenden Zielplanung, die mit Einzelplanungen vertieft und untersetzt werden muss. Das Leitbild bildet somit für die politischen und fachlichen Gremien der Stadt Grundlage und Handlungsrahmen für planerische und politische Entscheidungen und ist Weichenstellung für die künftige Entwicklung der Stadt. Es ist ein langfristiges Strategie- und Koordinierungsinstrument der Stadtentwicklung auf kommunaler Ebene mit einem langfristigen Planungshorizont von mindestens 10 bis 20 Jahren.

Ziel der Planung ist in diesem Zusammenhang, die verschiedenen Aspekte der Stadtentwicklung zu einem schlüssigen Gesamtkonzept zusammenzuführen und die Besonderheit des Ortsteiles Münchebergs innerhalb des ländlichen Raumes sowie gegenüber den Städten mit Zentrumsfunktion und deren Wechselwirkungen innerhalb der Region herauszuarbeiten. Auf Grundlage einer umfangreichen Bestandsanalyse werden Entwicklungspotenziale sowie städtebauliche Entwicklungsziele und Handlungserfordernisse für die Stadtentwicklung abgeleitet und in einem städtebaulich-räumlichen

und funktionellen Leitbild zusammengeführt. Im Sinne eines umsetzungsorientierten Leitbildes werden zusätzlich erste Umsetzungsmöglichkeiten, wichtige Handlungsfelder und erste städtebaulich sinnvolle Maßnahmen aufgezeigt.

Das städtebauliche Leitbild...

- ... ist Strategie- und Koordinierungsinstrument für eine geordnete städtebauliche Gesamtentwicklung und damit eine fachlich übergreifende Querschnittsplanung.
- ... ist Grundlage zur Definition langfristiger Entwicklungsziele mit ersten Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Vorbereitung weiterführender (baurechtlicher) Planungen und Maßnahmen.
- ... soll ein Instrument zur Bürgerbeteiligung (Stärkung der Identifikation) sein.
- ... soll Grundlage für Finanz- und Haushaltsplanung sein (auch Akquise von Fördergeldern)
- ... dient der Koordinierung und Zusammenführung von fachspezifischen und räumlich definierten Einzelplanungen.
- ... ist Grundlage zur Fortschreibung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes des Ortsteiles Müncheberg, gegebenenfalls auch eines Flächennutzungsplanes für die Gesamtstadt.

Im Laufe der Arbeit wurde mit dem Hintergrund der Ausweisung Münchebergs als grundfunktionaler Schwerpunkt die Aufstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (INSEK) für die Gesamtstadt Müncheberg mit all ihren Ortsteilen beschlossen.

Das hier vorliegende städtebaulich-räumliche und funktionelle Leitbild für den Ortsteil Müncheberg bildet hierfür eine aktuelle Planungsgrundlage für den Ortsteil, die bereits wesentliche Elemente eines INSEK enthält und im Rahmen eines umfangreichen Beteiligungs- und Abstimmungsprozesses erarbeitet wurde. Das Leitbild mit den hier definierten Entwicklungszielen und Handlungsschwerpunkten ist in die Arbeit zum INSEK zu integrieren, fortzuführen und mit einem geeigneten Maßnahmenpaket zur Umsetzung entsprechend der Vorgaben zur Erstellung integrierter Stadtentwicklungskonzepte in Brandenburg zu untersetzen.

Basis einer langfristig schlüssigen Stadtentwicklung bildet die gerechte Abwägung oftmals widerstreitender Belange untereinander und gegeneinander. Baulich-räumliche und funktionelle Belange müssen ermittelt und im Zusammenhang mit wirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Interessen sowie Interessen der Müncheberger Bürgerinnen und Bürger, Verbänden, Vereinen und weiteren Belangen ermittelt und zum Ausgleich gebracht werden. Die Erarbeitung des Leitbildes ist daher ein intensiver und gemeinsamer Arbeitsprozess, an dem die vielfältigen Gremien der Stadt Müncheberg, der Verwaltung sowie die Öffentlichkeit beteiligt wurden.

Aus diesen Gründen wurde die Erarbeitung des städtebaulichen Leitbildes von einem Zusammenspiel verschiedener Arbeitsgespräche, Veranstaltungen, Workshops sowie einer Öffentlichkeitsbeteiligung für alle Bürgerinnen und Bürger der Stadt Müncheberg begleitet. Dabei wurden langfristige Entwicklungsziele, wesentliche Handlungsschwerpunkte und Problemstellungen gemeinsam erörtert und die verschiedenen öffentlichen und privaten Interessen und Belangen in Müncheberg gegenübergestellt. Durch diesen intensiven Abstimmungs- und Beteiligungsprozesses zwischen den verschiedenen Akteuren, der Politik und der Verwaltung konnte in vielen Bereichen ein Konsens zwischen den Beteiligten und den von ihnen vertretenen Belangen hergestellt werden.

2. Methodisches Vorgehen und Beteiligungsprozess

Basis des vorliegenden städtebaulichen Leitbildes bildet aufbauend auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes eine thematisch gegliederte Bestandsanalyse (siehe Abbildung 1, Stufe 1). In Vorbereitung der geplanten Fortschreibung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes wird eine umfassende Analyse der Bestandsituation im Ortsteil Müncheberg und aktueller Bedarfe und Anforderungen durchgeführt. Hier fließen beispielsweise Statistiken/ Prognosen, Ergebnisse aus den verschiedenen Abstimmungs- und Beteiligungsschritten, städtebauliche, politische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen sowie vorhandene Planungen ein.

Hervorzuheben ist die intensive Zusammenarbeit mit dem Ortsbeirat Müncheberg und weiteren Gremien der Stadt Müncheberg, der Verwaltung sowie der Öffentlichkeit (siehe Tabelle 1). In diesem Prozess wurden viele konkrete Handlungserfordernisse direkt von den Einwohnern und Gemeindevertretern benannt und konnten in die Entwicklung des Leitbildes eingebracht werden. Zugunsten eines kurzen und lesbaren Planwerks wird auf die umfassende Beschreibung der Bestandsaufnahme verzichtet und nur die Kernaussagen und die daraus abgeleiteten Handlungserfordernisse definiert. → **Kapitel 3 und 4 (Rahmenbedingungen und Analyse, Handlungserfordernisse)**

Darauf aufbauend werden Leitbilder, Ziele und erste Maßnahmen zur Umsetzung für den Ortsteil Müncheberg entwickelt, die sich konsequent aus der Bestandsanalyse und den städtebaulichen Rahmenbedingungen ableiten lassen (Stufe 2). Auch dieser Arbeitsschritt wurde mit den verschiedenen Gremien der Stadt Müncheberg beraten und intensiv diskutiert sowie die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Müncheberg beteiligt. → **Kapitel 5 und 6 (Leitbild und Entwicklungsziele, Hinweise zur Umsetzung und Handlungsempfehlungen).**

Durch dieses systematische Vorgehen und die aufeinander aufbauenden Bearbeitungsebenen werden aus der Analyse der Rahmenbedingungen konkrete Leitbilder und Entwicklungsziele abgeleitet sowie erste Maßnahmen zur schrittweisen Umsetzung der Ziele vorgeschlagen.

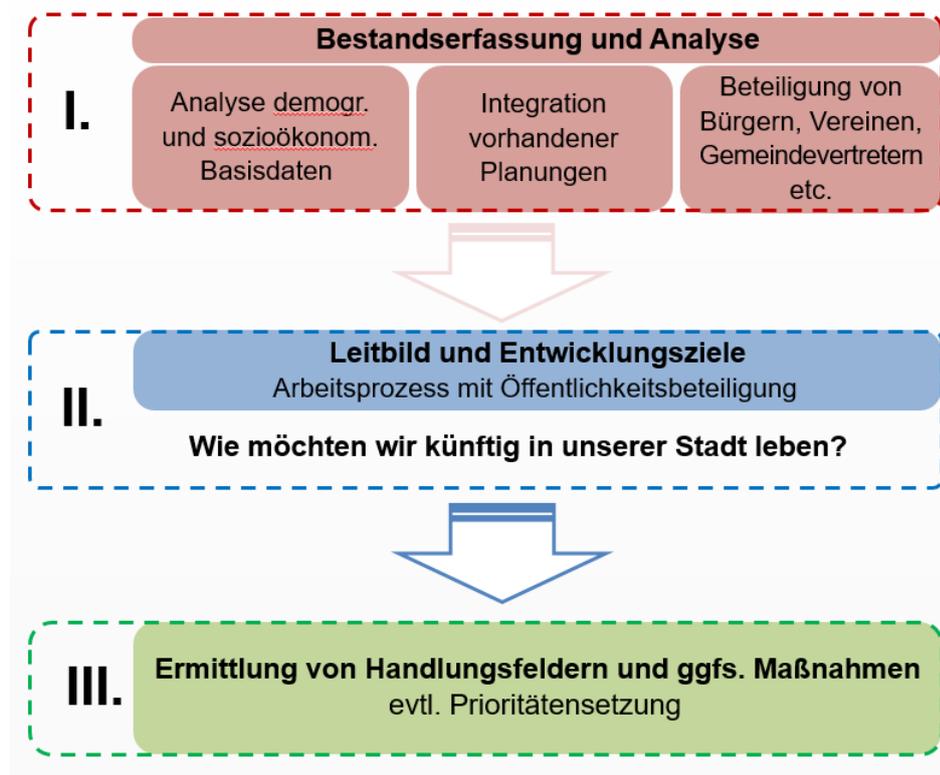


Abbildung 1 Schema zum methodischen Vorgehen

Auftaktveranstaltung: Ziele, Schwerpunkte, Stärken-Schwäche-Analyse	08.06.2021	– Vertreter des Ortsbeirates, Bauausschusses und der Verwaltung
Vorstellung / Diskussion erster Planungsideen und Leitbilder	10.08.2021	– Ortsbeirat und Hauptausschuss
	10.05.2022	– Ortsbeirat
	29.08.2022	– Workshop mit Ortsbeirat, Bauausschuss, AG Einwohnerbeteiligung, AG Kinder-/Jugendbeteiligung
	07.09.2022	– Stadtverordneten
Offenlage der Entwurfsfassung	12.12.2022 – 16.01.2023 + Verlängerung bis 27.01.2023	
Beschluss zur Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage	01.06.2023 (Beschluss.-Nr. 0348/23)	
Vorstellung und Diskussion der Endfassung, Selbstbindungsbeschluss	05.10.2023 (Beschluss.-Nr. 0392/23)	

Tabelle 1 Beteiligungsschritte und Veranstaltungen zur Erarbeitung des Leitbildes

Im Rahmen der verschiedenen Veranstaltungen zur Erarbeitung des Leitbildes gab es grundsätzlich viel Zustimmung zu den wesentlichen Planungs- und Entwicklungszielen sowie viele Hinweise und Anregungen, die in die vorliegende Entwurfsfassung eingeflossen sind und sich in den Entwicklungszielen des Leitbildes widerspiegeln. Auch die Ergebnisse der Arbeitsgruppe Bürgerbeteiligung wurden bei der Erarbeitung des Leitbildes berücksichtigt und stimmen im Wesentlichen überein. Wesentliche Themen und Handlungserfordernisse, die in den Gesprächen und Diskussionen der verschiedenen Arbeitsgespräche und Veranstaltungen hervorgebracht wurden, waren:

- Ein Mangel an Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Müncheberg ist auch Kulturstandort in der Region.
- Entwicklung des Bereiches am Waschbanksee als Ausflugsziel und Freizeitzentrum (auch als Chance zur Steigerung der Attraktivität des Zentrums). Wunsch nach einer neuen Bade- stelle
- Müncheberg ist eine attraktive Wohnstadt und soll dies im Kern auch bleiben.
- Es sollen Wohnangebote für verschiedene Bevölkerungsgruppen geschaffen werden.
- Hoher Durchgangsverkehr im Zentrum mit negativen Auswirkungen für die Innenstadt.
- Erfordernis von mehr und besseren Radwegen. Insbesondere die Vernetzung der Ortsteile und kleinen Splittersiedlungen wird oftmals als nicht ausreichend bewertet. Teilweise bestehen Konflikte mit Reitern.
- Steigender Bedarf nach betreutem und barrierefreiem Wohnen für Seniorinnen und Senioren, insbesondere auch aufgrund Zuzugs aus den umliegenden Ortsteilen.
- Aufwertung und Entwicklung des Stadtparks zu einem Naherholungsbereich für verschiedene Interessen- und Altersgruppen (z.B. mehr Bänke, Skaterbahn, Spielplatz, Naturlehr- pfad). Auch der ehemalige Heimattiergarten bietet diesbezüglich ein großes Entwicklungspotenzial.
- Möglichkeiten zur Gewerbeentwicklung. Die Ansiedlung großer Logistikstandorte wird aus verschiedenen Gründen abgelehnt.
- Verbesserung des ÖPNV-Angebotes.
- Die Stadt soll „grüner“ werden (z.B. durch mehr Straßenbäume).
- Touristische Entwicklung als wesentliche Chance der Stadtentwicklung.
- Der Wunsch nach Belebung der Innenstadt.

- Wie geht es mit der Jugendarbeit in Müncheberg weiter?
- Das gastronomische Angebot ist unzureichend.
- Klimaschutz als übergreifendes Thema für die Stadtentwicklung soll weiter vertieft werden.

Zur **Beteiligung der Müncheberger Bürgerinnen und Bürger** lag die Entwurfsfassung des städtebaulichen Leitbildes vier Wochen öffentlich im Rathaus sowie auf der Homepage der Stadt aus. Diese wurde zusätzlich um zwei Wochen verlängert. Die Offenlage war ortsüblich bekanntgemacht worden und für jedermann die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme eröffnet. Im Rahmen der Offenlage sind rund 40 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Müncheberg eingegangen.

Eine integrierte, ressortübergreifende Planung als Grundlage für die künftige Stadtentwicklung wird grundsätzlich von einem Großteil der Stellungnehmer begrüßt.

„Vorneweg möchte ich ausdrücklich begrüßen, dass mit dem Leitbild eine zukunftsorientierte Stadtplanung entwickelt wird, die viele gute Analysen und Grundsätze enthält“
(Auszug aus den Stellungnahmen).

Misstände und Fehlentwicklungen werden von den Bürgerinnen und Bürgern wahrgenommen und es besteht der Wunsch nach Verbesserung. Die Einwohnerinnen und Einwohner wünschen sich ein lebenswertes Müncheberg und zumindest bei wichtigen Entscheidungen der Stadtentwicklung mit langfristigen Auswirkungen auf alle Einwohner (z.B. neuer Schulstandort, Ausweisung größerer Wohnbauflächen, Entwicklung von Wind- und Photovoltaikflächen etc.) eine umfassende Bürgerbeteiligung und innovative Konzepte zur Partizipation aller Bevölkerungsgruppen.

Im Rahmen der Beteiligung zum städtebaulichen Leitbild kristallisiert sich heraus, dass generell die Kommunikation zwischen Bürgerinnen und Bürgern und der Politik bzw. der Verwaltung nicht gut funktioniert, was mehrfach und deutlich kritisiert wird und auch für die Arbeit am städtebaulichen Leitbild gilt. Bei künftigen Planungen, hier insbesondere auch hinsichtlich des vorgesehenen INSEK-Verfahrens, soll die Art und Weise der Beteiligung in diesem Sinne verbessert werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die oben benannten Themen und Hinweise aus den vorangegangenen Veranstaltungen bestätigt werden konnten und ein Großteil der übermittelten Hinweise und Anregungen bereits in den einzelnen Entwicklungszielen des städtebaulichen Leitbildes verankert ist. Darüber hinaus sind viele einzelne Hinweise zur Bestandsituation eingegangen, die die Ergebnisse der Bestandsanalyse überwiegend bestätigen aber auch ergänzen (z.B.: zur Anbindung des ÖPNV, Erreichbarkeit der Schulen und Kitas, Bereich Dahmsdorf/Schlagenthin/Bahnhof). Teilweise wurde auch Kritik geäußert, wobei insbesondere die Erweiterung der Wohnbauflächen im Bereich Augustenaue und die Entwicklung eines übergeordneten Gewerbegebietes an der B1 / B5 negativ bewertet, teils auch gänzlich abgelehnt wurden. Auf Grundlage der Diskussion und Abwägung der Stellungnahmen durch die Gremien und die Stadtverordneten wurden die übermittelten Hinweise und Anregungen in das Leitbild eingearbeitet, vereinzelt wurden auch ganz konkrete Ideen und Vorschläge als Beispiele aufgenommen. Für das städtebauliche Leitbild als übergeordnete Entwicklungsplanung zu detaillierte Vorschläge sind in der Anlage 2 zusammengefasst und können so bei zukünftigen Planungen berücksichtigt werden.

Das städtebauliche Leitbild für den Ortsteil Müncheberg wurde nach abschließender Diskussion im Ortsbeirat und den Ausschüssen der Stadt durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Müncheberg am 05.10.2023 beschlossen (Selbstbindungsbeschluss - Beschluss Nr. SV 0392/23).

3. Rahmenbedingungen und Bestandsanalyse

3.1. Ortsprofil und städtebauliche Rahmenbedingungen

Müncheberg ist eine Kleinstadt im Brandenburger Seenland Oder-Spree, rund 50 km östlich von Berlin (siehe Abbildung 2). Mit 5.296 Einwohnern¹ ist der Ortsteil Müncheberg der mit Abstand größte und namensgebende Ortsteil der Stadt Müncheberg (7.328 Einwohner insgesamt) und übernimmt aufgrund der vorhandenen Einrichtungen in Grundversorgung, Bildung etc. wichtige Versorgungsfunktionen im ländlichen Raum und insbesondere für die acht weiteren Ortsteile der Stadt. Dieser Funktion entsprechend ist der Ortsteil Müncheberg als grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen (siehe Kapitel 3.2). Neben der deutlich höheren Einwohnerzahl hebt sich der Ortsteil Müncheberg insbesondere auch aufgrund seiner Stadtstruktur von den anderen Ortsteilen ab, die bis heute im Wesentlichen kleine landwirtschaftlich geprägte Straßen- und Angerdörfer mit 100 bis 200 Einwohnern, Höfen und Landwirtschaftsbetrieben sind. Einrichtungen der Grundversorgung, Bildung und Kultur etc. sind bis auf einzelne Ausnahmen nicht vorhanden.

Eingebettet in eine landschaftlich attraktive und für den Natur- und Landschaftsschutz bedeutsame Naturlage aus Waldgebieten, Feldern und Weiden besteht der Ortsteil im Kern aus dem kompakten Zentrum mit historischem Stadtkern und dem sich nordwestlich anschließenden Einfamilienhausgebiet „Siedlung Müncheberg“. Das Zentrum ist hierbei durch einen gliedernden Ring aus bewaldeten Park- und Freiräumen mit eingebetteten Schrebergärten umgeben. Die Kirche St. Marien und Teile des in sich geschlossenen Stadtgrundrisses sowie der ehemaligen Stadtmauer sind auch heute noch im Stadtkern erhalten.

Nordwestlich der Siedlung befindet sich der Bereich um den Müncheberger Bahnhof mit kleinteiligen Wohn- und Gewerbeflächen sowie dem 1950 eingemeindeten Gutsbezirk Schlagenthin und in sich geschlossenem Angerdorf Dahmsdorf. Im Osten der Stadt, entlang Bergmannstraße und Marienfeld, konzentrieren sich außerdem verschiedenen Gewerbeflächen sowie das Gewerbegebiet Marienfeld. In diesem Bereich befinden sich auch vereinzelt Wohnbereiche, die potenzielle Nutzungskonflikte mit der dort ansässigen Gewerbenutzung hervorrufen. Eine ähnliche Nutzungsmischung ist südlich der Seelower Straße zu finden; auch hier befinden sich Wohn-, Gewerbe- und soziale Einrichtungen auf engstem Raum. Weitere Gewerbe- und Wohnflächen verteilen sich nördlich des Stadtzentrums, außerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungsstruktur.

Charakteristisch für Müncheberg sind darüber hinaus kleine Siedlungssplitter und Splittersiedlungen im Außenbereich, die sich überwiegend südlich des Stadtzentrums, vereinzelt aber auch im Norden am Münchehofer Weg und Berghof befinden. Die sogenannten Vorwerke wie z.B. Philippinenhof, Landhof, Elisenhof, Marienfeld oder Friedrichshof sind auch heute noch ein typisches landschaftsprägendes Element und Zeugnis der historischen Siedlungsentwicklung.

Das Siedlungsgebiet der Stadt Müncheberg wird zum Schutz von Natur und Landschaft von verschiedenen Schutzgebieten überlagert, was im konkreten Einzelfall zu erheblichen Konflikten führt (siehe Kapitel 3.4.5). Die Märkische Schweiz schließt nördlich an den Ortsteil an. Westlich der Ortslage Müncheberg befinden sich weitläufige Wälder mit der Maxseesiedlung.

Müncheberg ist „Forschungsstadt“ und beherbergt heute mehrere Forschungsinstitute und Lehranstalten, womit es ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal im ländlichen Raum sowie einen dauerhaften Anziehungspunkt für junge Wissenschaftler aufweist.

Der Ortsteil ist über verschiedene Bundes- und Landesstraßen sehr gut an das übergeordnete Verkehrswegenetz und die nächstgrößeren Städte Strausberg, Fürstenwalde und Frankfurt / Oder in

¹ Quelle: Statistik der Stadt Müncheberg, Stichtag: 09.12.2021.

Brandenburg angebunden, die teilweise unmittelbar durch das Siedlungsgefüge führen und hierdurch ein vergleichsweise hohes Verkehrsaufkommen im Ortsteil vorhanden ist (siehe Abbildung 2). Die anderen Ortsteile sowie angrenzende Gemeinden sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto zu erreichen. Über einen eigenen Bahnhof nördlich der Stadt ist auch die Anbindung an den regionalen Bahnverkehr mit direkter Anbindung nach Berlin gegeben.



Abbildung 2 Ortsteile und Lage der Stadt Müncheberg innerhalb der Region – unmaßstäblich, Kartengrundlage © GeoBasis-DE/LGB (Webatlas 2021), dl-de/by-2-0 mit eigenen Markierungen

3.2. Übergeordnete Planungsbindungen

Die langfristige Entwicklung des Ortsteiles Müncheberg ist über das Raumordnungsgesetz und Baugesetzbuch an die Ziele der überörtlichen Planungsebenen gebunden. Die Umsetzung und lokale Ausgestaltung der überörtlichen Ziele auf kommunaler Ebene muss daher auch in der vorliegenden Planung zum Leitbild als Grundlage und Planungsrahmen für die künftige Ortsentwicklung berücksichtigt werden. Im Folgenden werden die wesentlichen und für den Ortsteil Müncheberg relevanten Schwerpunkte der landes- und regionalplanerischen Ziele zusammengefasst. Diese bilden eine wesentliche Grundlage für die vorliegende Planung und werden auch im Rahmen der SWOT-Analyse als Chance oder Risiko für die weitere Entwicklung einbezogen.

Der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** stellt innerhalb Müncheberg einen nordwestlich verlaufenden überregionalen Freiraumverbund dar, der in seiner Funktion und Verbundstruktur zu sichern ist (Ziel 6.2). Die hiervon betroffenen Bereiche sind im Wesentlichen als Schutzgebiete ausgewiesene Freiflächen (siehe auch Kapitel 3.4.5). Für die langfristige Ortsentwicklung ist insbesondere der Grundsatz der Innenentwicklung und Funktionsmischung (G 5.1) zu berücksichtigen, dem vor dem Hintergrund der ganz erheblichen Nachverdichtungspotenziale innerhalb der Wohnsiedlung Müncheberg ein besonders hohes Gewicht beizumessen ist. Weiterhin ist insbesondere die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden

(Z 5.4) sowie das der Stadt Müncheberg zur Verfügung stehende Kontingent für die Wohnflächenentwicklung außerhalb des Innenbereichs zu beachten. Gemäß Ziel 5.5 steht der Stadt Müncheberg mit all ihren Ortsteilen hierfür eine Fläche von 6,9 ha zu, wovon gegenwärtig im Rahmen eines laufenden Bauleitplanverfahrens lediglich 1,3 ha beansprucht werden².

Müncheberg befindet sich rund 23 km (Luftlinie) von der neu erbauten Tesla-Gigafactory in Grünheide entfernt, von der zahlreiche weit verknüpfte Auswirkungen auf das Umland zu erwarten sind. Gemäß dem **landesplanerischen Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark)** grenzt Müncheberg unmittelbar an den Tesla-Entwicklungsraum an, ist jedoch nicht Teil davon. Der Stadt Müncheberg stehen daher keine gesonderten Entwicklungspotenziale zu, die über die bestehenden landes- und regionalplanerischen Vorgaben hinausgehen. Da sich der Einfluss- und Wirkungsbereich aufgrund zahlreicher Verflechtungen jedoch nicht ausschließlich auf den festgelegten Entwicklungsbereich begrenzen wird, dürften langfristig auch Effekte auf die Stadt Müncheberg zu erwarten sein (z.B. erhöhte Nachfrage nach Gewerbeflächen durch Zulieferer-/ Sekundärbetriebe).

Der **sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“** der regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree weist den Ortsteil Müncheberg als grundfunktionalen Schwerpunkt (GSP) aus. Grundfunktionale Schwerpunkte übernehmen zentrale Versorgungsfunktionen (Ankerfunktion) innerhalb des ländlichen Raumes. Folgende Planungsgrundsätze sind diesbezüglich zu berücksichtigen und umzusetzen:

- Sicherung und Entwicklung der Einrichtungen der Grundversorgung, insbesondere auch zur Stärkung und Stabilisierung des ländlichen Gestaltungsraumes (G 2.2)
- Bedarfsgerechte Bündelung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge an städtebaulich integrierten Standorten, mit Anbindung an ÖPNV und Radwegenetz (G 2.3)
- Sicherung und Entwicklung der Verknüpfungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte innerhalb des funktionalen Verkehrsnetzes

Durch diese planerische Privilegierung erhält der Ortsteil Müncheberg zusätzliche Optionen für die Wohnflächenentwicklung gemäß LEP HR (zusätzliche Wachstumsreserve gemäß Ziel 5.7: 10,3 ha) sowie für die (großflächige) Einzelhandelsansiedlung, sodass eine tragfähige Weiterentwicklung des Ortsteiles ermöglicht wird. Müncheberg wird hierdurch attraktiv für den weiteren Zuzug von Menschen sowie die Ansiedlung von Einzelhandel und Gewerbe, sodass ein positiver Impuls für die gesamte Stadt ermöglicht wird. Entsprechenden Nachfragen liegen bereits vor und bedürfen dringend der städtebaulichen Wertung und planerischen Ordnung, wozu dieses Leitbild wesentliche Grundlagen bietet.

Gegenwärtig befindet sich ein **Integrierter Regionalplan Oderland-Spree** in Aufstellung, welcher in enger Abstimmung mit den Städten und Gemeinden unter anderem „regional bedeutsame Gewerbegebiete“ ausweist. Bei dieser Gebietskategorie handelt es sich um Vorbehaltsgebiete, in denen der Flächenvorsorge für überörtlich bedeutsame gewerbliche Ansiedlungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamer Nutzungen ein besonderes Gewicht zukommt. Nach gemeinsamen Beratungen in den Gremien der Stadt Müncheberg sowie intensiver Abstimmung mit der regionalen Planungsstelle erfolgt die Ausweisung eines regional bedeutsamen Gewerbegebietes im Kreuzungsbereich der L362 und B5 mit einer Gesamtfläche von rd. 55 ha. Die Stadtverordneten haben diesbezüglich einen entsprechenden Beschluss gefasst (Beschl.-Nr.: 280-21-2022).

Der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ mit Festlegungen zu zwei Windeignungsgebieten in Müncheberg wurde mit Urteilen vom 30.09.21 durch das OVG Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt. Gegenwärtig wird unter Beachtung der neuen Regelungen durch das Windenergie-

² Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 23.08.2021

an-Land-Gesetz ein **sachlicher Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“** neu aufgestellt (Aufstellungs- und Änderungsbeschluss vom 13.06.2022 und 28.11.2022). Neben der Ausweisung von Vorranggebieten für die Windenergienutzung als Ziele der Raumordnung wird dieser auch eine Angebotsplanung für Photovoltaikfreiflächenanlagen als Grundsätze der Raumordnung enthalten. Ziel ist, vorbelastete und konfliktarme Bereiche als Vorbehaltsgebiete für raumbedeutsame Freiflächenphotovoltaikanlagen auszuweisen und Raumnutzungskonflikte zu vermeiden. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde das Kriteriengerüst für das gesamträumliche Planungskonzept zur Windenergienutzung sowie die voraussichtlichen Kriterien für die Planung Photovoltaikfreiflächenanlagen beschlossen.

Wenn im Rahmen der Aufstellung des Regionalplans keine neuen Erkenntnisse auftreten (z.B. neue artenschutzrechtliche Belange), ist aufgrund des beschlossenen Kriteriengerüsts sowie der verbindlichen Flächenziele im Windenergieflächenbedarfsgesetz nicht von einer Reduzierung der bisherigen Flächenkulisse für die in Müncheberg ausgewiesenen Windgebiete auszugehen. Diese befinden sich nordöstlich am Bunkerberg, rund 3 km vom Zentrum entfernt und südwestlich bei Hoppegarten (siehe Abbildung 3). Die Zulässigkeit von Windenergieanlagen richtet sich außerhalb der Vorranggebiete nach § 35 Abs. 2 BauGB. Erreicht die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree das vorgegebene Flächenziel nicht, werden Windenergieanlagen im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB als sonstige Vorhaben zulässig.

Für das Windeignungsgebiet 23 am Bunkerberg stellt der räumliche Teilflächennutzungsplan des Ortsteils Müncheberg bereits ein Sondergebiet für die Windenergienutzung dar, welches jedoch in seiner Flächenkulisse nicht mit dem im Regionalplan ausgewiesenen Windeignungsgebiet übereinstimmt (siehe Abbildung 4). Das Windeignungsgebiet 51 ist bisher nicht im FNP dargestellt. Für diesen Bereich liegt ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Windpark Mittelheide“ einschließlich der Änderung des Flächennutzungsplanes vor (siehe Kapitel 3.3 – Abschnitt Bebauungspläne). Die Gemeinde kann durch Bauleitplanung auch mehr Flächen für die Windenergie ausweisen als durch die Regionalplanung vorgesehen.

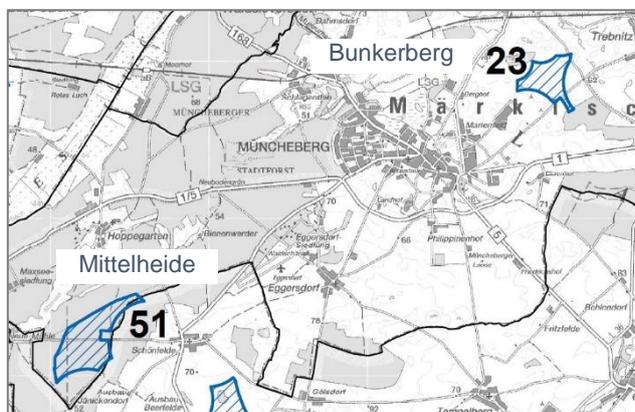


Abbildung 3 Windeignungsgebiete innerhalb des Ortsteils gemäß des (unwirksamen) Teilregionalplans „Windenergienutzung“. Von einer Reduzierung der Flächen im neuen Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ ist gegenwärtig nicht auszugehen - unmaßstäblich

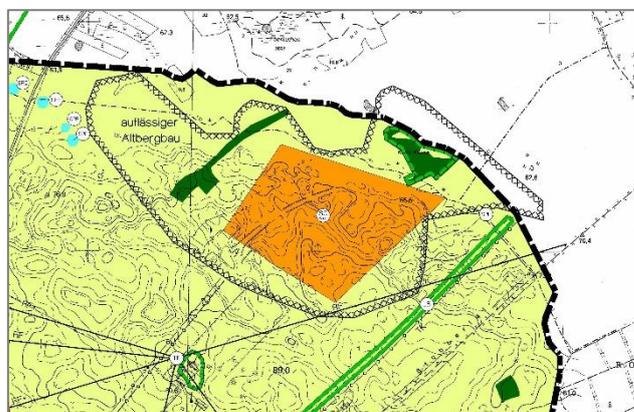


Abbildung 4 Im Teil-Flächennutzungsplan dargestelltes Sondergebiet „Windkraftanlagen“ im Bereich des Windeignungsgebietes 23 am Bunkerberg - unmaßstäblich

3.3. Kommunale Planungen und Konzepte

– Flächennutzungsplanung und vorhandene Bebauungspläne

Für den Ortsteil Müncheberg liegt ein **rechtswirksamer räumlicher Teilflächennutzungsplan** aus dem Jahr 1999 mit verschiedenen Änderungen und einem Landschaftsplan als landschaftsökologischer und -gestalterischer Beitrag vor. Das der Flächennutzungsplanung zugrunde liegende Ziel ist

die Schaffung eines lebendigen und attraktiven, kleinstädtischen Zentrums im ländlichen Raum zwischen Berlin und Frankfurt / Oder, dass sich aufgrund vielfältiger Entwicklungspotenziale in den einzelnen Teilbereichen des Ortsteils langfristig vom damaligen Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums in Richtung eines Mittelzentrums mit wichtigen und attraktiven Angeboten in der Region entwickeln sollte. Diese Entwicklung konnte bis heute nicht erzielt werden, auch heute ist der Ortsteil Müncheberg aufgrund seiner funktionellen Ausstattung als grundfunktionales Zentrum eingestuft und übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen hauptsächlich für die weiteren Ortsteile der Gesamtstadt.

Als wichtig für eine konfliktarme Entwicklung wurde damals weiterhin eine klare funktionelle und baulich-räumliche Gliederung des Stadtgebietes in die auch heute noch bestehenden Teilbereiche Stadtzentrum, Siedlung Müncheberg als Schwerpunkt der Wohnflächenentwicklung und die gewerblichen Bestands- und Entwicklungsflächen an der Bergmannstraße und an der Eberswalder, Nähe des Bahnhofs herausgearbeitet. Aufgrund der auch damals bereits vorhandenen erheblichen Innenentwicklungspotenziale durch Verdichtung und Abrundung war eine wesentliche Ausdehnung der Siedlungsfläche nicht vorgesehen und die Siedlung Müncheberg nahezu vollständig als Wohnbauflächen dargestellt. Dies entspricht auch dem heutigen Planungsgrundsatz der Innenentwicklung und soll im Grundsatz beibehalten werden soll.

Die im Flächennutzungsplan verankerten Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung sind in Teilen auch heute noch aktuell, bedürfen insgesamt jedoch einer grundlegenden Überprüfung und Anpassung an aktuelle Rahmenbedingungen und Entwicklungen. So muss beispielsweise die Darstellung der baulichen Bereiche östlich der Bergmannstraße als Mischgebietsfläche überprüft werden, die im Wesentlichen nicht mehr der aktuellen Nutzung entspricht und schrittweise zur Verfestigung einer Gemengelage aus Gewerbe, Wohnen, Freizeit und Erholung mit vielfältigen Nutzungskonflikten geführt hat. Das städtebauliche Leitbild soll in diesem Zusammenhang unmittelbar die Grundlage für die Fortschreibung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes schaffen (siehe Kapitel 1).

Der Flächennutzungsplan enthält Darstellungen für ein Sondergebiet „Windkraftanlagen“, die nach der Begründung zum Flächennutzungsplan eine Ausschlusswirkung gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB entfalten sollen, sodass Windkraftanlagen ausschließlich innerhalb der dargestellten Flächenkulisse zulässig wären. Zum einen haben sich seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Ende der 90er Jahre die Anforderungen an die Steuerung der Windenergie durch Bauleitplanung erheblich verändert, sodass die zum damaligen Zeitpunkt vorgenommene Konzentrationsflächenplanung nicht mehr den aktuell materiell-rechtlichen Anforderungen genügt und keine Ausschlusswirkung (mehr) erzeugt wird. Zum anderen kann die Ausschlusswirkung des § 35 Abs. 3 Satz 3 mit In-Kraft-Treten des Windenergie-an-Land-Gesetzes am 01.02.2023 im Grundsatz nicht mehr für Windenergieanlagen angewendet werden (§ 249 Abs. 1 BauGB).

Rechtskräftige Bebauungspläne liegen im Ortsteil Müncheberg überwiegend für die Entwicklung von Wohnbauflächen in der Siedlung Müncheberg vor, die vorrangig der Erschließung der charakteristischen Quartierinnenbereiche für die Wohnnutzung dienen. Teile dieser Bebauungspläne konnten trotz großer Bemühungen der Stadt aufgrund der Eigentumsverhältnisse jedoch bis heute nicht vollständig umgesetzt werden (siehe auch Kapitel 3.4.1 – Abschnitt Wohnungsversorgung). Gegenwärtig werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für einen Teilbereich an veränderte Nutzungsansprüche und Bedarfe durch Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung angepasst („Wohnen an der Hohenwestedter Straße“). Weiterhin befindet sich ein Bebauungsplan zur Ergänzung und Abrundung bestehender Siedlungsflächen durch Wohnbauflächen an der Seelower Straße in Aufstellung („Wohnen an der Seelower Straße“).

Für das Gewerbegebiet Marienfeld liegt ein Bebauungsplan vor, der nur noch wenige Flächenreserven bietet. Untersuchungen zur weiteren Entwicklung von Gewerbeflächen sind nicht vorhanden,

der Bedarf ist jedoch – auch regional – vorhanden. Weiterhin liegen Bebauungspläne für die Nahversorgungstandorte in der Eberswalder Straße und im Zentrum und für die Maxseesiedlung (Wochenendhäuser) vor, die vollständig umgesetzt sind.

Für den ehemaligen Heimattiergarten und Minigolfpark an der alten Gärtnerei bestehen jeweils gesonderte Bebauungspläne, die Nutzungen wurden jedoch aus verschiedenen Gründen aufgegeben. Im ehemaligen Besucherzentrum des Heimattiergartens hatte sich das Jugendzentrum der Stadt angesiedelt, nach einem Brand soll dieses jedoch nicht mehr an gleicher Stelle neu entstehen (siehe Kapitel 3.4.2 – Abschnitt Freizeiteinrichtungen). Hierfür soll langfristig eine geeignete Nachnutzung gefunden werden.

Südwestlich von Müncheberg liegt im Bereich des Windeignungsgebietes 51 (siehe Kapitel 3.2) ein Aufstellungsbeschluss für den **Bebauungsplan „Windpark Mittelheide“** einschließlich der hierfür erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2014 vor; das Verfahren wurde jedoch 2017 abgebrochen – unter anderem aufgrund fehlender Akzeptanz in der Bevölkerung. „Die fehlende Akzeptanz der Bevölkerung besteht [insbesondere aus Gründen des Umweltschutzes] weiter“ (Auszug aus den Stellungnahmen der Öffentlichkeit). Das Verfahren soll nun dennoch zur Förderung des Ausbaus erneuerbarer Energien wieder aufgenommen werden.

– *Informelle Planungen und Sonstiges*

Für den Ortsteil Müncheberg liegen verschiedene **informelle Planungen und Konzepte** vor allen aus den 1990er Jahren vor, deren Grundgedanken unter Beachtung der aktuellen Rahmenbedingungen und Entwicklungsziele in die Planung zum städtebaulichen Leitbild integriert werden (z.B. Rahmenplan Müncheberg Siedlung, städtebauliche Voruntersuchungen Müncheberg Zentrum, Verkehrskonzept Stadtkern Müncheberg, gemeindeübergreifende Rahmenplanung für das damalige Amt Müncheberg).

Aus dem Jahr 2015 liegt ein **kommunales Energiekonzept** für die Gesamtstadt Müncheberg vor, welches Aussagen unter anderem zur Entwicklung des Energieverbrauchs und Sparpotenzialen im kommunalen Bereich sowie ein energiepolitisches Leitbild mit Maßnahmenplan enthält. Die Umsetzung der dort aufgeführten Entwicklungsziele und Maßnahmen wird kontinuierlich durchgeführt und sinngemäß in das Leitbild integriert.

Von der Stadtverordnetenversammlung liegt ein **Klimabeschluss** vor (SV 632/07-20), nachdem alle Investitionen, Vorhaben und Beschlüsse sowie die Aufgaben der Verwaltung und die Arbeit in Kitas, Schulen, Wirtschaftshof, Stadtforst, Touristeninformation und Bibliothek auf ihre Auswirkungen auf das Klima und den Arten- und Ressourcenschutz geprüft werden sollen. In diesem Zusammenhang soll anschließend ein Maßnahmenkatalog erstellt werden, der dann schrittweise in den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung umzusetzen ist.

Das historische Stadtzentrum innerhalb der Stadtmauer war seit 1994 ein nach BauGB ausgewiesenes **Sanierungsgebiet**, in dem der historische Stadtgrundriss erhalten und erneuert wurde. In diesem Zusammenhang wurde auch eine **Gestaltungssatzung** für das Stadtzentrum erarbeitet.

In den vergangenen Jahren gab es insbesondere zur Stärkung und Belebung des Zentrums viele **verschiedene Planungen für den Marktplatz und die angrenzenden Bereiche**, die jedoch aus unterschiedlichen Gründen nicht realisiert werden konnten (Eigentumsverhältnisse, Finanzierung usw.). Diskutiert wurde in diesem Zusammenhang z.B. der Abriss oder die Umnutzung des Erdgeschosses für Handel oder Ähnliches des Wohnblocks am Markt, die Fassung des Platzes durch einen Neubau oder entsprechend der historischen Bebauung und vieles mehr.

3.4. Bestandsanalyse (SWOT-Analyse)

Aufbauend auf den zuvor erläuterten Rahmenbedingungen wird im Folgenden eine Bestandsanalyse durchgeführt, in der die Stärken (**Strengths**), Schwächen (**Weaknesses**), Chancen (**Opportunities**) und Risiken (**Threats**) des Ortsteils Müncheberg erfasst und bewertet werden. Hierbei werden unter *Stärken* und *Schwächen* die positiven und negativen Standortfaktoren sowie nutzbare Potenziale und Hemmnisse des Ortsteils Müncheberg herausgearbeitet und möglichen *Chancen* und *Risiken* – ungenutzten Potenzialen und Hemmnissen, die „von außen“ auf die Stadt wirken – gegenübergestellt.

Die Ergebnisse der SWOT-Analyse bilden zusammen mit den in Kapitel 3.1 bis 3.3 erfassten rahmengebenden Faktoren die Grundlage für die Formulierung eines Leitbildes und langfristiger Entwicklungsziele für den Ortsteil Müncheberg.

Wesentlich für die Analyse sind zum einen Grundlegenden Daten aus der Verwaltung und einschlägigen Portalen (z.B. Strukturatlas Brandenburg, Geoportal des Landkreises Märkisch-Oderland, Geofachdaten des Landesamts für Umwelt), zum anderen aber insbesondere auch die Ergebnisse aus den verschiedenen Arbeitsgesprächen und Veranstaltungen mit verschiedenen lokalen Akteuren der Stadtentwicklung sowie aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (siehe Kapitel 2). Ergänzend hierzu wurde eine umfangreiche Bestandserfassung im Rahmen von Ortsbegehungen durchgeführt und diese durch die Auswertung aktueller Luftbilder unterstützt.

3.4.1. Bevölkerungsentwicklung und Wohnen

– Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Müncheberg besteht aus acht Ortsteilen, wovon 5.296 Einwohner³ (rund 75 %) im Ortsteil Müncheberg leben. Zusätzlich haben rund 160 Menschen ihren Nebenwohnsitz in Müncheberg. Der Ortsteil Müncheberg ist damit der mit Abstand bevölkerungsstärkste Ortsteil.

Historisch betrachtet ist der Ortsteil Müncheberg mit Ausnahmen während des zweiten Weltkrieges sowie während der 1980er Jahre stetig gewachsen und konnte seine **Einwohnerzahl** nahezu verdoppeln. Seit 1992 erfolgte aufgrund der verkehrsgünstigen Lage als gute Voraussetzung für Pendler, verschiedener Wohnungsbauinvestitionen sowie auch der wirtschaftlichen Entwicklung in Müncheberg wieder eine Zunahme der Bevölkerung bis zur Jahrtausendwende. Nach einem negativen Entwicklungstrend Anfang der 2000er Jahre ist die Einwohnerzahl in den letzten zehn Jahren kontinuierlich gestiegen und verzeichnet im Vergleich zum Tiefstand im Jahr 2012 einen Anstieg von rund 8 % (siehe Abbildung 5). Maßgeblich hierfür waren Zuzügler von außerhalb des Landkreises Märkisch-Oderland, deren positives Wanderungssaldo die natürliche Bevölkerungsentwicklung überstieg⁴. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Müncheberg ist negativ, sodass die Zahl der Sterbefälle die Zahl der neugeborenen überwiegt. Auffällig ist, dass der Ortsteil innerhalb des Landkreises ein negatives Wanderungssaldo aufweist, sodass der Ortsteil mehr Menschen an den Landkreis verliert, als gewinnt.

Diese insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung deckt sich im Wesentlichen auch mit der Entwicklung der Gesamtstadt Müncheberg, die gegenwärtig ebenfalls einen steigenden Entwicklungstrend aufzeigt.

³ Quelle: Statistik der Stadt Müncheberg, Personen mit Hauptwohnsitz, Stichtag: 09.12.2021.

⁴ Quelle: Statistik der Stadt Müncheberg und Geoportal des Landkreises Märkisch-Oderland, Daten zur Demografie; abgerufen am 13.10.2021.

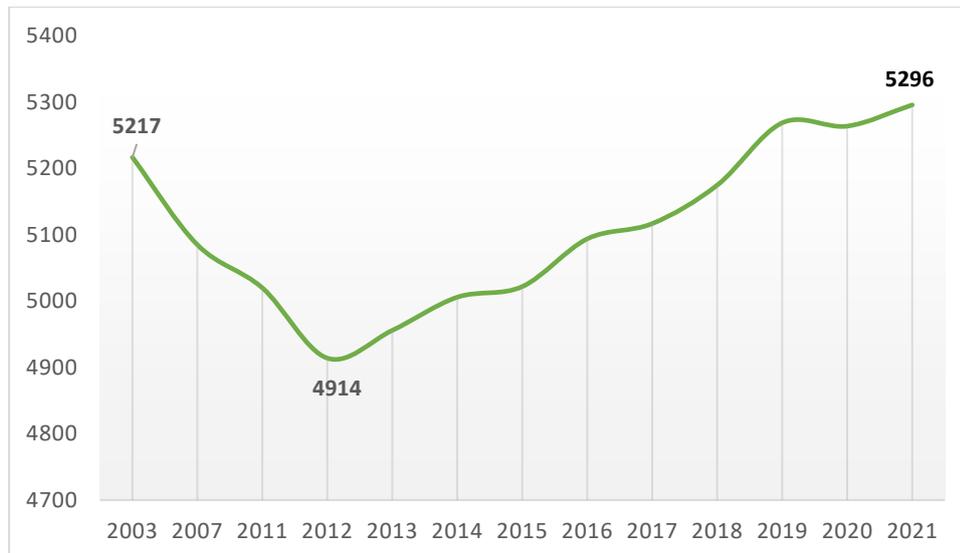


Abbildung 5 Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Müncheberg (Personen mit Hauptwohnsitz), eigene Darstellung nach statistischen Daten der Stadt Müncheberg, Stichtag jeweils 09.Dezember .

Das **Durchschnittsalter** beträgt wie in der Gesamtstadt rund 50 Jahre, wobei der Anteil der Erwerbstätigen mit 57 % entsprechend überwiegt. 19 % der Bevölkerung sind unter 21 Jahren und machen den kleinsten Anteil der Bevölkerung aus; der Anteil der über 65-Jährigen beträgt rund 24 %. Insgesamt ist die Bevölkerung damit demografisch so strukturiert, dass sie leicht altert und schrumpft (Billeter-Maß 2019: - 1,15⁵). Dies deckt sich mit dem aktuellen Entwicklungstrend, der ausschließlich aufgrund der Wanderungsgewinne von außerhalb positiv ist.

Von der Stadt Müncheberg liegt gegenwärtig nur eine **Bevölkerungsvorausschätzung** für die Gesamtstadt bis zum Jahr 2019 vor, welche einen positiven Entwicklungstrend aufzeigt, jedoch hinter der tatsächlich erreichten Einwohnerentwicklung zurückliegt. In der aktuellsten Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 des Landes Brandenburg⁶ werden folgende Prognosen für die Gesamtstadt Müncheberg abgegeben:

- Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (Sterbefälle übersteigen Geburtenzahl)
- Rückgang der Bevölkerung um – 2,2 % insgesamt (rund 156 Einwohner weniger),
- Rückgang der Bevölkerung von 15 – 65 Jahren um – 14,8 %,
- Rückgang der Kinder unter 15 Jahren um – 7,8 %,
- Zunahme der über 65-Jährigen (Senioren) um + 32,5 %.

Anhand dieser Zahlen ist festzustellen, dass die prognostizierte Einwohnerentwicklung insgesamt dem demografischen Wandel sowie der Bevölkerungsentwicklung im ländlichen Raum von Brandenburg und außerhalb des Berliner Umlandes entspricht. Die Bevölkerungszahlen werden abnehmen und der Anteil der über 65-jährigen wird sich dabei nach gegenwärtigem Kenntnisstand stark vergrößern, während gleichzeitig der Anteil der Erwerbstätigen, Kinder und Jugendlichen abnimmt. Positiv hervorzuheben ist, dass nur mit einem leichten Rückgang der Bevölkerung zu rechnen ist.

Dieser insgesamt rückläufige Trend kann für den Ortsteil Müncheberg gegenwärtig jedoch nicht bestätigt werden. Die aktuellen Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung zeigen seit 2012 einen kontinuierlichen Einwohnerzuwachs, der Negativtrend konnte aufgehoben werden (siehe Abbildung 5). Die Einwohnerzahl hat sich vollständig erholt und der Ortsteil wächst. Dies zeigt sich auch an der

⁵ Stand 2019, Geoportal des Landkreises Märkisch-Oderland, Daten zur Demografie; abgerufen am 13.10.21.

⁶ LBV (Hrsg.) 2021: Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 – Ämter, Verbandsgemeinden und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg. Berichte der Raumbewertung.

Anzahl eingereicherter Bauanträge in Müncheberg sowie an der Wohnungsnachfrage bei der Müncheberger Wohnungsbaugesellschaft und anderen Immobilienvertretern. Insgesamt ist gegenwärtig eine steigende Wohnraumnachfrage zu verzeichnen (weitere Ausführungen hierzu erfolgen im folgenden Abschnitt Wohnraumversorgung), was sich durchaus auch mit den Entwicklungstendenzen in Brandenburg deckt. Die hohe Bevölkerungsentwicklung in Berlin im Zusammenhang mit den Entwicklungen am Immobilienmarkt führt in den letzten Jahren zu anhaltenden Suburbanisierungs- und Wachstumsprozessen und einem regelrechten Wachstumsboom im Berliner Umland. Nach der aktuellen Bevölkerungsvorausschätzung des Landes Brandenburg wird sich dieser Trend auch in den nächsten Jahren fortsetzen und das Berliner Umland bedingt durch Wanderungsgewinne weiter wachsen⁶. Für den sogenannten weiteren Metropolraum in Brandenburg wird hingegen ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Müncheberg ist nicht Teil des wachsenden Berliner Umlandes, grenzt jedoch unmittelbar an diesen an und ist verkehrstechnisch (Pkw und ÖPNV) gut an Berlin und sein Umland angebunden. Somit besteht im Grundsatz auch für Müncheberg die Chance, von den eng mit Berlin verbundenen positiven Wanderungsgewinnen profitieren zu können. Ziel sollte daher unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Einrichtungen in der Daseinsvorsorge, Wissenschaft, Kultur und Freizeit sein, weiterhin attraktive Anreize für Zuzügler und insbesondere Familien mit Kindern zu schaffen, um die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung auszugleichen und die positive Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre fortführen bzw. langfristig stabilisieren zu können.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang grundsätzlich, dass Bevölkerungsvorausschätzungen immer auf bestimmten Annahmen beruhen, um statistisch erfasste Entwicklungen fortzuschreiben. Sie sind keine festen Vorhersagen und unterliegen insbesondere bei der Betrachtung kleinerer Raumeinheiten mit geringen Einwohnerzahlen wie in Müncheberg regelmäßig hohen Unsicherheiten. So bilden z.B. die Prozesse der Suburbanisierung von Berlin und die ebenfalls eng mit Berlin verbundenen künftigen Wanderungsbewegungen in Brandenburg einen hohen Unsicherheitsfaktor ab und auch die langfristigen Folgen der Corona-Pandemie auf die demografische Entwicklung sind gegenwärtig noch nicht absehbar oder in den aktuellen Bevölkerungsprognosen des Landes Brandenburg berücksichtigt worden.

Die Gesamtstadt Müncheberg hat insgesamt eine **Einwohnerdichte** von 46⁵ EW / km² (zum Vergleich: Brandenburg 85), wobei der Ortsteil Müncheberg mit seinem dicht bebauten Zentrumsbereich, Mehrfamilienhäusern und der Siedlung Müncheberg die größte Bevölkerungsdichte aufweist. Die weiteren Ortsteile sind im Wesentlichen typische Brandenburger Dörfer mit Einfamilienhäusern auf vergleichsweise großen Grundstücken und weisen eine geringere Einwohnerdichte als der Ortsteil Müncheberg auf.

– *Wohnraumversorgung*

Im Ortsteil Müncheberg sind verschiedene Wohnformen vorhanden. Während im Zentrum eine verdichtete Bebauung mit Wohnungen in Mehrfamilienhäusern überwiegt, sind in den übrigen Wohnbereichen insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden. Hiermit hebt sich Müncheberg von den anderen Ortsteilen der Stadt ab, die sich durch ländlich geprägtes Wohnen in Einfamilienhäusern auszeichnen.

Typisch dörflich geprägte Bereiche mit teilweise auch landwirtschaftlichen Nutzungen sind in den Gehöften und Splittersiedlungen im Außenbereich südlich und nördlich des Stadtzentrums vorhanden. Größeres Gewicht haben hierbei insbesondere die Siedlungsbereiche entlang der Eberswalder Straße / Eggersdorfer Weg, am Münchehofer Weg, der Philippinenhof und Berghof, in denen gegebenenfalls Wohnraumpotenziale durch eine behutsame Abrundung und Verdichtung des Bestandes möglich sein können. Dahmsdorf wird ebenfalls von typisch dörflichen Bebauungsstrukturen geprägt. Es handelt sich um eine kleines Angerdorf, das aufgrund der Lage im Schutzgebiet keine

nennenswerten Entwicklungspotenziale bietet (weitere Erläuterungen zu den Schutzgebieten erfolgen in Kapitel 3.4.5).

Klassische Potenziale zur Innenentwicklung sind insbesondere in der Siedlung Müncheberg vorhanden, in deren Quartierinnenbereichen ein ganz erhebliches Flächenpotenzial durch Verdichtung sowie durch einzelne Lückenschließungen sowie Abrundung im westlichen Bereich vorhanden ist. Vereinzelte Quartiere konnten in den vergangenen Jahren bereits teilweise durch Bauleitplanung erschlossen und verdichtet werden. Aktuell erfolgt auf Grundlage einer städtebaulichen Studie die Aktivierung eines Bereiches durch Bauleitplanung (BP „Wohnen an der Hohenwesteder Straße“). Ein Großteil ist bisher jedoch insbesondere aufgrund eigentumsrechtlicher Rahmenbedingungen nicht verfügbar; in vielen Fällen ist der Zugang durch vollständig umgebende Privatgrundstücke nicht möglich und eine Bebauung von den Anwohnern und Flächeneigentümern auch nicht gewollt. Die Entwicklung dieser Flächenpotenziale hat sich daher in den vergangenen Jahren als äußerst schwierig gestaltet und stagniert mehr oder weniger. Auch vorhandene Bauleitpläne lassen sich aufgrund der Eigentümerinteressen teilweise nicht umsetzen. Insgesamt ergibt sich in der Siedlung Müncheberg ein rein rechnerisches Innenentwicklungspotenzial von überschlägig rund 40 ha (siehe Blatt 2). Weitere Potenziale zur Nachverdichtung durch Umnutzung und Baulückenschließung befinden sich auch im Stadtzentrum, so beispielsweise nördlich der Hinterstraße, vereinzelt auch an der Französischen Straße oder der Hirtengasse sowie an der Seelower Straße durch Um- und Nachnutzung von Gewerbeflächen (siehe folgenden Abschnitt).

Neben diesem sehr hohen Innenentwicklungspotenzial stehen der Stadt Müncheberg zusätzlich Entwicklungspotenziale nach LEP HR zur Verfügung (siehe Kapitel 3.2), sodass sich ohne eine weitere Detailprüfung und ohne weitere Potenziale zur Innenentwicklung zunächst Wohnbaupotenziale von insgesamt bis zu 58 ha ergeben (siehe Tabelle 2). Demgegenüber stehen zum einen eine hohe Wohnraumnachfrage und zum anderen ein prognostizierter Einwohnerverlust von rund 2 % bis 2030. Unter Berücksichtigung des Planungsgrundsatzes der Innenentwicklung und zur Vermeidung der Inanspruchnahme noch unversiegelter und naturbelassener Freiflächen sollte der Schwerpunkt der Wohnraumentwicklung demnach schwerpunktmäßig in der Aktivierung der vorhandenen Potenziale liegen und zusätzliche Flächenausweisungen ausschließlich nachfrageorientiert erfolgen und bedarfsgerecht begrenzt werden.

Potenziale der Innenentwicklung	
Siedlung Müncheberg	40,0 ha
Seelower Straße	8,0 ha
Entwicklungspotenziale im Außenbereich	
Zusätzliche Wachstumsreserve gemäß LEP HR (Ziel 5.7) <u>nur</u> für den Ortsteil Müncheberg als grundfunktionaler Schwerpunkt	10,3 ha
Gesamtpotenzial für den Ortsteil Müncheberg	58,3 ha
+ Eigenentwicklungspotenzial im Außenbereich gemäß LEP HR (Ziel 5.5) für die <u>Gesamtstadt</u> Müncheberg (<i>frei aufteilbar auf alle Ortsteile</i>)	6,9 ha
davon bisher beansprucht	1,3 ha

Tabelle 2 Übersicht zu den wesentlichen vorhandenen Wohnbauflächenpotenzialen im Ortsteil Müncheberg. Überschlägige Darstellung für die Ebene des Leitbildes; kleinere Innenentwicklungspotenziale für z.B. die punktuelle Schließung von Baulücken sind hier nicht erfasst.

An den Standorten Bergmannstraße und südlich der Seelower Straße sind durch ein gewachsenes Nebeneinander von Gewerbeflächen, Wohngebäuden sowie sozialen Einrichtungen (Schule, Kita, Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge) Gemengelagen einhergehend mit Nutzungskonflikten entstanden, in denen sowohl die Wohnqualität als auch die gewerbliche Entwicklung aufgrund der Schutzansprüche der Wohnnutzung beeinträchtigt sind. Durch geeignete Flächenzuordnung und/

oder Umwandlung können diese Gemengelagen langfristig aufgelöst bzw. zumindest gemindert werden und bieten somit weitere Flächenpotenziale. Weitere Ausführungen zu den Standorten Seelower Straße und Bergmannstraße erfolgen in Kapitel 3.4.4 – Abschnitt Gewerbe und Industrie).

Die Stadt Müncheberg verfügt mit der Müncheberger Wohnungsgesellschaft mbH (MWG) über ein kommunales Wohnungsbauunternehmen für alle Ortsteile, das insgesamt 509 eigene Wohneinheiten vermietet und weitere 46 Einheiten verwaltet. Der Wohnungsleerstand ist mit 34 Wohneinheiten vergleichsweise gering, 21 davon werden gegenwärtig saniert. Zwei Wohnblöcke in der Rudolf-Breitscheid-Straße und Bergstraße sind nicht mehr vermietbar und dringend sanierungsbedürftig. Der Wohnblock in der Rudolf-Breitscheid-Straße soll abgerissen und im Zusammenhang mit weiteren Innenentwicklungspotenzialen an der Rudolf-Breitscheid-Straße auch weiterhin als Wohnstandort entwickelt werden. Weiterhin gibt es im Bereich der Hinterstraße und Am Kleinbahnhof Überlegungen zur Nachverdichtung.

Es besteht eine zunehmend hohe **Nachfrage** insbesondere nach altersgerechtem Wohnen, teilweise mit Betreuungsmöglichkeiten sowie auch nach generationenübergreifendem Wohnen, was auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung bestätigt wurde. Angezogen von den im Ortsteil Müncheberg konzentrierten Versorgungseinrichtungen (Einkaufen, ärztliche Versorgung, Apotheke, Post etc.) kommt die Nachfrage hierbei aus allen Ortsteilen sowie insbesondere auch aus der Siedlung Müncheberg. Mit dem Hintergrund der prognostizierten Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen ab 65 Jahren kann davon ausgegangen werden, dass diese Nachfrage weiter zunehmen wird. Entsprechende Angebote sind bisher wenig vorhanden; bestehende Angebote in der Hinterstraße sind voll ausgelastet. Im Zentrum, Am Kirchberg, befindet sich außerdem das Altenpflegeheim der Stadt Müncheberg. Weiterhin sind zunehmend Nachfragen für Einfamilienhäuser, Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie für Wohngemeinschaften junger Familien zu verzeichnen, die gegenwärtig nicht voll erfüllt werden können. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde insbesondere auch der Wohnraumbedarf für Familien mit zwei und mehr Kindern außerhalb von Einfamilienhäusern hervorgehoben sowie für gemeinschaftliches Wohnen und gemeinschaftsorientierte Projekte wie z.B. dem „-feld“ Projekt im Landhof benannt. *„Lange Suchphasen, Wegzüge ins weitere Umland, und eine oft alternativlose Konzentration auf Einfamilienhäuser sind die Folge, die nicht immer von den Familien gewünscht werden“* (Auszug aus den Stellungnahmen der Öffentlichkeit). Weiterhin besteht ein Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum / sozialem Wohnungsbau.

Aus dem ZALF heraus besteht regelmäßig eine erhöhte Nachfrage nach kleinen Wohneinheiten (Appartements). Aufgrund im wissenschaftlichen Bereich gängiger Zeitarbeitsverträge ist außerdem eine vergleichsweise hohe Fluktuation vorhanden, die zu einer hohen Anzahl wechselnder Mieter führt. In diesem Zusammenhang besteht eine hohe Nachfrage für die kleinen Wohneinheiten im Begegnungshaus, die nur kurzzeitig vermietet werden.

In den übermittelten Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger wurde außerdem der Wunsch nach einer klimafreundlichen und ökologischen Wohnraumentwicklung mit entsprechenden Bauprojekten deutlich. Hierfür ist sowohl ein aktives Flächenmanagement als auch geeignete Projektentwickler erforderlich.

3.4.2. Daseinsvorsorge, Freizeit und Kultur

Die Daseinsvorsorge umfasst alle lebensnotwendigen Bestandteile für eine wohnortnahe Grundversorgung und ist eine wesentliche Komponente der Stadtentwicklung sowie zur Sicherung der Lebensqualität im ländlichen Raum. Sie bildet eine wichtige Grundlage zur langfristigen Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung, vor allem eines breiten sozialen Spektrums an Bewohnern.

Der Ortsteil Müncheberg ist grundfunktionaler Schwerpunkt (siehe Kapitel 3.2) und übernimmt somit aufgrund seiner vorhandenen Versorgungseinrichtungen in Ergänzung der regionalen Mittel- und Oberzentren eine wesentliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum. Der Ortsteil ist Sitz der Stadtverwaltung Müncheberg, die sich im Stadtzentrum befindet und eine räumliche Erweiterung benötigt. Er weist eine hochwertige Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge und des täglichen Bedarfes sowie teilweise mit Einrichtungen, die über die örtliche Grundversorgung hinausgehen, auf und ist verkehrstechnisch gut an die anderen Ortsteile und benachbarten Gemeinden angeschlossen (Pkw und ÖPNV). Räumliches Zentrum der Daseinsvorsorge ist die Innenstadt Münchebergs mit den unmittelbar angrenzenden Bereichen, wobei die Innenstadt insgesamt wenig zum Bummeln und Verweilen einlädt. Eine lebendige Innenstadt ist im Grunde nur rudimentär vorhanden. Hierfür bedarf es eines räumlichen und funktionellen Konzeptes mit aktiver kommunaler Unterstützung bei der langfristigen Umsetzung. Schwerpunkte der Kommunalen Entwicklung könnten hierbei neben der Verwaltung im Bereich kleinteiliger Dienstleistungen in Kombination mit Freizeit und Kultur liegen.

Im Folgenden sind die einzelnen Komponenten der Daseinsvorsorge zusammenfassend dargestellt, Aussagen zur stadttechnischen Ver- und Entsorgung (Energie- und Wasserversorgung etc.) sowie zur Verkehrsinfrastruktur erfolgen in Kapitel 3.4.3.

– *(Nah-)Versorgung*

Im Stadtzentrum sowie entlang der Eberswalder Straße sind insgesamt drei Discounter und ein Vollsortimenter vorhanden, die ergänzt durch einen Bäcker, Metzger und Obst- und Gemüseladen im Stadtzentrum sowie zwei Getränkemärkte die Nahversorgung sowohl für den Ortsteil als auch die Gesamtstadt sichern. Ein weiterer Discounter befand sich früher an der Karl-Marx-Allee und steht seitdem leer. In den Bereichen Dahmsdorf / Bahnhofssiedlung befinden sich zusätzlich ein Bioladen sowie ein Hofladen. Auf dem Marktplatz finden regelmäßig Wochen- und Frischemärkte statt, wo regionale Produkte und Lebensmittel (z.B. Fisch, Fleisch, Käse, Obst und Gemüse) sowie teilweise auch andere Produkte, wie z.B. Blumen und Pflanzen, angeboten werden. In den Arbeitsgesprächen wurde deutlich, dass in der Ausstattung der Märkte jedoch ein erhebliches Entwicklungspotenzial besteht. An der Karl-Marx-Straße befindet sich ein kleiner Baumarkt, der neben seinem Kernsortiment ergänzend auch Lebensmittel führt. Eine Drogerie ist nicht vorhanden, entsprechende Bedarfe müssen innerorts durch Drogerieartikel in den Supermärkten abgefangen werden. Eine ehemalige Schleckerfiliale an der Karl-Marx-Straße steht leer. Weitere Versorgungsangebote sind im gesamten Stadtgebiet nicht vorhanden und liegen vor allem in den nächstgrößeren Städten wie Seelow, Strausberg oder Fürstenwalde. Der Ortsteil Müncheberg nimmt demzufolge eine wesentliche Versorgungsfunktion für die Nahversorgung der anderen Ortsteile ein. Mit dem vorhandenen Angebot ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ausreichend gedeckt. Die Versorgungseinrichtungen sind räumlich überwiegend im Zentrum und den angrenzenden Bereichen konzentriert und bieten innerhalb des Ortsteiles eine wohnortnahe Versorgung und für die anderen Ortsteile eine Versorgung der kurzen Wege.

Ergänzend sind insbesondere im Zentrum von Müncheberg weitere Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie ergänzende Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfes vorhanden (zwei Banken, Postservice, Blumenläden, Optiker, Uhrengeschäft, Fahrradladen usw.). Für weitere Ausführungen zum Einzelhandelsbesatz wird auf Kapitel 3.4.4 verwiesen.

– *Medizinische Versorgung / Gesundheit*

Im Ortsteil Müncheberg sind verschiedene medizinische Versorgungseinrichtungen vorhanden, die sich im Stadtzentrum und den angrenzenden Bereichen konzentrieren. Wesentliche Fachärzte bie-

ten eine ausreichende medizinische Grundversorgung im ländlichen Raum; die nächsten Krankenhäuser sowie weitere Fachärzte befinden sich in Seelow, Strausberg und Fürstenwalde. Ein Kinderarzt ist in der Stadt nicht ansässig, was insbesondere für Familien mit Kindern zu einer hohen Belastung führt (lange Anfahrtszeiten, volle Praxen und überlange Wartezeiten). Zusätzlich befinden sich ergänzende Angebote wie z.B. für Physio- und Psychotherapie, Logopädie sowie Apotheken, Sanitätshäuser und ein Optiker im Ortsteil. In Müncheberg befindet sich eine tierärztliche Praxis.

Es gibt eine Hauskrankenpflege. Die Diakonie betreibt im Zentrum eine ambulante Sozialstation, die kranken und pflegebedürftigen Menschen Pflege und Unterstützung im eigenen zu Hause anbietet. Im Zentrum befinden sich das Altenpflegeheim der Stadt Müncheberg sowie einzelne Angebote für betreutes und seniorenrechtliches Wohnen, die vollständig ausgelastet sind. Weitere Pflege- und Betreuungseinrichtungen (ambulante Pflege, Tagespflege) für Senioren oder andere Bevölkerungsgruppen sind nicht vorhanden. Im Ergebnis der Offenlage ist darüber hinaus im Pflegebereich ein Personalmangel festzustellen.

Der Ortsteil Müncheberg übernimmt wie auch in anderen Bereichen eine wesentliche Versorgungsfunktion für die anderen Ortsteile im ländlichen Raum, in denen entsprechende Einrichtungen nicht vorhanden sind. In diesem Zusammenhang ist auch ein zunehmender Zuzug älterer Einwohner aus den anderen Ortsteilen in Müncheberg zu verzeichnen.

Die medizinische Versorgung in der häuslichen Umgebung ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand weitgehend sichergestellt. Ziel ist daher, die bestehende Versorgungssituation langfristig zu sichern und punktuell weiterzuentwickeln, wobei insbesondere der Personalmangel im Pflegebereich eine besondere Bedeutung einnimmt. Vor dem Hintergrund der prognostizierten Zunahme der älteren Bevölkerung wird insbesondere die Hilfestellung, Versorgung und Betreuung älterer Bürgerinnen und Bürger an Bedeutung zu nehmen. Entsprechende Angebote müssen ausgebaut werden. Auch sollte ein Angebot für eine Kinderarztpraxis geschaffen werden, hier besteht dringender Handlungsbedarf.

– *Bildung und Wissenschaft*

Im Ortsteil Müncheberg befinden sich eine **Grund- und eine Oberschule** jeweils mit Hort und einer Kapazität von rund 200 (Grundschule) und 300 Schülern (Oberschule). Die Grundschule befindet sich im Stadtzentrum an der Ernst-Thälmann-Straße zusammen mit Hort und Kita; die Gebäude sind in einem schlechten baulichen Zustand. Eine umfangreiche Sanierung verbunden mit einer grundsätzlichen Neugestaltung des Schulstandortes ist gegenwärtig in Planung / Umsetzung. Daneben soll ein freistehendes Schulgebäude zur Beschulung der 4.- 6. Klassen am Standort der Oberschule errichtet werden. Bedingt durch die umfangreichen Umbauarbeiten ist die Grundschule zeitlich am Standort der Oberschule untergebracht. Die Oberschule befindet sich östlich der Bergmannstraße und soll hier als Schulstandort für die Oberstufe gesichert werden. Ein entsprechender Grundsatzbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung liegt vor. Für die Oberschule wird der Gedanke der Nachhaltigkeit und des Umweltbewusstseins besonders herausgestellt. Eine vertiefte Zusammenarbeit mit den Forschungseinrichtungen der Stadt, insbesondere dem ZALF, wird angestrebt. Dieser Schwerpunkt soll, soweit möglich, auch auf die Grundschule ausgedehnt werden. Der Standort der Oberschule befindet sich unmittelbar angrenzend an die Landesstraße L362 in einer Gemengelage aus Gewerbe- und Wohnflächen. Beide Schulen befinden sich an einer Hauptverkehrsstraße, wobei insbesondere vor der Grundschule ein vergleichsweise hohes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen ist. Gesonderte Radwege sind in diesen Bereichen nicht vorhanden, sodass auf die Straße ausgewichen werden muss. Teilweise sind die Gehwege für den Radverkehr freigegeben, in ihrer Breite jedoch nicht für ein sicheres Nebeneinander von Fußgängern und Radfahrern ausreichend. „*Schülerinnen und Schüler besonders der Grundschule können die Schule entsprechend nicht sicher mit dem Fahrrad erreichen*“ (Auszug aus den Stellungnahmen der Offenlage).

Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist durch jeweils eigene Bushaltestellen und verschiedene Buslinien gegebene, teilweise sind die Fahrpläne jedoch nicht mit den Unterrichtszeiten abgestimmt. Die Stadt Müncheberg beschäftigt an den Schulen Schulsozialarbeiter.

Für die jüngeren Kinder stehen insgesamt drei städtische **Kindertagesstätten** und drei in freier Trägerschaft zur Verfügung, die zusammen mit dem Hortangebot eine Kapazität von insgesamt rund 520 aufweisen. Die Kita an der Seelower Straße ist eine Integrationskita. Die städtischen Kitas sind gegenwärtig in ihrer Kapazität voll ausgelastet. Es existieren lange Wartelisten für Neuaufnahmen und es können nicht mehr alle Anträge bewilligt werden. Die hohe Nachfrage kann gegenwärtig auch nicht durch die freien Träger abgefangen werden, sodass nicht mehr alle Kinder mit Angeboten der Kindertagesbetreuung versorgt werden können und ein dringender Bedarf an zusätzlichen Kitaplätzen besteht. Gleiches gilt für die Hortbetreuung.

Es liegt ein „Kita-Bedarfsplan 2018 – 2020“ vor, in dem in den kommunalen Kitas die Schaffung von insgesamt 82 weiteren Plätzen für Kinder im Krippen- und Kindergartenalter sowie Hortalter durch Um- bzw. Neubaumaßnahmen festgeschrieben ist. In diesem Zusammenhang ist im Zusammenhang mit der Grundschule eine neue Kita im Ortsteilzentrum geplant. Die Stadt Müncheberg arbeitet gegenwärtig an der Umsetzung. Die AG Kita der Stadt Müncheberg hält in diesem Zusammenhang in ihrem abschließenden Beratungsergebnis zur Erarbeitung eines Kita-Neubaus fest, dass die städtischen Kitas teilweise einen schlechten baulichen Zustand aufweisen (Überalterung) und nicht mehr den Anforderungen heutiger Betreuungsstandards entsprechen. In Ergänzung zu den „klassischen“ Kinderbetreuungseinrichtungen gibt es vier Tagespflegeangebote in Müncheberg.

Müncheberg verfügt darüber hinaus über drei **Forschungseinrichtungen** (siehe Kapitel 3.4.4 – Abschnitt Forschung), eine eigene **Volkshochschule** mit verschiedenen Angeboten in den Bereichen Gesellschaft, Beruf, Gesundheit, Sprachen und Kultur, eine **Musikschule** sowie über eine **Stadtbibliothek**.

– Sport, Freizeit- und Kultureinrichtungen

Im Ortsteil Müncheberg sind verschiedene Freizeit-, Kultur- und Sportangebote vorhanden. Am Schulstandort in der Bergmannstraße befindet sich die Müncheberghalle, welche neben dem Schulsport auch durch den Vereinssport genutzt wird; so ist sie Heimstätte des Handballvereins und Landesligisten HSV Müncheberg / Buckow. **Sportplätze** befinden sich in der Siedlung Müncheberg und am Wasserturm in der Eberswalder Straße nahe des Stadtzentrums. Am jüdischen Friedhof ist ein Beachvolleyball Platz vorhanden. Westlich des Zentrums erstreckt sich der Müncheberger Stadtpark, der zum Spazieren und Verweilen einlädt und einen Spielplatz integriert. Weitere öffentliche **Spielplätze** befinden sich im Zentrum am Kirchberg und im Bereich des Wohnhofs an der Ernst-Thälmann-Straße. Für die Freizeitgestaltung von Kindern und Jugendlichen sind oftmals insbesondere Anlagen im Freien wichtig. Neben der Sport- und Spielplätze sind hierfür keine gesonderten Angebote in der Stadt Müncheberg vorhanden. Hier besteht dringender Handlungsbedarf, was auch durch die Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger bestätigt wurde. Entsprechende Angebote sollten insbesondere auch für eine wohnortnahe Versorgung mit geeigneten Spiel- und Freizeiteinrichtungen ergänzt werden, so ist z.B. in der Siedlung Müncheberg und angrenzend kein Spielplatz vorhanden. In den Bereichen Bahnhofssiedlung, Dahmsdorf und Schlagenthin ist für die dort lebenden Kinder und Jugendliche keinerlei Angebot vorhanden. Im Teilflächennutzungsplan sind diesbezüglich bereits entsprechende Darstellungen im Grüngürtel um die Stadtmauer und den Siedlungsgebieten vorhanden.

Für die Kinder und Jugendlichen gibt es den **Jugendclub Müncheberg**, der verschiedene Aktivitäten, Bewegungsangebote und Workshops im Kreativ- und Umweltbildungsbereich anbietet. Die Be-

gegnungsstätte des Jugendclubs „2nd Home“ im Besucherzentrum des ehemaligen Heimattiergartens ist aufgrund eines Brandes nicht mehr nutzbar und soll an diesem Standort nicht mehr aufgebaut werden. Der Heimattiergarten wird seit seiner Schließung im Jahr 2016 bis auf den Jugendclub nicht mehr genutzt und bietet mit seinen Freiflächen sowie seiner von Wohnbauflächen geschützten Lage ein großes Potenzial für die Kinder- und Jugendarbeit und speziell auf deren Bedürfnisse angepasste Freizeitangebote. Als Übergangslösung für die abgebrannte Begegnungsstätte wurde der „Sommergarten Kinder- und Jugendtreff“ am Münchehofer Weg geschaffen, der zu einem beliebten Aufenthaltsort geworden ist. Die Kinder und Jugendlichen des Jugendclubs präferieren die Beibehaltung und den Ausbau bzw. die Entwicklung des Übergangsortes, da dieser durch den vorhandenen Leerstand am Münchehofer Weg entsprechende Potenziale bietet und insbesondere auch aufgrund seiner integrierten Lage nahe des Stadtzentrums besser erreichbar ist.

Eine Jugendsozialarbeiterin unterstützt die Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche. Eine Jugendbegegnungsstätte in Müncheberg ist auch weiterhin unbedingt erforderlich, um Kinder- und Jugendarbeit anzubieten und entsprechende Projekte zu begleiten. Dies wurde auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung bestätigt, ebenso wie das Erfordernis nach zusätzlichen Angeboten, die auf die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen abzielen.

An der Karl-Marx-Straße besteht das neu entstandene Gemeinde- und Begegnungszentrum St. Hedwig mit Kirche, Kita und Bibelgarten, der darüber hinaus als Begegnungsort fungiert und altersübergreifende Bildungsarbeit und soziokulturelle Angebote für alle anbietet. Die historische Stadtpfarrkirche St. Marien bietet neben kirchlichen Veranstaltungen auch ganzjährig **Konzerte, Ausstellungen und andere Events** in Müncheberg an. Der Kulturstandort an der Kirche ist räumlich jedoch für viele Anlässe zu klein. In der Kirche befindet sich zusätzlich die Stadtbibliothek. Die Kirche erfüllt teilweise auch die Funktion einer Stadthalle. In Müncheberg finden darüber hinaus weitere verschiedene Veranstaltungen und Feste statt, die teilweise auch regional bekannt sind und Besucher aus dem Umland anziehen (z.B. Müncheberger Kaiserbergfest).

Ergänzend ist im Ortsteil eine Vielzahl unterschiedlicher **Verbände und Vereine** ansässig, die verschiedene Freizeit- und Kulturangebote für Groß und Klein anbieten (verschiedene Sportvereine, Verein für Heimatgeschichte, Junge Briefmarkenfreunde, Seniorenverband, Imkerverein, Müncheberger Hundeverein, freiwillige Feuerwehr u.v.m.). Das ehrenamtliche Engagement in den Vereinen fördert zugleich das Zusammenleben sowie die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrem Ortsteil. Ebenso sind verschiedene kleinteilige Angebote durch z.B. Künstler und Höfe vorhanden (z.B. Norikerhof und Habondia-Hof in Dahmsdorf), die langfristig gesichert werden sollten.

Im Rahmen der verschiedenen Beratungen wurde sich von vielen wieder eine **Badestelle** im Ortsteil gewünscht, wie sie vor vielen Jahren noch am Waschbanksee vorhanden war. Die nächsten Badestellen befinden sich am Vordersee in Obersdorf, am großen Klobichsee in Münchehofe und in Waldsiewersdorf rund 6 bis 10 km entfernt. Die Badestellen in Obersdorf und Münchehofe können mit dem Fahrrad in 20 bis 30 Minuten erreicht werden. Dies stellt jedoch insbesondere für Kinder und ältere Menschen aufgrund der überwiegend schlechten Wegeverbindungen (Landstraßen, unbefestigte Feld- und Sandwegekeine) keine sichere Option dar, was auch durch die Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der Offenlage bestätigt wird. Die Anbindung mit dem Bus ist eher ungeeignet.

Als Besonderheit in Müncheberg hat östlich der Bergmannstraße seit 2004 der „Circus William“ seinen festen Standort, in dem die Zirkusfamilie während der Wintermonate dauerhaft wohnt und Tiere, Zirkuswagen usw. unterbringt. Der Zirkus selbst wird hier nicht bespielt. Während der Pandemiezeiten hat die Familie das Gelände für jedermann geöffnet und über verschiedene Angebote in den Bereichen Spiel, Spaß und Erholung ein **neues Freizeitangebot** im Zeichen der Zirkuswelt geschaffen. Gegenwärtig können auf dem Gelände die verschiedenen Tiere und Tiertrainings sowie von Zeit

zu Zeit verschiedene Veranstaltungen an Wochenenden besucht werden. Weiterhin sind insbesondere Angebote für Kinder vorhanden (Spielgeräte, Hüpfburgen, Streichelzoo). Das Angebot wurde von den Müncheberger Bürgerinnen und Bürgern sowie auch innerhalb der Region sehr positiv aufgenommen und verzeichnet einen anhaltenden Erfolg. Die Familie möchte das Konzept unter der Bezeichnung „**Willes Welt**“ langfristig entwickeln. Geplant sind neben dem Ausbau der vorhandenen Angebote z.B. weitere regelmäßige Veranstaltungen wie ein Weihnachtsmarkt, Übernachtungsmöglichkeiten auf dem Gelände und ein „Museumsangebot“ zur Zirkustradition. Der Standort befindet sich in einer Gemengelage aus Wohnen, Gewerbe und Gemeinbedarf, die zur Vermeidung (weiterer) Nutzungskonflikte einen dringenden Neuordnungsbedarf aufweist. Mit der Sicherung und Entwicklung von Willes Welt kann nicht nur für die Müncheberger Bewohnerinnen und Bewohner ein neues und in Brandenburg einzigartiges Freizeitangebot geschaffen werden, sondern auch ein regional bedeutsamer Ankerpunkt mit positiven Effekten für den gesamten Ortsteil.

Im Ergebnis der verschiedenen Beratungen, Veranstaltungen und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde deutlich, dass die vorhandenen Angebote nicht ausreichend sind und ein erheblicher Mangel insbesondere an Kulturrorten und Begegnungsstätten für alle Altersgruppen besteht. Insbesondere mangelt es an Räumen für die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen. „*Unsere Kinder hängen ihre Jugend an Bushaltestellen ab*“ (Auszug aus den Stellungnahmen der Öffentlichkeit). In den nordwestlichen Siedlungsgebieten (Bahnhofssiedlung, Dahmsdorf, Schlagenthin) fehlt es an Freizeit- und Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Altersgruppen. Außerdem fehlen Ausflugsziele in der Umgebung. Hier besteht Handlungsbedarf in der Ergänzung des vorhandenen Angebotes, da sich hierdurch die Lebensqualität deutlich steigern lässt und gleichzeitig die Identität der Bevölkerung mit dem Ortsteil gestärkt werden kann.

3.4.3. Technische und Verkehrsinfrastruktur

– Technische Infrastruktur

Die grundlegenden Elemente der Daseinsvorsorge (Wasserver- und Entsorgung, Energieversorgung, Telekommunikation, Rundfunk, Abfallentsorgung) sind durch die Stadt Müncheberg bzw. entsprechende Leitungs- und Versorgungsträger sicher gestellt. Einzig für einige der Siedlungssplitter ist teilweise kein Anschluss an die öffentlichen Abwassernetze vorhanden. So erfolgt die Abwasserentsorgung teilweise z.B. noch über abflusslose Sammelgruben.

Gegenwärtig wird am flächendeckenden Breitbandausbau in Müncheberg und der Region gearbeitet, der insbesondere auch für die gewerbliche Entwicklung einen wichtigen Standortfaktor darstellt.

– Verkehrsinfrastruktur

Über verschiedene Bundes- und Landesstraßen ist Müncheberg gut an das übergeordnete **Verkehrswegenetz** in Brandenburg angebunden. Die nächsten Autobahnanschlüsse liegen rund 30 km entfernt (A10, A12). Auch die anderen Ortsteile sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto zu erreichen und hervorragend an die Stadt Müncheberg als grundfunktionellem Schwerpunkt angebunden. Die nächstgrößeren Städte Strausberg, Fürstenwalde und Frankfurt / Oder liegen rund 30 bis 45 Minuten entfernt.

Grundlage bildet hierbei die Anbindung der Stadt an die Bundesstraßen B1 und B5 mit drei Knotenpunkten westlich, südöstlich und östlich des Stadtgebietes, woran sich ein historisch gewachsenes Straßennetz an Landes- und Kommunalstraßen zur Erschließung mit den üblichen verkehrsbegleitenden Konflikten anschließt. Das sind die B168 von Fürstenwalde kommend in Richtung Waldsieversdorf, die mitten durch den Ortsteil führen und die Siedlung Müncheberg im Süden und Norden umschließen, auf der anderen Seite aber Bereiche wie das Stadtzentrum entsprechend gut anschließen. Eine weitere Landesstraße (L362) bindet auf dem Knoten zwischen B1 und B5 von Süden an

und führt östlich des Stadtzentrums über die Gewerbeflächen an der Bergmannstraße in Richtung der Ortsteile Hermersdorf / Obersdorf. Die Verbindung der beiden Knoten B168 und L362 westlich und östlich des Stadtkernes führt über die Ernst-Thälmann-Straße durch das Müncheberger Zentrum hindurch. Überlegungen zur Umfahrung des Stadtzentrums über eine neu herzustellende Umgehungsstraße entlang der alten Kleinbahntrasse konnten aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt werden, sodass diese Verbindung auch als Vorzug für die Erschließung des historischen Stadtkernes mit den damit verbundenen Konflikten erhalten bleiben soll. Der Ausschluss von Lkw-Verkehr konnte diesbezüglich bereits zu einer deutlichen Konfliktminimierung beitragen.

Der Ortsteil ist sowie die gesamte Stadt eine Auspendlergemeinde und befindet sich wie oben geschildert in einem Verkehrsknoten zwischen überregionalem und regionalem Durchgangsverkehr, sodass ein vergleichsweise hohes Verkehrsaufkommen als Ziel-, Quell- und Durchgangsverkehr vorhanden ist. Die Ortsumgehung der B1 / B5 hat in diesem Zusammenhang bereits zu einer deutlichen Entlastung geführt. Dies sollte insbesondere auch für die B168 angestrebt werden, die die Wohnsiedlung Müncheberg umschließt und noch immer ein vergleichsweise hohes Verkehrsaufkommen in den Ort führt. Die Streckenführung einer solchen Ortsumgehung gestaltet sich jedoch unter anderem aufgrund der vielfachen Schutzgebiete in Müncheberg als sehr schwierig und ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht realisierbar.

Aufgrund der Nähe zur Märkischen Schweiz führen verschiedene auch regional bedeutende **Rad- und Wanderwege** durch den Ortsteil, die sich teilweise mit kommunal bedeutenden Verbindungen decken. Wichtige Verbindungen sind insbesondere die Wegebeziehungen zwischen Bahnhof – Standort ZALF – Zentrum mit Grundschule – Standort Oberschule in der Bergmannstraße, die Karl-Marx-Straße sowie die Anbindung an die anderen Ortsteile und Dörfer. Das Stadtzentrum ist entlang der historischen Stadtmauer von einem Rad- und Wanderweg umschlossen.

Der Radverkehr wird gegenwärtig überwiegend auf der Fahrbahn geführt (teilweise mit Schutzstreifen) oder in Engstellen auf den Gehweg gelenkt. Nur an einigen wenigen Stellen befindet sich ein gesonderter, straßenbegleitender Radweg. Das Überholen von Radfahrern bei Gegenverkehr ist mit Einhaltung eines ausreichenden Sicherheitsabstandes von 1,5 m (§ 5 Abs. 4 StVO) oftmals nicht möglich. *„Ein sicheres Durchqueren der Stadt ist auf dem Fahrrad an diesen Stellen nicht möglich; dies gilt insbesondere für Kinder und ältere Menschen“* (Auszug aus den Stellungnahmen der Öffentlichkeit). Um die Sicherheit und Qualität für Radfahrer zu erhöhen besteht Handlungsbedarf im Ausbau sowie der Ergänzung des bestehenden Wegenetzes, was gleichzeitig auch zur Steigerung der Aufenthaltsqualität führt. Schwerpunkt sollten insbesondere auch die Schulwegeverbindungen sein. Die Erreichbarkeit der Schulen wurde auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung bemängelt, sowohl für Fußgänger und Radfahrer als auch Kinder, die mit dem ÖPNV zur Schule fahren. In der Bergmannstraße als Standort der Oberschule befindet sich beispielsweise kein Radweg, eine Beleuchtung fehlt ebenfalls. Auch der Fußweg in diesem Bereich ist in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Der Bahnhof ist über einen einseitigen Fuß- und Radweg an die Stadtmitte angebunden.

– Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der ÖPNV wird in Müncheberg durch verschiedene **Buslinien** gestellt, die den Ortsteil Müncheberg mit den weiteren Ortsteilen der Stadt sowie umgebenden Städten und Gemeinden (Strausberg, Neuhardenberg, Seelow, Petershagen, Frankfurt (Oder), Fürstenwalde) anbinden. Hierrüber ist auch Buckow als Tor zur Märkischen Schweiz mehrmals täglich innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Innerhalb des Ortsteiles binden die Buslinien die verschiedenen Bereiche untereinander an (Zentrum mit Schulstandort, Siedlung Müncheberg, Bergmannstraße mit Schul- und Sportstandort, Seelower Straße). Teilweise werden die Linien nur in den Früh- und Abendstunden und/oder an Schultagen bedient. Eine Taktung mit den Unterrichtszeiten ist nicht immer gegeben. *„Entsprechend sind die Verbindungen nicht "gut", sondern maximal "vereinzelt ausreichend". Handlungsbedarf besteht*

insbesondere bei Busverbindungen, die die Kreisgrenzen - z. B. nach LOS [Landkreis Oder-Spree] - überschreiten“ (Auszug aus den Stellungnahmen der Öffentlichkeit). Mangelhaft wird auch die Anbindung der Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete an der Seelower Straße sowie an die anderen Ortsteile, insbesondere am Wochenende, bewertet.

Die Stadt Müncheberg verfügt über einen eigenen Bahnhof, der stündlich an den **regionalen Bahnverkehr** in Richtung Kostrzyn und Berlin anschließt (RB26). Berlin (Ostkreuz / Lichtenberg) ist innerhalb von 40 Minuten zu erreichen, die nächstgrößeren Zentren Seelow (Gusow) und Strausberg liegen rund 15 Minuten entfernt. Hierrüber sind auch die beiden Ortsteile Obersdorf und Trebnitz angebunden. Die Bahnen sind insbesondere im Berufsverkehr oftmals überfüllt. Mit der Fahrplenumstellung 2024 ist der Halbstundentakt und somit eine deutliche Verbesserung der Anbindung geplant. Das Bahnhofsgebäude wird nicht mehr als solches benötigt und steht gegenwärtig weitgehend leer, seitens des Eigentümers bestehen Entwicklungsabsichten für Wohnen.

Der Bahnhof befindet sich nordwestlich des Stadtzentrums rund 4 km entfernt und ist über drei Buslinien an ZALF, Stadtzentrum, Schul- und Gewerbestandort Bergmannstraße oder Seelower Straße angebunden. Ein Pendeln zwischen Müncheberg und Berlin ist somit auch mit der Bahn möglich, und hinsichtlich eines regelmäßig hohen Verkehrsaufkommens um Berlin durchaus als eine attraktive Alternative zum eigenen Pkw zu bewerten. Hierdurch stehen dem Ortsteil Müncheberg insbesondere mit Arbeitsplätzen in Wissenschaft und Gewerbe Entwicklungspotenziale zur Verfügung. Die Busanbindung an den Bahnhof bzw. die Regionalbahn wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung als nicht ausreichend bewertet. So fehlt beispielsweise ein Anschluss an die letzten abendlichen Bahnverbindungen.

Pläne für einen stufenweisen Ausbau der Bahnstrecke der RB26 (Stabilisierung und Verbesserung des Angebotes, Ablösung Dieselfahrzeuge durch Elektrifizierung oder alternative Antriebsfahrzeuge, zweigleisiger Ausbau) sind vorhanden, zeitlich aber noch nicht abschließend bestimmbar. Bis 2036 soll insbesondere die Ablösung der Dieselfahrzeuge erfolgen. Die Strecke wurde nicht in den Bundesverkehrswegeplan aufgenommen.

Innerhalb des Landkreises Märkisch-Oderland besteht mit der App „pampa“ in Ergänzung zum öffentlichen Personennahverkehr ein Angebot zur Vernetzung privater Mitfahrgelegenheiten.

Das vorhandene Bus- und Bahnliniennetz ist im Wesentlichen ausreichend, jedoch besteht insbesondere bezüglich verbesserter Bedienzeiten und Taktung der Buslinien sowie bei der Regionalbahn dringender Handlungsbedarf. Dies wurde insbesondere im Rahmen der Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger deutlich, die die Anbindung der öffentlichen Verkehrsmittel durchgehend als unzureichend bewerten. Grund hierfür sind eine zu geringe Taktung und mangelnde Bedienzeiten in den Abendstunden und am Wochenende, so ist das Angebot am Wochenende beispielsweise extrem ausgedünnt und völlig unzureichend. Die Stadt Müncheberg hat den Handlungsbedarf erkannt und meldet regelmäßig entsprechende Bedarfe bei den zuständigen Verkehrsbetrieben an. Letztlich liegen die Zuständigkeiten jedoch bei den Verkehrsbetrieben und die Einflussmöglichkeiten der Stadt sind leider bisher stark begrenzt.

– Erneuerbare Energien

Im Ortsteil Müncheberg ist am Bunkerberg ein Windpark mit fünf Windkraftanlagen vorhanden, der im Rahmen der Regionalplanung voraussichtlich weitere Entwicklungspotenziale bieten wird; elf weitere Windkraftanlagen sind vor diesem Hintergrund insbesondere in Richtung Obersdorf und Trebnitz geplant⁷. Durch die Regionalplanung wird voraussichtlich ein zusätzliches Vorranggebiet für die

⁷ Geoportal MetaVer, abgefragt am 23.08.2023

Windenergienutzung südöstlich des Maxsees ausgewiesen, das noch nicht in die kommunale Flächennutzungsplanung integriert und bisher noch unerschlossen ist. In diesem Bereich sind aktuell 14 Windenergieanlagen geplant⁸, wovon zwölf im Gemeindegebiet von Müncheberg liegen und durch die Bauleitplanung „Windpark Mittelheide“ vorbereitet werden sollen (siehe Kapitel 3.3). Gegenwärtig liegt kein bestandskräftiger Regionalplan vor, sodass noch kein unmittelbarer Handlungsbedarf besteht. Die laufende Abstimmung der Planung zwischen Kommune und Regionalplanung ist dringend zu empfehlen (detaillierte Ausführungen zu den regionalplanerischen Rahmenbedingungen erfolgen in Kapitel 3.2).

Die Stadt Müncheberg sieht sich wie viele Brandenburger Kommunen gegenwärtig mit einer ganz erheblich gestiegenen Anzahl an Anfragen für großflächige **Photovoltaikfreiflächenanlagen** (PV-Anlagen) konfrontiert. Anfragen gibt es z.B. für Bereiche südlich der Karl-Marx-Straße und entlang der Bahntrasse in Schlagenthin. PV-Freiflächenanlagen sind vorzugsweise im Außenbereich zu errichten und bedürfen regelmäßig dem Erfordernis eines Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan einschließlich der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes). Die Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB greift gegenwärtig nicht, da in Müncheberg als Voraussetzung keine Autobahnen oder zweigleisigen Schienenwege vorhanden sind. Da der gegenwärtig vor allem durch Investoren vorangetriebene Ausbau von PV-Anlagen häufig zu einer erheblichen Flächenausdehnung im Außenbereich von bis zu 100 ha und mehr auf vorzugsweise landwirtschaftlich genutzten Flächen führt, besteht langfristig ein hohes Konfliktpotenzial und kommunaler Steuerungsbedarf. Für den Ortsteil Müncheberg kommt verstärkend hinzu, dass ein Großteil des Ortes aus Schutzgebieten und Waldflächen besteht und somit nicht für die großflächige Photovoltaik zur Verfügung steht. Hier gilt es, aufgrund des regelmäßig hohen Flächenverbrauchs sowie der Auswirkungen auf das Landschaftsbild eine vorsorgende und aufeinander abgestimmte Flächenplanung zu ermöglichen. Außerdem braucht es eine hohe Akzeptanz für die damit verbundenen Veränderungen im Landschaftsraum und im teilweise direkten Lebensumfeld der Bevölkerung.

Übergeordnete Planungsbindungen sind derzeit nicht vorhanden, sodass im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein **dringender kommunaler Handlungsbedarf** besteht. Übergeordnete Planungsträger haben auf die stark gestiegene Nachfrage in Brandenburg mit verschiedenen Planungshilfen reagiert, die den Kommunen als Handlungsleitfäden dienen können. Während der Arbeit zum städtebaulichen Leitbild wurde außerdem der Entwurf des in Aufstellung befindlichen sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ veröffentlicht, mit dem die Regionalplanung auf die stark gestiegene Nachfrage mit einer Angebotsplanung für Photovoltaikfreiflächenanlagen reagiert. Diese Angebotsplanung ist als Grundsatz der Raumordnung vorgesehen, sodass diese im Rahmen der kommunalen Planung in die konkreten Abwägungsentscheidungen eingestellt und gegebenenfalls auch überwunden werden kann (siehe auch Kapitel 3.2).

Mit Ausnahme einer Anlage auf dem Flugplatz im Ortsteil Eggersdorf sind im gesamten Stadtgebiet bisher keine PV-Freiflächenanlagen vorhanden.

Ein weiteres Potenzial für die Nutzung erneuerbarer Energien stellt insbesondere die Errichtung von **Photovoltaikanlagen auf Dachflächen** dar. Entsprechende Anlagen befinden sich in Müncheberg gegenwärtig insbesondere auf (privaten) landwirtschaftlichen und gewerblichen Gebäuden.

Neben der Windkraft und Energiegewinnung durch Photovoltaik eröffnen sich **weitere Entwicklungspotenziale** im Bereich der erneuerbaren Energien, die im Zusammenhang mit vorhandenen Landwirtschafts- oder Gewerbeflächen zukunftsfähige Konzepte bieten können. Im Ortsteil Eggersdorf befindet sich im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung und Schweinezucht z.B. eine Biogasanlage.

⁸ Geoportal MetaVer, abgefragt am 23.08.2023

3.4.4. Wirtschaft und Beschäftigung

Der Ortsteil Müncheberg ist wie die Gesamtstadt eine in der Region typische Auspendlergemeinde, der Großteil der Bewohner und Bewohnerinnen hat seinen Arbeitsplatz außerhalb der Stadt Müncheberg. Das Pendlersaldo der Stadt beträgt -746 und ist in den vergangenen Jahren gestiegen⁹. Der überwiegende Anteil pendelt voraussichtlich in die nächstgrößeren Städte Seelow, Fürstenwalde, Frankfurt / Oder sowie nach Buckow, rund 20 % der Auspendler haben ihren Arbeitssitz in Berlin¹⁰. Die Arbeitslosenquote ist in den letzten Jahren gesunken und mit 72 je 1.000 Einwohner vergleichsweise niedrig¹¹.

Die Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen ist dennoch auch für Müncheberg unter anderem eine wesentliche Grundlage für eine positive Bevölkerungsentwicklung. Im Folgenden werden daher die wesentlichen Wirtschaftszweige im Ortsteil Müncheberg betrachtet.

– Wirtschaftszweig Gewerbe und Handel

Der Ortsteil Müncheberg verfügt im östlichen Bereich über vergleichsweise große und infrastrukturell gut angebundene **Gewerbeflächen** an der Bergmannstraße. Auf der westlichen Seite befindet sich hierbei auch das Gewerbegebiet Marienfeld, für das ein Bebauungsplan vorliegt und welches im Wesentlichen ausgelastet ist. Weitere gewerblich genutzte Bereiche befinden sich südlich der Seelower Straße. Die Flächen werden sowohl an der Bergmannstraße als auch Seelower Straße in der Hauptsache kleinteilig durch klein- und mittelständiges Gewerbe genutzt, teilweise ist Leerstand vorhanden. Beinahe alle Gewerbeflächen sind – zumindest teilweise – durch ein Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen, Wohnen, Einrichtungen des Gemeinbedarfs und Erholungsnutzungen (Schule, Kita, Kleingärten, Gemeinschaftsunterkunft) mit einem entsprechenden Konfliktpotenzial geprägt. An der **Bergmannstraße** befindet sich auf östlicher Seite neben den Gewerbe- und Wohnnutzungen sowie des kommunalen Bauhofs der Standort der Müncheberger Oberschule einschließlich der Sporthalle „Müncheberghalle“, die auch regelmäßig durch den Vereinssport bespielt wird. Der Standort der Oberschule soll erhalten bleiben, hierzu liegt ein entsprechender Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vor. Als Besonderheit befindet sich in diesem Bereich außerdem „Willes Welt“, was als gewachsener Ort für Freizeit und Erholung erhalten und entwickelt werden soll (siehe hierzu auch Kapitel 3.4.2 – Abschnitt Kultur und Freizeit). Bei den bebauten Bereichen nördlich und südlich der Schule bzw. des Zirkus handelt es sich im Wesentlichen um ein faktisches Gewerbegebiet. Leerstand ist kaum vorhanden. Am Standort **Seelower Straße** befinden sich neben einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge, einer Kita und vereinzelt Wohngebäuden insbesondere Gewerbeflächen, die zu einem Großteil leer stehen und auch nicht mehr nachgefragt werden. Stattdessen bestehen für diesen Bereich verstärkt Nachfragen zum Wohnen.

In beiden Bereichen, sowohl an der Bergmannstraße als auch der Seelower Straße, sollte die bestehende Gemengelage im Sinne einer geordneten und konfliktfreien Stadtentwicklung langfristig geordnet und wenn möglich aufgelöst werden. Hierfür sind die verschiedenen und sich im Grundsatz entgegenstehenden Nutzungen klar voneinander abzugrenzen und behutsam zu entflechten, um bestehende Nutzungskonflikte zu minimieren und die Flächen bedarfsgerecht entwickeln zu können. Östlich der Bergmannstraße ist zudem die öffentliche Erschließung langfristig zu sichern und zu ordnen; diese erfolgt teilweise über Schotterwege und / oder private Grundstücke und Zufahrten. Die Flächen westlich der Bergmannstraße befinden sich vollständig innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und stehen somit nicht für eine weitere Entwicklung zur Verfügung. Zu berücksichtigen ist auch die Anbindung der Gewerbeflächen, die über die L362 den östlichen Bereich der Innen-

⁹ Strukturatlas Brandenburg, Stand 2012 – 2017 (Angabe für die Gesamtstadt Müncheberg)

¹⁰ Strukturatlas Brandenburg, Stand 2017 (auf die Gesamtstadt Müncheberg gerechnet)

¹¹ Strukturatlas Brandenburg, Stand 2017 (Angabe für die Gesamtstadt Müncheberg)

stadt mit Wohnbereichen berühren und zu Konflikten führen können. Die Erschließung der Gewerbeflächen am Münchehofer Weg befindet sich mitten in der Stadt. Die Ansiedlung verkehrsintensiver Nutzungen sollte dementsprechend auf diesen Flächen vermieden werden.

Südlich der Innenstadt, außerhalb des Siedlungsgefüges am Kreuzungsbereich B1/B5, ist von der Regionalen Planungsgemeinschaft die Ausweisung eines rd. 55 ha großen „**regional bedeutsamen Gewerbegebietes**“ vorgesehen (siehe Kapitel 3.2). Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage außerhalb des Siedlungsbereiches bieten sich hier auch Potenziale für immissionsintensiveres Gewerbe (z.B. mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen) und somit für die Erschließung neuer Branchen in Müncheberg.

Am Bahnhof befindet sich auf rund 14 ha außerdem ein Baubetrieb. Entwicklungsoptionen sind aufgrund der Lage innerhalb verschiedener naturschutzrechtlicher Schutzgebiete im Wesentlichen nicht vorhanden.

Ein weiterer Standort für kleinteiliges Gewerbe befindet sich am **Münchehofer Weg**, welches sich ab dem Kreuzungsbereich Eberswalder Straße / Karl-Marx-Straße vor allem auf westlicher Seite in den angrenzenden Landschaftsraum bis nach Spitzberg erstreckt. Auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich Wohnnutzungen sowie im nördlichen Bereich vor allem Grün- und Freiflächen. Entwicklungsperspektiven eröffnen sich aufgrund der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes vordergründig für den südlichen Bereich, wo zusätzlich auch ein hoher Leerstand vorhanden ist. Im Zusammenhang mit den vorhandenen Wohngebäuden sowie der angrenzenden Sport- und Gemeinbedarfsnutzungen (Feuerwehr) eröffnen sich verschiedene Entwicklungspotenziale für diesen Bereich und seine künftige Nutzung. Es gibt regelmäßig verschiedene Nutzungsanfragen, sodass zugunsten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Planungsbedarf besteht. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch eine vorhandene Altlast.

Weitere **kleinere Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe** befinden sich überwiegend innerhalb der Innenstadt und im Übergang zur Siedlung Müncheberg. Der Einzelhandel beschränkt sich im Wesentlichen auf Angebote zur Nahversorgung (Lebensmitteleinzelhandel – siehe Kapitel 3.4.2), ergänzend sind jedoch auch vereinzelt weitere Angebote für den mittel- und langfristigen Bedarf vorhanden (insbesondere kleiner Baumarkt mit ergänzendem Tier- und Anglerbedarf, zwei Bekleidungsgeschäfte, Optiker, Uhren- und Schmuck, Blumenläden, Computer- und Bürobedarf). Das Angebot wird durch verschiedenen Dienstleistungen wie z.B. eine Bank, Friseure, Kosmetikstudios, Fahrradladen ergänzt und ist im Wesentlichen ausreichend für Müncheberg.

Entwicklungspotenzial besteht vor allem in der Nachnutzung von vorhandenem Leerstand – der sowohl innerhalb als auch außerhalb des Zentrums vorhanden ist. Es sind überwiegend kleinere Ladenlokale mit einer Fläche von 10 bis 60 m² leerstehend. Größere Leerstände befinden sich an der Karl-Marx-Allee (ehemaliger Discounter und Schlecker) sowie an der Ernst-Thälmann-Straße mit 200 bis 700 m². Der Standort an der Karl-Marx-Allee bietet sich auch weiterhin für einen Lebensmittelangebot an und könnte die wohnortnahe Versorgung der Wohnsiedlung Müncheberg stärken – auch wenn diese ohne ein entsprechendes Folgeangebot sichergestellt ist. Neben der Nutzung durch Handel und Dienstleistung können die leer stehenden Flächen auch sinnvoll für verschiedenen Kultur- und Freizeiteinrichtungen genutzt werden, was insbesondere im Zentrumsbereich die Stärkung Münchebergs als Versorgungszentrum sowie eine lebendige Mitte fördern kann.

– *Wirtschaftszweig Land- und Forstwirtschaft*

Die Landwirtschaft stellt einen wichtigen Wirtschaftsfaktor in der Gesamtstadt Müncheberg dar und ist auch für den Ortsteil Müncheberg selbst von Bedeutung. Die landwirtschaftliche Nutzung konzentriert sich im Wesentlichen auf den östlichen Bereich der Gemarkung, wo sich auch landwirt-

schaftliche Höfe, teilweise mit Wohnbebauung, im Außenbereich befinden. Die Bewirtschaftung erfolgt überwiegend durch verschiedene Großbetriebe auf relativ großen Bewirtschaftungseinheiten, was zu ausgeräumten Feldlandschaften führt. Hiervon ausgenommen sind insbesondere die südlichen Flächen zwischen dem Siedlungsbereich und der B1, die aufgrund vieler Kleinstbiotope und Gewässerflächen in diesem Bereich einen hochwertigen Landschaftsraum bilden und den Ortsteil wie ein Band umgeben. In diese Sinne befinden sich ebenfalls im Zusammenhang mit hochwertigen Biotopstrukturen weitere kleinere Einheiten bei Schlagenthin und Dahmsdorf.

An verschiedenen Standorten im Außenbereich befinden sich weiterhin Stallanlagen, die gesichert werden sollten.

Wie im gesamten Land Brandenburg stehen auch in Müncheberg die Landwirtschaftsflächen zunehmend unter einem hohen Nachfragedruck für großflächige Photovoltaikanlagen, der voraussichtlich weiter zunehmen wird. In der Regel ist hiermit ein temporärer Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen für mindestens 25 bis 30 Jahren sowie ein hoher Eingriff in das Landschaftsbild verbunden, sodass im Sinne einer ausgleichenden und geordneten Stadtentwicklung dringender Handlungsbedarf zur Steuerung der Entwicklung von PV-Freiflächenanlagen besteht (siehe auch Ausführungen in Kapitel 3.4.3 – Abschnitt erneuerbare Energien).

Müncheberg hat einen hohen Waldbestand (siehe auch Kapitel 3.4.5), der Stadtwald weist eine Fläche von rd. 2400 ha auf. Insgesamt werden rund 40% der Gemarkungsfläche forstwirtschaftlich genutzt.

– *Wirtschaftszweig Tourismus*

Müncheberg bietet mit seiner landschaftlich attraktiven und ruhigen Lage im direkten Nahbereich zur Märkischen Schweiz grundsätzlich ein attraktives Ausflugsziel insbesondere für Tagesausflügler, Wanderer oder Wochenendurlauber. Es sind verschiedene Sehenswürdigkeiten, historische Gebäude (z.B. Kirche St. Marien mit architektonisch einzigartigen Einbau, ehemalige Stadtmauer mit Rundweg (Promenade), Kultur- und Freizeitangebote (siehe auch Kapitel 3.4.2 – Abschnitt Kultur- und Freizeit) sowie verschiedene gastronomische Angebote vorhanden (Restaurant, Cafe, Eisladen, Schnellimbiss), die sich überwiegend im Zentrum sowie an der Eberswalder Straße und Karl-Marx-Straße befinden. Auch in den unmittelbar an den Naherholungsraum Märkische Schweiz angrenzenden Bereichen Dahmsdorf, Bahnhofssiedlung und Schlagenthin befinden sich bereits Angebote, die aufgrund ihrer Lage sowie als Standort des Müncheberger Bahnhofs ein entsprechendes Entwicklungspotenzial bieten. Hier liegt außerdem eine Haltestelle der „Buckower Kleinbahn“ als direkte Verbindung zur Märkischen Schweiz. In den verschiedenen Veranstaltungen zum Leitbild wurden die gastronomischen Angebote als unzureichend sowohl für Einwohner als auch Touristen bewertet sowie zusätzliche Freizeit- und Kulturangebote gewünscht. Als Besonderheit in der Region befindet sich an der Bergmannstraße „Willes Welt“, der in den vergangenen drei Jahren ein neues und in Brandenburg einzigartiges Freizeitangebot geschaffen hat (siehe auch Kapitel 3.4.2 – Abschnitt Freizeitangebote) und ein hohes Entwicklungspotenzial mit positiven Effekten für den gesamten Ort aufweist. In der Nähe des Bahnhofs befindet sich der Reiterhof „Galgenberghof“ sowie der „Norikerhof“ Dahmsdorf, die attraktive Angebote rund ums Pferd bieten (Pferdezucht, Reiterferien, Pferdepen-sion, Reitschule, Kutschfahrten usw.).

Im historischen Torwächterhaus befindet sich die Touristeninformation der Stadt Müncheberg mit ständiger stadtgeschichtlicher Ausstellung und bietet einen ersten Anlaufpunkt für Besucher vor Ort. Ergänzt wird diese durch das Internetangebot der Stadt Müncheberg, auf den unter anderem erste Informationen rund um Müncheberg als Ausflugsziel, ein Veranstaltungskalender und weiterführende Links vorhanden sind.

Im Ortsteil sind verschiedenen Rad- und Wanderwege mit Anschluss an regionale Wegenetze vorhanden (z.B. Etappe des Jakobsweges in Brandenburg). Wichtige überregionale Wege sind innerhalb des Ortsteiles nicht vorhanden, verlaufen jedoch nördlich (Europaradweg) und südlich (Hauptwanderweg Berlin – Oder). Die vorhandenen Freizeit- und Erholungsschwerpunkte sollten in das regionale Rad- und Wanderwegenetz integriert sowie an das ÖPNV-Netz angebunden werden. Hier besteht teilweise Entwicklungspotenzial in der Ergänzung und im Ausbau vorhandener Wege.

Als Übernachtungsmöglichkeit stehen im Zentrum zwei kleinere Hotels sowie insbesondere verschiedene kleine Ferienwohnungen im Ort aber auch in landschaftlich attraktiver Lage im Bereich des Bahnhofs und Dahmsdorf zur Verfügung.

Insgesamt wird das touristische Potenzial im Ortsteil Müncheberg gegenwärtig nicht vollständig ausgeschöpft. Entwicklungspotenziale bestehen im Zusammenhang mit der Märkischen Schweiz insbesondere in einer verbesserten Einbindung in überregionale Wegenetze sowie in der Ergänzung kultureller Angebote. In diesem Zusammenhang sollte auch das Stadtmarketing verbessert und gezielter eingesetzt werden. Als sogenanntes „Tor zur Märkischen Schweiz“ besteht für Müncheberg erhebliches Entwicklungspotenzial. Zu benennen sind hierbei insbesondere auch die Bereiche am Bahnhof (Schlagenthin, Bahnhofssiedlung, Dahmsdorf), die aufgrund ihrer Lage und den vorhandenen Angeboten insbesondere im Bereich rund um das Thema Pferd ein nicht zu vernachlässigendes Entwicklungspotenzial bieten. *„Wegen vieler kleiner Einrichtungen, hohem Besucheraufkommen und als Einreisort nach Müncheberg bergen Aufwertungen wie Radwege und Freizeitflächen hier ein großes Potential die Attraktivität der Stadt für Anwohner und Besucher zu steigern“* (Auszug aus den Stellungnahmen der Offenlage).

– *Wirtschaftszweig Forschung und Wissenschaft*

Müncheberg verfügt über drei **Forschungseinrichtungen** und Lehranstalten, womit es ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal im ländlichen Raum aufweist. Zwischen dem Stadtzentrum und Bahnhof befindet sich das renommierte Leibniz-Zentrum für Agrarlandschaftsforschung (ZALF), das seine Ursprünge bereits in den 1920er Jahren in Müncheberg hatte. Erweiterungsflächen werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht benötigt, die Entwicklung kann bei Bedarf innerhalb des bestehenden Geländes erfolgen. Weiterhin befinden sich an diesem Standort das weltweit tätige, deutsche entomologische Institut Senckenberg sowie die Obstbauversuchsstation des Landesamtes für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung. Müncheberg gehört hiermit zu einem der wichtigsten agrarwissenschaftlichen Standorte in Deutschland. Die Stadt Müncheberg vergibt in diesem Zusammenhang als „**Forschungsstadt**“ jährlich einen Förderpreis. Der Standort ist verkehrlich gut zu erreichen und über Busverbindungen zum Müncheberger Bahnhof gut an den Regionalverkehr mit Anschluss an die nächstgrößeren Städte sowie das Berliner Umland und Berlin angeschlossen.

Die Forschungseinrichtungen ziehen regelmäßig neue und insbesondere junge Menschen nach Müncheberg, die teilweise für die (oftmals) befristete Zeit ihrer Beschäftigung im Ortsteil leben. Die Mehrheit pendelt jedoch (zumeist aus Berlin). Hiermit eröffnet sich für den Ortsteil sowie für die Gesamtstadt eine wesentliche Entwicklungschance, indem diese jungen Menschen langfristig an den Standort gebunden und dauerhaft als Einwohner gewonnen werden können. In diesem Zusammenhang sollten insbesondere die geeigneten Rahmenbedingungen zur Ansiedlung und den dauerhaften Verbleib von Familien bzw. für die Familiengründung geschaffen werden. Wichtige Kriterien hierfür sind z.B. ein differenziertes Wohnraumangebot für verschiedene Bedürfnisse und ein attraktives Angebot in der Kinderbetreuung und an Freizeiteinrichtungen.

3.4.5. Umwelt, Natur und Erholung

Der Ortsteil Müncheberg befindet sich in landschaftlich attraktiver Lage in direkter Nähe zur Märkischen Schweiz. Naturraum und Landschaftsbild der Gemarkung Müncheberg werden zum einen von zusammenhängenden Wäldern wie dem Müncheberger Stadtforst und der Vor-, Mittel- und Hinterheide westlich und nordwestlich des Siedlungsgefüges geprägt. Nahezu der komplette westliche Bereich der Gemarkung ist bis zum Roten Luch / Buckower Rinne mit Waldflächen bestanden, die Teil einer überregional bedeutenden Grünverbindung sind und sich von Südwest kommend über die Märkische Schweiz bis zum Oderbruch erstrecken. Die Wälder werden forstwirtschaftlich genutzt und weisen insbesondere im Bereich westlich des Maxsees eine hohe ökologische Bedeutung auf. In diesem Bereich befindet sich auch das Wochenendhausgebiet Maxseesiedlung. Eine Erweiterung oder Verfestigung der Siedlung sollte zur Vermeidung der Inanspruchnahme weiterer Waldflächen vermieden werden.

Zum anderen erstreckt sich östlich, südlich und nördlich von Müncheberg die freie Feldflur, die im nördlichen Bereich bei Dahmsdorf in Wald- und Feuchtgebiete übergehen. Charakteristisch in diesen Bereichen sind vor allem auch kleinteilige Landwirtschaftsflächen und Frischwiesen mit vereinzelt landwirtschaftlich genutzten Höfen und Bauten sowie Siedlungssplitter insbesondere im Süden des OT Münchebergs sowie eine Vielzahl kleiner Feldsölle, Teiche und Seen. Dieser hochwertige Landschaftsraum mit seinen verschiedenen Biotop- und Grünstrukturen und nur kleinteiliger Landwirtschaft sollte zugunsten des Landschaftsraumes im Wesentlichen freigehalten und nur für eine geringfügige bauliche Erweiterung zu Verfügung stehen.

Im Südwesten befinden sich außerdem Feuchtgebiete im Bereich Herrenwiesenluch, Maxsee und Löcknitz. Im nördlichen Bereich zwischen Zentrum und Bahnlinie sind im stetigen Wechsel miteinander verschiedene Elemente wie Feuchtbereiche (Fauler See, nördliche Niederungsbereiche) und landwirtschaftliche Nutzflächen landschaftsprägend. Hier befinden sich auch die Flächen des ZALF (siehe Kapitel 3.4.4), die sich östlich weit in die Feldflur ziehen. Das Zentrum ist durch einen gliedernden Ring aus bewaldeten Park- und Freiräumen mit eingebetteten Schrebergärten in die Landschaft eingebettet.

Der gesamte nordwestliche Bereich des Ortsteils Müncheberg einschließlich der Siedlung Müncheberg, des Siedlungsbereiches am Bahnhof, Dahmsdorf und großer Teile des Zentrumsbereiches befindet sich vollständig innerhalb verschiedener **Schutzgebiete**, die die Qualität der umgebenden Landschaft unterstreichen und langfristig sichern. Innerhalb dieser Schutzgebiete stehen bauliche Entwicklungen den Schutz- und Entwicklungszielen zumeist entgegen und sind wenn überhaupt nur in einem sehr geringen Umfang möglich (siehe Abbildung 6 und Blatt 1). Größere Flächenentwicklungen, die mit der Inanspruchnahme noch unversiegelter Freiflächen und Naturräume verbunden sind, sind in diesen Bereichen ausgeschlossen.

Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Märkische Schweiz“ ermöglichte das damalige Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung mit Bescheid vom 10.11.1997 eine städtebauliche Neuordnung und landschaftsverträgliche Erweiterung baulich vorgeprägter Bereiche im Müncheberger Zentrum, der Siedlung Müncheberg und einigen weiteren Bereichen (siehe Blatt 1); innerhalb dieser Bereiche sind bauliche Vorhaben mit den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebietes vereinbar. Mit dem Bescheid wurde bereits zum damaligen Zeitpunkt die Ausgliederung der genannten Bereiche aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt – diese erfolgte bisher jedoch nicht. Weiterhin gelten die Ortslage Dahmsdorf sowie die bebauten Bereiche am Bahnhof innerhalb des Naturparks „Märkische Schweiz“ als sogenannte „Ortslagen“ (siehe Blatt 1), in denen das Bauen gemäß § 6 Abs. 1b NP-VO ebenfalls erlaubt ist. Schlagenthin ist von dieser Regelung nicht erfasst. Mit Ausnahme der Siedlung Müncheberg mit ihrem hohen Innenentwicklungspotenzial (siehe Kapitel 3.4.1 – Abschnitt Wohnen) sind diese Bereiche beinahe vollständig bebaut und bieten kaum noch Entwicklungspotenziale.

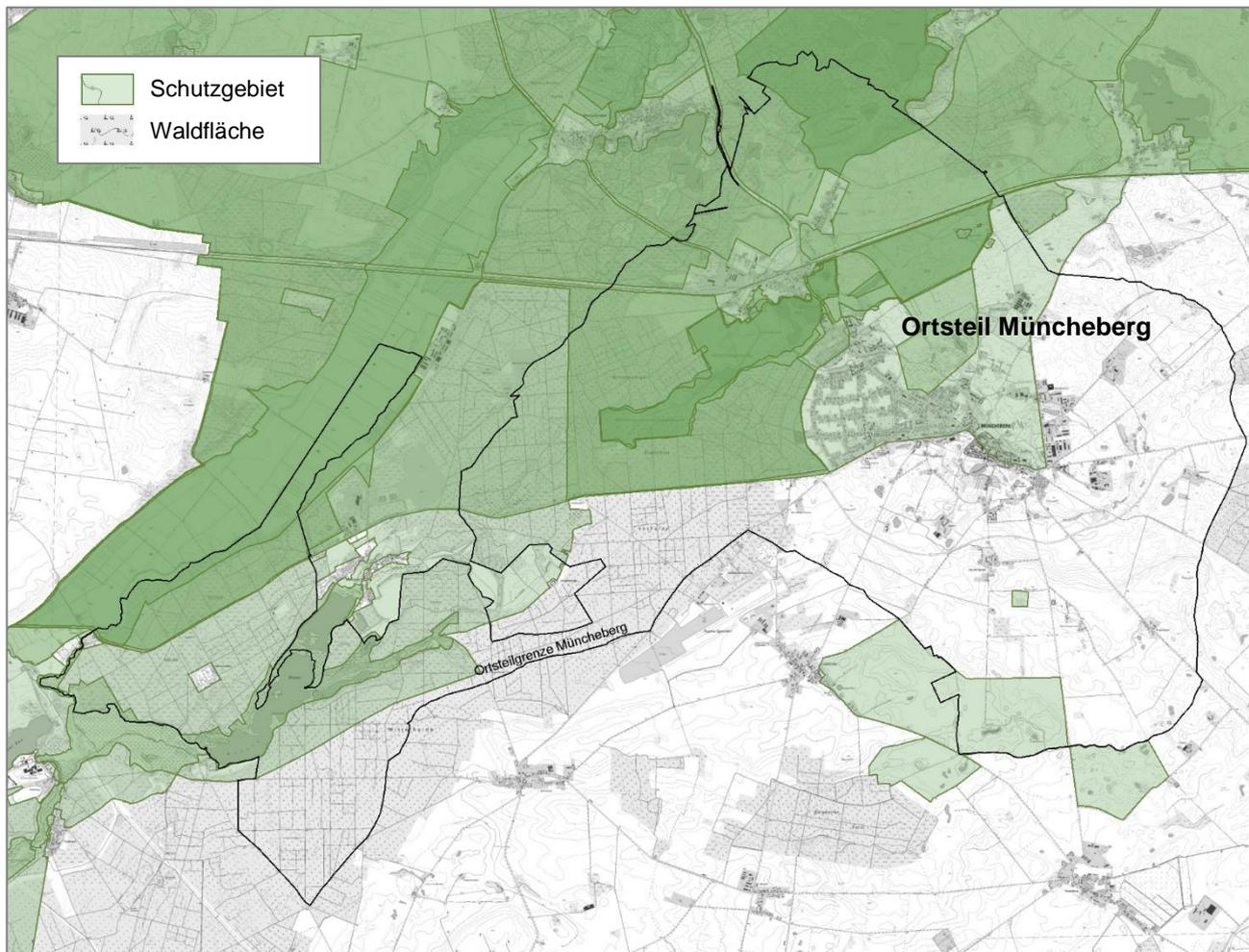


Abbildung 6 Sowohl innerhalb als auch außerhalb des Siedlungsgebietes sind verschiedene Schutzgebiete vorhanden, die sich teilweise auch vielfach überlagern. Der gesamte westliche Bereich ist außerdem durch Waldflächen bedeckt. Für eine differenzierte Darstellung der einzelnen Schutzgebiete siehe Blatt 1. Kartengrundlage: DTK10 (2018), Geofachdaten (2020) © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, unmaßstäblich

Im Zusammenwirken mit dem vorhandenen Waldbestand sind Entwicklungspotenziale für den Ortsteil somit langfristig nur südlich des Zentrums und der Karl-Marx-Straße sowie im Osten der Bergmannstraße möglich – wie in Abbildung 6 gut zu erkennen ist. Insbesondere für die Bereiche südlich der Karl-Marx-Straße und des Zentrum bestehen hierbei jedoch Konflikte mit dem hochwertigen Landschaftsraum mit hochwertigen und zum Teil geschützten Biotopstrukturen. Dieser Bereich sollte grundsätzlich erhalten und gesichert werden und nur für geringfügige und bedarfsgerechte bauliche Erweiterungen zur Verfügung stehen. Die Inanspruchnahme großflächiger Freiflächen einhergehend mit einem hohen Versiegelungsgrad sollte hingegen – auch unter Berücksichtigung des hohen Innenentwicklungspotenzials – weitgehend vermieden werden. Weitere Schutzgebiete wie z.B. das rote Luch betreffen die Stadtentwicklung nicht unmittelbar und werden hier nicht gesondert betrachtet.

Der Landschafts- und Naturraum ist durch verschiedene Rad- und Wanderwege mit Anschluss auch an regionale Wegenetze erschlossen und dient sowohl den Müncheberger Bürgerinnen und Bürgern sowie auch Besucherinnen und Besuchern als Naherholungsraum. Die Zugänglichkeit des Müncheberger Stadtförstes ist durch ein ausgebautes Netz aus Wanderwegen einschließlich Waldlehrpfad und Laufstrecke hervorragend. Über einen Weg bis zu einem Waldparkplatz an der B1 ist das Wegenetz auch an das Stadtzentrum angebunden. Ein weiterer Rundweg mit Zugängen zum Zentrum für Fußgänger und Radfahrer verläuft entlang der historischen Stadtmauer und bietet zugleich verschiedene Übergänge in den sich anschließenden Landschaftsraum. Entwicklungspotenzial besteht

insbesondere im Anschluss der verschiedenen Dörfer untereinander sowie am Ausbau vorhandener Radwege.

In Müncheberg sind verschiedene Reitwege vorhanden, die an regionale Routen anschließen, teilweise mit Nutzungskonflikten zwischen Reitern, Radfahrern und Spaziergängern / Joggern etc.. Im Ortsteil sind verschiedene Gewässer und Angelteiche vorhanden, jedoch keine Badestellen.

Der Landschaftsraum ist in den letzten Jahren wie überall im Zuge des Klimawandels zunehmend höheren Temperaturen und immer seltener werdenden Niederschlägen ausgesetzt, was zu (teilweise extremer) Trockenheit, sinkenden Wasserständen, einem Rückgang der Grundwasserstände, einem veränderten Wasserdargebot, zunehmender Verlandung von Gewässern, Hitzestress usw. führt. Gleichzeitig nehmen Extremwetterlagen wie Starkregen und Hitzewellen mit negativen Folgen für Mensch und Umwelt zu. Die Artenvielfalt ist aufgrund verschiedener Faktoren rückläufig.

Diese Entwicklungen werden sich ohne ein aktives Gegensteuern auf allen Ebenen weiter verschärfen und machen Anpassungen in allen Bereichen des menschlichen Lebens erforderlich. Die Stadt Müncheberg nimmt die daraus erwachsende Verantwortung bereits aktiv in einzelnen Bereichen wahr (Klimabeschluss, Energiekonzept – siehe Kapitel 3.3).

4. Zusammenfassung der Handlungserfordernisse

Aus den verschiedenen Arbeitsschritten der Analyse einschließlich der Ergebnisse aus den Gesprächen, Workshops und der Öffentlichkeitsbeteiligung (siehe Kapitel 2) sowie den Prognosen als grundlegende Rahmenbedingungen lassen sich wichtige Handlungserfordernisse für den Ortsteil Müncheberg ableiten, die einer zielorientierten Entwicklung Rechnung tragen sollen. Deren grundlegenden Aussagen sind bereits an den entsprechenden Stellen in Kapitel 3 erläutert. Im Folgenden sind daher nur die wesentlichen Ergebnisse der Bestandsanalyse als Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken (SWOT) in einer Übersicht zusammengefasst. Daraus abgeleitet werden Handlungserfordernisse zu jedem Themenfeld benannt. Die Einteilung der Themenfelder erfolgt analog zu den sektoral strukturierten Analysen im vorangegangenen Kapitel 3.4.

– Bevölkerungsentwicklung und Wohnen –

Stärken

- Ruhiger Wohnstandort in herausragender landschaftlicher Lage mit vielfältigem Wohnangebot und unterschiedlichen Qualitäten (Nebeneinander an städtisch geprägten Bereichen und typisch ländlich geprägten Räumen)
- Große Flächenpotenziale durch Innenentwicklung und Abrundung der Siedlungsfläche
- Vorhandene Einrichtungen in der Daseinsvorsorge, verschiedene Schulen und Kitas
- Forschungseinrichtungen als Anziehungspunkt für junge Menschen
- Bedarfsgerechte Steuerungsmöglichkeiten für aktuelle Wohnbedürfnisse durch kommunales Wohnungsunternehmen
- Gute Verkehrsanbindung an die nächstgrößeren Städte und Berlin

Schwächen

- unzureichende Wohnangebote für altersgerechtes Wohnen und junges gemeinschaftliches Wohnen
- eingeschränkter Zugang zu Innenentwicklungspotenzialen, kaum erschlossenes Bauland für z.B. Einfamilienhäuser
- Beschränkte bauliche Entwicklungsmöglichkeiten (Schutzgebiete, hochwertige Landschaftsräume)
- Nicht umsetzbare Wohnbebauungspläne in der Siedlung Müncheberg
- fehlende finanzielle Mittel der Stadt (Haushaltssicherungskonzept)

Chancen

- Positive Bevölkerungsentwicklung durch Wanderungsgewinne
- Ausweisung als grundfunktionaler Schwerpunkt
- Suburbanisierung Berlin / Berliner Umland und Trend zum Wohnen auf dem Land
- Vergleichsweise hohe Fluktuation junger Erwachsener
- Wachsendes Arbeitsplatzangebot durch neue Gewerbeflächen
- Leerstand im Zentrum für altersgerechtes Wohnen im räumlichen Zusammenhang mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge
- Ansiedlung Mitarbeiter Tesla / Zulieferer

Risiken

- Prognostizierter Bevölkerungsrückgang
- Demografischer Wandel (wachsende Überalterung)
- Wanderungsgewinne als Motor einer positiven Bevölkerungsentwicklung als hoher Unsicherheitsfaktor
- Unzureichendes Kinderbetreuungsangebot
- Barrierefreie Wohnformen für Senioren haben oft einen großen Flächenbedarf
- Immissionskonflikte mit gewerblichen Nutzungen
- fehlende Zielstellung für die Stadtentwicklung (u.a. veralteter FNP)
- fehlende finanzielle Mittel der Stadt (Haushaltssicherungskonzept)

Handlungserfordernisse

- Stabilisierung der positiven Bevölkerungsentwicklung durch Einwohnerzuzug
- Einwohnergewinn durch ein bedarfsgerechtes, differenziertes Wohnraumangebot für verschiedene Alters- und Bevölkerungsgruppen mit hoher Qualität des Wohnumfeldes
- Erhöhung des jungen Bevölkerungsanteils durch attraktive Angebote für Wohnen und Kinderbetreuung für Familien und junge Erwachsene (Wissenschaftler usw.)
- Steigerung des Angebots für altengerechtes und barrierefreies Wohnen
- Umnutzungs- und Nachnutzungspotenziale aktivieren
- Nachverdichtungspotenziale in der Siedlung Müncheberg aktivieren unter Einbeziehung der Anwohner
- Auflösung von konfliktreichen Gemengelagen
- Städtebaulich sinnvolle Aufteilung der Flächenkontingente des LEP HR auf die einzelnen Gemeinden vornehmen, lokale Flächenvorsorge planen und in den Flächennutzungsplan integrieren

– Daseinsvorsorge, Freizeit und Kultur –

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> – Attraktive, sanierte Historische Altstadt als Versorgungszentrum im ländlichen Raum mit verschiedenen Einrichtungen der Daseinsvorsorge (teilweise Mehrfachbesatz) – gute medizinische Grundversorgung – Pflege und Betreuungseinrichtungen für Senioren – Grundschule und Oberschule mit Hortangebot, Kindertagesstätten – kommunales Wohnungsbauunternehmen – Sport- und Kultureinrichtungen – 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kein Kinderarzt – Personalmangel im Pflegebereich – unzureichende Wohn- und Betreuungsangebote für altersgerechtes Wohnen – quantitativ unzureichendes Angebot in der Kinderbetreuung, teilweise schlechter baulicher Zustand der Kindertagesstätten – Erreichbarkeit der Schulen, keine sicheren Schulwege – fehlende kulturelle / soziokulturelle Einrichtungen für alle Altersgruppen – fehlende Räume für die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen – keine Drogerie – „leere“ Innenstadt (unbelebt, teilweise Leerstand) – hohes Verkehrsaufkommen im Zentrum – ungenügendes Gastronomieangebot – fehlende finanzielle Mittel der Stadt (Haushaltssicherungskonzept)
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Flächenpotenziale zur Innenentwicklung, Abrundung und Umnutzung (Leerstand) – Ausweisung als grundfunktionaler Schwerpunkt – steigende Bevölkerungsentwicklung im berlinnahen Umfeld (Stabilisierung der Bevölkerungszahlen durch Wanderungsgewinne) – wachsende Nachfrage nach Kita- / Schulplätzen – Gute Verkehrsanbindung an die nächstgrößeren Städte und Berlin 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> – Prognostizierter Bevölkerungsrückgang – Demografischer Wandel (wachsende Überalterung) – Mangelnde Auslastung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge, Wirtschaftlichkeit – Abnehmende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs – Konkurrenz der umliegenden Gemeinden
<p>Handlungserfordernisse</p> <ul style="list-style-type: none"> – Sicherung und Entwicklung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge, insbesondere der sozialen Infrastruktur (Schwerpunkt Kita, Schule, Hort) – Anbindung der Schulstandorte an das Radwegenetz verbessern (Ausbau und Ergänzung sicherer Radwege) – Erhöhung der sozialen Einrichtungen und Versorgungsangebote für die wachsende Anzahl an Senioren – Angebote für Freizeit und Kultur für alle Altersgruppen zur Steigerung der Lebensqualität erweitern, insbesondere für Kinder und Jugendliche – Leerstand im Zentrum aktiv entgegenwirken und als identitätsstiftende Zentrum weiterentwickeln (Nachnutzungskonzept) – Belebung des Zentrums, Steigerung der Aufenthaltsqualität – Vernetzung vorhandener Kultur- und Freizeitangebote – Stärkung des Stadtmarketings als Faktor der touristischen und wirtschaftlichen Entwicklung 	

– Wirtschaft und Beschäftigung –

Stärken

- Vielfältiges Arbeitsplatzangebot in Gewerbe, Wissenschaft, Land- und Forstwirtschaft
- Müncheberg als „Forschungsstadt“
- Gewerbeflächen und Gewerbegebiete mit kleinteiligen Erweiterungsflächen
- Tourismuspotenzial
- Gewerbeförderverein – Zusammenschluss lokaler Gewerbetreibender
- Gute Verkehrsanbindung nach Berlin und an die nächstgrößeren Mittel- und Oberzentren (Pkw und ÖPNV)

Schwächen

- Zu wenig Arbeitsplätze (Auspendlergemeinde)
- Überwiegend zerstückelte Gewerbeflächen
- Erschließung bestehender Gewerbegebiete nicht konfliktfrei (Zugang über Ortslage mit schutzbedürftigen Nutzungen, öffentliche Erschließung teilweise nicht gesichert)
- Gemengelagen mit großem Konfliktpotenzial an Bergmannstraße und Seelower Straße
- Beschränkte Entwicklungsmöglichkeiten
- wenig lokale/ regionale Wertschöpfungsketten
- Leerstand in der Innenstadt
- Unzureichendes Gastronomieangebot
- Entfernung / Anbindung Bahnhof – Zentrum
- fehlende finanzielle Mittel der Stadt (Haushaltssicherungskonzept)

Chancen

- Geplante Ausweisung eines „regional bedeutsamen Gewerbegebietes“
- Nähe zu Großprojekt Tesla und zum Tesla-Entwicklungsraum (Ansiedlung Zulieferer)
- Trend zur nachhaltigen Landwirtschaft / wachsende Nachfrage nach ökologisch angebauten Nahrungsmitteln
- Vermehrt Nachfrage nach regionalen Wertschöpfungsketten
- Neue Arbeitsformen (Digitalisierung)
- Reittourismus in der Region
- Trend zum Urlaub in Deutschland / innerhalb der Region, Tagesausflügler

Risiken

- Ungeordnete Entwicklung der Gewerbeflächen an der Bergmannstraße und Seelower Straße, Verfestigung bestehender Gemengelagen
- Entwicklung großflächiger Gewerbebestände an der B1 / B5 → Naturraum!
- Prognostizierter Bevölkerungsrückgang
- Demografischer Wandel (wachsende Überalterung)
- Konkurrenz der umliegenden Gemeinden

Handlungserfordernisse

- Regionale Wertschöpfungsketten verbessern
- Ausbau des regionalen und lokalen Arbeitsplatzangebotes
- Sicherung bestehender Gewerbeflächen und bedarfsgerechte Weiterentwicklung für lokales und regionales Gewerbe
- Sicherung des Gewerbebestandes Bergmannstraße durch Entflechtung der Gemengelage (Planungssicherheit für ansässige Nutzungen und Investoren)
- Entwicklung eines „regional bedeutsamen Gewerbegebietes“ für regionales und überregionales Gewerbe auch mit erhöhten Immissionen
- Gewerbemanagement etablieren, ungenutzte Flächen aktiv vermarkten
- Tourismus als Wirtschaftsfaktor weiter ausbauen
- Potenziale des Stadtmarketings als Faktor der touristischen und wirtschaftlichen Entwicklung ausbauen und nutzen („Tor zur Märkischen Schweiz“)
- Ausbau von erneuerbaren Energien mit kommunaler Beteiligung
- Nachnutzung der vorhandenen Leerstände, insbesondere im Zentrum (Nachnutzungskonzept)

– Verkehrsinfrastruktur und Energieversorgung –

Stärken

- Erschließung (Ver- und Entsorgung) ist gesichert
- Anschluss an den Regionalverkehr mit Anbindung an das Berliner Umland und Berlin
- Einbindung in regionale Rad- und Wanderwegenetze

Schwächen

- Teilweise kein Anschluss der Siedlungssplitter im Außenbereich an die städtischen Ver- und Entsorgungssysteme
- Qualitativ unzureichendes Radwegenetz
- Unzureichende Bedienung / Taktung Bus / Bahn
- Ungenügende Anbindung von Kita, Schule und Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge (Fußgänger, Rad, ÖPNV, keine sicheren Schulwege)
- fehlende finanzielle Mittel der Stadt (Haushaltssicherungskonzept)
- Fehlender / zu geringer Einfluss auf die Steuerung der regenerativen Energiegewinnung (Solar / Wind)

Chancen

- Takterhöhung der Regionalbahn
- Zweigleisiger Ausbau der Bahn
- Erfordernis des Ausbaus erneuerbarer Energien, Synergieeffekte
- Breitbandausbau

Risiken

- Nutzungskonflikte zwischen großflächigen PV-Freiflächenanlagen und landwirtschaftlichen Flächen (zumindest temporärer Verlust von Landwirtschaftsflächen)
- Schleichender Wandel des hochwertigen Landschaftsraumes durch technische Überprägung (PV- und Windkraftanlagen)
- Kein rechtswirksamer Regionalplan für die Steuerung der Windenergie, Verfehlung des Flächenziels (mit der Folge, dass Windkraftanlagen privilegiert zulässig sind)

Handlungserfordernisse

- Ausbau und Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes
- Schaffung sicherer Wege zu Schule (Schwerpunkt Fahrrad und Schulweg ab/bis Bushaltestelle)
- Erhöhung der Bustaktung: Verbindung Bahnhof – Zentrum – Schule
- Dringendes Planerfordernis für großflächige Photovoltaikfreiflächenanlagen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung landwirtschaftlicher Nutzflächen mit hohem Ertragspotenzial
- Sicherung des hochwertigen Landschaftsraumes durch Vermeidung starker technischer Überprägungen
- Langfristige Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes (SO Windkraftanlagen) an die Ziele der Regionalplanung (Regionalplan gegenwärtig noch nicht vorhanden)
- Langfristig: Anschluss der Siedlungssplitter an die Ver- und Entsorgungssysteme

– Umwelt, Natur und Erholung –

Stärken

- Qualitativ hochwertiger Natur- und Landschaftsraum mit Wäldern, Gewässern und schützenswerten Biotopen (Vielzahl an Schutzgebieten)
- Hochwertiger Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Landschaftlich attraktive Lage im direkten Umfeld der Märkischen Schweiz
- Wohnortnahe Natur- und Naherholungsräume
- Nähe zur Märkischen Schweiz mit guter Anbindung durch Pkw und ÖPNV (eigener Bahnhof mit Anschluss an Berlin (35 Minuten))
- Umweltbeschluss, kommunales Energiekonzept

Schwächen

- Viele Monokulturen, unstrukturierte Ackerfläche
- mangelhafte Informationen zu Naherholungsgebieten und –Angeboten, Stadtmarketing
- Entfernung / Anbindung Bahnhof – Zentrum
- geringe Freizeit- und Kulturangebote
- geringe Nutzung erneuerbarer Energien
- Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Wasserhaushalt, Versiegelungen usw.)

Chancen

- Anschluss an regionale Rad- und Wanderwege-netze
- Reittourismus (Pferdehof, Anschluss an regionale Reitwege)
- „Willes Welt“ als Besonderheit und Anziehungspunkt innerhalb der Region
- Trend zur nachhaltigen Landwirtschaft

Risiken

- Folgen des Klimawandels
- Punktuelle Entwicklungen / Genehmigungen ohne grundlegendes Konzept (u.a. veralteter Flächennutzungsplan)
- Inanspruchnahme unberührter Freiflächen für Gewerbe, Wohnbau und erneuerbarer Energien
- Nutzungskonflikte und Beeinträchtigungen des hochwertigen Landschaftsraumes durch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Windkraftanlagen und großflächige Photovoltaikanlagen)
- Geringe Nachhaltigkeitspolitik
- Konkurrenz der umliegenden Gemeinden
- Fehlende / schlechte Radwege

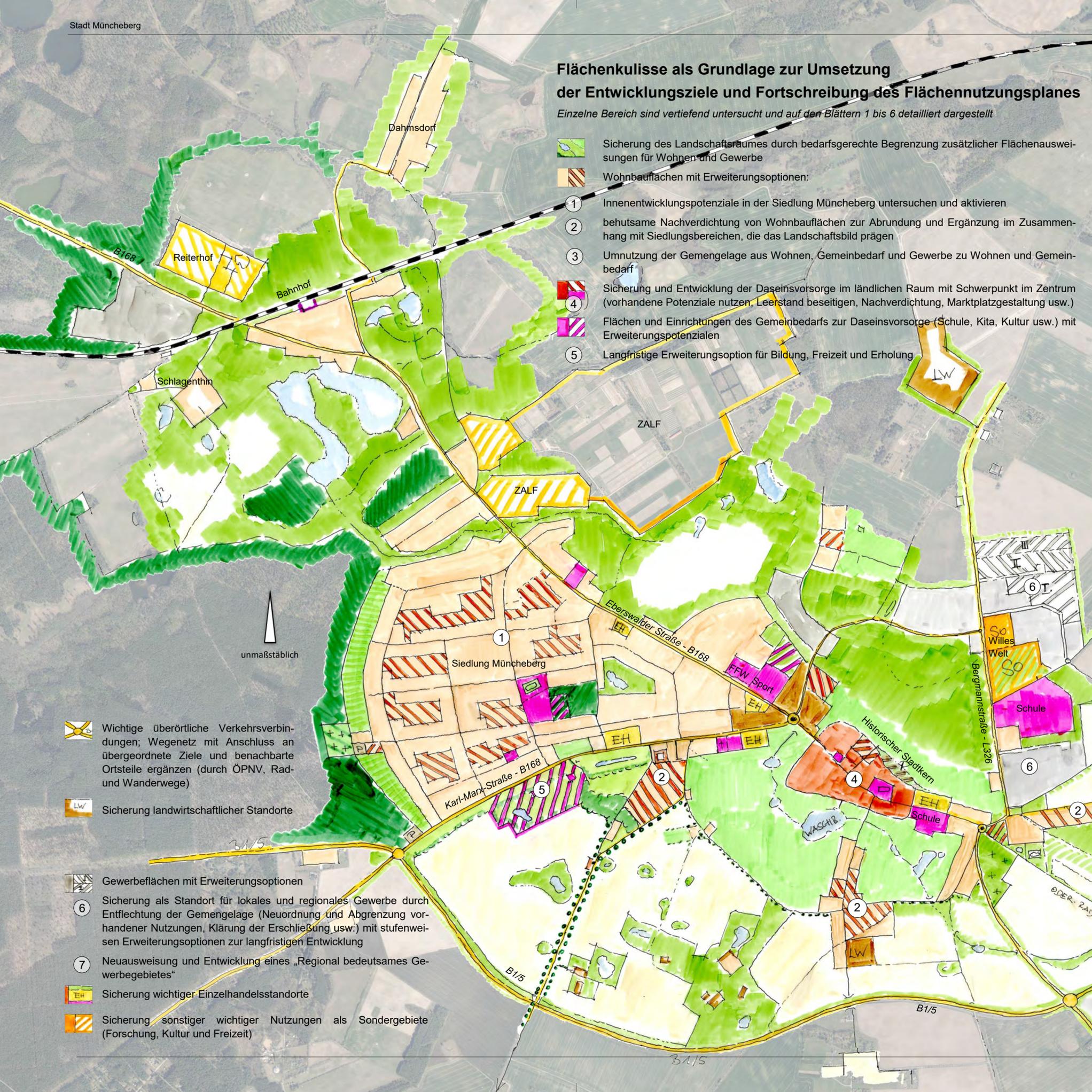
Handlungserfordernisse

- Landschaftsraum als wertvolle Ressource begreifen und entwickeln (Wegebau, kleinteilige ökologische Landwirtschaft, Maßnahmen zur Biodiversität)
- Hochwertigen Landschaftsraum im Umfeld der Siedlungsbereiche erhalten und sichern
- Aktive Förderung des Umweltschutzes, Anpassung an die Folgen des Klimawandels
- Umweltverträgliche Stadtentwicklung im Umfeld eines hochwertigen Landschaftsraumes und verschiedener Umwelt- und Landschaftsschutzgebiete
- Verbindung Stadt und Landschaftsraum
- Rad-/ Wander-/ Reitwege für Bewohner und Besucher ausbauen und ausschildern
- Vorhandene Erholungs- und Freizeitpotenziale nutzen (z.B. Sicherung „Willes Welt“, ehemaliger Heimatgarten usw.)

Flächenkulisse als Grundlage zur Umsetzung der Entwicklungsziele und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Einzelne Bereiche sind vertiefend untersucht und auf den Blättern 1 bis 6 detailliert dargestellt

-  Sicherung des Landschaftsraumes durch bedarfsgerechte Begrenzung zusätzlicher Flächenausweisungen für Wohnen und Gewerbe
-  Wohnbauflächen mit Erweiterungsoptionen:
 - ① Innenentwicklungspotenziale in der Siedlung Müncheberg untersuchen und aktivieren
 - ② behutsame Nachverdichtung von Wohnbauflächen zur Abrundung und Ergänzung im Zusammenhang mit Siedlungsbereichen, die das Landschaftsbild prägen
 - ③ Umnutzung der Gemengelage aus Wohnen, Gemeinbedarf und Gewerbe zu Wohnen und Gemeinbedarf
-  Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum mit Schwerpunkt im Zentrum (vorhandene Potenziale nutzen, Leerstand beseitigen, Nachverdichtung, Marktplatzgestaltung usw.)
-  Flächen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs zur Daseinsvorsorge (Schule, Kita, Kultur usw.) mit Erweiterungspotenzialen
- ⑤ Langfristige Erweiterungsoption für Bildung, Freizeit und Erholung



 Wichtige überörtliche Verkehrsverbindungen; Wegenetz mit Anschluss an übergeordnete Ziele und benachbarte Ortsteile ergänzen (durch ÖPNV, Rad- und Wanderwege)

 Sicherung landwirtschaftlicher Standorte

 Gewerbeflächen mit Erweiterungsoptionen

⑥ Sicherung als Standort für lokales und regionales Gewerbe durch Entflechtung der Gemengelage (Neuordnung und Abgrenzung vorhandener Nutzungen, Klärung der Erschließung usw.) mit stufenweisen Erweiterungsoptionen zur langfristigen Entwicklung

⑦ Neuausweisung und Entwicklung eines „Regional bedeutsames Gewerbegebietes“

 Sicherung wichtiger Einzelhandelsstandorte

 Sicherung sonstiger wichtiger Nutzungen als Sondergebiete (Forschung, Kultur und Freizeit)



Schema der charakteristischen Siedlungsstruktur, ihrer Gliederung und langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten



Städtebaulich-räumliches und funktionelles Leitbild für den Ortsteil Müncheberg mit dem Schwerpunkt:

Hochwertiges Wohnen und Erholen in landschaftlich attraktiver Umgebung, verbunden mit einem vielfältigem Arbeitsplatzangebot in Wissenschaft, Gewerbe, Landwirtschaft und Dienstleistung

Müncheberg wird geprägt durch einen einzigartigen Landschaftsraum im Nahbereich der Märkischen Schweiz. Das macht den Ortsteil attraktiv als Wohnstandort mit einer räumlich und funktionell differenzierten, umweltverträglichen und ausgewogenen Entwicklung von Wohnen, Arbeiten und Erholung unter Ausschöpfung vorhandener Potenziale und maßvoller Flächenerweiterung.

Entwicklungsziele

- Ziel A: Stärkung der Funktion als lebendige Kleinstadt mit Versorgungsfunktion im ländlichen Raum, insbesondere durch entsprechende Angebote in einem identitätsstiftenden Stadtzentrum
- Ziel B: Hochwertigen Landschaftsraum sichern und erlebbar machen, Erhalt der darin eingebetteten charakteristischen Siedlungsstruktur mit unterschiedlich geprägten Bauformen als Grundlage für eine hohe Lebensqualität
- Ziel C: Sicherung und Entwicklung eines vielfältigen Wohnraumangebotes für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen
- Ziel D: Bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung mit Schwerpunkt im Bestand und punktueller Abrundung sowie Ergänzung im Zusammenhang mit vorhandenen Siedlungsflächen
- Ziel E: Sicherung und Entwicklung eines breit gefächerten Flächenangebots für Gewerbe, Tourismus und Landwirtschaft zur Sicherung und dem Ausbau eines vielfältigen Arbeitsplatzangebotes
- Ziel F: Verbesserung der Verbindungen zwischen den Siedlungsbereichen sowie Erreichbarkeit aller Ortsteile (ÖPNV, Rad, Pkw)
- Ziel G: Ausbau touristischer Infrastruktur, Vernetzung von Erholungs- und Erlebnisräumen für Bürger und Besucher
- Ziel H: Förderung des Umwelt- und Klimaschutzes
- Ziel I: Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung mit breitem Spektrum

5. Leitbild und Entwicklungsziele

In der Bestandsanalyse (Kapitel 2 und 3) wurden Stärken und Schwächen ermittelt und in Beziehung zu Chancen und Risiken gesetzt. Diese Analyse lässt in Kombination mit den in den Veranstaltungen und Bürgerbeteiligung genannten Prioritäten deutliche Schwerpunkte und Zielsetzungen für die Entwicklung des Ortsteiles Müncheberg erkennen, aus denen sich konkrete Handlungserfordernisse für die künftige Stadtentwicklung ableiten. Aufbauend darauf werden in den folgenden Kapiteln 5.1 und 5.2 Leitbilder, Entwicklungsziele und im Sinne eines umsetzungsorientierten städtebaulichen Leitbildes erste, daraus ableitende Maßnahmen zusammengefasst.

Grundanliegen des städtebaulichen Leitbildes ist angelehnt an § 5 BauGB (Inhalt des Flächennutzungsplanes) die langfristig beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Müncheberg zu ermitteln, um daraus für die vorgesehene Fortschreibung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes – oder eines künftigen Planes für die Gesamtstadt – die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in ihren Grundzügen darstellen zu können (siehe auch Kapitel 1).

Dabei geht es sowohl um ein städtebaulich-räumliches als auch funktionelles Leitbild in einem möglichst umfassenden Gesamtkonzept, in dem die verschiedenen Fachthemen der langfristigen städtebaulichen Entwicklung untersucht, zusammengeführt und geplant werden. Dieses baulich-räumliche und funktionelle Leitbild ist auf Seite 37 zusammenfassend dargestellt und durch Erläuterungen zu den wesentlichen Entwicklungszielen ergänzt. Die zeichnerische Aufarbeitung ist bewusst so gewählt, dass sich die wesentlichen Inhalte bereits aus dem Planbild größtenteils selbst erklären und nachvollziehen lassen. In einer schematischen Vereinfachung (Strukturschema auf Seite 35) werden wichtige Grundgedanken noch einmal auf das Wesentliche reduziert und damit ein langfristiger Rahmen gesetzt, der in einem gewissen Maße auch flexibel gestaltbar ist.

Auf eine ausführliche Beschreibung der einzelnen Teile und Inhalte der Abbildungen wird daher verzichtet und im folgenden Kapitel nur die wichtigsten räumlichen und funktionellen Zusammenhänge zusammenfassend erläutert.

5.1. Städtebaulich-räumliches und funktionelles Leitbild

Aufbauend auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse und im Rahmen vieler Gespräche, Untersuchungen, der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und räumlicher sowie funktioneller Herleitungen wurde folgendes **identitätsstiftendes Gesamthema** für die langfristige Entwicklung der Stadt Müncheberg (als Ortsteil) herausgearbeitet:

Hochwertiges Wohnen und Erholen in landschaftlich attraktiver Lage mit vielfältigem Arbeitsplatzangebot in Wissenschaft, Gewerbe und Landwirtschaft

Ein Schwerpunkt Münchebergs liegt traditionell im Wohnen, was auch in Zukunft als wesentliche Charakteristik erhalten und entwickelt werden soll. Dies wurde auch im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen zum Leitbild durch die Müncheberger Bürgerinnen und Bürger mehrheitlich bestätigt. Gleichzeitig sollen jedoch auch die vielfältigen wirtschaftlichen Potenziale insbesondere in den Bereichen Wissenschaft, Gewerbe und Landwirtschaft gestärkt und entwickelt werden, um Müncheberg als attraktive und lebendige Kleinstadt im ländlichen Raum zu entwickeln. Dies ist auch aufgrund des dem Ortsteil zugewiesenen Versorgungsauftrags als grundfunktionaler Schwerpunkt von wesentlicher Bedeutung. Gleichzeitig ist auch die Sicherung des Landschaftsraumes ein wichtiger

Belang in Müncheberg, da dieser nicht nur für den Landschafts- und Naturschutz eine hohe Bedeutung aufweist, sondern auch wesentlich für die Gliederung des Ortes und charakteristisch für die hohe Lebensqualität in Müncheberg ist.

Im Leitbild werden diese vielfältigen Aspekte der Stadtentwicklung zu einem schlüssigen Gesamtkonzept zusammengeführt. Von besonderer Bedeutung dabei ist das ausgewogene Zusammenspiel von landschaftsräumlichen Vorzügen und der Gliederung des Stadtgebietes in verschiedene Funktionsbereiche, die ein erhebliches Entwicklungspotential bilden. Ziel ist, eine räumlich und funktionell ausgewogene Entwicklung von Wohnen, Arbeiten und Erholung bzw. Landschaftsschutz umweltverträglich und bedarfsgerecht zu schaffen. Dabei sollen vor allem die vorhandenen Potentiale im Wohn- und Gewerbeflächenbereich unter Berücksichtigung langfristiger Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden. Der schematischen Darstellung der Gliederung von Müncheberg auf Seite 37 (Leitbild) werden die Zusammenhänge im Folgenden aus dem historischen Stadtzentrum heraus entwickelt und beschrieben.

Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens ist nach wie vor der historische Stadtkern mit den unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereichen. Hier bildet die städtebauliche Sanierung der vergangenen Jahrzehnte eine gute Grundlage, um die noch vorhandenen Potentiale räumlich konzentriert weiter zu entwickeln. Dazu gehört die Stärkung der Wohnfunktion im Stadtzentrum, der Erhalt wichtiger Gemeinbedarfseinrichtungen wie der kulturellen Nutzung der Kirche, die Verwaltung mit Rathaus aber auch soziale Einrichtungen, wie das Altenpflegeheim Am Kirchberg mit seiner Tagespflege in der Hinterstraße. Außerhalb der Stadtmauern ergänzen außerdem der Schulstandort mit gegenüberliegendem Einzelhandel östlich des Storchenturmes und der Sport- und Vereinsstandort westlich des Berliner Torturmes an der Eberswalder Straße und viele weitere, auch kleinteilige Nutzungen das **Versorgungszentrum im Stadtkern**, das es zu erhalten und zu stärken gilt.

Von erheblicher Bedeutung für das historische Stadtzentrum ist die Kombination aus dem vorhandenen, hohen Anteil an Mietwohnungen und Dienstleistungspotentialen, wie sie für einen grundfunktionellen Schwerpunkt von wesentlicher Bedeutung sind.

Wohnbauflächenpotentiale und Einwohnerentwicklung bilden eine entscheidende Grundlage der Stadtentwicklung. Dabei hat sich in den vergangenen drei Jahrzehnten auch in Müncheberg herausgestellt, dass allein Prognoserechnungen zur Einwohnerentwicklung äußerst fehleranfällig sind und mitunter an der Realität vorbei – abgeleitet aus großflächig bezogenen statistischen Mittelwerten – nicht ausreichen, um den tatsächlichen Sachverhalt abzubilden. Dessen ungeachtet ist im aktuellen Kontext der Entwicklung der Metropolenregion Berlin-Brandenburg eine erheblich gestiegene Nachfrage nach Wohnbauflächen zu verzeichnen. Gleichzeitig hat sich die Einwohnerzahl von Müncheberg stabilisiert und entwickelt sich positiv (siehe Kapitel 3.4.1), sodass Müncheberg eine steigende Nachfrage nach Wohnbauflächen aufweist.

Entscheidender Schwerpunkt der **Wohnbauflächenentwicklung** sollte zugunsten einer flächensparenden und umweltverträglichen Siedlungsentwicklung nach wie vor im Bereich der Siedlung Müncheberg zwischen Karl-Marx-Straße und Eberswalder Straße liegen. Hier sind in einem sehr hohen Maße Entwicklungs- und Verdichtungsflächen innerhalb der Quartiere vorhanden, die langfristig aktiviert werden müssen. Aufgrund der eigentumsrechtlich sehr schwer verfügbaren Potentialflächen für die Innenentwicklung in der Siedlung Müncheberg werden im Leitbild zusätzliche Entwicklungsflächen entsprechend dem vorhandenen Bedarf ausgewiesen. Dabei wird von einem ausgewogenen Mix aus Verdichtung der vorhandener Siedlungsflächen und kleinteiliger Arrondierung an geeigneten Standorten im Zusammenhang mit vorhandener Bebauung ausgegangen. Schwerpunkt der Wohnflächenentwicklung ist in diesem Sinne zum einen die kleinteilige Arrondierung von Augustenaue zu nennen, wo sich im Zusammenhang mit Entwicklungsflächen für den Gemeinbedarf städtebaulich sinnvolle Flächenpotenziale eröffnen. Zum anderen südlich entlang der Seelower Straße, wo die vorhandene Wohnbebauung und die umgebenden Siedlungsbereiche durch kleinteilige Ergänzung und Umnutzung ehemaliger Gewerbeflächen entwickelt werden können. Hier kann

in dem sehr attraktiven Landschaftsraum ein kleinteiliges Angebot für Wohnen gemacht werden. Im westlichen Bereich der Seelower Straße, am Knotenpunkt mit der Bergmannstraße, ist eine solche Entwicklung bereits begonnen worden und lässt sich sinnvoll baulich-räumlich und funktionell abrunden.

In dem durch Feldsölle und Gehölze reich gegliederten Landschaftsraum zwischen Kommunikationsweg und südlicher Umgehungsstraße B1/B5 wird empfohlen, die vorhandenen Splittersiedlungen im Außenbereich als attraktives Wohnumfeld im ländlichen Raum zu sichern und nur geringfügig abzurunden. Hierbei ist insbesondere den Belangen des Landschaftsraumes eine besonders große Bedeutung und hohes Gewicht beizumessen.

Mit diesen Vorschlägen zur Stadtentwicklung in einzelnen Teilbereichen wird in besonderem Maße der vom Landschaftsraum geprägten historischen Stadtentwicklung Rechnung getragen und diese als gliederndes und prägendes Element des Ortsteiles Müncheberg besonders berücksichtigt. Ein ungeordneter Flächenzugriff auf großflächige, neu auszuweisende Bereiche sollte dringend vermieden werden. Im Sinne einer ausgewogenen und umweltverträglichen Entwicklung von Müncheberg sind die hier nur kurz umrissenen Wohnbauflächen geeignet, um zumindest mittel- und langfristig eine angemessene und städtebaulich sinnvolle Einwohnerentwicklung zu sichern.

Nordwestlich des ZALF, entlang der Eberswalder Straße, befinden sich weitere Siedlungsbereiche und Siedlungssplitter vor allem in **Schlagenthin**, die sich mehr oder weniger harmonisch in die Landschaft einfügen. Großflächige Erweiterungen sind nicht vorgesehen und würden den umweltschützenden und landschaftsschützenden Rahmenbedingungen in diesem Bereich widersprechen. Auch eine Erweiterung des Bereiches Am Bahnhof ist aus den gleichen Gründen auszuschließen. Die nordwestlich des Bahnhofs gelegene Anlage zur Pferdehaltung soll langfristig gesichert werden. Der Reiterhof hat in seiner Größenordnung und aufgrund der vorhandenen Angebote sowohl für den Ortsteil Müncheberg als auch für die Region durchaus eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung mit Entwicklungspotenzialen vor allem im touristischen Bereich und sollte entsprechend in einer sinnvollen Flächenkulisse berücksichtigt werden.

Das kleine historische **Angerdorf Dahmsdorf** nördlich der Bahnschienen bietet eine sehr hohe Wohnqualität in herausragender landschaftlicher Umgebung und befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet und Naturpark „Märkische Schweiz“. Es handelt sich im Wesentlichen um einen kleinen, in sich geschlossenen Wohnbereich, für den aufgrund der betroffenen Umweltbelange außer weniger Lückenschließungen keine flächenmäßige Entwicklung vorgesehen ist. Die Belange des Landschafts-, Natur- und Umweltschutzes weisen hier eine sehr hohe Bedeutung auf und tragen maßgeblich zur Wohn- und Lebensqualität in Dahmsdorf bei.

Die zwischen Stadtkern und Bahnhof im Norden befindlichen **Forschungseinrichtungen** um das Leibniz-Zentrum für Agrarlandschaftsforschung (ZALF) herum haben für Müncheberg prägende Bedeutung und sollten in ihrer Flächenausdehnung gesichert werden. Eigene Entwicklungskonzepte sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Da in diesem Bereich ausreichend große Flächen vorgehalten werden, kann auf die Anforderungen der verschiedenen Einrichtungen auch langfristig flexibel reagiert werden – ohne gegenwärtig Einzelheiten festzulegen.

In ganz besonderer Weise wird der Ortsteil Müncheberg vom **umgebenden Landschaftsraum** geprägt und in verschiedene Siedlungsbereiche gegliedert. Sowohl nördlich in Überlagerung mit den Belangen verschiedener Schutzgebiete als auch südlich der Umgehungsstraße der B1/B5 ist hierbei die **landwirtschaftliche Nutzung** für den gesamten Bereich von wesentlicher Bedeutung; zum einen im Sinne der charakteristischen Landnutzung, als auch aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus. Diese Flächen sollen daher weder im Norden noch im Süden durch bauliche Nutzungen erheblich eingeschränkt werden. Gleiches gilt für die westlich der Stadt, im direkten Anschluss an die

Siedlung Müncheberg befindlichen großflächigen Waldgebiete, die bereits dem Waldumbau unterliegen und in die angrenzenden Schutzgebiete (Rotes Luch usw.) übergehen. Hingegen entwickelt sich vor allen Dingen östlich der Stadt und des beschriebenen Gewerbegebietes an der Bergmannstraße die Landwirtschaft bis hin in ausgeprägte Standorte des ökologischen Landbaus, wie in Jahnsfelde usw. Dieser das Stadtgebiet maßgeblich prägende Landschaftsraum soll in seiner facettenreichen Vielfalt gesichert und erhalten bleiben. Auf die Ausweisung großflächiger, zusätzlicher Bauflächen wird daher verzichtet und diese auf eine bedarfsgerechte Ergänzung und Verdichtung bereits vorhandener Siedlungsflächen beschränkt.

Das Thema Klimaschutz, Landschafts- und Naturschutz, Erhalt der natürlichen Ressourcen usw. gewinnt gegenwärtig im Zusammenhang mit den Folgen des Klimawandels erheblich an Bedeutung. Müncheberg als Ortsteil wird diesem Gedanken mit wesentlichen Beiträgen gerecht. Neben einer ausgewogenen und umweltverträglichen Siedlungsentwicklung im Sinne des Erhalts wichtiger Grün- und Freiräume und einer nur geringfügigen Siedlungserweiterung auf konfliktarmen und durch Bebauung vorgeprägten Flächen entsprechend Bedarf soll insbesondere auch der **Ausbau der erneuerbaren Energien** als Beitrag zur Energiewende und Umsetzung übergeordneter Klimaziele vorangetrieben werden. Das betrifft zum einen zwei im Außenbereich gelegene Gebiete zur **Windenergienutzung**, am Standort Mittelheide und am Bunkerberg, die entsprechend der zu erwartenden übergeordneten Planungsbindungen durch die Regionalplanung entwickelt werden sollen. Aus gegenwärtiger Sicht sind keine weiteren geeigneten Flächen im Ortsteil Müncheberg erkennbar. Inwieweit das für Flächen in den Ortsteilen zutrifft, muss gesondert untersucht werden und ist nicht Gegenstand dieser Leitbildbetrachtung für den Ortsteil Müncheberg.

Außerdem sollen aufgrund der gegenwärtigen Entwicklung **kommunale Kriterien für die Ermittlung von geeigneten Flächen für Photovoltaikfreiflächenanlagen** ermittelt werden und den Ausbau von Photovoltaikfreiflächenanlagen in der Gemarkung Müncheberg steuern. Auch hier ist oberstes Abwägungsgebot eine ausgewogene Definition von Entwicklungsoptionen in Abwägung mit verschiedenen Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes, der Notwendigkeit alternative Energien verstärkt zu entwickeln, wirtschaftlichen Einzelinteressen usw.

Müncheberg bietet ein **erhebliches Potential zur gewerblichen Entwicklung**, wobei unterschiedliche Standorte differenziert betrachten werden müssen. Neben der Sicherung von Einzelstandorten an der Eberswalder Straße / Nähe Bahnhof und Münchehofer Weg geht es in der Hauptsache um eine sinnvolle **Entwicklung an der Bergmannstraße, wo erhebliche Nachnutzungs- und Umnutzungspotentiale für vorzugsweise kleinteiliges regional verankertes Gewerbe** vorhanden sind. Diese können in Richtung Norden schrittweise und je nach Bedarf ausgedehnt und entwickelt werden. Ein wesentliches Ziel im Rahmen des Leitbildes ist diesbezüglich die funktionelle Neugliederung des gesamten Bereiches östlich der Bergmannstraße, um reale Nutzungspotentiale auszuloten. Schwerpunkt ist die Entflechtung der gewachsenen Gemengelage, die sich sicher nicht vollständig auflösen lässt. Das bestehende Konfliktpotential kann jedoch durch eine entsprechende Gliederung und Entzerrung der vorhandenen Nutzungen deutlich gemindert werden. Im Kern des Bereiches an der Bergmannstraße hat sich mit „Willes Welt“ eine Freizeitnutzung begonnen zu etablieren, für die eine langfristige Sicherung und Entwicklung vorgesehen ist. Gerade in diesem Bereich soll auch ein von Westen nach Osten verlaufender kommunaler Grünzug weiter geführt werden und ein wichtiges Gliederungselement bilden. Südlich des Sondergebietes schließt sich eine große Fläche zur Gemeinbedarfsnutzung an. Die Stadt hat sich dort zur Nutzung als Schulstandort in Kombination mit dem kommunalen Bauhof entschieden, wofür jeweils kleinteilige Flächenerweiterungen möglich sind. Der Standort sollte an die Grünverbindungen angeknüpft werden, bevor sich südlich davon kleinteilig weiteres Gewerbe im Bestand befindet und wie die nördlich liegenden Gewerbeflächen gesichert werden soll. Die einzelnen eingesprengten Wohnnutzungen an der Bergmannstraße sollen nicht weiter entwickelt werden, um eine Verschärfung des Konfliktes zwischen Wohn- und Gewerbe vermeiden zu können.

In diesem Sinne ergibt sich für den gesamten Bereich östlich der Bergmannstraße eine sehr differenzierte und auch im Sinne regionaler Gewerbeentwicklung geeignete Flächengliederung, die insbesondere der Umnutzung, Nachnutzung und Verdichtung gerecht werden kann. Eine gewerbliche Weiterentwicklung westlich der Bergmannstraße sollte zugunsten des Landschafts- und Naturschutzes vermieden werden.

Im Sinne der langfristigen Gewerbe- und Industrieentwicklung der Region hat die Stadt Müncheberg einen von der regionalen Planungsgemeinschaft vorgeschlagenen **Entwicklungsstandort im Kreuzungsbereich der B1 / B5** grundsätzlich zugestimmt. Hier geht es um größere zusammenhängende Flächen von rund 55 ha, die auf der Ebene der Regionalplanung dargestellt und vorgehalten werden sollen. Diese sollen im Gegensatz zur vordergründig kleinteiligen Gewerbenutzung an der Bergmannstraße insbesondere großflächiges Gewerbe ermöglichen.

Die **verkehrliche Verbindung** der einzelnen Siedlungsbereiche und Nutzungsarten ist in Müncheberg hervorragend gegeben, sowohl innerhalb der Stadt als auch die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und die umliegenden Ortsteile und Gemeinden. Grundlage bildet die Anbindung der Stadt an die Bundesstraßen 1 und 5 mit drei Knotenpunkten außerhalb des bebauten Stadtgebietes, woran sich ein historisch gewachsenes Straßennetz an Landesstraßen und kommunalen Straßen zur Erschließung mit allen üblichen Konflikten anschließt. Dringend zu empfehlen ist die Erweiterung bzw. der Ausbau der Verbindung über den Münchehofer Weg zur Bergmannstraße mit dem Ziel einer verbesserten Anbindung der Gewerbegebiete und Sondergebiete an das übergeordnete Straßennetz in Richtung Berlin und Waldsiedersdorf / Buckow. Gleichzeitig dient diese Verbindung als Entlastung des Stadtzentrums vom Lkw-Verkehr zu den Gewerbenutzungen.

Für eine klimagerechte und umweltverträgliche Entwicklung des Verkehrs in Müncheberg sind die **Sicherung und der Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs sowie komfortabler Radverkehrsangebote** von entscheidender Bedeutung. Hierbei ist insbesondere die Stärkung der Verbindung zwischen Bahnhof und Stadtzentrum bzw. den jeweiligen Bereichen zu östlich gelegenen Gewerbe-, Wohn-, Schul- und Freizeitnutzungen von wesentlicher Bedeutung sowie die Anschlussmöglichkeit in die Ortsteile. Auch der Anschluss an wichtige Ziele für Erholungszwecke ist in diesem Zusammenhang wichtig. In weiterführenden Planungen sind diese in das Netz zur öffentlichen Verbindung aller Ortsteile einzubinden.

Im folgenden Kapitel werden die hier geschilderten, grundlegenden Ziele für die langfristige Entwicklung des Ortsteiles Müncheberg im Einzelnen vertieft, Handlungsschwerpunkte benannt und teilweise bereits erste Maßnahmen zur Umsetzung des vorliegenden Leitbildes vorgeschlagen.

5.2. Entwicklungsziele, Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen

Die in diesem Kapitel zusammengefassten grundlegenden Entwicklungsziele, Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen bilden keinen abschließenden Katalog für die Stadtentwicklung der nächsten Jahrzehnte, sondern sind im Kontext der weiteren wirtschaftlichen, sozialen und politischen Entwicklungen fortzuschreiben, zu aktualisieren und gegebenenfalls anzupassen (siehe auch Kapitel 6 – Hinweise zur Umsetzung).

Ziel A: *Stärkung der Funktion als lebendige Kleinstadt mit Versorgungsfunktion im ländlichen Raum, insbesondere durch entsprechende Angebote in einem identitätsstiftenden Stadtzentrum*

Der Ortsteil Müncheberg ist gemäß Regionalplan grundfunktionaler Schwerpunkt und übernimmt damit wesentliche Versorgungsfunktionen für die anderen Ortsteile im ländlichen Raum. Im Zentrum sowie den angrenzenden Bereichen außerhalb der historischen Stadtmauer östlich des Storch-

turms und westlich des Berliner Torturmes konzentrieren sich neben der Wohnnutzung vordergründig die verschiedenen Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die sowohl für die Einwohner des Ortsteils als auch für die umliegenden Dörfer und Gemeinden von wesentlicher Bedeutung sind. Vorhanden sind beispielsweise verschiedene Ärzte und Gesundheitseinrichtungen, eine Bank, Handel- und Dienstleistungen, gastronomische Angebote und die Müncheberger Grundschule. Wesentlich ist auch der hohe Anteil an Mietwohnungen in diesem Bereich. Der Sitz der Verwaltung befindet sich unmittelbar am Marktplatz und bildet einen bedeutenden Grundstein für die weitere Entwicklung.

Aufbauend auf diesem vorhandenen Angebot ist das grundlegende Entwicklungsziel die **Stärkung des Ortsteils als Versorgungszentrum mit einer entsprechenden sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Infrastruktur**. Der Ortsteil soll als Grundfunktionaler Schwerpunkt mit Versorgungsfunktionen im Sinne des LEP HR gestärkt und weiter entwickelt werden.

Die Stärkung als Versorgungszentrum soll **durch die bedarfsgerechte Ergänzung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen** vornehmlich im Zentrum oder zentrumsnah unter Nutzung vorhandener Flächenpotenziale erfolgen. Schwerpunkt im Stadtzentrum sollten öffentliche und private Dienstleistungseinrichtungen sowie Gastronomie, Kultur und Freizeit sein (siehe weiter unten). Zusätzlich muss ein vielfältiges Flächenangebot für die **ergänzende Wohnraumentwicklung für alle Bevölkerungsgruppen** geschaffen werden, wobei langfristig insbesondere die Entwicklung für altengerechtes Wohnen mit und ohne Pflegeangebote eine immer stärkere Bedeutung annimmt. Hierfür sind gerade auch innerhalb des Stadtzentrums geeignete Potenzialflächen in unmittelbarer Nähe zu den Versorgungseinrichtungen vorhanden. Für weitere Ausführungen zur Wohnraumentwicklung wird auf die Erläuterungen zu Ziel C verwiesen.

Neben der Sicherung einer angemessenen Grundversorgung tragen die Sicherung und der Ausbau der Einrichtungen für die Daseinsvorsorge zur Steigerung der Lebensqualität und Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung bei. Nur eine ausgewogene Entwicklung der Lebensgrundlagen führt langfristig zu einer gesicherten Versorgungsfunktion und einer stabilen Bevölkerungsentwicklung im ländlichen Raum. Hierbei ist nicht nur auf die prognostizierte Überalterung zu achten, sondern auch Rahmenbedingungen zur Ansiedlung und dem Verbleib jüngerer Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Durch eine gute soziale, kulturelle und medizinische Infrastruktur wird die Grundversorgung für die wachsende Anzahl von Senioren gesichert und gleichzeitig der ländliche Raum als Lebensraum für junge Familien und damit auch für Gewerbeansiedlungen attraktiver. Auch die Anbindung durch den ÖPNV (Bus und Bahn) sind zwingende Voraussetzung für die Sicherung der Daseinsvorsorge. Mit dem geplanten halb-Stunden-Takt der Regionalbahn erfolgt in diesem Sinne bereits eine wesentliche Verbesserung der Erreichbarkeit von Müncheberg.

Wesentliche Handlungserfordernisse zur Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge im Ortsteil Müncheberg sind:

- Erhalt und Ergänzung der Nahversorgungsangebote zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung (z.B. Ergänzung einer Drogerie),
- Das Vorhalten von medizinischen und sozialen Einrichtungen und Angeboten für die wachsende Anzahl von Senioren (Pflege- und Betreuungsangebote, Seniorentreff, barrierefreie / altengerechte Wohnungen mit und ohne Betreuungsangeboten etc.),
- Einrichtungen der Daseinsvorsorge für Familien mit Kindern vorhalten, um den ländlichen Raum auch und gerade für junge Familien attraktiv zu gestalten,
- Erhalt und Entwicklung der Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche,
- Ergänzung der Kultur- und Freizeitangebote (für Jung und Alt sowie generationenübergreifend),
- Der Ausbau von vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten in attraktiver Landschaft und von interessanten kulturellen Angeboten.

All diese Maßnahmen dienen gleichzeitig auch der Steigerung der Lebensqualität im Ortsteil Müncheberg und somit seiner Attraktivität als Wohnort für eine breite Bevölkerung. Einhergehend mit der Stärkung Münchebergs als Versorgungszentrum ist hierbei die Entwicklung eines identitätsstiftenden Zentrums und die (Wieder-)Belebung der Innenstadt Münchebergs. Gegenwärtig bietet das Müncheberger Zentrum hierfür nur wenig Angebote und dient überwiegend dem wenig vorhandenen Handel.

Besonderer Schwerpunkt besteht in diesem Zusammenhang in der **Sicherung und Entwicklung der Bildungsinfrastruktur für Kinder und Jugendliche**. In Müncheberg sind entsprechende Angebote von der Kindertagesstätte bis zur Oberschule vorhanden und bieten grundsätzlich ein attraktives Umfeld für Familien mit Kindern. Die Einrichtungen weisen teilweise jedoch einen schlechten baulichen Zustand auf und entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Zudem sind die vorhandenen Kindertagesstätten vollständig ausgelastet und bieten keine zusätzlichen Kapazitäten mehr. Dementsprechend ist das vorhandene Betreuungsangebot zu sichern und in einem ausreichend Maß zu entwickeln (Schaffung neuer Kita-Plätze sowie Sanierung / Modernisierung bestehender Einrichtungen). Mit dem Neubau der Grundschule sowie der Erweiterung der Kita-Plätze entsprechend Kita-Bedarfsplan wurde diese Entwicklung bereits begonnen und wird gegenwärtig konsequent durch die Stadt Müncheberg umgesetzt. Langfristig ist der künftige Bedarf im Rahmen der Fortschreibung des Kita-Bedarfsplans zu ermitteln und unter der Berücksichtigung der Wohnraumentwicklung entsprechend auszubauen. Geeignete Entwicklungsflächen hierfür können an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet in ausreichendem Maße vorgehalten werden und sind im Rahmen des Leitbildes als Flächen für den Gemeinbedarf definiert (z.B. im Bereich des ehemaligen Heimattiergartens und an der Seelower Straße durch Um- und Nachnutzung – siehe auch Blatt 3 und 4). In Anknüpfung an die vorhandene Integrationskita besteht Entwicklungspotenzial auch im Ausbau moderner und alternativer Kita-Konzepte, mit denen Müncheberg Alleinstellungsmerkmale in der Region bieten könnte (z.B. Waldorf-, Montessori- oder Wald-Kita). Die Einrichtung einer Waldkita könnte beispielsweise eine interessante Option zur Nachnutzung des ehemaligen Heimattiergartens eröffnen. Tragfähig sind in der Regel Nutzungskonzepte mit einem breit gefächerten Angebot, das sich ergänzt und flexibel entwickelt werden kann.

Die Schulstandorte sind zu sichern und ihre Erreichbarkeit insbesondere per Fahrrad und öffentlichen Personennahverkehr zu gewährleisten, wobei insbesondere in der Gestaltung sicherer Schulwege Handlungsbedarf besteht (siehe hierfür auch Ausführungen unter Ziel F). So bestehen beispielsweise vor der Grundschule an der Ernst-Thälmann-Straße sowie am Knotenpunkt Ernst-Thälmann-Straße / Seelower Straße in Richtung Oberschule potenzielle Gefahrenstellen, die im Zusammenhang mit sicheren Schulwegen vermieden werden sollten. Entlang der Bergmannstraße ist zur Oberschule kein Radweg vorhanden und der Gehweg zur Bushaltestelle in einem schlechten baulichen Zustand. Mit der geplanten Ergänzung des Oberschulstandortes durch die Beschulung der Grundschulklassen 4. – 6. kommt dieser Verbindung eine erhöhte Bedeutung zu. Zugleich sind in diesem Zusammenhang die Freiräume auch für kleinere Kinder zu gestalten.

Ein weiterer Handlungsschwerpunkt hat sich im Rahmen der verschiedenen Veranstaltungen, Gespräche und der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger herauskristallisiert und besteht in der **Erweiterung von Kultur- und Freizeiteinrichtungen** insbesondere für die Einwohner und Einwohnerinnen Münchebergs aber auch für Touristen. Im Ortsteil sind bereits verschiedene Sport-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen vorhanden, die jedoch als nicht ausreichend bewertet werden. Bedarf besteht insbesondere nach soziokulturelle Einrichtungen bzw. Gemeinschaftsräumen für alle Bevölkerungsgruppen sowie weitere Begegnungsflächen im Stadtraum, die räumliche Treffpunkte und Begegnungsräume sowie verschiedenen kulturelle und soziale Angebote für die Müncheberger Bevölkerung bieten (z.B. Gemeinschaftsräume für Senioren, Jugendliche, generationenübergreifende Begegnungsorte etc.) sowie in den Siedlungsbereichen Dahmsdorf, Schlagenthin und Bahnhofssied-

lung. Ein besonderer Bedarf besteht insbesondere an ausreichend Bewegungs- und Begegnungsräumen für Kinder- und Jugendliche. Die vorhandenen Angebote sind daher zu sichern und zu ergänzen. Wesentlich ist hierbei zum einen die Sicherung und Entwicklung des Jugendclubs sowie die Ergänzung wohnortnaher Spiel- und Sportplätze (z.B. in der Siedlung Müncheberg und den Wohnsiedlungsbereichen am Bahnhof (Bahnhofssiedlung, Schlagenthin, Dahmsdorf).

Entwicklungspotenziale für Kultur- und Freizeiteinrichtungen eröffnen sich einerseits durch den vorhandenen Leerstand im Stadtzentrum, der für entsprechende Angebote sinnvoll nach- und umgenutzt werden kann. Dies würde gleichzeitig zur Stärkung des Zentrums als räumlicher Schwerpunkt der Daseinsvorsorge und zur Förderung einer belebten Innenstadt beitragen und wird auch von den Bürgerinnen und Bürgern begrüßt. Andererseits können vorhandene (öffentliche) Grünflächen durch Um- und Neugestaltung bzw. Ergänzung entsprechender Angebote eine deutliche Aufwertung erfahren, wie z.B. der Stadtpark, Waschbanksee oder der Bereich entlang der Stadtmauer. Im Rahmen der öffentlichen Auslage gingen hierzu viele konkrete Vorschläge ein, die teilweise auch kurzfristig umgesetzt werden könnten. Die übermittelten Hinweise sind in Anlage 2 zusammengefasst.

Großflächige Entwicklungspotenziale insbesondere für die Jugendarbeit aber auch für andere Gemeinbedarfsnutzungen bieten sich alternativ im Zusammenhang mit der Entwicklung von Auguste-naue, straßenbegleitend an der Karl-Marx-Straße, im Bereich des ehemaligen Heimattiergartens, wo sich bereits der Jugendclub von Müncheberg etabliert hatte. Unter besonderer Beachtung und Einbeziehung der vorhandenen Grünzüge kann hier auch eine größere Ergänzung von Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen im Zusammenhang mit der Nachnutzung des ehemaligen Heimattiergarten und dem Schützenhaus sehr sinnvoll eingeordnet werden, da sie den großen Wohngebieten in der Siedlung zugeordnet ist (siehe Blatt 4). Eine großflächige bauliche Entwicklung mit hoher Versiegelung sollte aufgrund der betroffenen Umweltbelange in jedem Falle vermieden und der Heimattiergarten im Kern als Grünfläche erhalten bleiben. Denkbar wäre in diesem Sinne z.B. die Einordnung einer Waldkita oder eines generationenübergreifenden Begegnungsortes mit verschiedenen umweltbezogenen Bildungs-, Kultur- und Freizeitangeboten usw. Ein weiterer Schwerpunkt kann die Entwicklung des Bereiches am Münchehofer Weg sein, an dem sich aufgrund des vorhandenen Leerstandes sowie der vorhandenen und unmittelbar angrenzenden Nutzungen eine Vielzahl verschiedener Nutzungsperspektiven eröffnen. So befindet sich hier der Jugendclub Müncheberg gegenwärtig als Zwischennutzung, der an diesem Standort sehr gut angenommen wird und dem Wunsch der Kinder und Jugendlichen nach dort weiter entwickelt werden soll (weitere Ausführungen zur Entwicklung am Münchehofer Weg erfolgen unter Ziel F). Interessante Nutzungsperspektiven eröffnen sich außerdem für das historische Backsteingebäude am Storchenturm an der Ernst-Thälmann-Straße, welches im Zuge des Um- und Neubaus der Grundschule nicht mehr für den Schulbetrieb genutzt werden soll. Erste Ideen umfassen die Entwicklung eines Kulturzentrums, z.B. für den Heimatverein oder ähnliches. Auch bietet das Bahnhofsgebäude von Müncheberg in attraktiver Lage und als Ankunftsort vielfältige Entwicklungspotenziale. Entwicklungsabsichten des Eigentümers sind zu beachten (gegenwärtig ist zumindest teilweise eine Wohnentwicklung vorgesehen).

Ein Entwicklungsschwerpunkt für Freizeit, Kultur und Erholung ist im Zusammenhang mit der gewerblichen Entwicklung an der Bergmannstraße die langfristige **Sicherung und Entwicklung von „Willes Welt“ als ein in der Region und ganz Brandenburg einzigartiges Kultur- und Freizeitangebot** (siehe hierzu Ausführungen zu **Ziel G**).

Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der baulich-räumlichen und funktionellen **Entwicklung des Müncheberger Zentrums einhergehend mit seiner Wiederbelebung**, was zusammen mit den unmittelbar angrenzenden Bereichen außerhalb der Stadtmauer als räumlicher Schwerpunkt der Daseinsvorsorge (Verwaltung, Nahversorgung, ärztliche Versorgung, Dienstleistung usw.) wesentlich zur Stärkung Münchebergs als grundfunktionaler Schwerpunkt aber auch zur Entwicklung eines identitätsstiftenden Zentrums beiträgt. Ziel sollte hierbei die Entwicklung eines attraktiven und multifunktionalen Stadtzentrums für Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur und Freizeit sein. Für die Entwicklung im Bereich des Stadtzentrums sind hierbei drei entscheidende Potentiale von Bedeutung: Das ist

zum einen die **Entwicklung des Schulstandortes** im Bereich der ehemaligen historischen Oberschule an der Ernst-Thälmann-Straße, für die sich die Stadtverordneten als Standort bereits entschieden haben und gegenwärtig aktiv umgesetzt wird (Neubau und Sanierung der Grundschule). Zum anderen bestehen langfristige Flächenpotentiale **im Bereich der Straße am Kleinbahnhof nördlich des Marktplatzes**, wo sowohl Entwicklungspotentiale für eine Wohnbauverdichtung (weitere Ausführungen hierzu erfolgen unter Ziel D) als auch für ergänzende Gemeinbedarfseinrichtungen bestehen. Die Ansiedlung von (störenden) Gewerbebetrieben sollte in diesem Bereich hingegen vermieden und diese auf den Bereich entlang der Ernst-Thälmann-Straße und vorhandene Leerstände konzentriert werden.

Wesentliches Potenzial und dringender Handlungsbedarf besteht außerdem in der **Nachnutzung des vorhandenen Leerstandes**. Traditionell übernimmt der Handel einen wesentlichen Eckpfeiler in der Stadtentwicklung und trägt neben der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu einer Belebung der Stadt bei, wovon unter anderem auch die Gastronomie, kulturelle Einrichtungen, der Tourismus usw. profitieren. Der Einzelhandel unterliegt gegenwärtig jedoch insbesondere aufgrund des stetig zunehmenden Onlinehandels einem ganz erheblichen Wandel. Zusätzlich haben die demografische Entwicklung sowie der Kaufkraftabfluss in größere Städte und Zentren insbesondere für Kleinstädte wie Müncheberg zum Teil erhebliche Auswirkungen. Die Bedeutung des Handels nimmt in Kleinstädten immer mehr eine nur untergeordnete Rolle ein, sodass sich Entwicklungspotenziale insbesondere für **Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Freizeit** bieten sowie in der Entwicklung als Begegnungsraum für Einwohner und Besucher. Vor dem Hintergrund einer im Grundsatz ausreichenden Grundversorgung in Müncheberg sollten die vorhandenen Flächenpotenziale daher vordergründig für die Nutzung durch Kultur, Freizeit und verschiedene private und öffentliche Dienstleistungen entwickelt werden, wofür ein entsprechender Bedarf vorhanden ist (siehe oben). Die Ausweitung oder Ansiedlung neuer Handelseinrichtungen ist eher unrealistisch – wenn auch wünschenswert. Kreative Geschäftsmodelle in der Kombination verschiedener Dienstleistungen mit Handel oder Vergleichbares bieten möglicherweise Alternativen zu traditionellen Handelskonzepten.

Einhergehend mit dem vorhandenen Leerstand wurde im Rahmen der Veranstaltungen zusätzlich herausgearbeitet, dass das Müncheberger Zentrum aufgrund fehlender Angebote nur wenige Menschen zum Bummeln und Verweilen einlädt und insgesamt belebt und auch wieder als soziales Zentrum und Ort der Begegnung dienen soll. Als Handlungsschwerpunkt wird daher im Zusammenhang mit dem vorhandenen Leerstand die Erarbeitung eines integrierten Nachnutzungskonzeptes empfohlen, in dem die verschiedenen Bedarfe, Anforderungen und Entwicklungspotenziale detailliert untersucht und langfristig zusammengedacht werden – einschließlich verschiedener **Maßnahmen zur Belebung des Stadtzentrums und einer aktiven Bürgerbeteiligung** (integriertes Innenstadt-Entwicklungskonzept).

Die (Wieder-)Belebung von Innenstädten hängt grundsätzlich von dem Zusammenwirken zahlreicher Faktoren ab und gestaltet sich insbesondere in Klein- und Mittelstädten mitunter als sehr schwierig und langwierig. Da belebte Innenstädte maßgeblich von den dort vorhandenen Angeboten abhängig sind, ist eine integrative Betrachtung bei der Aktivierung der vorhandenen Leerstands-/ bzw. Flächenpotenziale wesentlich. Gerade gastronomische und kulturelle Angebote sowie Freizeiteinrichtungen haben in diesem Zusammenhang ein hohes Potenzial, um Menschen wieder vermehrt in die Stadt zu locken. Ein nicht unerhebliches Potenzial kann in diesem Zusammenhang auch in dem vielfältigen Angebot an Vereinen aber auch lokalen Künstlern in Müncheberg liegen, die z.B. durch geeignete Räumlichkeiten im Zentrum zur Belebung dessen beitragen können. Gleichzeitig würde das bürgerschaftliche Engagement in den Vereinen gefördert werden. Aber auch baulich-räumliche und gestalterische Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität können ganz erheblich zur Belebung einer Stadt beitragen, wie zum Beispiel Stadtmöblierung, begehbare Wasserelemente für Kinder usw. Der Marktplatz sollte hierbei als Kern des Müncheberger Stadtzentrums erhalten bleiben und insbesondere als Ort der Begegnung für Bewohner und Besucher entwickelt werden; gleichwohl dies auch eine grundlegende Neugestaltung oder Neufassung des Platzraumes

nicht ausschließt. Für die Gestaltung des Marktplatzes wurden im Laufe der Zeit bereits diverse Pläne und Konzepte auch im Zusammenhang mit der Sanierung erarbeitet und diskutiert (vgl. Kapitel 3.3), die auch in Zukunft als Planungsgrundlage dienen und fortgeführt werden können. Für die Entwicklung des Zentrums zu berücksichtigen ist auch der Bedarf an zusätzlichen Flächen für die Verwaltung der Stadt Müncheberg. Hier sollte geprüft werden, ob diese einen Neubau benötigen oder gegebenenfalls auch leerstehende Flächen geeignet sein könnten (z.B. Umbau großflächiger Handelsleerstände). Entwicklungspotenzial bietet in diesem Zusammenhang auch die Vermarktung regionaler Produkte, die in Müncheberg gezielt etabliert werden sollte. Tragfähig kann ein solcher Ansatz mit der Kombination (Vernetzung) der lokalen und regionalen Wertschöpfungsketten und Besonderheiten werden. So ließen sich z.B. Produkte des ökologischen Landbaus mit Aspekten der Landnutzungsforschung, des Naturschutzes usw. kombiniert zu ganz speziellen Markttagen mit Ausstrahlung in die Region etablieren.

Die Wiederbelebung der Innenstadt als Begegnungsstätte und dem Marktplatz als Zentrum mit sozialen Funktionen insbesondere für die Müncheberger Bürgerinnen und Bürger wird auch im Rahmen Bürgerbeteiligung wiederkehrend begrüßt und hierfür teilweise verschiedene Vorschläge unterbreitet (z.B. Förderung von Projekten und Initiativen in der Innenstadt, Zwischennutzung leerstehender Ladenlokale, Einbindung lokaler Produzentinnen, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung). *„Priorität sollte dabei die Innenstadtbelebung haben, denn nur durch Begegnung in einem sozialen und kommerziellen Zentrum rücken die Bürger*innen zusammen und eine Identifikation mit der Stadt, in der wir leben, wird möglich“* (Auszug aus den Stellungnahmen der Offenlage).

Ziel B: Hochwertigen Landschaftsraum sichern und erlebbar machen, Erhalt der darin eingebetteten charakteristischen Siedlungsstruktur mit unterschiedlich geprägten Bauformen als Grundlage für eine hohe Lebensqualität

Der Ortsteil Müncheberg ist in hohem Maße durch seinen umgebenden und hochwertigen Landschaftsraum im direkten Übergang zur Märkischen Schweiz geprägt, der das Siedlungsgebiet in Verbindung mit kommunalen Grünzügen und Biotopverbindungen räumlich in unterschiedliche Bereiche gliedert: Stadtkern – Siedlung Müncheberg – Seelower Straße / Bergmannstraße. Der verbindende Landschaftsraum hat wiederum jeweils einen ganz spezifischen Charakter, der das Stadtbild als Ganzes entscheidend prägt. Dieser vielgestaltige Landschaftsraum ist eine wesentliche und charakteristische Besonderheit Münchebergs und trägt maßgeblich zu der hohen Wohn- und Lebensqualität bei. Zu einem Großteil ist er auch bereits durch die Ausweisung verschiedener Natur- und Landschaftsschutzgebiete geschützt. **Der Landschaftsraum mit seinen typischen Elementen und gliedernden Strukturen soll daher im Zusammenhang erhalten und im Rahmen der langfristigen Stadt- und Landschaftsraumentwicklung weiter ausgeprägt werden.** Dies dient auch der Förderung des Umwelt- und Naturschutzes im Stadtgebiet und der Region. Berücksichtigung findet dies im Vorrang der Innenentwicklung sowie insbesondere bei der künftigen Bauflächenentwicklung, die zugunsten der betroffenen umwelt- und naturschutzrechtlichen sowie landschaftspflegerischen Belange ausschließlich punktuell und maßvoll entsprechend Bedarf erweitert werden soll. Geeignete Potenzialflächen hierfür befinden sich südlich der Karl-Marx-Straße sowie östlich des Stadtzentrums bzw. der Bergmannstraße. Dort sind im direkten Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen und einer entsprechenden Infrastruktur Flächen vorhanden, die sich für eine behutsame bauliche Nachverdichtung und Ergänzung des Ortsteils eignen. Auf Eingriffe in hochwertige Bereiche und eine großflächige Inanspruchnahme bisher unberührten Freiflächen wird verzichtet, vielmehr erfolgt langfristig eine vergleichsweise geringfügige Ergänzung und Abrundung der vorhandenen Siedlungsbereiche (siehe hierzu auch Ausführungen zu Ziel C und D). Dies entspricht in besonderem Maße einer ressourcenschonenden und umweltverträglichen Stadtentwicklung (siehe auch Ausführungen unter Ziel H).

Innerhalb des umgebenden Landschafts- und Naturraums sind insbesondere im Übergang zum Naturpark Märkische Schweiz bereits viele Ansätze für eine **umweltverträgliche Nutzung als wohnortnaher Erholungsraum** für die Bürgerinnen und Bürger aber auch für Touristen vorhanden (z.B. Wandern, Reiten, Angeln usw.) und bieten weiteres Entwicklungspotenzial. Der Landschaftsraum sollte in diesem Sinne als Naherholungsraum für z.B. Fahrrad fahren, Wandern, Reiten, Naturbeobachtung, Angeln und Baden entwickelt und durch entsprechende Angebote ergänzt werden. So ist gegenwärtig beispielsweise keine Badestelle im Ortsteil vorhanden, die aber von vielen Einwohnern (wieder) gewünscht wird. Der Waschbanksee, der bereits früher eine Badestelle hatte, bietet hierfür ein geeignetes Potenzial in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Stadtzentrum. Im Einklang mit dem Schutzstatus des Sees könnte z.B. eine Naturbadestelle ausgewiesen werden. Gerade die unmittelbare Verbindung von Stadtzentrum (hier dem Marktplatz) und dem Freiraum am Waschbanksee bietet einzigartige Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten und kann ein Alleinstellungsmerkmal für Müncheberg werden.

Für die Nutzung als Naherholungsraum sind darüber hinaus vor allem die vorhandenen Rad- und Wanderwege zu sichern, auszubauen und zu ergänzen – ohne diese unter Beachtung der oftmals vielfach betroffenen naturschutzfachlichen Belange zwingend vollversiegelt befestigen zu müssen. Erste Vorschläge hierfür sind auf Blatt 6 als ein erstes **Rad- und Wanderwegenetz** zusammenfassend dargestellt (weitere Ausführungen hierzu erfolgen unter Ziel F).

Neben der Sicherung des hochwertigen und für den Landschafts- und Naturschutz wertvollen Landschaftsraumes sollte langfristig die **Neuordnung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Märkische Schweiz“ und die Ausgliederung des Müncheberger Siedlungsschwerpunkts** aus dem Schutzgebiet erfolgen. Insbesondere der hoch verdichtete Zentrumsbereich, die im Grundsatz vollständig bebaute Siedlung Müncheberg, das Gewerbegebiet Marienfeld sowie die bebauten Bereiche nördlich und nordöstlich der Siedlung Müncheberg entlang Eberswalder Straße und Münchehofer Weg weisen unmittelbar keine besondere Bedeutung hierfür auf. Hierbei handelt es sich mehr oder weniger um städtische Bereiche, die bereits seit Jahrzehnten baulich für Wohn- und Gewerbebezüge genutzt werden. Eine Einschränkung der Schutzzwecke ist hierdurch nicht zu erwarten. Eine Ausgliederung der Flächen wurde bereits 1997 durch das Brandenburger Umweltministerium in Aussicht gestellt (siehe Kapitel 3.4.5). Inwieweit auch eine Ausgliederung weiterer bebauter Bereiche am Münchehofer Weg, in Schlagenthin südlich der Bahntrasse oder des Gewerbegebietes Marienfeld sinnvoll ist (siehe Blatt 1), muss detailliert untersucht und mit den entsprechenden Fachbehörden abgestimmt werden. Auch hierbei handelt es sich um bauliche Bereiche mit einem entsprechend hohen Nutzungsdruck (auch durch gewerbliche Nutzungen). Es wird empfohlen, mit den jeweiligen Verordnungsgeber der Schutzgebiete Gespräche mit dem Ziel der Änderung der Schutzgebietsgrenzen zu führen, um die dafür notwendigen Verfahren einzuleiten.

Ziel C: *Sicherung und Entwicklung eines vielfältigen Wohnraumangebotes für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen* und

Ziel D: *Bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung mit Schwerpunkt im Bestand und punktueller Abrundung sowie Ergänzung im Zusammenhang mit vorhandenen Siedlungsflächen*

Der funktionelle Schwerpunkt in Müncheberg besteht traditionell im Wohnen, wobei insbesondere die Einbettung in hochwertige Landschafts- und Naturräume sowie ein breites Angebot verschiedener Wohnformen eine hohe Lebensqualität und einen ganz erheblichen Standortvorteil bieten. Darauf aufbauend sollte aktiv mit städtebaulichen Konzeptionen und anderen Maßnahmen der negativen Bevölkerungsprognose entgegenwirkt werden, um die gegenwärtig positive Bevölkerungsentwicklung langfristig fortführen und stabilisieren zu können. Hierzu ist neben der Sicherung und des Ausbaus der Daseinsvorsorge sowie des Arbeitsplatzangebotes insbesondere auch die Sicherung

und Entwicklung eines attraktiven und differenzierten Wohnraumangebotes für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen erforderlich. Die Nachfrage im Ortsteil Müncheberg ist hoch, wobei insbesondere Einfamilienhäuser aber auch Wohnungen in Mehrfamilienhäuser für Familien sowie alternative Wohnformen, z.B. für Familien in Wohngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen usw., nachgefragt werden. Ein dringender Bedarf besteht außerdem in altengerechtem und/oder betreutem Wohnen, der mit dem Hintergrund eines steigenden Anteils an Senioren in Zukunft weiter steigen wird. Dies wurde auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung bestätigt. Ein differenziertes Wohnraumangebot für alle Altersgruppen und Bevölkerungsschichten trägt außerdem zur Förderung der sozialen Mischung im Ortsteil bei, mit vielfältigen positiven Effekten für das gesellschaftliche Miteinander.

Entwicklungsziel ist daher die **Sicherung und Entwicklung eines differenzierten Wohnraumangebotes im Ortsteil für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen** entsprechend der Nachfrage durch insbesondere folgende Maßnahmen:

- Ein- und Zweifamilienhäuser in ländlich geprägter Umgebung in Einfamilienhausgebieten erhalten und entwickeln,
- Mehrfamilienhäuser mit Miet- und Eigentumswohnungen ergänzen,
- Ländlich geprägte Wohnformen in den Splittersiedlungen erhalten und unter besonderer Beachtung landschaftspflegerischer Belange behutsam nachverdichten und abrunden
- Verdichtetes Wohnen in der historischen Innenstadt erhalten und ergänzen,
- Angebote des sozialen Wohnungsbaus erhöhen, soziale Wohnraumförderung
- Altengerechtes Wohnen in unterschiedlicher Ausprägung mit und ohne begleitende Pflegeangebote ausbauen,
- Angebote für Familien mit zwei und mehr Kindern als Alternative zum Ein- und Zweifamilienhaus (Reihenhäuser, Wohnungen in Mehrfamilienhäusern)
- Alternative Angebote für Mehrgenerationenwohnen, gemeinschaftliches Wohnen, gemeinschaftsorientierte Projekte usw. schaffen,
- Angebote zum befristeten Wohnen für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Forschungseinrichtungen ausbauen.

Die hierfür erforderlichen Flächenentwicklungen sollen vor dem Hintergrund des sehr hohen Innenentwicklungspotenzials und zur Reduzierung der zusätzlichen Inanspruchnahme noch unberührter und für den Naturraum wichtiger Freiflächen **hauptsächlich im Bestand und in der Ortslage unter Nutzung der vorhandenen Potenziale erfolgen**, wie im Folgenden erläutert (weitere Ausführungen zum Vorrang und Förderung der Innenentwicklung erfolgen auf Seite 53f.).

Potenziale ergeben sich insbesondere durch die Umnutzung des Standortes an der Seelower Straße und die **Nachverdichtung und Lückenschließung innerhalb der Siedlung Müncheberg**, wo ein ganz erhebliches Innenentwicklungspotenzial von bis zu 40 ha vorhanden ist. Auf Blatt 2 sind geeignete Potentialflächen innerhalb der Siedlung Müncheberg in einer ersten überschlägigen Untersuchung dargestellt. Es lässt sich gut nachvollziehen, wie viel Flächenreserve im Grundsatz vorhanden ist – auch unter Berücksichtigung typischer Wohnformen im ländlichen Raum mit großen Gartenflächen, Obstgärten usw.. Berücksichtigt werden außerdem vorhandene landschaftsschützende und landschaftsraumgliedernde Elemente, wie z.B. der von Bebauung frei zu haltende Übergangsbereich zum westlich angrenzenden Wald an der Waldstraße und der Bereich am Pattenpfuhl, der in Verbindung zum angrenzenden Wald eine hohe Bedeutung für den Amphibienschutz / Wasserhaushalt in der Siedlung aufweist.

Die vorhandenen Flächenpotenziale innerhalb der Siedlung befinden sich fast vollständig in privater Hand, was die Flächenaktivierung und -Entwicklung innerhalb der Siedlung in den vergangenen Jahren erheblich erschwerte und ausbremste – nicht zuletzt auch, da die Entwicklung der Quartie-

rinnenbereiche durch Anwohner bzw. Flächeneigentümer sehr kritisch gesehen und teilweise gänzlich abgelehnt wird. So können gegenwärtig auch nicht alle bestehenden Bebauungspläne in diesem Bereich umgesetzt werden (z.B. VEP „Wohnanlage Schwarzer Weg / Heimstraße“). Dem gegenüber steht gleichzeitig jedoch auch der Wunsch vieler Bürgerinnen und Bürger, die vorhandenen Nachverdichtungspotenziale insbesondere in der Siedlung aktiv zu nutzen, bevor weitere Außenbereichsflächen entwickelt werden. Zur mittel- und langfristigen Aktivierung des vorhandenen Flächenpotenzials sind diese daher im Detail zu untersuchen und unter enger Einbeziehung der Anwohner abschnittsweise entsprechende städtebauliche Konzepte zu entwickeln. Eine enge und möglichst frühzeitige Einbindung der Anwohner während des gesamten Planungsprozesses kann die Entwicklung von bürgernahen Konzepten zum Ausgleich der verschiedenen Interessen und die Akzeptanz der vorgesehenen Entwicklung ganz erheblich erhöhen. Auf Blatt 2 sind in diesem Sinne wesentliche Entwicklungsschwerpunkte sowie erste Handlungserfordernisse und Maßnahmen benannt. Grundsätzlicher Schwerpunkt ist hierbei zunächst die Sicherung der Erschließung (Zugang zu den Quartierinnenbereichen) sowie der Erwerb bzw. die Verfügbarkeit der erforderlichen Flächen. In diesem Zusammenhang ist der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 BauGB zu empfehlen, dies auch abschnittsweise für ausgewählte Bereiche.

Es haben sich innerhalb der Siedlung Müncheberg zwei räumliche Handlungsschwerpunkte herauskristallisiert: Das ist zum einen die Entwicklung des Quartiers zwischen Florastraße, Heimstraße, Feldstraße und Rudolf-Breitscheid-Straße. Hier eröffnen sich im Zusammenhang mit der bereits begonnenen Anpassung des Bebauungsplanes „Märkische Siedlung“ zugunsten einer kleinen Ergänzung zum Mietwohnungsbau an der Hohenwestedter Straße im Eigentum der städtischen Wohnungsgesellschaft interessante Entwicklungspotenziale. Zum anderen ist das das Quartier zwischen Heimstraße, Rudolf-Breitscheid-Straße, Gartenstraße und Schwarzen Weg, wo auf Teilflächen bereits Bauleitplanung erfolgte, jedoch aus genannten eigentumsrechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden konnten. Für beide Bereiche wird unter Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer die Erarbeitung einer städtebaulichen Voruntersuchung zur Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung empfohlen, um eben diese doch zum Teil erheblichen Flächenpotenziale aktivieren zu können. Geringfügige Ergänzungsoptionen an der Nordseite der Florastraße, im Bereich des Waldes, sowie südlich des Sportplatzes, können sinnvoll in entsprechende Voruntersuchungen einbezogen werden (siehe Blatt 2).

Ein weiteres Entwicklungspotenzial innerhalb der Siedlung besteht in der Gemengelage an der Karl-Marx-Straße im Bereich der Tankstelle und den umgebenden gewerblichen Nutzungen. Hier sollte unter der Zielstellung der Nachnutzung des leerstehenden Aldi-Gebäudes eine klare planungsrechtliche Situation vorbereitet werden, die langfristig eine städtebauliche Entwicklung durchaus auch im Sinne nicht störender Gewerbenutzungen ermöglicht.

In diesem Bereich besteht außerdem ein hohes Entwicklungspotenzial in der **Nachnutzung von Augustenaue**, das bereits seit Längerem zumindest teilweise leer steht und augenscheinlich verfällt. Aufgrund der Hofstruktur von Augustenaue können insbesondere alternative Wohnformen, wie z.B. Mehrgenerationenwohnen, gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte oder Ähnliches, interessante Ausgangsbedingungen finden. **Im Zusammenhang mit Entwicklungsflächen für den Gemeinbedarf ist auch eine maßvolle Erweiterung von Augustenaue** durch kleinteilige Arrondierung des vorhandenen Siedlungsbereiches denkbar (siehe Blatt 4). Auf die Ausweisung großflächiger Wohnbauflächen in diesem Bereich sollte hingegen zugunsten verschiedener Belange der Landschaftspflege und des Umweltschutzes verzichtet werden. Eine großflächige Erweiterung von Augustenaue wird auch im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung äußerst kritisch gesehen, teilweise aus verschiedenen Gründen auch gänzlich abgelehnt. Es wird diesbezüglich zunächst die Ausschöpfung vorhandener Innenentwicklungspotenziale gefordert sowie eine umfangreiche Bürgerbeteiligung gewünscht. Umfang und Ausgestaltung einer möglichen Erweiterung und Ergänzung im Bereich Augustenaue wurden daraufhin auch im Zusammenhang mit möglichen Entwicklungsperspektiven des ehemaligen Heimattiergartens erneut geprüft und eine Option für die maßvolle Erweiterung der Bauflächen in Varianten aufgezeigt (siehe Blatt 4). Eine abschließende Entscheidung

wird im Rahmen des Leitbildes jedoch nicht getroffen. Grundsätzlich soll unter Beachtung der Realisierungschancen von Innenentwicklungspotenzialen an einer möglichen Entwicklung des Standortes Augustenaue festgehalten werden, da dies im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich ein geeignetes und verfügbares Potenzial für die Wohnraumentwicklung darstellt. Über die Bauleitplanung kann die Entwicklung aktiv durch die Stadt gesteuert werden und die betroffenen Umweltbelange sowie eine angemessene Flächenausdehnung mit hohem Gewicht in die Planung eingestellt werden.

Südlich der **Seelower Straße**, im östlichen Bereich stadtauswärts, eröffnen sich **Innenentwicklungspotenziale durch die Umnutzung vorhandener Gewerbeflächen**. Diese stehen überwiegend leer und werden nicht mehr nachgefragt. Die Gemengelage südlich der Seelower Straße aus Gewerbe, Gemeinbedarf (Kita und Gemeinschaftsunterkunft) und Wohnen soll daher zugunsten der Wohnnutzung entflochten und langfristig als Standort für Wohnen entwickelt werden. Die hier vorhandenen Flächen für den Gemeinbedarf können auch künftig für entsprechende Nutzungen vorgehalten werden und städtebaulich-räumlich und funktionell gut in die Wohnnutzungen integriert werden. Alternativ wären diese Flächen auch als Gemeinbedarfsstandort entwickelbar (siehe Ausführungen zu Ziel A und Blatt 3). In Ergänzung hierzu bestehen Potenziale in der **kleinteiligen Verdichtung und Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Seelower Straße**, wodurch die vorhandenen Siedlungsbereiche miteinander verbunden und städtebaulich sinnvoll fortgeführt würden. Erste mögliche Entwicklungsziele hierfür sind im Einzelnen auf Blatt 3 dargestellt, bedürfen jedoch in jedem Falle einer weiteren Konkretisierung. Zur Vorbereitung der hierfür erforderlichen Bauleitplanung wird in diesem Zusammenhang eine städtebauliche Studie empfohlen.

Vereinzelte **Nachverdichtungspotenziale bestehen zudem im Zentrum**, insbesondere im Bereich Hinterstraße und der Straße Am Kleinbahnhof sowie punktuell in der Französischen Straße und Poststraße. Das Casino in der Hinterstraße steht ebenfalls leer. Der Standort bietet ein räumlich attraktives Nachnutzungspotenzial für den Wohnungsbau im Zentrum. In direkter Nähe zum räumlichen Schwerpunkt der Daseinsvorsorge mit Einrichtungen zur Nahversorgung und medizinischen Versorgung eignet sich hier insbesondere der Ausbau von Angeboten für altersgerechtes Wohnen. Wesentlich bei Entwicklungen innerhalb des Stadtzentrums ist die behutsame Integration der historischen Bebauung sowie die Fortführung der charakteristischen Bebauungsstruktur für Wohnzwecke in Mehrfamilienhäusern. Die Errichtung von Einfamilienhäusern sollte dringend vermieden werden und sich auf andere geeignete Bereiche wie an der Seelower Straße oder innerhalb der Siedlung konzentrieren (siehe vorige Abschnitte). Im Sinne einer belebten Innenstadt bietet sich auch die Integration von z.B. Gemeinschaftsräumen als Orte der Begegnung an.

Die **Ausweisung neuer Wohnbauflächen** soll nur geringfügig durch behutsame Abrundung und Ergänzung vorhandener Siedlungsbereiche erfolgen und **bedarfsgerecht begrenzt werden**. Potenziale ergeben sich unter Beachtung der vorhandenen Schutzgebiete und im Zusammenhang mit vorhandener Wohnbebauung insbesondere entlang der Seelower Straße sowie im Zusammenhang mit Augustenaue – wie oben bereits angedeutet. Im direkten Anschluss an vorhandene Wohnbebauung können unter Nutzung vorhandener Infrastruktur die verschiedenen bebauten Bereiche städtebaulich sinnvoll miteinander verbunden und ergänzt werden (siehe Blatt 3 und 4).

Die vorgeschlagenen Erweiterungsbereiche bei Augustenaue und Seelower Straße weisen insgesamt eine vergleichsweise geringfügige Flächenerweiterung auf, was langfristig gesehen eine äußerst maßvolle Erweiterung des Siedlungsbereiches von Müncheberg darstellt. Die Entwicklung von Wohnbauflächen außerhalb des Innenbereiches ist durch die Kontingentierung des LEP HR begrenzt, sodass für die Gesamtstadt Müncheberg eine abgestimmte Aufteilung der vorgegebenen Flächenkontingente auf die einzelnen Ortsteile erforderlich ist. Konflikte mit dem der Stadt Münche-

berg vorgesehenen Flächenkontingent sind gegenwärtig jedoch nicht zu erwarten. Die Erweiterungsflächen stehen einem Flächenkontingent von insgesamt rund 17 ha gegenüber, wovon allein 10,3 ha ausschließlich dem Ortsteil Müncheberg zugeordnet werden – siehe hierzu auch Kapitel 3.2 und 3.4.1 – Abschnitt Wohnraumversorgung).



Abbildung 7 Verdichtungspotenziale an der Fürstenwalder Straße / Kommunikationsweg - unmaßstäblich

Die vorhandenen **Vorwerke und Siedlungssplitter im Landschaftsraum** südlich und nördlich der Ortslage sollen hauptsächlich als attraktive und ländlich geprägte Wohnstandorte im Außenbereich **gesichert werden und nur teilweise eine behutsame Ergänzung durch Lückenschließung und Abrundung** erfahren. Großflächige Erweiterungen dieser Siedlungssplitter sollten zur Vermeidung einer voranschreitenden Zersiedlung dem Schutz des Landschaftsraumes untergeordnet werden, zumal ausreichend Innenentwicklungspotenziale vorhanden sind (siehe oben). Geeignete Bereiche mit deutlichen Gewicht sind insbesondere entlang der Fürstenwalder Straße (Abb. 7) und am Kommunikationsweg vorhanden, wo eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der bebauten Bereiche durch Baulückenschließung und Verdichtung erfolgen kann. Die Ver- und Entsorgung ist sicherzustellen.

Aufgrund des sehr hohen Innenentwicklungspotenzials im Ortsteil Müncheberg durch Nachverdichtung, Umnutzung und sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung sollte der Schwerpunkt der Wohnraumentwicklung zunächst auf der Aktivierung dieser Potenziale liegen. Dies entspricht in hohem Maße einer ressourcenschonenden und somit umweltfreundlichen Siedlungsentwicklung und war auch eine wesentliche Forderung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Entwicklung von zusätzlichen Freiflächen sollte hingegen langfristig erfolgen und bedarfsgerecht begrenzt werden. Zu berücksichtigen sind hierbei immer auch die Realisierungschancen, da sich die vorhandenen Potenzialflächen überwiegend in Privateigentum befinden und für die Kommune schwer zugänglich bzw. verfügbar sind. Dies zeigt sich z.B. in der Siedlung Müncheberg, wo die Innenentwicklung gegenwärtig seit Jahrzehnten stagniert. Wesentlich für die Wohnraumentwicklung im Ortsteil Müncheberg ist daher die **aktive Förderung der Innenentwicklung durch eine aufeinander abgestimmte Strategie für den gesamten Ortsteil** mit begleitender Öffentlichkeitsbeteiligung und transparenter Kommunikation. Maßnahmen zur Förderung der Innenentwicklung in diesem Sinne sind z.B.:

- Erarbeitung eines Leerstands- und Baulückenkatasters
- Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie mit konkreter umsetzbarer Flächenkulisse (auch als Grundlage für Fördermittel)
- Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung nach § 176a BauGB für ausgewählte Bereiche prüfen (z.B. Siedlung Müncheberg)
- Gezielte Ansprache und Befragung von Eigentümern, Beratungsgespräche, Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft bei kleinteiligen Entwicklungsmaßnahmen
- Städtebauliche Entwicklungskonzepte für bestimmte Teilbereiche unter enger Einbeziehung der Öffentlichkeit (z.B. für Teilbereiche in der Siedlung Müncheberg, Münchehofer Weg, Seelower Straße)

Das gegenwärtige Angebot an **altersgerechten Wohnungen** (mit und ohne ergänzenden Betreuungs- und Pflegeangeboten) wird unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und der aktuellen Bevölkerungsprognosen langfristig nicht ausreichen. Ein entsprechender Bedarf wurde auch im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung bestätigt. Es sollte daher künftig eine bestimmte Anzahl Wohnungen ausschließlich für Senioren und pflegebedürftigen Menschen vorbehalten bleiben, entsprechende Umbau- und/oder Sanierungsmaßnahmen müssen geprüft werden. Neben Nachverdichtungspotenzialen innerhalb des Zentrums können hierfür auch Potenziale in der Siedlung genutzt werden. Ein solches Angebot wurde auch für die Siedlung Müncheberg im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gewünscht, insbesondere um älteren Siedlungsbewohnern das Verbleiben in gewohnter Umgebung zu ermöglichen. Gleichzeitig würden hierdurch Einfamilienhäuser wieder für Familien mit Kindern freigegeben werden können. Neben dem Neubau bietet sich die Sanierung zweier leerstehender Wohnblöcke der Müncheberger Wohnungsgesellschaft an. Erdgeschosswohnungen könnten z.B. barrierefrei umgebaut werden. Auch die Ausstattung des öffentlichen Raumes muss in diesem Zusammenhang innerhalb des gesamten Ortsteiles zunehmend barrierefrei gestaltet werden.

Grundsätzlich ist trotz Sanierung oder Neubau die Gewährleistung einer angemessenen Miete für verschiedene Bevölkerungsgruppen von wesentlicher Bedeutung und **sozialer Wohnraum bzw. Wohnungsbau zu stärken**. Ein Entwicklungskonzept zumindest für den kommunalen Wohnungsbestand kann hier langfristig die Bereitstellung geeigneter Wohnraumflächen sichern. Darüber hinaus sollten diesbezüglich Förderprogramme geprüft und im Rahmen der Bauleitplanung oder durch Bestimmungen in städtebaulichen Verträgen aktiv Einfluss auf Investoren Einfluss ausgeübt werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde bedingt durch Umwelt- und Klimaschutzbelange vielfach auch der Wunsch nach **ökologischen und nachhaltigen Bauprojekten** übermittelt. Hierauf hat die Stadt Müncheberg nur bedingt Einfluss, kann jedoch über verschiedene Maßnahmen die Umsetzung entsprechender Projekte zumindest fördern (z.B. Bauleitplanung, städtebauliche Verträge, Fördermodalitäten, Beratungsangebote usw.).

Ziel E: *Sicherung und Entwicklung eines breit gefächerten Flächenangebots für Gewerbe, Tourismus und Landwirtschaft zur Sicherung und dem Ausbau eines vielfältigen Arbeitsplatzangebotes*

Ein wesentliches Zukunftspotenzial zur langfristigen Stabilisierung der positiven Bevölkerungsentwicklung liegt in der ausgewogenen Entwicklung eines vielfältigen Arbeitsplatzangebotes und einer zukunftsfähigen Berufsausbildung. Die Stadt Müncheberg ist traditionell eine Auspendlergemeinde, bietet aufgrund der vorhandenen Gewerbeflächen und landwirtschaftlichen Betriebe jedoch auch vielfältige Entwicklungsperspektiven. Darüber hinaus ist auch der Wirtschaftsfaktor Tourismus ein wesentliches Potenzial in unmittelbarer Umgebung der Märkischen Schweiz und wird gegenwärtig nicht voll ausgeschöpft. Langfristiges Entwicklungsziel ist daher der Ausbau des regionalen und lokalen Arbeitsplatzangebotes durch Sicherung und Entwicklung der vorhandenen und vielfältigen Potenziale und die Stärkung der regionalen Wertschöpfung. Arbeitsplätze im Bestand sollen gesichert und das Arbeitsplatzangebot erweitert werden, um die vorhandene Lebensqualität zu erhalten und den positiven Trend der Bevölkerungsentwicklung langfristig fortsetzen und stabilisieren zu können.

Die bereits **vorhandenen Gewerbeflächen** sollten in diesem Kontext gesichert und im Rahmen einer städtebaulich schlüssigen Strategie entwickelt und **bedarfsgerecht** erweitert werden, einschließlich der Nachnutzung vorhandener Leerstände. Da viele der vorhandenen Gewerbeflächen aufgrund ihrer Lage im Gemenge mit anderen Nutzungen (insbesondere auch dem Wohnen) oder aufgrund naturschutzfachlicher Belange erheblich konfliktbehaftet sind und sich diese Konflikte auch nicht vollständig auflösen lassen, bleiben die Entwicklungsoptionen für kleinteilige Standorte, wie

am Münchehofer Weg oder nordwestlich des Bahnhofes an der Eberswalder Straße, beschränkt. Gewerbeentwicklungen können hier wenn überhaupt nur in einem sehr begrenzten Umfang erfolgen. Nennenswerte Entwicklungsoptionen bieten sich real einzig westlich der Bergmannstraße an, auch wenn der Standort selbst ebenfalls eine gewachsene Gemengelage aus Gewerbe, Wohnen, Schule sowie Freizeit- und Erholungsnutzungen ist. Wesentlicher Schwerpunkt ist daher für alle Gewerbeflächen die Sicherung der vorhandenen Gewerbenutzungen sowie die Minderung vorhandener Konflikte beispielsweise durch Neuordnung, Abschirmung usw. Die grundlegende Zielstellung für die verschiedenen Gewerbebestände wird in den folgenden Abschnitten im Einzelnen erläutert:

Standort Bergmannstraße

Am Standort Bergmannstraße befindet sich das Gewerbegebiet „Marienfeld“, was über einen entsprechenden Bebauungsplan gesichert ist und nur noch einzelne freie Einheiten (Flächen) aufweist. Östlich der Bergmannstraße hat sich ein faktisches Gewerbegebiet entwickelt, in dem ein Schul- und Sportstandort, der Müncheberger Bauhof, eine Freizeit- und Erholungsnutzung („Willes Welt“) sowie vereinzelte Wohnnutzungen eingebettet sind. Für den Erhalt der Oberschule an diesem Standort liegt ein entsprechender Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vor. Eine Verlagerung von „Willes Welt“ ist aus verschiedenen Gründen nicht realisierbar und soll daher ebenfalls an diesem Standort erhalten bleiben und planungsrechtlich gesichert werden (siehe auch Ausführungen zu Ziel G).

Für den Bereich östlich der Bergmannstraße ist daher zur langfristigen Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Nutzungen sowie der Schul- und Freizeitnutzung insbesondere die **Entflechtung der gewachsenen Gemengelage** erforderlich. Bestehende Nutzungskonflikte müssen abgemildert und weitere Immissionskonflikte vermieden werden. Dies kann unter anderem durch die Trennung widerstreitender Nutzungen, eine geeignete Gliederung des Gewerbegebietes (Abstufung der Nutzungsarten) oder durch emissionsmindernde Maßnahmen der Betriebe erfolgen. Dabei spielen auch wichtige Grünzüge unter Einbeziehung der vorhandenen landschaftlichen Elemente als Abstandsflächen und zur Abschirmung verschiedener Nutzungen voneinander eine wichtige Rolle. So sollte im Bereich von „Willes Welt“ der von Westen nach Osten verlaufende Grünzug gesichert und entwickelt werden und ein wichtiges Gliederungselement in diesem Bereich bilden. Für den Standort „Willes Welt“ wird die Ausweisung einer entsprechenden Sondergebietsnutzung für Erholung und Freizeit empfohlen. Durch eine geeignete Zuordnung der verschiedenen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes als auch zu den östlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen kann hier eine durchaus kompatible Anordnung dieser zunächst widersprüchlich erscheinenden Nutzungsansprüche ermöglicht werden. Südlich des Sondergebietes schließt sich eine große Fläche zur Gemeinbedarfsnutzung an, wo der Schulstandort einschließlich der „Müncheberghalle“ sowie ergänzend die Nutzung als Bauhof mit kleinteiligen Flächenerweiterungen untergebracht werden kann. Der Standort sollte an die Grünverbindungen anknüpfen, bevor sich südlich davon weitere Gewerbeflächen im Bestand anschließen. Die einzelnen „eingesprengten“ Wohnnutzungen an der Bergmannstraße bilden zwar eine Konfliktsituation, sind aber schlicht im Bestand vorhanden. Um eine Verschärfung des Konfliktes zu vermeiden sollten diese nicht weiter entwickelt werden. Ihre langfristige Aufgabe wäre zu empfehlen, sicher aber schwer umsetzbar.

In diesem Sinne ergibt sich gerade für den gesamten Bereich westlich der Bergmannstraße eine sehr differenzierte und auch zugunsten regionaler Gewerbeentwicklung geeignete Flächengliederung, die insbesondere der **Umnutzung, Nachnutzung und Verdichtung vorhandener Potenziale** gerecht werden kann. Im nördlichen Bereich bestehen auf insgesamt rund 15 ha zudem geeignete **Entwicklungsperspektiven in der Arrondierung von Flächenpotenzialen**, die schrittweise entsprechend Bedarf entwickelt werden können. Eine gewerbliche Weiterentwicklung westlich der Bergmannstraße sollte zugunsten des Landschafts- und Naturschutzes vermieden werden.

Für die Entwicklung des gesamten Bereichs östlich der Bergmannstraße kann die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB geeignet sein – was jedoch im Rahmen der Umsetzung des städtebaulichen Leitbildes abschließend geprüft und mit den Entscheidungsträgern der Stadt beraten werden muss. In jedem Fall kann der Zugriff auf die erforderlichen Flächen durch eine Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 BauGB ermöglicht werden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in diesem gesamten Bereich müssen angepasst werden, da die rechtswirksamen Darstellungen von gemischten Bauflächen in der Vergangenheit bereits zur Verfestigung der Gemengelage geführt haben. Für Teilbereiche wie z.B. Willes Welt oder die Erweiterungsflächen im Norden ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Weiterhin ist für eine langfristige und geordnete Entwicklung die öffentliche Erschließung zu sichern. Wesentliche Entwicklungsziele für den gesamten Bereich sind in diesem Sinne auf Blatt 5 zusammenfassend dargestellt.

Die Sicherung und Entwicklung dieses Gewerbestandortes ist von wesentlicher Bedeutung, da hier bereits eine Vielzahl verschiedener Gewerbebetriebe ansässig ist und weiterhin Ansiedlungswünsche an die Stadt Müncheberg herangetragen werden – für die gegenwärtig nicht immer die geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Aufgrund der gegenwärtigen Gewerbeentwicklung in Brandenburg mit einer sehr hohen Flächennachfrage kann davon ausgegangen werden, dass sich diese Entwicklung zukünftig auch weiter fortsetzt.

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Bereiches vorzubereiten sollte ein entsprechendes Bereichsentwicklungskonzept als informelle Rahmenplanung erarbeitet werden. Auf dieser Basis können dann einzelne Bebauungspläne aufgestellt werden.

Standort Eberswalder Straße / Bahnhof und Münchehofer Weg

Die Gewerbestandorte an der Eberswalder Straße/ Bahnhof (TSU) sowie am Münchehofer Weg sind zu **sichern**. Am **Münchehofer Weg bestehen zusätzlich kleinteilige Entwicklungsperspektiven für verträgliches Gewerbe** (mit dem Wohnen kompatible Nutzungsarten). Die hier vorhandenen Gewerbeflächen stehen im südlichen Bereich, zwischen Kreisverkehr und Abzweigung in Richtung Gewerbegebiet, überwiegend leer und bedürfen einer langfristigen Nach- oder auch Umnutzung. Um eine aufeinander abgestimmte Entwicklung insbesondere auch mit den angrenzenden Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen (Feuerwehr, Sport) zu gewährleisten, sollten die verschiedenen Optionen auf der Ebene eines Bereichsentwicklungskonzeptes untersucht und weiter untersetzt werden, um fachlich sinnvolle Entscheidungshilfen für die Bauleitplanung vorzubereiten (siehe Abbildung 8). Zu klären ist, ob der **Nutzungsschwerpunkt künftig weiterhin gewerblich oder ein Mix aus Wohnen, Gewerbe oder auch Freizeit und Gemeinbedarf** erfolgen soll. Dies kann insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe zur Innenstadt als Versorgungszentrum und im Zusammenspiel mit dem angrenzenden Sportplatz eine interessante Entwicklungsperspektive darstellen. So hat sich beispielsweise auch der Jugendclub nach dem Brand an seinem ursprünglichen Standort hier angesiedelt und wird von den Kindern und Jugendlichen auch wegen seiner zentralen Lage sehr gut angenommen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Wunsch geäußert, die Jugendarbeit langfristig an diesem Standort zu halten und zu entwickeln. Außerdem wurde der Vorschlag unterbreitet, das Angebot in diesem Sinne weiter auszubauen und auch für andere Nutzergruppen zu öffnen. Es zeigt sich, dass die Entwicklungsmöglichkeiten für diesen Standort aufgrund seiner Lage und den vorhandenen sowie angrenzenden Nutzungen vielfältig sind. Das Leitbild deutet hier nur die verschiedenen grundsätzlichen Möglichkeiten an.

Neben der Nachnutzung des vorhandenen Leerstandes bestehen außerdem kleinteilige Potenziale zur Arrondierung der vorhandenen Bebauung und gegebenenfalls Umnutzung ehemaliger Gewerbeflächen östlich des Münchehofer Weges. Großflächige Erweiterungen sollen hingegen aufgrund der betroffenen landschaftspflegerischen Belange (das Gebiet befindet sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Märkische Schweiz“) sowie der vorhandenen Wohnnutzungen in diesem Bereich vermieden werden.

Ein nicht zu vernachlässigender Konflikt ist die vorhandene Altlast in diesem Bereich. Hier müssen in Abstimmung mit den Behörden entsprechende Untersuchungen erfolgen und realistische Nutzungskonzepte erarbeitet werden.

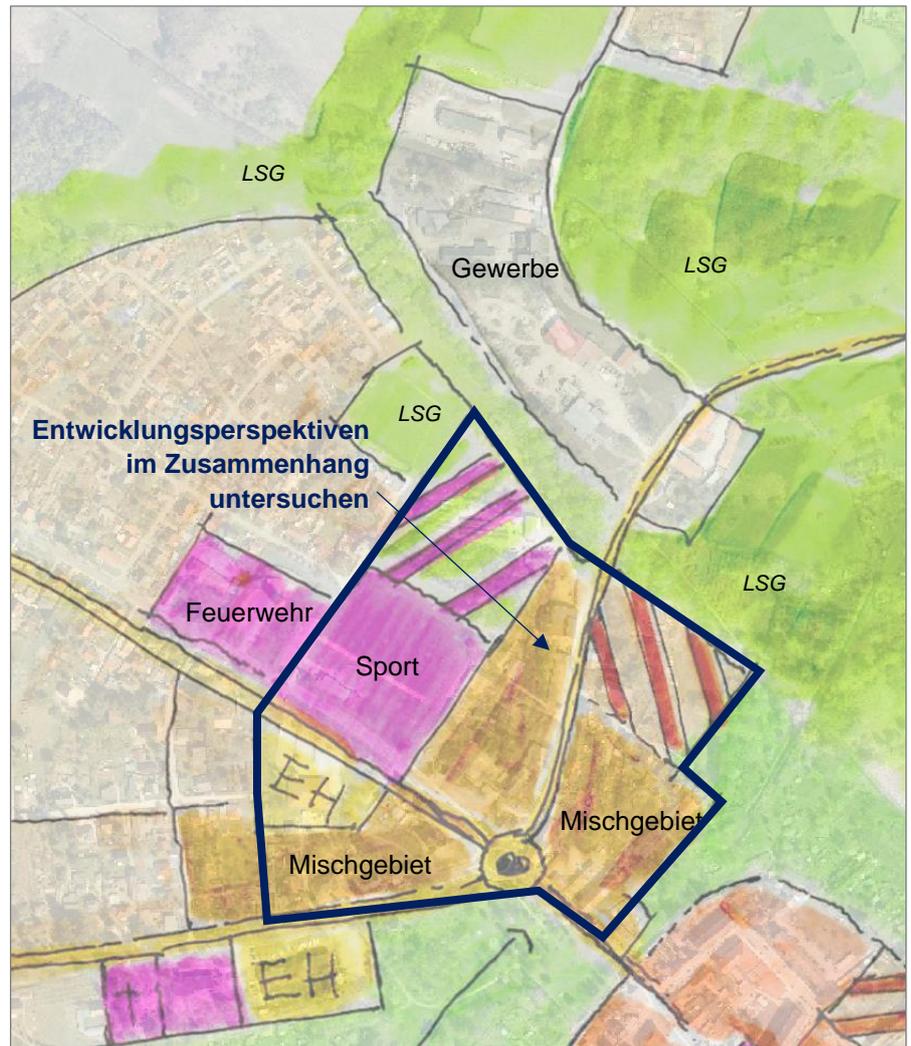


Abbildung 8 Entwicklungsperspektiven am Münchehofer Weg sollten im Rahmen eines Bereichsentwicklungskonzeptes untersucht werden (Potenziale für Gewerbe, Gemeinbedarf, Sport, Freizeit, Wohnen)

Standort Seelower Straße (ehemals B1/5 stadtauswärts)

Die Gewerbeflächen südlich der Seelower Straße sollen **langfristig für das Wohnen umgenutzt** und die Gemengelage hierdurch aufgelöst werden (siehe Blatt 3 und Ausführungen zu Ziel D). Der Bedarf an Gewerbeflächen ist dort im vorhandenen Umfang nicht mehr vorhanden, der überwiegende Anteil steht leer. Den wenigen noch verbleibenden Gewerbetreibenden können langfristig z.B. Ersatzflächen an der Bergmannstraße zur Verfügung gestellt werden.

Gewerbe mit überregionaler Bedeutung an der B1/5

Um darüber hinaus langfristig Entwicklungsperspektiven für die Stadt Müncheberg zu eröffnen, soll in Abstimmung mit der Regionalplanung ein „**regional bedeutsamen Gewerbegebiet**“ **am Kreuzungsbereich der B1 / B5** ausgewiesen werden. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage abseits der bebauten Ortslage bestehen hier vielfältige und weitgehend konfliktfreie Entwicklungsoptionen für großflächiges sowie überörtlich bedeutsames Gewerbe, die bisher in Mün-

cheberg nicht angeboten werden können. So könnte an diesem Standort beispielsweise verkehrs- und immissionsintensives Gewerbe eingeordnet werden, was innerhalb des Siedlungsbereiches aufgrund der vorhandenen Wohnnutzungen auszuschließen ist. Es besteht somit für Müncheberg die Chance zur Erschließung völlig neuer Branchen und Entwicklungszweige. Zu vermeiden ist hingegen die Ansiedlung zentrumsrelevanter Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie kleinteiliger Gewerbebetriebe, um nicht in Konkurrenz mit der Müncheberger Innenstadt oder dem Standort an der Bergmannstraße zu treten. Einhergehend mit einer solchen gewerblichen Entwicklung sind vielfältige positive Effekte für die gesamte Stadt Müncheberg verbunden. Um die weitere Entwicklung am Kreuzungsbereich B1 / B5 zu steuern, sind in jedem Falle die kommunalen Steuerungsinstrumente der Bauleitplanung einzusetzen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die **Schwerpunkte der Gewerbeentwicklung** demnach langfristig zum einen in der Neuordnung und Entwicklung der Gewerbeflächen an der Bergmannstraße für kleinteiliges lokales und regionales Gewerbe liegen. Zum anderen könnte am Kreuzungsbereich B1 / B5 großflächiges und durchaus erheblich störendes Gewerbe eingeordnet werden. Die Erweiterung der Gewerbeflächen sollte schrittweise bedarfsgerecht begrenzt werden.

Mit der Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Flächen an der Bergmannstraße und mit der Option der Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes an der B1/B5 kann ein für den Ortsteil bzw. die Stadt Müncheberg angemessenes und zukunftsfähiges Angebot an gewerblichen Flächen geschaffen werden.

Bei der künftigen **Gewerbeausrichtung** sind die vorhandenen Einrichtungen sowie das Profil Münchebergs als Forschungsstadt zu berücksichtigen. So kann beispielsweise das Profil der Stadt im Bereich Forschung, Landwirtschaft und Naturschutz weiter ausgebaut werden, indem gezielt Gewerbe aus diesem Sektoren angeworben, oder auch Verknüpfungen zwischen bestehendem Gewerbe im Bereich Forschung, Landwirtschaft und Naturschutz gestärkt werden.

Zur Unterstützung der Gewerbeentwicklung sollen außerdem regionale **Wertschöpfungsketten und deren Vernetzung gestärkt** werden, z.B. durch:

- Förderung des Angebots lokaler und regionaler Produkte,
- gemeinsame (auch regionale) Vermarktung und Netzwerke mit den Ortsteilen und Nachbargemeinden aufbauen,
- Stärkung und Vernetzung von Gewerbevereinen,
- Mitwirkung in Tourismusvereinen und –Netzen stärken,
- Wirtschaftsförderung in der Verwaltung stärken und ausbauen.

Die **Landwirtschaft** ist in der Stadt Müncheberg – einschließlich ihrer Ortsteile – ein wichtiger Wirtschaftsfaktor mit vielfältigen Potenzialen (Produktion, Vermarktung, Tourismusangebote). Die Landwirtschaft ist im Bestand zu sichern und im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes nachhaltig weiter zu entwickeln. Dazu gehören beispielsweise:

- Sicherung der Nutzflächen und der Produktionsstandorte als wichtiger Teil der regionalen Wertschöpfung,
- Stärkere Einbindung der Landwirtschaftsbetriebe in regionale Wertschöpfungsketten in der Kombination von produzierendem Betrieb mit Feldwirtschaft und Tierproduktion, Ausbildung, Hofladen, Beherbergung, Gastronomie usw.
- Unterstützung des ökologischen Landbaus durch geeignete Ansiedlungspolitik für entsprechend verarbeitendes Gewerbe (unter Einbeziehung der Ortsteile) bis hin zur Umstrukturierung zu nachhaltig und ökologisch geprägten Bewirtschaftungsformen als zukunftsfähiger Wirtschaftszweig,

- Sicherung von Arbeits- bzw. Fachkräften in der Landwirtschaft durch gezielte Ausbildung und Ausbildungsförderung, beginnend bereits in der Grundschule.

Darüber hinaus ist der **Tourismus** als Wirtschaftsfaktor auszubauen, wobei der Fokus auf Naherholung und einen verträglichen Tourismus innerhalb der Landschaft liegen sollte (siehe Ziel G).

Zusätzlich ergeben sich vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten im ländlichen Raum durch den wachsenden Wirtschaftssektor **Erneuerbaren Energien**. In Müncheberg kann insbesondere der Ausbau von Windparks und der großflächigen Photovoltaik mit kommunaler Beteiligung oder anderen Anlagen zur alternativen Energiegewinnung (Geothermie, Biogas usw.) erfolgen und weiter vorangetrieben werden (siehe hierzu auch Ziel I). Darüber hinaus können langfristig weitere zukunftsfähige Technologien angesiedelt werden, wofür in den vorhandenen Gewerbeflächen Potenziale bestehen. Erste Anfragen in diesem Sinne bestehen beispielsweise in der Errichtung einer Energiefabrik, die vor Ort produzierten Strom zur lokalen Strom- und Wärmeversorgung sowie zur Erzeugung regenerativer Kraftstoffe nutzbar macht.

Ziel F: Verbesserung der Verbindungen zwischen den Siedlungsbereichen sowie der Erreichbarkeit aller Ortsteile (ÖPNV, Rad, Pkw)

Die Verbindung des Ortsteils Müncheberg mit den umliegenden Ortsteilen und Gemeinden sowie die Vernetzung innerhalb der Region und des Berliner Umland ist aus vielfältigen Gründen von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung von Müncheberg. Zum einen ist die Anbindung der Müncheberger Ortsteile untereinander sicherzustellen, um die Versorgung der aller Ortsteile gewährleisten zu können. Müncheberg selbst ist grundfunktionales Zentrum und übernimmt wesentliche Versorgungsfunktionen im ländlichen Raum. Nur durch eine gute und komfortable Erreichbarkeit des Ortsteils als Versorgungszentrum können diese Funktionen sichergestellt und der ländliche Raum langfristig stabilisiert werden.

Da Müncheberg vordergründig ein Wohnstandort und Auspendlergemeinde ist, hat die Anbindung an das Umland wesentliche Bedeutung für die Bürgerinnen und Bürger. Die in der jüngeren Vergangenheit positive Bevölkerungsentwicklung und steigende Einwohnerzahl ist ausschließlich durch Wanderungsgewinne begründet, sodass neben dem Erhalt und der Stärkung Münchebergs als attraktiven Wohnort insbesondere die Anbindung und Erreichbarkeit durch den öffentlichen Personennahverkehr, Pkw aber auch das Fahrrad von besonderer Bedeutung sind und langfristig gesichert werden müssen.

Auch ist die Erreichbarkeit der verschiedenen Siedlungsbereiche als wesentlicher Ziel innerhalb des Ortsteiles sicherzustellen, wobei unter Berücksichtigung der Anforderungen von Kindern und Jugendlichen und im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung insbesondere die Bus- und Bahnverbindungen sowie Fuß- und Radwege eine hervorgehobene Bedeutung haben. Der Ausbau des ÖPNV und komfortabler Radverkehrsangebote ist von essentieller Bedeutung für eine langfristige Entwicklung Münchebergs als umwelt- und klimagerechte Stadt.

Die Anbindung ist hinsichtlich des vorhandenen Liniennetzes für Bus und Bahn im Wesentlichen ausreichend. Dringender Handlungsbedarf besteht in der **Optimierung der Bedienzeiten und Taktung**, wie gegenwärtig bereits für die Zugverbindung vorgesehen (Halbstundentakt zum Fahrplanwechsel 2024 geplant). Der Bedarf hierfür muss weiterführend im Einzelnen untersucht und definiert werden. Wesentlich ist in diesem Sinne die Anbindung des Bahnhofs an alle Siedlungsbereiche speziell an das Stadtzentrum als räumlicher Schwerpunkt der Nahversorgung und an den Bereich an der Bergmannstraße als Schul-, Freizeit- und Kulturstandort (Müncheberghalle, „Willes Welt“) sowie die Verbindung der Ortsteile untereinander. Auch ist die sichere und möglichst komfortable Erreichbarkeit der Schulen zu verbessern.

Es besteht ein wesentliches Handlungserfordernis im **Ausbau und der Ergänzung des Rad- und Fußwegenetzes**, wobei folgende Entwicklungsziele berücksichtigt werden sollten:

- Kurze und sichere Rad- und Fußwegeverbindungen,
- Barrierefreiheit wesentlicher Verbindungen und Knotenpunkte sowie innerhalb des Stadtkerns als Versorgungszentrum,
- **Sichere Schulwegeverbindungen**,
- Anschluss der anderen Ortsteile und umliegenden Dörfer,
- Anschluss an regionale Wegenetze.

Welche Maßnahmen hierbei im Einzelnen erforderlich sind, muss im Rahmen weiterführender Untersuchungen und in einem **integrierten Fuß- und Radwegkonzept** untersucht und unter Beteiligung der Müncheberger Bürgerinnen und Bürger definiert werden. Gegebenenfalls kann auch die Aufstellung eines Mobilitätskonzeptes oder integrierten Verkehrskonzeptes sinnvoll sein, in dem weitere Elemente wie z.B. E-Mobilität umfassend berücksichtigt werden. Eine Verkehrsberuhigung im Stadtzentrum ist hierbei auch im Zusammenwirken mit der Wiederbelebung der Stadtmitte zu berücksichtigen.

Für den Ortsteil wesentliche Verbindungen insbesondere mit kommunaler Bedeutung sind in diesem Sinne auf Blatt 6 dargestellt sowie erste Vorschläge zum Ausbau der verschiedenen Radwegeverbindungen. Gemeinsam mit den Akteuren der Stadtplanung und -entwicklung sollten diese ersten Überlegungen zu einem kommunalen Fuß- und Radwegenetz als Handlungsschwerpunkt weiter vertieft werden. Priorisiert werden sollten hierbei die wesentlichen Verbindungen Bahnhof – Stadtzentrum – Bergmannstraße, wo vor allen Dingen eine Radschnellwegverbindung in ausreichender Breite zwischen Bahnhof und Stadtzentrum mit Anbindung der großen Siedlungsgebiete zu nennen ist. Weiterführend ist die Anbindung des Bahnhofs an alle Siedlungsbereiche zu verbessern.

Handlungsbedarf besteht bezüglich **sicherer Schulwege**. So sind im Umfeld der Grundschule in der Ernst-Thälmann-Straße verschiedene Engstellen für Radfahrer vorhanden, die insbesondere für Kinder ein Gefahrenpotenzial darstellen. In der Bergmannstraße, als Standort für Ober- und Grundschule sowie auch für den Vereinssport, ist ebenfalls kein sicherer Radweg vorhanden. Zur Umfahrung der vergleichsweise viel befahrenen Ernst-Thälmann-Straße mit Engstelle am Storchenturm und des Knotenpunktes Ernst-Thälmann-Straße / Seelower Straße kann in diesem Sinne zum Beispiel ein Radweg entlang der ehemaligen Kleinbahn oder nördlich davon wie auf Blatt 6 dargestellt empfehlenswert sein, was gleichzeitig auch eine attraktive Wegeverbindung im Sinne der Naherholung schafft. Dies sollte insbesondere auch hinsichtlich des vergleichsweise engen Straßenraumes der Ernst-Thälmann-Straße zwischen Storchenturm und dem Kreuzungsbereich mit der L362 mit kaum praktikablen Optionen zur Einordnung eines sicheren Radweges beachtet werden. Auch kann der Einsatz von Schülerlotsen in diesem Zusammenhang sinnvoll sein, was jedoch den notwendigen Ausbau des Radwegenetzes nicht ersetzen kann.

Daneben ist der Ausbau von Radwegen mit überörtlicher Anschlussmöglichkeit an die Ortsteile bzw. auch zu Erholungszwecken von wesentlicher Bedeutung. Das betrifft die Verbindung entlang der B168 in Richtung Siedlung Eggersdorf, entlang der L362 in Richtung Hermersdorf und Obersdorf und zur Anbindung der beschriebenen Nutzungen entlang der Bergmannstraße aber auch die Verbindung dieses Bereiches über den Münchehofer Weg zum Knoten zwischen Siedlung und Stadtzentrum. Gerade im zuletzt benannten Bereich sind die Konflikte eines entsprechenden Ausbaus mit den Belangen des Landschaftsschutzes gewissenhaft abzuwägen. Im Sinne einer langfristig umweltgerechten Organisation und Verschiebung des privaten Verkehrs auf das Fahrrad sind aber die Belange für den öffentlichen Verkehr sehr hoch zu bewerten. Weiterhin sollte die direkte Verbindung nach Trebnitz durch den Ausbau des Trebnitzer Wegs gefördert werden.

Dringend zu empfehlen ist außerdem die **Erweiterung bzw. der Ausbau der Verbindung über den Münchehofer Weg zur Bergmannstraße**, um die Anbindung der dort vorhandenen Gewerbegebiete und Sondergebiete an das übergeordnete Straßennetz in Richtung Berlin und Waldsiedersdorf

/ Buckow zu stärken. Gleichzeitig würde diese Verbindung zu einer Entlastung des Stadtzentrums vom Lkw-Verkehr zu den Gewerbenutzungen führen und die Aufenthaltsqualität und Sicherheit im Zentrum stärken. Der Bereich befindet sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Märkische „Schweiz“, sodass die naturschutzfachlichen Belange mit einem entsprechend hohem Gewicht zu beachten sind und intensive Abstimmungen mit den entsprechenden Behörden erforderlich werden.

Sinnvoll für den Ortsteil Müncheberg mit seinen Verbindungen zu den umliegenden Ortsteilen wäre die Erarbeitung eines **integrierten Verkehrskonzeptes**, in dem die Belange aller Verkehrsteilnehmer zusammen gedacht und sinnvoll miteinander vernetzt werden. Dies kann insbesondere auch hinsichtlich des Ausbaus umweltfreundlicher Verkehrsträger von Bedeutung sein. Langfristiges Ziel im Sinne des Umweltschutzes und einer umweltgerechten Stadtentwicklung muss die Stärkung von ÖPNV, Rad- und Fußverkehr sein bei gleichzeitiger Reduzierung bzw. Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs auf andere Verkehrsträger. Hierfür bedarf es jedoch in jedem Fall einer umfassenden Mobilitätsstrategie als Planungsgrundlage und die notwendige Ausdauer beim zukunftsfähigen Umbau des Verkehrs im ländlichen Raum.

Von wesentlicher Bedeutung ist hierbei die Beachtung der verschiedenen Zuständigkeiten in den einzelnen benannten Sachverhalten (z.B. Landesbetrieb Straßenwesen, verschiedene Verkehrsverbünde usw.). Nicht alle Bereiche liegen in kommunaler Planungshoheit, sodass die Einflussmöglichkeiten der Stadt Müncheberg sich gegenwärtig teilweise auf die reine Bedarfsanmeldung bzw. Anstoßfunktion beschränken. Hier muss entweder intensiv und lösungsorientiert zusammen gearbeitet oder Kompetenzen verändert werden.

Ziel G: Ausbau touristischer Infrastruktur, Vernetzung von Erholungs- und Erlebnisräumen für Bürger und Besucher

Als ein wichtiger Auftakt zum Naturpark „Märkische Schweiz“ und als solcher zugehörig zu dem regional und lokal bedeutsamen Erholungsraum hat Müncheberg speziell im Zusammenwirken von Anbindung an das regionale Schienennetz (Bahnhof Müncheberg) und der herausragenden und vielfältigen Landschaft mit Gewässern, Wäldern, Rad-, Reit- und Wanderwegen sowie Kulturdenkmälern in allen Ortsteilen vielfältige touristische Entwicklungspotenziale. Diese zu nutzen und zu vernetzen ist wesentliche Grundlage für die touristische Entwicklung der Stadt und der Region. Der Ausbau der touristischen Infrastruktur und die Vernetzung von Erholungs- und Erlebnisräumen sowohl für Touristen als auch für die Bürgerinnen und Bürger von Müncheberg soll gestärkt werden. Die Entwicklung und Vernetzung der touristischen Potenziale bildet gleichzeitig auch eine wesentliche Grundlage für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und der Region (Tourismus als Wirtschaftsfaktor). Die Förderung der touristischen Entwicklung kann sich hierbei auch positiv auf die Innenstadt auswirken, indem Besucher und Besucherinnen sich in der Stadt aufhalten, die gastronomischen Angebote nutzen etc. und auf diese Weise einen ganz erheblichen Beitrag zur Belebung des Stadtzentrums beitragen können (siehe hierzu auch Ausführungen zu Ziel A). Ziel ist, nicht nur „Trittstein“ auf dem Weg in die Märkische Schweiz zu sein, sondern auch ein attraktiver Zielort für Besucherinnen und Besucher mit positiven Effekten für den Ortsteil. Ein wesentliches Entwicklungspotenzial bieten hierbei auch die Bereiche Dahmsdorf, Schlagenthin und Bahnhofssiedlung als unmittelbarer Ankunftsort in Müncheberg und mit direktem Anschluss an die Märkische Schweiz. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die verschiedenen Ziele und Handlungsempfehlungen erst in ihrem Zusammenwirken eine langfristig ausgewogene Stadtentwicklung sichern können.

Innerhalb des umgebenden Landschafts- und Naturraums sind im Übergang zur Märkischen Schweiz bereits viele Ansätze für eine umweltverträgliche Nutzung als wohnortnaher Erholungsraum für die Bürgerinnen und Bürger sowie für Touristen vorhanden (z.B. Wandern, Reiten, Angeln) und bieten weiteres Entwicklungspotenzial. Der Landschaftsraum sollte in diesem Sinne behutsam als

Naherholungsraum für z.B. Fahrrad fahren, Wandern, Reiten, Naturbeobachtung, Angeln und Baden entwickelt und entsprechende Angebote ergänzt werden.

Potenziale bieten sich auch in der Entwicklung des Reittourismus vor Ort. Hier kann auf vorhandene Angebote insbesondere im Bereich Bahnhof / Dahmsdorf (Reiterhof, Norikerhof) mit verschiedenen auch touristischen Angeboten und dem Anschluss an regionale Reitwege aufgebaut werden. Unter Umständen kann diesbezüglich auch ein Reitwegekonzept sinnvoll sein.

Für die Nutzung als Naherholungsraum sind darüber hinaus insbesondere die vorhandenen Rad- und Wanderwege zu sichern, teilweise auszubauen und zu ergänzen – ohne diese unter Beachtung der oftmals vielfach betroffenen naturschutzfachlichen Belange zwingend befestigen zu müssen. Erste Vorschläge hierfür sind auf Blatt 6 im Sinne eines ersten **Rad- und Wanderwegekonzeptes** zusammenfassend dargestellt und sind im Rahmen der Umsetzung des städtebaulichen Leitbildes detailliert zu untersuchen und zu ergänzen (weitere Ausführungen hierzu erfolgen unter Ziel F). Priorität sollte hierbei insbesondere der Anschluss an übergeordneten Wegeverbindungen und die Märkische Schweiz sein. Potenzial bietet auch die Entwicklung eines Rundweges um den Ortsteil, durch den der umgebende Landschaftsraum zugänglich und im Sinne der Naherholung direkt erlebbar wäre. Ähnliche Rundwege bestehen in der Stadt Müncheberg z.B. in Eggersdorf und werden dort sowohl von den Einwohnern als auch Besuchern sehr positiv aufgenommen.

Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Wegenetzes sollten die Wegeverbindungen vom Stadtzentrum ausgehend sowie an den Ortseingängen ausgeschildert werden und gleichzeitig auf wichtige landschaftliche Besonderheiten, touristische Zielpunkte (Sehenswürdigkeiten, Kultur, Gastronomie, Beherbergung, Touristeninformation etc.) in Müncheberg hinweisen. Die vorhandenen **Beschilderungen** sind in diesem Sinne zu ergänzen.

Auch das **Stadtmarketing** sollte zur Förderung des Tourismus verbessert und weiter ausgebaut werden, was eine zunehmend wichtigere Komponente für den Tourismus aber auch für andere Bereiche der Stadtentwicklung, wie z.B. für die Gewerbeentwicklung, darstellt. Insbesondere für die touristischen Angebote und deren Vernetzung innerhalb der Region besteht hier ein erhebliches Entwicklungspotenzial. Die einzelnen Bausteine des bereits heute vorhandenen vielfältigen touristischen Potenzials, der Vereinsangebote aber auch der Gewerbetreibenden usw. müssen gemeinsam innerhalb eines gesamtstädtischen Profils und unter der „Marke“ Stadt Müncheberg vermarktet werden, um ihre Ausstrahlungskraft zu stärken. Grundlage dafür kann ein viele Bereiche umfassendes Marketingkonzept sein. Auch die Ausrichtung der Gewerbeentwicklung (siehe Ziel E) muss Teil der Überlegungen zum Stadtimage werden.

Zur Stärkung der touristischen Entwicklung ist insgesamt eine **Kombination verschiedener Maßnahmen erforderlich**, von denen aufbauend auf den vorangegangenen Erläuterungen nur einige beispielhaft genannt sein sollen:

Ergänzung und Vernetzung der kulturellen Angebote, Erholungs- und Erlebnisräume durch:

- Ausbau der Rad- und Wanderwege in die Landschaft und umliegenden Orte,
- Verbesserte Vernetzung mit den Tourismusangeboten in der Märkischen Schweiz (z.B. durch Mitgliedschaft im Tourismusverband, Integration in vorhandene Prospekte / Wanderhefte und Ähnliches),
- Ergänzung der Beschilderung des Wegenetzes mit Hinweisen auf landschaftliche Besonderheiten, Sehenswürdigkeiten im Ort und anderen Ortsteilen usw.,
- Entwicklung „Willes Welt“ als neuer Anziehungspunkt in der Region,
- Erweiterung gastronomischer, kultureller und Freizeitangebote im gesamten Ort einschließlich Bahnhofssiedlung, Schlagenthin und Dahmsdorf als Ankunftsort

- Ausbau des Reittourismus (z.B. Reitgastronomie, Reitsehenswürdigkeit, Ergänzung bestehende Reitwegenetze),
- Ausbau der Unterkünfte für Besucher prüfen,
- Kombinierte Nutzung von Landwirtschaft für touristische Zwecke stärken (Erlebnisbauernhof / Erlebnislandwirtschaft),
- Behutsamer Ausbau des Wassertourismus (Baden, Angeln, Naturbeobachtung etc.),
- Prüfung von Fördermöglichkeiten für die Kommune und private Investitionen.

Ein wichtiger Entwicklungsschwerpunkt hat sich im Zusammenhang mit der gewerblichen Entwicklung an der Bergmannstraße mit der **Entwicklung der Freizeit- und Kultureinrichtung „Willes Welt“** heraus kristallisiert und etabliert. Dieses durch die Zirkusfamilie neu geschaffene Kultur- und Freizeitangebot ist einzigartig in der Region und Brandenburg und bietet als regionaler Ankerpunkt vielfältige Effekte für die touristische Entwicklung in Müncheberg. Aufgrund der sehr positiven Bewertung durch die Müncheberger Bevölkerung sowie innerhalb der Region und der zu erwartenden positiven Effekte für die Stadt soll die vorgesehene Nutzung daher am bestehenden Standort gesichert und Entwicklungsspielräume eingeräumt werden. Hierfür besteht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB das Planerfordernis für eine Bauleitplanung (Bebauungsplan und Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes). Empfohlen wird die Festsetzung bzw. Darstellung einer entsprechenden Sondergebietsnutzung für Freizeit und Erholung, wobei sich die bauliche Nutzung vordergründig im nördlichen Bereich konzentrieren sollte. Im südlichen Bereich sollte die Vereinbarkeit der vorgesehenen Nutzungen im Sinne eines den gesamten Siedlungsbereich an der Bergmannstraße gliedernden kommunalen Grünzuges mit den vorhandenen Grünflächen gesichert werden. Die verschiedenen vorhandenen und geplanten Nutzungen auf der Fläche sind auch im Zusammenwirken mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen im Norden und Osten verträglich zuzuordnen. Eine Verfestigung der Gemengelage ist in jedem Falle auszuschließen (siehe hierzu auch Ausführungen zum Standort Bergmannstraße unter Ziel E). Eine vertiefende städtebauliche Studie wäre ein wichtiger Baustein in der Vorbereitung der zwingend erforderlichen Bauleitplanung. Grundlegendes Planungsziel ist die langfristige Sicherung einer Entwicklung des Standortes „Willes Welt“ als Ort für Kultur und Freizeit.

Ziel H: Förderung des Umwelt- und Klimaschutzes

Das Thema Umwelt- und Klimaschutz zieht sich als Querschnittsaufgabe durch sämtliche Bereiche des täglichen Lebens und ist auch auf Ebene der Stadtentwicklung ein ressortübergreifender, wesentlicher Planungsgedanke. Natur und Landschaft als unersetzbare Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen und Lebensraum für Flora und Fauna unterliegen durch entsprechende Fachgesetze einem besonderen Schutz und sind grundsätzlich mit hohem Gewicht als öffentlicher Belang in städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen. Mit dem Hintergrund des Klimawandels und der jetzt schon deutlich spürbaren Auswirkungen auf den Menschen und den Naturhaushalt wird der Schutz von Klima und Umwelt an Bedeutung zunehmen, ebenso wie Strategien und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel. Die Lage Münchebergs in einem ökologisch hochwertigen Landschaftsraum stellt für die Entwicklung des Stadtgebietes hierbei außerdem besondere Anforderungen, bildet aber auch eine einzigartige Chance für die Stadt und die Region.

Als grundlegender Handlungsrahmen für die Stadtentwicklung müssen **Umwelt- und Klimaschutzziele als ressortübergreifender Handlungsschwerpunkt gefördert und umgesetzt** werden.

Auf der Ebene des städtebaulichen Leitbildes als übergeordnetes Gesamtkonzept für die zukünftige Entwicklung des Ortsteiles Müncheberg sind hierbei insbesondere eine angemessene Flächennutzung sowie die Grundlagen zur Stärkung umweltverträglicher Verkehrsmittel (ÖPNV und Radverkehr) von wesentlicher Bedeutung und fest in den Entwicklungszielen des Leitbildes verankert.

Durch eine vorausschauende Planung können im Sinne des Umweltschutzes Flächenverbrauch, Flächenversiegelung und verkehrsbedingte Emissionen erheblich reduziert und für die Umwelt wichtige Freiräume langfristig erhalten bleiben. Deziert spiegelt sich dieser Belang z.B. in den Zielen zur Landschaftsraum- und Siedlungsentwicklung wider, nachdem der wesentliche Schwerpunkt aus Gründen des Natur- und Umweltschutzes in der Aktivierung und Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung liegt (Ziele B und D). Zusätzliche Flächenausweisungen erfolgen hingegen nur punktuell und bedarfsorientiert im Zusammenhang mit vorhandenen Siedlungsbereichen als Abrundung und Ergänzung. Auch der Ausbau des Radwegenetzes sowie die Stärkung des ÖPNV (Ziel F) ist wesentliches Entwicklungsziel einer umweltgerechten Stadtentwicklung. Die umgebende Landschaft hat in Müncheberg aber auch erhebliche wirtschaftliche Bedeutung für die Naherholung und den Tourismus. Hier gilt es, die unterschiedlichen Nutzeransprüche aufeinander abzustimmen und Konflikte zwischen Umweltschutz und Freizeit- und Erholungsnutzung zu vermeiden. Der Umweltschutz im weitesten Sinne kommt in den Zielen zur Entwicklung des Landschaftsraumes zum Tragen, diesen besser erlebbar zu machen und Konflikte durch unterschiedliche Nutzeranforderungen zu minimieren.

Die Elemente einer **umweltverträglichen Stadtentwicklung** sind vielfältig, unterliegen vielfachen Wechselwirkungen und werden auch durch konkrete örtliche Gegebenheiten und Rahmenbedingungen bestimmt. Wesentliche Ansätze, Leitlinien und Elemente sind beispielsweise eine flächen- und ressourcenschonende Stadtentwicklung, eine „grüne Stadt“, die Förderung einer umweltverträglichen Mobilität (ÖPNV, Radverkehr, E-Mobilität), nachhaltige Energieversorgung, energetische Sanierung und energetisches Bauen, ökologische und nachhaltige Bauprojekte, Strategien und Maßnahmen zur Klimaanpassung, Förderung kommunaler Umwelt- und Klimaschutzprojekte usw.. Diese müssen im Weiteren über das städtebauliche Leitbild hinaus umgesetzt werden – auch wenn wesentliche Grundgedanken wie oben beschrieben verankert sind. Die weitere Förderung des Klima- und Umweltschutzes in Müncheberg kann in diesem Zusammenhang zum Beispiel im Rahmen des vorgesehenen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes vertiefend untersucht und als zentrales Handlungsfeld definiert werden. Langfristig wird die Erarbeitung entsprechender **integrierter Konzepte mit konkreten Maßnahmen und Handlungsempfehlungen zum Schutz der Umwelt** oder von Konzepten für einzelne Themenbereiche, wie z.B. zur Regenwasserbewirtschaftung, Klimafolgenanpassung, Arten- und Ressourcenschutz, Leitfaden Bauleitplanung usw. empfohlen, um den künftigen Anforderungen des Klimaschutzes gerecht werden zu können. Dies wurde auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung als übergreifendes Thema der Stadtentwicklung verstärkt gefordert und ein „klimafreundliches Müncheberg“ gewünscht. Hierzu wurden auch vielfach ganz konkrete Vorschläge übermittelt, die für die Ebene eines übergeordneten, städtebaulichen Leitbildes jedoch zu detailliert sind (siehe Anlage 2).

Die Stadt Müncheberg ist sich ihrer Aufgabe bewusst und hat mit dem Klimabeschluss der Stadtverordnetenversammlung sowie der Erarbeitung eines Energiekonzeptes bereits erste aktive Schritte zur Förderung des Umwelt- und Klimaschutzes unternommen. Diese sind umzusetzen und das Energiekonzept ggfs. fortzuschreiben (siehe Ausführungen zu Ziel I). Zur Umsetzung des Klimabeschlusses ist der hiermit verbundene Maßnahmenkatalog entsprechend Beschlusslage zu erarbeiten (siehe Kapitel 3.3 – Abschnitt informelle Planungen und Sonstiges).

Als ein besonderer Baustein des Klimaschutzes gilt der Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien, der als essentieller Beitrag für eine umweltverträgliche Energieversorgung im Zusammenhang mit den Folgen des Klimawandels einen wichtigen öffentlichen Belang mit „überragendem öffentlichen Interesse“ darstellt. Die Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung und des Ausbaus der erneuerbaren Energien ist daher explizites Planungs- und Entwicklungsziel für Müncheberg (Ziel I).

Ziel I: Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung mit breitem Spektrum

Eine umweltverträgliche und nachhaltige Energieversorgung nimmt vor dem Hintergrund des Klimawandels immer weiter an Bedeutung zu und ist wesentlich für das Gelingen der Energiewende und zur Erreichung übergeordneter Klimaschutzziele auf Landes- und Bundesebene. Im Zuge der energiepolitischen Folgen des Ukraine-Kriegs hat der Ausbau erneuerbarer Energien darüber hinaus ganz erheblich an Bedeutung gewonnen. Auch die Stadt Müncheberg möchte und muss eine nachhaltige Energieversorgung und den Ausbau erneuerbarer Energien im Stadtgebiet fördern. Neben dem grundlegenden Ausbau erneuerbarer Energien sind in diesem Zusammenhang auch Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Steigerung der Energieeffizienz im gesamten Stadtgebiet erforderlich, um den Energieverbrauch und den Ausstoß von Treibhausgasen zu reduzieren.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde deutlich, dass sich viele Bürgerinnen und Bürger im Zusammenhang mit den Belangen von Umwelt- und Klimaschutz eine nachhaltige Energieversorgung wünschen und entsprechende kommunale Konzepte bis hin zur energieautarken Stadt fördern.

Die Stadt verfügt bereits über ein „**Kommunales Energiekonzept Müncheberg**“ (siehe Kapitel 3.3), dessen Umsetzung fortzuführen ist. Hierbei sollten nach beinahe 10 Jahren seit Aufstellung des Konzeptes die Schwierigkeiten und Hemmnisse bei der Umsetzung der benannten Maßnahmen identifiziert und möglichst ausgeräumt werden. Es ist davon auszugehen, dass das Konzept der Fortschreibung und gegebenenfalls einer erweiterten Zielstellung bedarf. Somit kann unter Umständen auch die Erarbeitung eines integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes sinnvoll sein. Insgesamt werden für eine nachhaltige Energieversorgung Maßnahmen sowohl im öffentlichen als auch privaten Bereich erforderlich, die Stadt Müncheberg kann und sollte hier eine Vorreiterrolle mit positiver Signalwirkung in der gesamten Region einnehmen.

Planungsbedarf besteht darüber hinaus zur Steuerung von Windkraftanlagen. Dringender Handlungsbedarf besteht außerdem aufgrund der sehr hohen und steigenden Nachfrage nach für Photovoltaikfreiflächenanlagen.

Der **Ausbau von Windkraftanlagen** ist zum einen von den Vorgaben der übergeordneten Regionalplanung abhängig, die verbindliche Windvorranggebiete festlegt. Im Gegensatz zur vorherigen Planungssystematik sind seit Inkrafttreten des Wind-an-Land-Gesetzes am 01.02.2023 Windkraftanlagen gemäß § 249 BauGB innerhalb dieser Vorranggebiete privilegiert zulässig – sofern die verbindlichen Flächenziele auf Ebene der Regionalplanung erfüllt werden – außerhalb können sie im Sinne sonstiger Vorhaben nach § 5 Abs. 2 BauGB zugelassen werden. Eine Ausschlusswirkung außerhalb der Windvorranggebiete, wie sie mit der Ausweisung von Windeignungsgebieten erzielt wurde, besteht somit nicht mehr. Zudem besteht für Kommunen nunmehr die Möglichkeit, außerhalb der durch die Regionalplanung festgelegten Windvorranggebiete zusätzliche Flächen für die Windenergienutzung auszuweisen. Zu berücksichtigen ist, dass gegenwärtig noch kein bestandskräftiger Regionalplan vorliegt. Dieser befindet sich in Aufstellung. Es kann jedoch von der Ausweisung zweier Windvorranggebiete am Bunkerberg und südwestlich bei Hoppegarten (Windpark Mittelheide) ausgegangen werden (siehe Kapitel 3.2, Abschnitt Regionalplanung).

Für die Planung und Steuerung von Windkraftanlagen ergeben sich unter Beachtung dieser aktuellen Rahmenbedingungen drei Handlungsfelder für den Ortsteil Müncheberg:

(1) Fortführung des Bauleitplanverfahrens „Windpark Mittelheide“

Das Bauleitplanverfahren für den geplanten „Windpark Mittelheide“ sollte wiederaufgenommen und fortgeführt werden (Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich). Da sich der maßgebliche Teilregionalplan zur Steuerung der Windenergie gegenwärtig noch im Aufstellungsverfahren befindet, muss die Fortführung des Verfahrens in enger Abstimmung mit der Regionalplanung erfolgen. Wenn keine neuen Erkenntnisse und zu beachtenden

Belange auftreten, ist eine wesentliche Veränderung oder das Entfallen der vorgesehenen Flächenkulisse im Bereich des geplanten Windparks gegenwärtig nicht absehbar und die Planung voraussichtlich mit den übergeordneten Zielen der Regionalplanung vereinbar.

(2) Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bereich Bunkerberg

Das im Bereich des Bunkerbergs dargestellte Sondergebiet „Windkraftanlagen“ entspricht voraussichtlich nicht mehr der Flächenkulisse des in Aufstellung befindlichen Teilregionalplans (siehe Abbildung 3 und Abbildung 4 auf Seite 9) und muss dementsprechend langfristig an diese angepasst werden. Dringender Handlungsbedarf besteht insofern nicht, als das sich der Regionalplan noch in Aufstellung befindet. Wann dieser in Kraft tritt, ist gegenwärtig noch nicht absehbar.

(3) Steuerung von Windkraftanlagen auf kommunaler Ebene prüfen

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan getroffene Darstellung über ein Sondergebiet „Windkraftanlagen“ entfaltet künftig keine Ausschlusswirkungen gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB, gleiches gilt für die mögliche Änderung des Flächennutzungsplanes für den „Windpark Mittelheide“ (siehe oben). Eine aktive kommunale Steuerung der Zulässigkeit von Windkraftanlagen ist somit gegenwärtig stark eingeschränkt; die Zulässigkeit richtet sich nach den übergeordneten Vorgaben der Regionalplanung und den Regelungsinhalten des § 249 BauGB (siehe Abschnitt oben). Eine eigene kommunale Planung mit dem Ziel der Ausschlusswirkung außerhalb von Windgebieten ist im Rahmen der gesetzlichen Neuerungen um das Wind-an-Land-Gesetz nicht mehr möglich (§ 249 Abs. 1 BauGB).

Für die vorgesehene Fortschreibung des Teilflächennutzungsplanes ergeben sich daher im Grundsatz zwei Optionen: Zum einen können die durch die Regionalplanung noch abschließend auszuweisenden Windvorranggebiete nachrichtlich in die Darstellungen des Teilflächennutzungsplanes übernommen werden. Zum anderen kann die Kommune ergänzend zu den durch die Regionalplanung zu erwartenden Windvorranggebieten zusätzliche Flächen für die Windenergie ausweisen. Im Gegenstromprinzip könnten diese zusätzlichen Flächen anschließend langfristig in die Regionalplanung transportiert und in deren Flächenkulisse für Windvorranggebiete aufgenommen werden. Sollte sich die Stadt Müncheberg für die Ausweisung zusätzlicher Flächen entscheiden, sollte hierfür das gesamte Stadtgebiet von Müncheberg in den Suchraum einbezogen werden. Essentiell ist, dass die Bürgerinnen und Bürger umfassend im Planungsprozess einbezogen werden, um das überragende öffentliche Interesse am Ausbau der erneuerbaren Energien in den Planungsprozess einzubringen (siehe Abschnitt unten).

Durch die Kommune zusätzlich ausgewiesene Flächen müssen grundsätzlich für die Windenergieplanung geeignete sein, auch muss eine Alternativenprüfung stattfinden. Eine umfangreiche Untersuchung des gesamten Planungsraumes, ob und warum dort Windenergieanlagen grundsätzlich zulässig bzw. unzulässig wären (im Sinne eines gesamträumlichen Planungskonzeptes mit harten und weichen Kriterien) ist dagegen nicht mehr erforderlich. Um das Thema sachlich und inhaltlich zu konkretisieren, dürfte jedoch ein der Planung zugrundeliegendes schlüssiges Grundkonzept nicht entbehrlich sein. Dies ergibt sich allein aus dem Erfordernis einer gerechten Abwägung sowie gerechten Verteilung der zur Verfügung stehenden Flächen.

Außerdem besteht zunehmend dringender Handlungsbedarf zur **Steuerung großflächiger Photovoltaikanlagen** aufgrund der stark steigenden Nachfrage und des damit verbundenen hohen Flächenverbrauchs. Der gegenwärtig noch in Aufstellung befindliche sachliche Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ wird auf Grundlage eines Kriteriengerüsts geeignete Flächen als Angebotsplanung ausweisen (Vorbehaltsgebiete), die als Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der kommunalen Abwägung auch überwunden werden können.

Die Empfehlung lautet daher unter Beachtung der voraussichtlichen regionalplanerischen Kriterien ein **kommunales Kriteriengerüst zur Bewertung von PV-Vorhaben als Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage für die Müncheberger Politik und Verwaltung** aufzustellen. Das mit dem 1. Entwurf des Teilregionalplans vorliegende und für die gesamte Planungsregion Oderland-Spree allgemeingültige Kriteriengerüst sollte hierfür an die konkreten örtlichen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen der Stadt Müncheberg angepasst und ergänzt werden. So sind z.B. in Müncheberg nicht alle Flächen innerhalb eines 200m-Korridors von Schienenwegen und Bundesstraßen aufgrund der Lage und naturräumlichen Gegebenheiten für die großflächige Photovoltaik geeignet. Großflächige PV-Anlagen entlang der B1 oder B168, im Bereich südlich der Ortslage, würden beispielsweise einen ganz erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild darstellen und den Grundsätzen der Stadtentwicklung dieses städtebaulichen Leitbildes widersprechen. Solche Entwicklungen sollten vermieden werden. Auch spielen Kriterien zu Überschwemmungsgebieten, Hochwasserrisikogebieten, Polderflächen oder militärisch genutzte Bereiche in Müncheberg keine Rolle, da entsprechende Flächen nicht vorhanden sind.

Die Aufstellung eines eigenständigen kommunalen Kriteriengerüsts ist zu empfehlen, um nachvollziehbare und begründete Entscheidung zu einzelnen Flächen treffen zu können und planerische Entscheidungen mit langfristigen Auswirkungen auf die Stadt- und Landschaftsraumentwicklung korrekt vorzubereiten. Wann der sachliche Teilregionalplan in Kraft tritt, ist gegenwärtig noch nicht absehbar. Mit einem kommunalen Kriterienkatalog stünde der Gemeinde voraussichtlich deutlich schneller eine wesentliche Entscheidungsgrundlage für die Bewertung von Freiflächenphotovoltaikanlagen zur Verfügung. Auch würde der Stadt Müncheberg hiermit im Falle eines Unwirksamwerdens des Regionalplans weiterhin ein verbindlicher Planungsrahmen vorliegen.

In der Anlage ist in diesem Sinne ein erster Vorschlag für ein solches kommunales Kriteriengerüst zusammengestellt. Die vorgeschlagenen Kriterien bauen auf den Standortkriterien des Entwurfes des sachlichen Teilregionalplans „erneuerbare Energien“ auf und sind auf Grundlage einschlägiger Handlungsempfehlungen und Planungshilfen sowie unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten angepasst, präzisiert und um weitere wichtige Anforderungen zum Beispiel zur Anlagengestaltung ergänzt worden. Im Kern werden mit den gewählten Kriterien vorbelastete und / oder anthropogen vorgeprägte Flächen im Außenbereich empfohlen, die weder für den Naturschutz noch die Landwirtschaft eine hohe Bedeutung aufweisen und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und als Lebensraum bereits eingeschränkt sind. Grundlegende Widersprüche mit den zu erwartenden Vorgaben der Regionalplanung bestehen nicht. Das vorgeschlagene Kriteriengerüst soll der Stadt Müncheberg als eine erste Diskussions- und Entscheidungsgrundlage dienen, muss im Einzelnen jedoch von den entsprechenden Gremien der Stadt mit begleitender Öffentlichkeitsbeteiligung beraten, diskutiert und gegebenenfalls angepasst werden.

Der Kriterienkatalog sollte anschließend als für die Politik und Verwaltung verbindliche Vorgabe beschlossen werden (Selbstbindungsbeschluss). Vorhaben können dann anhand einheitlicher und auf die konkreten lokalen Rahmenbedingungen abgestimmter Kriterien bewertet werden – was auch für die Bürgerinnen und Bürger und Investoren nachvollziehbare Entscheidungen unterstützt. Der Kriterienkatalog sollte hierbei für die Gesamtstadt Müncheberg aufgestellt und beschlossen werden, da sich die Anfragen nicht ausschließlich auf den Ortsteil begrenzen. Die in der Anlage vorgeschlagenen Kriterien berücksichtigen in diesem Sinne bereits das komplette Stadtgebiet. Die Erarbeitung eines entsprechenden Leitfadens wird auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung begrüßt und teilweise konkrete Kriterien unterbreitet, die sich überwiegend bereits in dem vorgeschlagenen Kriteriengerüst (Seite Anlage 1) wiederfinden.

Alternativ kann im Grundsatz auch die Ausweisung geeigneter Flächen für großflächige Photovoltaikanlagen erfolgen – ähnlich wie auf Regionalplanebene vorgesehen. Entsprechende Flächen könnten dann zum Beispiel sinnvoll im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes darge-

stellt werden und die Voraussetzungen für eine langfristig orientierte Investitions- und Standortplanung schaffen. Eine solche (abschließende) Vorfestlegung von Flächenkulissen kann gegenwärtig jedoch nicht empfohlen werden. Zum einen ist sie mit einem deutlich höheren Planungsaufwand für die Stadt verbunden. Ein Kriteriengerüst als Entscheidungsgrundlage kann deutlich schneller umgesetzt werden, was in Anbetracht des dringenden Planerfordernisses zu bevorzugen ist. Zum anderen kann mit einheitlichen Kriterien schnell auf verschiedene Anfragen reagiert werden und bieten gleichzeitig einen gewissen Abwägungsspielraum, sodass in einem vorgegeben Rahmen aus wesentlichen Kriterien dennoch flexibel reagiert werden kann.

Potenziale ergeben sich außerdem durch einen konsequenten **Ausbau von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen**. Entsprechende Anlagen befinden sich in Müncheberg bisher auf (privaten) landwirtschaftlichen und gewerblichen Gebäuden, sodass das Entwicklungspotenzial gegenwärtig noch nicht ausgeschöpft ist. Der Ausbau von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sollte insbesondere auf kommunalen Gebäuden aber auch durch die Müncheberger Wohnungsgesellschaft vorangetrieben werden und die Stadt hierdurch eine Vorbildfunktion einnehmen. Die Potenziale sollten im Rahmen einer nachgelagerten Untersuchung im Einzelnen geprüft und geeignete Flächen benannt werden. Geeignete Potenzialflächen können z.B. die Dachflächen der Oberschule oder der Mehrfamilienhäuser in der Bergstraße oder Ernst-Thälmann-Straße sein. Langfristig kann die Stadt zudem im Rahmen der Bauleitplanung auf einen entsprechenden Ausbau auch auf privaten Flächen durch Festsetzungen Einfluss nehmen.

Auch wenn die Notwendigkeit des Ausbaus erneuerbarer Energien in der Regel einer breiten Akzeptanz begegnet, wie auch die Bürgerbeteiligung zum vorliegenden städtebaulichen Leitbild zeigt, bergen Projekte zum Ausbau der Wind- oder Solarenergienutzung vielfältige Konfliktpotenzial in der Bevölkerung. So wird beispielsweise in Öffentlichkeitsbeteiligung zum Leitbild der Ausbau erneuerbarer Energien vordergründig aus Umwelt- und Klimaschutzbelangen gefordert und befürwortet, die Entwicklung des Windparks Mittelheide andererseits kritisch bewertet oder vollständig abgelehnt. Um Konflikte in diesem Zusammenhang zu vermeiden oder zumindest zu reduzieren, wird regelmäßig eine über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgehende **Beteiligung der Öffentlichkeit und ein transparenter Planungsprozess** empfohlen. Dies kann sowohl die (möglichst frühzeitige) Beteiligung während Planungs- und Genehmigungsverfahren, Konzepte zur Teilhabe an der finanziellen Wertschöpfung als auch sonstige geeignete Maßnahmen (z.B. Bürgerstrom, Bürgerstiftung) umfassen. So können Bürgerinnen und Bürger z.B. bereits bei der vorgeschlagenen Erarbeitung eines kommunalen Kriterienkataloges für die Bewertung von PV-Freiflächenanlagen einbezogen und der Planung werden. Entsprechende Beteiligungsformate sollten von der Stadt aktiv genutzt und gefördert werden.

Die Möglichkeiten der finanziellen Beteiligung gemäß § 6 Erneuerbare-Energien-Gesetz sollten durch die Kommune grundsätzlich voll ausgeschöpft werden, wovon letztlich alle Einwohnerinnen und Einwohner Münchebergs profitieren. Daneben rücken aber auch Konzepte der Bürgerenergieanlage / Bürgerenergie zunehmend in den Fokus, in denen z.B. eine oder mehrere Windenergieanlagen gemeinschaftlich und/oder im Zusammenwirken mit Vorhabenträgern durch Bürgerinnen und Bürger finanziert und betrieben werden. Hierfür bestehen auch Fördermöglichkeiten, die zuletzt auch mit der neuen Förderrichtlinie „Bürgerenergiegesellschaften bei Windenergie an Land“ vom 01.01.2023 ausgebaut wurden. Erfolgreich umgesetzt wurde das Konzept z.B. in der Gemeinde Treuenbrietzen, Ortsteil Feldheim. Darüber hinaus besteht oftmals die Möglichkeit, direkt mit dem Vorhabenträger zu kooperieren und gemeinsame Kompromisse zu erarbeiten.

5.3. Zusammenfassung inhaltlicher und räumlicher Entwicklungsziele

(Erläuterungen zu den Entwicklungszielen erfolgen in Kapitel 5.1 und 5.2)

- Ziel A** Stärkung der Funktion als lebendige Kleinstadt mit Versorgungsfunktion im ländlichen Raum, insbesondere durch entsprechende Angebote in einem identitätsstiftenden Stadtzentrum
- Ziel B** Hochwertigen Landschaftsraum sichern und erlebbar machen, Erhalt der darin eingebetteten charakteristischen Siedlungsstruktur mit unterschiedlich geprägten Bauformen als Grundlage für eine hohe Lebensqualität
- Ziel C** Sicherung und Entwicklung eines vielfältigen Wohnraumangebotes für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen
- Ziel D** Bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung mit Schwerpunkt im Bestand und punktueller Abrundung sowie Ergänzung im Zusammenhang mit vorhandenen Siedlungsflächen
- Ziel E** Sicherung und Entwicklung eines breit gefächerten Flächenangebots für Gewerbe, Tourismus und Landwirtschaft zur Sicherung und dem Ausbau eines vielfältigen Arbeitsplatzangebotes
- Ziel F** Verbesserung der Verbindungen zwischen den Siedlungsbereichen sowie Erreichbarkeit aller Ortsteile (ÖPNV, Rad, Pkw)
- Ziel G** Ausbau touristischer Infrastruktur, Vernetzung von Erholungs- und Erlebnisräumen für Bürger und Besucher
- Ziel H** Förderung des Umwelt- und Klimaschutzes
- Ziel I** Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung mit breitem Spektrum

6. Hinweise zur Umsetzung / Handlungsempfehlungen

Das vorliegende Leitbild ist ein städtebauliches Planungsinstrument zur Steuerung der langfristigen Entwicklung des Ortsteils Müncheberg und dient als wesentliche Grundlage und Handlungsrahmen für die baulich-räumliche, funktionelle und vor allem nachhaltige Entwicklung des Ortsteiles. Es muss bei allen künftigen kommunalen Planungsentscheidungen als **Handlungsrahmen** berücksichtigt werden und soll der Politik und Verwaltung als wichtige Entscheidungsgrundlage in der Stadtentwicklung dienen. Gleichzeitig lässt der hiermit gesetzte Handlungsrahmen im Detail ausreichend Entscheidungsspielraum. Um die Arbeit mit dem Leitbild und seine Umsetzung in diesem Sinne anzustoßen, soll das vorliegende städtebauliche Leitbild von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden (Selbstbindungsbeschluss).

Im Sinne eines umsetzungsorientierten Leitbildes sind in der folgenden Tabelle erste Maßnahmenvorschläge für die langfristige und schrittweise Umsetzung des städtebaulichen Leitbildes formuliert und zusammengefasst, die sich überwiegend auch bereits im vorangegangenen Kapitel 5 wiederfinden. Oftmals handelt es sich daher um die Bündelung kleinerer Teilschritte, Abschnitte oder sich ergänzender Einzelvorhaben. Abgeleitet aus dem Sachstand der Arbeit am Leitbild werden außerdem folgende Handlungsschwerpunkte für die künftige Stadtentwicklung vorgeschlagen, die für die langfristige Stadtentwicklung und Umsetzung der in Kapitel 5 erläuterten Entwicklungsziele von grundlegender Bedeutung sind.

Handlungsschwerpunkte

- Förderung der Innenentwicklung mit Schwerpunkt in der Siedlung Müncheberg (Priorisierung der Quartiere zwischen Heim-, Rudolf-Breitscheid-, Flora- und Feldstraße und Schwarzer Weg, Rudolf-Breitscheid-, Heim- und Gartenstraße (siehe Blatt 2))
- Wohnentwicklung an der Seelower Straße
- Entflechtung der Gemengelage an der Bergmannstraße / Sicherung und Entwicklung regionaler / lokaler Nutzungen (Gewerbe, Gemeinbedarf, Freizeit)
- Flächennutzung am Münchehofer Weg, Bereichsentwicklungskonzept erarbeiten
- Ausbau und Ergänzung des Radwegenetzes unter Berücksichtigung von Schulwegen
- Ausbau Erneuerbarer Energien sowie kommunaler Versorgungskonzepte vorantreiben
- Müncheberg als Bildungs- und Forschungsstadt sichern und entwickeln (Wissenschaft, Schule, Kita)
- Belebung des Stadtzentrums

Bei allen planerischen Entscheidungen sowie auch im Rahmen der jährlichen Haushaltsplanung sollten diese als Orientierungsrahmen entsprechend berücksichtigt und vorrangig verfolgt werden. Damit soll die Grundlage geschaffen werden, Maßnahmen mit besonderer Wirkung auf die Stadtentwicklung und mit speziellen Synergieeffekten gezielt in die gesamtstädtische Haushaltsplanung einstellen zu können. Die Handlungsschwerpunkte wurden bei der Auswahl der Maßnahmenvorschläge entsprechend berücksichtigt. Dieser Katalog ist hierbei weder abschließend noch erhebt er Anspruch auf Vollständigkeit. Die Auflistung der Maßnahmen und die Benennung von Handlungsschwerpunkten soll vielmehr einen ersten Einstieg in die Umsetzung des städtebaulichen Leitbildes ermöglichen, muss langfristig jedoch kontinuierlich durch Politik und Verwaltung fortgeführt und ergänzt werden. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die verschiedenen Entwicklungsziele

und Handlungsempfehlungen erst in ihrem Zusammenspiel eine langfristig ausgewogene Stadtentwicklung sichern können.

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Leitbildes haben bereits viele erste Gespräche und Abstimmungen mit Politik und Verwaltung stattgefunden, auf die im Weiteren sehr gut aufgebaut werden kann. Zur Vorbereitung vieler Maßnahmen sind letztlich jedoch detaillierte Abstimmungen mit den unterschiedlichen Akteuren erforderlich, z.B. den betroffenen Grundstückseigentümern, dem Landesbetrieb Straßenwesen, den Verordnungsgebern der Schutzgebiete usw. Weiterhin werden mit dem Leitbild weder die Bauleitplanung noch spezifische Einzelkonzepte oder Fachplanungen ersetzt. Es dient vielmehr einer ressortübergreifenden Zielplanung, die mit Einzelplanungen vertieft und unteretzt werden muss. Auf der Ebene des städtebaulichen Leitbildes können diese Vorschläge nur den Rahmen der weiteren Arbeit abstecken, um in der weiteren Planung und Umsetzung einzelner Bereiche oder Schwerpunkte Orientierungshilfe für die weitere Detaillierung zu geben. Grundsätzlich sollten im Rahmen der Umsetzung auch immer Fördermöglichkeiten sowohl für die Kommune als auch für die Flächeneigentümer bzw. private Investoren geprüft werden.

Eine besondere Rolle bei der Umsetzung des städtebaulichen Leitbildes spielt auch die geplante Aufstellung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Gesamtstadt Müncheberg, das sinnvoll auf das vorliegende Leitbild für den Ortsteil Müncheberg aufbauen und dieses an geeigneter Stelle vertiefen kann (z.B. detaillierte Untersuchungen und Maßnahmen zur Förderung der touristischen Entwicklung).

Insgesamt wird mit dem hier vorliegenden Leitbild versucht, einen langfristig flexibel auszugestaltenden baulich-räumlichen und funktionellen Rahmen für die Entwicklung des Ortsteiles Müncheberg zu setzen. Die Tiefe der Planungsideen und ihrer Durcharbeitung ist hierbei auf die Ebene eines übergeordneten städtebaulichen Leitbildes begrenzt, weswegen in jedem Falle vertiefende Untersuchungen oder Planungen die Umsetzung des Leitbildes und der vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch weiterführen müssen. Für eine langfristig geordnete Stadtentwicklung von Müncheberg ist es außerdem erforderlich, ein solch langfristiges Gesamtkonzept in sinnvollen Abständen zu evaluieren und bei aller Flexibilität auch an sich ändernde Rahmenbedingungen anzupassen. Hierfür kann z.B. durch Politik und Verwaltung ein Monitoring zur regelmäßigen Überprüfung der Umsetzungsschritte und deren Auswirkungen erfolgen, beispielsweise durch eine jährliche Berichterstattung in den verschiedenen Ausschüssen. Das Leitbild für den Ortsteil Müncheberg als langfristiges Strategie- und Koordinierungsinstrument der Stadtentwicklung hat einen Planungshorizont von 10 bis 20 Jahren, wobei im vorliegenden Fall insbesondere auch die sich anschließende Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die gesamte Stadt Müncheberg zur aktiven Vertiefung wesentlicher Teilbereiche und Entwicklungsziele beitragen kann.

Tabelle 3 Erste Maßnahmenvorschläge zur Umsetzung des städtebaulichen Leitbildes.

Die Tabelle beschränkt sich auf eine knappe Beschreibung der einzelnen Maßnahmen, für detaillierte Erläuterungen wird auf Kapitel 5.2 und die damit verfolgten Ziele bzw. die jeweiligen Blätter und Anlagen verwiesen.

Nr.	Maßnahme	Kurzbeschreibung	Hinweise zur Umsetzung	Ziel
1	Vorbereitung geeigneter Wohnbauflächen			
1.1	Innenentwicklungsstrategie	Erarbeitung einer aufeinander abgestimmten Strategie (Maßnahmenpaket) zur Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale im gesamten Ortsteil (z.B. Leerstands- und Baulückenkataster, gezielte Eigentümeransprache, Beratungsgespräche, Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie, Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung nach § 176a BauGB, Entwicklungskonzepte für bestimmte Teilbereiche (z.B. für Teilbereiche in der Siedlung Müncheberg, Münchehofer Weg, Seelower Straße)	<i>Zuständigkeit / Umsetzung:</i> Stadt Müncheberg Fördermöglichkeiten prüfen	A, B, C, D, H
	Nachverdichtung und Abrundung in der Siedlung Müncheberg			
1.2	Lückenschluss	Neubau von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern (in vorhandenen Baulücken) <i>Siehe Blatt 2</i>	<i>Zuständigkeit / Umsetzung:</i> Eigentümer auch gemeinsam mit Politik und Verwaltung	A, B, C, D, H
1.3	Entwicklung Quartierinnenbereiche	Neubau von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und kleinen Mehrfamilienhäuser (Mietwohnungsbau) für verschiedene Bevölkerungs- und Altersgruppen (z.B. altengerechtes Wohnen, gemeinschaftliches Wohnen für Familien), Städtebauliches Entwicklungskonzept unter Einbeziehung der Anwohner, Baurecht schaffen durch Bebauungsplan der Innenentwicklung <i>Siehe Blatt 2</i>	Erschließung sichern, Grunderwerb (Empfehlung: Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB) Priorisierung der Schwerpunktbereiche <i>(siehe Blatt 2)</i> <i>Zuständigkeit / Umsetzung:</i> Stadt Müncheberg, Investor/Eigentümer	A, B, C, D, H
1.4	Nachverdichtung / Ergänzung im Bereich Augustenaue	Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Wiedernutzbarmachung Augustenaue, Abrundung und Erweiterung durch Wohnungsbau in Verbindung mit Gemeinbedarf, Baurecht schaffen und Einflussnahme sichern über Bauleitplanung (FNP + B-Plan) <i>Siehe Blatt 4</i>	<i>Zuständigkeit / Umsetzung:</i> Stadt Müncheberg, Investor/Eigentümer	A, B, C, D, H
	Umnutzung und Abrundung an der Seelower Straße			
1.5	Umnutzung Gewerbe und Nachverdichtung	Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Umnutzung der brach gefallenen gewerblichen Flächen zu Wohnen und zur baulichen Nachverdichtung der Wohnflächen, Sanierungs-/ Modernisierungsbedarf im Bestand prüfen, Baurecht schaffen durch Bauleitplanung (FNP + B-Plan) <i>Siehe Blatt 3</i>	Abstimmung mit Eigentümern / Grunderwerb <i>Zuständigkeit / Umsetzung:</i> Stadt Müncheberg, Investor/Eigentümer	A, B, C, D, H

Nr.	Maßnahme	Kurzbeschreibung	Hinweise zur Umsetzung	Ziel
1.6	Abrundung	Wohnungsbau als Lückenschluss entlang der Seelower Straße, geordnet Baurecht schaffen durch Bauleitplanung (FNP + B-Plan) <i>Siehe Blatt 3</i>	Abstimmung mit Eigentümern / Grunderwerb <i>Zuständigkeit / Umsetzung:</i> Stadt Müncheberg, Investor/Eigentümer	A, B, C, D, H
Verdichtung, Nachnutzung und Abrundung im Stadtzentrum				
1.7	Verdichtung, Nachnutzung und Abrundung im Bereich „Hinterstraße“ und „Am Kleinbahnhof“	Städtebaulich-räumlicher Lückenschluss zur Ergänzung der kleinstädtischen Struktur mit dem Schwerpunkt Wohnen für verschiedene Bevölkerungs- und Altersgruppen (z.B. altersgerechtes und betreutes Wohnen), Nachnutzung / Abriss der ehemaligen Spielothek, städtebauliches Konzept erarbeiten (siehe auch Maßnahmen 5.1), Bebauungsplan der Innenentwicklung	Abstimmung mit Eigentümern / Grunderwerb <i>Zuständigkeit / Umsetzung:</i> Stadt Müncheberg, Investor/Eigentümer	A, B, C, D, H
1.8	Lückenschluss in Französischer Straße, Poststraße	Bestandserfassung und Bewertung der Optionen: Neubau/ Sanierung für Mietwohnungsbau für verschiedene Bevölkerungs- und Altersgruppen, Abriss Garagenhöfe Französische Straße prüfen	Abstimmung mit Eigentümern / Grunderwerb <i>Zuständigkeit / Umsetzung:</i> Stadt Müncheberg, Investor/Eigentümer	A, B, C, D, H
2 Sicherung und Entwicklung Bergmannstraße				
2.1	Städtebauliches Entwicklungskonzept	für den gesamten Bereich östlich der Bergmannstraße (Bereichsentwicklungskonzept) mit den nachfolgend aufgeführten Schwerpunkten (2.2 – 2.5), Prüfung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB <i>Siehe Blatt 2</i>	<i>Zuständigkeit / Umsetzung durch:</i> Stadt, OT Müncheberg in Abstimmung mit den Flächeneigentümern	A, E, G, H
2.2	Neuordnung Gewerbe	Sicherung und Ordnung der Bestandsflächen einschließlich kommunalem Bauhof, interne Ordnung zur Abgrenzung der Nutzungsarten zu Gewerbe /Gemeinbedarfs- und Freizeitnutzungen, Anpassung / Änderung FNP, B-Pläne	<i>Zuständigkeit / Umsetzung durch:</i> Stadt in Abstimmung mit den Flächeneigentümern	A, E, H
2.3	Flächenerweiterung für Gewerbe	Langfristig schrittweise Entwicklungsoptionen ermöglichen entsprechend Bedarf, Baurecht schaffen (FNP und B-Plan)	<i>Zuständigkeit / Umsetzung durch:</i> Stadt in Abstimmung mit den Flächeneigentümern	A, E, H
2.4	Sicherung und Entwicklung „Willes Welt“ als regional bedeutsame Freizeitnutzung	Gliederung des Gebietes durch Grünverbindungen mit Freizeitnutzung, Nutzungskonzept erarbeiten als Grundlage für die Bauleitplanung (FNP + B-Plan)	Förderung prüfen <i>Zuständigkeit / Umsetzung durch:</i> Stadt und Eigentümer	A, B, E, G, H
2.5	Sicherung Schul- und Sportstandort	Abgrenzung von gewerblichen Nutzungen durch Grünverbindungen	<i>Zuständigkeit / Umsetzung durch:</i> Stadt, OT Müncheberg	A, G

Nr.	Maßnahme	Kurzbeschreibung	Hinweise zur Umsetzung	Ziel
3	Sicherung und Entwicklung am Münchehofer Weg			
	Flächensicherung und Entwicklung	Nachnutzung leerstehender Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der Bestandsnutzung (Gewerbe, Wohnen, Gemeinbedarf möglich), Erweiterungsperspektiven prüfen, städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeiten als Grundlage für die Bauleitplanung	<i>Zuständigkeit / Umsetzung durch:</i> Stadt, OT Müncheberg in Abstimmung mit den Flächeneigentümern	A, C, D, E
4	Sicherung und Entwicklung der Landwirtschaft			
4.1	Sicherung	der Nutzflächen und der Produktionsstandorte als wichtiger Teil der regionalen Wertschöpfung, lokale Vermarktung ankurbeln (siehe auch Nr. 5)	<i>Zuständigkeit / Umsetzung durch:</i> Stadt und Flächeneigentümer	A, B, E
4.2	Nachhaltig und ökologisch geprägte Bewirtschaftung fördern	Unterstützung des ökologischen Landbaus durch geeignete Ansiedlungspolitik für entsprechend verarbeitendes Gewerbe (unter Einbeziehung der Ortsteile)	<i>Zuständigkeit / Umsetzung durch:</i> Stadt Fördermöglichkeiten prüfen	A, B, E
5	Belebung des Stadtzentrums			
5.1	Nachnutzungskonzept Leerstand	Integriertes Nachnutzungskonzept im Zusammenhang mit baulicher Nachverdichtung und Abrundung (siehe auch Maßnahme 1.6) und der Belebung des Stadtzentrums mit dem Nutzungsschwerpunkt Dienstleistungen, Kunst, Kultur, Freizeit und Gastronomie, Stärkung der Ortsmitte als Versorgungszentrum, aktive Förderung von Ansiedlungen im Zentrum durch gezielte Werbung und Wirtschaftsförderung	<i>Zuständigkeit / Umsetzung durch:</i> Stadt in Abstimmung mit Eigentümern Fördermöglichkeiten prüfen	A, C, D, E
5.2	Innenstadtbelebung, Belebung des Bereichs Marktplatz	Vielfältig und variables Nutzungskonzept für Bewohner und Besucher mit entsprechender baulich-räumlicher und Freiraumgestaltung, Betrachtung im Zusammenhang mit Maßnahmen 5.1 (Integriertes Entwicklungskonzept Innenstadt), Aufbau von Netzwerken für regionale Vermarktung in Verbindung mit Nachbargemeinden, Stärkung einer lebendigen Ortsmitte, spezielle lokale Märkte etablieren (s. Nr. 4.1)	<i>Zuständigkeit / Umsetzung durch:</i> Stadt Fördermöglichkeiten prüfen (z.B. Förderprogramm „Lebendige Zentren“)	A, E, G
5.3	Stärkung Stadtimage	Entwicklung eines gesamtstädtischen Profils und der „Marke“ Müncheberg zur Vermarktung der vielfältigen Potenziale (Marktplatz, Gewerbestandort, kulturelle und touristische Angebote, attraktives Wohnen für Familien usw.) – Stadtmarketing, entsprechende Gestaltung und Informationen auf der Internetseite der Stadt, in Stadtinformation, Informationsmaterialien usw.	<i>Zuständigkeit / Umsetzung durch:</i> Stadt	A, E, G,

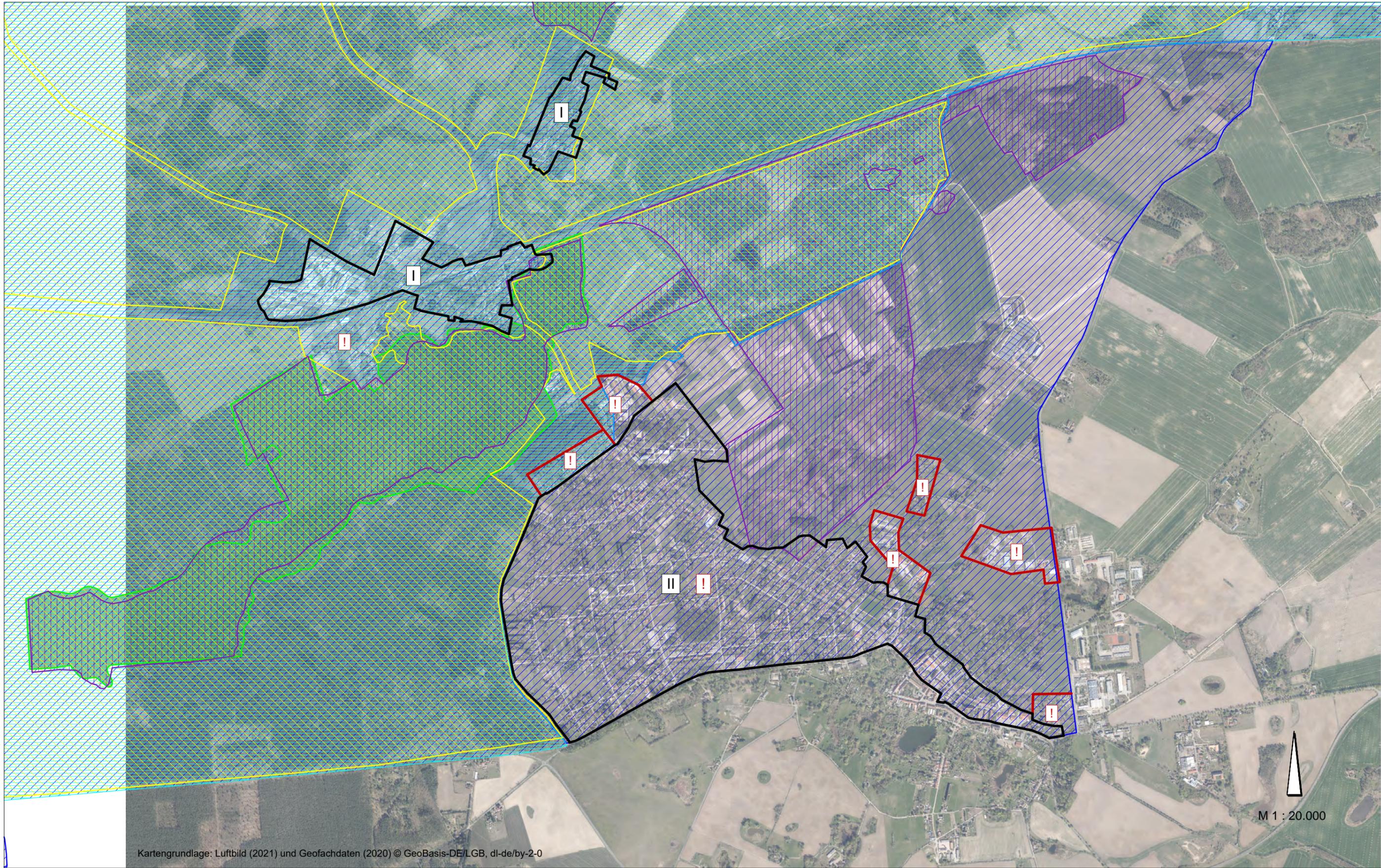
Nr.	Maßnahme	Kurzbeschreibung	Hinweise zur Umsetzung	Ziel
5.4	Beschilderung, Vernetzung und Vermarktung	Einheitliches Beschilderungssystem für Radfahrer, Wanderer und Besucher zu den Angeboten im Stadtzentrum und in den Ortsteilen, Zusammenarbeit mit dem Naturpark Märkische Schweiz und Tourismusverbänden stärken	Zuständigkeit / Umsetzung durch: Stadt, Naturpark und Tourismusverbände einbeziehen	A, E, G
6	Sicherung Münchebergs als Bildungsstandort			
6.1	Entwicklung Standort Grundschule	Neuordnung des Schulstandortes mit Um- und Neubau einschließlich Freiraumgestaltung	Zuständigkeit / Umsetzung durch: Stadt	A
6.2	Erhalt Oberschule in Müncheberg	Schülerzahl stabilisieren bzw. erhöhen durch Attraktivitätssteigerung, verankern in Schulentwicklungsplan	Zuständigkeit / Umsetzung durch: Stadt	A
6.3	Sicherung Kita-Versorgung	Laufende Fortschreibung und Umsetzung der Kita-Bedarfsplanung, Flächenvorsorge (z.B. Standort Seelower Straße, Augustenaue – siehe Blatt 3 und 4).	Zuständigkeit / Umsetzung durch: Stadt	A
7	Förderung Umwelt- und Naturschutz, Sicherung und Entwicklung des Landschaftsraumes			
7.1	Konzept für eine nachhaltige Energieversorgung	Umsetzung des kommunalen Energiekonzeptes weiterführen, Fortschreibung und ggfs. Erweiterung der Zielstellung überprüfen	Zuständigkeit / Umsetzung durch: Stadt	H, I
7.2	Umsetzung des Klimaschutzbeschlusses	Maßnahmenkatalog entsprechend Beschlusslage erarbeiten (Beschluss-Nr. SV 632/07-20)	Zuständigkeit / Umsetzung durch: Stadt	H
7.3	Sicherung und Entwicklung des Landschaftsraumes in der Gemarkung	Umsetzung der vorgeschlagenen Flächenkulisse als Entwicklungsrahmen in der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes einschließlich <u>Landschaftsplan</u>	Zuständigkeit / Umsetzung durch: Stadt	B, G, H
7.4	Entwicklung Landschaftsraum südlich des Stadtkerns bis zur B1	Erarbeiten eines Landschaftsraumkonzeptes, eventuell auch für weitere Bereiche, prüfen	Zuständigkeit / Umsetzung durch: Stadt in Abstimmung mit Eigentümern	B, H
7.5	Neuordnung Schutzgebietsgrenzen LSG „Märkische Schweiz“	Ausgliederung bebauter Bereiche analog zum Bescheid des MUNR vom 10.11.1997. Flächenkulisse generell prüfen und aktuellen Zielen anpassen, beispielsweise Optionen für bebauten Bereiche am Münchehofer Weg prüfen <i>siehe Blatt 1</i>	Antragstellung durch Stadt, Verfahren prüfen und mit Ordnungsgeber abstimmen Zuständigkeit / Umsetzung durch: Verordnungsgeber	B, C, D, H

Nr.	Maßnahme	Kurzbeschreibung	Hinweise zur Umsetzung	Ziel
8	Ausbau und Ergänzung Rad- und Fußwegenetz			
8.1	Fuß- und Radwegekonzept	Förderung des Radverkehrs, Aufstellung eines integrierten Fuß- und Radwegekonzeptes als Grundlage für Ausbau und Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes unter Beachtung von Schulwegen (siehe Pkt. 8.5). Grundlagen und erste Maßnahmenvorschläge sind auf Blatt 6 dargestellt. Erfordernis eines Mobilitätskonzeptes oder integrierten Verkehrskonzeptes prüfen.	<i>Zuständigkeit / Umsetzung durch:</i> Stadt, OT Müncheberg	A, B, F, G, H
8.2	Verbindung Bahnhof – Zentrum Eberswalder Straße	Ergänzung eines parallel zur Fahrbahn geführten, eigenständigen Radweges (gegenwärtig nur einseitig als gemeinsamer Fuß- und Radweg), Ausbau als „Radschnellweg“ prüfen. <i>Siehe Blatt 6</i>	Förderung prüfen, teilweise Grunderwerb erforderlich <i>Zuständigkeit / Umsetzung durch:</i> Stadt in Abstimmung mit Straßenbauträger	A, F, G, H
8.3	Fahrradweg Karl-Marx-Straße	Langfristig Ergänzung eines parallel zur Fahrbahn geführten Radweges <i>Siehe Blatt 6</i>	Förderung prüfen, teilweise Grunderwerb erforderlich <i>Zuständigkeit / Umsetzung durch:</i> Stadt in Abstimmung mit Straßenbaulastträger	A, F, G, H
8.4	Verbindung Zentrum - Bergmannstraße	Schaffung eines Fuß- und Radweges entlang der ehemaligen Kleinbahn als Alternative zur Ernst-Thälmann-Straße, Ergänzung eines parallel zur Fahrbahn geführten Radweges in der Bergmannstraße bis zur Schule und Willes Welt, Ausbau Fußweg von Bushaltestelle bis zur Schule / Willes Welt, sichere Übergänge für Fußgänger und Radfahrer (zur Bushaltestelle, in Kreuzungsbereichen), Schaffung sicherer Schulwege <i>Siehe Blatt 6</i>	Förderung prüfen, teilweise Grunderwerb erforderlich <i>Zuständigkeit / Umsetzung durch:</i> Stadt in Abstimmung mit Straßenbauträger	A, F, G, H
8.5	Förderung sicherer Schulwege	Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindungen zu den Schulstandorten (sichere Fahrwege, Kreuzungspunkte, Beleuchtung etc.), Erarbeitung eines Schulwegekonzeptes prüfen.	<i>Zuständigkeit / Umsetzung durch:</i> Stadt, OT Müncheberg ggfs. in Abstimmung mit Straßenbauträger	A, F, H
9	Förderung des Ausbaus von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien			
9.1	Kommunaler Kriterienkatalog für großflächige Photovoltaikanlagen	als Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage für Politik und Verwaltung, Katalog in den Gremien der Stadt beraten und verbindlich beschließen (Selbstbindungsbeschluss) <i>siehe Anlage</i>	<i>Zuständigkeit / Umsetzung durch:</i> Stadt	B, E, H, I
9.2	Fortführung Bauleitplanung „Windpark Mittelheide“	Wiederaufnahme des Verfahrens (FNP und B-Plan)	<i>Zuständigkeit / Umsetzung durch:</i> Stadt, Investor	H, I

Nr.	Maßnahme	Kurzbeschreibung	Hinweise zur Umsetzung	Ziel
9.3	Kommunale Windenergieplanung – FNP	Nachrichtliche Übernahme der regionalplanerisch noch auszuweisenden Windeignungsgebiete in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, Ausweisung zusätzlicher Flächen prüfen	<i>Zuständigkeit / Umsetzung durch:</i> Stadt	H, I
9.4	Ausbau Photovoltaikanlagen auf Dachflächen	Untersuchung geeigneter Potenzialflächen auf kommunalen Gebäuden und Gebäuden der Müncheberger Wohnungsgesellschaft (MWG), Einflussnahme über Bauleitplanung sichern	<i>Zuständigkeit / Umsetzung durch:</i> Stadt in Abstimmung mit MWG	H, I

Pläne und Karten

- Blatt 1: Schutzgebiete im Siedlungsbereich und Konfliktpotenzial
- Blatt 2: Potenziale zur Innenentwicklung in der Siedlung Müncheberg
- Blatt 3: Wohnflächenentwicklung an der Seelower Straße
- Blatt 4: Gemeinbedarf und Wohnflächenentwicklung südlich der Karl-Marx-Straße im Bereich Augustenaue
- Blatt 5: Flächenentwicklung entlang der Bergmannstraße
- Blatt 6: Rad- und Wanderwegenetz



Kartengrundlage: Luftbild (2021) und Geofachdaten (2020) © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

- | | | | | | |
|---|--|---|--------------------------------|---|---|
|  | NSG "Gumnitz und Großer Schlagenthinsee" |  | FFH-Gebiet "Müncheberg" |  | Konflikt zwischen Nutzung im Bestand und Naturschutz |
|  | LSG "Märkische Schweiz" |  | SPA-Gebiet "Märkische Schweiz" |  | Bauen innerhalb der Schutzgebiete zulässig:
- gemäß § 6 Abs. 1b NP-VO ("Ortslage") |
|  | NP "Märkische Schweiz" | | |  | - gemäß Bescheid des MUNR v. 10.11.97 |

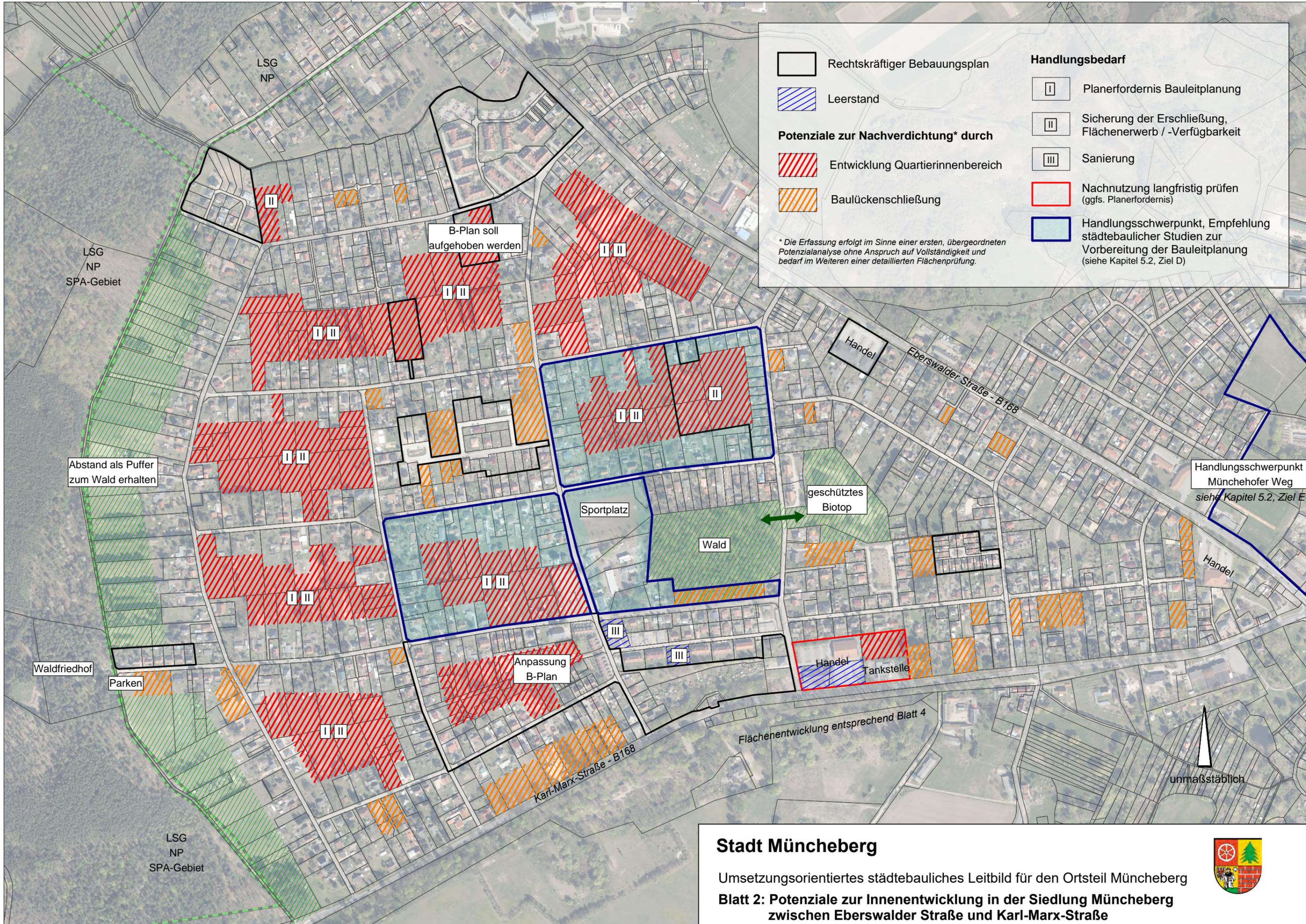
Stadt Müncheberg

Umsetzungsorientiertes städtebauliches Leitbild für den Ortsteil Müncheberg
Blatt 1: Schutzgebiete im Siedlungsbereich und Konfliktpotenzial



August 2023

Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für Stadt-Dorf- und Freiraumplanung 



	Rechtskräftiger Bebauungsplan		Planerfordernis Bauleitplanung
	Leerstand		Sicherung der Erschließung, Flächenerwerb / -Verfügbarkeit
Potenziale zur Nachverdichtung* durch			Sanierung
	Entwicklung Quartierinnenbereich		Nachnutzung langfristig prüfen (ggfs. Planerfordernis)
	Baulückenschließung		Handlungsschwerpunkt, Empfehlung städtebaulicher Studien zur Vorbereitung der Bauleitplanung (siehe Kapitel 5.2, Ziel D)

* Die Erfassung erfolgt im Sinne einer ersten, übergeordneten Potenzialanalyse ohne Anspruch auf Vollständigkeit und bedarf im Weiteren einer detaillierten Flächenprüfung.

Abstand als Puffer zum Wald erhalten

B-Plan soll aufgehoben werden

Handlungsschwerpunkt Münchehofer Weg siehe Kapitel 5.2, Ziel E

Stadt Müncheberg
 Umsetzungsorientiertes städtebauliches Leitbild für den Ortsteil Müncheberg
Blatt 2: Potenziale zur Innenentwicklung in der Siedlung Müncheberg zwischen Eberswalder Straße und Karl-Marx-Straße



Variante B: Alternatives Nutzungskonzept

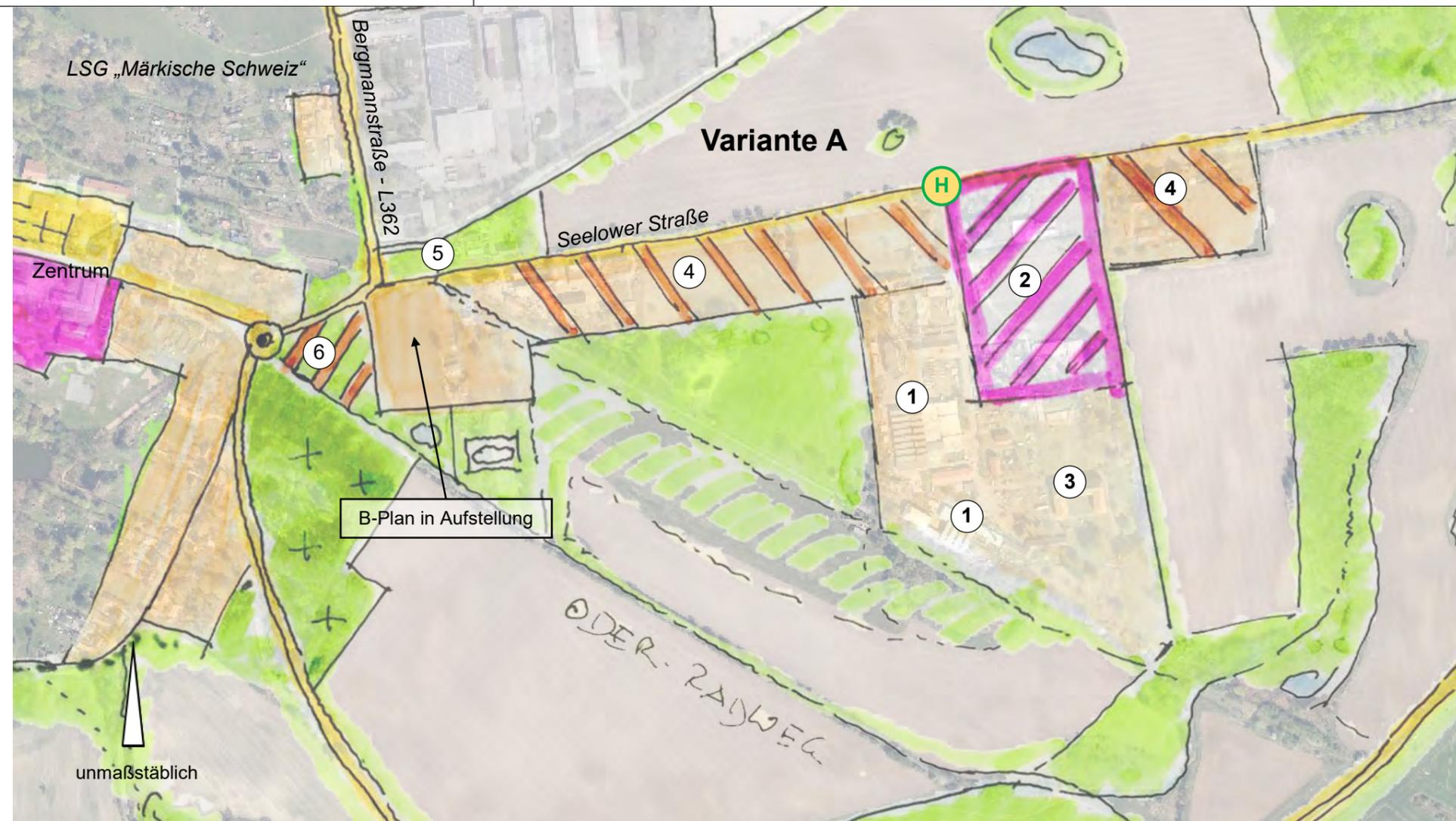
Alternativ können die mehr oder weniger brach gefallenen Gewerbeflächen an der Seelower Straße langfristig für Einrichtungen des **Gemeinbedarfs** vorgehalten und entsprechend entwickelt werden.

Mit dieser Option wurde zunächst gezielt auf Überlegungen zur Ansiedlung einer weiteren Schule in Müncheberg reagiert, für die sich hier ausreichend Flächen anbieten und die bereits vorhandenen Einrichtungen (Kita und Flüchtlingsunterkunft) zusammen mit den bestehenden Wohnbereichen sinnvoll ergänzen. Die Überlegungen zu einem weiteren Schulstandort wurden mittlerweile verworfen, die Option zur großräumigen Entwicklung von verschiedenen Gemeinbedarfsnutzungen an diesem Standort soll jedoch weiterhin als grundsätzlich mögliche Entwicklungsperspektive aufgezeigt werden. So kann die Stadt hier z.B. entsprechende Flächen auch für zukünftige Bedarfe zurückhalten.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist bereits über die Bushaltestelle „Seelower Straße“ gegeben. Eine sichere Fahrradverbindung kann z.B. über die rückwärtig verlaufende Wegeverbindung geschaffen werden.

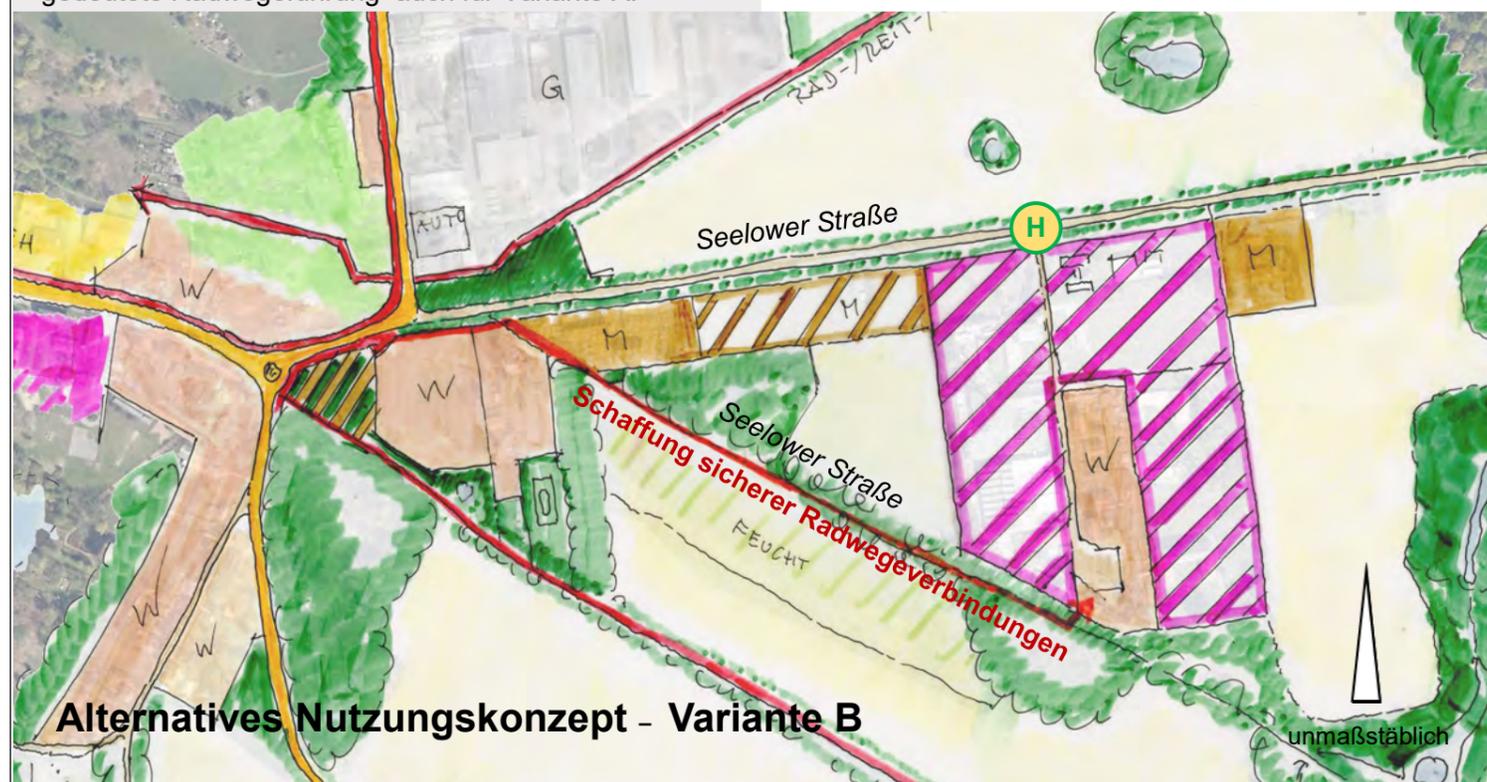
Gleichzeitig wird hier entlang der Seelower Straße auf eine teilweise gewerbliche Nutzung im „Mischgebiet“ reagiert, was nicht konfliktfrei umsetzbar sein wird.

Insgesamt sind hier in der weiteren Planung und Entwicklung deutlich mehr offene Fragen zu klären als in Variante A, die klarer umrissene Entwicklungsziele definiert. Aus städtebaulicher Sicht wird daher empfohlen, mit Variante A weiter zu arbeiten. Dabei können einzelne Aspekte beider Varianten auch miteinander verbunden werden. So gilt beispielsweise die in Variante B angedeutete Radwegführung auch für Variante A.



Entwicklung von Wohnbauflächen durch Umnutzung und Ergänzung der vorhandenen Siedlungsbereiche – Variante A (Darstellung im Gesamtkonzept)

- 1 Gemengelage aus (ehemaligem) Gewerbe, Wohnen und Gemeinbedarf auflösen durch langfristige Umnutzung der größtenteils ungenutzten Gewerbeflächen zum Wohnen
- 2 Integration sozialer Versorgungseinrichtungen mit Entwicklungsperspektiven
- 3 Wohnumfeldverbesserung
- 4 Nachverdichtung durch Ergänzung vorhandener Siedlungsbereiche mit Wohnbebauung
- 5 Gliedernder Grünzug als Puffer und Abschirmung zwischen Gewerbe und Wohnen
- 6 Wiedernutzbarmachung / Nachnutzung des ehemaligen „Krankenhauses“ unter besonderer Beachtung des Waldbestandes



Stadt Müncheberg

Umsetzungsorientiertes städtebauliches Leitbild für den Ortsteil Müncheberg

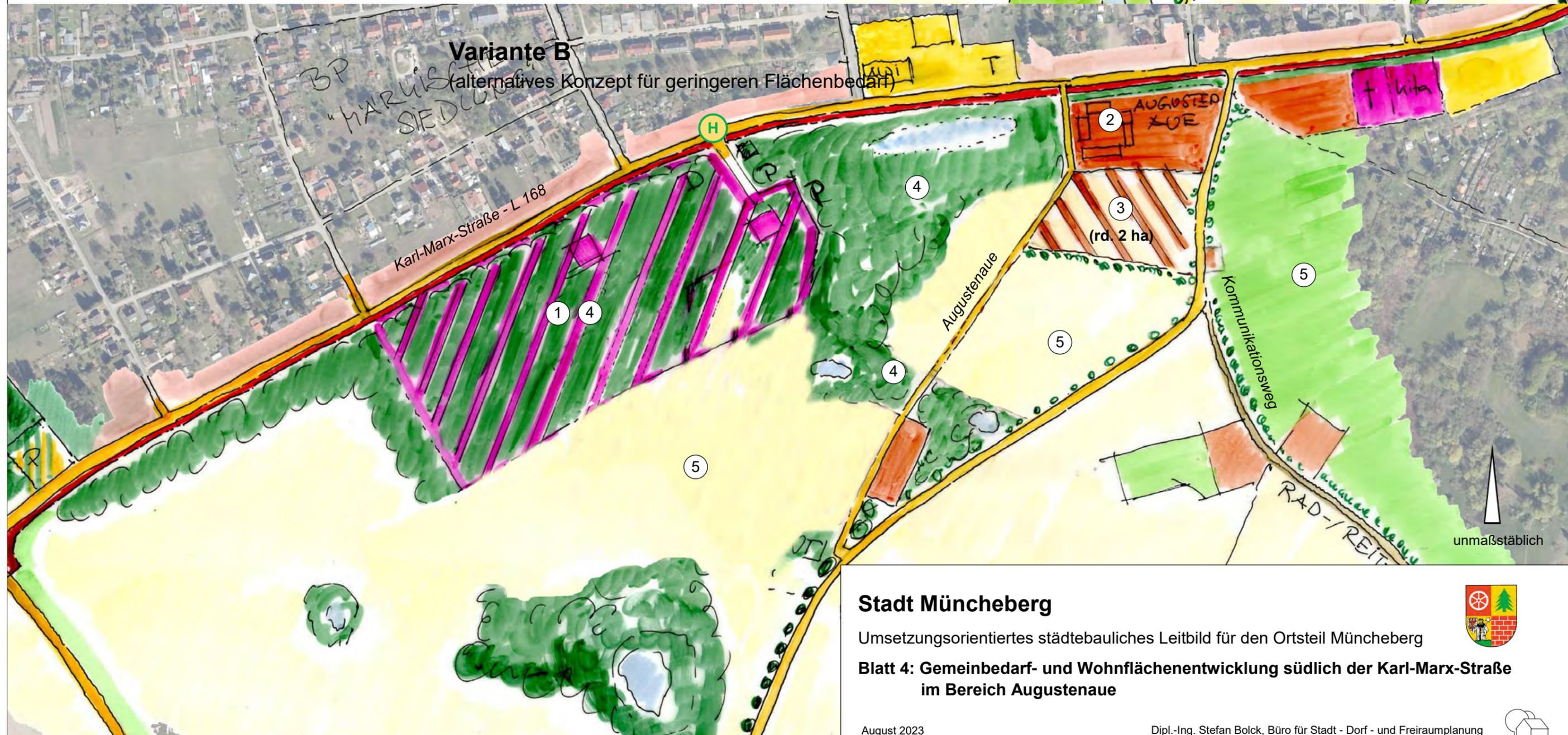
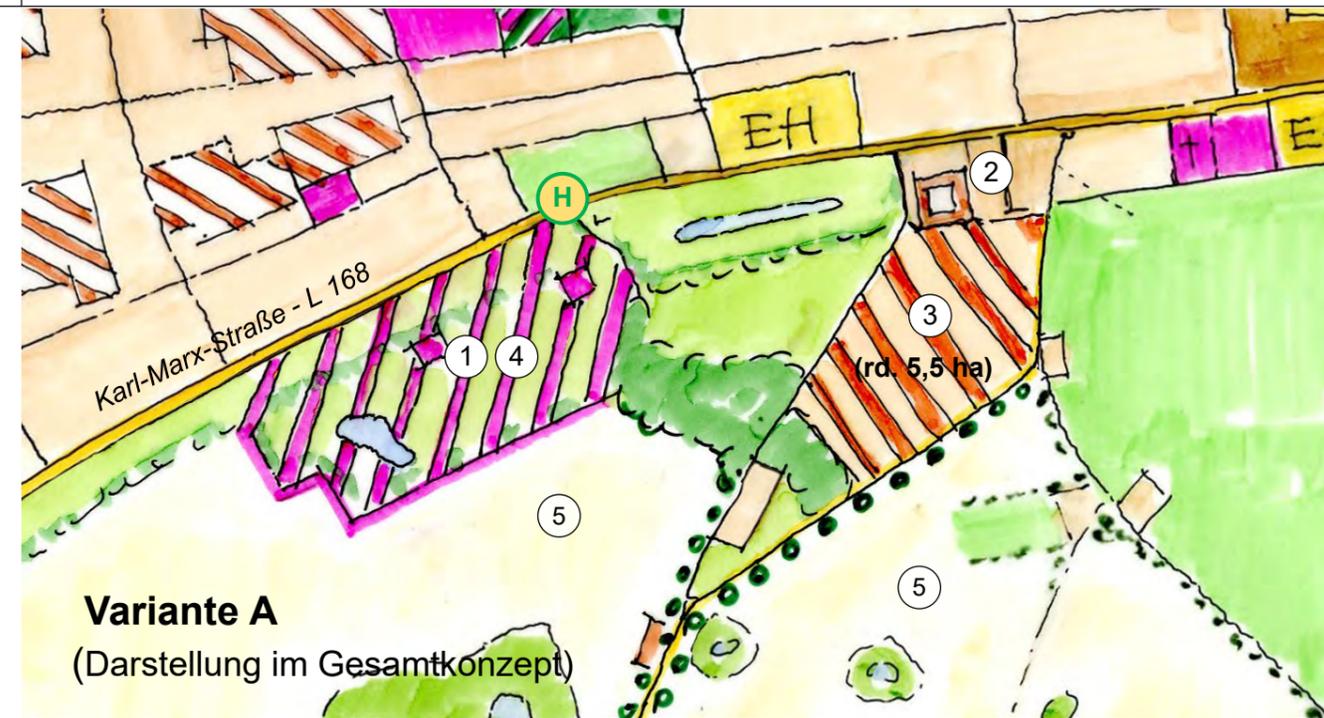
Blatt 3: Wohnentwicklung an der Seelower Straße



Entwicklung von Gemeinbedarfs- und Wohnbauflächen südlich der Karl-Marx-Straße durch Umnutzung und Ergänzung vorhandener Strukturen

Aktive Steuerung der Wohnbauentwicklung durch Bauleitplanung (Umweltbelange, Wohnformen usw.)

- ① Sicherung und Entwicklung der Flächen für Gemeinbedarf (Freizeit, Erholung, Kultur, Bildung, Jugend): Nachnutzungskonzept Heimattiergarten unter besonderer Berücksichtigung vorhandener Grünstrukturen
- ② Nachnutzungskonzept Wohnen Augustenaue - Chance auch für vielfältige gemeinschaftliche Wohnprojekte (z.B. für Familien, Mehrgenerationenwohnen, altengerecht, barrierefrei usw.)
- ③ Maßvolle Erweiterung der Wohnbauflächen unter Berücksichtigung vorhandener Freiraumstrukturen
- ④ Erhalt und Integration vorhandener Grünstrukturen
- ⑤ Erhalt des charakteristischen und vielfältigen Landschaftsraumes



Stadt Müncheberg

Umsetzungsorientiertes städtebauliches Leitbild für den Ortsteil Müncheberg

Blatt 4: Gemeinbedarf- und Wohnflächenentwicklung südlich der Karl-Marx-Straße im Bereich Augustenaue



Sicherung und Entwicklung des Gewerbstandortes Bergmannstraße für lokales und regionales Gewerbe

durch Sortierung und Neuordnung einer gewachsenen Gemengelage aus Gewerbe, Wohnen, Freizeit (Sport, „Willes Welt“) und Gemeinbedarf

 Bedarfsgerechte Sicherung und Neuordnung der Bestandsflächen für kleinteiliges lokales und regionales Gewerbe vorbereiten (z.B. Abstufung von Nutzungsarten, ggfs. emissionsmindernde Maßnahmen der Betriebe)

 Schrittweise Erweiterung der Gewerbeflächen durch Arrondierung entsprechend Bedarf

 Sicherung Schulstandort, Müncheberghalle und des kommunalen Bauhofs

 Entwicklung eines Sondergebietes „Willes Welt“ als neuer und einzigartiger, kultureller Anziehungspunkt in der Region

 Entwicklung von Grünflächen im Zusammenhang eines gliedernden, kommunalen Grünzuges zur Abschirmung der vorhandenen Gemeinbedarfs- und Wohnnutzungen sowie als Abstandsfläche zur südlich angrenzender Wohnentwicklung an der Seelower Straße

① Neuordnung der öffentlichen Erschließung

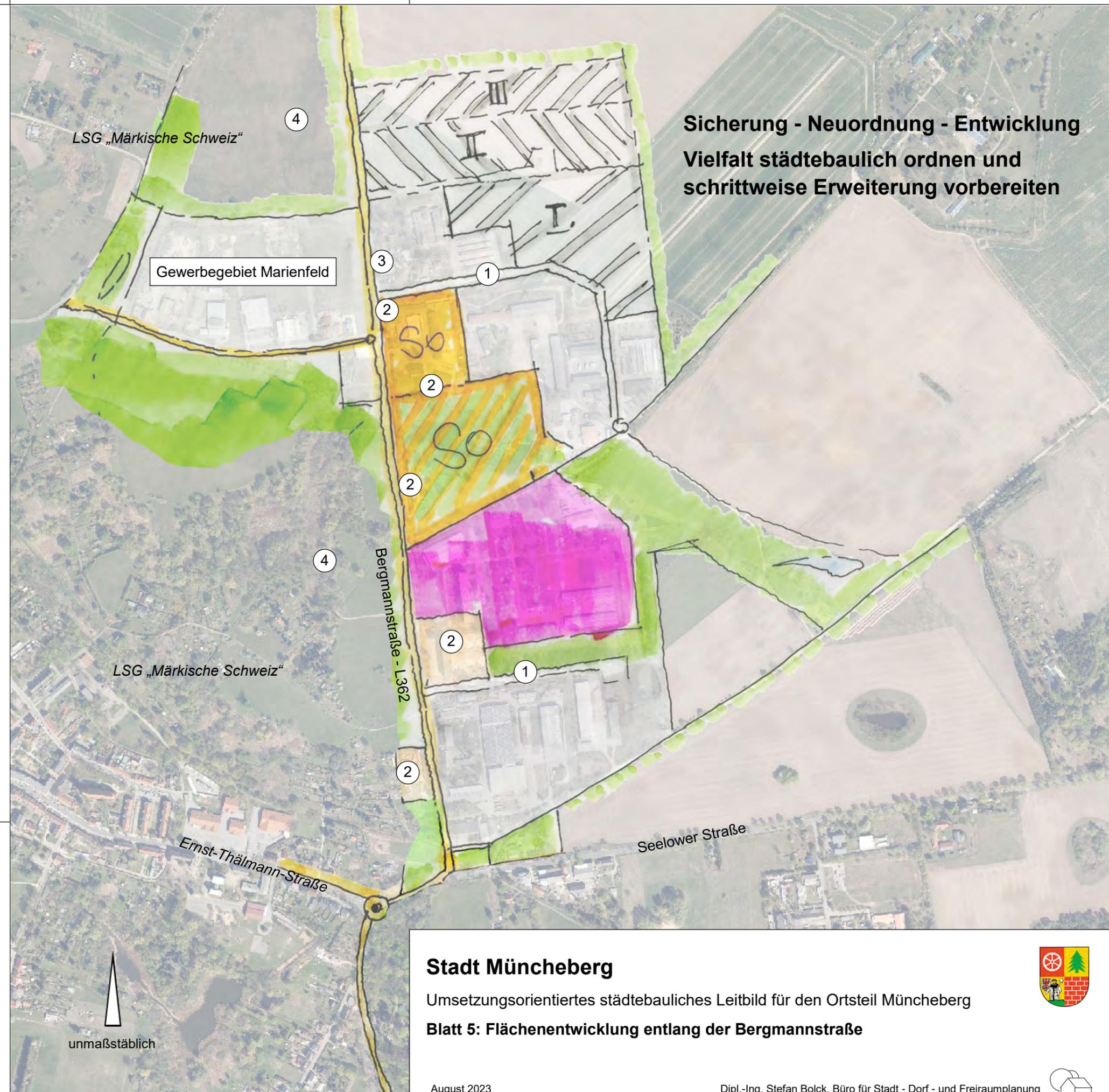
② Wohnstandort (auch als Einzelgebäude) im Bestand sichern, nicht erweitern, abschirmen (z.B. durch Bepflanzung usw.)

③ Langfristige Umnutzung von Wohnflächen in gewerbliche Bauflächen

④ Keine Erweiterung der baulichen Nutzung westlich der Bergmannstraße zulasten des Landschaftsschutzgebietes

Umsetzung durch

- Bauleitplanung (Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes, Bebauungspläne (insb. für Willes Welt, Erweiterungsflächen) und
- vorbereitende städtebauliche Studien (Bereichsentwicklungskonzept)
- Flächenerwerb (Sicherung / Neuordnung der Erschließung)
- Überprüfung der Option einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB

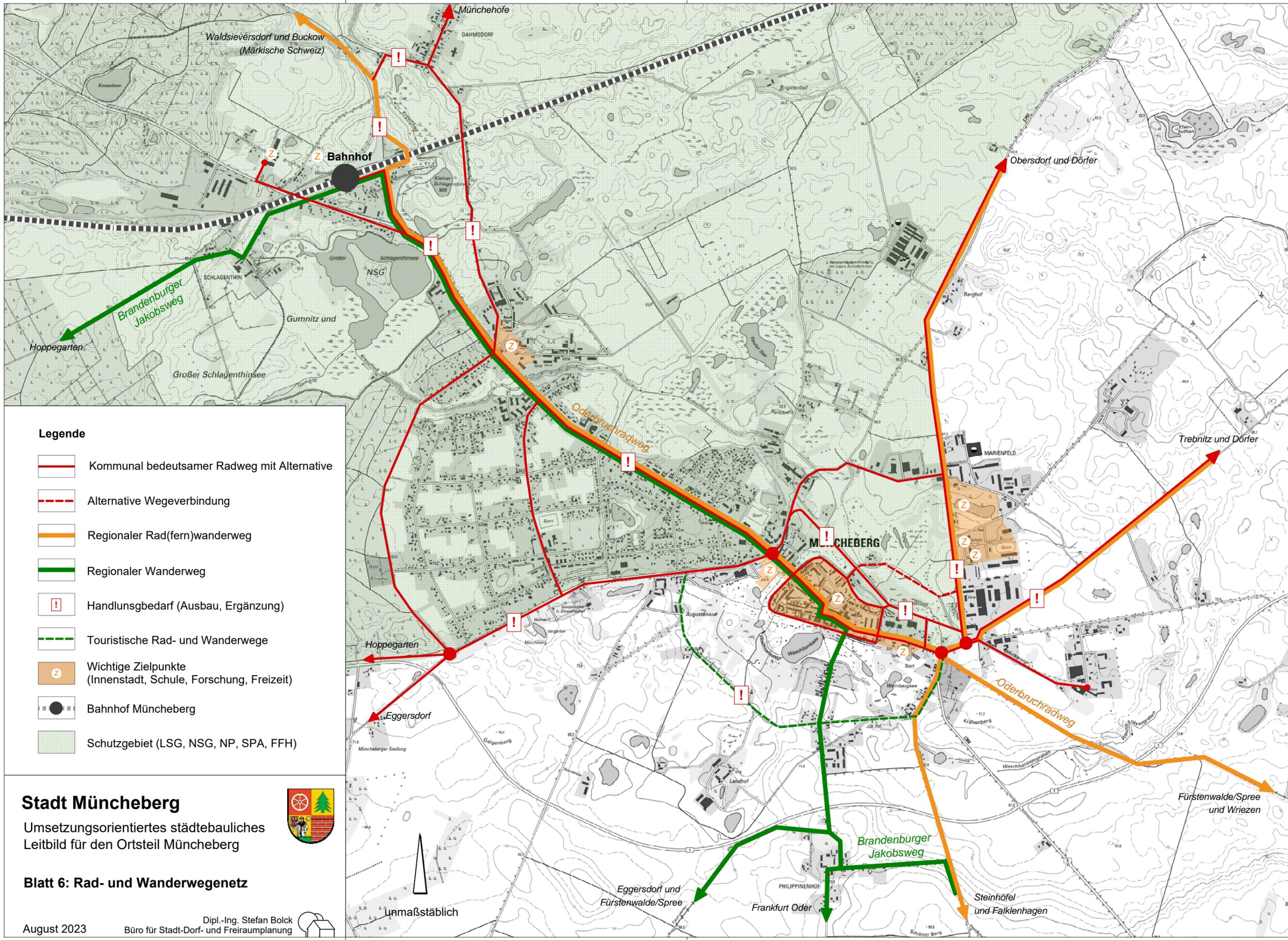


Stadt Müncheberg

Umsetzungsorientiertes städtebauliches Leitbild für den Ortsteil Müncheberg

Blatt 5: Flächenentwicklung entlang der Bergmannstraße





Legende

-  Kommunal bedeutsamer Radweg mit Alternative
-  Alternative Wegeverbindung
-  Regionaler Rad(fern)wanderweg
-  Regionaler Wanderweg
-  Handlungsbedarf (Ausbau, Ergänzung)
-  Touristische Rad- und Wanderwege
-  Wichtige Zielpunkte (Innenstadt, Schule, Forschung, Freizeit)
-  Bahnhof Müncheberg
-  Schutzgebiet (LSG, NSG, NP, SPA, FFH)

Stadt Müncheberg

Umsetzungsorientiertes städtebauliches Leitbild für den Ortsteil Müncheberg



Blatt 6: Rad- und Wanderwegenetz

August 2023

Dipl.-Ing. Stefan Bolck
Büro für Stadt-Dorf- und Freiraumplanung



Unmaßstäblich



Anlagen

- Anlage 1: Vorschlag für einen kommunalen Kriterienkatalog für großflächige Photovoltaikanlagen als Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage für Politik und Verwaltung
- Anlage 2: Ergänzende Hinweise und Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlage 1: Vorschlag für einen kommunalen Kriterienkatalog für großflächige Photovoltaikanlagen als Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage für Politik und Verwaltung

Auf der Basis nachfolgend aufgeführter Handlungsempfehlungen und Leitfäden für die Planung von Freiflächenphotovoltaikanlagen wurden unter Beachtung der konkreten örtlichen Gegebenheiten in Müncheberg sowie aktueller Erkenntnisse wesentliche Kriterien zur Bewertung von PV-Vorhaben als Handlungsleitfaden und Entscheidungsgrundlage für die Müncheberger Politik und Verwaltung zusammengestellt (siehe hierzu auch Kapitel 5.2, Ziel I).

- Vorentwurf Kriteriengerüst des sachlichen Teilregionalplans Regionalplans „Erneuerbare Energien“ der regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Anlage 2 zum Beschluss-Nr. 22/06/33 vom 13.06.2022
- „Planungshilfe Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ der regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, 2020
- „Vorläufige Handlungsempfehlung des MLUK zur Unterstützung kommunaler Entscheidungen für großflächige Photovoltaik-Freiflächensolaranlagen (PV-FFA)“, des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg, 2021
- „Kriterien für naturverträgliche Photovoltaik-Freiflächenanlagen“, Gemeinsames Papier des NABU und der BSW Solar von 2010, aktualisiert 2021

Besondere Berücksichtigung fanden hierbei die mit dem Beschluss zur Aufstellung des sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ veröffentlichten Standortkriterien der Regionalen Planungsstelle Oderland-Spree, die weitgehend unverändert übernommen wurden und gesondert hervorgehoben sind. Sofern für die Stadt Müncheberg aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine andere Wertung der regionalplanerischen Kriterien vorgenommen wurde, ist dies erläutert.

Die verschiedenen Kriterien sind im Folgenden in drei Kategorien eingeteilt, die entweder verpflichtend erfüllt sein müssen (verbindliche Vorgaben) oder der Abwägung im jeweiligen Einzelfall unterliegen (Abwägungskriterien). Diese sind abhängig von der konkreten Situation zu bewerten und unterliegen der Abwägung aller betroffenen Belange am jeweiligen Standort (Einzelfallprüfung). So können in Abhängigkeit von Lage, Topografie, Ausdehnung und Einsehbarkeit des Plangebietes z.B. Maßnahmen zur Reduzierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zwingend erforderlich sein oder nicht benötigt werden. In der Kategorie (A) werden hingegen Standortkriterien benannt, die zum einen geeignete Flächen (Positivkriterien) und ungeeignete Flächen (Ausschlusskriterien) für Freiflächenphotovoltaikanlagen benennen. Unter Ausschlusskriterien werden hierbei all jene Flächen gefasst, die aufgrund widerstreitender betroffener Belange grundsätzlich für die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen ungeeignet sind und in jedem Falle auszuschließen sind. Die konkurrierenden Belange bzw. Nutzungen haben hier Vorrang vor der Errichtung von solartechnischen Anlagen und stehen einer entsprechenden Ausweisung entgegen (z.B. Naturschutzgebiete). Zum anderen werden ebenfalls Abwägungskriterien zusammengefasst, die einer Abwägung im Einzelfall und mit allen betroffenen Belangen bedürfen. Die hier benannten Flächen sind in der Regel nur bedingt geeignet, können unter Berücksichtigung besonderer Belange und Maßnahmen jedoch auch für die Anlage von PV-Freiflächenanlagen zur Verfügung stehen (z.B. Nebenflächen von Flugplätzen).

Wie in Kapitel 5.2, Ziel I bereits beschrieben, soll der folgende Kriterienkatalog ein erster Vorschlag für einen kommunalen Kriterienkatalog in Müncheberg sein, der im Einzelnen in den entsprechenden Gremien der Stadt Müncheberg zu diskutieren ist und gegebenenfalls ergänzt, angepasst und weiter präzisiert werden kann. Es wurde versucht, einen möglichst umfassenden, gleichzeitig jedoch auch handhabbaren Kriterienkatalog zu erarbeiten, der jedoch keinesfalls den Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. **Der Katalog ist somit nicht abschließend.** Im Einzelfall sind alle betroffenen öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen, unabhängig davon, ob diese hier aufgeführt sind. Gesetzliche Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

(A) Standortkriterien

Hinweis: Grün hinterlegt sind die Kriterien des Vorentwurfes des Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“, die als Grundsätze der Raumordnung der kommunalen Abwägung zugänglich sind.

A.1 Positivkriterien (Geeignete Standorte)	
1	Konversionsflächen und Deponien
2	Gesicherte Altlastenflächen
3	Flächen im Anschluss an technische Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung (z.B. Biogas- und Windkraftanlagen), Berücksichtigung der Nähe zu Einspeisepunkten wie Hochspannungsleitungen, Umspannwerken usw.
4	Verkehrsnebenflächen des Flugplatzes Eggersdorf
5	Flächen im Umkreis größerer Gewerbegebiete <i>Die Regionalplanung bestimmt einen Abstand von bis zu 3 km als geeignet.</i>
6	Artenarme oder vorbelastete Intensivacker- und Grünlandflächen <i>Die Regionalplanung bestimmt hierfür Flächen mit Ackerzahlen unter 23. Diese Grenze sollte in Abhängigkeit der tatsächlich vorherrschenden Ertragspotenziale in Müncheberg überprüft und ggfs. angepasst werden. Von Bedeutung ist eine differenzierte Betrachtung, die das lokale Ertragspotenzial berücksichtigt und besonders ertragreiche Landwirtschaftsflächen in jedem Fall ausschließt.</i>
7	Ehemalige Windeignungsgebiete mit Windkraftanlagen (Bestandsschutz beachten!)
8	Fläche ist ökologisch begründet (z.B. als Puffer zu Natur- und Wasserschutzflächen)
A.2 Ausschlusskriterien (grundsätzlich ungeeignete Standorte)	
9	Ortslagen und Siedlungsgebiete (einschließlich Flächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne)
10	Flächen im regionalen Freiraumverbund des LEP HR
11	Flächen im Landschaftsprogramm Brandenburg und Landschaftsrahmenplänen
12	Lokale u. andere wichtige regionale Grünverbindungen, Geschützte Landschaftsbestandteile
13	Naturschutzgebiete („Klobichsee“, „Stobbertal“, „Gumnitz und Großer Schlagenthinsee“)
14	Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete)
15	Landschaftsschutzgebiete („Märkische Schweiz“, „Naturpark Märkische Schweiz“, „Müggespree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“)
16	Naturpark („Märkische Schweiz“) <i>Gemäß Kriteriengerüst der Regionalplanung können Bereiche innerhalb von Naturparks, die weder als Natur- noch als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind, u.U. geeignete sein. Da dies für die Flächen in Müncheberg nicht zutrifft, wird der Naturpark hier als Ausschlusskriterium eingeordnet.</i>
17	Geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG)
18	Feuchtgebiete (Moore, Sümpfe und ähnliche Gebiete)
19	Trinkwasserschutzzone I und II
20	Gewässer (Seen, Teiche, Fließgewässer)
21	Waldgebiete
22	Sonstige hochwertige Landschaftsbildbereiche außerhalb o.g. Gebiete
23	Artenreiche Grünlandflächen und ertragsstarke Landwirtschaftsflächen - <i>siehe Pkt. 6 und 27</i>
24	Flächen der aktiven Rohstoffgewinnung
25	Vorbehaltsgebiet „überregional bedeutendes Gewerbegebiet“ an der B1 / B5
26	Flächennaturdenkmale
27	Betriebsflächen des Flugplatzes Eggersdorf (Landebahn und Schutzbereiche)
A.3 Abwägungskriterium (bedürfen der Überprüfung im Einzelfall)	
28	Landwirtschaftsflächen mit bedingter Eignung. <i>Die Regionalplanung bestimmt hierfür Flächen mit Ackerzahlen zwischen 24 und 28. Diese Vorgaben sollten unter Berücksichtigung der tatsächlich vorherrschenden Ertragspotenziale in Müncheberg überprüft und ggfs. angepasst werden (siehe auch Pkt. 6).</i>

29	Potenzialflächen für die Rohstoffgewinnung (PV als Zwischennutzung)
30	Trinkwasserschutzzone III (A und B)
31	Aktuelle Eignungsgebiete Windenergienutzung <i>Aufgrund des Vorrangs der Windenergie ungeeignete Flächen, eine kombinierte Wind- und Solarenergienutzung ist unter Umständen jedoch möglich (und wird durch die Regionalplanung auch nicht ausgeschlossen). Das Kriterium wird daher entgegen der Regionalplanung nicht als Ausschluss, sondern Abwägungskriterium geführt. Der Vorrang der Windenergie ist zu gewährleisten.</i>
32	Randstreifen von Schienenwegen, Bundes- und Landesstraßen <i>Die Regionalplanung empfiehlt diese Flächen in einem Randstreifen von 200m uneingeschränkt. Aufgrund der in Müncheberg vielfach betroffenen Schutzgebiete und aufgrund des oftmals hochwertigen Landschaftsraumes entlang benannter Trassen sind diese in Müncheberg jedoch nur bedingt geeignet und werden hier als Abwägungskriterium eingeordnet. Das Kriterium wurde um Nebenflächen von Landesstraßen ergänzt. Abhängig vom Einzelfall kann auch das Übertreten des 200m-Korridors eine geeignete Flächenkulisse sein.</i>
33	Abstand zu schutzbedürftigen Siedlungsbereichen (z.B. Wohnen, Erholung, Schule). <i>Die Regionalplanung bestimmt einen Mindestabstand von 200m. Da ein angemessener Abstand maßgeblich von Faktoren wie Topographie, Lage, Einsehbarkeit usw. abhängt, wird das Kriterium entgegen dem Regionalplan nicht als Ausschluss, sondern als Abwägungskriterium geführt. So kann eine bereits vorhandene, vollständige Abschirmung von Siedlungsbereichen durch z.B. dichte Gehölze, Geländesprünge oder eine entsprechende Gestaltung einer PV-Anlage u.U. auch einen geringeren Abstand rechtfertigen und pauschale Abstandsregeln ggfs. zum Ausschluss ansonsten geeigneter Flächen führen.</i>
34	Wildkorridore <i>(können in Anlagengestaltung integriert werden, eine Beeinträchtigung ist auszuschließen)</i>
35	Erosionsgefährdete Standorte
36	Historisch bedeutsame Kulturlandschaften, Naturdenkmal, Bodendenkmalflächen
37	Flächen für Naturschutzprojekte, Pflege- und Entwicklungspläne
38	Künstliche Seen <i>Der Regionalplan ordnet künstliche Seen als für die Photovoltaik geeignete Flächen ein. In Müncheberg ist der Maxsee in seiner heutigen Ausbildung kein natürliches Gewässer. Dieser ist Teil eines LSG und FFH-Gebietes und stellt aufgrund vielfältiger naturschutzrechtlicher Belange keinen geeigneten Standort für PV-Anlagen dar. Weitere künstliche Gewässer sind nicht vorhanden, sodass das Kriterium hier als Ausschlusskriterium einzuordnen ist.</i>

Folgende Kriterien aus dem Kriteriengerüst des Regionalplans wurden nicht übernommen, da entsprechende Flächen in Müncheberg nicht vorhanden sind:

- Hochwasserschutzgebiete und festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Vorbehaltsgebiet Polderflächen
- Vorranggebiete für großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte
- Militärische Bereiche, deren Betreten verboten ist

(B) Kriterien zur umweltverträglichen Ausgestaltung von PV-Anlagen (anlagen- und betriebsbezogene Kriterien)

Hinweis: Grün hinterlegt sind die Kriterien des Vorentwurfes des Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“, die als Grundsätze der Raumordnung der kommunalen Abwägung zugänglich sind.

B.1 Verbindliche Vorgaben (müssen erfüllt sein)	
39	Extensivierung zuvor intensiv genutzter Standorte (hier insbesondere Landwirtschaftsflächen) durch dauerhafte Pflege durch Schafe oder Mahd
40	Ausschluss synthetischer Dünge- u Pflanzenschutzmittel, Gülle, Chemikalien
41	Verwendung von gebietseigenem Saatgut
42	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

43	Erhalt von vorhandenen Biotopstrukturen
44	Reduzierung der Barrierewirkung für Kleintiere
45	Verträgliche Anlagengröße <i>Die Regionalplanung bestimmt eine Minimalgröße von 15 ha und eine Maximalgröße von 200 ha pro Anlage als Abwägungskriterium. Eine verträgliche Anlagengröße ist maßgeblich von den konkreten Standortfaktoren und einer kumulativen Betrachtung aller betroffenen Umweltbelange abhängig (hier insbesondere der Schutzgüter Landschaftsbild, Biotopverbund und Mensch), sodass eine pauschale Mindest- oder Maximalgröße nicht empfohlen wird. In jedem Fall ist eine Vielzahl / ein Nebeneinander kleiner Anlagen zu vermeiden, ebenso wie eine (drohende) Umzingelung von Ortslagen.</i>
46	Gesamtversiegelungsgrad maximal 5 % <i>(inklusive aller Gebäudeteile, Entsiegelungen können gegengerechnet werden)</i>
47	Niederschlagsversickerung auf der Fläche <i>(durch entsprechende Anlagengestaltung: z.B. Tiefe der Modulreihe max. 6.5 m, ausreichend Abstände zwischen den Modulreihen oder Anlage Feuchtbiotop)</i>
B.2 Abwägungskriterien (bedürfen der Überprüfung im Einzelfall)	
48	Reduzierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes <i>(z.B. durch an Topographie und Landschaftsgestaltung angepasste Lage, Eingrünung)</i>
49	Schaffung neuer Lebensräume und Nistplätze, Strukturen und Offenbereiche <i>(z.B. Haufen, Totholz oder Rohbodenstellen für Reptilien, Kleingewässer für Amphibien, Brachflächen für Vögel und Insekten usw.) auch in Verbindung mit vorhandenen Biotopstrukturen zur Stärkung des Biotopverbundes)</i>
50	Reduzierung der Barrierewirkung für Großsäuger (sofern erforderlich) durch Querungshilfen / Migrationskorridore
51	Anteil der die Horizontale überdeckende Modulfläche: max. 50 % der Gesamtfläche der Anlage
52	Vermeidung neuer Freileitungen

(C) Sonstige kommunale Kriterien

C.1 Verbindliche Vorgaben (müssen erfüllt sein)	
53	Absicherung der Maßnahmen aus Kategorie (B) und (C) durch Festsetzungen im Bebauungsplan und / oder städtebaulichen Vertrag
54	Beteiligung der Kommune nach § 6 EEG (0,2 Cent / kWh für eingespeiste Strommenge)
C.2 Abwägungskriterien (bedürfen der Überprüfung im Einzelfall)	
55	Bei der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen: Rückführung der Flächen in die Landwirtschaft
56	Sitz der Betreiberfirma in Müncheberg
57	Fortschrittliche (wirtschaftliche) Kommunal- und / oder Bürgerbeteiligung
58	Direkte Stärkung der lokalen / regionalen Wertschöpfung <i>(z.B. durch Firmenansiedlung Dritter, Arbeitsplatzschaffung)</i>
59	Aktive und frühzeitige Bürgerbeteiligung und Information
60	Förderung naturschutzfachlicher Projekte
61	Sonstige Förderung der Energiewende <i>(z.B. Nutzung von Wasserstoff, Einbeziehung in regionale Energiesysteme)</i>
62	Kombinierte Nutzung von Landwirtschaft und Photovoltaikanlagen <i>(erlaubt unter Umständen auch die Inanspruchnahme höherwertiger Landwirtschaftsflächen)</i>

Anlage 2: Ergänzende Hinweise und Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Offenlage der Entwurfsfassung haben die Bürgerinnen und Bürgern Stellungnahmen mit verschiedenen Hinweisen, Anregungen und Vorschlägen übermittelt. Auf Grundlage der Abwägung der Stellungnahmen wurden die übermittelten Hinweise und Anregungen in ihren Grundsätzen überwiegend in das städtebauliche Leitbild eingearbeitet. Es wurden auch ganz konkrete Ideen und Vorschläge übermittelt, die zumindest teilweise beispielhaft in die Ausführungen zum Leitbild aufgenommen wurden, letztlich jedoch für die Ebene eines städtebaulichen Leitbildes als übergeordnete Entwicklungsplanung zu detailliert sind. Damit diese Hinweise im Einzelnen nicht verloren gehen und bei künftigen Planungen und Entscheidungen der Stadtentwicklung berücksichtigt werden können oder auch als Anregung, Eigeninitiative zu ergreifen, werden diese im Folgenden stichwortartig zusammengefasst.

Ergänzende konkrete Ideen und Vorschläge für den Ortsteil Müncheberg:

- Schulhofgestaltung Oberschule verbessern (z.B. ausreichend Schattenplätze)
- Ansprechpersonen / Beaufsichtigung in den als Schulbus fungierenden Buslinien
- Straßenausbau mit Verkehrsberuhigung in der Siedlung Müncheberg
- Verkehrsberuhigung im Zentrum (z.B. durch Fußgängerüberwege, flächendeckendes Tempo 30, Herausnahme der Hauptverkehrsstraße)
- Vorrang für Rad und Fußgänger an den Kreisverkehren B168 und Seelower Straße
- Landwirtschaftlichen Verkehr in der Innenstadt ausschließen
- Auf eine Umfahrung der Innenstadt sollte verzichtet werden
- Ausbau des Trampelpfad durch den Wald entlang der Karl-Marx-Straße für Radfahrer (Verbreiterung, Befestigung)
- Wunsch der Kinder und Jugendlichen nach einem Skatepark, z.B. im Stadtpark
- Einrichtung eines mobilen Pumptracks für diverse Rollsportarten (Mountainbikes, Skate- & Longboards, BMX usw.) als generationenübergreifender Sport- und Begegnungsraum (z.B. im Stadtpark, Münchehofer Weg 82, Alter Kleinbahnhof, Waschbankwiese, große Wiese vor Oberschule, unterer Bereich des Parkplatzes beim Reiffeisen Baumarkt)
- Spielplatz in der Siedlung Müncheberg
- Stadtgarten besser nutzen (z.B. bürgerverbindendes Projekt, Verbindung verschiedener Initiativen)
- Nachbarschaftsgarten / Fläche für Sommerkino oder Ähnliches (z.B. Grünfläche am Parkplatz Kleinbahnhof)
- Festgelände / Festwiese für z.B. freie Tanzveranstaltungen, Konzerte, kleine Festivals (z.B. im Bereich Augustenaue)
- Streichelzoo
- Weg entlang der Stadtmauer attraktiver gestalten (z.B. durch verschiedene „Stationen“, Spielgeräte, kleine Tische oder interessante Sitzgelegenheiten)
- Entwicklung des Jugendclubs am Münchehofer Weg, Entwicklung und Ausbau des Angebotes auch für andere Nutzergruppen (Kunst, Kultur, Bewegung, Bildung)
- Mehrgenerationenhaus am Münchehofer Weg
- Stadtmöblierung (Sitzgelegenheiten) im Zentrum ohne Konsumzwang
- Begrünung des Stadtzentrums
- Förderung von Projekten und Initiativen in der Innenstadt, Zwischennutzung leerstehender Ladenlokale, Einbindung lokaler Produzentinnen (z.B. Kooperation mit dem Ernährungsrat Ostbrandenburg)
- Potenziale durch Initiativen, die Interesse an einer Ansiedlung im Umland haben (kreativorte-brandenburg.de)
- Weitere Parkplätze inkl. E-Ladestationen in Bahnhofsnähe

- Städtisches Angebot für den Verleih von E-Bikes und Lastenräder (für Senioren, Familien, Besucher)
- Brückenneubau am Münchehofer Weg
- Maßnahmen gegen Vogelschlag
- Keine weiteren Ein- und Zweifamilienhäuser (aus ökologischen und Nachhaltigkeitsbelangen nicht mehr zeitgemäß)

Vorschläge für ein klimafreundliches Müncheberg

- PV-Anlagen auf kommunalen Dächern
- Ökostrom und -Gas für alle kommunalen Gebäude
- Versiegelung kommunaler Flächen vermeiden, Entsiegelung fördern
- Erhöhung des Stadtgrüns (auch innerhalb der Ortsteile, z.B. durch zusätzliche Hecken- und Baumpflanzungen, Gründächer auf Bushaltestellen)
- Gründächer als Forderung für Neubauten
- Alleeen zwischen den Ortsteilen wiederherstellen / ergänzen (z.B. zwischen Obersdorf und Hermersdorf)
- Angebote alternativer Beförderungsmittel schaffen
- Naturnahe und insektenfreundliche Gestaltung von Parks und Grünflächen (z.B. Blühwiesen auf Freiflächen, Randstreifen, Verkehrsinseln)
- Pestizidfreies Müncheberg
- Wirksame Kontrollen bei der Einhaltung von Grenzwerten und Gesetzen, z. B. bei der Ausbringung von Gülle und beim Tierschutz
- Bevorzugte Vergabe von Gewerbeflächen an klimafreundliche / klimaneutrale Betriebe, Festlegung von klimafreundlichen Auflagen, z. B. zur Versiegelung
- Gewerbesteuer für klimafreundliche / klimaneutrale Betriebe senken
- Keine Neugenehmigungen für industrielle Tierhaltung, Biogasanlagen, Schlachthäuser
- Verbesserte Information für Bürgerinnen und Bürger – Was kann jeder Einzelne tun? (z.B. als mögliche Vortragsreihe in der VHS Müncheberg, regelmäßige Informationen im Müncheberger Anzeiger)
- Selbstverpflichtung zur CO₂-Neutralität in Müncheberg bis 2035
- Bevorzugte Umsetzung ökologischer Bauprojekte
- Vermeidung klimaschädlicher Baustoffe
- Tiefbrunnen verbieten oder nur eingeschränkt erlauben

Zusätzliche Vorschläge für einen Kriterienkatalog PV-Anlagen

- Keine Nutzung von Freiflächen, bevor nicht das Potential versiegelter Flächen vollständig ausgenutzt wurde
- Keine Zerschneidung / Inanspruchnahme großer, zusammenhängender Freiflächen (z.B. zu beiden Seiten der Umgehungsstraße)
- Zwingende Doppelnutzung bei Inanspruchnahme von Freiflächen (z.B. Schafbeweidung)
- Bepflanzung mit insektenfreundlichen Arten
- Finanzielle Teilhabe der Einwohner und Einwohnerinnen (z.B. Energiegenossenschaft)
- Bevorzugung von Geschäftsmodellen, die
 - auf kommunalem oder lokalem Eigentum basieren
 - eine Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ermöglichen (Organisation, Finanzierung, Erträge)
 - eine regionale Selbstversorgung durch Energie vor Gewinnerzeugung bevorzugen
 - Orientierung an vorhandenen Regionalen Energiegenossenschaften (Heinersdorf, Rehfelde)