

Anlage 2 zur Beschlussvorlage: Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eberswalde  
 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum FNP-Entwurf zum ABPU am 27.11.2012 / zur Stvv am 13.12.2012  
 (alternative Abwägungsentscheidung für ausgewählte Stellungnahmen)

**(2) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Auswahl von eingegangenen Stellungnahmen)**

Bearbeitungsstand: 02.11.2012

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag Es wird beschlossen, ....	Handlungsbedarf
5.5	<p>Wir hoffen, dass dieser Koordinierungsmangel revidiert werden kann und die im noch geltenden FNP ausgewiesene Gewerbefläche auch weiterhin für die Ansiedlung von Gewerbe, welches für die Stärkung des Verkehrslandeplatzes bedeutsam ist, erhalten bleibt. Zur Information übersende ich Ihnen eine Kopie der Gewerbeerwartungsflächen, auf welchen sich die genannten Einrichtungen befinden, und welche an den Investor, Herrn Peter Korris, verkauft wurden. Sollte der Ihnen vorliegende Rahmenplan nicht berücksichtigt werden können, bitten wir um entsprechende Information und halten eine persönliche Abstimmung vor Beschlussfassung des FNP für unbedingt erforderlich</p>	<p>... dass der Einwendung stattgegeben wird und die Fläche des Flurstücks 957 (Flur 18, Gemarkung Finow) zukünftig als Sonderbaufläche Tourismus/Freizeit/Sport dargestellt wird.</p> <p>Wie bereits unter Pkt. 5.2 und Pkt 5.3 dargelegt, sind der Rahmenplan zur Nachnutzung des Umfeldes im Bereich des Verkehrslandeplatzes sowie die festgesetzten Kompensationsflächen für die Photovoltaikanlage in der Gemeinde Schorfheide (vBP 135 und vBP 137) und die nachrichtlich zu übernehmende Luftverkehrsfläche in den Flächendarstellungen des FNP-Entwurf berücksichtigt worden. Aus diesem Grund wurden im Umfeld des Verkehrslandeplatzes Eberswalde-Finow ca. 14,3 ha gewerbliche Baufläche und der Bereich des Flurstücks 957 (Flur 18, Gemarkung Finow) als Waldfläche dargestellt.</p> <p>Mit der Umsetzung der beabsichtigten Freizeitanlage werden positive wirtschaftliche Effekte und Möglichkeiten für die Tourismusentwicklung und Angebote für Outdoorsport geschaffen, die Eberswalde als Mittelzentrum attraktivieren und in seiner Versorgungsfunktion stärken.</p> <p>Es soll deshalb auf der Ebene des FNP die Möglichkeit gegeben werden, durch Änderung der Darstellung im FNP (Sonderbaufläche Tourismus/Freizeit/Sport) die Voraussetzungen zur Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes gemäß § 8 (2) bzw. (3) BauGB zu schaffen.</p> <p>Dem Vorhaben des Einwenders stehen verschiedene öffentlich-rechtliche Belange gemäß diverser Umweltschutzgesetze und -verordnungen (z. B. Naturschutzgesetz, Waldgesetz, Immissionsschutzgesetz, Trinkwasserschutzverordnung) entgegen.</p>	<b>P, B, U, X</b>

Anlage 2 zur Beschlussvorlage: Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eberswalde  
 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum FNP-Entwurf zum ABPU am 27.11.2012 / zur Stvv am 13.12.2012  
 (alternative Abwägungsentscheidung für ausgewählte Stellungnahmen)

## (2) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß. § 3 Abs. 2 BauGB (Auswahl von eingegangenen Stellungnahmen)

Bearbeitungsstand: 02.11.2012

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag Es wird beschlossen, ....	Handlungsbedarf
		Nur im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann verbindlich geklärt werden, ob die entgegenstehenden Belange ausgeräumt werden können und eine Zulässigkeit des begehrten Vorhabens geschaffen werden kann.	
8.2	<p>Dem Flächeneigentümer wurde das erworbene Grundstück als Investor zur gewerblichen Nutzung angeboten und mit der Aussicht darauf, dass sowohl von der Stadt als auch vom Flughafenbetreiber die Anbindung von Gewerbe an den Fluglandeplatz gewollt und beabsichtigt ist. Grundlage hierfür war die Rahmenplanung der Tower Finow GmbH und der derzeit noch gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998.</p> <p>Auch im Weiteren wurde mir von der Stadt Eberswalde vermittelt, dass meiner Planung als Investor zur gewerblichen Nutzung nichts, jedenfalls keine meinen Investitionen grundsätzlich verhindernden Änderungen des Flächennutzungsplans, entgegensteht.</p> <p>So wurde mir mit Bescheid der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Eberswalde vom 4. Juni 2012 (Az.: 00744-11-13) für die Teilung der Grundstücke die Zulassung einer Abweichung gemäß § 60 BbgBO beschieden. Rückschlüsse auf eine Änderung des Flächennutzungsplans waren auch diesem Bescheid nicht zu entnehmen. Als Auflagen wurden im Rahmen dieses Bescheides die Bestellung persönlicher Dienstbarkeiten zugunsten der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Eberswalde aufgenommen, die sich auf die Erschließung des Grundstücks beziehen. Eine öffentliche Erschließung von Waldflächen wäre nach meiner Auffassung jedoch gar nicht notwendig gewesen.</p> <p>Die Eintragung einer Zufahrt über die L 293 und der Anliegerstraße zum Flugplatz ist für eine Waldfläche schlichtweg nicht erforderlich. Gleiches gilt für das Feuerwehrezufahrtsrecht und die</p>	<p>... dass der Einwendung stattgegeben wird und die Fläche des Flurstücks 957 (Flur 18, Gemarkung Finow) zukünftig als Sonderbaufläche Tourismus/Freizeit/Sport dargestellt wird.</p> <p>Im Amtsblatt der Stadt Eberswalde vom 22.12.2010 wurde die Aufstellung des FNP bekannt gemacht und über die Beteiligung zum FNP-Vorentwurf in der Zeit vom 03.01.2011 bis zum 04.02.2011 informiert. Dem Verkäufer des Grundstücks war darüber hinaus bekannt, dass die Stadt Eberswalde ein Bauleitplanverfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes begonnen hat, da er im Verfahren zum FNP-Vorentwurf bereits eine Stellungnahme abgegeben hat. Hier hätte der Käufer vom Verkäufer des Grundstückes besser informiert werden können und der Käufer hätte sich darüber hinaus auch im Stadtentwicklungsamt vor dem Kauf des Grundstückes informieren können.</p> <p>Gegenstand des Bescheides der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Eberswalde vom 04.06.2012 war ein Antrag des Einwenders auf Abweichung gemäß § 60 BbgBO in Bezug auf Grundstücksteilung entsprechend § 4 Abs. 3 BbgBO). Da die Bearbeitung dieses Antrages keine Überprüfung der Darstellungen des FNP erforderlich machte, war dies auch nicht Gegenstand des Bescheides vom 04.06.2012.</p> <p>Der Vorbescheid vom 25.06.2012 der Unteren Bauaufsichtsbehörde geht dagegen nicht von einer positiven Stellungnahme aus. Die Prüfung ergab, dass der geplante Neubau einer Go-Kart-Anlage,</p>	<b>P, B, U, X</b>

Anlage 2 zur Beschlussvorlage: Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eberswalde  
 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum FNP-Entwurf zum ABPU am 27.11.2012 / zur Stvv am 13.12.2012  
 (alternative Abwägungsentscheidung für ausgewählte Stellungnahmen)

**(2) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß. § 3 Abs. 2 BauGB (Auswahl von eingegangenen Stellungnahmen)**

Bearbeitungsstand: 02.11.2012

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag Es wird beschlossen, ....	Handlungsbedarf
	<p>Brandabstandsflächen, welche ebenfalls im Wege der Dienstbarkeit abgesichert werden mussten. Für die von mir beabsichtigte Nutzung des Grundstücks zum Bau einer Go-Kart-Bahn und eines Paintballspielfeldes habe ich zudem einen Vorbescheid gemäß § 59 BbgBO beantragt. Der Vorbescheid wurde von der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Eberswalde am 25. Juli 2012 erlassen (Az.: 0084-12-05). Von der Bauaufsichtsbehörde wurde mir grundsätzliche Zustimmung zum Vorhaben signalisiert und insgesamt eine positive Bewertung des Vorhabens suggeriert. Es wurde einzig auf die Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes hingewiesen. Davon, dass die von mir beabsichtigte gewerbliche Nutzung des Grundstücks aufgrund einer Nutzungsänderung ein neuer Flächennutzungsplan entgegenstehen könnte, wurde nicht hingewiesen.</p> <p>Vor dem Hintergrund der vorstehend dargestellten Abläufe sind die im Rede stehenden Flächennutzungsplan enthaltenen Nutzungsänderungen nicht nachvollziehbar. Der von der unteren Bauaufsichtsbehörde mit dem Bescheid zur Teilung der Grundstücke und dem Bauvorbescheid gesetzte Rechtsschein lässt einen Hinweis auf die beabsichtigte Nutzungsänderung nicht erkennen.</p> <p>Das in Abstimmung mit der Stadt erstellte Gesamtkonzept der Tower Finow GmbH aus dem Jahr 2011 ist offensichtlich nicht in die Planung einbezogen worden. Der Begründung des Flächennutzungsplans (Bearbeitungsstand 12. April 2012) ist zu entnehmen, dass auch ein Rahmenplan des Betreibers der Flugplatzliegenschaft aus dem Jahr 2006 kein Eingang in die Planung gefunden hatte: wörtlich heißt es hier: <i>Es existiert ein Rahmenplan des Betreibers von 2006 mit einem Nutzungskonzept</i></p>	<p>eines Paintball-Spielfeldes sowie eines Bogenschießstandes planungsrechtlich unzulässig ist. Im Vorbescheid wurde dargelegt, dass wesentliche öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB dem Vorhaben entgegenstehen (z. B. naturschutzrechtliche, wasserrechtliche, bodenschutzrechtliche Belange) und eine abschließende Behandlung und Betrachtung der Gesamtsituation einer Bauleitplanung bedarf.</p> <p>Der FNP 1998 stellt im Umfeld des Flugplatzes anschließend an die nachrichtlich übernommene Fläche für den Luftverkehr eine gewerbliche Baufläche mit einer Größe von ca. 15 ha dar, für die jedoch keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt, auf die sich der neue Flächeneigentümer berufen kann. Mit der Darstellung der gewerblichen Baufläche im FNP 1998 wurde das Planungsziel „Ansiedlung von flugplatzaffinem Gewerbe“ verfolgt. Mit der Änderung der Genehmigung nach § 6 Abs. 4 Luftverkehrsgesetz vom 27.05.2011 hat sich die nachrichtlich zu übernehmende Fläche für den Luftverkehr geändert. Die Lage der gewerblichen Baufläche, die für die Entwicklung des Verkehrslandeplatzes planungsrechtlich vorgehalten werden soll, war im Zuge der Neuaufstellung des FNP anzupassen. Grundlage war dazu der von der WVZ am 18.05.2011 übergebene Rahmenplan, der wie unter Pkt. 8.1. dargelegt, für diesen Bereich überwiegend eine Waldfläche vorgesehen hat. Weiterhin wurden die von der UNB des Landkreises Barnim übermittelten Kompensationsflächen (Trockenrasenpflege und -entwicklung) für die Photovoltaikanlagen in der Gemeinde Schorfheide (vBP 135 und vBP 137) nachrichtlich im FNP-Entwurf übernommen.</p> <p>Wie bereits dargelegt, sind der Rahmenplan zur Nachnutzung des Umfeldes im Bereich des Verkehrslandeplatzes sowie die</p>	

Anlage 2 zur Beschlussvorlage: Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eberswalde  
 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum FNP-Entwurf zum ABPU am 27.11.2012 / zur Stvv am 13.12.2012  
 (alternative Abwägungsentscheidung für ausgewählte Stellungnahmen)

**(2) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß. § 3 Abs. 2 BauGB (Auswahl von eingegangenen Stellungnahmen)**

Bearbeitungsstand: 02.11.2012

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag Es wird beschlossen, ....	Handlungsbedarf
	<p><i>für die Flugplatz-Liegenschaft, dessen Darstellung aber bisher nicht Eingang in die Bauleitplanung der Gemeinde Schorfheide und der Stadt Eberswalde gefunden haben." (vgl. Seite 92 der Begründung zum Flächennutzungsplans).</i></p> <p>Warum offensichtlich bei Erstellung des Flächennutzungsplans die Belange und Interessen der Betreiber der Flugplatz-Liegenschaft, der Erwerber und Investoren unberücksichtigt geblieben sind, ist ebenso wenig nachvollziehbar.</p> <p>Die in der Beikarte 5 zur Begründung des Flächennutzungsplans ausgewiesene Reduzierung lässt sich insgesamt nicht nachvollziehen. Unberücksichtigt bleibt zudem, dass die geplante Investition nicht nur zu einer Stärkung des Verkehrslandeplatzes führt, sondern auch der Förderung des Vereinswesens, unter anderem des dort ansässigen Schützenvereins dient, das geplante Vorhaben der Freizeitgestaltung dient und eine entsprechende Attraktion für das Gebiet darstellt und zwar über die Grenzen der Gemeinde bzw. des Landkreises hinaus.</p> <p>Nach meiner Einschätzung kann die derzeit vorgesehene Nutzungsänderung daher allenfalls auf einen Koordinierungsmangel beruhen. Es wird dringend angeregt, die vorgesehene Nutzungsänderung zu revidieren. Aus meiner Sicht wäre andernfalls mein Bild davon, wie die Stadt Eberwalde mit Investoren umgeht und welches Klima Sie für Investoren schafft, erheblich erschüttert. Ein anderer Schluss kann sich kaum aufdrängen, wenn man bedenkt, dass Grundstücke ausdrücklich und in Abstimmung mit der Stadt als gewerblich nutzbare Flächen veräußert werden, auf eine Gewerbeerwartung im Umkreis im Zusammenspiel mit dem Fluglandeplatz abgestellt wird und nachträglich dem Investor lediglich die Nutzung der Flächen als Wald zugestanden wird.</p>	<p>festgesetzten Kompensationsflächen für die Photovoltaikanlage in der Gemeinde Schorfheide (vBP 135 und vBP 137) und die nachrichtlich zu übernehmende Luftverkehrsfläche Flugplatzfläche in den Flächendarstellungen des FNP-Entwurf berücksichtigt worden. Aus diesem Grund wurden im Umfeld des Verkehrslandeplatzes Eberswalde-Finow ca. 14,3 ha gewerbliche Baufläche und der Bereich des Flurstücks 957 (Flur 18, Gemarkung Finow) als Waldfläche dargestellt.</p> <p>Mit der Umsetzung der beabsichtigten Freizeitanlage werden positive wirtschaftliche Effekte und Möglichkeiten für die Tourismusentwicklung und Angebote für Outdoorsport geschaffen, die Eberswalde als Mittelzentrum attraktivieren und in seiner Versorgungsfunktion stärken.</p> <p>Es soll deshalb auf der Ebene des FNP die Möglichkeit gegeben werden, durch Änderung der Darstellung im FNP (Sonderbaufläche Tourismus/Freizeit/Sport) die Voraussetzungen zur Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes gemäß § 8 (2) bzw. (3) BauGB zu schaffen.</p> <p>Dem Vorhaben des Einwenders stehen verschiedene öffentlich-rechtliche Belange gemäß diverser Umweltschutzgesetze und -verordnungen (z. B. Naturschutzgesetz, Waldgesetz, Immissionsschutzgesetz, Trinkwasserschutzverordnung) entgegen.</p> <p>Nur im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann verbindlich geklärt werden, ob die entgegenstehenden Belange ausgeräumt werden können und eine Zulässigkeit des begehrten Vorhabens geschaffen werden kann.</p>	

Anlage 2 zur Beschlussvorlage: Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eberswalde  
 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum FNP-Entwurf zum ABPU am 27.11.2012 / zur Stvv am 13.12.2012  
 (alternative Abwägungsentscheidung für ausgewählte Stellungnahmen)

**(2) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß. § 3 Abs. 2 BauGB (Auswahl von eingegangenen Stellungnahmen)**

Bearbeitungsstand: 02.11.2012

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag Es wird beschlossen, ....	Handlungsbedarf
	<p>Sollte wider erwartend der Flächennutzungsplan in der vorliegenden Fassung nicht entsprechend angepasst werden, bitte ich Sie dies mir mitzuteilen und halte für diesen Fall eine persönliche Abstimmung für dringend erforderlich.</p> <p>Abschließend erlaube ich mir vorsorglich darauf hinzuweisen, dass die gemeinsame obere Luftfahrtbehörde mir bereits signalisiert hat, dass die von mir beabsichtigte Nutzung des Grundstücks im Bauschutzbereich nach § 17 Luftverkehrsgesetz grundsätzlich keine Bedenken begegnet.</p>		