

STADT EBERSWALDE**BEBAUUNGSPLAN NR. 708 „CLARA-ZETKIN-SIEDLUNG -
HINTER DER FLIEDERALLEE“, 2. Änderung**

Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

PLANUNGSANLASS

Der erste Bauabschnitt im Plangebiet des rechts-wirksamen BPL Nr. 708 „Clara-Zetkin-Siedlung-Hinter der Fliederallee“, 1. Änderung (BPL 708 1Ä) wurde mit der Fertigstellung des Ligusterweges im Sommer 2015 abgeschlossen.

Bei der Vermarktung der neu entstandenen Bau-grundstücke hat sich herausgestellt, dass die angebotenen Grundstücksgrößen (um 500 m² bzw. um 1100 m²) nicht der Nachfrage entsprechen und vor allem Bauland für Einfamilienhäuser um 750 m² gesucht wird. Weiterhin ist die im BPL 708 1Ä fest-gesetzte Verkehrsfläche, die sich am Straßenraster der historischen Clara-Zetkin-Siedlung orientiert, in diesem Maß für die Erschließung nicht erforderlich. Die Kosten für den Straßenbau können reduziert werden. Darüber hinaus sind durch die erfolgte Umlegung gemäß §§ 45 ff Baugesetzbuch (BauGB) gefangene Grundstücke entstanden, die zu erschließen sind.

Aus diesem Grund ist eine erneute Änderung des BPL 708 vorgesehen. Mit dieser sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um entlang einer zweiten Planstraße Bau-grundstücke zwischen 700 und 900 m² für den individuellen Einfamilienhausbau preiswert anbieten zu können.

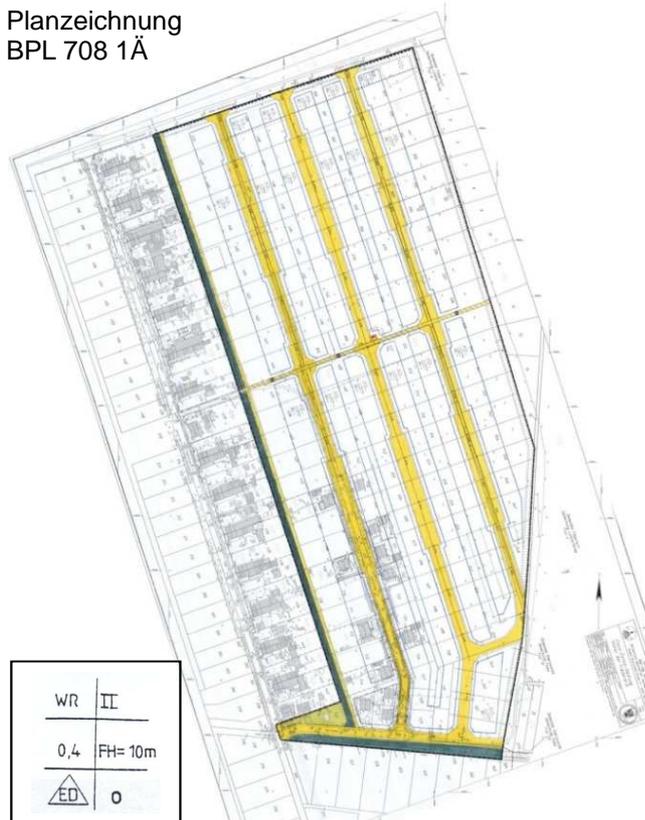


Bereits bebaute Fläche entlang des Ligusterweges



Unbebaute Fläche im Bebauungsplangebiet

Planzeichnung
BPL 708 1Ä

**DERZEITIGER PLANUNGSSTAND**

Seit Januar 1993 ist der BPL Nr. 708 „Clara-Zetkin-Siedlung- Hinter der Fliederallee“ (BPL 708) rechtswirksam und setzt auf einer ehemaligen Ackerfläche (heute überwiegend Grünland) reines und allgemeines Wohngebiet fest. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 140.930 m².

Im Zuge des ersten Erschließungsabschnittes des Ligusterweges im Jahr 1999 hat sich herausgestellt, dass der BPL 708 Mängel hat, die zu ungewollten Einschränkungen für die Bauherren führten und die Bebauung erschwerten.

Aus diesem Grund wurde ein erstes Änderungsverfahren dieses BPL durchgeführt und der BPL 708 1Ä ist seit Juli 2004 rechtswirksam.

Er setzt als **Art der baulichen Nutzung** Reines Wohngebiet (79.217 m²) und im Westen Allgemeines Wohngebiet (31.428 m²) fest. Als **Maß der baulichen Nutzung** sind eine GRZ von 0,4 und eine Zweigeschossigkeit mit einer maximalen Firsthöhe von 10 m (bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche) in offener Bauweise festgesetzt worden. Der erste Bauabschnitt entlang des Ligusterweges (ca. 1/3 des Plangebietes) ist bereits voll erschlossen und weitgehend bebaut.

GEPLANTES ÄNDERUNGSVERFAHREN	EINSICHTNAHME UND ERÖRTERUNG
<p>Es ist beabsichtigt, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 708 „Clara-Zetkin-Siedlung- Hinter der Fliederallee“ (BPL 708 2Ä) im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 4 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.</p> <p>Die maximal zulässige bebaubare Grundfläche im geänderten Bereich liegt unter 70.000 m² und es wird eingeschätzt, dass der BPL 708 2Ä keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.</p> <p>Das Protokoll der Vorprüfung des Einzelfalls ist als Anlage 1 dem Informationsblatt beigefügt.</p> <p>Folgende Flurstücke in der Gemarkung Finow, Flur 19 sind von der geplanten zweiten Änderung des BPL 708 betroffen:</p> <p>500-502, 504-506, 508-510, 511, 512-539, 541-552, 677, 678, 679, 693-702, 704, 705, 743, 828, 830, 832, 834, 836, 838, 840, 842, 844, 846, 848, 851, 853, 855, 857, 1020, 1065, 1066</p>	<p>Stadtentwicklungsamt, Breite Str. 39, 16225 Eberswalde</p> <p style="text-align: center;">21.09.2015 bis 05.10.2015</p> <p>Die Einsichtnahme ist während der Dienstzeiten möglich:</p> <p>Mo, Mi, Do 8-16 Uhr Di 8-18 Uhr</p> <p>Fr 8-12 Uhr</p> <p>Auskünfte über die Planung erteilt während der Sprechstunden im Stadtentwicklungsamt</p> <p>Di 8-12 Uhr und 13-18 Uhr Do 8-12 Uhr und 13-16 Uhr</p> <p>Frau Schwarz (Zi. 6).</p> <p>Das Informationsblatt ist ebenfalls im Internet unter www.Eberswalde.de einsehbar.</p> <p>Stellungnahmen können per E-mail auch unter Stadtentwicklungsamt@eberswalde.de eingereicht werden.</p>

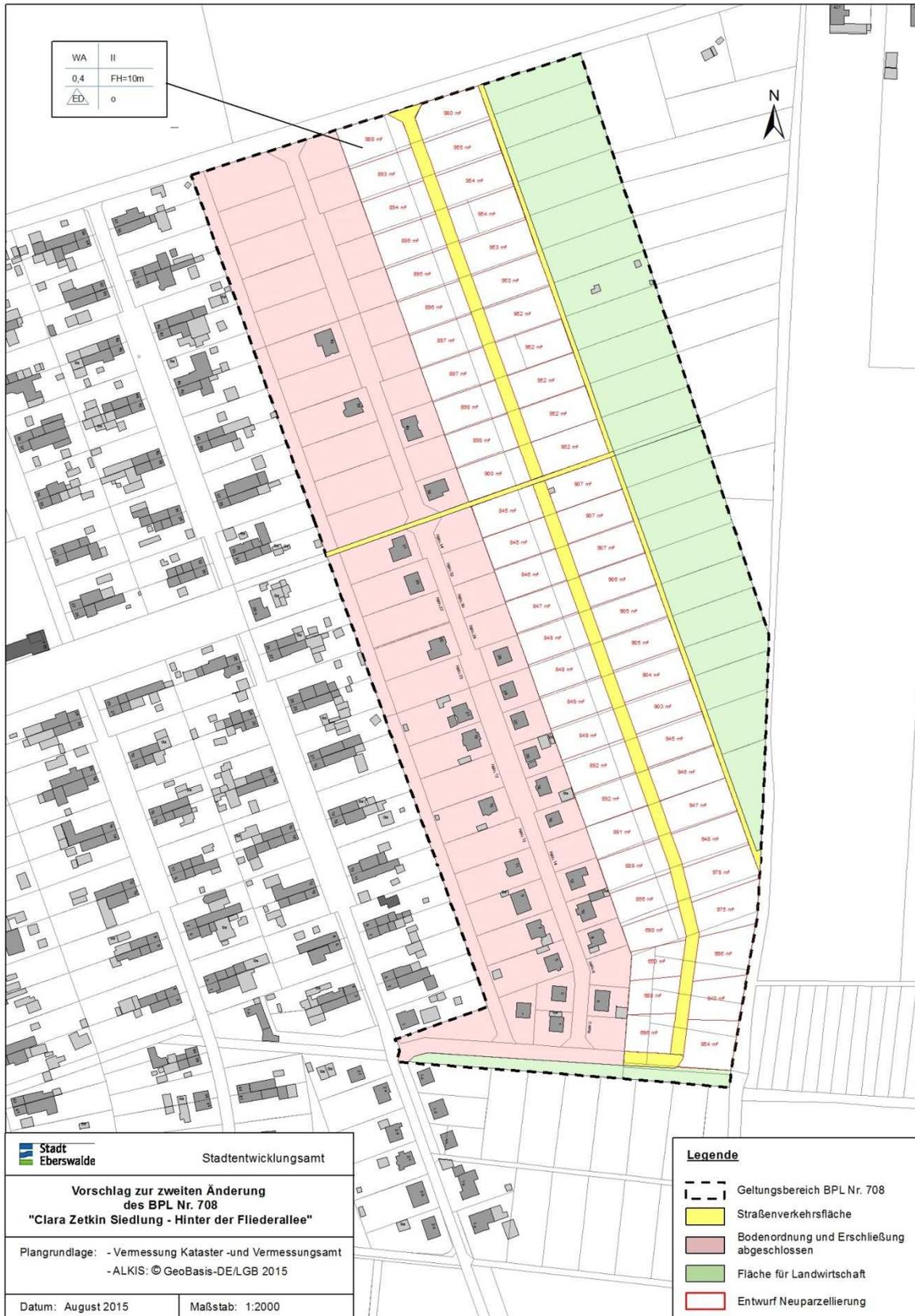
LÖSUNGSANSÄTZE UND VORAUSSICHTLICHE PLANINHALTE:

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Schaffung des Planungsrechts für eine marktgerechte weitere Erschließung des Baugebietes Clara-Zetkin-Siedlung - Hinter der Fliederallee zur Errichtung von Einfamilienhäusern in individueller Bauweise. Es ist beabsichtigt, östlich des Ligusterweges nur noch eine neue Straße festzusetzen. Die Lage der geplanten neuen Erschließungsstraße soll so nach Osten verschoben werden, dass Baugrundstücke zwischen 700 – 900 m² beidseitig der neuen Straße entstehen können. Die **Art der baulichen Nutzung** für das festgesetzte Baugebiet soll zukünftig einheitlich Allgemeines Wohngebiet sein. Das **Maß der Nutzung** wird beibehalten mit einer GRZ von 0,4 und der Zweigeschossigkeit in offener Bauweise. Östlich des Weges (Flurstücke 527 bzw. 526, Gemarkung Finow, Flur 19) soll entsprechend des Bestandes zukünftig Fläche für Landwirtschaft im BPL 708 2Ä festgesetzt werden, und die geplante Baugebietsentwicklung zurückgenommen werden.

Da die Lage und die Zuschnitte der im Änderungsgebiet liegenden Flurstücke eine Umsetzung dieser Planungskonzeption nicht ermöglichen, ist das bereits eingeleitete Bodenordnungsverfahren (gesetzliche Umlegung) gemäß §§ 45 ff BauGB weiterhin erforderlich und zum Abschluß zu bringen.

Mit dieser geplanten Änderung wird ein städtebaulicher Kompromiss geschaffen. Einerseits wird dadurch die weitere Umsetzung des BPL marktgerecht ermöglicht und der Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten auch in ländlich geprägten Ortsteilen entsprochen. Andererseits wird durch die Rücknahme von Wohnbaustandorten am Stadtrand die Orientierung auf zentralere Wohnbauflächenpotentiale gefördert und so auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung angemessen reagiert.

Diese geplante Änderung bedeutet für die Flurstücke 528-539, 541-548 und 1020 (Gemarkung Finow, Flur 19) einen ideellen Wertverlust. Aus dem bisherigen Rohbauland wird entsprechend des Bestandes wieder Fläche für Landwirtschaft. Entschädigungsansprüche gemäß §§ 42 ff BauGB gegenüber der Stadt Eberswalde lassen sich durch die geplante Reduzierung des Wohngebietes im BPL um ca. 25.250 m² nicht ableiten. Infolge der fehlenden Erschließung war seit 1993 die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht möglich und es ist keine Bebauung im nicht erschlossenen Teil des BPL entstanden. Die im § 42 Abs. 2 BauGB genannte Frist von sieben Jahren ist bezogen auf den Wertverlust deutlich überschritten. Die zukünftig als Fläche für Landwirtschaft festgesetzten Flurstücke können entsprechend des gegenwärtigen Bestandes weitergenutzt werden. Nutzungsbeschränkungen, die sich aus der Aufhebung des Baurechtes ergeben, sind auch nach § 42 Abs. 3 BauGB nicht erkennbar.



Planungskonzept für die 2. Änderung des BPL 708

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Mit diesem Informationsblatt soll die Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben werden, bevor das geplante Änderungsverfahren durch die Stadtverordnetenversammlung offiziell eingeleitet wird.

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. §§ 3a und 3c UVPG durch die Stadt Eberswalde

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan (BPL) Nr. 708 „Clara-Zetkin-Siedlung - Hinter der Fliederallee“, 2. Änderung

Verfahren zur Änderung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes

Planungsträger: Stadt Eberswalde

Lage: Eberswalde, Ortsteil Finow, Clara-Zetkin-Siedlung östlich der Fliederallee

Prüfung gemäß § 3 a UVPG

(Feststellung ob Verpflichtung zur Durchführung einer UVP vorliegt)

1.	Handelt es sich um ein in Anlage 1 UVPG genanntes Vorhaben? Welche Nr.?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Nr. 18.8
2.	Besteht für dieses Vorhaben eine UVP-Pflicht?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
3.	Besteht für dieses Vorhaben eine Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Prüfung gemäß § 3 c UVPG entsprechend Anlage 2 UVPG,

1.	Merkmale des Vorhabens			
1.1.	Größe des Vorhabens			
1.2.	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<input checked="" type="checkbox"/> trifft zu	<input type="checkbox"/> trifft nicht zu	
überschlägige Prüfung des Eingriffs		<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
	Kompensation (Minderung/ Ausgleich)	<input checked="" type="checkbox"/> möglich	<input type="checkbox"/> nicht möglich	
1.3.	Abfallentsorgung	<input type="checkbox"/> trifft zu	<input checked="" type="checkbox"/> trifft nicht zu	
1.4.	Umweltverschmutzung und Belästigung	<input type="checkbox"/> trifft zu	<input checked="" type="checkbox"/> trifft nicht zu	
1.5.	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	<input type="checkbox"/> trifft zu	<input checked="" type="checkbox"/> trifft nicht zu	
2.	Standort des Vorhabens			
2.1.	<u>Nutzungskriterien</u> Fläche für Siedlung und Erholung (hier nur Erholungsfunktion) Fläche für land-, forst- bzw. fischereiwirtschaftliche Nutzung (hier Landwirtschaft) sonstige wirtschaftliche Nutzung	Grad der Beeinträchtigung		
		<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
		<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input type="checkbox"/> unerheblich
	<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	
	Kompensation (Minderung/ Ausgleich)	<input type="checkbox"/> möglich	<input type="checkbox"/> nicht möglich	
2.2.	<u>Qualitätskriterien</u> Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Boden, Natur und Landschaft des Gebietes	Grad der Beeinträchtigung		
		<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
	Kompensation (Minderung/ Ausgleich)	<input checked="" type="checkbox"/> möglich	<input type="checkbox"/> nicht möglich	

2.3.	<u>Schutzkriterien</u>			
2.3.1	vorgeschl. FFH oder EU-Vogelschutzgebiet	<input type="checkbox"/> trifft zu	<input checked="" type="checkbox"/> trifft nicht zu	
2.3.2	NSG gemäß § 21 BbgNatSchG	<input type="checkbox"/> trifft zu	<input checked="" type="checkbox"/> trifft nicht zu	
2.3.3	Nationalpark gem. § 20 BbgNatSchG	<input type="checkbox"/> trifft zu	<input checked="" type="checkbox"/> trifft nicht zu	
2.3.4	LSG gemäß § 22 BbgNatSchG	<input type="checkbox"/> trifft zu	<input checked="" type="checkbox"/> trifft nicht zu	
2.3.5	gesetzlich geschützte Biotop gem. § 32 BbgNatSchG	<input type="checkbox"/> trifft zu	<input checked="" type="checkbox"/> trifft nicht zu	
2.3.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete	<input type="checkbox"/> trifft zu	<input checked="" type="checkbox"/> trifft nicht zu	
2.3.7	Gebiet, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<input type="checkbox"/> trifft zu	<input checked="" type="checkbox"/> trifft nicht zu	
2.3.8	Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte	<input type="checkbox"/> trifft zu	<input checked="" type="checkbox"/> trifft nicht zu	
2.3.9	eingetragene Denkmale, Denkmalbereiche, Bodendenkmale gem. BbgDschG	<input type="checkbox"/> trifft zu	<input checked="" type="checkbox"/> trifft nicht zu	
3.	Merkmale der möglichen Auswirkung			
3.1.	Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
3.2.	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen (Polen)	<input type="checkbox"/> trifft zu		<input checked="" type="checkbox"/> trifft nicht zu
3.3.	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
3.4.	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	<input type="checkbox"/> wahrscheinlich		<input checked="" type="checkbox"/> unwahrscheinlich
3.5.	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich



Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. nachteilige Umweltauswirkungen können kompensiert werden.

➔ **Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit**

Textliche Erläuterung der Gesamteinschätzung:

Seit Januar 1993 ist der BPL Nr. 708 708 „Clara-Zetkin-Siedlung - Hinter der Fliederallee“ rechtswirksam (Plangebietsgröße 140.930m²). Mit der ersten Änderung dieses BPL (rechtswirksam seit Juli 2004) wurden vorhandene Mängel geheilt. Der erste Bauabschnitt im Plangebiet (ca. 57.900 m²) ist durch den Ligusterweg erschlossen und die Bebauung beidseitig dieser Straße in großen Teilen bereits umgesetzt.

Die Erschließung des zweiten Bauabschnitts im Plangebiet (ca. 57.750m²) soll durch eine weitere Straße erfolgen. Die damit verbundenen Eingriffe sind durch den rechtswirksamen Bebauungsplan bereits erfasst und zulässig. Zusätzliche Eingriffe sind nicht zu erwarten.

Gegenüber dem rechtswirksamen Plan wird mit der 2. Änderung des BPL auf einer Fläche von ca. 25.250 m² vorhandenes Baurecht im östlichen Plangebiet zurückgenommen und es reduzieren sich damit zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft. Dieser geplante Verzicht auf eine Baulandentwicklung auf Teilflächen des BPL wirkt sich durch die Beibehaltung des Bestandes (Fläche für Landwirtschaft) positiv auf die Schutzgüter aus.

Somit lässt sich keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bezogen auf das geplante Änderungsverfahren ableiten. Die Anwendung des § 13 a BauGB ist somit möglich und zulässig, da die maximal bebaubare Fläche im zweiten Bauabschnitt deutlich unter 70.000 m² liegt.