

Der Bürgermeister

Stadt Eberswalde - Baudezernat - Postfach 10 06 50 - 16202 Eberswalde

Bündnis Eberswalde  
Fraktionsvorsitzender  
Herr Viktor Jede  
Altenhofer Straße 83  
16227 Eberswalde

## Dezernat III

Baudezernentin  
Anne Fellner

Telefon  
03334 / 64-523  
Telefax  
03334 / 64-529

Besucheranschrift  
Breite Straße 41-44

Raum  
215 (Rathaus 2. Etage)

E-Mail  
a.fellner@eberswalde.de  
(nur für formlose Mitteilungen  
ohne digitale Signatur)

Internet  
www.eberswalde.de

Allgemeine Öffnungszeiten  
der Stadtverwaltung  
dienstags 9 – 12 Uhr  
und 13 – 18 Uhr  
donnerstags 9 – 12 Uhr  
und 13 – 16 Uhr

Bankverbindung  
IBAN :  
DE97 1705 2000 2510 0100 02  
BIC : WELADED1GZE

O-Bus  
Linien 861/862  
sowie Bus  
Linien 910, 912, 916,  
918, 921 und 923  
bis Haltestelle  
„Am Markt“

Datum 25. Februar 2019

Zeichen  
Unser Zeichen

III-02.3/fe-ag

Betrifft **Ihre Anfrage AF/0122/2019 „Zu den MOZ-Veröffentlichungen vom 07.11.2018  
`Bellodrom ohne Baugenehmigung`, vom 10./11.11.2018 `Spendenaufruf fürs  
Bellodrom` und zum rbb-Vor-Ort-Termin am 29.11.2018“ zur Stadtverordneten-  
versammlung am 28.02.2019**

Sehr geehrter Herr Jede,

zur Beantwortung Ihrer eingangs genannten Anfrage teile ich Ihnen Folgendes mit:

### Zu Frage 1

*Aus welchem Grund wurde der Flächennutzungsplan zum Flurstück 2177 Flur 2  
Finow geändert und war dies konform mit den Konditionen des Kaufvertrages der  
Eigentümer?*

Der erste Flächennutzungsplan (FNP 1998) der Stadt Eberswalde wurde im  
Jahr 1998 (02.11.1998) wirksam. Dieser Flächennutzungsplan wurde bis zur  
Neuaufstellung des FNP durch die Stadtverordnetenversammlung (StVV) im Jahr  
2014 fünfmal geändert.

Die 5. Änderung des FNP (beschlossen am 27.04.2006, genehmigt am 08.06.2006)  
war erforderlich, um den BPL Nr. 626 „Industrie-Innovationszentrum Finow“ aufstellen  
und erarbeiten zu können, um den vorhandenen gewerblichen Standort von Finow  
Automotive und dem Walzwerk durch Investitionsentscheidungen ansässiger und  
zukünftiger Unternehmen zu sichern und zu stärken.

Der FNP 1998 stellte für das Plangebiet dieses BPL „Sonstige SPE-Fläche (Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)“ dar, die im Rahmen der 5. Änderung des FNP 1998 in „Gewerbliche Baufläche“ geändert wurde. Zum Ausgleich für diese Bauflächendarstellung war es ebenso Gegenstand der 5. Änderung des FNP 1998 drei bisherige Bauflächen des FNP 1998 in Waldflächen umzuändern. Es handelte sich um folgende Bauflächen des FNP 1998:

| Fläche  | Darstellung FNP 1998                       | Darstellung nach 5. Änderung FNP 2006 |
|---|--|---------------------------------------|
| Märkische Heide- westliche Teilfläche                                 | Sonderbaufläche<br>Sport/Freizeit/Erholung | Waldfläche                            |
| ehem. Freilichtbühne<br>Schützenplatz                                 | Sonderbaufläche<br>Freilichtbühne          | Waldfläche                            |
| TGE südöstliche Teilfläche,<br>die im BPL als Wald<br>festgesetzt ist | Gewerbliche Baufläche                      | Waldfläche                            |

**Die Änderung in Waldfläche ist im Jahr 2006 und damit 6 Jahre vor dem Verkauf der Fläche im Jahr 2012 erfolgt.**

Siehe hierzu Anlage 1 „Plandarstellung 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde 2006.

Bei der Neuaufstellung des FNP, der am 17.11.2014 wirksam wurde (FNP 2014), wurde die ehem. Konversionsfläche westlich der Pappelallee als „sonstige SPE-Fläche (Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)“ in allen Verfahrensschritten dargestellt. Ziel dieser Darstellung ist es, hier möglichst lange eine Offenlandschaft zu erhalten, bevor über natürliche Sukzession eine Wiederbewaldung erfolgt. Insofern ist diese Flächen- darstellung mit der vorherigen Darstellung als Waldfläche vergleichbar.

Innerhalb des Aufstellungsverfahrens zum FNP 2014 gab es mehrere Beteiligungen der Öffentlichkeit in den Jahren 2011 bis 2013 gemäß den Vorschriften des BauGB. Äußerungen aus der Öffentlichkeit bzw. von Behörden, die ebenfalls mehrmals im Verfahren beteiligt wurden, gab es zur beabsichtigten Freiflächendarstellung der ehem. Konversionsfläche nicht. Eine individuelle Beteiligung einzelner Grundstückseigentümer ist im Rahmen der Erstellung des FNP nicht vorgesehen und auch nicht durchführbar, da alle im Stadtgebiet liegenden Grundstücke vom FNP betroffen sind.

Die Darstellung des FNP 2014 mit Festsetzung der in Rede stehenden Fläche als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Sukzession, Heide, Röhricht (nachfolgend SPE-Fläche genannt) stand den Regelungen des Grundstückskaufvertrages von 2012 nicht entgegen. Verkauft wurde eine im Außenbereich gelegene Waldfläche. Grundlage des Grundstücksverkaufs war ein von Frau Dr. Nicodem in Auftrag gegebenes Verkehrswertgutachten. Laut diesem Verkehrswertgutachten vom 19.07.2012 handelt es sich bei der beurteilten Grundstücksfläche gemäß der 5. Änderung des FNP von 2006 um im Außenbereich gelegenen Wald mit folgender Klarstellung "Aufwaldungsfläche, die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt wurde. Des Weiteren handelt es sich um eine Fläche mit der Bezeichnung Trocken- und Magerrasen sowie Röhricht." Dementsprechend bewertete der Gutachter, welcher von Frau Dr. Nicodem beauftragt war, das Grundstück auch im Hinblick auf die vorhandenen Ruinen als wertlos und es erfolgte der Verkauf der Grundstücksfläche von rund ca. 46.300 qm zum Preis von 1,00 € (siehe Anlage 2 „Beschlussvorlage zur Behandlung in der öffentlichen Sitzung des Hauptausschusses am 20.09.2012 - BV/837/2012“).

#### Zu Frage 2

*Wann wurden die betroffenen Eigentümer von der Änderung des Flächennutzungsplanes in Kenntnis gesetzt?*

Im Rahmen des Verfahrens der Aufstellung des FNP erfolgen mehrere Beteiligungen der Öffentlichkeit und damit auch der Betroffenen gemäß BauGB. Eine Beteiligung einzelner Grundstückseigentümer ist im Rahmen der Erstellung des FNP nicht vorgesehen und auch nicht durchführbar, da alle im Stadtgebiet liegenden Grundstücke vom FNP betroffen sind. Außerdem ist keine Änderung des FNP während der Kaufverhandlungen erfolgt. Die Darstellung als „Waldfläche“ galt bereits seit 2006.

#### Zu Frage 3

*Wurden die Eigentümer schriftlich informiert?*

Wie bereits in der Antwort zu Frage 2 ausgeführt, erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und damit auch der Betroffenen gemäß den Regelungen des BauGB. Da alle Grundstückseigentümer im Stadtgebiet von dem FNP betroffen sind, ist eine einzelfallbezogene schriftliche Information aller Grundstückseigentümer im FNP-Verfahren nicht vorgesehen und auch nicht durchführbar.

Die Bekanntmachung der Genehmigung zum FNP und das Wirksamwerden des FNP wurde verbunden mit dem Hinweis auf das jedermann zustehende Recht auf Einsichtnahme der Planungsunterlagen und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen sowie dem Hinweis auf das Recht Auskunft zu verlangen im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Ausgabe 11/2014 veröffentlicht.

Zu Frage 4

*Wurden ihnen die für sie entstehenden Folgen der Änderung erörtert?*

Siehe Antwort zu Frage 2

Zu Frage 5

*Gab es dazu persönliche Gespräche der Betroffenen mit der Stadtverwaltung und mit welchem Ergebnis?*

Der Grundstückskauf durch Frau Dr. Nicodem erfolgte im Jahr 2012 auf der Grundlage der Beschlussfassung des Hauptausschusses am 20.09.2012 (siehe Anlage 2). Der Flächennutzungsplan sah seit 2006 und damit lange vor den ersten Grundstücksverhandlungen mit Frau Dr. Nicodem (2011) Waldfläche vor.

Zitat aus der Beschlussvorlage zur Behandlung in der öffentlichen Sitzung des Hauptausschusses am 20.09.2012 - BV/837/2012, Seite 3:

*„Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wald ausgewiesen. Der Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes sieht mit der Ausweisung - Sonstige Fläche - die Umgrenzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vor. ...*

*Durch die Käuferin ist ein Antrag auf Waldumwandlung auf eigene Kosten zu stellen.“*

Frau Dr. Nicodem kaufte eine Waldfläche in dem Wissen, dass ihrerseits die Waldumwandlungsgenehmigung einzuholen ist und die sich hieraus ergebenden Maßnahmen durch sie auf eigene Kosten durchzuführen sind. Die Problematik „Waldumwandlung“ wurde frühzeitig – vor Abschluss des Grundstückskaufvertrages - mit Frau Dr. Nicodem thematisiert.

Bei der Ermittlung der Höhe des Kaufpreises wurde neben der Tatsache, dass sich das Grundstück im Außenbereich befindet und im FNP als Wald dargestellt wird auch die geringe Holzqualität des Bestandes, der Verdacht der Kampfmittelbelastung, der Altlastenverdacht und die ruinösen Gebäudereste innerhalb der zu erwerbenden Fläche berücksichtigt.

#### Zu Frage 6

*Seit wann liegen für das genannte Flurstück Bauanträge vor und mit welchem Inhalt?  
Welche Stellung bezog die Verwaltung dazu?*

Mit Bauantrag vom 14.12.2017 beantragte Frau Dr. Nicodem zu folgendem Vorhaben auf dem Grundstück Gemarkung Finow, Flur 2, Flurstück 2177 die Genehmigung:

„Nutzungsänderung einer Fläche in Hundeplatz einschließlich Errichtung einer Zaunanlage (einzufriedende Fläche ca. 35.000 m<sup>2</sup>), eines Unterstandes mit Spielplatz, Trainings- und Pkw-Stellplatzfläche (ca. 2.000 m<sup>2</sup>) sowie einer Bürocontaineranlage mit Miettoilettenstandplatz (befestigte Fläche ca. 200 m<sup>2</sup>) und einer dauerhaften Lichtmastanlage“.

Im Ergebnis der Prüfung des o. g. Bauantrages war festzustellen, dass es sich bei dem im Außenbereich befindlichen Vorhabengrundstück um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) handelt und eine Waldumwandlungsgenehmigung für die im Bauantrag definierte andere Nutzungsart durch die untere Forstbehörde nicht vorliegt. Bereits in der FNP-Ausweisung aus dem Jahr 2006 war die beanspruchte Fläche als Wald ausgewiesen und ist im aktuellen rechtswirksamen FNP als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (sonstige SPE-Fläche) definiert.

Nachdem die Sach- und Rechtslage in einem gemeinsamen Gespräch mit Frau Dr. Nicodem erörtert wurde und Frau Dr. Nicodem ausdrücklich eine Entscheidung zum beantragten Vorhaben begehrte, war der Bauantrag abzulehnen. Die Entscheidung über den gegen den Ablehnungsbescheid eingelegten Widerspruch obliegt dem Landkreis Barnim als zuständige Widerspruchsbehörde.

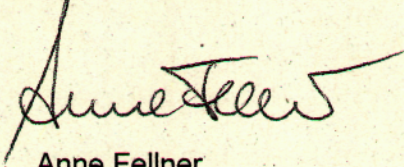
#### Zu Frage 7

*Welche Begründung gab es im Falle der Ablehnung?*

Das Vorhaben befindet sich auf einer Außenbereichsfläche nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Es liegt nicht im Katalog der privilegierten Vorhaben gem. § 35 Abs. 4 BauGB. Im Ergebnis der Prüfung auf forstrechtliche Betroffenheit war festzustellen, dass es sich bei der gegenständlichen Fläche um Wald im Sinne des § 1 nach dem LWaldG handelt. Eine Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 LWaldG liegt nicht vor.

In der gemeindlichen Entwicklungsplanung (FNP) war die beanspruchte Fläche seit 2006 als Waldfläche definiert, im aktuellen FNP aus 2014 ist die Fläche als SPE-Fläche dargestellt.

Mit freundlichen Grüßen



Anne Fellner  
Baudezernentin

**Anlagen:**

- Anlage 1 - Plandarstellung 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde  
(Bereich Walzwerkgelände – Angermünder Straße, Änderungsgebiet 1 (ehem. Walzwerk Finow) und Änderungsgebiet 2 (Märkische Heide III)
- Anlage 2 - Beschlussvorlage zur Behandlung in der öffentlichen Sitzung des Hauptausschusses  
am 20.09.2012 - BV/837/2012).

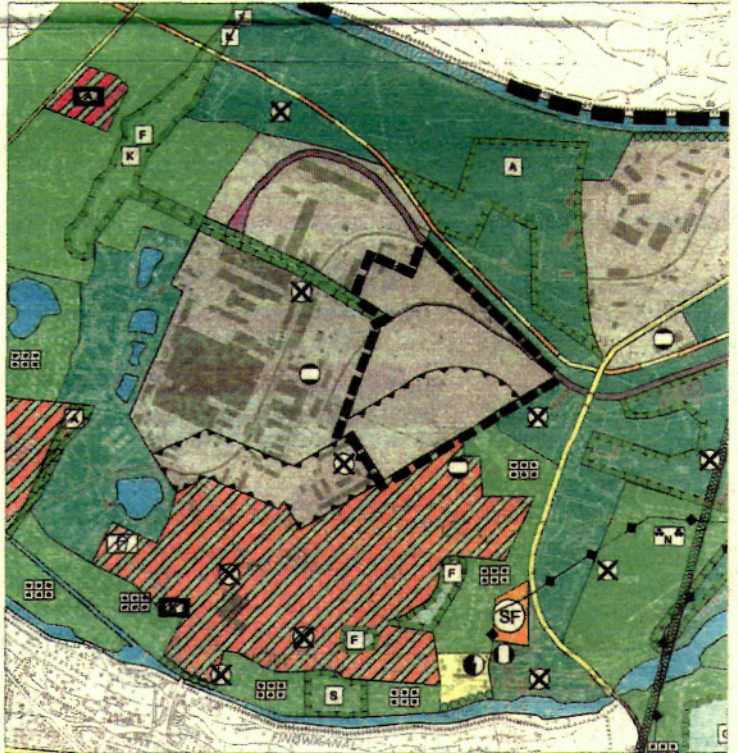
### 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde (Bereich Walzwerkgelände - Angermünder Straße) Änderungsgebiet 1 (ehem. Walzwerk Finow)



**VORHANDENE DARSTELLUNG M 1:12.500**

Legende

|  |  |
|--|--|
|  | Änderungsbereich   |
|  | Umgrenzung von Schutz-, Pflege- u. Entwicklungsflächen                         |
|  | Sonstige Flächen   |
|  | Wald   |
|  | Gewerbliche Baufläche  |
|  | Fläche für Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes |



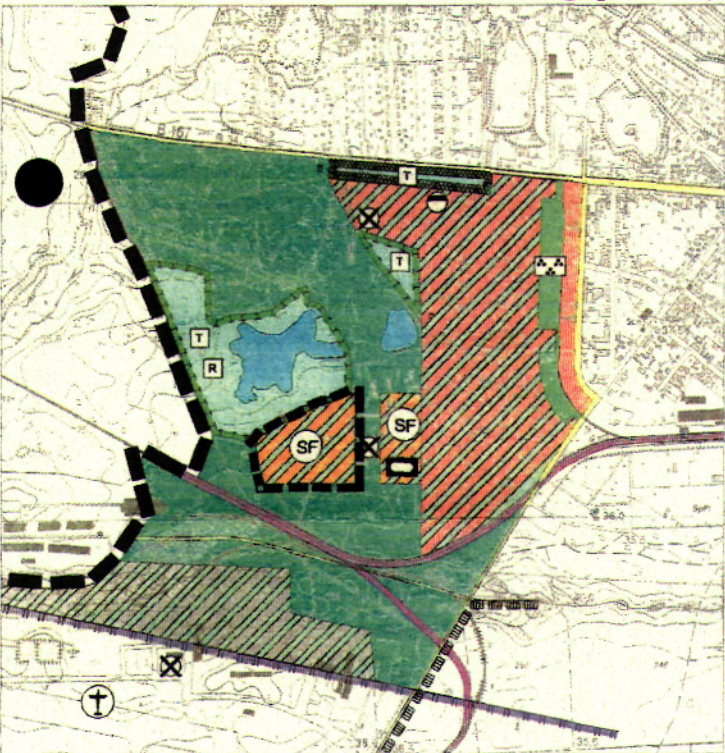
**GEPLANTE DARSTELLUNG M 1:12.500**

Genehmigungsvermerk der Höheren Verwaltungsbehörde im Sinne des Baugesetzbuches:

*mit Verfügung vom 02.06.2006, Az. 6716-10/10 genehmigt.*

Siegel

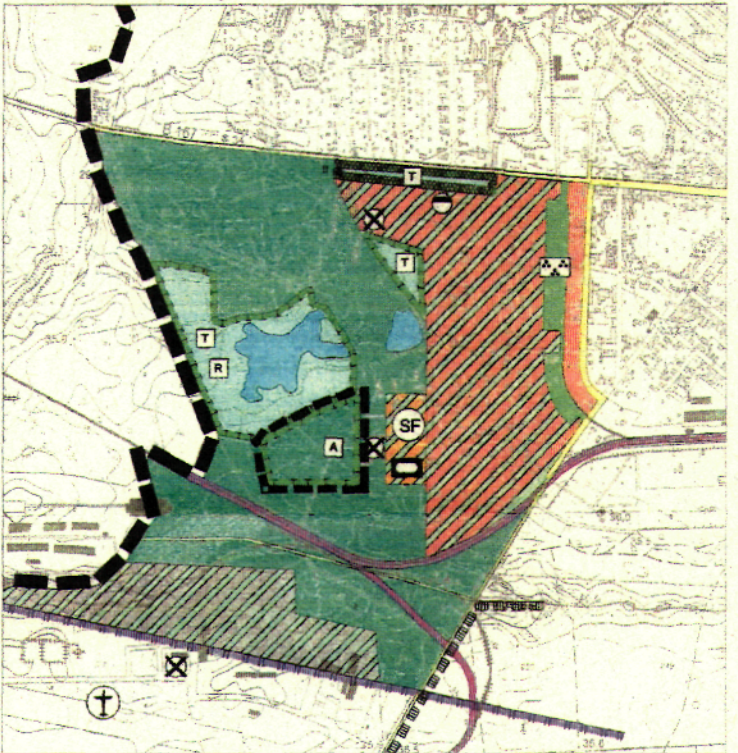
### Änderungsgebiet 2 (Märkische Heide III)



**VORHANDENE DARSTELLUNG M 1:12.500**

Legende

|  |  |
|--|--|
|  | Änderungsbereich                                       |
|  | Sonderbauflächen (SF) Sport / Freizeit / Erholung      |
|  | Durchgrünte Baufläche und Gemeinbedarfsfläche          |
|  | Umgrenzung von Schutz-, Pflege- u. Entwicklungsflächen |
|  | Wald   |
|  | Aufwaldung (A)   |



**GEPLANTE DARSTELLUNG M 1:12.500**

Genehmigungsvermerk der Höheren Verwaltungsbehörde im Sinne des Baugesetzbuches:

*mit Verfügung vom 02.06.2006, Az. 6716-10/10 genehmigt.*

Siegel



**STADT EBERSWALDE**  
**Der Bürgermeister**



DB/Vorlage Nr. **BV/837/2012**

Datum: 24.08.2012

zur Behandlung in Sitzung:  
**- öffentlich -**

Einreicher/zuständige Dienststelle:  
23 - Liegenschaftsamt

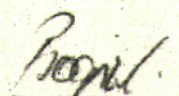
**Betrifft: Grundstücksverkauf für Hundetreff**

**Beratungsfolge:**

|                |            |              |
|----------------|------------|--------------|
| Hauptausschuss | 20.09.2012 | Entscheidung |
|----------------|------------|--------------|

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird ermächtigt, eine Teilfläche des Flurstücks 134 der Flur 2 Gemarkung Finow mit einer Größe von ca. 46.300 qm im Bereich Märkische Heide zu einem Kaufpreis von einem symbolischen Euro entsprechend vorliegendem Verkehrswertgutachten zur Errichtung eines Hundetreffs/Hundeschule zu veräußern.

  
Boginski  
Bürgermeister



| Fin. Auswirkungen: Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nein: <input type="checkbox"/>   |  |                           |           |                             |   |
|---|--|---------------------------|-----------|-----------------------------|---|
| Haus-<br>haltsjahr  | Ertrag / Aufwand<br>bzw. Einzahlung/<br>Auszahlung | Produkt-<br>gruppe        | Sachkonto | Planansatz gesamt<br>(in €) | Aktueller<br>Ertrag bzw.<br>Aufwand<br>(in €) |
| <b>a) Ergebnishaushalt:</b>   |  |                           |           |                             |   |
| 2012  | Ertrag   | 11.17                     | 493100    | 70.000,00                   | 1,00  |
| 2012  | Aufwand  | 11.17                     | 593100    | 70.000,00                   | 0   |
|   |  |                           |           |                             |   |
| <b>b) Finanzhaushalt: (für Investitionen Maßnahmennummer: )</b>   |  |                           |           |                             |   |
| 2012  | Einzahlung   | 11.17                     | 682100    | 70.000,00                   | 1,00  |
|   |  |                           |           |                             |   |
| Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: Ja: <input type="checkbox"/><br>nicht erforderlich: <input checked="" type="checkbox"/> |  |                           |           |                             |   |
| Erläuterung:  |  |                           |           |                             |   |
| Abstimmung mit der Behindertenbeauftragten erforderlich: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/>             |  |                           |           |                             |   |
| Abstimmung erfolgte: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/>   |  |                           |           |                             |   |
| Mitzeichnung Amtsleiter/in:   |  | Mitzeichnung Kämmerer/in: |           | Mitzeichnung Dezernent/in:  |   |
|   |  |                           |           |                             |   |

### Sachverhaltsdarstellung:

Die Stadt Eberswalde ist Eigentümerin der Waldfläche, Flur 2 Gemarkung Eberswalde, Flurstück 134, mit einer Größe von 106.834 qm, welche teilweise in einer Größe von ca. 46.300 qm veräußert werden soll. Die zu veräußernde Fläche befindet sich westlich der Wohnsiedlung Märkische Heide in ausreichendem Abstand (siehe anliegendem Lageplan). Für den Kaufgegenstand wurde ein Verkehrswertgutachten erstellt, das auf Grund der Altlastensituation und der aufstehenden Ruinen einen negativen Verkehrswert ausweist, so dass die Veräußerung zu einem symbolischen Euro erfolgt.

Die Kaufinteressentin betreibt derzeit im Bereich des Flugplatzes Finow einen Hundetreff und erhielt auf Grund des Eigentümerwechsels die Kündigung.

Auf der Suche nach einem geeigneten Standort wurde die nördliche Teilfläche des Flurstücks 134 durch den alten und den neuen Stadtförster und das Städtentwicklungsamt bestätigt.

Auf dem Grundstück befinden sich ungesicherte Ruinen, Schächte und Gruben. Die in Rede stehende Fläche wird im Altlastenkataster der Landkreises Barnim, Untere Bodenschutzbehörde, als altlastenverdächtige Fläche geführt (Militärfläche, Kampfmittelverdachtsfläche).

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wald ausgewiesen. Der Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes sieht mit der Ausweisung -Sonstige Fläche- die Umgrenzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Ziel ist die Erhaltung vorhandener Heidestandorte. Die vorgesehene Nutzung steht dem nicht entgegen. Zur Erschließung des Grundstücks wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den städtischen Flurstücken entlang des ehemaligen Schienenweges und der ehemaligen Verbindungsstraße zum Flugplatz bewilligt.

Durch die Käuferin ist ein Antrag auf Waldumwandlung auf eigene Kosten zu stellen. Die Vermessungskosten werden ebenfalls durch die Käuferin übernommen.

Auf dem Platz soll Sozialisierungstraining für Hund stattfinden, insbesondere Ausbildung von Familienhunden bis zur Erlangung des Sachkundenachweises/Hundeführerschein, Ausbildung von Therapie- und Schulhunden, Seminarangebote, Ausbildung von Hundetrainern, Schulung von Hundezüchtern und Organisation von Hundefesten. Eine Gefahr oder Belästigung durch freilaufende Hunde kann ausgeschlossen werden, da die Kaufinteressentin beabsichtigt, das Gelände sicher einzuzäunen.

Durch die Veräußerung der Fläche entfällt für die Stadt Eberswalde die Verkehrssicherungspflicht, Kosten für Altlastenbeseitigung und Sicherung entfallen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich alle Grundstücksgeschäfte und Vergaben im öffentlichen Teil der Ausschüsse und der Stadtverordnetenversammlung behandelt werden. In den entsprechenden Beschlussvorlagen werden alle schutzwürdigen Daten von einzelnen Personen, wirtschaftliche Verhältnisse betreffende Angaben, Namen und Adressen nicht aufgenommen und insofern anonymisiert. Die Stadtverordneten haben die Möglichkeit,

ggf. die konkreten Angaben zu den schutzwürdigen Daten im Liegenschaftsamt einzusehen und zu hinterfragen. Im Zweifelsfall besteht die Möglichkeit, im Rahmen der Sitzung die Nichtöffentlichkeit herzustellen und die Daten den Stadtverordneten zu benennen.

