

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



DB/Vorlage Nr. **BV/0388/2021**

Datum: 15.02.2021

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

Einreicher/zuständige Dienststelle:  
61 - Stadtentwicklungsamt

**Betrifft: 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde**  
**Behandlung der Stellungnahmen**  
**Beschluss**

---

**Beratungsfolge:**

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt	09.03.2021	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	23.03.2021	Entscheidung

---

**Beschlussvorschlag:**

**1. Behandlung der Stellungnahmen**

Die Stadtverordnetenversammlung entscheidet nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander über die Stellungnahmen zum Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde (Fassung vom 12.05.2020) entsprechend den in der beigefügten Synopse des Stadtentwicklungsamtes vom 25. Januar 2021 (Anlage 1) enthaltenen Beschlussvorschlägen.

**2. Beschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde in der Fassung vom 02. Februar 2021.  
Die Begründung wird gebilligt.

### **3. Auftrag zur Einholung der Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde und zur öffentlichen Bekanntmachung**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 1 BauGB bei der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung einzureichen.

Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen.

### **4. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans als „Flächennutzungsplan Stadt Eberswalde“ 2021 (FNP 2021)**

Mit der Bekanntmachung zur Erteilung der Genehmigung wird gemäß § 6 Abs. 6 BauGB bestimmt, dass der Flächennutzungsplan in der Fassung der 1., 2. und 3. Änderung sowie der 1. Berichtigung neu bekannt zu machen ist.

Boginski  
Bürgermeister

#### **Anlagen**

- Anlage 1: Synopse vom 25. Januar 2021
- Anlage 2: Eingegangene Stellungnahmen zum Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (Bearbeitungsstand 12. Mai 2020) *Die Anlage 2 ist nur im Informationssystem des Sitzungsdienstes einsehbar.*
- Anlage 3: Planzeichnung und Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans (Beschlussfassung 2. Februar 2021)
- Anlage 4: 1. Berichtigung des FNP, Übersichtsblatt und Anlage I aus der Begründung zum BPL 402/1

Finanzielle Auswirkungen:					<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>a) Ergebnishaushalt:</b>						
Haushalts-jahr	Ertrag/Aufwand	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktueller Ertrag bzw. Aufwand	
				€	€	
				€	€	
				€	€	
				€	€	
<b>b) Finanzhaushalt:</b> (für Investitionen Maßnahmennummer: .....)						
Haushalts-jahr	Einzahlung/Auszahlung	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktuelle Ein- bzw. Auszahlung	
				€	€	
				€	€	
				€	€	
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei:					<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
Erläuterung:						
Abstimmung mit dem Klimaschutzmanagement erfolgt:					<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
Einschätzung der Auswirkung auf das Klima:					<input type="checkbox"/> positiv	<input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> negativ
Abstimmung mit Behindertenbeauftragter erfolgt:					<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:		

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Mit dem Beschluss-Nr. 11/116/20 vom 25.06.2020 wurde der Entwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der von der 2. Änderung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Mit Schreiben vom 10.07.2020 wurden 8 TÖB erneut beteiligt und erhielten die Entwurfsunterlagen auf CD zugeschickt. Weitere 20 TÖB bzw. von der Planung Betroffene wurden über die weitere Berücksichtigung ihrer Hinweise aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB informiert und erhielten den Hinweis, dass die Planungsunterlagen in der Zeit vom 06.08.2020 bis zum 07.09.2020 unter

<https://www.eberswalde.de/start/stadtentwicklung/aktuelles/buergerbeteiligungen>

einzusehen sind und während dieser Zeit die Möglichkeit besteht, Stellung zu nehmen.

Ebenso wurden die 24 Bürger, die sich zur Änderung der Flächendarstellung für die Teilfläche E während der frühzeitigen Beteiligung geäußert haben, informiert, dass die Teilfläche E nicht mehr Bestandteil der 2. Änderung des FNP ist und wann die Bürgerbeteiligung zum Entwurf stattfindet.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.08.2020 bis zum 07.09.2020 durch Auslage im Stadtentwicklungsamt sowie online unter <https://www.eberswalde.de/start/stadtentwicklung/aktuelles/buergerbeteiligungen>. Die Beteiligung wurde im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde am 22. Juli 2020 bekannt gemacht.

Gegenstand der Beteiligung zum Entwurf (Bearbeitungsstand 12. Mai 2020) war die Änderung von Flächendarstellungen für folgende sieben Teilflächen:

- Teilfläche B: Bereich „Westend Center“
- Teilfläche C: Bereich „Energie- und Recyclingzentrum Ostend“
- Teilfläche D: Plangebiet BPL Nr. 123 „Schwärzeblick“
- Teilfläche F: Hundetreff „Bellodrom“
- Teilfläche G: Wohnbauflächen Brandenburgisches Viertel West
- Teilfläche H: ehemaliges Heizwerk Rosengrund
- Teilfläche J: Spechthausener Straße

Weiterhin war die Herausnahme der nachrichtlich übernommenen Flächenmarkierung „Stadtumbau Umstrukturierungsgebiet“ Bestandteil der Entwurfsunterlagen.

Während der Offenlage der Planunterlagen gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein. Neun TÖB haben sich mit einer Stellungnahme zum Entwurf der 2. Änderung des FNP geäußert. Aufgenommen in die Synopse wurde zusätzlich ein Schreiben der EWE vom 27.11.2020, in dem der Stadt Eberswalde mitgeteilt wurde, dass das ursprüngliche Investitionsvorhaben am Standort des ehemaligen Heizkraftwerkes Rosengrund (Erzeugung und Einspeisung erneuerbarer Wärme in das bestehende Fernwärmenetz) nach aktuellen Wirtschaftlichkeitsberechnungen unter den gegenwärtigen Förderbedingungen auf unbestimmte Zeit zurückgestellt wird.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der beigefügten Synopse vom 25.01.2021 erfasst und mit Abwägungsvorschlägen versehen. Entsprechend der Beschlussvorschläge (Anlage 1) war es erforderlich, die Planzeichnung und die Begründung (Anlage 2) gegenüber dem Entwurf (Bearbeitungsstand 12. Mai 2020) zu ändern und die Begründung anzupassen.

In der Planzeichnung zur Beschlussvorlage (Bearbeitungsstand 02.02.2021) ist die Teilfläche H nicht mehr Bestandteil der 2. Änderung des FNP.

Der Bereich der Änderung der Flächendarstellung für die Teilfläche G - Wohnbauflächen Brandenburgisches Viertel West wurde geringfügig vergrößert. Ausgehend von der

beschlossenen Fortschreibung der Stadtumbaustrategie (STUK 2018) wurde die bisher im Westen des Wohngebietes dargestellten „Sonstigen SPE-Flächen mit der Zweckbestimmungen Z – Sukzession“ und die Grünfläche „Naturnahe Parkanlage“ entsprechend des Bestandes als Wohnbaufläche dargestellt, um flexibel eine Nachverdichtung auf den Rückbauflächen zu ermöglichen. Ziel ist es das Wohngebiet zu stabilisieren, um die innerstädtischen Baupotentiale zu nutzen. Entsprechend der beschlossenen STUK 2018 wurde auf die bisherige Darstellung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage verzichtet, um flexibel eine klimaangepasste Innenverdichtung vornehmen zu können, bei der die Wohnumfeldgestaltung mit standortangepasster Begrünung eine wichtige Rolle spielen wird. Die Einbeziehung der im Entwurf noch dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ (ca. 0,8 ha) berührt nicht die Grundzüge der Planung. Aus den während des Aufstellungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen lässt sich ableiten, dass eine Nachnutzung der Rückbauflächen im Brandenburgischen Viertel zur Sicherung der Wohnraumversorgung begrüßt wird. Auf die Einholung von Stellungnahmen von der Ergänzung betroffener Öffentlichkeit bzw. berührter Behörden und sonstiger TÖB kann deshalb verzichtet werden.

Ebenfalls wurde die Begrenzung des Windeignungsgebietes Lichterfelde als nachrichtliche Übernahme gemäß dem rechtswirksamen Teilregionalplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und – gewinnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 10.2016 (veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 vom 18.10.2016) in der Planzeichnung angepasst.

Neben redaktionellen Änderungen wurde in der Begründung die Anmerkung des Landesamtes für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2 aus der Synopse (Anlage 1) zur Teilfläche J „Spechthausener Straße“ aufgenommen und auf die Auswirkungen der vorhandenen Verkehrsemissionen hingewiesen. Es wurde im Kapitel 5.6.4 der Begründung ergänzt, dass entsprechend der strategischen Lärmkarte der Stufe 3 gemäß Richtlinie 2002/49/EG aus dem Jahr 2017 ebenfalls die Auswirkungen der vorhandenen Verkehrsemissionen zu beachten sind. Dazu ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln, welche Auswirkungen die vorhandenen Verkehrsemissionen auf die geplante Bebauung haben, welche Anforderungen an den Schutz der Außen- und Innenwohnbereiche sich daraus ergeben und welche Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen umzusetzen sind. Die erfolgten Ergänzungen und Änderungen sind in der Begründung zur Beschlussfassung (Bearbeitungsstand 02.02.2021) zur besseren Nachvollziehbarkeit gelb hinterlegt.

Mit der überarbeiteten Planzeichnung und Begründung (Beschlussfassung 02.02.2021) kann das Verfahren zur 2. Änderung des FNP abgeschlossen werden. Durch den Verzicht auf die Änderung der Teilfläche H, der geringfügigen Vergrößerung der Teilfläche G und der nachrichtlichen Übernahme des geänderten Windeignungsgebietes Lichterfelde ergibt sich kein Erfordernis zur erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens sind nur noch die folgenden sechs Teilflächen

- Teilfläche B: Bereich „Westend Center“
- Teilfläche C: Bereich „Energie- und Recyclingzentrum Ostend“
- Teilfläche D: Plangebiet BPL Nr. 123 „Schwärzeblick“
- Teilfläche F: Hundetreff „Bellodrom“
- Teilfläche G: Wohnbauflächen Brandenburgisches Viertel West
- Teilfläche J: Spechthausener Straße

und die Herausnahme der nachrichtlich übernommene Flächenmarkierung „Stadtumbau Umstrukturierungsgebiet“ Bestandteil der 2. Änderung des FNP, die von der Stadtverordnetenversammlung zu beschließen sind.

Da es einerseits im BauGB keine ausdrücklichen Vorschriften gibt, in welcher Form die 2. Änderung des FNP von der Gemeinde festzustellen ist, andererseits die Erforderlichkeit eines Beschlusses der Gemeinde zum FNP aus § 214 Abs. 1, Satz 1 Nr. 4 BauGB hervorgeht, ist ein einfacher Beschluss ohne Verweis auf einen entsprechenden Paragraphen im BauGB zu fassen.

Danach sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben haben, vom Ergebnis der Abwägung in Kenntnis zu setzen.

Die 2. Änderung des FNP in der Beschlussfassung vom 02.02.2021 ist anschließend gemäß § 6 Abs. 1 BauGB bei der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung einzureichen. Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde ist ortsüblich bekannt zu machen, damit das Änderungsverfahren wirksam wird. Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung zur 2. Änderung des FNP gemäß § 6 Abs. 5 BauGB beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im FNP berücksichtigt wurden.

Gleichzeitig soll gemäß § 6 Abs. 6 BauGB der FNP als „Flächennutzungsplan Stadt Eberswalde 2021“ (FNP 2021) neu bekannt gemacht werden. Neben der 2. Änderung des FNP (nach Vorlage der Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde) sollen die 1. Änderung (Änderung der Flächendarstellung für die Teilflächen „Finow-Süd“ und „Waldsportanlage Finow“) und die 3. Änderung des FNP der Stadt Eberswalde (Änderung der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche für die Teilfläche „Haus am Stadtsee“) Gegenstand der Neubekanntmachung sein.

Weiterhin soll die 1. Berichtigung des FNP, die das Plangebiet des BPL Nr. 402/1 „Kupferhammerweg 9“ umfasst, in den FNP 2021 einfließen (siehe Anlage 4). Dieser BPL wurde gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt und ist am 16.03.2016 in Kraft getreten. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung dieses BPL weicht von der bisherigen Flächendarstellung im FNP ab und soll im Wege der Berichtigung in den FNP 2021 aufgenommen werden.

### Darstellung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen:

Durch die Nachnutzung vorhandener Bauflächen und deren Reaktivierung wird dem Gebot der Innenentwicklung Rechnung getragen (bis auf Teilfläche F). Damit wurden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Vorkehrungen getroffen, um eine Ausdehnung des Siedlungsraumes in den Außenbereich einzugrenzen. Erst in nachfolgenden Planungsschritten zur Nachnutzung bzw. Nachverdichtung der einzelnen Teilflächen ist eine darüber hinausgehende Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen durch die Art- und Weise der Bebauung möglich.

Durch den vorgesehenen Erhalt des Gehölzbestandes und der besonderen Nutzung ist für die Teilfläche F keine Beeinträchtigung des Lokalklimas zu erwarten. Auch hier ist es erst in weiterführenden Planungsschritten möglich, die konkrete Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen abzuschätzen.