

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde Bebauungsplan Nr. 530 „Schulcampus“

PLANUNGSANLASS

Im Bereich des Plangebietes, an der Eberswalder Straße 106-108 im Ortsteil Finow, befinden sich drei in den 70er Jahren errichtete fünfgeschossigen Stahlskelettbauten sowie mehrere Baracken. Die Gebäude stehen seit vielen Jahren leer und sind baufällig. Insgesamt liegt das Grundstück brach und weist einen verwahrlosten Zustand auf. Der Landkreis Barnim hat die Fläche erworben und beabsichtigt, dort einen modernen und zukunftsfähigen Schulstandort als Schulcampus zu entwickeln. Der neue Schulstandort soll dem aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung steigenden Bedarf an Schulplätzen Rechnung tragen. Die vorhandene Bebauung wird beseitigt, die Abbrucharbeiten haben bereits begonnen.



Geplant sind eine vierzügige Oberschule, ein dreizügiges Berufliches Gymnasium, eine Regionalstelle der Kreisvolkshochschule, eine Dreifeldsporthalle sowie weitere Sportflächen und schulbezogene Außenanlagen (z.B. Schulhof, Schulgarten). Die Stadt Eberswalde unterstützt die Planungsabsicht des Landkreises nachdrücklich und hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 530 „Schulcampus“ aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Schulcampus zu schaffen. Zudem soll eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung zu dem südlich des Plangebiets gelegenen Brandenburgischen Viertel hergestellt werden, damit der Schulstandort von dort auf direktem Wege erreicht werden kann.

ZIEL DER PLANUNG

Ziel der Planung ist es, in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Barnim einen modernen Schulcampus zu errichten. Der Geltungsbereich umfasst sowohl Grundstücksflächen des Landkreises als auch weitere städtische Flächen, um Ausgleichsflächen und/ oder im Bedarfsfall weitere Nebenanlagen für den Schulcampus unterzubringen (siehe Abbildung Geltungsbereich, Seite 3).



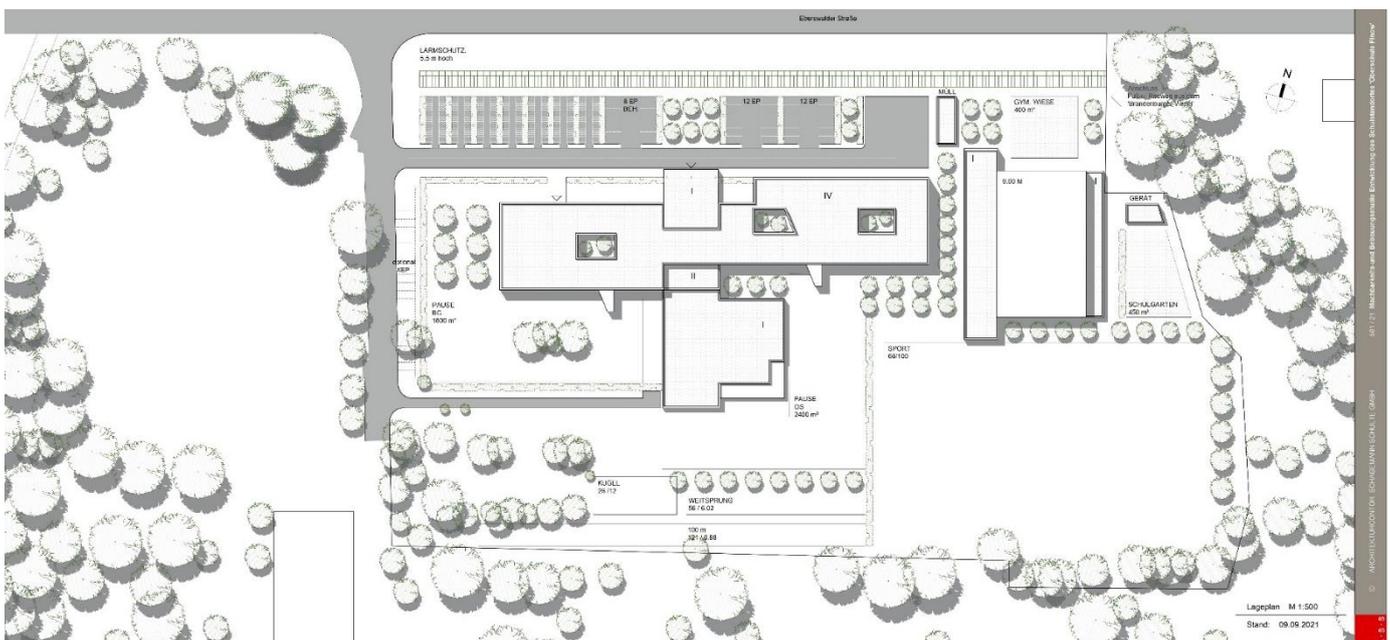
Die Bezeichnung Schulcampus verdeutlicht, dass der Schulstandort eine Kombination aus drei schulischen Angeboten abdeckt. Es sollen eine Oberschule, ein berufliches Gymnasium und eine Kreisvolkshochschule errichtet werden. Die Schulangebote sollen sich ergänzen und ein umfassendes Bildungsangebot, beginnend ab der Sekundarstufe I (Jahrgangsstufe 7) bis in das Erwachsenenalter, gewährleisten. Im regulären Schulbetrieb sollen insgesamt bis zu 840 Schülerinnen und Schüler in der Schule untergebracht werden.

Ziel ist es, die geplanten Einrichtungen einerseits klar voneinander abzugrenzen (Raum- und Freiflächennutzung) und andererseits dabei mögliche Synergien zu nutzen. Hierbei können bspw. die Mehrzweckbereiche wie Mensa und Aula, die Sportanlagen und der Wirtschaftsbereich durch die Schulen gemeinsam genutzt werden.

Insgesamt weist das Raumprogramm erforderliche Nutzflächen für die Schulgebäude von insgesamt rund 8.300 m² aus. Die Nutzung der Oberschule und des Gymnasiums soll alle Voraussetzungen für eine Beschulung von behinderten und nichtbehinderten Schülerinnen und Schülern (Inklusion) gewährleisten. Des Weiteren ist für diese Bereiche ein ganztägiger Betrieb angedacht. Dementsprechend sind eine umfassende Barrierefreiheit und - über die für einen „normalen“ Unterrichtsbetrieb erforderlichen Räume hinaus - weitere Räume und Aufenthaltszonen erforderlich. Die Mittagsversorgung soll durch eine Frischküche sichergestellt werden. Es ist die Errichtung einer Dreifeldsporthalle vorgesehen. Die Sporthalle sowie die Sport-Freianlagen sollen vorrangig dem Schulsport dienen. Sie werden durch die Oberschule und das Berufliche Gymnasium gemeinsam genutzt. Darüber hinaus stehen sie abends und an den Wochenenden auch dem Vereinssport zur Verfügung. Pausenhofflächen sollen für beide Schulen räumlich getrennt vorgesehen werden. Die Außenanlagen können in den Nachmittags- und Abendstunden sowie an den Wochenenden auch durch die Kreisvolkshochschule genutzt werden.

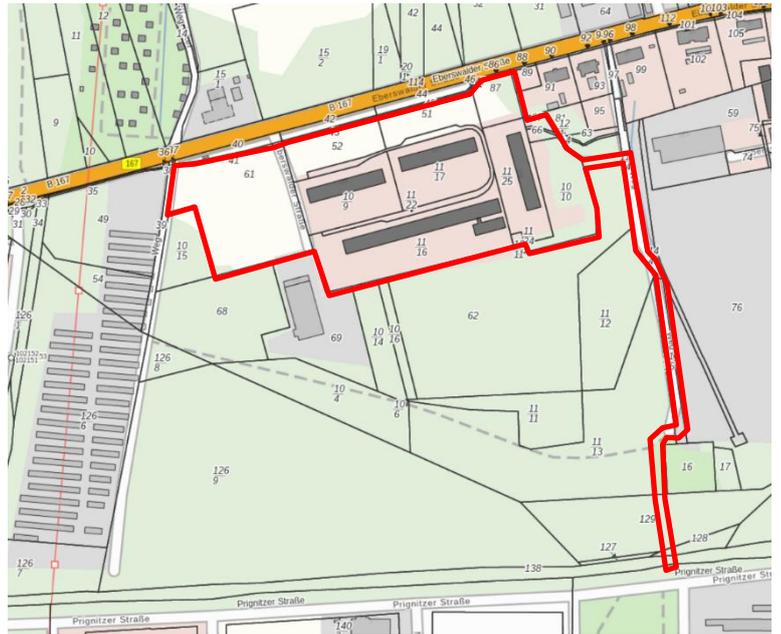
Der Schulcampus soll durch Bäume und Sträucher bepflanzt werden. Zusätzlich ist die Anlage eines kleinen Schulgartens angedacht. Zwischen dem Schulcampus und dem „Brandenburgischen Viertel“ soll eine Fuß- und Radwegeverbindung hergestellt werden. Die Wegeverbindung verläuft durch den südlichen Waldabschnitt bis zur Prignitzer Straße, sie soll eine Breite von 4 m erhalten.

In der nachfolgenden Ideenskizze wurden die geplanten Schulnutzungen beispielhaft dargestellt. Sie zeigt nicht das tatsächliche spätere Aussehen des geplanten Campus. Eine Hochbauplanung für die Schule liegt derzeit noch nicht vor.



VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wurden am 23.11.2021 in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde beschlossen. Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 2 BauGB im Normalverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt, die Änderung des FNP erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 5,4 ha aus der Flur 16, Gemarkung Finow, das Flurstück 10/9, 10/10, 11/12tlw., 11/13tlw., 11/14tlw., 11/15tlw., 11/16, 11/17, 11/22, 11/24, 11/25, 12/1tlw., 51, 52, 61, 62tlw., 66, 67, 87 und der Flur 18, Flurstücke 128tlw., 129tlw., 138tlw..



BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Um für dieses Vorhaben Planungsrecht zu schaffen, muss neben der Aufstellung des Bebauungsplanes, parallel dazu der Flächennutzungsplan geändert werden. Der FNP stellt die Fläche bisher als Wald und Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar (Entwicklungsziel Aufwaldung). Das Vorhabengrundstück ist Teil eines gesamtstädtischen Biotopverbundes, der nördlich und südlich befindliche Landschaftsräume miteinander und mit dem west-östlich verlaufenden Finowkanal vernetzt.



Die Fläche soll entsprechend im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche für Schule und Sport ausgewiesen werden, ein Vorentwurf der FNP-Änderung ist diesem Infoblatt als Anlage 2 beigefügt. Alternativ kommt ggf. auch eine Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung in Betracht, dies wird im weiteren Verfahren geprüft.

ORT DER EINSICHTNAHME UND ERÖRTERUNG

Ort der Einsichtnahme: Stadtentwicklungsamt, Breite Straße 39, 16225 Eberswalde.

Auslegungsfrist: **vom 24.02. bis 11.03.2022**

Die Einsichtnahme kann zu den üblichen Dienstzeiten erfolgen.

Mo, Mi, Do 8-16 Uhr, Di 8-18 Uhr, Fr 8-12 Uhr

Auskünfte über die Organisation erteilt während der üblichen Sprechzeiten:

Di 9-12 und 13-18 Uhr und Do 9-12 und 13-16 Uhr im Stadtentwicklungsamt Frau Pohl, Zi. 4

Das Informationsblatt mit den Anlagen 1 und 2 (Vorentwürfe Bebauungsplan und 4. Änderung des FNP) ist ebenfalls im Internet unter www.Eberswalde.de einsehbar.

Stellungnahmen können per E-Mail auch unter **Stadtentwicklungsamt@eberswalde.de** eingereicht

VORAUSSICHTLICHE PLANINHALTE

Festgesetzt werden soll eine Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 5) mit der Zweckbestimmung „Schule, Volkshochschule und Sport“. Dementsprechend ist diese im B-Plan-Vorentwurf dargestellt und als Anlage 1 dieses Infoblatts beigefügt. Alternativ wäre die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebiets denkbar, eine abschließende Entscheidung über die Ausweisung der Fläche erfolgt im weiteren Verfahren.

Im Bereich des Schulgeländes soll eine außerschulische Nutzung der Schulgebäude, der Schulfreiflächen, der Turnhallen und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig sein. Turnhalle und Sportflächen stehen dadurch auch dem Vereinssport zu Verfügung. Es soll die Möglichkeit bestehen, Schulfreiflächen außerhalb der Schulzeit als öffentlicher Kinderspielplatz zu nutzen.

Zulässig sind neben den Schulgebäuden und den dazugehörigen Sport- und Freiflächen auch die erforderlichen Nebenanlagen, darunter auch Solarmodule an den Gebäuden und Anlagen für Kraft-Wärme-Kopplung, um die Voraussetzungen für eine – ggf. anteilige - Versorgung mit regenerativen Energien zu schaffen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Das bedeutet, 80% der Grundstücksflächen darf von baulichen Anlagen überdeckt werden. Diese GRZ ist erforderlich, weil zu den baulichen Anlagen auch die schulischen Freianlagen und die Sportflächen zählen. Die geplanten Gebäude sollen maximal viergeschossig werden, die zulässige Gebäudehöhe wird mit max. 17 m über Gelände festgesetzt. Zur räumlichen Einordnung und Begrenzung der Gebäudestandorte wird eine überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenzen definiert, die für die Anordnung der Gebäude einen entsprechenden Spielraum belässt. Insgesamt trifft der Bebauungsplan im Hinblick auf die noch nicht vorliegende Hochbauplanung nur wenige Festsetzungen zum Nutzungsmaß und zur Anordnung der Gebäude.

Der Schulstandort wird über die Eberswalder Straße erschlossen. Über eine beauftragte Verkehrstechnische Untersuchung (VTU) werden die Auswirkungen auf den Knotenpunkt bzw. das Verkehrsnetz untersucht. Des Weiteren ist eine 4 m breite Fuß- und Radwegeverbindung zum südlich gelegenen „Brandenburgischen Viertel“ geplant. Der Weg wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Der derzeit dargestellte Verlauf des Weges ist vorläufig. Im weiteren Verfahren wird für die Wegeverbindung eine Planung durch ein Ingenieurbüro erarbeitet, an deren Ergebnis der Geltungsbereich angepasst wird.

ERFORDERLICHER UMFANG UND DETAILIERUNGSGRAD DER UMWELTPRÜFUNG

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde – hier die Stadt Eberswalde – für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im

Rahmen ihrer allgemeinen Unterrichtung über die Ziele und Zwecke der Planung auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Dies geschieht mit Hilfe dieses Informationsblatts. Zur Klärung der Auswirkung der Planung auf die Tierwelt wurde bereits ein Artenschutzgutachten für ein Teil des Geltungsbereiches erarbeitet. Im Rahmen des Verfahrens wird, sofern erforderlich, ein Lärmschutzgutachten erarbeitet. Der Verlauf des geplanten Fuß- und Radwegs wird durch die Planung eines Ingenieurbüros konkretisiert und untersetzt.

Eine erste Einschätzung der Betroffenheit der Umweltbelange ergibt:

Schutzgut: Mensch und Bevölkerung

Kurze Beschreibung des Zustandes:

Aufgrund der Nähe zur Eberswalder Straße besteht eine deutliche Lärmbelastung aufgrund des dort herrschenden Verkehrs. Das Plangebiet ist unzugänglich und weist keine Erholungsfunktion auf, die südlich angrenzenden Waldbereiche stellen einen Erholungsraum für Spaziergänger dar.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befinden sich nur wenige Wohngebäude. Die Umgebung wird durch Wald, gewerblich genutzte Gebäude, Garagenanlagen und Photovoltaikflächen geprägt.

Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung:

Das Vorhaben führt bau- und betriebsbedingt zu Emissionen aus Baustellen- beziehungsweise KFZ-Verkehr (z.B. Lärm und Abgase), die sich auf die menschliche Gesundheit auswirken können. Allerdings sind die baubedingten Emissionen vorübergehender Natur. Die Auswirkungen des zukünftigen Verkehrsaufkommens durch den Schulcampus relativieren sich vor dem Hintergrund der allgemeinen Verkehrsbelastung auf der Eberswalder Straße.

Der Betrieb des Schulstandortes führt zu Lärmemissionen. Allerdings sind nach § 22 Bundesimmissionschutzgesetz Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, keine schädlichen Umwelteinwirkung und insoweit hinzunehmen. Dies gilt jedoch nicht für den außerschulischen Sportbetrieb.

Wegen der Verkehrslärmbelastung durch die Eberswalder Straße und deren Auswirkungen auf das Plangebiet wird im weiteren Verfahren geprüft, ob eine Lärmschutzanlage entlang der Eberswalder Straße (z.B. ein Wall) erforderlich wird.

Der geplante Fuß- und Radweg bietet Erholungssuchenden die Möglichkeit für Spaziergänge im Wald, so dass dessen Erholungsfunktion verbessert wird.

Westlich des geplanten Schulcampus verläuft eine 220 KV-Höchstspannungsleitung. Der Betreiber plant, die Spannung auf 380 KV zu erhöhen. Die Vorgaben hinsichtlich der Abstände, die entsprechend der gesetzlichen Regelungen (26. BImSchV) und der vorliegenden Planungsempfehlungen einzuhalten sind, werden erfüllt. Immissionskonflikte durch elektromagnetische Felder sind nicht zu erwarten.

Nach erster Einschätzung ergeben sich für das Vorhaben keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut: Boden und Fläche

Kurze Beschreibung des Zustandes:

Die Böden und Bodenprofile im Bereich des Geltungsbereiches sind durch Bau- und z.T. Industrieschutt sowie Sande geprägt. Dies liegt insbesondere an der baulichen Verdichtung und Versiegelung der Böden und Flächen durch Gebäude, Wege und Stellplätze im Plangebiet. Die Böden sind überwiegend ohne Nässeinfluss und niedrigem Grundwassereinfluss. Ebenfalls handelt es sich um keine retentionsrelevanten Bodenformen. Der Bodenabtrag durch Winderosionen ist im Plangebiet als sehr hoch eingestuft worden.

Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung:

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu Eingriffen in den Bodenhaushalt. Im überwiegenden Teil des Plangebietes sind die Naturböden aufgrund ihrer Vornutzung und Versiegelung bereits stark überprägt. Insgesamt wird es bau- und anlagebedingt zu einer Verdichtung, Verformung und insgesamt zu einer Zunahme der Bodenversiegelung kommen. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahren ergänzt. Zu berücksichtigen sind hier insbesondere die Vorbelastungen durch Versiegelung und Überformung der Böden.

Schutzgut: Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Kurze Beschreibung des Zustandes:

Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wurde bereits eine Biotopkartierung für einen Teil des Plangebietes vorgenommen. Neben den versiegelten Flächen wie Wege, Gebäude und Stellplätze wurden Landreitgrasfluren, Pionier- und Halbtrockenrasen, Laubgebüsche frischer Standorte sowie Solitär- und Baumgruppen aufgenommen. Geschützte Biotoptypen wurden nicht vorgefunden. Im Bereich der Pionier- und Halbtrockenrasen wurde die Sand-Strohblume entdeckt. Hierbei handelt es sich um eine geschützte Pflanzenart, welche jedoch in Brandenburg und insbesondere im Eberswalder Umfeld stark vertreten ist. Aufgrund der Biotopausprägung am Standort wird davon ausgegangen, dass spezielle Schutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Die Biotoptypen des Plangebietes werden weitgehend als naturfern eingestuft. Es handelt sich um anthropogen veränderte Standorte, die aufgrund der Lage innerhalb von Siedlungsflächen relativ starker Störungen ausgesetzt sind. Lediglich der südlich angrenzende Waldbereich weist eine gewisse Naturnähe auf.

Im Rahmen einer bereits im Jahr 2021 durchgeführten Artenerfassung wurden im Plangebiet u.a. Ameisen, Reptilien (Zauneidechsen), Brutvögel und Fledermäuse festgestellt. Maßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen wurden bereits eingeleitet und werden durch eine ökologische Baubegleitung betreut. Für die erfassten Vogelarten und Fledermäuse sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Nistkästen, Höllen) im näheren Umfeld als auch im Bereich der geplanten Gebäude vorgesehen. Die Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz der v.g. Artengruppen soll durch ein Monitoring begleitet werden.

Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung:

Durch die geplanten Schul- und Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen werden die im Plangebiet vorhandenen Vegetationsflächen überplant. Der Vegetationsflächenverlust betrifft einen Teil des Baumbestands durch Überbauung mit Gebäuden, Verkehrsflächen und Parkplätzen sowie geringwertige Biotope. Der geplante Fuß- und Radweg greift in den Waldbestand ein. Des Weiteren werden bereits vorhandenen Versiegelungen zurückgebaut. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie weitere Kartierungen werden im weiteren Verfahren erstellt.

Schutzgut: Kultur- und sonstige Sachgüter

Kurze Beschreibung des Zustandes:

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Die bisher vorhandene Bebauung hat keinen Wert als Kultur- oder Sachgut.

Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung:

Es sind derzeit keine Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut: Klima und Luft

Kurze Beschreibung des Zustandes:

Im Norden befindet sich die Eberswalder Straße und im Osten und Westen erstrecken sich Siedlungsflächen. In Richtung Süden schließen Waldflächen an das Plangebiet an, welche die Frisch- und Kaltluftproduktion positiv beeinflussen. Die bebauten Flächen des Plangebietes gelten klimafunktional zwar als Belastungsgebiet, befinden sich jedoch in direkter Nachbarschaft zum Frischluftentstehungsgebiet im Süden (Waldflächen). Im Untersuchungsraum sind derzeit keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation bekannt.

Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung:

Baubedingt ist mit Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge zu rechnen. Auch bei Erdarbeiten kann es bei ungünstigen, trockenen Wetterlagen zu Staubemissionen kommen.

Durch den temporären Bau- und permanenten Betriebsverkehr kommt es zu einer erhöhten Emissionsbelastung und einem erhöhten Lärmpegel. Relevante Auswirkungen auf das Lokalklima sind nicht zu erwarten, da das Gebiet bereits zu wesentlichen Teilen bebaut und versiegelt ist. Das Wärmespeichervermögen wird durch die geplanten Anlagen und die damit verbundene Versiegelung bzw. den Verlust von Grün- bzw. Freiflächen und teilweise Waldflächen im Verhältnis zur gegenwärtigen Situation ggf. etwas erhöht. Weiterhin werden die Frischluftproduktion und lufthygienische Funktion durch den Verlust von Grün- und Waldflächen etwas gemindert. Demzufolge kann es im Bereich des Mikroklimas zu einem leichten Anstieg der durchschnittlichen Temperatur kommen. Auch durch die veränderten Licht- und Schattenverhältnisse in Folge der Errichtung von Gebäuden können kleinräumige Auswirkungen auf die Temperatur haben. Positiv wirkt sich wiederum aus, dass die im Plangebiet bestehenden Gebäude zurückgebaut werden.

Schutzgut: Wasser

Kurze Beschreibung des Zustandes:

Das Plangebiet befindet sich im Hydrologischen Großraum der Nord- und mitteldeutschen Lockergesteinsgebiete, spez. im Teilraum der Brandenburgischen Urstrom- und Nebentäler. Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Eine Gefahr- bzw. Risiko durch Hochwasser und Überschwemmungen ist ebenfalls nicht gegeben. Der Grundwasserleiter ist Untersuchungsraum weitgehend unbedeckt und liegt ca. 25 m über NHN. Im Plangebiet liegen die Geländehöhen zwischen 27.0 und 29.0 m über NHN. Dementsprechend liegt der Grundwasserleiter ca. 2 bis 4 m unterhalb der Geländeoberkante. Die Wasserbindung im Plangebiet ist gering. Durch die weitgehende Überbauung und Versiegelung des Plangebietes ist der natürliche Wasserhaushalt gestört. Östlich des Plangebietes verläuft ein Grabenabschnitt. Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung:

Baulich bedingt sind während der Bauphase übliche Grundwasserabsenkungen bzw. Grundwasserentnahmen zu erwarten. Betriebsbedingte Verunreinigungen sind hingegen regelmäßig nicht zu erwarten. Für die Entwässerung des Oberflächenwassers werden im weiteren Verfahren geeignete Regelungen getroffen.

Schutzgut: Orts- und Landschaftsbild

Kurze Beschreibung des Zustandes:

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch 5-geschossige Stahlskelettbauten, Baracken und versiegelte Flächen geprägt. Die baulichen Anlagen liegen seit längerem brach und sind einem starken Verfall ausgesetzt und haben dadurch negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. In Richtung Süden schließen Waldflächen an das Plangebiet an. Eine besondere landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Naturnähe ist im Plangebiet nicht gegeben.

Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung:

Die aktuellen Missstände sollen durch das geplante Vorhaben beseitigt und die Fläche durch eine Schule, nachgenutzt werden. Insgesamt wird durch den Bau der Schule die Qualität des Ortsbildes verbessert.

Quellen Abbildungen:

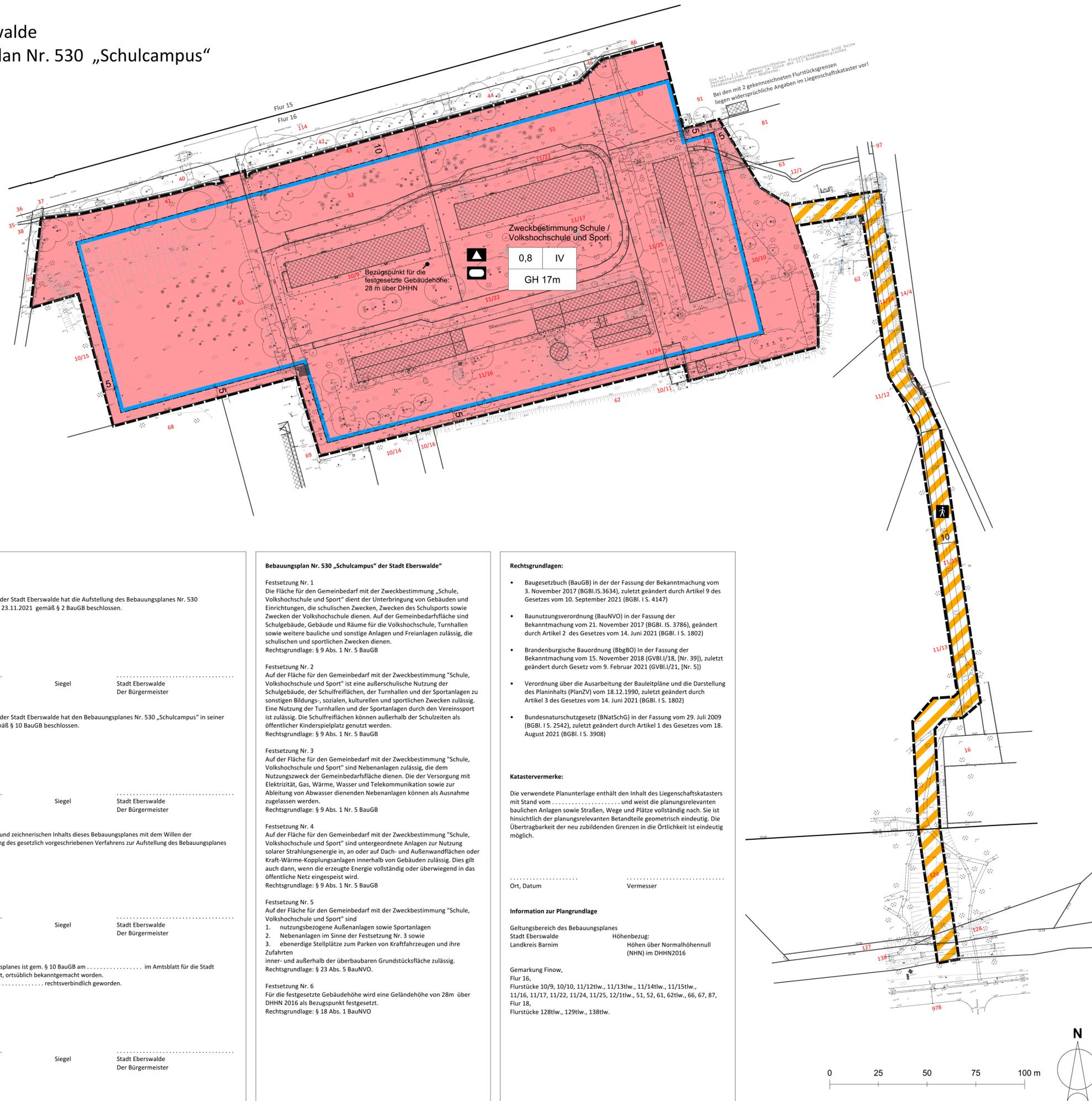
- Übersichtsplan, Darstellung Geltungsbereich: Brandenburg viewer (© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by 2.0)
mit eigener Ergänzung (Eintragung Lage Plangebiet)
- Fotos Bestandssituation: Fotoarchiv StadtLandBrehm
- Ideenskizze Schule: Landkreis Barnim

Anlage 1

Stadt Eberswalde

Bebauungsplan Nr. 530 „Schulcampus“

Vorentwurf



LEGENDE

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nutzungsschablone

1	2	1 - Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
		2 - Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
3		3 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)/
		GH- Gebäudehöhe in Meter über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Planzeichen ohne Normcharacter

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bemaßung
- Baumbestand
- gemessene Geländehöhe in Meter

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 530 „Schulcampus“ in seiner Sitzung am 23.11.2021 gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Eberswalde, den Siegel Stadt Eberswalde
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat den Bebauungsplan Nr. 530 „Schulcampus“ in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Eberswalde, den Siegel Stadt Eberswalde
Der Bürgermeister

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadtverordneten sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wird beurkundet.

Eberswalde, den Siegel Stadt Eberswalde
Der Bürgermeister

Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Eberswalder Monatsblatt, ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Eberswalde, den Siegel Stadt Eberswalde
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 530 „Schulcampus“ der Stadt Eberswalde

Festsetzung Nr. 1
Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Volkshochschule und Sport“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen, die schulischen Zwecken, Zwecken des Schulsports sowie Zwecken der Volkshochschule dienen. Auf der Gemeinbedarfsfläche sind Schulgebäude, Gebäude und Räume für die Volkshochschule, Turnhallen sowie weitere bauliche und sonstige Anlagen und Freianlagen zulässig, die schulischen und sportlichen Zwecken dienen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Festsetzung Nr. 2
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Volkshochschule und Sport“ ist eine außerschulische Nutzung der Schulgebäude, der Schulfreiflächen, der Turnhallen und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig. Eine Nutzung der Turnhallen und der Sportanlagen durch den Vereinssport ist zulässig. Die Schulfreiflächen können außerhalb der Schulzeiten als öffentlicher Kinderspielfeld genutzt werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Festsetzung Nr. 3
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Volkshochschule und Sport“ sind Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dienen. Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Festsetzung Nr. 4
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Volkshochschule und Sport“ sind untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden zulässig. Dies gilt auch dann, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Festsetzung Nr. 5
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Volkshochschule und Sport“ sind
1. nutzungsbezogene Außenanlagen sowie Sportanlagen
2. Nebenanlagen im Sinne der Festsetzung Nr. 3 sowie
3. ebenerdige Stellplätze zum Parken von Kraftfahrzeugen und ihre Zufahrten
inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 5 BauNVO.

Festsetzung Nr. 6
Für die festgesetzte Gebäudehöhe wird eine Geländehöhe von 28m über DHHN 2016 als Bezugspunkt festgesetzt.
Rechtsgrundlage: § 18 Abs. 1 BauNVO

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Katastervermerke:

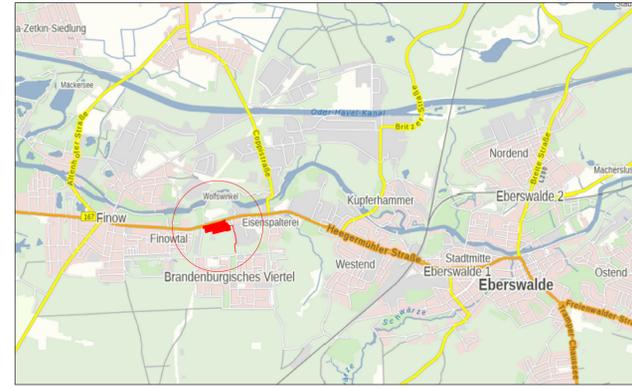
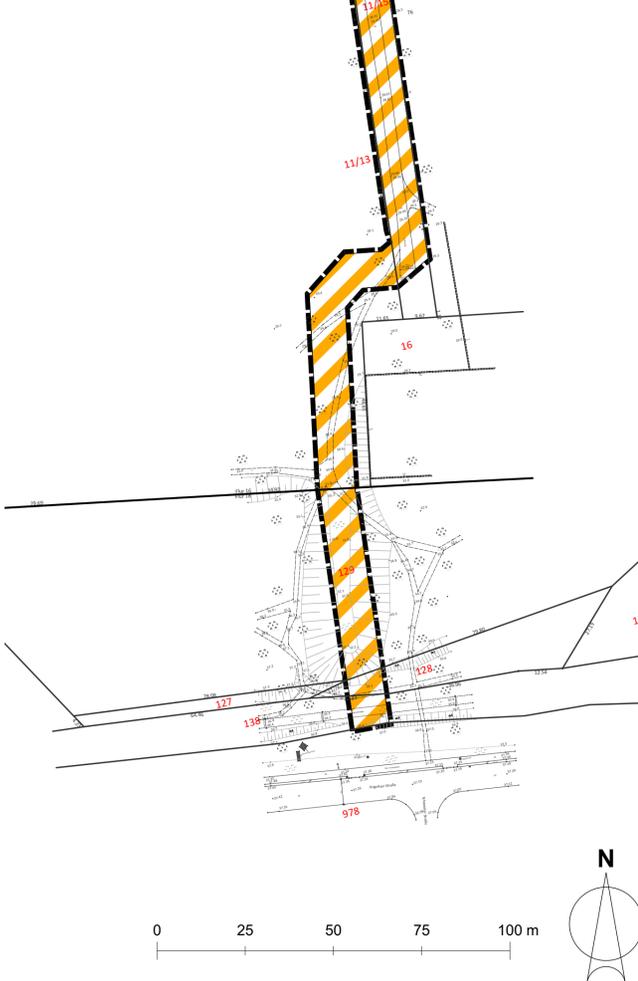
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Ort, Datum Vermesser

Information zur Plangrundlage

Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Stadt Eberswalde Höhenbezug:
Landkreis Barnim Höhen über Normalhöhennull
(NNH) im DHHN2016

Gemarkung Finow,
Flur 16,
Flurstücke 10/9, 10/10, 11/12tlw., 11/13tlw., 11/14tlw., 11/15tlw.,
11/16, 11/17, 11/22, 11/24, 11/25, 12/1tlw., 51, 52, 61, 62tlw., 66, 67, 87,
Flur 18,
Flurstücke 128tlw., 129tlw., 138tlw.

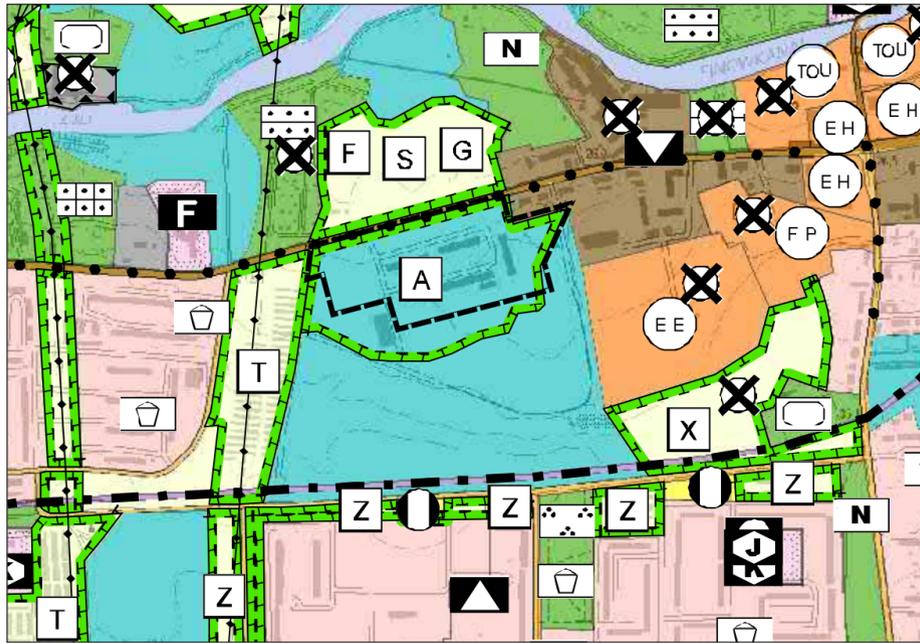


Plangrundlagen	Verfasser	Datum
Vermessung	ObVI Dipl.-Ing. Christoph Kühne, Schloßgutsiedlung 2, 16244 Schorfheide	11.12.2020

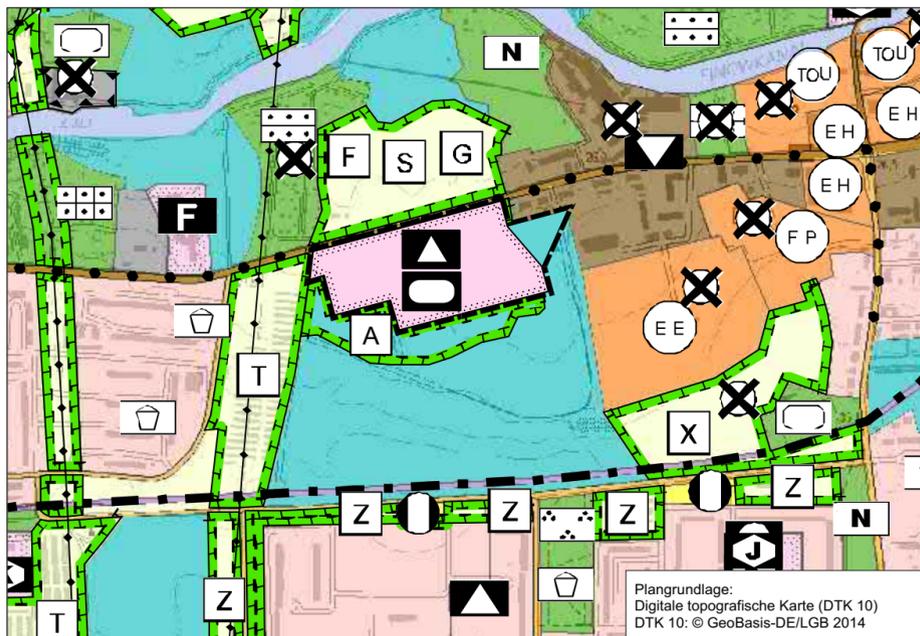
Projekt	Stadt Eberswalde
Bebauungsplan Nr. 530 „Schulcampus“	Breite Straße 41 - 44 16625 Eberswalde
Planungsphase	Vorentwurf
bearbeitet	Schmidt, Pogoda
gezeichnet	Sy
Maßstab	1:1000
Planformat	ISO A1
Projekt-Nr.	L-22-01
Datum	15.02.2022

Stadt Land BREHM
Planungsbüro für Stadt und Landschaft
Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen
03375 52357-30
info@stadt-land-brehm.de
www.stadt-land-brehm.de

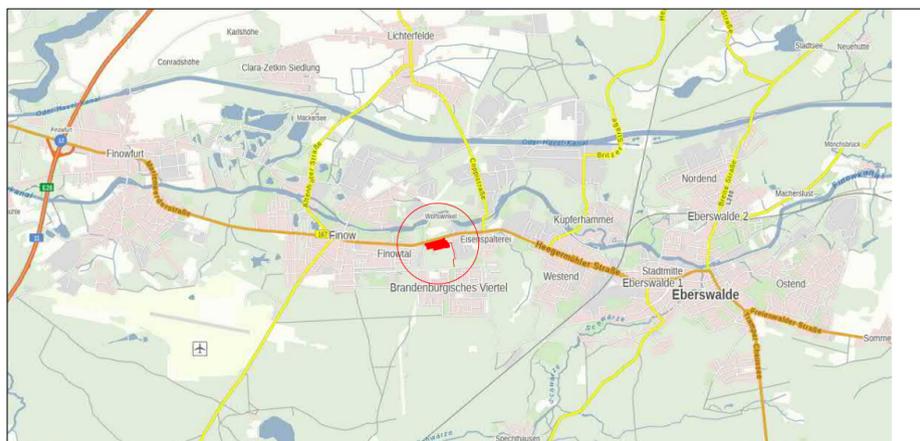
Flächennutzungsplan Eberswalde:
Stand Neubekanntmachung vom 29. Dezember 2021
mit Darstellung des Geltungsbereichs der Änderung



Flächennutzungsplan Eberswalde:
Vorentwurf der 4. Änderung mit
Darstellung des Geltungsbereichs der Änderung



Übersichtsplan:
Lage des Änderungsbereichs im Stadtgebiet



Verfahrensübersicht zur
4. Änderung des Flächennutzungsplans
der Stadt Eberswalde

Verfahrensvermerke

- Planungsanzeige**
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden (AktENZEICHEN GL: GL 5.11-1045/2015).
Eberswalde, den
Der Bürgermeister Siegel
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden. Die berührten Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Eberswalde, den
Der Bürgermeister Siegel
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis durchgeführt worden. Die öffentliche Unterrichtung erfolgte am durch Abdruck im Amtsblatt Nr. ... für die Stadt Eberswalde.
Eberswalde, den
Der Bürgermeister Siegel
- Öffentliche Auslegung**
Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. ... für die Stadt Eberswalde am mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Niederschrift vorgebracht werden können sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfes der 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom bis zum erfolgt. Die Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und über die öffentliche Auslegung informiert.
Eberswalde, den
Der Bürgermeister Siegel
- Abwägung**
Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am nach Maßgabe des § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und die Abwägung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Das Ergebnis ist den Vortragenden mitgeteilt worden.
Eberswalde, den
Der Bürgermeister Siegel
- Beschlussfassung**
Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde beschlossen. Die Begründung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit Umweltbericht wurde von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt.
Eberswalde, den
Der Bürgermeister Siegel
- Genehmigung**
Die Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde in der Fassung vom wurde mit der Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom AZ..... erteilt.
Eberswalde, den
Höhere Verwaltungsbehörde Siegel
- Ausfertigung**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom übereinstimmt.
Eberswalde, den
Der Bürgermeister Siegel
- Bekanntmachung**
Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Stelle, bei der der Flächennutzungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft erhalten kann, sind am durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung hingewiesen worden. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Ihrer Veröffentlichung in Kraft getreten.
Eberswalde, den
Der Bürgermeister Siegel

Auszug aus der Planzeichenerklärung des
Flächennutzungsplanes Eberswalde -
Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB

Flächennutzung	Gemeinbedarfseinrichtung
Wohnbaufläche	Fläche für Gemeinbedarf
Gemischte Baufläche	öffentliche Verwaltung
Gewerbliche Baufläche	Schule
Sonderbaufläche	Jugendeinrichtung
Straßenverkehrsfläche	Kindertagesstätte
Wasserfläche	kulturelle Einrichtung
Fläche für Wald	Einrichtung für Sport
	Feuerwehr
Grün- und Freiflächen	Sonderbaufläche
Grünfläche	Erneuerbare Energien
Sportfläche	Großflächiger Einzelhandel
Parkanlage	Festplatz
Dauerkleingarten	Tourismus
Spielplatz	
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Umgrenzung SPE - Fläche	
sonstige SPE-Fläche	
Aufwaldung	
Hochstaudenflur (feucht)	
Feuchtgrünland	
Streuobstwiese	
Trocken- Magerrasen	
Sukzession	
Sonstige Darstellungen	
Umgrenzung des Geltungsbereiches der 4. Änderung des FNP Eberswalde	
Lage der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind	
oberirdische Leitung	
stark emittierende Straßenabschnitte	
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	

Anlage 2

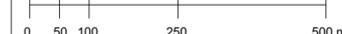
4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 530 „Schulcampus“

15. Februar 2022



Stadt
Eberswalde

M 1:10.000



Planungsbüro für Stadt
und Landschaft
Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen
03375.52357-30
info@stadt-land-brehm.de
www.stadt-land-brehm.de

Stadt
Land
BREHM