

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



Vorlage Nr. **BV/0198/2025**

Datum: 03.06.2025

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

Betrifft: 6. Änderung „Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde“
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt (Fachausschuss 3 - F3)	01.07.2025	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	10.07.2025	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Einleitung eines Aufstellungsverfahrens zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde gemäß § 2 Absatz 1 Bau-gesetzbuch (BauGB).

Zum Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für die 6. Änderung des Flächennut-zungsplans gehört das folgende Flurstück:

Gemarkung Finow, Flur 12, Flurstück 235.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,8 ha.

Auf einer Fläche an der Angermünder Straße soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entwickelt werden. Aktuell stellt der Flächennutzungsplan 2014 in der Fassung der Neube-kanntmachung aus 2022 den Standort als eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Ent-wicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Trocken-/Magerrasen“ dar. Diese Darstellung widerspricht der vorgesehenen Planung und ist dahingehend zu ändern, dass ein Bebauungsplan entwickelt werden kann, der die planungsrechtlichen Vorausset-zungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs ermöglicht.

Der Übersichtsplan zum beabsichtigten Geltungsbereich (unmaßstäblich) ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses (Anlage).

2. Auftrag zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB ist durchzuführen.

3. Auftrag zur ortsüblichen Bekanntmachung

Der Beschluss über die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind ortsüblich bekannt zu machen.

Götz Herrmann
Bürgermeister

Anlage

Übersichtsplan (unmaßstäblich) zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein					
a) Ergebnishaushalt:					
Haushalts-jahr	Ertrag/Aufwand	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktueller Ertrag bzw. Aufwand
				€	€
b) Finanzhaushalt: (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: Die Kosten der Planung trägt der Vorhabenträger. Die Übernahme wird vertraglich geregelt.					
Abstimmung mit dem Klimaschutzmanagement erfolgt:				<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nicht erforderlich	
Einschätzung der Auswirkung auf das Klima:				<input type="checkbox"/> positiv <input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> negativ	
Abstimmung mit der Beauftragten für die Belange von Menschen mit Behinderung erfolgt:				<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich	
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:	

Sachverhaltsdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss-Nr. 50/464/24 die Verwaltung beauftragt, den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung eines großflächigen Lebensmittel-Discounters mit 1.200 qm Verkaufsfläche zu erarbeiten und der Stadtverordnetenversammlung zur Abstimmung vorzulegen.

Grundsätzlich sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Absatz 2 BauGB). Zur Herstellung der Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 622 „NORMA-Markt“ ist die Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde erforderlich.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde weist die Fläche derzeit als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Trocken-/Magerrasen“ aus. Die durch den Bebauungsplan betroffenen Flächen widersprechen somit momentan der Darstellung des Flächennutzungsplans. Entsprechend der Gebietsfestsetzungen des Bebauungsplans muss der Flächennutzungsplan künftig ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausweisen.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans kann gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren (FNP-Änderung parallel zum Bebauungsplanverfahren) geändert werden.

Mit diesem Beschluss wird die 6. Änderung des Flächennutzungsplans für den Vorhabenstandort eingeleitet. Die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt in gleicher Sitzung.

Darstellung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen:

Im weiteren Planverfahren werden Maßnahmen zur Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen geprüft und festgelegt. Dabei wird auf den Maßnahmenkatalog der „Städtebaulichen Klimaschutzrichtlinie“ zurückgegriffen.

Vor dem Beschluss über die Einleitung eines Planverfahrens wurde durch die Verwaltung der Teilbereich 1 „Risikomanagement, Klimaanalyse“ geprüft. Durch eine bauliche Entwicklung der Flächen im Plangebiet sind Klimafunktionsräume wie Frisch- und Kaltluftbahnen sowie Kaltluftentstehungsgebiete nicht betroffen.

Zum Zeitpunkt der Billigung des Änderungsentwurfs zum FNP durch die Stadtverordnetenversammlung werden die in dem Entwurf formulierten Festsetzungsvorschläge zum Klimaschutz in dem durchgeführten Klimacheck der „Städtebaulichen Klimaschutzrichtlinie“ dokumentiert und als Zusammenfassung der Beschlussvorlage beigelegt.