



Flächennutzungsplan

Feststellungsbeschluss zur
5. Änderung des
Flächennutzungsplanes

Neubekanntmachung des
Flächennutzungsplanes

Flächennutzungsplan

Was?

- Flächennutzungsplan stellt Grundzüge der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde oder Stadt über einen Zeitraum von ca. 15 Jahren dar

Wie?

- Grundlage für die Flächendarstellungen sind Prognosen und strategische Leitbilder der Gemeinden und Städte
- besteht aus einer Planzeichnung und einer Begründung
- wichtigste Plandarstellungen:
 - Bauflächen (Wohnbauflächen, gemischte und gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen)
 - Grün- und Freiflächen (z. B. Parkanlagen, Sportplätze, Spielplätze, Kleingärten, Friedhöfe, Wald, landwirtschaftliche Flächen)
 - soziale Infrastruktur (z. B. Schulen, Kindertagesstätten, kulturelle Einrichtungen)
 - Flächen zum Schutz und zur Entwicklung der Natur
 - wichtige Verkehrswege (z. B. Hauptverkehrsstraßen, Bahnflächen)

Flächennutzungsplan

Warum?

Orientierung für die Stadtentwicklung

- FNP zeigt die geplante Nutzung des Stadtgebiets für die kommenden Jahre bzw. Jahrzehnte
- er hilft dabei, Wachstum geordnet zu lenken und Nutzungskonflikte zu vermeiden
 - keine unkontrollierte Zersiedlung, Trennung unvereinbarer Nutzungen

Abstimmung / Koordinierung verschiedener Interessen

- FNP schafft einen Rahmen, um Nutzungsinteressen gegeneinander abzuwägen (Wohnungsbau, Wirtschaft, Naturschutz, Verkehr und Erholung)

Schutz von Natur und Ressourcen

- Sicherung von Flächen für Landschaftsschutz, Grünzüge und Landwirtschaft
- dadurch frühzeitige Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Planung

Planungssicherheit und Transparenz

- Bürgerinnen und Bürger, Investoren sowie Behörden erhalten Überblick zur zukünftigen baulichen Entwicklung der Stadt
- erleichtert Investitions- und Standortentscheidungen

Flächennutzungsplan

§§§

Rechtsgrundlage

- gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist
- aber: kein Anspruch zur Aufstellung eines Bauleitplans

Grundlage für Bebauungspläne

- FNP ist der vorbereitende Bauleitplan
- Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne) müssen aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt werden (Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 BauGB)

Genehmigung durch Höhere Verwaltungsbehörde (Landkreis Barnim)

- nach § 6 Abs. 2 BauGB bedarf der FNP der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde
- Möglichkeit der Versagung der Genehmigung bei Widerspruch zu gesetzlichen Anforderungen

Verbindlichkeit

- Selbstbindung der Gemeinde bzw. Stadt
- bindet Behörden bei Planungen
- keine Verbindlichkeit für Bürgerinnen und Bürger (schafft kein Baurecht)

5

Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde

- neuaufgestellte Flächennutzungsplan seit November 2014 rechtswirksam  Flächennutzungsplan 2014
- ersetzte den alten Flächennutzungsplan von 1998
- inzwischen erfolgten die 1. und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes von 2014
 - 1. Änderung (Teilfläche Bebauungsplan „Christel-Brauns-Weg“ und Teilfläche „Waldsportanlage“)
 - 2. Änderung (mehrere Teilflächen: u. a. Teilfläche Bebauungsplan „Schwärzeblick“)
- Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes zur Integration der 1. und 2. Änderung sowie 1. Berichtigung (wirksam seit Januar 2022)  Flächennutzungsplan 2021

Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde

- 3. Änderung betrifft Teilfläche „Haus am Stadtsee“
 - Beschluss durch StVV im März 2020
 - Genehmigung durch Höhere Verwaltungsbehörde im Juni 2020
 - Bekanntmachung nicht erfolgt; nicht rechtswirksam
- 4. Änderung vollzog die Anpassung der Teilfläche „Schulcampus“
 - Beschluss durch StVV im Mai 2024
 - Genehmigung durch Höhere Verwaltungsbehörde im Juli 2024
 - Bekanntmachung im Amtsblatt erfolgt; rechtswirksam

Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde





5. Änderung des Flächennutzungsplanes

BV/377/2026

**Behandlung der Stellungnahmen
Feststellungsbeschluss**

TOP Ö 11.3

5. Änderung FNP – Anlass / Erfordernis

- Anpassung der Darstellungen im FNP aufgrund bereits eingeleiteter Bebauungsplanverfahren (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB))

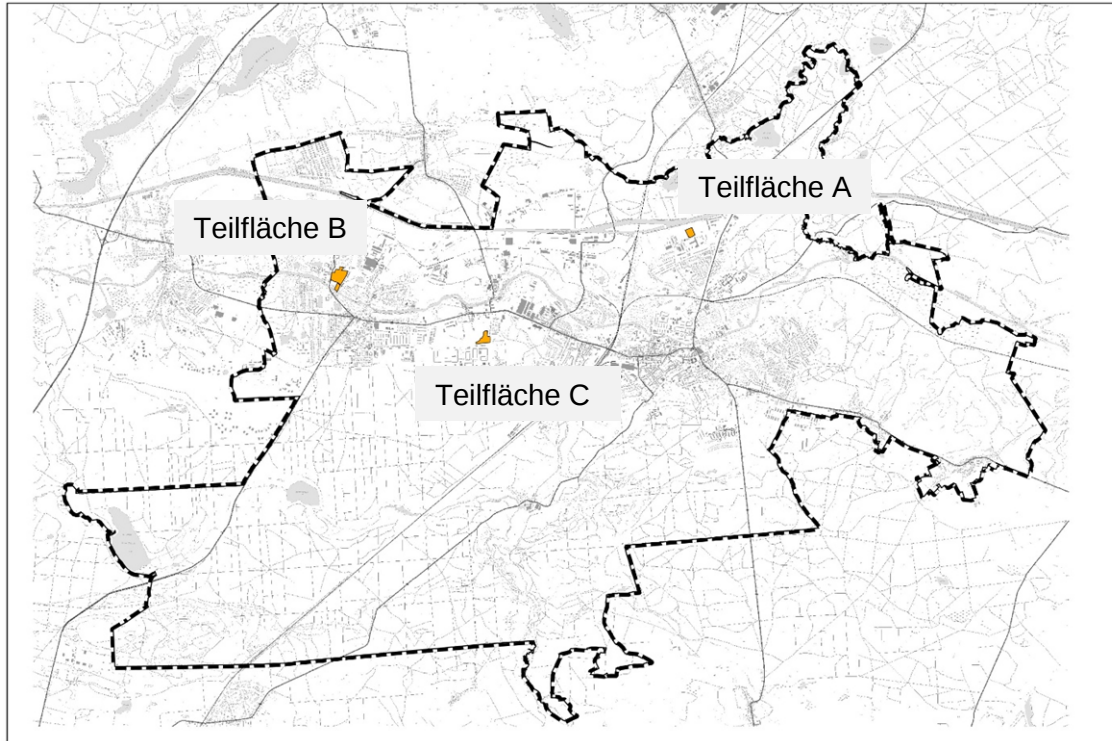
Teilfläche A: Bereich „Zentrum für Brand- und Katastrophenschutz“ - Bebauungsplan Nr. 323 „ZfBK“

Teilfläche B: Bereich „Neues Messingwerk“ - Bebauungsplan Nr. 628 „Neues Messingwerk“

- Bereitstellung einer neuen Fläche für den Wohnungsbau (entsprechend „Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen“)

Teilfläche C: Wohnbaufläche Sportplatz Prignitzer Straße

Übersicht Teilflächen – 5. Änderung



Teilfläche A

Bereich „Zentrum für Brand- und Katastrophenschutz“

- Bebauungsplan Nr. 323 „ZfBK“

Teilfläche B

Bereich „Neues Messingwerk“

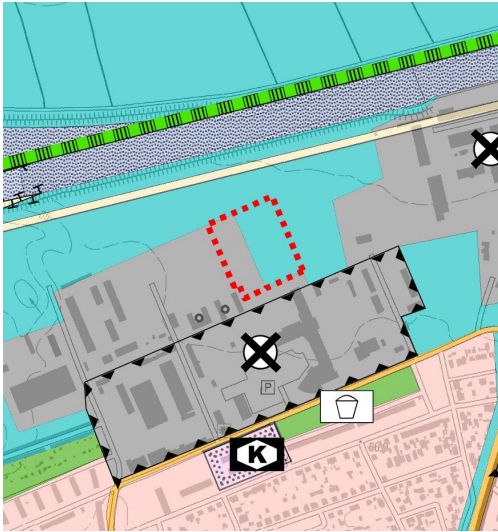
- Bebauungsplan Nr. 628 „Neues Messingwerk“

Teilfläche C

Wohnbaufläche Sportplatz Prignitzer Straße

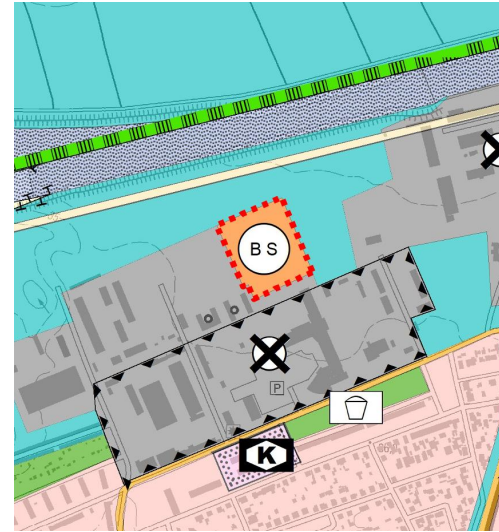
Teilfläche A – Bereich „Zentrum für Brand- und Katastrophenschutz“

bisherige Darstellungen



- gewerbliche Baufläche
- Fläche für Wald

geplante Darstellung



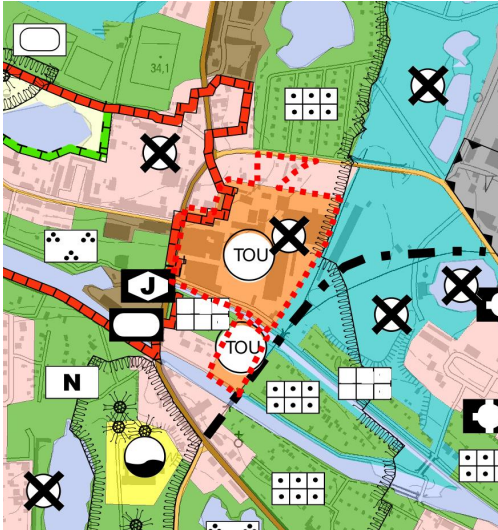
- Sonderbaufläche „Bevölkerungs-/ Katastrophenschutz“

Teilfläche A – Bereich „Zentrum für Brand- und Katastrophenschutz“

- Landkreis Barnim beabsichtigt Errichtung eines regionalen Übungsgeländes (Vorbereitung der Einsatzkräfte auf Bekämpfung von Großschadensereignissen)
- geplante Darstellung entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 323 „ZfBK“ (Aufstellungsbeschluss durch StVV im September 2023)
- planungsrechtliche und umweltfachliche Einschätzung:
 - Vorhaben ist über Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern; Verfahren läuft bereits
 - Umsetzung erfordert Waldumwandlung
 - Waldumwandlung möglich, wenn öffentliches Interesse daran überwiegt
 - zivile Sicherheitsvorsorge hat hohen Stellenwert
 - Forstbehörde stimmt Umwidmung der Flächendarstellung zu

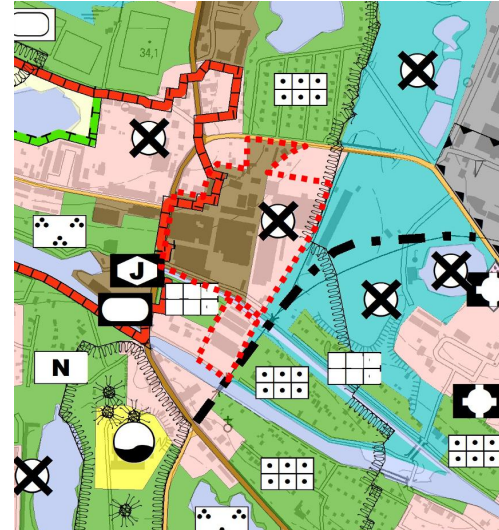
Teilfläche B – Bereich „Neues Messingwerk“

bisherige Darstellung



- Sonderbaufläche „Tourismus“

geplante Darstellungen



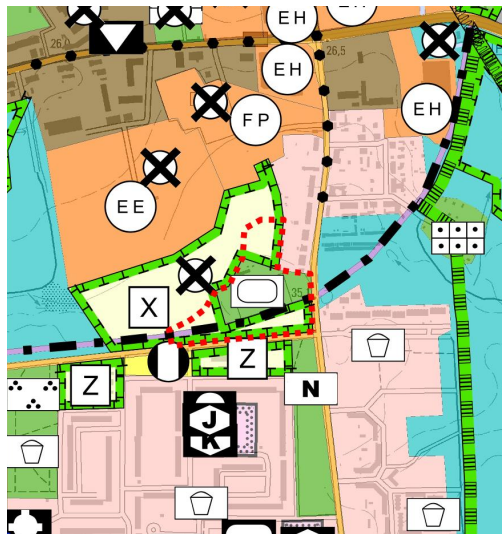
- gemischte Baufläche
- Wohnbaufläche

Teilfläche B – Bereich „Neues Messingwerk“

- ursprüngliche Planungen, die touristische Nutzungen vorsahen, konnten aufgrund fehlenden Investoreninteresses nicht umgesetzt werden
- privater Investor beabsichtigt die Entwicklung eines durchmischten Wohnquartiers mit unterschiedlichen Wohnformen und ergänzenden gewerblichen Nutzungen
- geplante Darstellung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 628 „Neues Messingwerk“ (Aufstellungsbeschluss durch StVV im Oktober 2023)
- planungsrechtliche und umweltfachliche Einschätzung:
 - Vorhaben ist über Aufstellung eines Bebauungsplans zu sichern; Verfahren läuft bereits
 - Belange des Wasserschutzes
 - untere Wasserbehörde verweist auf Restriktionen hinsichtlich des Wasserschutzgebietes
 - Plangebiet jedoch baulich sehr stark vorgeprägt
 - Regelung der Verordnung zum Wasserschutzgebiet nicht im Widerspruch zur 5. Änderung des FNP > Bestätigung durch untere Wasserbehörde liegt vor

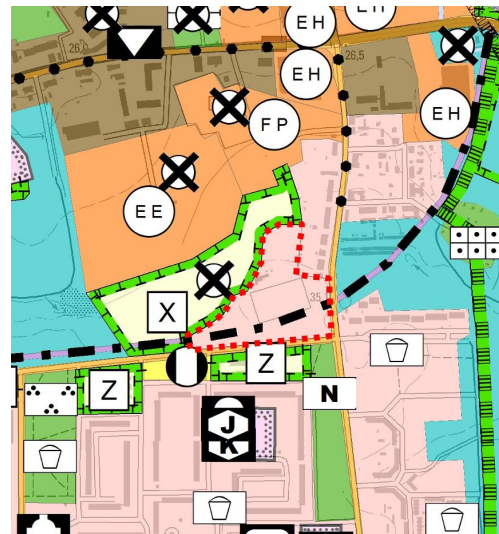
Teilfläche C – Wohnbaufläche Sportplatz Prignitzer Straße

bisherige Darstellungen



- SPE-Fläche „Renaturierung belasteter Standorte“
- Grünfläche „Sportplatz“

geplante Darstellung



- Wohnbaufläche

Teilfläche C – Wohnbaufläche Sportplatz Prignitzer Straße

- seit Sommer 2023 wird der Sportplatz nicht mehr für sportliche Zwecke genutzt (Sportentwicklungsplanung 2030)
- Aufnahme als prioritäre Potenzialfläche in die „Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen“ (2023)
 - Fläche im Eigentum der Stadt
 - integrierte Lage
- planungsrechtliche und umweltfachliche Einschätzung:
 - Entwicklung über städtebauliches Konzept
 - Sicherung des Vorhabens / der Bebauung über Aufstellung eines Bebauungsplanes
 - Untersuchung / Prüfung im BPL-Verfahren:
 - geschützte Arten und Biotope / Kompensationsmaßnahmen
 - Boden und Versickerung
 - Auswirkungen auf Verkehrsentwicklung

5. Änderung FNP – bisherige Verfahrensschritte

- Einleitungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die StVV am 12.12.2023 (BV/0920/2023)
- Kenntnisnahme des Berichts über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durch die StVV am 20.03.2025
- in der gleichen Sitzung folgte die Billigung des Entwurfs zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes
- sowie der Beschluss, den Entwurf zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Internet zu veröffentlichen (BV/0134/2025)



5. Änderung FNP – nächsten Verfahrensschritte

- Feststellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die StVV
- Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Höhere Verwaltungsbehörde des Landkreises Barnim gemäß § 6 BauGB
- ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung / 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird wirksam



Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde

BV/378/2026

Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes

TOP Ö 11.4

Neubekanntmachung

- nach § 6 Abs. 6 BauGB sind Gemeinden ausdrücklich ermächtigt, den Flächennutzungsplan neu bekannt zu machen
- eine Neubekanntmachung berücksichtigt alle bisher durchgeführten Änderungen und Ergänzungen einschließlich etwaiger Berichtigungen und vereint diese in einer gemeinsamen, aktuellen Planzeichnung
 - kein Suchen einzelner Planzeichnungen für die Änderungen und Berichtigungen
 - schafft Klarheit, Übersichtlichkeit und Transparenz
- die anstehende Fassung der Neubekanntmachung soll somit den ursprünglichen Flächennutzungsplan von 2014 mit der 1., 2., 4. und 5. Änderung sowie der 1. und 2. Berichtigung in eine neue Planzeichnung zusammenführen



Neubekanntmachung

- die Neubekanntmachung bewirkt keine inhaltlichen Änderungen am Flächennutzungsplan; alle zeichnerischen Darstellungen werden unverändert übernommen
- die Neubekanntmachung hat von daher einen deklaratorischen bzw. klarstellenden Charakter (neue Rechte werden hierdurch also nicht begründet)
- maßgebend ist weiterhin der förmlich aufgestellte und im November 2014 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan mit seinen bisher erfolgten Änderungen und Berichtigungen

Neubekanntmachung



Vielen Dank!



Stadt Eberswalde
Stadtentwicklungsamt

Breite Straße 39
16225 Eberswalde

Tel: 03334/64611

E-Mail: stadtentwicklungsamt@eberswalde.de