



## **INHALTSVERZEICHNIS**

1.	2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS, ANLASS UND UMFANG DER ÄNDERUNGEN.....	3
2.	BAUFLÄCHENKONZEPT DES FNP.....	6
3.	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE .....	7
4.	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG .....	8
5.	MONITORING .....	12

Nach § 6 Absatz 5 Satz 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan (FNP) mit der Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem FNP berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die abschließenden Aussagen im Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

## **1. 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS, ANLASS UND UMFANG DER ÄNDERUNGEN**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde (FNP 2014) wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde - Eberswalder Monatsblatt- am 17. November 2014 rechts-wirksam. Das Verfahren zur 1. Änderung des FNP wurde mit Beschluss der StVV am 18.12.2018 beendet und die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde am 17.07.2019 (Jahrgang 27, Nr. 07). Gleichzeitig erfolgte eine Neube-kanntmachung des FNP in der Fassung der 1. Änderung für das gesamte Gemeindegebiet gemäß § 6 Abs. 6 BauGB als „Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde 2019“ (FNP 2019).

Die Stadtverordnetenversammlung Eberswalde hat am 29.04.2019 (Beschluss-Nr.: 47/419/19) die Aufstellung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Eberswalde beschlossen und im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde am 17.07.2019 öffentlich bekannt gemacht (Jahrgang 27, Nr. 07).

Die Flächendarstellungen im FNP 2014 erfolgten basierend auf der Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Bauen und Verkehr aus dem Jahr 2009 und Bevölkerungsdaten der Stadt Eberswalde bis 2010. Diese ließen eine abnehmende Bevölkerungszahl im Stadtgebiet erwarten und die Flächenkulisse der Bauflächen wurde aus diesem Grund gegenüber dem FNP 1998 deutlich reduziert (FNP 1998: 1.432,2 ha Bauflächen; FNP 2014: 1.407,0 ha Bau-flächen). Seit der Rechtswirksamkeit des FNP 2014 hat sich die tatsächliche Bevölkerungs-entwicklung in der Stadt anders dargestellt als prognostiziert. Seit 2014 ist ein Einwohnerzu-wachs im Stadtgebiet, insbesondere durch Zuzug, zu beobachten (siehe Abb. 1). Auch die Entwicklung der Wohnungsnachfrage seit 2014 zeigt an, dass Eberswalde insbesondere aus dem Umland und von Berlinern bzw. Zuwanderern in den Metropolenraum Berlin als Wohn-standort wahrgenommen wird.

Neben der steigenden Nachfrage nach Standorten für den Einfamilienhausbau sind Investoren zunehmend auch an der Entwicklung von Brachen interessiert, die seit der Wende nicht mehr genutzt wurden und wo die vorhandene Bausubstanz überwiegend ruinös ist. Hier planen In-vestoren entgegen dem bisherigen Trend neue Wohngebiete im Bereich des mehrgeschossi-gen Wohnungsbaus sowohl im Bereich Eigentums- als auch Mietwohnungsbau.

Ausgehend von der gegenwärtigen Baulandnachfrage und weiteren aktuellen Planungen war es erforderlich, die Flächendarstellung im FNP 2019 für verschiedene Teilflächen zu ändern.

Die Änderungsgründe ergeben sich unter anderem aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sowie zwischenzeitlich beschlossener städtischer Planungen wie das Stadtentwicklungskonzept für das Brandenburgische Viertel (StVV-Beschluss 23.11.2017) und die Fortschreibung der städtischen Stadtumbaustrategie (StVV-Beschluss 01.03.2018) sowie dem Integrierten Entwicklungskonzept für das Brandenburgische Viertel (StVV-Beschluss 29.04.2019). Die bisher im FNP enthaltene Reduzierung der Wohnbauflächendarstellung im Brandenburgischen Viertel soll auf Basis dieser Planungen zurückgenommen werden (Teilfläche G). Ebenso soll die nachrichtlich übernommene Flächenmarkierung „Stadtumbau Umstrukturierungsgebiet“ entfallen.

Anlass der 2. Änderung war ebenfalls ein Antrag vom Brandenburgischen Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen auf Erweiterung von Bauflächen im Bereich des Waldcampus der Hochschule für nachhaltige Entwicklung Eberswalde (HNEE). Entsprechend dem von der Landesregierung ermittelten Gesamtraumbedarf für die HNEE hat sich ein zusätzlicher Raumbedarf von ca. 4000 m<sup>2</sup> Nutzfläche für die Unterbringung und Optimierung von Büro-, Hörsaal- und Laborflächen als erforderlich herausgestellt. Der zusätzliche Raumbedarf soll in einem Neubau im Bereich des Waldcampus untergebracht werden. Deshalb wurde beantragt, die bisher im FNP dargestellte „Sonderbaufläche Wissenschaft/Forschung“ zu vergrößern (Teilfläche A).

Weiterhin soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren für in Aufstellung befindliche Bebauungspläne die Flächendarstellungen im FNP 2019 geändert werden, um weitere Flächen für den Wohnungsbau und für Handelseinrichtungen zur Stärkung der Innenstadt bereitstellen zu können (Teilflächen D, E).

Im Rahmen der 2. Änderung des FNP soll auch die Flächendarstellung im Bereich beschlossener BPL angepasst (Teilflächen B, C) werden. Im Bereich „Westend-Center“ und „Energie- und Recyclingzentrum Ostend“ soll die in den BPL jeweils festgesetzte Art der baulichen Nutzung im FNP in die Flächendarstellungen des FNP aufgenommen werden.

Mit der Änderung der Flächendarstellung für die Teilfläche F – Hundetreff „Bellodrom“ soll eine private Investition zur Sozialisierung von Hunden und mit der Änderung der Flächendarstellung für die Teilfläche H eine Investition zur Nutzung erneuerbarer Energie unterstützt werden.

Aus diesem Grund wurde der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans für folgende Teilflächen gefasst:

- Teilfläche A: Erweiterung Waldcampus
- Teilfläche B: Plangebiet vBPL Nr. 406 „Westend Center und BPL 406/1 „Wohnquartier Westend Center“
- Teilfläche C: Plangebiet BPL Nr. 219 „Energie- und Recyclingzentrum“
- Teilfläche D: Plangebiet BPL Nr. 123 „Schwärzeblick“
- Teilfläche E Plangebiet BPL Nr. 136/1 Friedrich-Ebert-Straße Süd“
- Teilfläche F: Hundetreff „Bellodrom“
- Teilfläche G: Wohnbauflächen Brandenburgisches Viertel – bestandsorientierte Darstellung gemäß Stadtumbaustrategie 2018

- Teilfläche H: Ehemaliges Heizwerk Rosengrund

Weiterhin soll die bisher im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommene Flächenmarkierung „Stadtbau Umstrukturierungsgebiet“ entfallen.

Während des Verfahrens wurde nach Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die Änderung der Flächendarstellung für die Teilflächen A, E und H nicht weitergeführt. Dagegen wurde die Änderung der Flächendarstellung für die Teilfläche J – Spechthausener Straße neu in das Verfahren aufgenommen, um im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB die Entwicklung dieses Standortes zu einem Wohn—und Gewerbestandort (Büro-, Service- und Dienstleistungseinrichtungen) zu ermöglichen.

Weiterhin wurde das bisher im FNP dargestellte Windeignungsgebiet Lichterfelde (nachrichtlicher Vermerk) entsprechend des Urteils des OVG Berlin-Brandenburg zur Unwirksamkeit des im Jahr 2016 bekanntgemachten Regionalplan Uckermark – Barnim, Sachlicher Teilplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ (Urteile vom 2. März 2021 – OVG 10 A 2.17, 10 A 16.17 und 10 A 17.17 - ) nicht mehr im FNP übernommen.

Während des Verfahrens wurde auf Grund eingegangener Stellungnahmen und städtebaulicher Planungen die Abgrenzung der Teilfläche C (vergrößert), der Teilfläche G (vergrößert) und der Teilfläche F (verkleinert) verändert.

In der Stadtverordnetenversammlung vom 29.04.2021 wurde die Änderung der Flächendarstellung für folgende sechs Teilflächen beschlossen:

- Teilfläche B – Bereich „Westend-Center“

(Änderung der Flächendarstellung von Gemischte Baufläche in Wohnbaufläche und Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“)

- Teilfläche C – Bereich „Energie- und Recyclingzentrum Ostend“

(Änderung der Flächendarstellung von Fläche für Ver- und Entsorgung in Sonderbaufläche „Erneuerbare Energien und Umgrenzung der Plangebiete BPL 219 und VEP 218 für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes)

- Teilfläche D – Plangebiet BPL Nr. 123 „Schwärzeblick“

(Änderung der Flächendarstellung von Gemischte Baufläche in Wohnbaufläche)

- Teilfläche F – Hundetreff „Bellodrom“

(Änderung der Flächendarstellung von Sonstige SPE-Fläche mit den Zweckbestimmungen H – Heide, Z – Sukzession, R – Röhricht in Sonderbaufläche „Hundetreff“)

- Teilfläche G – Wohnbauflächen Brandenburgisches Viertel West

(Änderung der Flächendarstellung von Sonstige SPE-Fläche mit der Zweckbestimmungen Z – Sukzession und Grünfläche „Naturnahe Parkanlage in Wohnbaufläche)

- Teilfläche J – Spechthausener Straße

(Änderung der Flächendarstellung von Gewerbliche Baufläche in Gemischte Baufläche)

sowie die Herausnahme

- der nachrichtlich übernommenen Flächenmarkierung „Stadtumbau Umstrukturierungsgebiet“
- der nachrichtlichen Kennzeichnung des Windeignungsgebietes Lichterfelde.

## **2. BAUFLÄCHENKONZEPT DES FNP**

Oberstes Prinzip der 2. Änderung des FNP ist wie bei der Erarbeitung des FNP 2014 weiterhin die Beachtung folgender Grundsätze:

- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsschwerpunkte,
- gezielte Ausrichtung der Bauflächenentwicklung auf die Innenentwicklung und die Arrondierung der Siedlungskerne zur Gewährleistung möglichst kurzer Verkehrswege zwischen den Nutzungsbereichen
- Nachnutzung ehemals gewerblich oder anderweitig (z. B. Konversionsflächen) genutzter Brachen im Siedlungsgefüge
- Rücknahme von nicht umgesetzten Bauflächen des FNP 1998 an den Siedlungsändern
- Erhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen privaten und öffentlichen Infrastruktur
- Berücksichtigung des beschlossenen Stadtumbaukonzeptes
- weitgehende Vermeidung der Inanspruchnahme bisheriger Freiräume in Außenbereichslagen
- Vorrangige Erhaltung und dauerhafte Sicherung ökologisch besonders hochwertiger Bereiche im Siedlungsflächenzusammenhang
- Rückführung ehemals gewerblich oder anderweitig genutzter Flächen für Natur- und Landschaftsschutz sowie Freizeit und Naherholung.

### 3. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB berücksichtigt und die Analyseergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB (Begründung Teil B) dokumentiert.

Diese Dokumentation wurde während des Planungsprozesses nach Bedarf ergänzt, aktualisiert und mit den Plandarstellungen abgeglichen.

Die Umweltprüfung erfolgte auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen des FNP 2014 und den Unterlagen für die Umweltprüfung aus der verbindlichen Bauleitplanung für die Teilflächen B, C, D und E.

Im Umweltbericht zur 2. Änderung des FNP erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wie im FNP 2014 schutzgutbezogen für die zu ändernden Flächendarstellungen. Die umweltfachliche Bewertung der verbleibenden sechs Teilflächen hat ergeben, dass mit der geänderten Flächendarstellung keine bis geringe Auswirkungen verbunden sind. Es wird im Rahmen der Umweltprüfung dargelegt, dass es bei allen geänderten Teilflächen möglich ist, über Festsetzungen von geeigneten Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren die Eingriffe auszugleichen. Für die Teilflächen B, C, D gibt es bereits beschlossenen BPL, vBPL bzw. VEP, bei denen die Beachtung der Umweltbelange für die konkrete Planung bereits erfolgt ist. Für die anderen Teilflächen F, G, J wurden ausgehend von den Ergebnissen der Umweltprüfung und der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung folgende umweltfachliche Vorgaben für die Umsetzung formuliert:

Teilfläche F:

- Erhalt des vorhandenen Baumbestandes innerhalb des eingezäunten Areals,
- Bearbeitung der erforderlichen Waldumwandlungsgenehmigung für die Einzäunung und Nutzung des Areals als Hundetreff „Bellodrom“ gemäß LWaldG,
- Beachtung der Bestimmungen der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Eberswalde (Finow) und Beantragung einer Befreiung gemäß § 52 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im Zuge der Waldumwandlung,
- Klärung der erforderlichen Erschließung des Areals hinsichtlich der notwendigen Medien (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strom, Telekommunikation),
- Klärung und rechtliche Sicherung der verkehrlichen Erschließung (Zu- und Abfahrtsverkehr, ruhender Verkehr),
- Erfassung und Bewertung der Beeinträchtigungen des Vorhabens für den Biotop- und Artenschutz,
- Beachtung immissionsschutzrechtlicher Belange zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung durch Einschränkung der Nutzungszeit, Regelung des Zu- und Abgangsverkehrs und Beschränkung der Lichtemissionen, Verzicht auf bauliche Anlagen zur Unterbringung für Hunde.

Teilfläche G:

- Beachtung der geplanten 380 kV-Leitung und Einhaltung eines empfohlenen Mindestabstandes von 160 m zwischen Wohngebiet und Leitungssachse
- Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen des LWaldG und der Arten- und Biotopschutzes bei der Wiederbebauung von Rückbauflächen

Teilfläche J:

- Ermittlung, 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.
- Integration des vorhandene ehemaligen Friedhofsareals in die Planung
- Beachtung der Bestimmungen des LWaldG, der Barnimer Baumschutzverordnung und des Arten- und Biotopschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde dargelegt, dass die Flächenänderungen für die sechs Teilflächen erforderlich wurde, um vorliegende Planungen und Strategien der Stadtentwicklung (Bereitstellung von weiteren Bauflächen für Wohnhäuser bzw. Umsetzung der Klimaschutzziele der Stadt) umsetzen zu können bzw. private Vorhaben zu unterstützen. Bei der Auswahl der zu ändernden Teilflächen wurde dem Gebot der Innenentwicklung und der Ausnutzung vorhandener Infrastrukturanlagen Rechnung getragen. Durch die Reaktivierung baulich vorgeprägter Flächen werden die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) beachtet und den Bestimmungen des § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.

Bei Verzicht auf die Änderung der geplanten Flächendarstellungen für o. g. Teilflächen ist eine Realisierung der Vorhaben, die den Zielen der Stadtentwicklung entsprechen, nicht möglich.

#### **4. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB über die Ziele und Zwecke der 2. Änderung des FNP in Form eines Informationsblattes informiert.

Mit Schreiben vom 27.07.2019 wurden 29 Behörden, Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann bzw. benachbarte Gemeinden / Ämter mit dem o. g. Informationsblatt aufgefordert, zu der beabsichtigten Änderung von Flächendarstellungen zum rechtswirksamen FNP der Stadt Eberswalde Stellung zu nehmen. Weiterhin wurden die vier großen Wohnungsunternehmen im Brandenburgischen Viertel, die Betreiberin des Hundetreffs „Bellodrom“ und die GLG mbH per Mail informiert und erhielten das Informationsblatt zur 2. Änderung des FNP. Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 06.08.2019 bis zum 07.09.2019 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung (siehe Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Jg. 27, Nr. 07 vom 17.07.2019).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen 24 Stellungnahmen von Bürgern ein. Diese betrafen ausschließlich Stellungnahmen zur Teilfläche E - Plangebiet BPL Nr. 136/1 „Friedrich-Ebert-Straße Süd“ und äußerten sich überwiegend kritisch zur beabsichtigten Änderung der Flächendarstellung bzw. lehnten diese ab.

Zwei Ämter und eine Nachbargemeinde teilten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit, dass keine Einwände und Bedenken zur 2. Änderung des FNP bestehen.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen 21 Stellungnahmen ein. Die meisten Träger öffentlicher Belange (TÖB), insbesondere Leitungsträger und Versorger gaben Hinweise zur Planung, die erst für die Umsetzung der Planung relevant sind. Abwägungsrelevante Stellungnahmen gingen von folgenden TÖB ein:

- Landesbetrieb Forst Brandenburg, untere Forstbehörde
- Landkreis Barnim
- Landesamt für Umwelt
- Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR
- Naturfreunde Ortsgruppe Eberswalde e. V.
- Naturschutzbund KV Barnim e. V.
- 50Hertz Transmission GmbH

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Erarbeitung des Entwurfs zur 2. Änderung des FNP beachtet und soweit relevant, in die Begründung aufgenommen.

Ergebnis der Beteiligung ist der Verzicht auf die Änderung der Flächendarstellung für die Teilfläche A - Erweiterung Waldcampus und die Teilfläche E - Plangebiet BPL Nr. 136/1 „Friedrich-Ebert-Straße Süd“.

Für die Teilfläche C - Bereich „Energie- und Recyclingzentrum Ostend“ wurde seitens des Landesamtes für Umwelt angeregt, eine „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ aufzunehmen, um den Schutz des angrenzenden Wohngebietes zu gewährleisten. Dieser Anregung wurde im FNP-Entwurf zur 2. Änderung gefolgt und die Flächenumgrenzung daraufhin auch für das Plangebiet des VEP Nr. 218 „Betriebshof AWE Abfallwirtschaft Eberswalde GmbH“ aufgenommen.

Bezüglich der Teilfläche F - Hundetreff „Bellodrom“ wurde die geplante Abgrenzung der Sonderbaufläche entsprechend des tatsächlich genutzten Areals vom Hundetreff „Bellodrom“ nach Hinweisen vom Landesbetrieb Forst verkleinert. Weiterhin wurde der Hinweis vom ZWA aufgenommen, dass das Gebiet hinsichtlich Wasserversorgung und Abwasserentsorgung nicht erschlossen ist. Die Hinweise zum Immissionsschutz seitens des Landesamtes für Umwelt wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Barnim hat auf die Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA hingewiesen. Seitens der

unteren Naturschutzbehörde wurde auf die Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zum Biotop- und Artenschutz hingewiesen.

Bei der Teilfläche G hat der Leitungsträger 50Hertz Transmission GmbH auf die Beachtung von Mindestabständen zwischen Wohnbebauung und bestehender bzw. geplanter Hochspannungstrasse hingewiesen. Der Landesbetriebe Forst hat mitgeteilt, dass sich auf einigen Rückbauflächen im Wohngebiet Sukzessionsstadien entwickelt haben, für die die Bestimmungen des LWaldG zu beachten sind. Seitens der unteren Naturschutzbehörde gab es Hinweise zur Beachtung des Biotop- und Artenschutzes auf Rückbauflächen.

Zur Teilfläche H hat das Landesamt für Umwelt auf die Beachtung der Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 (ABl./14, [Nr. 21], S.691) zur Vermeidung von Blendungen hingewiesen. Die untere Naturschutzbehörde hat auf die Beachtung des Biotop- und Artenschutzes verwiesen.

Weiterhin wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde und des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände auf den Verlust bisher dargestellter sonstiger SPE-Flächen hingewiesen und eine Darstellung von sonstigen SPE-Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet angeregt, um erforderliche Kompensationsflächen bereitstellen zu können. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs wurde dieser Sachverhalt in die Abwägung eingestellt. Es konnten aber keine geeigneten Flächen identifiziert werden, wo bisher dargestellte Bauflächen zukünftig nicht mehr entwickelt werden sollen. Im FNP 2019 erfolgte die Bauflächendarstellung sehr bestandsorientiert und die Neuausweisung von Bauflächen erfolgt weitgehend nur auf baulich vorgeprägten Arealen.

Die StVV hat den Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung mit Vorgaben für die Berücksichtigung im weiteren Verfahren am 25.06.2020 gebilligt (Beschluss-Nr. 11/116/20). Die Hinweise und Ergänzungen aus diesem Bericht sind in die Erarbeitung des Entwurfs (Bearbeitungsstand 12. Mai 2020) eingeflossen. Neu aufgenommen wurde die Teilfläche J „Spechthausener Straße“, um im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die Entwicklung eines Mischgebietes zu ermöglichen. Der Entwurf zur 2. Änderung des FNP (Bearbeitungsstand 12.5.2020) wurde mit Beschluss der StVV am 25.06.2020 (Beschluss-Nr. 11/116/20) gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 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 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 03.08.2020 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 des Entwurfs vom 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 übernommene 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. Das Landesamt für Umwelt hat im Rahmen der Stellungnahme mitgeteilt, dass in den bisherigen Planunterlagen für die neu aufgenommene Teilfläche J nur auf Geräuschmissionen, die dem Anwendungsbereich der TA Lärm unterliegen, hingewiesen wurde und empfiehlt, dass auch die Verkehrsemissionen (insbesondere von der B 167 ausgehend) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln sind, um daraus eventuell erforderliche Maßnahmen für die geplante Bebauung abzuleiten und umzusetzen. Dieser Hinweis wird für die Teilfläche J ergänzend in die Begründung aufgenommen.

Die untere Naturschutzbehörde und das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände haben weiterhin auf den Verlust bisher dargestellter sonstiger SPE-Flächen hingewiesen und eine Darstellung von sonstigen SPE-Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet angeregt, um erforderliche Kompensationsflächen bereitstellen zu können. Eine Ausweisung von SPE-Flächen an andere Stelle wurde nochmals geprüft und es konnten keine Flächen identifiziert werden, wo für bisher dargestellte Bauflächen zukünftig eine Darstellung von Grün- oder sonstigen Freiflächen möglich ist. Durch die gegenwärtige Nachfrage nach Bauland sollen die im FNP dargestellten Baulandreserven, die sich überwiegend auf bereits baulich vorgeprägten Standorten befinden, als Flächenreserven verbleiben, um flexibel auf Investitionsanfragen reagieren und um die Wohnraumnachfrage decken zu können. Unabhängig davon besteht weiterhin die Möglichkeit, auch innerhalb von dargestellten Bauflächen des FNP Maßnahmen des Natur- und Artenschutzes (Kompensation in räumliche Nähe zum Eingriff) umzusetzen. Die anderen Hinweise und Anmerkungen aus diesen Stellungnahmen sind überwiegend erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Umsetzung relevant.

Nach der TÖB-Beteiligung zum Entwurf der 2. Änderung des FNP wurde vom Flächeneigentümer des ehemaligen Heizwerks Rosengrund (Teilfläche H) mitgeteilt, dass aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit unter den gegenwärtigen Marktbedingungen die ursprüngliche Investitionsabsicht (Einspeisung erneuerbarer Wärme in das bestehende Wärmenetz) gegenwärtig nicht verfolgt wird. Deshalb wird die Änderung der Flächendarstellung für die Teilfläche H, die Bestandteil des Entwurfs vom 12.05.2020 war, nicht mehr weiterverfolgt und diese Teilfläche ist nicht mehr Gegenstand der 2. Änderung des FNP.

Somit wird eine Änderung der Flächendarstellung nur noch für folgende sechs Teilflächen vorgenommen:

- 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

Weiterhin wird die nachrichtlichen übernommenen Flächenmarkierung „Stadtumbau Umstrukturierungsgebiet“ nicht mehr im FNP der Stadt Eberswalde dargestellt.

Das bisher im FNP dargestellte Windeignungsgebiet Lichterfelde (nachrichtlicher Vermerk) wird entsprechend des Urteils des OVG Berlin-Brandenburg zur Unwirksamkeit des im Jahr 2016 bekanntgemachten Regionalplan Uckermark – Barnim, Sachlicher Teilplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ nicht mehr nachrichtlich in den FNP übernommen.

## **5. MONITORING**

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Durch die Umweltüberwachung (Monitoring) sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen in der Folge der Durchführung der Bauleitpläne frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Dabei sind die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen.

Spezielle Maßnahmen zum Monitoring für die geänderten Flächendarstellungen sind nicht erforderlich, bzw. sind erst im Rahmen der Umsetzung zu ermitteln und umzusetzen.