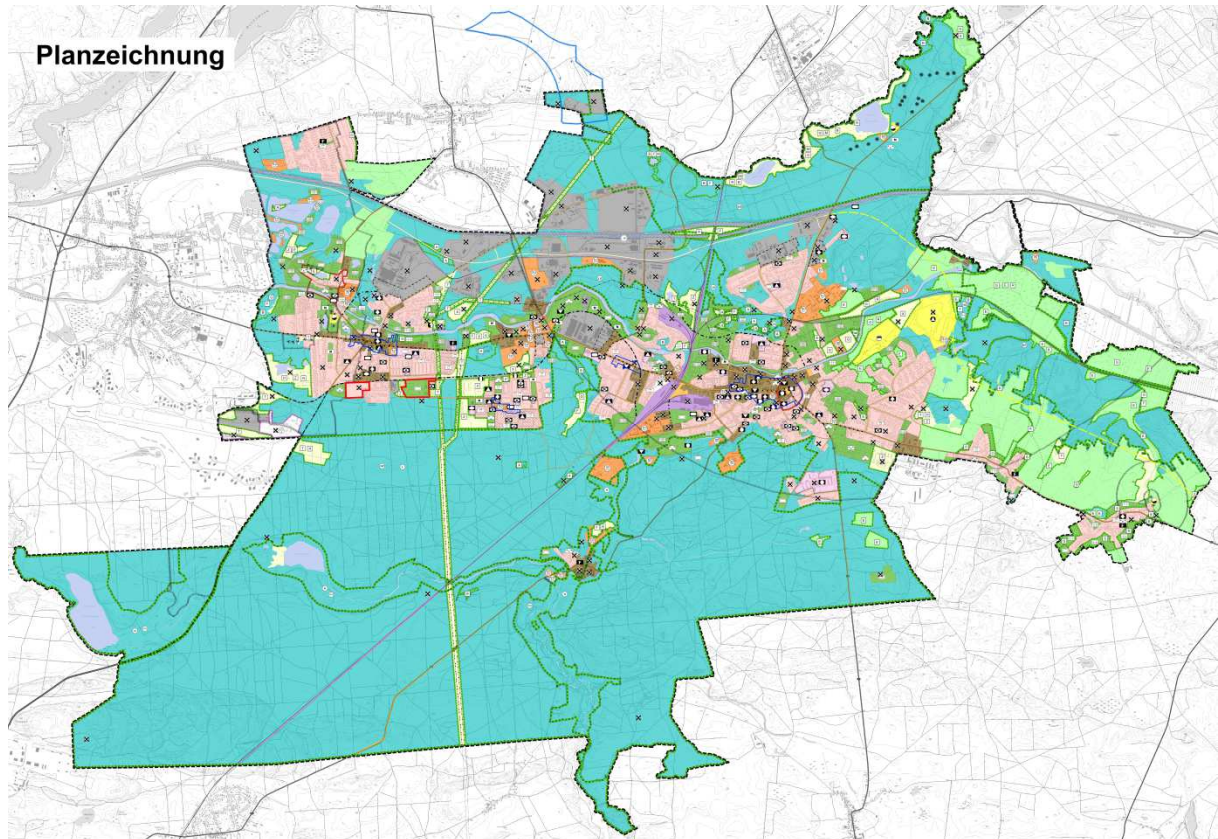


ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB



1. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde

erarbeitet:

Stadt Eberswalde

Stadtentwicklungsamt

Breite Straße 39

16225 Eberswalde

Eberswalde den 29.01.2019

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZIEL DER NEUAUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....	3
2.	BAUFLÄCHENKONZEPT	4
3.	FREIFLÄCHENKONZEPT	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.	MONITORING.....	7
5.	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	7
6.	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG.....	7

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. ANLASS DER 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Die Stadtverordnetenversammlung Eberswalde hat am 23.11.2017 (Beschluss-Nr.: 34/263/17) die Aufstellung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Eberswalde beschlossen und im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde am 20.12.2017 öffentlich bekannt gemacht (Jahrgang 25, Nr. 12).

Die Flächendarstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2014 (FNP 2014) basieren 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 Wohnbauflächen wurde gegenüber dem FNP aus dem Jahr 1998 deutlich reduziert (FNP 1998: 813,3 ha; FNP 2014: 737,1 ha).

Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt ist jedoch anders erfolgt als prognostiziert. Seit 2014 ist ein Einwohnerzuwachs im Stadtgebiet, insbesondere durch Zuzug, zu beobachten. 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 Wohnstandort wahrgenommen wird. Die gegenwärtigen Flächendarstellungen im FNP 2014 reichen nicht aus, um bedarfsgerecht Flächen für den Ein- und Zweifamilienhausbau bis zum Planungshorizont 2025 entwickeln zu können. Nach intensiven Abstimmungen innerhalb der Verwaltung und mit der Politik wurde entschieden, welche Flächen entgegen den bisherigen Darstellungen des FNP 2014 zukünftig als Wohnbauflächen (baulich vorgeprägt oder bereits erschlossen am Rande von Wohngebieten) sich als Standort für Ein- und Zweifamilienhäuser eignen und entwickelt werden sollen

Weiterer Änderungsbedarf zum FNP 2014 ergab sich aus der im Dezember 2015 von der StVV beschlossenen Sportentwicklungsplanung, die sich mit der nachfrageorientierten Absicherung des Schul- und Vereinssports im Stadtgebiet auseinandersetzt. Daraus resultierend liegen für die Waldsportanlage Finow von der StVV befürwortete Ausbauplanungen vor, die ebenfalls zur Umsetzung dieser Planung einen Änderungsbedarf des FNP 2014 hervorgerufen haben.

2. BAUFLÄCHENKONZEPT

Oberstes Prinzip 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. GEÄNDERTE FLÄCHENDARSTELLUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES FNP 2014

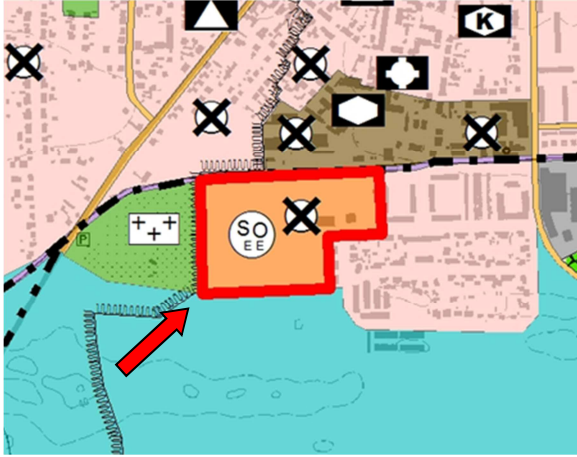
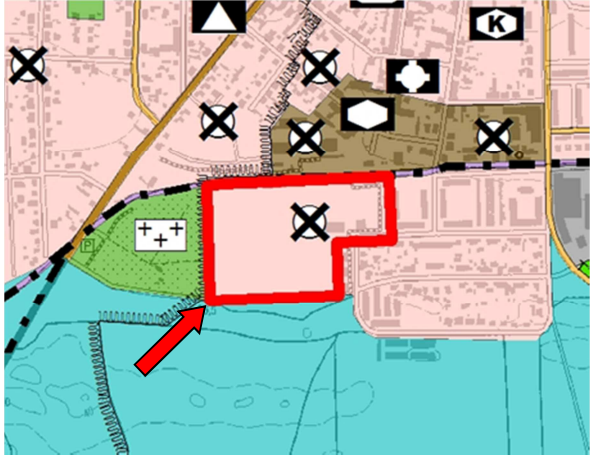

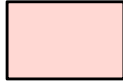


TEILFLÄCHE A – FINOW SÜD

Die Teilfläche A – Finow Süd liegt südlich des historischen Siedlungskerns des Ortsteils Finow. Westlich der Änderungsfläche befindet sich der Friedhof Finow und östlich die Wohnbebauung des Karl-Marx-Ringes. Südlich der Änderungsfläche grenzen ausgeprägte Waldgebiete an, die aufgrund der Standortverhältnisse von der Kiefer als Hauptbaumart geprägt sind. Im Norden wird die Änderungsfläche durch die ehemalige Bahnstrecke Eberswalde-West – Finowfurt begrenzt. Daran schließt sich eine historisch geprägte Gemengelage an, die durch ein Nebeneinander von Gewerbebetrieben und Wohngebäuden bestimmt wird.

Die im FNP 2014 vorgesehene Entwicklung der Fläche für Freiflächenfotovoltaik ließ sich nicht umsetzen. Mehrere Investoren interessierten sich für die Fläche, aber aus verschiedenen Gründen (u. a. geringe Flächengröße, zu erwarteten Sanierungskosten) kam es nicht zur Umsetzung. Aus diesem Grund wurden neue Überlegungen zur Nachnutzung dieser siedlungsnahen Konversionsfläche unter Berücksichtigung der vorhandenen Kontaminationen angestellt.

Ausgehend von der steigenden Nachfrage nach Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser und dem seit 2014 zu beobachteten positiven Wanderungssaldo wurde geprüft, inwieweit die

Konversionsfläche auch zu einem Wohnstandort entwickelt werden kann. Es wurden verschiedene Gutachten und Untersuchungen beauftragt, um den Sanierungsaufwand und die Erheblichkeit der vorhandenen Kontaminationen auf der Fläche detaillierter zu bestimmen und um Restriktionen gemäß BNatSchG (insbes. Biotop- und Artenschutz) rechtzeitig zu erkennen. Nach Auswertung der Ergebnisse dieser Gutachten und Konzepte (u. a. Abfallwirtschaftskonzept, Untersuchungen zur Bodenkontamination, Bebauungskonzept und artenschutzfachliches Gutachten u. weitere) wurde eingeschätzt, dass eine Nachnutzung und Inwertsetzung der Fläche als Wohnstandort möglich ist. Für die Umsetzung dieser Planung war die Änderung der Flächendarstellungen im FNP 2014 erforderlich.

Flächendarstellung entsprechend rechts-wirksamen FNP 2014 (Ausschnitt)		Flächendarstellung entsprechend der 1. Änderung des FNP 2014 (Ausschnitt)	
			
	Sonderbaufläche „Erneuerbare Energien“ (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)		Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 2b Nr. 3 BauGB)		Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 2b Nr. 3 BauGB)


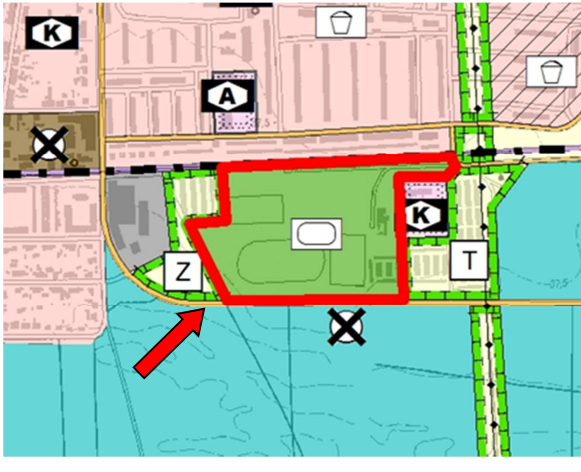
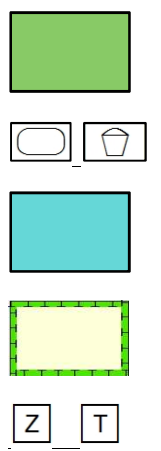
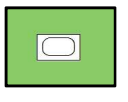
In Auswertung der vorliegenden Gutachten und Konzepte und den Ergebnissen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB wurden verschiedenen Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung formuliert, die im Kap. 5.1.4 der Begründung enthalten sind.

TEILFLÄCHE C – WALDSPORTANLAGE FINOW

Die Teilfläche C – Waldsportanlage Finow liegt im Süden des Ortsteils Finow. Im Süden befinden sich ausgedehnte Waldbestände, im Osten eine städtische Kita und ein größerer Garagenkomplex. Im Westen schließt sich eine Sukzessionsfläche an und Gewerbestandorte und die Wohnbebauung am Karl-Marx-Ring. Im Norden wird die Fläche von einem Garagenkomplex entlang der Ringstraße begrenzt.

Entsprechend den Vorgaben der im Dezember 2015 beschlossenen Sportentwicklungsplanung wurden im August 2016 die Planungsbüros „Projektbüro Dörner + Partner GmbH“ aus Eberswalde und AHNER BREHM aus Königs Wusterhausen mit der Planung zur Qualifizierung der Waldsportanlage beauftragt. Entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung sollen darüber hinaus im Bereich der Waldsportanlage neue Angebote für den Breiten- und Individualsport errichtet und angeboten werden. Dazu wurden vorhandene städtische Flächen im Umfeld der Waldsportanlage in die Sportanlage zur Schaffung neuer Bewegungsangebote integriert.

Die Flächendarstellung im FNP 2014 ist für die vorhandene Waldsportanlage bestandsorientiert erfolgt. Diese Darstellung reicht nicht aus, um die beschlossene Objektplanung für die Waldsportanlage umzusetzen. Aus diesem Grund war die Einbeziehung angrenzender Frei- und Waldflächen in die Sportplatzfläche auf der Ebene des FNP erforderlich, die mit der 1. Änderung erfolgt ist.

Flächendarstellung entsprechend rechts-wirksamen FNP 2014 (Ausschnitt)	Flächendarstellung entsprechend der 1. Änderung des FNP 2014 (Ausschnitt)
	
 <p data-bbox="367 1456 782 1904"> Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) mit den Zweckbestimmungen „Sportplatz“ bzw. „Spielplatz“ Fläche für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB) Sonstige SPE-Fläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) mit den Zweckbestimmungen Z – Sukzession, T - Trocken-rassen </p>	 <p data-bbox="973 1456 1388 1556"> Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) </p>

Für die Umsetzung der Planung der Waldsportanlage liegt bereits eine Baugenehmigung mit verschiedenen Auflagen vor. Weiteren Planungsvorgaben auf Ebene des FNP sind nicht erforderlich.

4. 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 beiden geänderten Flächendarstellungen sind nicht erforderlich. Erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist für die Teilfläche A zu ermitteln, ob Überwachungsmaßnahmen zum Artenschutz oder zum Immissionsschutz erforderlich sind.

5. 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 vorhandenen Planungen für die Teilfläche C sowie Gutachten und Konzepten für die Teilfläche A.

Im vorliegenden Umweltbericht erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wie im FNP 2014 schutzgutbezogen für die 2 zu ändernden Flächendarstellungen. Die umweltfachliche Bewertung der beiden Teilflächen hat ergeben, dass mit der geänderten Flächendarstellung keine bis geringe Auswirkungen verbunden sind. Weiterhin wurde die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung für die beiden Flächen eingeschätzt.

6. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Erarbeitung der 1. Änderung des FNP erfolgte durch das Stadtentwicklungsamt der Stadt Eberswalde.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (StVV) wurde am 23.11.2017 der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Eberswalde

gefasst (Beschluss-Nr.: 34/263/17) und im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde am 20.12.2017 öffentlich bekannt gemacht (Jahrgang 25, Nr. 12). Gleichzeitig wurde durch die StVV der Auftrag zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung erteilt. Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war die Änderung von Flächendarstellungen im FNP 2014 für folgende vier Teilflächen:

- Teilfläche Ä 1 - Wohnbaufläche Finow Süd
- Teilfläche Ä 2 - Abrundung Wohngebiet Südend
- Teilfläche Ä 3 - Baufläche Schwärzeblick
- Teilfläche Ä 4 - Waldsportanlage Finow

In Form eines „Informationsblattes zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde über die Ziele und Zwecke der 1. Änderung des FNP informiert. Mit Schreiben vom 28.11.2017 wurden 29 Behörden, Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann bzw. benachbarte Gemeinden und Ämter mit dem o. g. Informationsblatt aufgefordert, zu der beabsichtigten Änderung von Flächendarstellungen im FNP 2014 Stellung zu nehmen. Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 03.01.2018 bis zum 19.01.2018 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung (siehe Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Jg. 25, Nr. 12 vom 20.12.2017).

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen 18 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:

- Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR
- Landesbetrieb Forst Brandenburg, untere Forstbehörde
- Landkreis Barnim
- Klinikum Barnim GmbH (GLG)
- Landesamt für Umwelt

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Erarbeitung des Entwurfs zur 1. Änderung des FNP beachtet und soweit relevant, in die Begründung aufgenommen.

Seitens des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände wurde die Inanspruchnahme vorhandener Waldbestände bzw. Sukzessionsflächen für die Umsetzung der Planung für die Teilfläche „Abrundung Wohngebiet Südend und „Waldsportanlage Finow“ abgelehnt. Die untere Forstbehörde lehnte ebenfalls die Inanspruchnahme der Fläche „Abrundung Wohngebiet Südend“ ab und schlug die Inanspruchnahme einer benachbarten Sukzessionsfläche für die geplante Wohnbebauung vor. Im Rahmen der Abwägung wurde begründet, warum an der geplanten Änderung der Flächendarstellung für diese 2 Teilflächen festgehalten wurde. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim (UNB) hat im Rahmen der Stellungnahme auf die vorhandenen trockenen Sandstandorte innerhalb der Teilfläche „Finow Süd“ und auf die Notwendigkeit zur Festsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen in der

näheren Umgebung hingewiesen. In die Begründung wurde dieser Hinweis aufgenommen und als Vorgabe für die verbindliche Bauleitplanung formuliert. Ebenso teilte die UNB die Erfahrungen der letzten Jahre hinsichtlich des Erhalts vorhandener alter Einzelgehölze im Wohngebiet Südend und deren Beeinträchtigung / Schädigung im Zuge der Neuerschließung des Wohngebietes mit. Für die Waldsportanlage Finow forderte die UNB, dass der vorhandene Baumbestand in der Änderungsfläche parkähnlich zu pflegen ist und ein sukzessives „Verschwinden“ des Baumbestandes im Rahmen der Sportplatzbewirtschaftung zu verhindern ist. Diese Mitteilungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten bzw. für die Unterhaltung der Sportanlage relevant. Die zuständigen Fachämter der Stadtverwaltung (Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft und Tiefbauamt) wurden informiert. Seitens des Landesamtes für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz wurde auf die Beachtung immissionsschutzrechtlicher Belange für die zu ändernden Teilflächen hingewiesen. Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen und sind als Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung für die Teilflächen „Finow Süd“ und „Abrundung Wohngebiet Südend“ in der Begründung zum Entwurf (Bearbeitungsstand 9. Mai 2018) formuliert worden. Von der im Ausstellungsbeschluss zur 1. Änderung des FNP 2014 geplanten Änderung der Flächendarstellung für die Teilfläche (Baufläche Schwärzeblick) wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durch die Hinweise und Bedenken eines Eigentümers und des Landesamtes für Umwelt abgesehen. Die Planungen zum Ausbau vom Standort des Werner-Forßmann-Krankenhauses befinden sich noch in der Abstimmung und es ist unbestimmt, ob es mit der Schwärzetal Projekt GmbH eine gemeinsame Lösung zur Errichtung von PKW-Stellflächen (Parkhaus) auf den Flächen der Klinikum Barnim GmbH geben wird. Weiterhin wird derzeit ein Schallschutzgutachten im Zuge der Aufstellung des BPL Nr. 123 „Schwärzeblick“ erarbeitet, um die Schutzansprüche des benachbarten Krankenhausstandortes und die Nähe zum Sportplatz „Fritz-Lesch-Stadion“ entsprechend in die Abwägung einstellen zu können. Um das Verfahren zur 1. Änderung des FNP für die drei anderen Teilflächen weiterführen zu können, wurde entschieden, die ursprünglich geplante Änderung des FNP 2014 für die Teilfläche „Baufläche Schwärzeblick“ zurückzustellen, bis die offenen Fragen zum Lärmschutz und bezüglich einer gemeinsamen Nutzung von Flächen des Klinikum Barnim GmbH geklärt sind und das Verfahren zum BPL Nr. 123 „Schwärzeblick“ fortgeführt wird.

Der Entwurf der 1. Änderung des FNP wurde mit Beschluss-Nr. 40/324/18 am 28.06.2018 gebilligt. Mit Schreiben vom 02.07.2018 erhielten 7 TÖB die jeweiligen Abwägungsergebnisse sowie die Entwurfsunterlagen zugeschickt und wurden zur erneuten Stellungnahme aufgefordert. Weitere 10 TÖB, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Hinweise und Unterlagen in das Verfahren eingebracht haben, wurden über das jeweilige Abwägungsergebnis und den Termin der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert. Die Offenlage der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 31.08.2018 bis zum 02.10.2018 im Stadtentwicklungsamt. Die Unterlagen waren während dieser Zeit auch im Internet unter www.eberswalde.de einsehbar.

Es gingen Stellungnahmen von 8 TÖB und von einem Bürger zum Entwurf ein. Die Inanspruchnahme vorhandener Waldbestände bzw. Sukzessionsflächen für die Teilflächen B – Abrundung Wohngebiet Südend und C – Waldsportanlage Finow wurde seitens des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände erneut abgelehnt. Ebenso sprach sich ein direkter Anwohner der Teilfläche B gegen die Waldumwandlung dieser Fläche aus. Die untere Forstbehörde befürwortet die Überplanung der Waldfläche in der Teilfläche B ebenfalls nicht, würde aber abhängig vom kommunalen Planungswillen einer Waldumwandlungsgenehmigung zustimmen, wenn der Nachweis erbracht wird, dass alternative Standorte für die Ausweisung von Bauflächen für Einfamilienhäuser nicht verfügbar sind. Auf Grund dieser eingegangenen Stellungnahmen hat sich der ABPU in seiner Sitzung am 6.11.2018 mehrheitlich dafür entschieden, dass die Teilfläche B nicht mehr Bestandteil der 1. Änderung des FNP ist und die bisherige Darstellung gemäß des rechtswirksamen FNP aus dem Jahr 2014 weiterhin gilt. Zunächst soll die Baugebietsentwicklung im Bereich Bärbel-Wachholz-Weg (Clara-Zetkin-Siedlung) forciert und die Umsetzung der Teilfläche A (Christel-Brauns-Weg (Finow)) erfolgen, bevor weitere Wohnbauflächen, insbesondere für die Entwicklung neuer Einfamilienhausgebiete, im FNP dargestellt werden.

Weitere abwägungsrelevante Sachverhalte wurden während der Offenlage nicht geäußert, so dass am 18.12.2018 die 1. Änderung des FNP für die Teilflächen A – Finow Süd und Teilfläche C – Waldsportanlage Finow von der StVV beschlossen wurde (Beschluss-Nr. 44/381/18).