



Paul-Wunderlich-Haus • Am Markt 1 • 16225 Eberswalde

*H. Bahmann*

Der Landrat

Stadt Eberswalde  
Stadtentwicklungsamt  
Postfach 10 06 50  
16202 Eberswalde

Bauordnungs- und  
Planungsamt  
Planung

Paul-Wunderlich-Haus  
Am Markt 1  
16225 Eberswalde  
Bearbeiter/-in  
Raum  
Telefon  
Telefax  
bauleitplanung@kvbarnim.de

03. April 2024

Ihr Zeichen  
20027-24-61 ba

Unser Zeichen  
00554-2024-07

## STELLUNGNAHME DES LANDKREISES BARNIM ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

**Stadt Eberswalde, 5. Änderung Flächennutzungsplan  
Vorentwurf in der Fassung vom Februar 2024**

**Anschreiben vom 21. Februar 2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung zum o. g. Vorhaben danken wir.

Im Vorfeld möchte ich darauf hinweisen, dass wir im weiteren  
Verfahren um die Zusendung des Abwägungsprotokolls bitten.

### I fachbehördliche Stellungnahme

**1 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund  
fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung,  
Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht  
überwunden werden können (Einwendung, Rechts-  
grundlage, Möglichkeiten der Überwindung):**

#### 1.1 Bauordnungs- und Planungsamt, SG Planung

Ansprechpartner 

Gemäß § 11 Abs. 2 BNatSchG sind Landschaftspläne  
aufzustellen, sobald und soweit dies im Hinblick auf  
Erfordernisse und Maßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 3 Satz 1  
Nr. 4 erforderlich ist, insbesondere weil wesentliche  
Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum  
eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind.

**Besucheradresse**  
Eisenbahnstraße 37  
16225 Eberswalde

**Sprechzeiten der Kreisverwaltung**  
Dienstag 9 bis 18 Uhr  
Montag, Mittwoch bis Freitag  
Termine nach Vereinbarung

Aktuelle Informationen im Internet unter  
[www.barnim.de](http://www.barnim.de)

**Bankverbindung**  
Sparkasse Barnim  
IBAN: DE31 1705 2000 2310 0000 03  
BIC: WELA DE D1 GZE  
Gläubiger-ID: DE 66 ZZZ 00000021576

**Telefonzentrale**  
03334 214-0

**Postfach**  
Postfach 100446, 16204 Eberswalde

Die genannte E-Mail-Adresse dient nur  
für den Empfang formloser Mitteilungen  
ohne digitale Signatur und/oder  
Verschlüsselung.

Demzufolge ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen eine Beurteilung vorzunehmen, ob wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum durch die Planung vorgesehen oder zu erwarten sind, die zu einer erforderlichen Änderung des Landschaftsplanes führen.

Das Fehlen eines aktuellen und dem Stand der Technik entsprechenden Landschaftsplans kann bei Planungen und Entscheidungen, die zu wesentlichen Veränderungen von Natur und Landschaft führen, bewirken, dass der öffentliche Belang des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht adäquat in der Abwägung berücksichtigt werden kann. Der Landschaftsplan kann auch nicht durch informelle Gutachten oder Beiträge ersetzt werden.

## **2 Hinweise und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem Vorhaben, gegliedert nach Sachkomplexen:**

### **2.1 Bauordnungs- und Planungsamt, SG Planung**

Ansprechpartner [REDACTED]

Gemäß § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Anforderung des § 2a BauGB gilt, ebenso wie für den Bebauungsplan, auch für den Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan. Soweit die Erstellung eines Umweltberichtes für ein parallellaufendes Bebauungsplanverfahren, wie hier z. B. dem Bebauungsplan Nr. 628 „Neues Messingwerk“, erfolgt, entbindet dies jedoch nicht von der Pflicht zur Erstellung einer Begründung mit Umweltbericht zum Flächennutzungsplan. Der Umweltbericht kann zwar Inhalte aus dem Bericht des Bebauungsplanes übernehmen, jedoch sind diese auf den Inhalt und die Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplans anzupassen.

### **2.2 Untere Naturschutzbehörde**

Ansprechpartnerin [REDACTED]

Insgesamt wird die Umwandlung der Teilfläche C (Wohnbaufläche an der Prignitzer Straße) von der unteren Naturschutzbehörde als kritisch betrachtet. So ist von der geplanten Änderung im Flächennutzungsplan eine SPE-Fläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) mit der Zweckbindung Renaturierung belasteter Standorte gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB betroffen. Im nördlichen Bereich befindet sich eine eher trockene, ruderalen Brachfläche. Auf dieser Fläche wäre zu prüfen, ob sich ein gesetzlich geschütztes Biotop in Form eines „Trockenrasen“ entwickelt hat. Nach § 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung vom Biotop „Trockenrasen“ führen können, verboten. Im Ergebnis der

Prüfung sollte die Fläche auch als Biotopfläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Im südlichen Bereich der geplanten Änderungsfläche hat sich durch natürliche Sukzession eine Waldfläche nach § 2 LWaldG entwickelt. Die Notwendigkeit der Umwandlung dieser Waldfläche ist hier nicht ausreichend begründet. Nach § 1a Abs. 2 BauGB gilt es zu prüfen, ob alternative Möglichkeiten der Innenentwicklung zur Verfügung stehen; insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten können dazu zählen. Eine eingehende Ermittlung dieser Möglichkeiten sollte durch den Plangeber vorgenommen werden, bevor die Waldumwandlung auf Fläche C in Erwägung gezogen wird.

Die Teilumwandlung der SPE-Fläche wird von der unteren Naturschutzbehörde auch deshalb als kritisch angesehen, weil mit der Umwidmung von SPE-Flächen zu Wohnbauflächen diese als mögliche Maßnahmenflächen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verloren gehen. Unter Umständen können spätere Eingriffe dann nicht zugelassen werden, da ggf. keine ausreichenden Flächen für Kompensationsmaßnahmen für z. B. Arten- oder Biotopschutzmaßnahmen verfügbar sind.

Aus den oben genannten Gründen sollte im Rahmen der Abwägung das Defizit an Ausgleichflächen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB angemessene Berücksichtigung finden. Wünschenswert wäre eine Ausweisung von Maßnahmenflächen an anderer Stelle.

### **2.3 Untere Wasserbehörde**

Ansprechpartnerin [REDACTED]

Die Teilfläche B für das Bebauungsplangebiet Nr. 628 „Neues Messingwerk“ liegt in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Eberswalde (Finow). Die entsprechenden Restriktionen der Schutzgebietsverordnung vom 09.10.2012 sind zu beachten.

Bei der weiteren verbindlichen Bauleitplanung ist § 4 Punkt 16 der Verordnung für das o. g. Wasserschutzgebiet zu beachten. Entsprechende Angaben und Ausführungen sollten Bestandteil des weiteren Planungsverlaufes sein.

### **2.4 Untere Bodenschutzbehörde**

Ansprechpartnerin [REDACTED]

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Es ist festzustellen, dass die Eintragungen in den Darstellungen unvollständig sind.

**Teilfläche A, Plangebiet BPL-Nr. 323 „ZfBK“**

Die westlich des Plangebietes befindliche Gewerbefläche ist ebenfalls im Altlastenkataster des Landkreises Barnim erfasst. Unmittelbar angrenzend befindet sich die Altlastenverdachtsfläche „S 14/068 Heizwerk Nordend Eberswalde“ sowie daran westlich anschließend die Altlastenverdachtsfläche „S 14/045 ehem. Kreisbaubetrieb Eberswalde“.

**Teilfläche C, Wohnbaufläche Prignitzer Str.**

Östlich der Spechthausener Str. (Freifläche Westendweg) ist im Altlastenkataster des Landkreises Barnim die Altlastenverdachtsfläche „S 14/059 Ingenieur- und Erdbau GmbH Eberswalde“ registriert.

**3 Keine Hinweise und Anregungen**

Folgende Ämter und Sachgebiete haben zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen:

- Liegenschaftsverwaltung
- Untere Straßenbaubehörde
- Untere Jagdbehörde
- Untere Fischereibehörde
- Ordnungsamt, Sachgebiet Bevölkerungsschutz
- Verbraucherschutz- und Gesundheitsamt
- Katasterbehörde
- Untere Denkmalschutzbehörde
- Sachgebiet Landwirtschaft
- Untere Abfallwirtschaftsbehörde
- Öffentlich-rechtliche Entsorgung

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Sachbearbeiterin Bauleitplanung/Höhere Verwaltungsbehörde