

STADT EBERSWALDE

Der Bürgermeister



Vorlage Nr. **BV/0338/2026**

Datum: 18.03.2026

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“ Behandlung der Stellungnahmen Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt (Fachausschuss 3 - F3)	21.04.2026	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	28.04.2026	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Behandlung der Stellungnahmen

Die Stadtverordnetenversammlung entscheidet nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander über die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 310 „Ackerstraße 6“ in der Fassung vom 11.03.2025 und vom 29.09.2025 entsprechend den in der beigefügten Synopse des Stadtentwicklungsamtes vom 06.03.2026 enthaltenen Beschlussvorschlägen.

2. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“ der Stadt Eberswalde in der Fassung vom 10.03.2026 gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung.

Die Begründung wird gebilligt.

3. Auftrag zur ortsüblichen Bekanntmachung

Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in

Kenntnis zu setzen und die Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

i. V. Maik Berendt
Allgemeiner Stellvertreter
des Bürgermeisters

Anlagen

Anlage 1: Synopse des Stadtentwicklungsamtes vom 06.03.2026

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“ in der Fassung vom 10.03.2026 (**ist im
Bürgerinformationssystem abrufbar**)

Finanzielle Auswirkungen:					☐ ja	☒ 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:					☐ ja	☒ nicht erforderlich
Erläuterung: Die Kosten der Planung, des Baues und der Erschließung trägt der Eigentümer bzw. Investor.						
Abstimmung mit dem Klimaschutzmanagement erfolgt:				☒ ja	☐ nicht erforderlich	
Einschätzung der Auswirkung auf das Klima:				☒ positiv	☐ neutral	☐ negativ
Abstimmung mit der Vergabestelle erfolgt:				☐ ja	☒ nicht erforderlich	
Abstimmung mit der Beauftragten für die Belange von Menschen mit Behinderungen erfolgt:				☐ ja	☒ nicht erforderlich	
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:		

Sachverhaltsdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung (StVV) hat in ihrer Sitzung am 30.05.2023 die Einleitung eines Verfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“ gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i. V. m § 13 a BauGB beschlossen.

Auf Grund geänderter Verfahrensvoraussetzungen beschloss die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 29.04.2025 das gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13a BauGB eingeleitete Verfahren über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 310 „Ackerstraße 6“ in ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 2(1) i. V. m. § 13 a BauGB überzuleiten.

Das Verfahren wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschleunigt durchgeführt.

Am 29.04.2025 billigte die Stadtverordnetenversammlung den Entwurf des Bebauungsplanes und fasste den Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes vom 06.06.2025 bis 14.07.2025 und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind i. S. des § 1 (7) BauGB zu behandeln.

Die Untere Naturschutzbehörde, das Bauordnungs- und Planungsamt sowie die Untere Wasserbehörde des Landkreises haben Einwendungen und sachdienliche Hinweise zum Entwurf vom 11.03.2025 erhoben, die nicht im Wege der Abwägung überwindbar sind oder

aus fachlichen Gründen nicht unbeachtet bleiben sollen. Daraufhin wurde auf Grund der Hinweise und Einwendungen der Entwurf geändert (Stand: 29.09.2025) und dem Landkreis zur erneuten Stellungnahme am 06.10.2025 mit Frist bis 24.10.2025 übermittelt. Die neue Stellungnahme vom 22.10.2025 warf weiterhin rechtliche Fragen zur zeichnerischen Festsetzung einer Fläche zur Regenwasserregulierung und der Notwendigkeit eines detaillierten Niederschlagsentwässerungskonzeptes im Zuge der Bebauungsplanaufstellung auf. Zur Klärung dieser Fragen wurden Gespräche mit den Fachbehörden des Landkreises durch die Verwaltung und das Planungsbüro geführt und Abstimmungen zur Ausgestaltung, zur Formulierung und der Rechtsgrundlage der zeichnerischen Festsetzung einer Fläche zur Regenwasserregulierung und ihrer städtebaulichen Begründung durchgeführt und in der vorliegenden Satzungsfassung vom 10.03.2026 eingearbeitet.

Eine erneute Beteiligung des Landkreises auf Grund seiner 2. Stellungnahme und des Gesprächsergebnisses und der daraus resultierenden Anpassungen im Entwurf ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die Änderungen oder Ergänzungen offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führen.

Die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen sind ausführlich der Anlage 1 (Synopse) zu entnehmen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürger) gab es keine Einwendungen.

Der Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“ in der vorliegenden Fassung vom 10.03.2026 ist materiell abgeschlossen. Die aus dem Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen, die während der förmlichen Beteiligung zum Entwurf und der erneuten Beteiligung des Landkreises eingegangen sind, resultierenden Ergänzungen bzw. Änderungen sind eingearbeitet.

Zusammenfassung des Abwägungsergebnisses:

Berücksichtigung von Hinweisen

- Aufnahme des Hinweises zur Anzeigepflicht bei Bodendenkmalfunden
- Aufnahme einer Festsetzung zur Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für das WA 2
- Benennung der Begünstigten einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die TWSZ III
- Aufnahme der vorgesehenen Vermeidungs-, (vorgezogene) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unter Hinweise ohne Normcharakter
- Aufnahme einer Textlichen Festsetzung für die Eindeutigkeit der Zulässigkeit der Errichtung unterirdischer Versickerungsanlagen innerhalb der Fläche zur Regulierung des Regenwasserabflusses auf Empfehlung des Landkreises
- Aufnahme einer abschließenden Bewertung zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen des Wasserschutzgebietes
- Aufnahme des übermittelten Sachstandes zum üÖPNV
- Aufnahme plangebietsbezogener Aussagen des integrierten Regionalplanes und Teilregionalplanes in die Begründung

Beachtung von Forderungen/Einwendungen

- Änderung des Kompensationsumfanges von 1:2 auf 1:3 für verlorengegangene Fortpflanzungsstätten gesetzlich geschützter Vogelarten
- Korrektur der Rechtsgrundlage der textlichen Festsetzung über den Ausschluss von Schottergärten
- Aufnahme einer Textlichen Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Zurückweisung von Forderungen/Einwendungen

- Zurückweisung der Bitte auf Festsetzung von Leitungszonen für die Telekom
- Verzicht auf eine Beteiligung der BBG im Bebauungsplanverfahren
- keine Durchführung der Eingriffsregelung im Sinne der §§ 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Zurückweisung der Forderung nach gutachterlichen Ergänzungen zu den Verkehrsströmen und Auswirkungen am Knotenpunkt L 200/Ackerstraße im Fachgutachten

Aufnahme in den Städtebaulichen Vertrag

- Verpflichtung des Bauherrn, Bauausführende über die Anzeigepflicht bei Bodendenkmalfunden zu informieren
- Verpflichtende Regelung zur Durchführung der vorgesehenen Vermeidungs-, (vorgezogene) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Verpflichtung zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- Verpflichtung des Bauherrn bzw. Vorhabenträgers auf ggf. Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem ZWA

Darstellung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen:

Die Darstellung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen erfolgte ausführlich in der BV/0158/2025 zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Die Auswirkungen auf das Klima wurden als positiv bewertet.