

STADT EBERSWALDE

Der Bürgermeister



Vorlage Nr. **BV/0396/2026**

Datum: 11.08.2026

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 401 „TGE-InnoZent“ Behandlung der Stellungnahmen Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt (Fachausschuss 3 - F3)	15.09.2026	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	24.09.2026	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. 401 „TGE-InnoZent“ in der Fassung vom 22.12.2025 entsprechend den in der beigefügten Synopse des Stadtentwicklungsamtes vom 05.08.2026 enthaltenen Beschlussvorschlägen.

2. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplan Nr. 401 „TGE-InnoZent“ der Stadt Eberswalde in der Fassung vom 10.08.2026 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.

Götz Herrmann
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Synopse des Stadtentwicklungsamtes vom 05.08.2026

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 401 „TGE-InnoZent“ in der Fassung vom 10.08.2026

Finanzielle Auswirkungen:					☐ ja ☒ nein
a) Ergebnishaushalt:					
Haushalts-jahr	Ertrag/Aufwand	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktueller Ertrag bzw. Aufwand
				€	€
b) Finanzhaushalt: (für Investitionen Maßnahmenummer:)					
Haushalts-jahr	Einzahlung/ Auszahlung	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktuelle Ein- bzw. Auszahlung
				€	€
Steuerrechtliche Prüfung und Dokumentation erfolgt:					☐ ja ☒ nein
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei:					☐ ja ☒ nicht erforderlich
Erläuterung: Für die Stadt Eberswalde entstehen keine Kosten.					
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 hat in ihrer Sitzung am 26.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 401 „TGE-InnoZent“ gemäß § 2 BauGB i. V. m § 13 a BauGB beschlossen. Das Verfahren wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschleunigt durchgeführt.

Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Stadtentwicklungsamt unterrichten und vom 25.11.2024 bis zum 13.12.2024 zur Planung schriftlich oder mündlich zur Niederschrift äußern.

Am 12.02.2026 billigte die Stadtverordnetenversammlung den Entwurf des Bebauungsplanes und fasste den Beschluss über die Einstellung in das Internet und die öffentliche Auslegung und über die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die während der Frist der Einstellung der Unterlagen in das Internet und der öffentlichen Auslegung des Entwurfes vom 09.03.2026 bis 10.04.2026 und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind i. S. des § 1 (7) BauGB zu behandeln.

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

Zusammenfassung des Abwägungsergebnisses:

Berücksichtigung von Hinweisen

- Anzeige des Inkrafttretens, Übermittlung des Abwägungsergebnisses und der Bebauungsplansatzung (Lfd. Nrn. 9, 10)

Beachtung von Forderungen/Einwendungen

- Korrektur der verwendeten Planzeichen entsprechend PlanZVO (Lfd. Nr. 11)
- Streichung der Ausnahmeformulierung zu den nachzuweisenden Stellplätzen in der textlichen Festsetzung und der städtebaulichen Begründung (Lfd. Nr. 11)
- keine Beteiligung der BBG (Lfd. Nr. 14)
- Überarbeitung der TF 10 durch Ergänzung einer Vorgabe zum Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern oder Bewegungsmeldern (Lfd. Nr. 12)
- Umformulierung eines Satzes auf der Seite 6 (Lfd. Nr. 12)
- Aufnahme einer zeichnerischen Festsetzung zum Erhalt der Baumgruppe am ehemaligen Heizhaus in den Entwurf (Lfd. Nr. 12)
- Neuformulierung der Begründung zur TF 4 (Heckenpflanzung) (Lfd. Nr. 12)

Zurückweisung von Forderungen/Einwendungen

- keine Aufnahme einer Festsetzung von Leitungszonen für die Deutsche Telekom (Lfd. Nr. 2)
- keine zusätzliche Festsetzung zur zulässigen Gebäudehöhe (Lfd. Nr. 11)
- keine Einschränkung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (Lfd. Nr. 11)

Aufnahme in den Städtebaulichen Vertrag

- Sicherung der Durchführung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen V CEF 1 – V CEF 6 zu: ökologische Baubegleitung, Baumschutz, Bauzeitenregelung und Baumfälltermine, Vermeidung von Tierfallen, Insektenschutz und gesetzlich geschützte Pflanzen
- Sicherung der Durchführung artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen A CEF 1- A CEF 2 zu Baumersatzpflanzungen und zum Ersatz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln

Änderungen in der Satzungsfassung aus eigener Erkenntnis

In der vorliegenden Satzungsfassung wurde die Höhe der derzeitigen Kosten von 200 Euro Ausgleichszahlung je Ersatzbaum aus der A CEF 1 -Maßnahme gestrichen. Sie ergibt sich im Anwendungsfall aus der zu diesem Zeitpunkt gültigen Barnimer Baumschutzverordnung. Damit wird die Kostendynamik berücksichtigt.

Der Gehölzliste wurde nun der aktuelle *Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15.07.2024* zu Grunde gelegt. Gleichzeitig wurden die Begriffe dieses Erlasses in den Textlichen Festsetzungen (TF 3, 4, 6) verwendet. So wurde aus „einheimischen“ Gehölzen die „gebietseigenen“ Gehölze.

Auch der Begriff „Wildrasen“ wurde durch den Begriff „gebietseigenes Saatgut“ präzisiert. Nur „gebietseigen“ bedeutet, dass der genetische Ursprung in der Region liegt.

Eine erneute Beteiligung auf Grund der Anpassungen im Entwurf ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die Änderungen oder Ergänzungen nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führen.

Der Bebauungsplan Nr. 401 „TGE-InnoZent“ in der vorliegenden Fassung vom 10.08.2026 ist materiell abgeschlossen. Die aus dem Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen, die während der förmlichen Beteiligung zum Entwurf eingegangen sind, resultierenden Ergänzungen bzw. Änderungen sind in der vorliegenden Satzungsfassung eingearbeitet.

Darstellung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen:

Die Darstellung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen erfolgte ausführlich in der BV/0301/2025 zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Die Auswirkungen auf das Klima wurden als positiv bewertet.