STADT EBERSWALDE

Der Bürgermeister

Vorlage Nr. **BV/0408/2026**
Datum: 22.09.2026 zur Behandlung in Sitzung: **- öffentlich -**

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 808 „Sommerhöhen“
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt (Fachausschuss 3 - F3)	13.10.2026	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	05.11.2026	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 808 „Sommerhöhen“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Zum Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 808 „Sommerhöhen“ gehören die folgenden Flurstücke:
Gemarkung Eberswalde, Flur 10, Flurstücke 1090, 1536, 1537 tw., 1292, 1293 tw., Gemarkung Sommerfelde, Flur 2, Flurstücke 115 tw., 257, 279–289, 290 tw., 326, 327
Das Plangebiet hat eine Größe von 9,1 ha.

Der Investor ist Eigentümer von landwirtschaftlichen Flächen in der Gemarkung Sommerfelde.
Er beabsichtigt auf diesen Flächen baureife Grundstücke für Wohnbauzwecke zu schaffen und diese an zukünftige Bauherren zu verkaufen.
Dafür bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in ein Allgemeines Wohngebiet und der öffentlich-rechtlichen Sicherung der Durchführung von inneren und äußeren Erschließungsmaßnahmen hinsichtlich des Verkehrs

und der Ver- und Entsorgung mit Trink- und Abwasser sowie der ausreichenden Löschwasserbereitstellung durch den Investor.

Als weitere Herausforderung erweist sich der mit einer Bebauung einhergehende Verlust der klimaaktiven Flächen zur Kaltluftentstehung. In der Bebauungsplanung sind Anpassungsmaßnahmen zur klimatischen Verbesserung festzusetzen und klimaaktive Flächen zur Kaltluftentstehung planungsrechtlich zu sichern.
Der in der Anlage beigefügte Übersichtsplan (unmaßstäblich) zum beabsichtigten Geltungsbereich ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

2. Auftrag zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB ist durchzuführen.

3. Auftrag zur ortsüblichen Bekanntmachung

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind ortsüblich bekannt zu machen.

Götz Herrmann
Bürgermeister

Anlage

Übersichtsplan (unmaßstäblich)

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: Die Kosten der Planung und Erschließung übernimmt der Investor. Dies ist über einen Vorvertrag nach § 11 BauGB abgesichert.					
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 EUPHORIA GmbH stellte erstmalig am 05.04.2022 im ASWU sich und ihre Überlegungen zur Entwicklung der Flächen östlich der Straße „Ostender Höhen“ und nördlich der B167 dem Ausschuss vor.

Die vorgestellte Entwicklungskonzeption war anschließend Grundlage einer intensiven und umfassenden Diskussion. Neben wenigen ablehnenden Meinungen äußerte sich die überwiegende Mehrheit des Ausschusses bedingt befürwortend oder befürwortend zu einer baulichen Entwicklung der Flächen.

Mit der „Strategie Wohnbauflächen“ wurde in 4 Workshops der AG „Wohnen“ ein Dokument erarbeitet, das nachweisen soll, ob und wo ausreichend Potentialflächen für den Wohnungsneubau entsprechend des angestrebten Wachstums vorhanden sind und welche Qualitäten des Wohnungsbaus angestrebt werden. Die „Sommerhöhen“ wurden als Potentialfläche in die Untersuchung mit einbezogen. Im Erarbeitungsprozess wurden alle Potentialflächen anhand der Stadtklimaanalyse einem Klimacheck unterzogen. Relevante Konfliktlagen traten lediglich bei der Potentialfläche „Sommerhöhen“ auf, die trotz stadtklimatischer Sensibilität von der AG „Wohnen“ mehrheitlich zur Bebauung empfohlen wurde.
In mehreren Lesungen beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 21.11.2023 die

„Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen“ als Leitlinie für die zukünftige wohnungspolitische Entwicklung, allerdings mit folgenden Änderungen: Das Projekt „Sommerhöhen“ wird mit der bisher angedachten Bebauungsvariante in die Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen in der Kategorie „weitere Fläche“ aufgenommen. In Anbetracht der neu vorgelegten Kaltluftanalyse zum Projekt „Sommerhöhen“ und deren Erkenntnisse zu den Auswirkungen auf das Stadtklima wurden Verwaltung, Stadtpolitik und Vorhabenträger beauftragt, im weiteren Verfahren neue Bebauungsvarianten zu entwickeln, die möglichst stadtklimaverträglich und zugleich für den Bauvorhabenträger umsetzbar sind und so einen guten Kompromiss zum Wohle der Stadtentwicklung darstellen.
Die „Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen“ weist für die Potentialflächen „Sommerhöhen“ max. 70 WE in Form von Einfamilienhäusern aus.

Im ASWU am 02.12.2025 und im ASWU am 23.06.2026 erhielt der Investor erneut die Möglichkeit, sein zwischenzeitlich weiterentwickeltes Konzept im Ausschuss vorzustellen. Der vorgestellte Konzeptstand 03.06.2026 stellt in seinen Grundzügen die Grundlage für das Aufstellungsverfahren, unter Maßgabe der Beachtung weiterer, durch die Fachämter gegebener Hinweise, dar.

Im HA am 17.09.2026 wurde dem Abschluss des Vorvertrags zur Kostenübernahme für das Aufstellungsverfahren der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 808 „Sommerhöhen“ zugestimmt.
Damit ist die Deckung der finanziellen Auswirkungen des Aufstellungsbeschlusses gesichert.
Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt das Plangebiet in seiner Bestandsnutzung als landwirtschaftliche Fläche dar. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan soll parallel der Flächennutzungsplan als 7. Änderung angepasst werden.

Darstellung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen:

Im weiteren Planverfahren werden Maßnahmen zur Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen geprüft und festgelegt. Dabei wird auf den Maßnahmenkatalog der „Städtebaulichen Klimaschutzrichtlinie“ zurückgegriffen.
Vor dem Beschluss über die Einleitung eines Planverfahrens wurde durch die Verwaltung der Teilbereich 1 „Risikomanagement, Klimaanalyse“ geprüft. Durch eine bauliche Entwicklung der Flächen im Plangebiet sind Klimafunktionsräume wie Frisch- und Kaltluftbahnen sowie Kaltluftentstehungsgebiete betroffen.

Zum Zeitpunkt der Billigung des Bebauungsplanentwurfes durch die Stadtverordnetenversammlung werden die in dem Entwurf formulierten Festsetzungsvorschläge zum Klimaschutz in dem durchgeführten Klimacheck der „Städtebaulichen Klimaschutzrichtlinie“ dokumentiert und als Zusammenfassung der Beschlussvorlage beigefügt.