STADT EBERSWALDE

Der Bürgermeister

Vorlage Nr. **BV/0416/2026**
Datum: 22.09.2026 zur Behandlung in Sitzung: **- öffentlich -**

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

Betrifft: 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde
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 Einleitung eines Aufstellungsverfahrens zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Zum Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gehören folgende Flurstücke:
Gemarkung Eberswalde; Flur 10; Flurstücke 872 tw., 1090, 1222 tw., 1228 tw., 1292 tw., 1293 tw., 1536, 1537 tw.,
Gemarkung Sommerfelde, Flur 2, Flurstücke 115 tw., 191 tw., 257, 279–289, 290 tw., 326, 327.
Das Plangebiet hat eine Größe von 9,0 ha.

Auf einer landwirtschaftlichen Fläche an der B167 Ortsverbindung zwischen Eberswalde und Sommerfelde beabsichtigt ein Investor baureife Grundstücke für Wohnbauzwecke zu schaffen und diese an zukünftige Bauherren zu verkaufen. Aktuell stellt der Flächennutzungsplan 2014 in der Fassung der Neubekanntmachung aus 2022 den Standort überwiegend als eine

Fläche für Landwirtschaft dar. Lediglich im südöstlichen Teil des Änderungsbereichs ist eine gemischte Baufläche ausgewiesen. Diese Darstellungen widersprechen der vorgesehenen Planung und sind dahingehend zu ändern, dass ein Bebauungsplan entwickelt werden kann, der u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ermöglicht. Darüber hinaus sind im Plangebiet der 7. Änderung Planungshinweise aus der Stadtklimaanalyse zu beachten. Diese stadtklimatischen Gegebenheiten sollen mithilfe von Plandarstellungen Bestandteil der Änderung des Flächennutzungsplanes werden.

Der Übersichtsplan zum beabsichtigten Geltungsbereich (unmaßstäblich) ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses (Anlage).

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 der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes 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) zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde

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 trägt der Vorhabenträger. Die Übernahme wird über einen städtebaulichen Vorvertrag gemäß § 11 BauGB geregelt (BV/0399/2026).					
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 ist Eigentümerin landwirtschaftlicher Flächen östlich der Straße „Ostender Höhen“. Diese beabsichtigt die Flächen über eine Änderung des Flächennutzungsplanes in Wohnbauflächen zu ändern und durch Aufstellung eines Bebauungsplanes diese Wohnbauflächen zu Baugrundstücken zu entwickeln und zu erschließen, um sie dann zu Wohnbauzwecken an Bauwillige zu veräußern.

Das Projekt „Sommerhöhen“ wurde letztmalig im Hauptausschuss am 17.09.2026 mit der Beschlussvorlage zum Städtebaulichen Vorvertrag Nr.: 61-2026-17 (BV/0399/2026) behandelt. Auch im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt (F3) wurde das Vorhaben bereits mehrfach vorgestellt und diskutiert (u. a. 23.06.2026 und 02.12.2025).
Die betreffenden Flächen sind in der Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen als Potential für 70 EFH mit sehr hoher Bedeutung für den Klimaschutz vermerkt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde oder Stadt in ihren Grundzügen dar, während der Bebauungsplan die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke verbindlich festsetzt. Um dieser gesetzlich vorgesehenen Stufenfolge der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Konkretisierung der vorgesehenen Wohnnutzung durch den

Bebauungsplan Nr. 808 „Sommerhöhen“ zu schaffen, ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde stellt den von der Planung betroffenen Bereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im südöstlichen Teil des Änderungsbereichs ist eine gemischte Baufläche ausgewiesen. Die beabsichtigte Entwicklung eines Wohngebiets steht derzeit nicht im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die bisherige Darstellung entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung geändert und der betreffende Bereich künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Darüber hinaus sind aus der Stadtklimaanalyse Planungshinweise zu entnehmen, die für den vorgesehenen Änderungsbereich Räume mit klimatisch sehr hoher Bedeutung festlegen. Entsprechend müssen in enger Abstimmung mit dem Bebauungsplanverfahren die bisherigen Darstellungen im Wege der FNP-Änderung angepasst werden, um Anpassungsmaßnahmen zur klimatischen Verbesserung und Flächen zur Kaltluftentstehung zu gewährleisten.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden somit die vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung geschaffen. Die konkrete Ausgestaltung der Wohnbebauung sowie deren Erschließung bleibt dem Bebauungsplan Nr. 808 „Sommerhöhen“ vorbehalten.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren (FNP-Änderung parallel zum Bebauungsplanverfahren) geändert werden.

Mit diesem Beschluss wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Vorhabenstandort eingeleitet. Die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 808 „Sommerhöhen“ erfolgt in gleicher Sitzung.

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 Änderungsentwurfes zum FNP durch die Stadtverordnetenversammlung werden die in dem Entwurf formulierten Darstellungsvorschläge zum Klimaschutz in dem durchgeführten Klimacheck der „Städtebaulichen Klimaschutzrichtlinie“ dokumentiert und als Zusammenfassung der Beschlussvorlage beigefügt.