

# **Gemeinde Eichwalde**

## **Begründung zu dem Bebauungsplan**

### **Nr. 27 "Puschkinallee 64/ Schmöckwitzer Str. 7 - 8"**

vom 12. September 2019

#### **Planungsträger**

Gemeinde Eichwalde  
Grünauer Str. 49  
15732 Eichwalde

#### **Planverfasser**

SR • Stadt- und Regionalplanung,  
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

**Planungsträger:** Gemeinde Eichwalde  
Grünauer Str. 49  
15732 Eichwalde  
Ansprechpartner: Frau Weiß

**Planverfasser:** Bebauungsplan  
SR • Stadt- und Regionalplanung  
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner AKB  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin  
Tel.: 030 - 2977 6473  
E-Mail: mail@sr-planung.de  
Homepage: www.sr-planung.de  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode  
B. Sc. Wladimir Ussolzew

Umweltplanung

Bacher Landschaftsarchitekten  
Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt AKB  
Hauptstr. 6, 10827 Berlin  
Tel. 030 – 6650 8630  
E-Mail: info@bacher-la.de  
Bearbeitung: Dr.-Ing. Siegfried Bacher  
Dipl.-Ing. (FH) Sabine Herig

## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Einführung</b>                            | <b>5</b>  |
| 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes        | 5         |
| 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung     | 5         |
| 1.3 Planverfahren                               | 6         |
| <b>2. Ausgangssituation</b>                     | <b>8</b>  |
| 2.1 Bebauung und Nutzung                        | 8         |
| 2.2 Erschließung                                | 8         |
| 2.3 Eigentumsverhältnisse                       | 9         |
| <b>3. Planungsbindungen</b>                     | <b>10</b> |
| 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation        | 10        |
| 3.2 Raumordnung und Landesplanung               | 10        |
| 3.3 Flächennutzungsplanung                      | 11        |
| 3.4 Weitere Planungen                           | 12        |
| <b>4. Planungskonzept</b>                       | <b>13</b> |
| 4.1 Ziele und Zwecke der Planung                | 13        |
| 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan     | 13        |
| 4.3 Planungskonzept                             | 13        |
| 4.4 Planungsalternativen                        | 15        |
| 4.5 Immissions- und Schallschutz                | 15        |
| <b>5. Planinhalt</b>                            | <b>17</b> |
| 5.1 Plangrundlage                               | 17        |
| 5.2 Art der baulichen Nutzung                   | 17        |
| 5.3 Maß der baulichen Nutzung                   | 17        |
| 5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | 18        |
| 5.5 Erschließung                                | 19        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 5.6       | Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft  | 19        |
| 5.7       | Immissionsschutz  | 19        |
| 5.8       | Nachrichtliche Übernahme  | 19        |
| 5.9       | Hinweise  | 20        |
| 5.10      | Flächenbilanz   | 20        |
| <b>6.</b> | <b>Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b>   | <b>21</b> |
| 6.1       | Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen   | 21        |
| 6.2       | Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten | 24        |
| 6.3       | Zusätzliche Angaben   | 35        |
| <b>7.</b> | <b>Verfahren</b>  | <b>39</b> |
|           | <b>Textliche Festsetzungen</b>  | <b>40</b> |
|           | <b>Nachrichtliche Übernahme</b>   | <b>40</b> |
|           | <b>Hinweise</b>   | <b>41</b> |
|           | <b>Quellenverzeichnis</b>   | <b>41</b> |

## **1. Einführung**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 "Puschkinallee 64/ Schmöckwitzer Str. 7 - 8" befindet sich im zentralen Gemeindegebiet südlich der Schmöckwitzer Straße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2, 3 und 4 der Flur 9 der Gemarkung Eichwalde mit insgesamt 0,26 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden von der Schmöckwitzer Straße (Flurstück 320 der Flur 2 Gemarkung Eichwalde)
- im Osten von Wohnbebauung (Flurstück 5 der Flur 9 Gemarkung Eichwalde),
- im Süden von Wohnbebauung (Flurstück 6/1 und 6/2 der Flur 9 Gemarkung Eichwalde) und
- im Westen von der Puschkinallee (Flurstück 329 der Flur 9 Gemarkung Eichwalde).

Die angrenzende Bebauung besteht vorwiegend aus Einzelhäusern, die teilweise mehrgeschossig sind.

### **1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Unmittelbarer Anlass zur Aufstellung dieses Bebauungsplans bildet sich aus dem Bedarf nach Wohnraum für Senioren. Die soziale Teilhabe dieser Bevölkerungsgruppe innerhalb der Gemeinde muss gesichert werden und ihrer Verdrängung muss vorgebeugt werden.

Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie sonstigen wohngebietstypischen Anlagen und Nutzungen gemäß § 4 BauNVO zu schaffen. Das Ziel, altersgerechtes Wohnen zu fördern, liegt im Interesse der VS Bürgerhilfe Königs Wusterhausen und der Gemeinde Eichwalde als Grundstückseigentümer. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes bietet die Möglichkeit barrierefreies und altersgerechtes Wohnen zu realisieren. Zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung insbesondere in Hinblick auf die geplante Verdichtung des Grundstücks ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 " Puschkinallee 64/ Schmöckwitzer Str. 7 - 8" erforderlich.



Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich

### 1.3 Planverfahren

Für das Grundstück der Gemeinde Eichwalde wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen dafür liegen vor, da es sich aufgrund des baulichen Bestandes um eine Nachverdichtung der Fläche handelt.

Mit einer Größe des räumlichen Geltungsbereiches von insgesamt 0,26 ha wird der maßgebliche Schwellenwert der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha) deutlich unterschritten. Bei einer anzunehmenden maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zuzüglich einer 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO würde eine Versiegelung von 1.560 m<sup>2</sup> möglich sein, die unter dem maßgeblichen Schwellenwert liegt. Die weiteren, in § 13 a BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen liegen vor: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Darüber hinaus sind bei der Planung keine Maßgaben zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen,

die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB), abgesehen. Im Übrigen gelten im beschleunigten Verfahren mögliche Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine bedeutsamen Gründe, die zu einer Verlängerung der Dauer der öffentlichen Auslegung von mindestens 30 Tagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führen, vor.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Bebauung und Nutzung

Das Grundstück Schmöckwitzer Str. 7-8 ist derzeit auf der nördlichen Teilfläche mit einem Mehrfamilienhaus mit 19 Wohneinheiten sowie auf der südlichen Teilfläche mit drei Nebengebäuden, welche als Garagen oder Schuppen genutzt werden, bebaut.

Auf den Freiflächen befinden sich Zufahrten, Wege, ein Wäschetrockenplatz, ein überdachter Sitzbereich sowie eine unterirdische Abwassersammelgrube. An der östlichen Grundstücksgrenze steht eine Ulme mit einem Stammumfang von 2,71 m.

An der südlichen Grundstücksgrenze ist das benachbarte Wohngebäude Puschkinallee 63 als Grenzbebauung errichtet. Es wird davon ausgegangen, dass das Wohngebäude Puschkinallee 63 gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 BbgBO an der Grundstücksgrenze gebaut werden durfte und somit keine Abstandsfläche erforderlich war. Im Baulastenverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde ist keine Baulast bezüglich der Abstandsfläche eingetragen.

### 2.2 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die öffentlich gewidmeten Straßen Schmöckwitzer Straße und Puschkinallee.

Aufgrund der derzeit umliegend bestehenden Wohngebäude entlang der Schmöckwitzer Straße und Puschkinallee ist davon auszugehen, dass die Erschließung mit Strom, Wasser oder Gas vorhanden oder entsprechend herstellbar ist.

### Ver- und Entsorgung

#### Trinkwasser/Schmutzwasser

Aufgrund des derzeit auf dem Grundstück bestehenden Gebäudes und des umliegenden Bestandes ist davon auszugehen, dass Trink- und Abwasserleitungen vorhanden sind. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt das Abfragen des Leitungsbestandes sowie eventueller Planungen der Anlagenbetreiber.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Eichwalde vom 2. August 2001<sup>1</sup>. Zu beachten sind daher die Richtlinien und Auflagen, die sich aus der Lage des Gebietes in dem Trinkwasserschutzbereich III A ergeben (siehe Abb. 2).

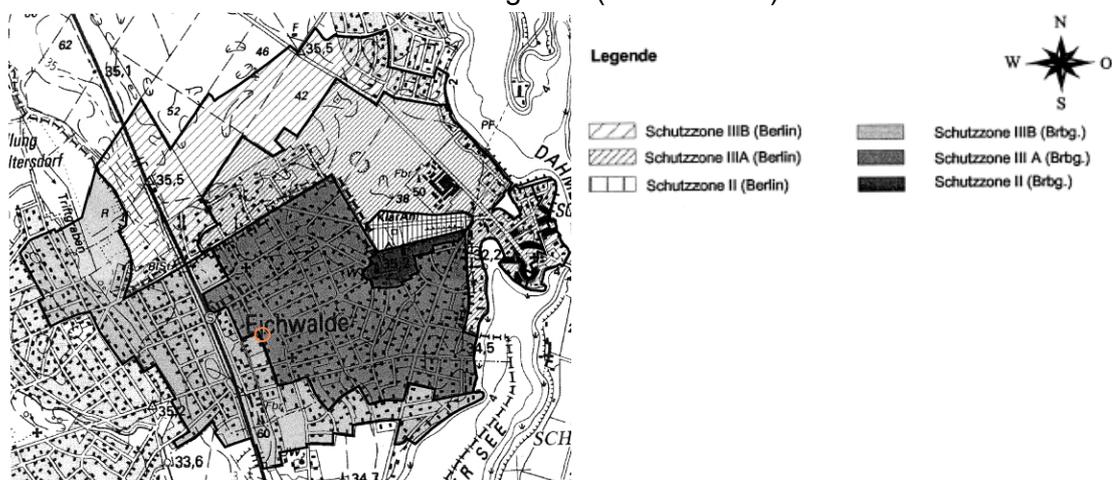


Abb. 2: Anlage 2 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Eichwalde (Ausschnitt) mit Verortung des Vorhabenstandortes.

### **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die im räumlichen Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Eichwalde (Flurstücke 2, 3 und 4 der Flur 9 der Gemarkung Eichwalde).

### 3. Planungsbindungen

#### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Fläche des Plangebietes liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Würdigung der nachbarlichen und öffentlichen Interessen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. In diesem Fall richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 33 BauGB.

#### 3.2 Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte des LEP HR i.d.F. vom 29. April 2019 im Gestaltungsraum Siedlung. In dem sachlichen Teilregionalplan "Windenergienutzung" der Planungsregion Lausitz-Spreewald vom 16. Juni 2016 wurden für das Plangebiet keine Festlegungen getroffen. Die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird im Bebauungsplanverfahren durch die Gemeinsame Landesplanung und die Regionale Planungsgemeinschaft überprüft. Folgende Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind für den Bebauungsplan relevant:

- Grundsatz 5.1 LEP HR: Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.;
- Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR: In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Festlegungen Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nicht;
- Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden.;
- Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1-3 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme; Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung.

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte zum LEP HR keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund oder zum Hochwasserschutz getroffen.

Die Gemeinde gehört zum Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Ziel 5.6 LEP HR). Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen kann somit uneingeschränkt erfolgen. Die Wohnsiedlungsflächenentwicklung findet in diesem Fall durch Innenentwicklung statt. Hierdurch wird der Flächenbedarf für das Vorhaben durch die Nutzung innerörtlicher, bereits erschlossener Flächen gedeckt. Des Weiteren wurde kein Freiraum in Anspruch genommen.

Ziele der Raumordnung stehen dem Bebauungsplan Nr. 27 "Puschkinallee 64/ Schmöckwitzer Str. 7-8" gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht entgegen.

## LEP FS

Die Gemeinde Eichwalde befindet sich im Flughafenumfeld des BER (Flughafen Berlin-Brandenburg). Gemäß LEP FS - Gemeinsamer Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (vom Mai 2006)<sup>2</sup> - liegen etwa 61 % der Siedlungsfläche der Gemeinde Eichwalde innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung. Für über die Hälfte des Gemeindegebietes sind die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde, die ohnehin bereits aufgrund der weitgehenden Besiedlung der Gemeindefläche begrenzt sind, eingeschränkt. Zudem hat die Gemeinde Eichwalde mit einem Bevölkerungswachstum von 16,8 % seit 1990 eine positive Bevölkerungsentwicklung vorzuweisen. Im Rahmen einer Öffnungsklausel (gemäß Z 5 LEP FS) sind dennoch Entwicklungsmöglichkeiten zulässig, um der steigenden Nachfrage an Wohnraum gerecht zu werden. Die Öffnungsklausel gilt jedoch unter Vorbehalt der Festsetzung ausreichender Lärmschutzvorkehrungen sowie unter Voraussetzung, dass im Gemeindegebiet außerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Der Wohnungsneubau dient als Ergänzung zum bestehenden altersgerechten Wohngebäude und zur Sicherung des Standortes für barrierefreies Wohnen im Alter. Zudem soll damit auf den Bedarf reagiert werden. Alternative Standortmöglichkeiten sind nicht gegeben, da dies eine lokale Trennung der beiden Wohngebäude zur Folge hätte. Die Sicherung und Entwicklung des Standortes für barrierefreies Wohnen im Alter liegt im Interesse der Gemeinde Eichwalde und ist eine wichtige Voraussetzung zur nachhaltigen sozialen Entwicklung im Zuge der aktuellen demografischen Entwicklung.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Eichwalde in der Fassung der 1. Änderung vom 21. Oktober 2008 stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar.

Die beabsichtigte Festsetzung einer Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichwalde entwickelt werden.



Abb. 3 Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung vom 21. Oktober 2008 (Ausschnitt) mit Verortung des Vorhabenstandortes.

### **3.4 Weitere Planungen**

#### **Bebauungsplan Nr. 1 „Zentrum Bahnhofstraße Grünauer Straße“**

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Puschkinallee 64/ Schmöckwitzer Str. 7-8“ grenzt im östlichen Bereich an den Bebauungsplan Nr. 1 „Zentrum Bahnhofstraße Grünauer Straße“ aus dem Jahr 1994. In dem angrenzenden Mischgebiet an der Grünauer Straße ist u.a. eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Weiterhin ist eine Bebauung mit bis zu zwei Geschossen zulässig. Im Ergebnis wurde das Gebiet um die Grünauer Straße innerhalb der Flur 9 vollständig bebaut.

#### **Weitere Satzungen**

Die für die Planung beachtlichen Satzungen der Gemeinde Eichwalde sind:

- Stellplatzsatzung vom 7. November 2005,
- Niederschlagswasserentsorgungssatzung vom 17. Juli 2015 und
- Baum- und Gehölzschutzsatzung vom 4. März 2019.
- Kinderspielplatzsatzung vom 7. November 2005

Sie wurden im Planungsprozess berücksichtigt.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 27 „Puschkinallee 64/ Schmöckwitzer Str. 7-8“ verfolgt die Gemeinde Eichwalde folgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines barrierefreien Wohngebäudes
- Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

### **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichwalde stellt das im Geltungsbereich gelegene Gebiet als Wohnbaufläche dar. Die beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichwalde entwickelt werden.

### **4.3 Planungskonzept**

Auf der mit einem Wohngebäude bebauten Fläche an der Schmöckwitzer Straße/ Puschkinallee wird beabsichtigt ein Wohngebäude für altersgerechtes Wohnen zu errichten. Das neu entstehende Gebäude soll sich im Rahmen der Innenentwicklung als aufgelockerte Stadtvilla im Sinne einer kleinteiligen und nicht als Gebäudezeile wirkenden Bebauung in das umliegende Gemeindebild integrieren. Neben den barrierefreien Wohnungen ist im Erdgeschoss ein Gemeinschaftsraum vorgesehen. Dieser Bebauungsvariante stimmte der 25. Ortsentwicklungsausschuss vom 11. April 2019 einstimmig zu.

Auf den Bedarf der Gemeinde nach Wohnraum für Senioren soll entsprechend reagiert werden, um den betroffenen eine soziale Teilhabe innerhalb der Gemeinde zu ermöglichen und deren Verdrängung zu vermeiden.

Die bestehenden Nebengebäude (Garagen und Schuppen) sollen abgerissen werden. Eine Ulme an der östlichen Plangebietsgrenze soll erhalten bleiben.

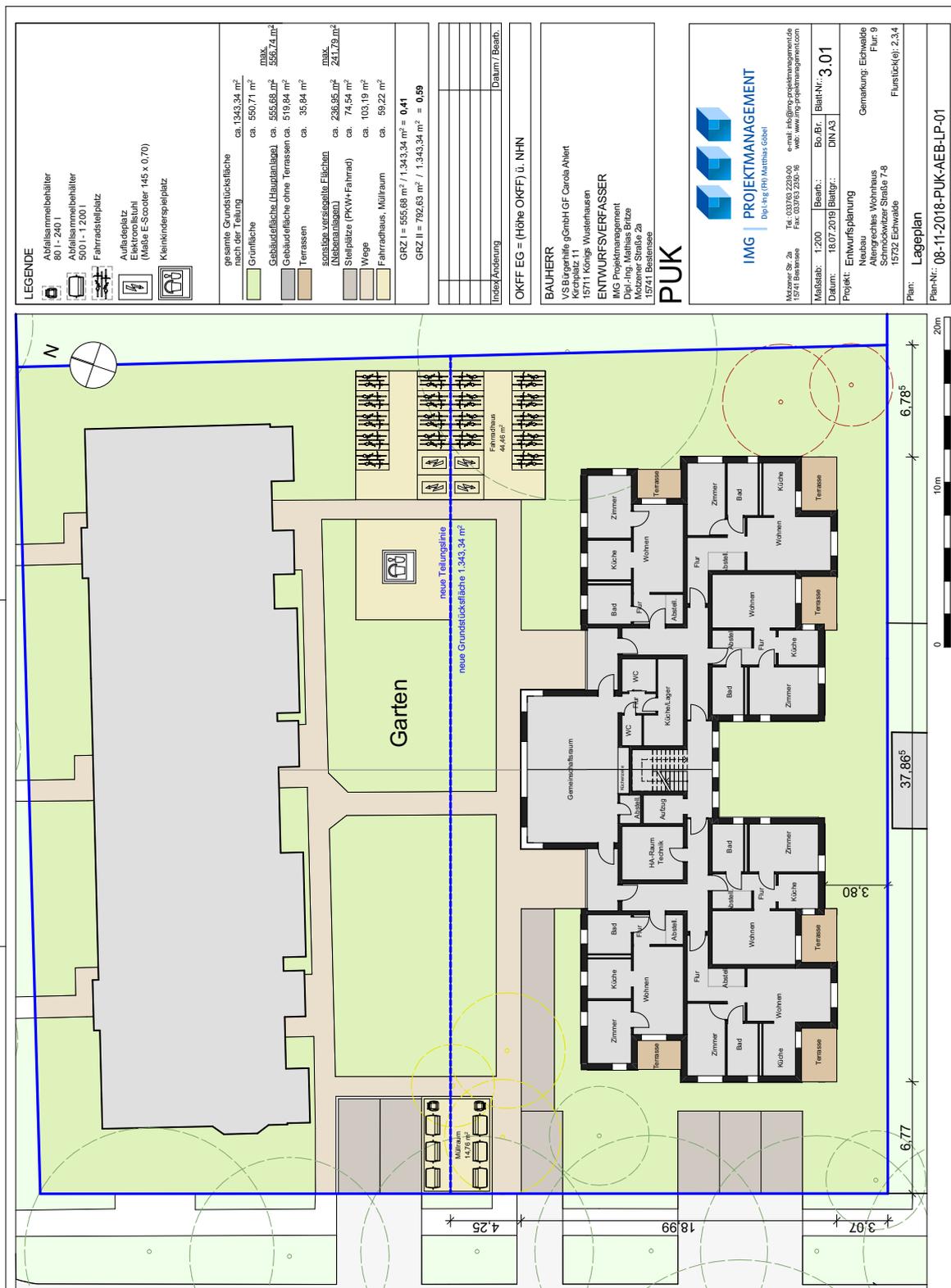


Abb. 4 Lageplan altersgerechtes Wohnen. Variante: aufgelockerte Stadtvilla; Entwurf vom April 2019 (IMG Projektmanagement)

#### 4.4 Planungsalternativen

Eine Alternative wäre der Verzicht auf einen Wohnungsneubau. Der Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum wäre demnach nicht gedeckt. Es würde zu einer Verdrängung von Senioren kommen, die Wohnraum außerhalb der Gemeinde suchen müssten. Zudem ist Bauland in den „S-Bahn Gemeinden“ des Berliner Umlandes rar, somit ist die Innenentwicklung und die folgende Nachverdichtung von Flächen unumgänglich.

#### 4.5 Immissions- und Schallschutz

##### Schallschutz

Gemäß LEP FS befindet sich das Plangebiet innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung. Nach dem Ziel 5 LEP FS ist eine Ausweisung von Flächen und Gebieten für Wohnnutzungen nur ausnahmsweise und nur in geringfügigem Umfang und nur zur Abrundung vorhandener Wohngebiete zulässig, wenn die weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde nur innerhalb dieser Planungszone möglich ist und ausreichende Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden. Die Planung von besonders lärmschutzbedürftigen Einrichtungen ist nur für den Fall zulässig, falls ein bereits vorhandener Bedarf nicht außerhalb der Planungszone gedeckt werden kann und ausreichende Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden.

Die Sicherung des Standortes für altersgerechtes Wohnen liegt im Interesse der Gemeinde Eichwalde. Das Bewusstsein zu vorhandenen Lärmemissionen ist aufgrund der gemeindlichen Lage (61 % der Siedlungsfläche befindet sich in der Planungszone Siedlungsbeschränkung) vorhanden. Die Zulässigkeit von besonders lärmschutzbedürftigen Einrichtungen gilt unter Vorbehalt der Festsetzung ausreichender Lärmschutzvorkehrungen.

Für den zukünftigen Flughafen Berlin-Brandenburg wurden Lärmschutzzonen festgelegt und die umliegenden Gebiete auf Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses vom 13. August 2004 und des Planergänzungsbeschlusses vom 20. Oktober 2009 in Schallschutz- und Entschädigungsgebiete eingeteilt. Anhand der Karte zur Gebietseinteilung (nach den neuen Flugrouten und dem neuen Flugmix - Stand Oktober 2016) befindet sich das Plangebiet nicht in der Tagschutzzone, jedoch in der ausgewiesenen Nachtschutzzone (siehe Abb. 6).



Abb. 5 Schallschutz- und Entschädigungsgebiete (Kartenstand 2016)

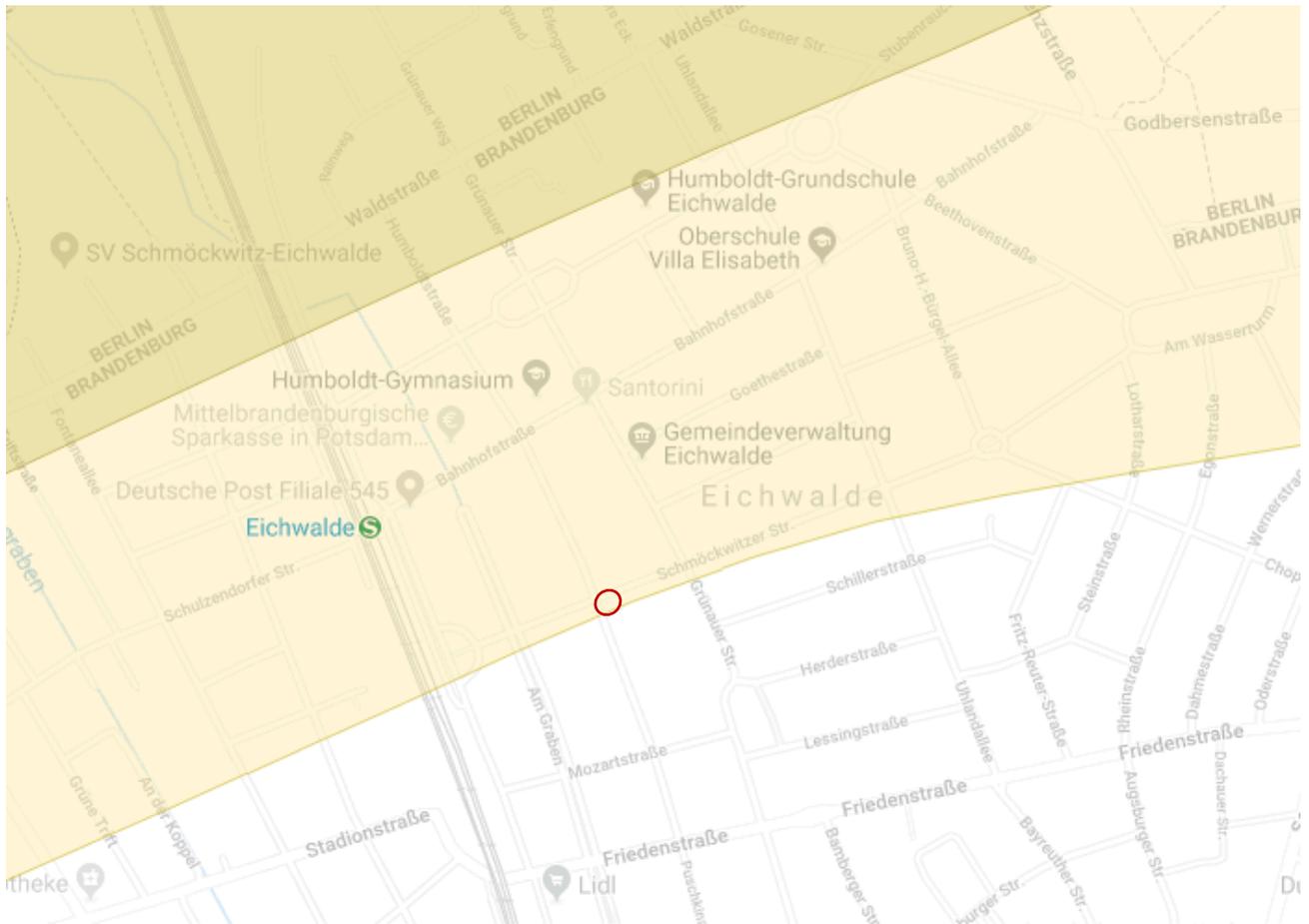


Abb. 6 Tag/Nacht-Schutzzone gemäß Fluglärmprognose (Kartenstand 2019), Ausschnitt

Anhand der Fluglärmprognose für den BER wurden die relevanten Dauerschallpegel im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes angenommen. *"Mit der Fluglärmprognose kann für jede Adresse der näheren Umgebung des BER abgeschätzt werden, wie hoch die Flugzeuge über das Haus fliegen und (...) welche Maximalpegel auftreten werden. Auch der prognostizierte äquivalente Dauerschallpegel wird für jede eingegebene Adresse ermittelt."*<sup>1</sup> Für das geplante Wohngebäude ergibt sich mit Hilfe der Fluglärmprognose ein Dauerschallpegel von 52 dB(A) tags und <45 dB(A) nachts. Diese Werte liegen unter den Immissionsgrenzwerten der 16. Bundesimmissionschutzverordnung von Dauerschallpegeln in der Höhe von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Plangrundlage**

Für diesen Bebauungsplan werden als Kartengrundlage die DWG-Daten aus der Vermessung vom Februar 2018 des Vermessungsbüros Jursa & Umpfenbach verwendet.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO wird für das gesamte Plangebiet (0,26 ha) ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Wohngebäuden.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Weiterhin sind gemäß § 13 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten Räume für freiberuflich Tätige und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Die zulassungsfähigen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt gewahrt.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Da ein Allgemeines Wohngebiet eine Baugebietsfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung darstellt, ist eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich. Ziel dessen ist die städtebauliche Ordnung an dieser Stelle zu gewährleisten.

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Höhe baulicher Anlagen (Oberkante (OK)) bestimmt. Hierbei orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung, neben den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO, an der näheren Umgebung. Dadurch fügt sich das Vorhaben in das umliegende Ortsbild ein.

#### **Grundflächenzahl**

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine überschreitende GRZ von 0,41 festgesetzt. Für Allgemeine Wohngebiete gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine maximale GRZ von 0,4. Die Überschreitung ergibt sich aus dem Flächenbedarf des Wohngebäudes für altersgerechtes Wohnen. Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu beeinträchtigen und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden wird als Kompensation die Versiegelung durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen auf ein Minimum begrenzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur um bis zu 46 % überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 3). Mit dieser zusätzlichen Überschreitung ergibt sich insgesamt eine mögliche GRZ bis zu 0,6. Dies entspricht einer maximalen GRZ für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 in Verbindung mit einer zuzüglichen Überschreitung der GRZ um 50% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Der Höchstwert einer zulässigen GRZ von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird unterschritten.

Die zulässige Grundfläche beträgt rechnerisch somit:

|  |                  |                 |
|--|------------------|-----------------|
| Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,41            | 0,26 ha x 0,41 = | 0,107 ha        |
| zuzüglich 46 % Überschreitung für Nebenanlagen | 0,26 ha x 0,19 = | 0,049 ha        |
| zulässige Grundfläche gesamt                   | 0,60 =           | <b>0,156 ha</b> |

Durch die Festsetzung der Grundfläche können innerhalb der 0,26 ha großen Allgemeinen Wohngebietsfläche insgesamt rund 0,156 ha versiegelt werden. Dies entspricht einer ähnlich versiegelten Fläche wie im Bestand. Eine erhebliche Auswirkung auf die Umwelt ist demnach nicht zu erwarten.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Im Bebauungsplan wird die Anzahl der Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt. Im gesamten Plangebiet sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. So fügt sich das Bauvorhaben in die Umgebung ein.

Die Baukörper müssen die landesrechtlichen Abstandsregelungen einhalten, sodass die gesetzlichen Anforderungen der Belichtung, Besonnung, Belüftung und des sogenannten sozialen Abstandes zu den Nachbarn gewahrt bleibt.

### **Höhe baulicher Anlagen**

In dem Plangebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen (OK) als Höchstmaß festgesetzt. Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhenlage der gemeinsamen Grenze von Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche. Für das Baufenster des Allgemeinen Wohngebiets wird eine absolute Höhe (OK) von 15,0 m festgesetzt. Für den Wohnungsneubau in dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine tatsächliche Höhe von bis zu 15,0 m möglich. Dies bietet eine ausreichende Dimensionierung für ein dreigeschossiges Wohngebäude mit technischen Dachaufbauten.

## **5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Für die Wohnbaufläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt.

### **Bauweise**

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets wird eine gebietstypische offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung festgesetzt. In der offenen Bauweise können in der Regel Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die sich daraus ergebenden Baufenster geben den Rahmen für die künftige hochbauliche Gebäudestellung vor, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO oder Erschließungsflächen dürfen auch außerhalb der Baufenster liegen.

Im Plangebiet wird ein Baufenster festgesetzt. Dieses Baufenster sichert den Bestand und lässt den Wohnungsneubau zu. Der Abstand des Baufensters zu den Grundstücksgrenzen beträgt mindestens 3,0 m. Ziel dessen ist es die städtebauliche Ordnung zu wahren.

## 5.5 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentlich gewidmete Schmöckwitzer Straße und Puschkinallee. Eine westlich des Grundstücks gelegene Zufahrt an der Puschkinallee ist bereits vorhanden und wird ca. 8,0 m nach Norden verlegt.

### Stellplätze

Für das Allgemeine Wohngebiet ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichwalde vom November 2005 anzuwenden. Für das Vorhaben wurde gemäß § 4 der Stellplatzsatzung folgender Stellplatzbedarf ermittelt:

|                                 |                             |              |                      |
|---------------------------------|-----------------------------|--------------|----------------------|
| Altersgerechte Wohnungen        | 1 Stellplatz je 5 Wohnungen | 19 Wohnungen | 4 Stellplätze        |
| Behindertengerechter Stellplatz |                             |              | 1 Stellplatz         |
| <b>Summe</b>                    |                             |              | <b>5 Stellplätze</b> |

Tab. 1: Berechnung des Stellplatzbedarfes gemäß Stellplatzsatzung

Von den ermittelten Stellplätzen sollen voraussichtlich alle benötigten Stellplätze, einschließlich eines behindertengerechten Stellplatzes, auf dem Grundstück untergebracht werden. Die Zufahrtwege und Stellflächen sind gemäß § 5 BbgBO i.V.m. der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

## 5.6 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

### Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 "Puschkinallee 64/ Schmöckwitzer Str. 7-8" befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Eichwalde vom 2. August 2001<sup>1</sup>.

Aufgrund der Lage innerhalb des Trinkwasserschutzbereichs III A ist gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG darf die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist.

Des Weiteren sind Erdwärmeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Bereich mit hohem Gefährdungspotential aufgrund der Gefahr aufsteigender Tiefenwässer.

## 5.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Nachtschutzzone gemäß Planfeststellungs- und Planergänzungsbeschluss. Aus diesem Grund bestehen Lärmschutzanforderungen. Im Bebauungsplan wird textlich festgesetzt, dass zum Schutz gegen Fluglärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume bewertete Gesamtbauschalldämmmaße (erf. R'w,ges) aufweisen müssen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6). Die resultierenden Schalldämmmaße dürfen nicht durch Lüftungsanlagen o.ä. reduziert werden.

## 5.8 Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 "Puschkinallee 64/ Schmöckwitzer Str. 7-8" befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Eichwalde vom 2. August 2001<sup>1</sup>. Zu beachten sind daher die Richtlinien und Auflagen, die sich aus der Lage des Gebietes in dem Trinkwasserschutzbereich III A ergeben.

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich folgender kommunaler Satzungen:

- Stellplatzsatzung vom 2. November 2011,
- Niederschlagswasserentsorgungssatzung vom 30. Juni 2015,
- Baum- und Gehölzschutzsatzung vom 4. März 2019 und
- Kinderspielplatzsatzung vom 7. November 2005.

Entsprechende Richtlinien und Auflagen sind zu beachten.

### 5.9 Hinweise

Gemäß § 45 Abs. 2 BbgBO müssen bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen, die überwiegend oder ausschließlich von kranken, behinderten oder alten Menschen genutzt werden oder ihrer Betreuung dienen barrierefrei sein.

Für den angrenzenden Baumbestand in der Puschkinallee gilt der gesetzlich verankerte Alleenschutz gemäß § 29 BNatSchG i. V. m. § 17 BbgNatSchAG.

### 5.10 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenübersicht, Angaben in Hektar (ha)

| Fläche                 | Planung     | Bestand |
|------------------------|-------------|---------|
| <b>Geltungsbereich</b> | <b>0,26</b> |         |
| Allgemeines Wohngebiet | 0,26        | 0,00    |

## **6. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen**

#### **6.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans und der Inanspruchnahme von Grund und Boden**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Puschkinallee 64/ Schmöckwitzer Straße 7 - 8“ befindet sich im zentralen Gemeindegebiet der Gemeinde Eichwalde südlich der Bahnhofstraße.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2, 3 und 4 der Flur 9 der Gemarkung Eichwalde mit insgesamt 0,26 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden von der Schmöckwitzer Straße,
- im Osten von Wohnbebauung (Flurstück 5 der Flur 2 Gemarkung Eichwalde),
- im Süden von Wohnbebauung (Flurstück 6/1 und 6/2 der Flur 2 Gemarkung Eichwalde) und
- im Westen von der Puschkinallee.

Auf dem Gelände sind derzeit ein Wohngebäude sowie mehrere Garagen und Nebengebäude vorhanden. Die angrenzende Bebauung besteht vorwiegend aus Einzelhäusern in Form einer Punktbebauung, die teilweise mehrgeschossig ist.

Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie sonstigen wohngebietstypischen Anlagen und Nutzungen gemäß § 4 BauNVO zu schaffen. Das Ziel, altersgerechtes Wohnen zu fördern, liegt im Interesse der Bauherrin VS Bürgerhilfe Königs Wusterhausen gGmbH und der Gemeinde Eichwalde als Grundstückseigentümer. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes bietet die Option barrierefreies und altersgerechtes Wohnen zu realisieren. Zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung insbesondere in Hinblick auf die geplante Verdichtung des Grundstücks ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Puschkinallee 64/ Schmöckwitzer Straße 7 - 8“ erforderlich.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,41 festgesetzt. Hierdurch wird die nach § 17 Abs. 1 für Allgemeine Wohngebiete geltende GRZ von 0,4 um 0,01 überschritten. Die Überschreitung ergibt sich aus dem Flächenbedarf des Wohngebäudes für altersgerechtes Wohnen. Die maximal mögliche Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen von 0,8 wird jedoch unterschritten, da festgelegt wird, dass die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen wie Stellplätze, Garagen und Zufahrten nur bis zu einer Gesamtfläche von 46 % über die GRZ 1 hinaus überschritten werden darf.

Das Plangebiet liegt bauplanungsrechtlich im Innenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Puschkinallee 64/ Schmöckwitzer Straße 7 - 8“ dient der Nachverdichtung eines bestehenden Wohnstandortes. Der Bebauungsplan soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.