Gemeinde Eichwalde

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbe- und Wohnfläche Am Graben 34-36"

VORENTWURF

6. Mai 2026

am 29. Mai 2026 redaktionell korrigiert

Planungsträgerin
Gemeinde Eichwalde
Grünauer Str. 49
15732 Eichwalde

Planverfasserin
SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030-2977 6473 • mail@sr-planung.de • www.sr-planung.de

Planungsträgerin: Gemeinde Eichwalde
Geschäftsbereich Bauverwaltung
Grünauer Str. 49
15732 Eichwalde
Tel: 030 675020
E-Mail: Bauverwaltung@eichwalde.de

Planverfasserin: Bebauungsplan
SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Kristian Kortas
M. Sc. Dominique Reyes

Umweltplanung
EDEL-PROJEKT GbR – Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung
Altstadt 10, 15517 Fürstenwalde/Spree
Tel.: 03361 – 376 586
E-Mail: kontakt@edel-projekt.de
Homepage: www.edel-projekt.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung **4**
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes 4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung 4

2. Ausgangssituation **6**
2.1 Bebauung und Nutzung 6
2.2 Erschließung 6
2.3 Eigentumsverhältnisse 6
2.4 Altlasten 6

3. Planungsbindungen **8**
3.1 Raumordnung und Landesplanung 8
3.2 Flächennutzungsplanung 8

4. Planungskonzept **10**
4.1 Ziele der Planung 10
4.2 Planungskonzept 10

5. Planinhalt **11**
5.1 Art der baulichen Nutzung 11
5.2 Maß der baulichen Nutzung 12
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 13
5.4 Verkehrsfläche 13
5.5 Wasserfläche 14
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 14
5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastenden Flächen 15
5.8 Gestalterische Festsetzungen 15
5.9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 15
5.10 Flächenbilanz 15

6. Verfahren **16**
7. Rechtsgrundlagen **17**
Ergänzende Planunterlagen **18**

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 „Gewerbe- und Wohnfläche Am Graben 34-36“ befindet sich im Süden der Gemeinde Eichwalde und grenzt direkt an die Gemeindegrenze Zeuthen. Er umfasst die Flurstücke 97/1, 97/2, 97/3, 97/4, 98/4, 98/5, 221 (teilweise) und 223 (teilweise) der Flur 10 der Gemarkung Eichwalde und hat eine Größe von rund 0,45 ha.

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich (rot markiert)

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden und im Osten durch Wohnbebauung,
- im Süden durch ein Ferienhausgebiet,
- im Westen durch Gewerbebebauung und die dahinterliegende Bahnstrecke.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Für die aktuell brachliegenden Flächen in den räumlichen Geltungsbereichen sollen eine Wohnbebauung sowie eine nicht störende gewerbliche Nutzung entwickelt werden. Damit soll eine Sicherung des Handwerksbetriebs Dachkonzept-Ihle GmbH aus Eichwalde auf Gewerbeflächen erfolgen.

Die Gemeinde Eichwalde ist wie alle Umlandgemeinden von Berlin einer erheblichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ausgesetzt. Landesplanerisch wurde mit der Aufnahme Eichwaldes in den Gestaltungsraum Siedlung des LEP HR im Jahre 2019 eine verstärkte bauliche Entwicklung ermöglicht. Mit der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes wird ein bereits vorgeprägter Bereich sowohl für Wohn- als auch für gewerbliche Nutzung nachverdichtet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden und Gewerbebauten zu schaffen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören auch der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag, der vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen ist. Der Durchführungsvertrag enthält neben Regelungen zur Umsetzungszeitraum des Vorhabens auch mögliche Ausgleichs- oder Erschließungsmaßnahmen sowie Aussagen zu den zulässigen Nutzungen innerhalb der Gebäude. Änderungen des Durchführungsvertrags sowie der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Es wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Eingriffe sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet stellt eine unbebaute Fläche dar. Das Flurstück 223 umfasst den Plumpengraben, der von einer Brücke überquert wird und somit einen Anschluss an die öffentliche Straße (Flurstück 221) ermöglicht.

In den Randbereichen des Plangebiets sind Bäume vorhanden, die teilweise erhalten, gesichert und artenschutzrechtlich untersucht werden.

2.2 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die öffentlich gewidmete Straße „Am Graben“. Die innere Erschließung erfolgt über eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (vgl. Kap. 5.7).

Die Erschließung mit Strom, Wasser und Wärme ist im unmittelbaren Umfeld vorhanden oder kann entsprechend hergestellt werden. Zur Löschwasserversorgung steht ein Hydrant in der Straße „Am Graben 37“ (EI-H37), ein Hydrant in der Friedenstraße / Ecke Am Graben (EI-H42) und ein Brunnen auf dem Lidl-Parkplatz nordwestlich des Plangebietes zur Verfügung. Im Rahmen des Verfahrens werden dazu genauere Aussagen getroffen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die im räumlichen Geltungsbereich liegende Fläche befindet sich größtenteils im Privateigentum.

Die Flurstücke 223 (Plumpengraben) und 221 (Straße „Am Graben“) befinden sich im Eigentum der Gemeinde Eichwalde.

2.4 Altlasten

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichwalde stellt das Plangebiet als Altlastenverdachtsstandort dar. Mit Schreiben vom 21. August 2025 hat die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zum Vorhaben folgendes mitgeteilt:

„[...] ist die angefragte Fläche im Altlasten- und Bodenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald als altlastenverdächtige Fläche mit dem Namen "Deponie am Graben, Eichwalde" und der Registriernummer 0329610084 aufgeführt.

Nach der Ersterfassung der altlastenverdächtigen Fläche wurden bereits erste Gefährdungsabschätzungen durchgeführt und im Jahr 2018 fand eine Begehung des Areals durch Mitarbeiter der uAWB/uB statt. Neben oberflächlich abgelagerten Abfällen wie Asbestzement und Dachpappen wurden auch Schadstoffbelastungen des Bodens nach Bundesbodenschutzverordnung (u. A. Schwermetalle, MKW, PAK) und Überschreitungen von Geringfügigkeitsschwellenwerten des Grundwassers nach LAWA (u. A. Schwermetalle, PAK, Phenole) nachgewiesen.

Folgende Gutachten liegen uns derzeit vor:

- *Geotechnischer Bericht: Baumaßnahme auf den Grundstücken 34, 35 Eichwalde - Februar 1992, Baugrund Berlin GmbH*
- *Gefährdungsabschätzung für das Grundstück Am Graben 34/36 in Eichwalde - März 1992, GFE-GmbH Berlin*
- *Untersuchung von Oberflächenwasser- und Sedimentproben im Bereich des Plumpengrabens in 15732 Eichwalde - Juli 1993, GFE GmbH Berlin*
- *Untersuchung von Grundwasser, ehemalige Deponie "Am Graben" - Mai 2001, ENERLYT GmbH Potsdam*

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung in eine sensiblere Nutzung sind aus Sicht der uAWB/uB vor Beginn von Bauarbeiten auf dem Areal weitere Maßnahmen notwendig. Auf Grundlage der bisherigen Aktenlage ist durch die Sanierungspflichtigen eine

Defizitanalyse und anschließend eine Detailuntersuchung gem. § 9 Abs. 2 BBodSchG i. V. m. § 13 BBodSchV durchführen zu lassen. Das Untersuchungskonzept der Detailuntersuchung ist der uAWB/uB zur Abstimmung vorzulegen.“

3. Planungsbindungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) wurde von den Landesregierungen Berlins und Brandenburgs jeweils als Rechtsverordnung erlassen und trat am 1. Juli 2019 in Kraft.

Das Plangebiet liegt im Gestaltungsraum Siedlung (Z 5.6 Abs. 1) des LEP HR und gehört gemäß Z 1.1 zum ergänzenden Strukturraum der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. In diesem Bereich soll die Siedlungsentwicklung konzentriert werden; zugleich werden den Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung gegeben.

Regionalplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Region Lausitz-Spreewald. Es liegen folgende Regionalpläne vor:

- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (rechtskräftig seit 2021)

  Die Gemeinde Eichwalde wurde als grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.

- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung Oberflächennaher Rohstoffe“ (rechtskräftig seit 1998)

  Der Geltungsbereich in der Gemeinde Eichwalde weist keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung und Sicherung Oberflächennaher Rohstoffe auf.

- Sachlicher Teilregionalplan I „Zentralörtliche Gliederung“ (rechtskräftig seit 1997)

  Für die Gemeinde Eichwalde wurden keine Festlegungen getroffen.

- Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung“ im 2. Entwurf

  Für die Gemeinde Eichwalde wurden keine Festlegungen getroffen.

Die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird im Bebauungsplanverfahren noch von der Regionalen Planungsgemeinschaft überprüft.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Eichwalde aus dem Jahr 2006 stellt im Plangebiet eine Wohnbaufläche, eine Grünfläche sowie ein Graben (Wasserfläche) dar. Zudem sind eine Wegebeziehung entlang des Pumpengrabens sowie eine nach § 17 BbgNatSchAG geschützte Allee verzeichnet.

Das Plangebiet wird zudem als Altlastenverdachtsstandort „Deponie Am Graben 34-36“ gekennzeichnet[1]:

„… ein Großteil des Grundstücks (Am Graben 34-36) mit anthropogenen Aufschüttungen bedeckt ist, bei denen es sich im Wesentlichen um Hausmüll handelt. […] Der Gutachter hat ein Deponievolumen von ca. 5000 Kubikmeter ermittelt. Das nachgewiesene Schadstoffpotenzial ist auf den Bereich der Aufschüttungen beschränkt, die unterlagerten Sedimente wurden vom Gutachter, mit Ausnahme der erhöhten Konzentration, als nicht belastet eingestuft.“

Die Festsetzung eines Wohngebietes ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Die künftige gewerbliche Fläche weist eine Größe von rund 0,15 ha auf. Diese Flächengröße ist auf Ebene des Flächennutzungsplans aufgrund ihrer Kleinteiligkeit nicht darstellbar. Somit ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die

[1] Gemeinde Eichwalde (Hrsg.) 2006: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Eichwalde – Begründung.

Kennzeichnung des Altlastenverdachtsstandortes wird im Bebauungsplan übernommen.

Abb. 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans von 2006 (Plangebiet rot umrandet)

4. Planungskonzept

4.1 Ziele der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden und nicht störendem Gewerbe,
- Sicherung der Erschließung und
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur-, Immissions- und Klimaschutzes sowie der Landschaftspflege.

4.2 Planungskonzept

Die detaillierte und gemäß § 12 BauGB verbindliche städtebauliche Planungskonzeption ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan (ergänzende Planunterlage A) zu entnehmen.

Das architektonische Konzept sieht die Errichtung von zwei zweigeschossigen Häusern mit einer Wohnfläche von ca. 240 m^2 im nördlichen Bereich vor. Die Wohnhäuser sind jeweils mit einer Garage und einer Terrasse ausgestattet. Vorgesehen ist ein Satteldach, das nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden soll.

Im südlichen Bereich ist eine Gewerbehalle mit einer Fläche von ca. 500 m^2 sowie ein eingeschossiges Bürogebäude mit einer Fläche von ca. 100 m^2 geplant. Die Flachdächer sollen begrünt werden. Die entsprechenden Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken werden eingehalten.

Die Bebauung wird über eine Brücke über den Plumpengraben erschlossen, die die Anbindung an die Straße „Am Graben“ sicherstellt. Die Querung wird durch einen Rohrdurchlass hergestellt, der durch einen statischen Nachweis hinsichtlich seiner Standsicherheit überprüft wurde (ergänzende Planunterlage B). Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Der Durchlass DN 900 mit einer Wandstärke von 110 mm und einer Überdeckung von 80 cm ist für die Verkehrslasten nach SLW 60 tragfähig und standsicher. Weitere Nachweise sind nicht erforderlich.“

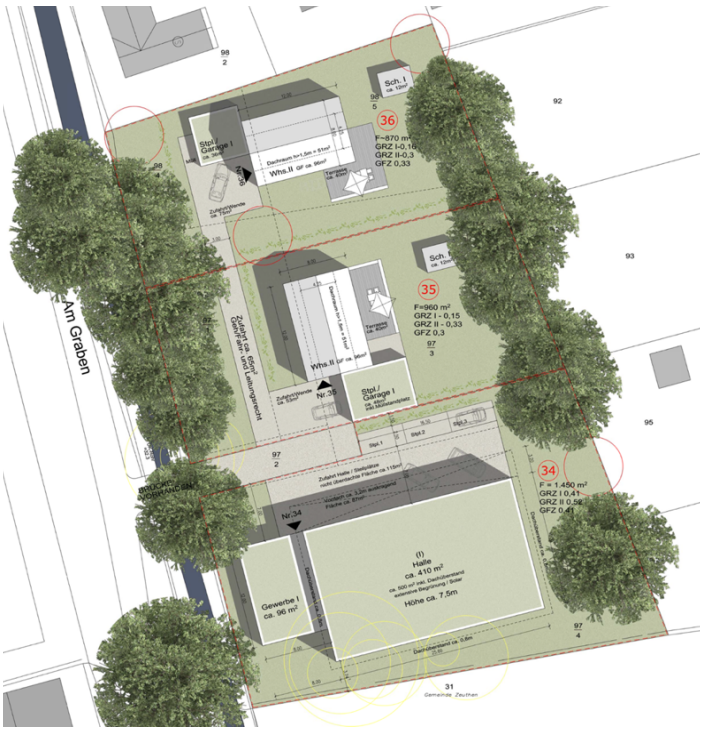

Abb. 3: Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand Apr. 2026 (Urheber: Architektin R. Werner)

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) festgesetzt. Die Straße „Am Graben“ wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt; der Plumpengraben wird als Wasserfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB ausgewiesen.

Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Es sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Weiterhin sind gemäß § 13 BauNVO Gebäude für freiberuflich Tätige und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1a unzulässig. Die Nutzungen würden die gesunden Wohnverhältnisse beeinträchtigen und sind an anderer Stelle im Gemeindegebiet mit weniger Beeinträchtigungspotenzial anzuordnen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt gewahrt.

Textliche Festsetzung Nr. 1a

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis Nr. 5 BauNVO (nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Gemäß § 8 Abs. 2 in Verbindung mit § 6 BauNVO sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet nur solche Betriebe zulässig, die immissionsschutzrechtlich in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig wären sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Geschäfts- und Bürogebäude (textlicher Festsetzung Nr. 1b). In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und baulich und in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 1b

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe gemäß § 8 BauNVO zulässig, die immissionsschutzrechtlich in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig wären sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Geschäfts- und Bürogebäude. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 BauNVO wird durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem Orientierungswert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und gewährleistet somit den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie dem Erhalt von ausreichend Freiflächen in Baugebieten.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet beträgt insgesamt:

WA:	0,2 ha x GRZ 0,4	= 0,08 ha
WA:	zzgl. 50% GRZ	= 0,04 ha
		0,12 ha

Aufgrund der Bebauung innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes wird eine GRZ von 0,8 erforderlich und zeichnerisch festsetzt. Dieser Wert entspricht dem Orientierungswert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete.

Die zulässige Grundfläche im eingeschränkten Gewerbegebiet beträgt insgesamt:

eGE:	0,15 ha x GRZ 0,8	= 0,12 ha
eGE:	zzgl. 50% GRZ	= 0,06 ha
		0,18 ha

Anzahl der Vollgeschosse

Gemäß zeichnerischer Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind im Allgemeinen Wohngebiet bis maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Da es sich bei dem Vorhaben um die Errichtung einer Ausstellungs- und Lagerhalle handelt, wird im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) eine eingeschossige Struktur dargestellt.

Insgesamt fügt sich das Bauvorhaben durch die getroffenen Regelungen in die Umgebung ein.

Höhe baulicher Anlagen

In dem Plangebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante - OK) als Höchstmaß über Normalhöhenull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz DHHN 2016 bestimmt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2a). Für eine ortsbildverträgliche Bauweise werden zeichnerisch entsprechend der zulässigen Vollgeschosse unterschiedliche Höhen festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 2a

Die in der Planzeichnung für das Allgemeine Wohngebiet und für das eingeschränkte Gewerbegebiet festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten haben als Bezugspunkt den jeweils nächstgelegenen, zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkt der Geländehöhe. Wenn eine bauliche Anlage in gleichem Abstand zwischen zwei Bezugspunkten liegt, kann der Höhenwert des Bezugspunktes gemittelt werden.

Für maximal zweigeschossige Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale Höhe von 8,0 m festgesetzt. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine maximale Höhe von 10,0 m festgesetzt. Somit wird eine gewisse Flexibilität in der Ausführung der Bebauung hinsichtlich der benötigten Höhe für das Lager des Handwerksbetriebs ermöglicht.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2b nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugschächte oder Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Textliche Festsetzung Nr. 2b

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Die künftigen Baukörper müssen unabhängig von der maximal zulässigen Gebäudehöhe gemäß Bebauungsplan dennoch die landesrechtlichen Abstandsflächenregelungen einhalten. Somit bleiben die gesetzlichen Anforderungen an Belichtung, Besonnung, Belüftung sowie der sogenannte soziale Abstand zu den Nachbarn gewahrt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt.

Bauweise

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig.

Die geplante Bauweise soll der vorhandenen städtebaulichen Dichte in der Umgebung entsprechen, die sich durch eine sehr aufgelockerte Bauweise auszeichnet.

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. Die Lage der Gebäude ist bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verbindlich geregelt.

Die Baugrenzen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan etwas größer als die im VEP festgelegten Außengrenzen der Gebäude gefasst, um einen gewissen Spielraum für bauliche Veränderungen zu erhalten. So müssen z.B. bei kleineren Anbauten oder geringfügigen Verschiebungen der Hauptanlagen ohne Änderungen der Grundzüge des städtebaulichen Konzepts keine Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgenommen werden.

Bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, unterirdische Baukörper) dürfen auch außerhalb der Baufenster liegen (textliche Festsetzung Nr. 3a).

Textliche Festsetzung Nr. 3a

Nebenanlagen im Sinne vom § 14 BauNVO sind in den Baugebieten außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

5.4 Verkehrsfläche

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die angrenzende Straße „Am Graben“. Die innere Erschließung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Zur Überquerung der als Wasserfläche festgesetzten Fläche wird die Fläche ABCDA zeichnerisch festgesetzt und sichert somit die Anbindung des Plangebietes an die öffentliche Straße (s. textliche Festsetzung Nr. 5b). Die Brücke wird zudem als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt (s. Kapitel 5.7).

Textliche Festsetzung Nr. 5b

Die Fläche ABCDA umfasst die Befugnis des Vorhabenträgers, auf der Fläche eine Brücke zu errichten und zu unterhalten.

5.5 Wasserfläche

Der innerhalb des Plangebietes befindliche Graben „Plumpengraben“ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt.

Die Festsetzung entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan und sichert die dauerhafte Entwässerungsfunktion des Grabens.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Wahrung einer durchgrünten Baustruktur in der Gemeinde Eichwalde werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5c Flächen zum Erhalt der vorhandenen Vegetation zeichnerisch festgesetzt. Diese befinden sich entlang der östliche Plangebietsgrenze zur angrenzenden Wohnbebauung sowie entlang der westlichen Grenze zum Plumpengraben. Die bestehenden Baumpflanzungen dienen bereits als Sichtschutz und sollen somit auch weiterhin in dieser Funktion gesichert werden.

Textliche Festsetzung Nr. 5c

Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist die vorhandene Vegetation zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Des Weiteren wird gemäß den textlichen Festsetzung Nr. 5a und 5b zum Schutz des Bodens sowie zur Vermeidung eines übermäßigen Versiegelungsgrades festgesetzt, dass auf allen Baugrundstücken die oberirdischen Stellplätze und Wege nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Im Allgemeinen Wohngebiet sollen zusätzlich Zufahrten auf diese Weise hergestellt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 5a

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 5b

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet ist die Befestigung von Stellplätzen und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

Diese Maßnahmen reduzieren den Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß und stellt sicher, dass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers auf diesen Flächen versickern kann und die Bodenfunktionen anteilig erhalten bleiben.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nachzuweisen.

5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastenden Flächen

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets und der Wasserfläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit einzurichten, um die Erschließung dieses Baugebiets und des Allgemeinen Wohngebietes zu sichern (textliche Festsetzung Nr. 4a). Die Fläche hat im eingeschränkten Gewerbegebiet eine Breite von 5,0 m, in der Wasserfläche beträgt sie 6,4 m und umfasst die bestehende Brücke.

Textliche Festsetzung Nr. 4a

Die Fläche GFL ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

5.8 Gestalterische Festsetzungen

Einfriedungen sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 87 BbgBO so herzustellen, dass sie für Kleintiere passierbar sind (textliche Festsetzung Nr. 6a). Dies wird durch einen Abstand von mindestens 15 cm zwischen Unterkante der Einfriedung und Oberkante des Geländes oder durch mindestens 15 cm hohe und breite Maschen in der Einfriedung gewährleistet. Mit dieser Maßnahme wird die Barrierewirkung des Plangebietes minimiert und eine Zerschneidung von Lebensräumen für Kleintiere vermieden.

Textliche Festsetzung Nr. 6a

Einfriedungen sind so herzustellen, dass sie für Kleintiere durchlässig sind. Dies ist durch einen Abstand von mindestens 15 cm zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante der Einfriedung oder durch mindestens 15 cm hohe und breite Maschen in der Einfriedung zu gewährleisten.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Altlasten

Das Allgemeine Wohngebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet werden im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichwalde als Altlastverdachtsfläche gekennzeichnet. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wurde die Kennzeichnung in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Photovoltaik

Die Vorgaben zu Photovoltaik auf Dachflächen gemäß § 32a BbgBO sind zu beachten.

Beleuchtung

Bei der Herstellung der Beleuchtung ist die Licht-Leitlinie des MLUK Brandenburgs anzuwenden.

5.10 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenübersicht in qm

Fläche	Bestand	Planung
Geltungsbereich	**4.500**	
Allgemeines Wohngebiet	0	1.800
Private Grünfläche	3.350	0
Eingeschränktes Gewerbegebiet	0	1.550
Verkehrsfläche	700	700
Wasserfläche	450	450

Angaben gerundet

6. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichwalde hat in öffentlicher Sitzung am 24. Juni 2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

Billigungsbeschluss Vorentwurf

Wird ergänzt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Wird ergänzt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird ergänzt.

Billigungsbeschluss Entwurf

Wird ergänzt.

Formelle Beteiligung der Behörden

Wird ergänzt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird ergänzt.

Satzungsbeschluss

Wird ergänzt.

7. Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

BbgBO - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2023 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.

BbgNatSchAG - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3] S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

BbgWG - Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

LEP HR - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2011.

WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.

Ergänzende Planunterlagen

A Vorhaben- und Erschließungsplan, April 2026

B Statische Berechnung Beton – Rohrdurchlass DN 900, März 2026