



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV-021/2026

Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

eingetragen durch: Geschäftsbereich Bauverwaltung erstellt am: **08.05.2026**
geändert am:

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Umweltbericht
4. Vorhaben- und Erschließungsplan
5. statischen Nachweis zum Rohrdurchlass

	Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Zuständigkeit	Abstimmung
	Ortsentwicklungsausschuss	19.05.2026	Vorberatung	7 Ja 0 Nein 0 Ent
	Gemeindevertretung	16.06.2026	Entscheidung	

Betreff:

Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbe- und Wohnfläche Am Graben 34-36,,

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichwalde billigt den Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbe- und Wohnfläche Am Graben 34-36“ in der Fassung vom 6. Mai 2026. Die Vorentwurfsunterlagen bestehen aus der Planzeichnung, der Begründung, dem Umweltbericht, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem statischen Nachweis zum Rohrdurchlass .
2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren zu beteiligen.

Begründung:

Mit Beschluss-Nr. BV-023/2025 vom 24.06.2025 hat die Gemeindevertretung die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 „Gewerbe- und Wohnfläche Am Graben 34-36“ beschlossen. Für die aktuell brachliegenden Flächen in den räumlichen Geltungsbereich sollen eine Wohnbebauung sowie ein nicht störendes Gewerbe entwickelt werden. Damit soll eine Sicherung des Handwerkerbetriebes Dachkonzept-Ihle GmbH aus Eichwalde auf Gewerbeflächen erfolgen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 "Gewerbe- und Wohnfläche Am Graben 34-36" verfolgt die Gemeinde Eichwalde folgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden und nicht störenden Gewerbe
- Sicherung der Erschließung und

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur-, Immissions- und Klimaschutzes sowie der Landschaftspflege.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Eichwalde aus dem Jahr 2006 werden im Plangebiet eine Wohnbaufläche, eine Grünfläche sowie ein Graben (Wasserfläche) dargestellt. Zudem sind eine Wegebeziehung entlang des Pumpengrabens sowie eine nach § 17 BbgNatSchAG geschützte Allee verzeichnet. Die Planungsabsicht 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 ergibt sich keine Änderung des Flächennutzungsplans. Die Kennzeichnung des Altlastenverdachtsstandortes wird im Bebauungsplan übernommen.

Für die Umsetzung des Planungsziels wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet und gemäß § 8 BauNBO ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Straße „Am Graben“ wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und der Plumpengraben als Wasserfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. Umweltbezogene Informationen sind in dem Umweltbericht (Anlage 3) zu finden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB ist der Anlage 4 zu entnehmen.

Es wurde zudem ein statischer Nachweis zum Durchlass innerhalb des Plumpengrabens (Anlage 5) erstellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden in der Planung berücksichtigt.



Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplans (rot), Grundlage: Brandenburg-Viewer

Finanzielle Auswirkungen	im laufenden Haushaltsjahr		in späteren Haushaltsjahren	
in der Ergebnisrechnung	<input type="checkbox"/> Ertrag	<input type="checkbox"/> Aufwand	<input type="checkbox"/> Ertrag	<input type="checkbox"/> Aufwand
in der Finanzrechnung	<input type="checkbox"/> Einzahlung	<input type="checkbox"/> Auszahlung	<input type="checkbox"/> Einzahlung	<input type="checkbox"/> Auszahlung
Überschreitung Haushaltsplan	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Bemerkungen: keine finanziellen Auswirkungen				

Unser Leitbild: Gartenstadt Eichwalde – idyllisch, lebendig und nachbarschaftlich

- Grüne Oase Eichwalde – natürlich fit für das 21. Jahrhundert**
Ziele:
- Wir gestalten unseren wertvollen Baumbestand zukunftsfähig.
 - Wir werten unsere Grün- und Erholungsräume auf.
 - Wir leisten einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung.
 - Wir begrenzen Verdichtung und Versiegelung auf das notwendige Maß.
 - Wir steuern die Flächen- und Siedlungsentwicklung in Eichwalde aktiv.
 - Wir unterstützen die Schaffung bezahlbaren Wohnraums.
 - sonstiges:
- Unser Eichwalde – von Jung bis Alt im starken Miteinander**
Ziele:
- Wir stärken unser soziales, offenes und friedvolles Miteinander.
 - Wir schaffen generationenübergreifende Begegnungsräume und Plattformen für aktives Zusammenleben.
 - Wir schaffen mehr Angebote für Kinder und Jugendliche.
 - Wir gestalten die Bahnhofstraße als lebendiges Zentrum.
 - Wir fördern die vielfältige und einzigartige Kunst- und Kulturszene.
 - Wir arbeiten verbindlich mit unseren Nachbarkommunen zusammen.
 - Wir nutzen die Möglichkeit der Digitalisierung.
 - sonstiges:
- Mobiles Eichwalde – entspannt und aktiv in Bewegung**
Ziele:
- Wir setzen konsequent auf den Rad- und Fußverkehr.
 - Wir unterstützen und fördern Sport- und Bewegungsangebote draußen wie drinnen.
 - Wir schaffen einen sicheren und barrierefreien öffentlichen Raum für Jung und Alt unter Berücksichtigung mobilitätseingeschränkte Personen.
 - sonstiges:
- Der Beschluss beinhaltet Maßnahmen zum Klimaschutz.
- Ja
 - Nein
- Der Beschluss betrifft das Leitbild nicht.
- Bemerkungen

Unterschrift Bürgermeister

Unterschrift Kämmerin

[Die Beschlussvorlage liegt im Original in der Verwaltung unterschrieben vor.]

Änderungsempfehlungen: