

Stadt Storkow (Mark)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Wohngebiet Storchenweg"

Verfahren nach § 13a BauGB



Stand 17. April 2024



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

der Stadt Storkow (Mark)

„Wohngebiet Storchenvogel“

Verfahren nach § 13a BauGB

Planungsträger:



Stadt Storkow (Mark)
Rudolf-Breitscheid-Straße 74
15859 Storkow (Mark)

mit der Planung
beauftragt:



Edel-Projekt GbR
Büro für Freiraum und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Petra Edel und
Dipl.-Ing. André Edel

Altstadt 10
15517 Fürstenwalde

Stand der Planung:

17. April 2024

Inhalt – Begründung zum Bebauungsplan – Teil C

1	Einführung	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2	Planverfahren	3
1.3	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
2	Ausgangssituation	5
2.1	Stadträumliche Einbindung	5
2.2	Bebauung, Nutzung	5
2.3	Erschließung	6
2.4	Eigentumsverhältnisse	6
2.5	Immissionen	6
3	Planungsbindungen	7
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.2	Landes- und Regionalplanung	7
3.3	Flächennutzungsplanung	8
4	Planungskonzept	8
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	8
4.2	Städtebauliches Konzept	8
5	Planinhalt	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
5.4	Verkehrsflächen	11
5.5	Flächen für Stellplätze	11
5.6	Lärm, Erschütterungen	11
5.7	Grünordnerische Festsetzungen	16
5.8	Flächenübersicht	17
6	Hinweise	17
6.1	Kampfmittelbelastung	17
6.2	Niederschlagsentwässerung	17
6.3	Denkmalschutz	18
7	Naturhaushalt/ Schutzgüter	18
7.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte	18
7.2	Schutzgüter	19
7.3	Zusammenfassung	27
8	Kosten und Finanzierung	28
9	Verfahren	28

9.1	Aufstellungsbeschluss	28
9.2	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	28
9.3	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	28
9.4	Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Behörden und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	28
9.5	Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.....	28
10	Rechtsgrundlagen	29
11	Gutachten	30

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

In den vergangenen Jahren ist aufgrund des demografischen Wandels die Nachfrage nach Seniorengerechtem Wohnraum kontinuierlich gestiegen. Das betrifft sowohl Ballungsräume als auch ländliche Siedlungsbereiche.

Dabei werden vorzugsweise zentrale Wohnlagen nachgefragt, da diese eine gute Versorgungssituation und nahe Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr aufweisen, so dass ein weitgehend selbstständiges Wohnen auch dann möglich ist, wenn die Mobilität der betroffenen Bewohner eingeschränkt ist.

Über die altersgerechte Anlage der Wohnbebauung selbst hinaus erhöhen in der Stadt Storkow (Mark) bestehende Angebote der Nahversorgung, an medizinischer Betreuung und Wellness sowie diverse Möglichkeiten der kulturellen Freizeitgestaltung die Lebensqualität für Senioren, aber auch für jüngere Familien. Die landschaftlich attraktive Lage der Stadt erlaubt diverse Betätigungen der landschaftsbezogenen Erholung.

Mit der Entwicklung des „Wohngebiets Storchenweg“ beabsichtigt die Stadt Storkow (Mark), die umliegenden Wohngebiete zu ergänzen, das Angebot an entsprechendem Wohnraum zu stärken. Die zeitnahe Realisierung ist durch einen privaten Investor zu erwarten.

Aufgrund der Vorhabenscharakteristik und der zu erwartenden Gebäudekubaturen ist das Vorhaben gemäß § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig, so dass die Herstellung der planungsrechtlichen Grundlagen durch Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Die Stadtverordnetenversammlung Storkow (Mark) hat auf ihrer Sitzung vom 29.02.2024 dem Antrag eines privaten Antragstellers auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohngebiet Storchenweg“ zugestimmt und die Einleitung des beschleunigten Bauleitplanverfahrens gemäß § 13a BauGB beschlossen.

1.2 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfolgt ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Ein Bebauungsplan darf im Beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² oder 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 3.032 m². Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche die weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan:

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Planung ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt (vgl. geplante, zulässige Nutzungen). Es sind keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) betroffen.

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist zulässig.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, sollen eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit weitere Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden. Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Für die Gemarkung Storkow (Mark) existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtgröße von ca. 0,3 ha und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung: Storkow
Flur: 026
Flurstücke: 57; 58/1; 67/3 und
Flurstück: 59/1 (teilweise)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich in zentral-südlicher Ortslage des Stadtgebiets Storkow, ca. 700 m südlich des historischen Stadtkerns. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordosten und Südosten durch die Wohnbebauung an der Rudolf-Breitscheid-Straße,
- im Südwesten durch die Bahnstrecke und die Straße Am Vogelsang und
- im Nordwesten durch noch unbebaute Grundstücke, an die weiterhin die Wohnbebauung am Fasanenweg grenzt.



Abbildung: Übersichtskarte, Lage des Geltungsbereichs, unmaßstäbig

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich südlich des Ortszentrums der Stadt Storkow im unmittelbaren Bauungszusammenhang zum Siedlungsbereich, südlich der B 246 (Rudolf-Breitscheid-Straße) und nördlich der Bahnstrecke Frankfurt (Oder) - Königs Wusterhausen. Südlich der Bahnstrecke schließen sich weitere Siedlungsflächen (nordwestlich am Storchenvogel und südlich Am Vogelsang) an.

Die im Norden, Osten und Südosten direkt angrenzenden Siedlungsbereiche sind überwiegend von zwei- und dreigeschossiger Wohnbebauung geprägt.

2.2 Bebauung, Nutzung

Der Geltungsbereich ist unbebaut und stellt sich derzeit überwiegend als grünlandartige Gartenbrache dar.

2.3 Erschließung

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt von Norden über die öffentliche Straße „Storchenweg“, der in ca. 50 m Entfernung unmittelbar an die Rudolf-Breitscheid-Straße anbindet. Das Straßenflurstück hat eine Regelbreite von 5,8 m.

Die nächste Bushaltestelle (Buslinie Fürstenwalde - Storkow) befindet sich am Rathaus in ca. 650 m Entfernung. Der nächste Bahnanschluss Bahnhof Storkow (Mark) liegt westlich ca. 800 m entfernt (ca. 1,2 km fußläufig).

Die Wohngebiete südlich der Bahnlinie Storchenweg und Am Vogelsang sind vom Plangebiet aus direkt über den Bahnübergang, nur im Geh- und Radverkehr, über die hier unterbrochene Straße Storchenweg erreichbar.

Medienbestand

Die bestehende Wohnbebauung an der Breitscheidstraße (B 246) ist nach derzeitigem Kenntnisstand mit sämtlichen ortsüblichen Medien versorgt (Elektroversorgung, Wasser, Abwasser, Telefon, Gas).

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Siedlungs-Bestandes an der Breitscheidstraße erfolgt regulär.

Löschwasserversorgung

Die angemessene Löschwasserversorgung des Plangebietes ist durch die vorhandene Entnahmestelle Nr. 91 (Unterflurhydrant) in der Rudolf-Breitscheid-Straße 54 grundsätzlich gesichert¹. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt 140 m, die Löschwassermenge 100 m³.

Der konkrete Nachweis für die zukünftige Bebauung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück Nr. 57 der Flur 026 der Gemarkung Storkow befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Flurstücke 58/1; 59/1 und 67/3 befinden sich im Eigentum der Stadt Storkow (Mark).

2.5 Immissionen

Südwestlich des Geltungsbereichs verläuft die Linie der Regionalbahn 36 von Frankfurt (Oder) nach Königs Wusterhausen, die im Stundentakt verkehrt. Das geplante Allgemeine Wohngebiet stellt eine schutzbedürftige Nutzung dar, die an die Bahnlinie heranrückt. Im Rahmen dieser Planung ist entsprechend darzulegen, ob ein angemessener Lärmschutz im Sinne der Orientierungswerte der DIN 18005 erreicht werden kann. (siehe Kap. 5.6)

¹ Stellungnahme Stadt Storkow (Mark), Rudolf-Breitscheid-Straße 74, 15859 Storkow (Mark), Stadtwehrführer vom 16.04.2024

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage im unmittelbaren Bebauungszusammenhang zum Siedlungsbereich. Aufgrund der Vorhabenscharakteristik und der zu erwartenden Gebäudekubatur ist das Vorhaben gemäß § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig, so dass die Herstellung der planungsrechtlichen Grundlagen durch Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Die Bebauungsplanung dient der Innenentwicklung und erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadt Region (LEP HR) vom 29. April 2019 ist die Stadt Storkow (Mark) kein zentraler Ort. Der Geltungsbereich der Planung befindet sich nicht im Freiraumverbund und ebenfalls nicht im Gestaltungsraum Siedlung.

Für das Plangebiet insbesondere sind folgende Grundsätze und Ziele der Raumordnung relevant:

- Grundsatz 5.1 LEP HR: Innenentwicklung und Funktionsmischung
„Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.“
- Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen
„Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.“
- Ziel 5.4 LEP HR:
„Die Erweiterung von Splittersiedlungen ist zu vermeiden.“
- Ziel 6.2 LEP HR:
„Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.“

Die geplante Entwicklung erfolgt unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebiets unter Inanspruchnahme der bereits vorhandenen Infrastruktur.

Die Planung stellt daher eine Innenentwicklung im Sinne des Z 5.5 Abs. 2 LEP HR dar.

Regionalplanung

Die Stadt Storkow (Mark) befindet sich in der Region Oderland-Spree, für die der Sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ vorliegt (Fassung der Bekanntmachung vom 27. Oktober 2021). In der Festlegungskarte zum Regionalplan stellt die Stadt Storkow (Mark) als grundfunktionalen Schwerpunkt (GSP) dar. Die

Festlegung dem Ziel 3.3 LEP HR, nach dem im Rahmen der Regionalplanung GSP festgelegt werden sollen. Durch die Festlegungen des LEP HR ergeben sich für die GSP folgende planerische Privilegien:

„Die GSP sind im LEP HR als „Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung“ definiert. Daraus ergibt sich für die entsprechenden Ortsteile, zusätzlich zur Eigenentwicklungsoption der Gesamtgemeinde nach Z 5.5 LEP HR von 1 ha / 1.000 Ew., eine Wachstumsreserve von 2 ha / 1.000 Ew. des GSP-Ortsteils für einen Zeitraum von zehn Jahren zur Ausweisung neuer Wohnsiedlungsflächen (vgl. Z 5.7 LEP HR).“

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat in den Jahren 2020 und 2021 ein landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfelds der TESLA-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark) erarbeitet. Dabei wurden neben der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree und dem Landkreis Oder-Spree weitere 22 Brandenburger Städte und Gemeinden sowie der Berliner Bezirk Treptow-Köpenick beteiligt. Mit dem Konzept wurde eine wichtige Grundlage zur Umsetzung der wohnbaulichen Maßnahmen geschaffen, um auf den gestiegenen Wohnraumbedarf infolge der TESLA-Ansiedlung zu reagieren.

3.3 Flächennutzungsplanung

Für die Stadt Storkow (Mark) existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohngebiet Storchenweg“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbau, die Sicherung der Erschließung und die Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege.

4.2 Städtebauliches Konzept

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist die Errichtung eines dreigeschossigen Wohngebäudes beabsichtigt, bestehend aus zwei Hauptbaukörpern mit Verbinder mit insgesamt 24 Wohneinheiten. Es sind keine Wohnungen mit mehr als 100 m² Wohnfläche vorgesehen. Die Geschosse sind über Fahrstühle erschlossen, die Wohneinheiten werden seniorenge- recht ausgeführt. Weiterhin sind untergeordnete Begegnungs- bzw. Gemeinschafts- sowie Abstellräume, insbesondere für Fahrräder, Rollstühle, Rollatoren und Kinderwagen vorgesehen.

Es ist von einem Mindestanteil an Altenwohnungen von 50% auszugehen.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche Storchenweg, der mit einer Wendeanlage für Fahrzeuge ausgestattet wird.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich aus der Art der Wohneinheiten gemäß Stellplatzsatzung Storkow² (siehe auch Kapitel 5.5 Fläche für Stellplätze). Auf einer südwestlichen Teilfläche ist gemäß städtebaulichem Konzept die Einrichtung von maximal 17 KFZ-Stellplätzen möglich.

Die fußläufige Erschließung des Grundstücks wird über einen nördlich der Stellplatzanlage verlaufenden Gehweg realisiert.

Die unversiegelten Bereiche des Grundstücks werden im Interesse einer hohen Qualität des Umfeldes gärtnerisch angelegt. Es erfolgt die Pflanzung von 2 hochstämmigen Laubbäumen.



Abbildung: Städtebauliches Konzept, Variante, unmaßstäbig

5 Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird als Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 im Plangebiet unzulässig, da sie dem Planungsziel widersprechen und entsprechende Ausnahmen aufgrund der Größe und Lage des Geltungsbereichs städtebaulich nicht begründbar sind.

² Stellplatzsatzung der Stadt Storkow (Mark) über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 02.05.2007

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die folgenden Planfestsetzungen:

- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4,
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß von III und
- die Gebäudehöhe, bestimmt durch die Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über NHN im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016) von 49,00 m.

Grundflächenzahl (GRZ)

Der Orientierungswert der GRZ für Allgemeine Wohngebiete beträgt 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und wird für das geplante Allgemeine Wohngebiet entsprechend festgesetzt, um den Flächenverbrauch zu verringern und eine wirtschaftliche Errichtung der Wohnanlage zu ermöglichen.

Die zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird nicht eingeschränkt, um die innere Erschließung und den ruhenden Verkehr auf dem Grundstück realisieren zu können.

Zahl der Vollgeschosse

Im Baugebiet sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Die Bebauung der angrenzenden Wohngebiete weist Wohngebäude mit überwiegend zwei aber auch mit drei Vollgeschossen auf. Die städtebauliche Begründung für die Errichtung von dreigeschossiger Wohnbebauung ergibt sich aus dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Erfordernis wirtschaftlichen Bauens, nicht zuletzt um erschwinglichen Wohnraum anbieten zu können.

Gebäudehöhe

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen mit 49,0 m über Normalhöhe Null (NHN) als Höchstmaß festgesetzt. Da gemäß amtlichem Lageplan die bestehenden Geländehöhen im Geltungsbereich zwischen 37,3 und 37,99 über NHN gemessen wurden, wird mit dieser Festsetzung die maximale relative Gebäudehöhe auf 11,7 m begrenzt.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt werden.

Bauweise

Das Vorhaben umfasst die Errichtung zweier Hauptbaukörper, die durch einen Zwischenteil mit einander verbunden werden sollen. Gemäß der im Planteil festgesetzten kann eine maximale Gesamtlänge der Bebauung von etwas mehr als 50 m erreicht werden, eine Unterschreitung dieses Maßes ist ebenfalls denkbar. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird daher verzichtet.

Überbaubare Grundstücksfläche

gemäß § 23 BauNVO werden durch Baugrenzen die überbaubare Grundstücksflächen bestimmt. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO oder Erschließungsflächen können darüber hinaus im gesamten Baugebiet festgesetzt werden.

Die Baugrenzen des Allgemeinen Wohngebietes bilden gemäß Bebauungskonzept des Vorhabenträgers ein Baufenster mit einer länglichen L-förmigen Grundform, die eine optimale bauliche Nutzung des Grundstücks erlaubt. Der Abstand zur nordwestlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze beträgt 3,0 m, zur südöstlichen 6,0 m.

Richtung und Lage des Baufensters orientiert sich weitestgehend an der Bebauung entlang der Breitscheidstraße, zur Bahnlinie besteht der größtmögliche Abstand.

5.4 Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird über die öffentliche Nebenstraße „Storchenweg“ erschlossen, die nördlich in die Breitscheidstraße B 246 mündet.

Im Geltungsbereich erfolgt für den Storchenweg die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als Mischverkehrsfläche für alle Verkehrsteilnehmer – Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“. Die Festsetzung erlaubt mit dem Ausbau in einem Regelquerschnitt von 4,75 m für den Begegnungsverkehr LKW – PKW eine ausreichende Verkehrserschließung des Wohngebietes. Die Verkehrsfläche wird im Südwesten zu einer Wendeanlage aufgeweitet, geeignet für 3-achsige Müll- und Rettungsfahrzeuge.

5.5 Flächen für Stellplätze

Für das Allgemeine Wohngebiet soll der ruhende Verkehr auf einen Bereich zwischen Südwestgrenze des Plangebiets und Baufenster beschränkt bleiben. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Fläche für Stellplätze mit einer zusätzlichen textlichen Festsetzung, die neben KFZ-Stellplätzen auch Fahrradabstellanlagen, Flächen für Abfall- und Wertstoffbehälter, Wege und Zufahrten sowie Vegetationsflächen zulässt

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich aus der Stellplatzsatzung Storkow vom 02.05.2007. Gemäß Anlage 1 sind je Wohnung unter 100 m² Wohnfläche je 1 Stellplatz, je 5 Altenwohnungen 1 Stellplatz vorgeschrieben.

Die geplante Anzahl der Stellplätze ergibt sich für 12 Altenwohnungen und 12 Wohnungen unter 100 m² Wohnfläche wie folgt:

$(12 \text{ WE} \times 1 \text{ Stellplatz}) + (12/5 \text{ WE} \times 1 \text{ Stellplatz}) \sim 15 \text{ Stellplätze}$

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze ist gemäß städtebaulichem Konzept die Einrichtung von maximal 17 KFZ-Stellplätzen möglich.

5.6 Lärm, Erschütterungen

Das Umfeld des Geltungsbereichs ist durch Wohnnutzungen gekennzeichnet. Der im Plangebiet beabsichtigte Gebietscharakter besitzt die gleiche Schutzwürdigkeit und lässt die entsprechenden Emissionen eines Allgemeinen Wohngebietes erwarten.

Aufgrund der geplanten Nutzungen durch den Bebauungsplan sind keine Maßnahmen erforderlich, die dem Schutz der Nachbarschaft zum Plangebiet dienen.

Der Geltungsbereich liegt nicht unmittelbar an einer Hauptverkehrsstraße. Die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße ist die B 246 mit einer Entfernung von ca. 50 m. Die für das Plan-

gebiet maßgebliche Erschließungsstraße „Storchenweg“ ist eine Anliegerstraße, die von aktuell geringfügigem Zielverkehr innerhalb der Siedlungslage geprägt ist. Für das Plangebiet ist möglich, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel durch die Verkehrsbewegungen der B 246 überschritten werden.

Eine zweite potenzielle Lärmquelle besteht in der Regionalbahntrasse, die südwestlich des Geltungsbereichs verläuft.

Die potenziellen Lärmbelastungen sind in der Planung zu berücksichtigen.

Zudem können auf Grund der Entfernung zur Bahnanlage (Entfernungsbereich unter 50 m) Auswirkungen auf den Geltungsbereich durch Erschütterungen bestehen.

Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben. Für die Beurteilung liegt tags der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und nachts von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zugrunde. Die Orientierungswerte sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Nutzungen	Tag	Nacht
Reine Wohngebiete (WR) Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40
Allgemeine Wohngebiete (WA) Kleinsiedlungsgebiete (WS) Campingplatzgebiete	55	45
Friedhöfe, Kleingarten- u. Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60	50
Kerngebiet (MK), Gewerbegebiet (GE)	65	55
sonst. Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45-65	35-65

Tab. - Schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 (Werte in dB(A))

Für Allgemeine Wohngebiete gelten Orientierungswerte von 60 dBA tags und 45 dBA nachts.

Entsprechend wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Storkow (Mark) „Wohnbebauung Vorheide“ Prognosen zu Lärm und Erschütterungen durch die benachbarte Regionalbahntrasse erstellt (³Anlage zur Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan). Da dessen Geltungsbereich (ca. 600 m südöstlich des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohngebiet Storchenweg“) nahezu gleichartig an die Trasse der Regionalbahn grenzt, können die betreffenden Aussagen des Gutachtens für diese Planung herangezogen werden.

Maßgeblich kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass ohne die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand) die passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend an den Gebäuden zu erhöhen sind.

³ Beurteilung der Schallimmissionen durch Verkehrsgerausche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbebauung Vorheide“ der Stadt Storkow (Mark), 12.05.2020 und Ergänzung zur Beurteilung der Schallimmissionen durch Verkehrsgerausche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbebauung Vorheide“ der Stadt Storkow (Mark). SFI Sachverständige für Immissionsschutz GmbH, 06.02.2021

„Danach sind erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Szenario ohne Schallschutzwand ... erforderlich. Im Szenario mit Schallschutzwand ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz.“

Zum Schutz vor zu erwartenden bzw. möglichen Lärmbelastungen durch die Bahnlinie bzw. durch die B 246 werden folgende Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Textliche Festsetzung zum Lärmschutz

„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$R'_{w,ges}$ = $L_a - K_{Raumart}$
mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2018 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB“

Es ist zu beachten, dass die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen, die auch nachts genutzt werden (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer) nur zulässig ist, wenn gesunder Schlaf mit teilgeöffnetem Fenster möglich ist. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und ist im Bedarfsfall durch besondere Fensterkonstruktionen oder die Positionierung von Fenstern an der verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite realisierbar. Gleichwertige Maßnahmen zum Lärmschutz sind zulässig und müssen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Für den nahegelegene Bebauungsplan Storkow (Mark) „Wohnbebauung Vorheide“ wurde auch eine Einschätzung⁴ der Erschütterungswirkungen durch den Betrieb der Bahnlinie 6520 der Deutschen Bahn im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbebauung Vorheide“ der Stadt Storkow (Mark) erstellt. Da die Vorhabengebiete beide unmittelbar an die Bahnlinie angrenzen, können die Ergebnisse entsprechend übertragen werden.

Im Gutachten heißt es:

„...Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Einwirkungsbereich von Emissionen der südlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecke 6520. Die Intensität einwirkender Erschütterungen auf Bauwerke wird maßgeblich bestimmt durch:

- die Distanz zwischen Erschütterungsquelle (Bahngleis) und Bauwerk

⁴ Einschätzung der Erschütterungswirkungen durch den Betrieb der Bahnlinie 6520 der Deutschen Bahn im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbebauung Vorheide“ der Stadt Storkow (Mark). SFI Sachverständige für Immissionsschutz GmbH, 08.07.2020

- die Stärke der Erschütterungsquelle (Zuglänge, Zugart, Zugmasse, Zuggeschwindigkeit, Aufbau des Bahnkörpers),
- die Eigenschaften der Untergrundstrukturen entlang des Ausbreitungsweges der Erschütterungswellen (Bodeneigenschaften, Hydrogeologie, vorgelagerte Bebauung)

Bei Gleisen in Geländegleichlage - wie im vorliegenden Fall - hängt die Erschütterungsausbreitung hauptsächlich vom Ausbreitungsweg der Oberflächenwellen ab.

Für das Prognosejahr 2030 sind die in der Tabelle 1 genannten Schienenverkehrsdaten für die die Bahnstrecke 6520 - Abschnitt Storkow Mark von Kilometer 32,5 bis Kilometer 36,2 zu berücksichtigen (Quelle: Deutschen Bahn AG, Verkehrsdatenmanagement).

Tabelle 1: Verkehrsprognosedaten 2030 für den Schienenverkehr. Bahnstrecke 6520 Abschnitt Storkow Mark von km 32,5 bis km 36,2

Zugart*/ Traktion **	Anzahl Züge		v km/h	Fahrzeug-Kategorie Schall03 im Zugverband	
	Tag	Nacht		Fahrzeug-Kategorie	Anzahl
RV-VT	31	6	80	6_A4	2

RV = Regionalzug
VT = Dieseltriebzug

In einem Entfernungsbereich von 50 Metern von der Gleisanlage können schädliche Umweltwirkungen durch schienenverkehrsbezogene Erschütterungen im Regelfall ausgeschlossen werden...“

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohngebiet Storchenweg“ liegt fast vollständig im 50 m Entfernungsbereich. Das geplante Baufenster liegt innerhalb des 50 m Entfernungsbereichs.

Weiter wird im Gutachten festgestellt:

„...Im Ergebnis der Prüfung der o. g. Verkehrsbelastung

- vergleichsweise niedrige Verkehrszahl in der Tagzeit und in der Nacht (vgl. Tabelle1).
- geringe Zuglänge (Triebzüge mit 2 gekoppelten 4-achsigen Fahrzeugen) und
- geringe Fahrgeschwindigkeiten (maximal 80 km/h),

der örtlichen Schienenanlagenbedingungen

- Schotterbett,
- nahezu Geländegleichlage,

und Bodenverhältnisse

- überwiegend podsolige, vergleyte Braunerden und vergleyte Podsol-Braunerden aus Sand über periglaziär-fluviatilem Sand)

kann festgestellt werden, dass keine atypischen Bedingungen vorliegen, die Untersuchungen in größeren Entfernungsbereichen vom Gleiskörper erfordern. Es ist vielmehr zu erwarten, dass auch in geringeren Entfernungen als 50 Meter vom Gleiskörper der Nachweis erbracht werden kann, dass ohne besondere bauliche Maßnahmen zur Verminderung von Erschütterungen das gesunde Wohnen möglich ist.

Im Bereich von der bahntrassennahen Baugrenze bis in 50 Meter Entfernung, gemessen von der Gleisanlage ist im Zulassungsverfahren für die Errichtung von Wohnhäusern der messtechnische Nachweis zu erbringen, dass erhebliche Belästigungen durch Erschütterungen ausgeschlossen werden können. Ggf. kann durch bauliche Maßnahmen (Massivbauweise

der Gebäude, Raumgrößen, Dachform, Schwingungsisolierung des Baukörpers) eine erforderliche Minderung der Erschütterungswirkungen erreicht werden.

Grundlage für die Ermittlung und Beurteilung der Erschütterungen ist die Leitlinie zur Messung, Beurteilung und Verminderung von Erschütterungsimmissionen (Erschütterungs-Leitlinie) des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft Abteilung Umwelt, Klimaschutz, Nachhaltigkeit vom 05.10.2015 in Verbindung mit der DIN 4150, Teil 2. Bei Einhaltung der in diesen Regelwerken beschriebenen Schwellenwerten kann davon ausgegangen werden, dass die Erschütterungen keine „erheblich belästigenden Einwirkungen“, darstellen. In Richtung Gleiskörper, vorgelagerten Bauten ggf, vorangegangener Bauvorhaben können die Erschütterungswirkung weiter reduzieren“

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bahntrasse ist jedoch gemäß Leitlinie zur Messung, Beurteilung und Verminderung von Erschütterungsimmissionen (Erschütterungs-Leitlinie) des Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft Abteilung Umwelt, Klimaschutz, Nachhaltigkeit vom 05.10.2015 in Verbindung mit der DIN 4150, Teil 2, im konkreten Baugenehmigungsverfahren ein gutachterlicher Nachweis zu erbringen, dass schädliche Umweltwirkungen durch Erschütterungen ausgeschlossen werden

Zur Bewältigung der Problematik zu möglichen Beeinträchtigungen in Form von Erschütterungen durch die Bahnlinie werden folgende Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Textliche Festsetzung zu Erschütterungen

„In der Baufläche sind bauliche Maßnahmen (Massivbauweise der Gebäude, Raumgrößen, Dachform, Schwingungsisolierung des Baukörpers, sonstige geeignete Konstruktionen) vorzusehen, die im Einzelnachweis (je Aufenthaltsgebäude) sicherstellen, dass die Erschütterungsimmissionen, die in der Erschütterungsleitlinie (Leitlinie zur Messung, Beurteilung und Verminderung von Erschütterungsimmissionen des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft, Abteilung Umwelt, Klimaschutz, Nachhaltigkeit vom 05.10.2015) und der DIN 4150, Blatt 2, definierten Anhaltswerte für Allgemeine Wohngebiete nicht überschreiten.

Anhaltswerte für die Beurteilung von Erschütterungsimmissionen in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen im Allgemeinen Wohngebiet gemäß DIN 4150 Teil 2 (Juni 1999), Tabelle 1, unter Berücksichtigung von Ziffer 6.5.3 der DIN 4150 Teil 2

Einwirkungsort	tags		nachts	
	Au	Ar	Au	Ar
Einwirkungsorte, in deren Umgebung vorwiegend oder ausschließlich Wohnungen untergebracht sind (vgl. reines Wohngebiet § 3 BauNVO, allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO, Kleinsiedlungsgebiete § 2 BauNVO)	0,15	0,07	0,1	0,05

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass die vorgenannten Anhaltswerte unterschritten werden können, ohne dass immissionsmindernde bauliche Maßnahmen erfolgen, können die vorgenannten baulichen Maßnahmen entfallen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB“

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Pflanzung von Bäumen

Durch die Realisierung des Vorhabens ist mit dem Verlust eines geschützten Baumes der Art Walnuss, Stammumfang 1,41 m, gemäß Baumschutzsatzung⁵ der Stadt Storkow (Mark) zu rechnen. Die Satzung regelt die Ersatzpflanzung für geschützte Bäume wie folgt:

„Beträgt der Stammumfang, gemessen in 1,30 Höhe über dem Erdboden, weniger als 1 Meter, ist als Ersatzpflanzung ein gleichwertiger Baum zu pflanzen.

Je weitere angefangene 60 cm Stammumfang ist eine weitere Ersatzpflanzung erforderlich...“

Für den Verlust im Geltungsbereich sind demnach zwei Ersatzpflanzungen zu gewährleisten, so dass folgende textliche Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen wird:

„Innerhalb des Wohngebiets sind mindestens 2 heimische, standortgerechte Laubbäume gemäß der Pflanzliste zu pflanzen, Pflanzenqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 14/16 cm. Der Mindestabstand von Baumpflanzungen zu befestigten Flächen beträgt 1,0 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)“

Wasserdurchlässige Befestigungen

Zur Minderung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden und Wasser wird die Art der zulässigen Bodenbefestigungen folgendermaßen beschränkt:

„Im Geltungsbereich ist die Befestigung von Wegen, Stellplatzflächen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Als Belag sind zulässig: Pflasterbeläge, Beton-Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenwabenplatten und Schotterrasen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)“

Einfriedungen

Zur Minderung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope (Barrierewirkung) wird über die Zulässigkeit von Einfriedungen folgendes festgesetzt:

„Einfriedungen sind so zu errichten, dass sie für Kleintiere durchlässig sind. Dies ist durch Abstände zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Einfriedung von mindestens 15 cm oder durch mindestens 15 cm hohe und breite Maschen in der Einfriedung zu gewährleisten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)“

Lichtemissionen

Zur Minderung der Auswirkungen von vorhabenbedingten Lichtemissionen auf das Schutzgut Arten und Biotope (Insektenschutz) wird festgesetzt, dass die Herstellung der Beleuchtung gemäß Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg zu erfolgen hat:

„Bei der Herstellung der Beleuchtung ist die Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 anzuwenden.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 BbgBO).“

⁵ Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in der Stadt Storkow (Mark) vom 04.07.2018

5.8 Flächenübersicht

Anteil der Flächennutzungen

Nutzungsart	Flächengröße in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich gesamt	3.032	100
Allgemeines Wohngebiet	2.552	84,2
Verkehrsflächen	480	15,8

Anteil der zulässigen Grundfläche

WA	Gesamtfläche 2.552 m ²	Flächenanteil
GRZ 0,4 +50 % für Nebenanlagen	Gebäude Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahr- ten, Freisitze etc.	1.020 m ² 510 m ²
Verkehrsfläche	Gesamtfläche 480 m²	
Gesamt		1.530 m²

6 Hinweise

6.1 Kampfmittelbelastung

Bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen hat grundsätzlich eine Prüfung der betreffenden Flächen auf Kampfmittel zu erfolgen. Bevor eine Freigabe der betreffenden Flächen nicht erfolgt ist, dürfen keine erdeingreifenden Maßnahmen durchgeführt werden.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 9. November 2018 zu beachten, nach dem es verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

6.2 Niederschlagsentwässerung

Die Niederschlagsentwässerung der Verkehrsflächen erfolgt großteils über hochgradig versickerungsfähige Betonpflasterbeläge („Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ mit DIBt Zulassung) auf einem entsprechend hoch durchlässigen Unterbau. Damit kann eine Versickerungsleistung von $\geq 270 \text{ l/(s x ha)}$, entspricht bis zu 100%, erreicht werden. Die Betonpflasterbeläge (z.B. Produktgruppe

Godelmann „Ecosave“ o.ä.) sind bei einem Abstand zwischen Oberkante Pflaster und Grundwasserspiegel von ≥ 1 m einsetzbar, gemessen ab Oberkante Verkehrsfläche. Diese sind aufgrund ihrer Reinigungsmechanismen grundsätzlich auch für stark verschmutzte Verkehrsflächen verwendbar, ihr Einbau kann bis zur Belastungsklasse Bk3,2 gemäß RStO erfolgen. Für die Straße Storchenweg gilt die Belastungsklasse für Wohnstraßen Bk 0,3 bis zu 1,0.

Oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser der Verkehrs- und Gebäudeflächen ist zur örtlichen Versickerung in die belebte Bodenzone der Vegetationsflächen zu führen. Soweit erforderlich sind dafür geeignete Anlagen (Mulden o.ä.) zu schaffen.

6.3 Denkmalschutz

Im Rahmen der Durchführung des Vorhabens ist das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgD-SchG) vom 24. Mai 2004, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 zu beachten.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege...anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

7 Naturhaushalt/ Schutzgüter

7.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich nicht ganz oder teilweise innerhalb von Schutzgebieten gemäß europäischem Naturschutzrecht, Naturschutzrecht des Bundes und des Landes Brandenburg.

Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Baumschutz/ Schutz von Vegetationsbeständen

Innerhalb des Plangebietes steht ein Baum *Juglans regia* (Walnuss) mit einem Stammumfang von 1,41 m, dessen Beseitigung im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten ist. Dieser unterliegt dem Schutz nach Baumschutzsatzung Stadt Storkow (Mark). Der Verlust eines Baumes bei einem Stammumfang, gemessen in 1,30 Höhe über dem Erdboden, von weniger als 1 Meter ist mit einer Ersatzpflanzung eines gleichwertigen Baumes und je weitere angefangene 60 cm Stammumfang eine weitere Ersatzpflanzung erforderlich. Demnach ist die Pflanzung von 2 Ersatzpflanzungen als hochstämmige Bäume vorzunehmen.

Die unversiegelten Grundstücksteile sind zu begrünen.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

7.2 Schutzgüter

Naturraum, Geologie

Das Plangebiet gehört zu der naturräumlichen Großeinheit „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“.

Sie bildet einen Ausschnitt aus dem Jungmoränenland des Norddeutschen Tieflandes im Bereich der Brandenburger Stillstandslagen. Es wird geprägt durch ein Mosaik von meist eben-flachwelligen, seltener starkwelligen Lehm- und Sandflächen (Grundmoränen), von ebenen bzw. schwach geneigten Talsand- und Sanderflächen, oft reliefstarken End- und Stauchmoränenhügeln und -zügen, feuchten Niederungen und zahlreichen Seen.

Das Dahme-Seen-Gebiet ist die naturräumliche Haupteinheit. Sie ist geprägt von einem Talsandgebiet, unterbrochen von kleinen und kleinsten Grundmoräneninseln. Der Entstehung nach handelt es sich um verschieden alte und in unterschiedliche Richtung benutzte Abflussbahnen von Schmelzwässern aus der Zeit des zerfallenden Brandenburger Stadiums.

Boden

Böden sind der oberste, von Wasser, Luft und Lebewesen durchsetzte Teil der Erdkruste. Sie sind Umweltprodukte mineralischer und organischer Substanzen und erfüllen folgende Funktionen:

- Puffer- und Filterfunktion (Zurückhaltung von Einträgen in den Boden)
- Infiltrationsfunktion (Durchlässigkeit von Böden und Bodenoberflächen für die Grundwasserneubildung)
- Erosionsschutzfunktion/ Bodenschutzfunktion (Schutz des fruchtbaren Oberbodens vor Abtrag durch Wasser und Wind)
- Lebensraumfunktion (Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen)
- Biotische Ertragsfunktion (natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens als Grundlage für die Produktion von Biomasse)
- Funktion als Lagerstättenressource
- Dokumentationsfunktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

In der naturräumlichen Großeinheit „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ herrschen Sande und lehmige Sande vor. Daraus entwickelten sich meist schwach bis mäßig gebleichte rostfarbene Waldböden (Podsole) und in kleineren Niederungen organische Nassböden. Die Bodengüte ist meist mäßig. Die sandigen Böden unterliegen einer stärkeren Oberflächen austrocknung und sind dann winderosionsanfällig.

Im Plangebiet stehen nach geologischer Karte⁶ schwach humose Sande an. Die Eigenschaften von Sandböden sind gute Durchlüftung, geringes Wasserspeichervermögen, Nährstoff-

⁶ Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg, Geologische Karte 1:25.000, Blatt 3749 Storkow, Aug. 1921, digitale Ausgabe

armut. Vegetationsfreie Böden sind anfällig für Winderosion, Sandböden besitzen ein hohes Wasserspeichervermögen sowie ein geringes Nährstoffbindungsvermögen. Die im Plangebiet vorkommenden sandigen Bodenarten besitzen ein geringes bis mittleres Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen. Daher können in den Boden eingetragene Schadstoffe in das Grundwasser ausgewaschen werden. Das Versickerungsvermögen der vorhandenen Sandböden ist mittel bis hoch. Die Verschmutzungsgefährdung für tiefer gelegene Bodenschichten und das Grundwasser ist demzufolge als hoch einzuschätzen. Es ist entsprechend sorgfältig mit wassergefährdenden Stoffen umzugehen. Sandböden sind zudem gering bis mäßig empfindlich gegenüber Verdichtung.

Die Fläche des Plangebietes wurde langjährig als Grabe- und Gartenland bzw. als Zuwegung genutzt. Die Böden waren weitestgehend anthropogen beeinflusst (Bodenbearbeitung durch Umbruch, Teilversiegelung für Zuwegung). Tiefere anthropogene Störungen der natürlichen Baugrundsichtung sind nicht zu erwarten. Bestehende Versiegelungen und Teilversiegelungen bzw. Verdichtungen durch die Befestigung der Zufahrten stellen Beeinträchtigungen durch Verlust oder Teilverlust der Bodenfunktionen dar. Die unversiegelten Flächen besitzen überwiegend eine belebte Oberbodenschicht (Grünland).

Das Gebiet ist nahezu eben. Die Höhen bewegen sich im Plangebiet zwischen 37,2 m und 37,9 m NHN.

Bewertung

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es im Plangebiet zu einer Erhöhung der Versiegelung. Die natürlichen Bodeneigenschaften werden durch Versiegelung und Verdichtung, beeinträchtigt. Durch die Inanspruchnahme von Flächen im Innenbereich werden Flächen außerhalb der Siedlung nicht in Anspruch genommen. Dem Grundsatz einer bodenschonenden nachhaltigen Stadtentwicklung wird entsprochen. Bei Bau, Anlage und Betrieb der geplanten baulichen Anlagen sind die gesetzlichen Anforderungen zum Schutz des Bodens zu berücksichtigen.

Wasser

Beim Schutzgut Wasser wird in Oberflächenwasser und Grundwasser unterschieden.

Oberflächenwasser

Das Plangebiet beinhaltet keine natürlichen Oberflächengewässer.

Grundwasser

„Grundwasser ist unterirdisches Wasser, das die Hohlräume der Erdrinde zusammenhängend ausfüllt und dessen Bewegung ausschließlich durch von der Schwerkraft und durch die Bewegung selbst ausgelösten Reibungskräften bestimmt wird.“ (DIN 4049)

Das Grundwasser hat Einfluss auf den Bodenwasserhaushalt. Es bestimmt die Eigenschaften des Bodens (Filterkapazität, Lebensraumfunktion ...). Vom Grundwasserstand hängt die Wasserversorgung der Pflanzen ab. Das ist ein wichtiger Standortfaktor für die Ausbildung von Pflanzengesellschaften (z.B. Feuchtstandorte, wechselfeuchte Standorte...). Für die Trink- und Brauchwasserversorgung besitzt das Grundwasser ebenfalls eine hohe Bedeutung.

Die hydrologische Situation im Plangebiet besteht durch einen weitläufig unbedeckten Grundwasserleiter mit Talsanden. Der Grundwasserstand liegt gemäß hydrologischer Karten etwa bei 36,5 m NHN⁷.

⁷ Auskunftsplattform Wasser <https://apw.brandenburg.de/>

Im Plangebiet steht das Grundwasser gemäß topografischer Karte ab etwa 1,0 m bis 1,7 m unter Gelände an. Das bedeutet, der oberste Grundwasserleiter ist ungeschützt, das Grundwasser besitzt daher eine sehr hohe Empfindlichkeit gegen flächenhafte Schadstoffeinträge

Zu den bedeutendsten Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen

Vorhandene Versiegelungen führen zum oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswässern auf gering und nicht versiegelten Bereichen. Die Niederschlagswässer werden im Plangebiet aufgrund der geeigneten Substrate der örtlichen Versickerung zugeführt.

Bewertung

Da das Wasser auf dem Grundstück versickert wird, ist die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet weitgehend unverändert bzw. leicht erhöht, da die Verdunstung über die Vegetation auf den versiegelten Flächen entfällt.

Aufgrund der relativ durchlässigen Substrate und des geringen Grundwasserflurabstandes ist von einer hohen bzw. sehr hohen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffeinträgen auszugehen.

Klima, Luft, Lärm

Wichtige Funktionen des Lokalklimas sind die bioklimatische Ausgleichsfunktion (wirksame Verbesserung von durch den Menschen negativ beeinflussten klimatischen Zuständen). Bezüglich Luft und Lärm ist die Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion (Verringerung der Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffe) von Bedeutung.

Das Gebiet liegt im Übergangsbereich vom ozeanischen zum kontinental geprägten mitteleuropäischen Binnenlandklima. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8-8,7 °C, die Amplitude der Monatsmittel reicht von -1,5°C im Januar bis zu 18,5°C im Juli. Die Jahresniederschläge liegen bei etwa 540 mm im Jahr im Juli / August mit je 70 mm das Maximum und mit 32mm im März das Niederschlagsminimum liegt.

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge.

Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Straßenverkehrswegen und Eisenbahntrassen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

Die atmosphärische Luft ist zum einen selbst Schutzgut, zum anderen ist sie Durchgangsmedium. Deshalb ist die Luftreinhaltung gleichzeitig Schutz des Bodens, des Wassers und anderer Schutzgüter.

Insgesamt sind weite Teile des Verwaltungsgebietes von Storkow Teil ausgesprochene Gunstlagen mit milden Wintern und geringer Neigung zu Spätfrösten. Die großen Wasserflächen (11 %) überdecken die Kaltluftwirkung der Moorböden. Zusammen mit den großen Waldgebieten wurde Storkow bereits in der 50er Jahren ein Schonklima zugeschrieben. Es ist gekennzeichnet durch allgemeine Reizarmut, relativ ausgeglichenen Temperaturverhältnissen, mäßige bis hohe Luftfeuchtigkeit bei guten Durchlüftungsverhältnissen und geringe Neigung zu Inversionswetterlagen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Siedlungsfläche mit geringen Versiegelungsgraden und hohem Grünanteil. Das Gebiet ist mit Ausnahme eines Baumes weitgehend unverschattet. Die Vorbelastung ist als relativ gering anzusehen.

Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase sowie durch übergeordnete Verkehrswege (B 246, Regionalbahn)
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse

Bewertung

Infolge der vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie angesichts der geringfügigen Größenordnung des Vorhabens ist die Entstehung oder Erhöhung einer klimatischen Belastungssituation nicht zu erwarten. Das bestehende geringe und zu erwartende mäßige Verkehrsaufkommen stellt generell keine erhebliche Störung dar, auch wenn eine adäquate Zunahme des Zielverkehrs anzunehmen ist.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 können durch geeignete Maßnahmen gewährleistet und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf die Lärmbelastung sichergestellt werden.

Landschaftsbild/ Ortsbild

Unter Landschaftsbild wird das gesamte vom Menschen wahrnehmbare Erscheinungsbild einer Landschaft verstanden. Zur Beurteilung der Qualität des Landschaftsbildes werden die Merkmale Eigenart, Vielfalt, Schönheit und Erholungswert herangezogen. Die unterschiedlichen Landschaftsräume werden in Landschaftsbildtypen zusammengefasst.

Im Schutzgut Landschaftsbild werden Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion/ naturbezogene Erholungsfunktion (optische, akustische und sonstige strukturelle und funktional-räumliche Voraussetzungen für das Natur- und Landschaftserleben und die Erholung) und die Dokumentations- und Informationsfunktion der Landschaft betrachtet. Beim Ortsbild sind Orientierung, Wiedererkennung, Gliederung und Durchgrünung wertentscheidend.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan betrifft ein unbebautes Areal, dass weitgehend in bestehende Siedlungsflächen eingebettet ist.

Das Plangebiet stellt sich derzeit überwiegend als grünlandartige Freifläche dar, die durch eine mit Schotter befestigte Straße erschlossen ist. Der aktuelle Gehölzbestand beschränkt sich auf einen Großbaum. Das Umfeld wird durch Siedlungsflächen mit meist zwei- bis dreigeschossiger Wohnbebauung im Norden und Osten und die Bahnstrecke im Südwesten geprägt.

Bewertung

Die geplante Entwicklung des Geltungsbereichs erfolgt im Rahmen der baulichen Verdichtung derart, dass dieser sich in das bestehende Ortsbild einfügt.

Für den Verlust eines Großbaumes erfolgt durch die Neupflanzung von zwei hochstämmigen Laubbäumen. Mit dem Ziel einer visuellen Abgrenzung zur Bahnlinie soll die Pflanzung einer frei wachsenden Hecke entlang der Südwestgrenze des Plangebiets erfolgen.

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Bei den Arten und Lebensgemeinschaften werden die Arten- und Lebensraumfunktion/ Habitatfunktion (Arten, Populationen, Lebensgemeinschaften, Biotope) sowie die speziellen Lebensraumfunktionen (Minimalareale, Vernetzungsfunktionen, Habitate, räumlich-funktionale Beziehungen zwischen Teilhabitaten) betrachtet.

Bei dem aktuell im Gebiet vorhandenen artenarmen Grünland handelt sich nicht um ein geschütztes Biotop. Dennoch ist die Fläche Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten.

Beeinträchtigungen können infolge von Baumaßnahmen entstehen durch:

- Vernichtung oder Veränderung von Lebensräumen durch Schädigung der anderen Schutzgüter

- Zerstörung und Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt
 - Trennung von Lebensräumen und Einschränkung von Aktionsradien durch Überbauung
- Das Plangebiet stellt ein relativ isoliertes Areal, überwiegend umgeben von Siedlungsfläche dar. Das Gebiet ist von allen Seiten durch eine Straße/ einen Schienenweg und Bebauung umschlossen.

Der Solitärbaum kann einzelnen Individuen von Arten des Siedlungsraumes (insbesondere Vögeln) begrenzt als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen. Hier sind jedoch nur hochmobile und störungsunempfindliche Arten zu erwarten.

Für das Plangebiet liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag⁸ vor, der im Rahmen des Verfahrens zur Ergänzungssatzung Storkow (Mark) erarbeitet wurde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil der Ergänzungsfläche 18. Für das Teilgebiet 18 weisen nur die Artengruppen Fledermäuse und Vögel Prüfrelevanz auf.

Für Brutvögel wurden 3 Kartierungen (2023 am 02.05., 24.05. und 14.06.) durchgeführt (Methode der Revierkartierung nach Südbeck et al. (S. 47 – 53, 2005)). Bei den Begehungen wurden 14 Vogelarten verortet. Von diesen wurden jedoch nur 6 mehrfach gesichtet und mit revieranzeigenden Verhalten. Die restlichen 8 Vogelarten nutzen das Areal als Nahrungshabitat. Die vorgefundenen Arten sind für das Habitat typisch und weitverbreitet. Keine Brutvogelart ist nach der Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg besonders geschützt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Storchenweg“ wurde keine Reviere verortet.

⁸ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Ergänzungssatzung Storkow (Mark). HiBU Plan, September 2023

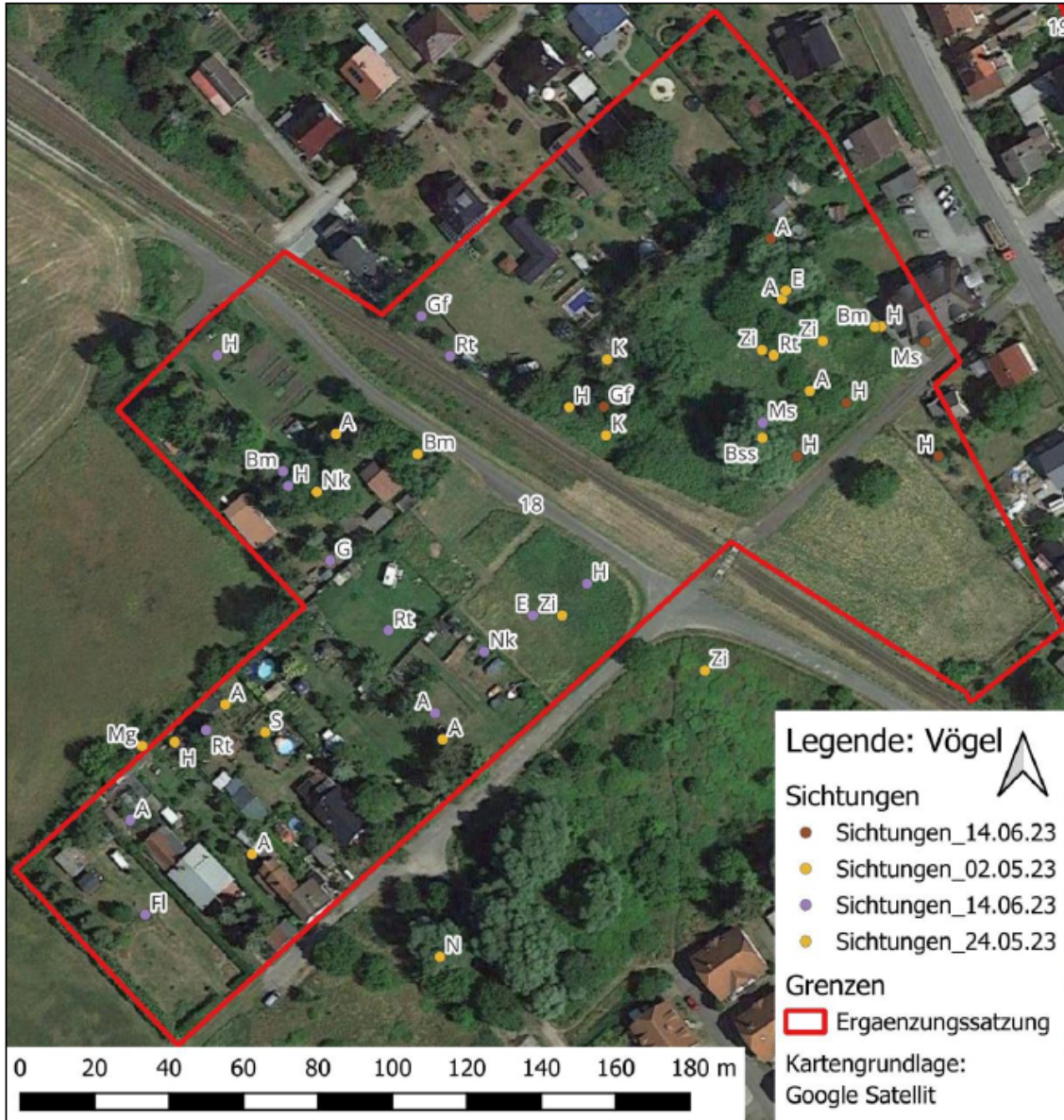


Abbildung 37: Brutvögel und Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet

9

⁹ Auszug Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Ergänzungssatzungen Storkow (Mark). HiBU Plan, September 2023

Tabelle 37: Brutvögel und Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet

deutsch. Name	wiss. Name	Kürzel	RL BB
Brutvögel			
Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Bm	
Elster	<i>Pica pica</i>	E	
Hauszperling	<i>Passer domesticus</i>	H	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Zi	
Nahrungsgäste			
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	Bss	
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	Fl	3
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	G	
Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	Gf	
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	Ms	
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Mg	
Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	Nk	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	

Legende: RL: V – Vorwarnliste | 3 – gefährdet | 2 – stark gefährdet | 1 – vom Aussterben bedroht | R – Extrem selten

10

Im Plangebiet gibt es keine geeigneten Quartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse.

Artenschutz

Die gesetzlichen Regelungen über den Artenschutz sind zu beachten.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen besonders und streng geschützten Arten. Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, d.h. jede streng geschützte Art ist auch besonders geschützt.

Streng geschützte Arten

1. Arten, die in der Artenschutzverordnung (BArtSchV) in Spalte 2 aufgeführt sind
2. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
3. Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind

Besonders geschützte Arten

1. Alle streng geschützte Arten
2. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang B der EG-VO Nr. 338/97 aufgeführt sind
3. „Europäische Vogelarten“ (alle in Europa wild lebende Vogelarten)

Im § 44 des BNatSchG wird der Umgang mit besonders geschützten Tierarten geregelt.

¹⁰ Auszug Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Ergänzungssatzungen Storkow (Mark). HiBU Plan, September 2023

Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der betreffenden Fläche nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Die Betroffenheit europäischer Vogelarten ist für die Zukunft nicht auszuschließen. Zumindest der im Plangebiet befindliche Baum kann als Nist-, Brut-, Nahrungs- und Zufluchtsraum für einige europäische Vogelarten dienen. Bei einer Kontrolle auf Baumhöhlen und Nester im März 2024 wurden keine aktuellen Niststätten oder Baumhöhlen aufgefunden. Auf Grund der groben Aststruktur werden Walnussbäume zudem sehr selten von kleineren Vögeln als Nistbaum genutzt.

Die Verbote des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG sind bei der Vorhabenentwicklung und -realisierung zu beachten und einzuhalten.

Um Verluste von Brutstätten von Vögeln sowie von sonstigen besonders oder streng geschützten Arten zu vermeiden, darf die Beseitigung von Gehölzen nur in der im BNatSchG § 39 (5) fest gelegten Frist erfolgen (1. Oktober bis 28./29. Februar).

Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote
Vögel

a) Verletzung, Tötung von Tieren oder Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (baubedingt):
-durch bauvorbereitende Arbeiten wie Roden, Gehölzfällungen, Abbruch von Gebäuden, Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Gelegen

Da Bruten im Baufeld künftig nicht ausgeschlossen werden können, ist zum Schutz der Tiere eine entsprechende Bauzeitenregelung erforderlich. So kann eine baubedingte Zerstörung von Nestern und Gelegen sowie die Tötung von Jungvögeln vermieden werden. Die gesetzlichen Regelungen (BNatSchG) zu Baumfällarbeiten und Rodungen von Gehölzen außerhalb des Waldes sind einzuhalten. Vor Baumfällung ist das Gehölz auf eventuell vorhandene Höhlen auf Gelege nochmals zu kontrollieren.

a) Verletzung, Tötung von Tieren oder Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (anlagebedingt):

Bei großflächigen Glasfronten besteht die Gefahr von Vogelschlag. Durch geeignete Maßnahmen wie flächige Markierungen, Verwendung von UV-Markern im Glas sind die Glasflächen für Vögel sichtbar zu machen, so weit wie möglich erfolgt die Vermeidung von Durchsichten und transluzenten Flächen. Die Wirksamkeit sollte durch regelmäßige Kontrollen überprüft werden. Durch bauliche Maßnahmen lassen sich die Verluste durch Vogelschlag mindern bzw. vermeiden.

a) Verletzung, Tötung von Tieren oder Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (betriebsbedingt):
nicht relevant

b) Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nach § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG (baubedingt/ betriebsbedingt):

Baubedingte Störungen von Brutern im näheren Umfeld können durch eine Bauzeitenregelung ausgeschlossen werden. Bautätigkeiten sind somit ausschließlich vom 01.10. bis 28./29.02. eines jeden Jahres möglich. Werden die Bauarbeiten vor dem 01.03. begonnen, können sie auch innerhalb der Brutzeit fortgeführt werden, solange die Arbeiten nicht länger als 2 Tage unterbrochen werden, da so davon ausgegangen werden kann, dass die Bautätigkeiten eine ausreichende Vergrämungswirkung entfalten. Es sind jedoch keine Beeinträchtigungen zu erwarten die sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirken.

b) Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nach § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG (anlagebedingt):

nicht relevant

c) Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (anlage- und baubedingt)

Die Zerstörung von Nestern der frei brütenden Vogelarten die jedes Jahr neue Nester bauen, kann durch eine Bauzeitenregelung ausgeschlossen werden.

Die nicht vermeidbare Beeinträchtigung von Habitatstrukturen (Walnuss) wird durch Schaffen neuer Habitatstrukturen (Ersatzpflanzung, Begrünung nicht versiegelter Flächenanteile) adäquat ausgeglichen. Für den Zeitraum bis die Maßnahmen ihre volle Habitatqualität erreichen, stehen im räumlich-funktionalen Umfeld in qualitativer und quantitativer Hinsicht vergleichbare Habitate zur Verfügung. Dadurch ist ein günstiger Erhaltungszustand der Arten kontinuierlich gewährleistet.

Werden im zu fällenden Baum in der Zukunft ganzjährige Lebensstätten festgestellt, so ist bei Unvermeidbarkeit gemäß § 45 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 3 im Einzelfall zu beantragen.

In diesem Fall greifen die artenschutzrechtlichen Verbote im Baugenehmigungsverfahren.

7.3 Zusammenfassung

Die Umweltbelange gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB wurden, soweit sie von der Planung betroffen sind, ermittelt. Aus der Vorhabenscharakteristik ergibt sich, dass die Schutzgüter gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7a) BauGB über das bereits zulässige Maß nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

Der Biotoptyp des Plangebietes ist Gartenbrache, in Form artenarmen Grünlandes und eines Solitärbaumes (Walnuss - *Juglans regia*). Diese können, je nach Struktur, Bruthabitat von Vögeln sein. Alle europäischen Vogelarten sind besonders geschützt und unterliegen den Regelungen des § 42 BNatSchG. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) werden bei der Umsetzung des Vorhabens nicht erfüllt sein, sofern die Erschließung der Fläche (Erdarbeiten, Baufeldfreimachung) außerhalb der Hauptbrutzeit der Vogelarten vom 15. März bis 31. Juli erfolgt. Um sicher auszuschließen, dass Niststätten von Vögeln zerstört werden, ist die Bauzeitenregelung vorsorglich festzulegen. Eine Durchführung von Baumaßnahmen (Erdarbeiten, Baufeldfreimachung) ist dann nur möglich, wenn vor Baubeginn fachkundig geprüft wurde, dass eine Zerstörung von Niststätten der Vogelarten ausgeschlossen ist. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte vor, dass weitere besonders geschützte Arten vom Vorhaben betroffen sein könnten.

8 Kosten und Finanzierung

Der Vorhabensträger trägt die Kosten im Zusammenhang mit dem Vorhaben. Dazu zählt insbesondere die Erstellung der Planunterlagen für die städtebauliche Planung, die Ausbauplanung der Erschließungsanlagen, die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes und deren Anbindung an vorhandene Systeme, Vermessungsarbeiten sowie die Durchführung des Vorhabens.

9 Verfahren

9.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Storkow (Mark) hat auf ihrer Sitzung am 29.02.2024 dem Antrag eines privaten Antragstellers auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohngebiet Storchenweg“ gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zugestimmt.

9.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am ... von der Stadtverordnetenversammlung zur öffentlichen Auslegung beschlossen. *(wird ergänzt)*

9.3 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Für den Entwurf des Bebauungsplans wurde am ... von der Stadtverordnetenversammlung die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. *(wird ergänzt)*

9.4 Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Behörden und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Storkow (Mark) in öffentlicher Sitzung am ... behandelt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Storkow (Mark) beschloss die Abwägung der vorgetragenen Bedenken und Anregungen. *(wird ergänzt)*

9.5 Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Storkow (Mark) hat in öffentlicher Sitzung am ... den nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde wird gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. *(wird ergänzt)*

10 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

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

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) 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])

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)

Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in der Stadt Storkow (Mark) vom 04.07.2018

Stellplatzsatzung der Stadt Storkow (Mark) über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 02.05.2007

11 Gutachten

- Beurteilung der Schallimmissionen durch Verkehrsgläusche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbebauung Vorheide“ der Stadt Storkow (Mark), 12.05.2020
- Ergänzung zur Beurteilung der Schallimmissionen durch Verkehrsgläusche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbebauung Vorheide“ der Stadt Storkow (Mark). SFI Sachverständige für Immissionsschutz GmbH, 06.02.2021
- Einschätzung der Erschütterungswirkungen durch den Betrieb der Bahnlinie 6520 der Deutschen Bahn im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbebauung Vorheide der Stadt Storkow (Mark). SFI Sachverständige für Immissionsschutz GmbH, 08.07.2020

*Quellen zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Vorheide“ der Stadt Storkow (Mark):
<https://www.storkow-mark.de/seite/564199/bauleitplanung.html>*

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Ergänzungssatzungen Storkow (Mark). HiBU Plan, September 2023 - Auszug Satzung Nummer 18