

Stadt Storkow (Mark)

Bebauungsplan der Innenentwicklung
„Wohngebiet Karlsluster Straße“

Begründung

Auftraggeber: Storkower Wohnungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH
Am Markt 4
15859 Storkow (Mark)

Planbearbeitung:

Stadt
Land
BREHM

**Planungsbüro für Stadt
und Landschaft**
Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen

T 03375.52357-30
F 03375.52357-69
info@stadt-land-brehm.de

www.stadt-land-brehm.de

Bearbeitungsstand: Juni 2021

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Lage des Plangebietes	4
1.2	Planungsanlass- und Erfordernis	4
1.3	Ziel der Planung / Beschreibung des Vorhabens	5
1.4	Rechtsgrundlagen	6
1.5	Aufstellungsverfahren und vorzulegende Planunterlagen	6
1.6	Verfahrensübersicht	7
2	Übergeordnete Planungen	8
2.1	Landesentwicklungsprogramm	8
2.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion 2019	8
2.3	Flächennutzungsplan	10
2.4	Schutzausweisungen	10
3	Ausgangssituation / Beschreibung und Bewertung	11
3.1	Räumliche Struktur	11
3.2	Naturraum und Landschaft	11
3.2.1	<i>Schutzgut Klima und Luft</i>	11
3.2.2	<i>Schutzgut Boden und Fläche</i>	11
3.2.3	<i>Schutzgut Wasser</i>	12
3.2.4	<i>Schutzgut Biotope und Arten</i>	12
3.2.5	<i>Schutzgut Landschaftsbild und Erholung</i>	15
3.3	Infrastruktur	16
3.4	Brandschutz	17
3.5	Denkmalschutz	17
3.6	Wald	17
4	Festsetzungen / Maßnahmen zum Artenschutz	19
4.1	Zeichnerische Festsetzungen	19
4.2	Textliche Festsetzungen	20
4.3	Maßnahmen zum Artenschutz	22
4.3.1	<i>Faunistische Untersuchung</i>	22
4.3.2	<i>Artenschutzrechtliche Maßnahmen</i>	23
5	Auswirkungen des Bebauungsplanes	24
5.1	Raumordnung und Städtebau	24
5.2	Belange des Umweltschutzes	24
5.3	Belange des Artenschutzes	25
5.4	Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen	26
5.5	Bodenordnung	26
5.6	Finanzielle Auswirkungen	26
5.7	Sonstige Auswirkungen / Hinweise	26
5.8	Flächenbilanz	27
6	Quellen	28

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes - - (ohne Maßstab)	4
--	---

Abb. 2: Auszug LEP HR-Hauptkarte-Strukturräume	9
Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan o.M [BSI 2015].....	10
Abb. 4: Markante Eiche	13
Abb. 5-6: Vegetationsbestand im Plangebiet.....	14
Abb. 6: Baumkartierung [StadtLandBrehm, 2020].....	24

Anlagen

Artenschutzbeitrag

1 Vorbemerkungen

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Wohngebiet Karlsluster Straße“ hat eine Größe von rund 1,05 ha und befindet sich südöstlich des Siedlungskerns von Storkow. Das Plangebiet umfasst eine Waldfläche zwischen den Straßen „Karl-Marx-Straße“ und „Karlsluster Straße“. Die Fläche befindet sich in zweiter Reihe innerhalb eines bereits bestehenden Wohngebietes.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Storkow, Flur 24 und umfasst die Flurstücke 187 und 132.

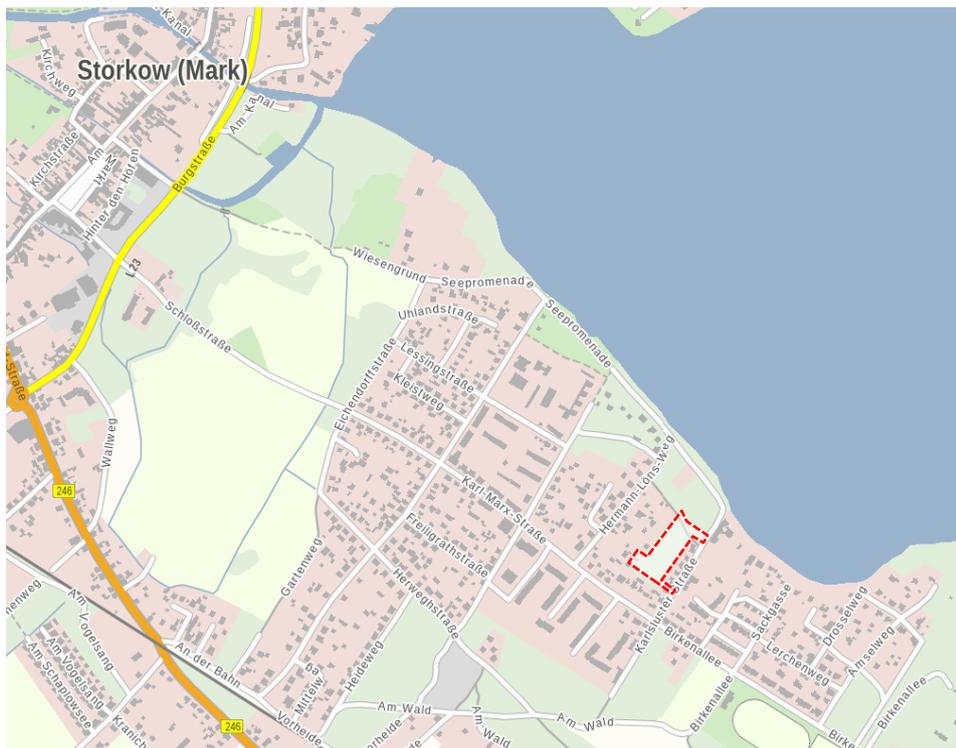


Abb. 1: Lage des Plangebietes - - - (ohne Maßstab)

1.2 Planungsanlass- und Erfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Wohngebiet Karlsluster Straße“ ist die Absicht, im Bereich des Plangebietes ein Wohngebiet zu entwickeln.

Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist. Das Plangebiet ist derzeit mit Bäumen bestanden, dabei jedoch dreiseitig von Wohngrundstücken umgeben und ragt keilartig in eine ansonsten geschlossene Wohnbebauung hinein. Es entspricht dem Gebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, diese Fläche zu bebauen und die bestehende Lücke innerhalb des Bebauungszusammenhangs zu schließen.

Die Einwohnerzahl von Storkow steigt nach jahrelangem Rückgang seit dem Jahre 2012 wieder an, sie belief sich im Jahre 2016 auf 9.113 Personen und im Jahr 2019 auf 9.253 Personen [Quelle: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Storkow

(Mark) 2030]. Daher ist der Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum vorhanden. Zudem besitzt das Plangebiet durch seine Nähe zum Großen Storkower See (fußläufige Entfernung etwa 250 m) eine besondere Qualität als Wohnstandort.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist derzeit als Außenbereich gemäß § 35 des Baugesetzbuchs (BauGB) einzustufen. Daher ist es für die Entwicklung des geplanten Wohngebiets erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen, um Planungsrecht zu schaffen.

Mit dem Planverfahren soll auch der Nachweis erbracht werden, dass mit der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes den Anforderungen des § 1 Abs. 5 und 1a BauGB Rechnung getragen wird. Geeignete Festsetzungen sollen Art und Maß der künftigen Nutzung verbindlich regeln und eine dem vorhandenen baulichen Umfeld angepasste und geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Der ursprüngliche Planumgriff umfasste zunächst nur das Flurstück 187. Zur städtebaulichen Abrundung und Gewährleistung einer wirtschaftlicheren Erschließung wurde entschieden, das nordöstlich angrenzende Flurstück 132 in das Plangebiet einzubeziehen.

1.3 Ziel der Planung / Beschreibung des Vorhabens

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Wohngebiet Karlsluster Straße“ ist die Errichtung von Wohngebäuden, um damit die bestehende Lücke innerhalb des Bebauungszusammenhangs zu schließen. Dieses Ziel entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans, der das Plangebiet als Wohnbaufläche ausweist.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Waldgrundstück dar. Es liegt in zweiter Reihe hinter einer bestehenden Einfamilienhausbebauung, die direkt an der „Karlsluster Straße“ liegt. Diese Bebauung ist in den Jahren 2003 bis 2005 entstanden. Für die neue, hintere Baufläche besteht die Möglichkeit zur direkten Anbindung an die „Karlsluster Straße“ an zwei Stellen.

Die geplante Bebauung soll sich an dem Maßstab der umgebenden Bebauung orientieren, die durch Einfamilienhäuser geprägt ist. Es liegt ein städtebauliches Konzept vor, das dementsprechend eine Bebauung mit 15 Einfamilienhäusern vorsieht. Die Baugrundstücke werden nach diesem Konzept durch einen schmalen Wohnweg erschlossen, der als Bügel verläuft und an der nördlichen und der südlichen Grenze des Geltungsbereichs, an den beiden bestehenden Anbindepunkten jeweils an die „Karlsluster Straße“ angebunden werden kann. Die Wohngrundstücke sind jeweils mindestens 550 m² groß und beidseitig dieses Bügels angeordnet. Ein zusätzliches Grundstück liegt im rückwärtigen Bereich des Plangebiets. Es ist mit ca. 580 m² Fläche etwas größer und wird über eine eigene Zufahrt an den Wohnweg (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) angebunden. Das Flurstück 138, welches westlich an das Plangebiet angrenzt und nicht an öffentliche Straßen angeschlossen ist, wird ebenfalls über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an den Wohnweg angeschlossen.

Für eine ressourcenschonende Erschließung und einen minimierenden Eingriff in den Boden soll der Wohnweg als Einbahnstraße ausgebildet werden.

Das Plangebiet dient der Bebauung mit Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen dienen. Dabei sind wohnverträgliche Nutzungen, wie z.B. Homeoffice, Büro und Räume für Rechtsanwälte und Notare, Räumlichkeiten zur ärztlichen Versorgung

(auch Physiotherapie, Yoga u.ä.) denkbar. Die Gebietsausweisung wird daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO bestimmt. Die dort zulässigen Nutzungen werden mittels Textfestsetzung bestimmt.

Eine Ansiedlung gewerblicher Nutzungen (Läden, Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes) ist lediglich im Rahmen der für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen Art vorgesehen. Eine derartige Funktionsmischung soll dadurch zwar nicht ausgeschlossen werden, ist jedoch aufgrund der Lage des Gebiets und der Erschließungssituation des Grundstücks kaum zu erwarten.

1.4 Rechtsgrundlagen

Grundlage des Verfahrens sind insbesondere die folgenden Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016

1.5 Aufstellungsverfahren und vorzulegende Planunterlagen

Der Bebauungsplan wird unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die gesetzlichen Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB liegen vor:

- Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich innerhalb einer bereits im Zusammenhang bebauten Siedlungsfläche. Der Bebauungsplan dient somit der Nachverdichtung dieser Siedlungsfläche.
- Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 1,05 ha, wovon auf das geplante Wohngebiet 0,93 ha entfallen. Die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) betragen für die Wohngebiet 0,25 bzw. 0,3, daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche von rund 2.540 m² - d.h. von deutlich weniger als 20.000m². Damit entfällt auch die Notwendigkeit der „überschlägigen Prüfung“ gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB.

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- Der Bebauungsplan begründet nicht bzw. bereitet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor in der Begründung darzustellen und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Die Beteiligung wird auf Grundlage von § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

In jedem Fall ist beim geplanten Vorhaben zu prüfen, ob nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beziehungsweise Standorte im Planungsgebiet vorkommen und beeinträchtigt werden können. Diese besonders und streng geschützten Arten beziehungsweise deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten unterliegen den Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Da artenschutzrechtliche Bestimmungen von der geplanten Baumaßnahme berührt werden könnten, ist eine Prüfung mit den Belangen des Artenschutzes auf der Ebene des Bebauungsplanes erforderlich. Es ist sicherzustellen, dass die Umsetzung des Bebauungsplans nicht an den Vorschriften des § 44 BNatSchG scheitert, da ein Bebauungsplan, der nicht umgesetzt werden kann, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich und damit unzulässig wäre.

1.6 Verfahrensübersicht

Nachfolgende Aufstellung wird im laufenden Verfahren fortgeschrieben.

- In der Sitzung der Stadtverordneten am 12.12.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Amtsblatt Nr.01/2020 vom 24.01.2020
- Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben in der Zeit vom __. __.2021 bis einschließlich __. __.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am __. __.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 erfolgte vom __. __.2021 (Datum des Anschreibens) bis einschließlich __. __.2021. Die Ergebnisse des formellen Beteiligungsverfahrens wurden in die Planunterlagen eingebracht.

2 Übergeordnete Planungen

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte übergeordneter Planungen, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind, wiedergegeben.

2. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

2.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Für die Stadt Storkow ergeben sich im Wesentlichen folgende Grundsätze aus dem Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm 2007:

- Die Siedlungsentwicklung soll auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden (§ 5 Abs.1 LEPro 2007).
- Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben (§ 5 Abs.2 LEPro 2007).
- Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. (§ 5 Abs. 3 LEPro 2007).
- Die Kulturlandschaft soll in ihrer Vielfalt erhalten und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden. Metropole, Städte und Dörfer sind wichtige Elemente der Kulturlandschaft (§ 4 Abs.1 LEPro 2007).
- Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden (§ 6 Abs.2 LEPro 2007).
- Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogenen Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden. (§ 6 Abs.3 LEPro 2007).

2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion 2019

Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Die Verordnung über den LEP HR wurde für Brandenburg am 13.05.2019 bekannt gemacht und ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Die mit dem LEP HR entwickelten Ziele und Grundsätze sind für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg verbindlich und werden anhand folgender Schwerpunktthemen differenziert betrachtet:

- Hauptstadtregion
- Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel
- Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte
- Kulturlandschaften und ländliche Räume
- Siedlungsentwicklung
- Kulturlandschaften und ländliche Räume
- Siedlungsentwicklung
- Freiraumentwicklung
- Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung
- Klima, Hochwasser und Energie
- Interkommunale und regionale Kooperation

Für eine solide strukturräumliche Gliederung der Landes wurden alle Brandenburger Gemeinden im Hinblick auf ihr siedlungsstrukturelles Gewicht, ihre Entwicklungsdynamik, ihre räumlich-funktionalen Verflechtungen zu Berlin und Potsdam sowie ihre lagepotenzialbedingten weiteren Entwicklungsaussichten bewertet.

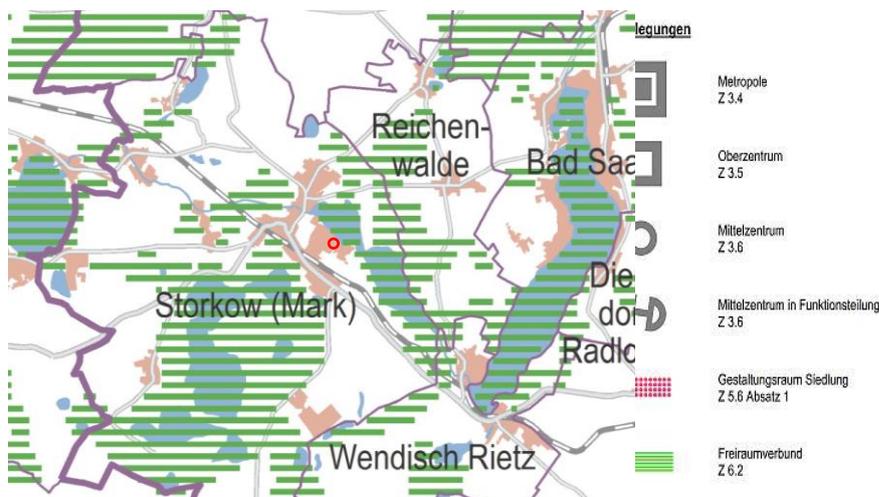


Abb. 2: Auszug LEP HR-Hauptkarte-Strukturräume

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Stadt Storkow. Ausgedehnte Flächen nördlich des Plangebietes im Bereich des „Großen Storkower See’s“ sind als Freiraumverbund gemäß Ziel 6.2. dargestellt.

Damit ergeben sich für die Gemeinde folgende Möglichkeiten:

Kulturlandschaften und ländliche Räume

Kulturlandschaften sollen auf regionaler Ebene als Handlungsräume für integrierte Entwicklungsprozesse zwischen Stadt und Land identifiziert und entwickelt werden. Ihre Vielfalt und Entwicklungspotenziale sollen gesichert und Brandenburger Landstädte als Ankerpunkte der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden.

Die ländlichen Räume sollen in ihrer Differenzierung bewahrt und als eigenständige, attraktive Lebens- und Wirtschaftsräume weiterentwickelt werden.

Siedlungsentwicklung

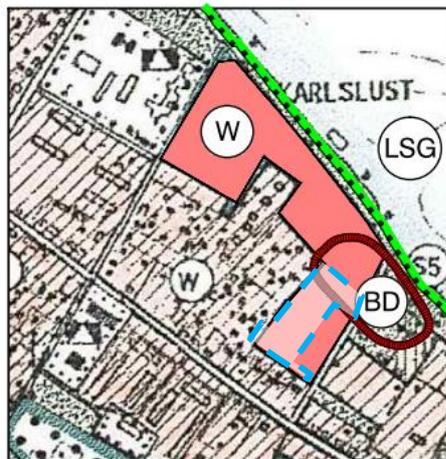
In Berlin und den Brandenburger Gemeinden des Berliner Umlandes mit leistungsfähiger Schienenanbindung (Gestaltungsraum Siedlung) sowie in den Zentralen Orten des Weiteren Metropolenraums werden umfassende Entwicklungsmöglichkeiten für die Siedlungsentwicklung vorgesehen.

Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im übrigen Raum soll auf Sicherung des örtlichen Bedarfs abzielen.

In regionalplanerisch festzulegenden Grundfunktionalen Schwerpunkten soll darüber hinaus eine Wachstumsreserve vorgesehen werden.

2.3 Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 3. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes [BSI 2015] der Stadt Storkow, wurde der Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wurde am 16.04.2015 nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde und Beitrittsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Karlsluster Seepromenade

Ausweisung alt: Waldfläche

Ausweisung neu: Wohnbaufläche (W)

Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan o.M [BSI 2015].

Hinweis: Das im obigen Planausschnitt dargestellte Bodendenkmal (BD) berührt nach aktueller Datenlage [<https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php>] nicht mehr das Plangebiet.

2.4 Schutzausweisungen

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete des Naturschutzrechtes.

3 Ausgangssituation / Beschreibung und Bewertung

3.1 Räumliche Struktur

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine durch Bäume bestandene Fläche. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wohnsiedlungsgebiets und ist dreiseitig von Wohngrundstücken umgeben. Nordöstlich des Gebiets befindet sich in ca. 250 m Entfernung das Ufer des „Großen Storkower Sees“.

3.2 Naturraum und Landschaft

Innerhalb der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs befindet sich das Plangebiet im Bereich Saarower Hügel (Code 821), das Teil der naturräumlichen Großeinheit des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes (Code 82) ist [MEY-NEN/SCHMITHÜSEN u.a. 1961]. „Die Saarower Hügellandschaft wird durch eine flachwellige Grundmoränenlandschaft, reliefstarke Endmoränenzüge und durch eine von abfließenden Schmelzwässern angelegte Rinne, in der heute der Scharmützelsee liegt, gebildet“ [BfN, 2018].

3.2.1 Schutzgut Klima und Luft

Das überregional herrschende Großklima von Brandenburg ist subkontinental orientiert, mit einer mittleren Jahresschwankung der Lufttemperatur von 18,5 bis 20°C.

Lokalklimatische Verhältnisse

Das Lokalklima wird im Wesentlichen durch die Topographie beeinflusst. Dazu gehören insbesondere das Relief, die Vegetation und Bebauung. Die Waldfläche des Plangebietes ist lokalklimatisch dem Waldklima zuzuordnen.

3.2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Boden- und standortkundliche Eigenschaften

Der Boden in dieser Region wird von Sandböden in pleistozänen Tälern geprägt. Dementsprechend sind hauptsächlich Böden aus Fluss- und Seesedimenten einschließlich Urstromtalsedimenten - typische Bodenbildungen in Urstromtälern - anzutreffen. Das Planungsgebiet befindet sich räumlich in einer Weichselzeitlichen Niederung mit Niederterrassen der Urstromtal- und Flussgebiete, inklusive ihrer Nebentäler und periglaziär-fluviatilen Äquivalenten. Als Bodentyp im Plangebiet sind überwiegend vergleyte, podsolige Braunerden und podsolige Gley-Braunerden sowie gering verbreitet vergleyte Braunerden und Gley-Braunerden aus Sand über Urstromtalsand zu finden [<http://www.geo.brandenburg.de/boden/> 2020].

Im Rahmen der Geotechnischen Stellungnahme (Bredahl 2020) wurde folgende Einschätzung abgegeben.

„[...] Das Untersuchungsgebiet ist relativ gleichförmig aufgebaut. Unter einer bis zu 0,3 m mächtigen Mutterboden- bzw. Waldbodenschicht, stehen nichtbindige tragfähige Erdstoffe der Gruppe SE nach DIN 18196 an. Hierbei handelt es sich um Mittelsande mit unterschiedlichen Anteilen von Fein- und Grobsand. Die nichtbindigen Erdstoffschichten werden in unterschiedlichen Teufenlagen (zwischen 1,00 und 4,00 m) von schwach tonigen Schlufflagen und -schichten (bis zu 0,05 m mächtig)

tig) unterbrochen. Grundwasser ist ab 37,3m ü. NN zu erwarten. Im Zusammenhang mit vorliegenden Unterlagen zur hydrologischen Situation im Untersuchungsgebiet und Erkundungsergebnissen kann davon ausgegangen werden, dass der mittlere Grundwasserspiegel des obersten Grundwasserleiters bei 37 m ü. NN liegt.[...] Der Höchstgrundwasserspiegel (HGW₁₀₀) kann ca. 0,8 m höher liegen. Die anstehenden Talsande sind gut sickertfähig. [...] Zur Einschätzung der Sickerfähigkeit des Baugrundes kann für die anstehenden gewachsenen Sande (SE) ein Wert (k_f) zwischen $1 \cdot 10^{-5}$ m/s und $4 \cdot 10^{-4}$ m/s angenommen werden [...]"

Bodengüte

Hinsichtlich der Bodengüte sind im Plangebiet Bodenzahlen von <30 zu erwarten. [<http://www.geo.brandenburg.de/boden/> 2020]

Erosionsgefährdung

Die Erosionsgefährdung durch Wasser ist ein potentieller Wert aus den Faktoren Substrat und Hangneigung. Bodenerosion durch Wasser wird durch Niederschläge ausgelöst. Die Art und Menge der Abspülung ist auch abhängig von der Dichte der Vegetation. Für das Plangebiet wird die potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser als „nicht vorhanden“ klassifiziert. Die Erosionsgefährdung durch Wind wird hingegen als "sehr hoch" eingestuft [<http://www.geo.brandenburg.de/boden/> 2020].

Altlasten, Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach bisherigen Erkenntnissen keine Altablagerungen beziehungsweise Altlasten und keine Kampfmittelverdachtsflächen bekannt.

3.2.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Wasserbindung der Böden wurde als sehr gering und die Wasserdurchlässigkeit als extrem hoch (>300m/d) eingestuft. Bodenerosionen durch Wasser sind nicht zu erwarten [<http://www.geo.brandenburg.de/boden/>, 2020]. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Plangebiet bei -58,3 mm/a. [http://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=Hydrologie_www_WO, 2020]. Belastungen des Grundwassers sind derzeit nicht bekannt. Der Grundwasserflurabstand liegt bei > 1 bis 3 m unter der Geländeoberkante [https://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=GWM_www_CORE&client=core].

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in keiner Wasserschutzzone [<http://maps.brandenburg.de/apps/Wasserschutzgebiete>, 2020]. Das Baugebiet grenzt südlich an das bestehende und zukünftige Wasserschutzgebiet „Storkow“ Zone III an.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Ca. 250 m nördlich des Plangebietes erstreckt sich der Große Storkower See.

3.2.4 Schutzgut Biotope und Arten

Potentielle natürliche Vegetation

Die Pflanzengesellschaft, die sich ohne die Einwirkung des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort als Klimagesellschaft einstellt und die

sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet, wird als potentiell natürliche Vegetation bezeichnet. Es handelt sich dabei um ein gedankliches Hilfskonstrukt, das dazu dienen soll,

- die Naturnähe einer tatsächlich vorhandenen Vegetation eines Gebietes zu bewerten
- bei der Planung von Naturschutzmaßnahmen eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die im Idealfall ohne Pflege am Standort überlebt und sich weiter entwickeln kann
- bei der Gestaltung von Gärten und Grünanlagen eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die die ökologischen Funktionen der Fläche verbessert.

Die potentielle natürliche Vegetation einer Gegend abstrahiert von den momentanen, wandelbaren menschlichen Wirtschaftsmaßnahmen und gibt das natürliche Potential der heutigen Landschaft wieder [WILMANN 1984].

Die natürlichen Pflanzengesellschaften sind gute Indikatoren für die heutigen abiotischen Umweltbedingungen standörtlich einheitlicher Flächen. Ohne die flächendeckenden und dauerhaft einwirkenden Landschaftsveränderungen durch den Menschen bestünde die natürliche Vegetation im Gebiet aus einer geschlossenen Walddecke. Die natürliche Waldgesellschaft im Plangebiet wäre ein Waldreitgras-Winterlinden-Hainbuchenwald im Komplex mit Pfeifengras-Stieleichen-Hainbuchenwald (G12).

Reale Vegetation/ Biotoptypen

Die Biotope des Plangebietes wurden im Oktober 2018 und November 2019 kartiert. Als Grundlage der Biotopbezeichnung wird der Brandenburger Biotoptypenschlüssel [LUA 2004] verwendet.

07151 Markanter Solitärbaum

Am südlichen Rand des Plangebietes, an der Ausfahrt zur Karlsluster Straße steht eine markante Eiche.



Abb. 4: Markante Eiche

08680 Nadelholzforst (Kiefer) mit Laubbaumarten

Im Plangebiet stockt ein ehemaliger Kiefernforst, in welchem sich im Laufe der Zeit Laubgehölzarten angesiedelt haben. Neben der Kiefer (*Pinus sylvestris*) als Forstbaum finden sich vor allem Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Birke (*Betula pendula*), aber auch Linde (*Tilia*) und Eiche (*Quercus robur*). In der Strauch- und Krautschicht wachsen u.a. Haselnuss (*Corylus avellana*) bzw. Efeu (*Hedera helix*).



Abb. 5-6: Vegetationsbestand im Plangebiet

Die an die Wohngrundstücke angrenzenden Flächen werden teilweise von deren Eigentümern als Lagerfläche mitbenutzt. (Die Eigentümer wurden mit Schreiben vom 08.11.2019 aufgefordert, ihre privaten Ablagerungen zurückzubauen bzw. zu entfernen.)

12260 Einzel- und Reihenhausbauung

Im Osten, Süden und Westen grenzen Grundstücke mit Einfamilienhäusern und Gärten an das Waldgrundstück an.

12612 Straßen mit Asphalt- oder Betondecke

Die „Karlsluster Straße“, welche an das Plangebiet angrenzt, ist mit einer Asphaltdecke befestigt.

12651 unbefestigte Wege

Durch das Waldstück verlaufen unbefestigte Wege, welche durch einen Teil der Anlieger der westlich angrenzenden Grundstücke zusätzlich als rückwärtige Erschließung genutzt werden.

Tierwelt

Im Rahmen eines Artenschutzbeitrags [StadtLandBrehm, 2019] wurden sowohl die lokal auftretenden Arten als auch das mögliche Artenpotential ermittelt.

In der nachfolgenden Tabelle [StadtLandBrehm, 2019] sind die Ergebnisse zusammengefasst dargestellt:

Artengruppe	Vorkommen	Betroffenheit möglich	Begründung für Einschätzung
Farn- und Blütenpflanzen	nein	-	Vorkommen mit Sicherheit auszuschließen, keine geeigneten Biotope/Standorte im Eingriffsgebiet
Säugetiere	potenziell	X	Ausschluss Biber/Fischotter, potentielles Vorkommen von Fledermäusen
Amphibien	nein	-	Vorkommen mit Sicherheit auszuschließen, keine geeigneten Biotope/Standorte im Eingriffsgebiet
Reptilien	nein	X	keine Vorkommen, aufgrund fehlender Eignung im Eingriffsgebiet, anzunehmen
Käfer	nein	-	Vorkommen von Eremiten aufgrund fehlender Habitatbäume ausgeschlossen.
Libellen	nein	-	keine Vorkommen streng geschützten Arten im Eingriffsgebiet aufgrund der Habitatstrukturen anzunehmen
Schmetterlinge	nein	-	Vorkommen streng geschützter Arten im Eingriffsgebiet aufgrund der Habitatausstattung nicht anzunehmen
Fische	nein	-	keine Vorkommen streng geschützter Arten in Brandenburg
Krebse	nein	-	Vorkommen aufgrund der fehlenden Habitatstruktur im Plangebiet ausgeschlossen.
Weichtiere	nein	-	Vorkommen mit Sicherheit auszuschließen, keine geeigneten Habitate im Eingriffsbereich
Vögel	potenziell	X	Vorkommen von Vogelarten der Wälder, Parkanlagen und der Halboffenlandschaften zu erwarten.

Tab. 1: Zusammenfassung Artenvorkommen [StadtLandBrehm, 2019]

Für zahlreiche Arten können bereits ohne eine vertiefende Darstellung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden, da diese im Wirkungsbereich des Vorhabens keine Vorkommen besitzen beziehungsweise deren Auftreten im Untersuchungsgebiet keine verbotstatbeständliche Betroffenheit auslöst.

Eine weitere Betrachtung dieser Tiergruppen im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgt aus diesem Grund nicht.

Betroffenheit besteht potentiell für **Fledermäuse und Vögel**. Für alle anderen Arten konnte im Rahmen der Potentialanalyse derzeit eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen der Planung auf Fledermäuse und Vögel wird im Rahmen des Artenschutzbeitrages [StadtLandBrehm, 2019] untersucht. Sofern erforderlich werden Maßnahmen festgelegt und gesichert, um auszuschließen, dass die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – Tötungsverbot, Verbot erheblicher Störungen, Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten - eintreten

3.2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Landschaftsbild und Erholungsnutzung stehen in engem Zusammenhang miteinander. Das Erlebnis- und Erholungspotential einer Landschaft wird danach beurteilt, inwieweit die Landschaft die Bedürfnisse der Erholungssuchenden nach Ruhe, Entspannung, visuellem Genuss und Bewegung befriedigen kann.

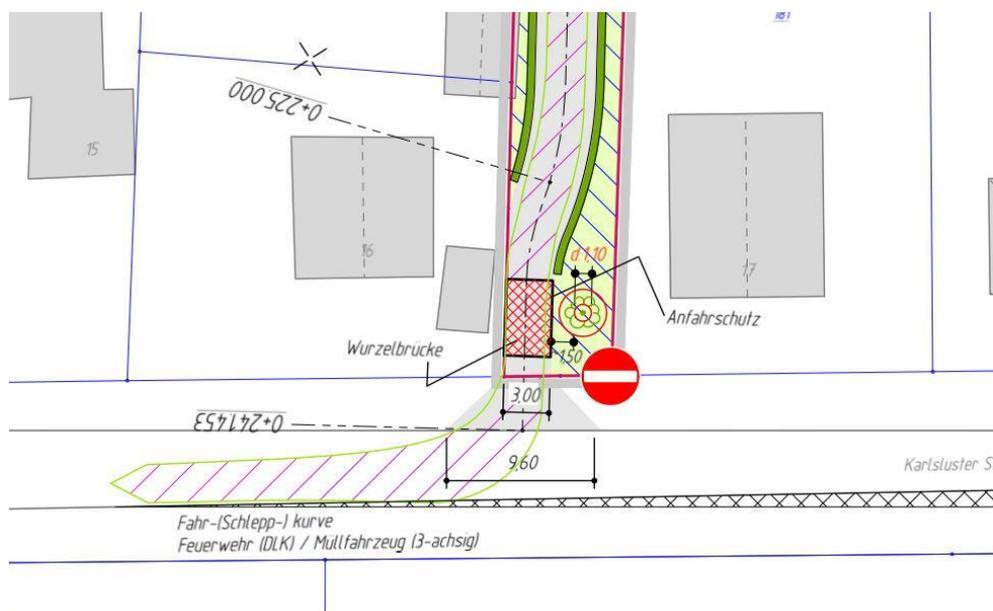
Als Bewertungsmaßstäbe für das Landschaftsbild und dessen Erlebnis- und Erholungsqualität werden, in Anlehnung an die Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Brandenburg (vgl. BNatSchG § 1 Abs. 1), die Vielfalt, die Eigenart und die Naturnähe der Landschaft zugrunde gelegt.

Das Plangebiet ist geprägt durch einen Waldbestand, der zwar durch Wege erschlossen ist, jedoch aufgrund seiner rückwärtigen Lage nicht für die Erholung genutzt wird.

Hinsichtlich der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird das Landschaftsbild des Plangebietes als mäßig eingestuft.

3.3 Infrastruktur

Das Plangebiet ist über zwei Stellen an die öffentliche Verkehrsfläche der Karlsluster Straße angebunden [DRUS+WOLFF 2020]. Die Erschließungsstraße soll als Einbahnstraße in einem U-förmigen Bogen geführt werden, wobei die Einfahrt am nördlichen Ende, die Ausfahrt am südlichen Ende liegen werden. Im Ausfahrtsbereich wird an der Eiche eine sog. Wurzelbrücke vorgesehen, so dass diese erhalten werden kann:



Der Regelquerschnitt der Erschließungsstraße wird eine 3m breite Fahrbahn zusätzlich jeweils 0,5 m Bankett aufweisen. Breiten und Kurvenradien sind so dimensioniert, dass ein Befahren sowohl mit Feuerwehrfahrzeugen als auch mit Müllfahrzeugen möglich ist.

An den Fahrbahnrandern sind jeweils ca. 1,5 m breite Versickerungsmulden vorgesehen, in welchen das Niederschlagswasser von der Straße über eine belebte Bodenschicht versickern kann. Zum Schutz des Grundwassers muss die notwendige Passage des Niederschlagswassers durch eine ausreichend mächtige ungesättigte Zone gewährleistet werden. Davon kann im Regelfall ausgegangen werden,

wenn zwischen Unterkante Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand ein Abstand von 1.0 m eingehalten wird.

Eine Erschließung hinsichtlich Trinkwasser, Stromversorgung und Abwasserentsorgung besteht beziehungsweise ist über vorhandene Medien im Bereich der Karlsluster Straße möglich.

Die Entsorgung von haushaltsähnlichen Abfällen obliegt dem öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger.

3.4 Brandschutz

Für die Löschwasserversorgung stehen in der Karlsluster Straße 2 Unterflurhydranten bereit. Der eine befindet sich an der Karlsluster / Ecke Karl-Marx-Straße, der andere am seeseitigen Ende der Karlsluster Straße.

3.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind derzeit keine dem Denkmalschutz und oder der Denkmalpflege unterliegenden Gebäude oder Einrichtungen bekannt. Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt. [<https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php>]. Allerdings befinden sich Bodendenkmalflächen nordöstlich des Plangebiets (Nr. 90872 „Siedlung Steinzeit, Siedlung Bronzezeit“).

Werden bei den geplanten Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt gilt § 11 BbgDSchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder-bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u.ä.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (Denkmalfachbehörde) anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

Gemäß §11 (3) BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 (4)).

Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 <3>)

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen und die vorgeannten Auflagen aktenkundig zu belehren und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

3.6 Wald

Das Plangebiet ist in seinem derzeitigen Zustand als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Brandenburg einzustufen (Vgl. hierzu. Kap. 3.2.4 Biotopkartierung). Zur Umsetzung der Planung ist somit eine Waldumwandlung erforderlich. Ein Umwandlungsantrag kann entweder bereits auf Ebene des Bebauungsplans oder im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren gestellt werden. Unabhängig

davon ist im Bebauungsplanverfahren mit der zuständigen Forstbehörde abzustimmen, dass eine Waldumwandlung grundsätzlich genehmigungsfähig ist, damit der Bebauungsplan realisiert werden kann. Zudem sind Ausgleichsflächen nachzuweisen, auf denen Wald neu aufgeforstet wird. Die entsprechenden Abstimmungen mit der Forstbehörde erfolgen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Zur Waldumwandlung hat die untere Forstbehörde bereits ihre Zustimmung signalisiert [Obf Erkner 2020]. Mit der unteren Forstbehörde haben bereits Abstimmungen zur Waldumwandlung und diesbezüglicher Ersatzpflanzungen stattgefunden. Die entsprechenden Festlegungen werden bis zum Satzungsbeschluss bestimmt.

Um die Umsetzung dieser Maßnahme zu gewährleisten, ist diese in den städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde aufzunehmen.

4 Festsetzungen / Maßnahmen zum Artenschutz

4.1 Zeichnerische Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet werden die Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind Wohngebäude einschließlich der im § 4 BauNVO beschriebenen Nutzungen zulässig. Unzulässige Nutzungen werden in der Textfestsetzung 1 definiert (siehe unten).

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,25 beim WA3 festgesetzt. Damit bleibt das Maß der baulichen Nutzung unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Beim WA3 wird eine etwas geringere GRZ gewählt, da dort die möglichen Baugrundstücke etwas größer ausfallen, als in den WA1 und 2.

Weiterhin werden eine zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bzw. 0,5 beim WA3 und zur Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhen max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Des Weiteren wird zur Begrenzung der Gebäudehöhen eine Traufhöhe von max. 7m festgesetzt. Als Traufe gilt jeweils die Schnittkante der äußeren Außenwand mit der Dachhaut.

Bauweise, überbaubare Grundstückfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zur Begrenzung der Gebäudestandorte werden Baufenster - mit Baugrenzen - definiert und vermasst (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ werden Einzelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen sind an der Umgebungsbebauung orientiert.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Wohngebiet wird von der „Karlsluster Straße“ durch einen Wohnweg erschlossen. Dieser wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Zur Erschließung des Flurstücks 138 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Das Grundstück liegt zwar außerhalb des Plangebietes, jedoch ist eine Erschließung nur über die Fläche des Plangebietes möglich. Weiterhin wird eine Wegeverbindung zum östlich geplanten Wohngebiet „Seepromenade“ entsprechend gesichert.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In den hinteren Bereichen der Baugrundstücke sollen geschlossene Heckenpflanzungen mit heimischen Arten angelegt werden. Die empfohlenen Arten finden sich in der Pflanzliste.

Erhalt Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Im Plangebiet befinden sich einige schützenswerte Bäume, welche als zu erhalten in die Planzeichnung übernommen werden.

4.2 Textliche Festsetzungen

Über die zeichnerischen Festsetzungen (siehe Planzeichnung) hinaus werden die folgenden textlichen Festsetzungen getroffen:

- In den allgemeinen Wohngebieten sind zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).*
Ausnahmsweise können zugelassen werden: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
Ausnahmsweise können im WA 3 Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
Nicht zulässig sind: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
Des Weiteren nicht zulässig sind: der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften (Ausnahme: WA3) sowie Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Erläuterung

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind nur solche Nutzungen zulässig, die dem allgemeinen Charakter der umgebenden Siedlungsflächen entsprechen. Dazu zählen Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Zu letzteren zählen Pensionen und kleine Hotels, die lediglich Frühstück anbieten.

Gleiches gilt für sonstige Anlagen für soziale Zwecke und den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für beispielsweise gesundheitliche Zwecke. Sonstige nicht störende Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Des Weiteren sind im WA 3 ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Neben der Wohnnutzung wird damit im kleinen Rahmen eine gewisse Nutzungsvielfalt im Plangebiet ermöglicht.

Nicht zugelassen werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften (außer im WA3) sowie Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem Gebietscharakter der Gegend und wären auch aus Sicht der verkehrlichen Erschließung bedenklich.

- In den allgemeinen Wohngebieten ist offene Bauweise festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).*

Erläuterung

Da im Plangebiet Einfamilienhäuser zulässig sind, werden mit dieser Festsetzungen Grenzbebauungen und Gebäudelängen über 50 m ausgeschlossen.

- In den allgemeinen Wohngebieten müssen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 550 m² bis max. 1.000 m² aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).*

Erläuterung

In Anlehnung an die in der Umgebung befindlichen Grundstücksgrößen, wurde eine Mindest- und Höchstgröße der neu geplanten Grundstücke auf 550m² bis max. 1.000m² festgesetzt. Dadurch können zudem hohe Verdichtungen im Plangebiet vermieden werden.

- In den allgemeinen Wohngebieten ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn diese höchstens 1 Viertel der Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).*

Erläuterung

Hierdurch soll die städtebauliche Eigenart dieses Siedlungsteils von Storkow bewahrt und eine ungewollte bauliche Verdichtung vermieden werden. Mit der Festsetzung einer Mindestgröße für Baugrundstücke und der zulässigen Bauweise (Einzelhäuser) wird dies ebenfalls gewährleistet. Gemäß Empfehlung der ‚Arbeitshilfe Bebauungsplanung‘ wird allerdings ein Mindestanteil für eine Einliegerwohnung zugelassen.

- Zum Schutz vor Lärm sind in Wohnungen entlang der Linie AB Fenster und Lüftungsöffnungen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Belüftungsöffnungen mit einer Festverglasung. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringerer Schallschutz ausreichend ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).*

Erläuterung

Am Ende der Karlsluster Straße befindet sich ein geplantes Bauvorhaben zur Erweiterung der dortigen Hotelanlage. Genau gegenüber dem geplanten WA3 liegt die Einfahrt zur Hotelanlage, mit möglichen Lärmauswirkungen auf die geplante Wohnnutzung. Die dort auftretenden Schallemissionen sind als Gewerbelärm gemäß TA Lärm zu betrachten. Vorzugweise sind in diesem Fall aktive Schallschutzmaßnahmen, z.B. durch Errichtung einer Lärmschutzwand anzuwenden. Da ein derartiges Bauwerk an dieser Stelle städtebaulich nicht gewollt ist, können nur passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden. Dabei ist zu beachten, dass gemäß den Anforderungen der TA Lärm sich die maßgeblichen Immissionsorte 0,5 m vor offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume befinden. Deshalb sind Festsetzungen, welche die nötige Wohnruhe im Gebäude bei geschlossenem oder halbgeöffnetem Fenster absichern sollen, nicht anwendbar. Daher kommt die obige Textfestsetzung zur Anwendung, vor allem um sicherzustellen, dass im WA3 kein Immissionsort im Sinne der TA Lärm entsteht.

Im Rahmen des folgenden Baugenehmigungsverfahrens besteht die Möglichkeit, die örtliche Situation gutachterlich überprüfen zu lassen und damit die getroffenen Festsetzungen abzumildern.

- Geschlossene Einfriedungen sind straßenseitig nicht zulässig. Für straßenseitige Einfriedungen sind Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,50 m erlaubt. Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden einhalten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 BbgBO).*

Erläuterung

Diese Festsetzung soll ein einheitliches Bild des neu entstehenden Wohngebietes gewährleisten. Verschattungen und starke räumliche Trennungen zwischen den Grundstücken können dadurch vermieden werden. Des Weiteren soll Kleintieren die Möglichkeit der Überquerung der Grundstücke ermöglicht werden.

7. *Für die mit GFL gekennzeichneten Flächen ist ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).*

Erläuterung

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Anbindung der rückwärtigen Grundstücke an die zukünftige Straße.

8. *In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 darf die Traufhöhe von Gebäuden ein Maß von 7 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die genannte Höhe ist jeweils die Höhe der erschließenden Straße in der Mitte der Grundstücksgrenze zu dieser Straße. Als Traufe gilt jeweils die Schnittkante der äußeren Außenwand mit der Dachhaut (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).*

Erläuterung

Durch diese Festsetzung sollen die Gebäudehöhen begrenzt werden.

9. *An den festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Sträuchern sind geschlossene Hecken mit Arten der Pflanzliste 1 anzulegen. Die Gehölze sind in einem Pflanzabstand von 0,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Erläuterung

Die geplanten Strauchhecken aus heimischen Gehölzarten sollen Vögeln und Insekten als Lebensraum dienen. Gleichzeitig dienen sie der Abschirmung zu den angrenzenden Grundstücken.

Pflanzliste - Heckenpflanzen

An Pflanzqualitäten werden empfohlen:

Heckenpflanzen oder Heckenelemente, mind. 150 cm hoch

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkische

4.3 Maßnahmen zum Artenschutz

Die nachfolgenden Untersuchungen und Maßnahmen sind durch den Vorhabenträger / Eigentümer vor der Veräußerung der Baugrundstücke an Dritte durchzuführen. Dies gilt auch für dessen Rechtsnachfolger.

4.3.1 Faunistische Untersuchung

Vor Umsetzung des Bauvorhabens ist zwingend eine faunistische Untersuchung durchzuführen. Die Faunistische Untersuchung umfasst dabei:

- faunistische Kartierung im Zeitraum März bis Juli zu tatsächlichen Vorkommen nach § 44 BNatSchG geschützter Tierarten sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten (hier für europäische Vogelarten und Fledermäuse),

- Ableitung der Ergebnisse zur Darstellung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange

4.3.2 *Artenschutzrechtliche Maßnahmen*

Festlegung und Umsetzung folgender artenschutzrechtlicher Maßnahmen:

- Ableitung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit bspw. Bauzeitenbeschränkung, Kontrolle auf Lebensstätten durch fachkundige Person, populationsstützenden Maßnahmen, Risikomanagement, Sicherung der Maßnahmen,
- Maßnahmen zum Funktionsausgleich, die geeignet sind, die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten trotz eines Eingriffs durch ein Vorhaben sicherzustellen.
Hierzu zählt u.a. die rechtzeitige Anbringung von Fledermausersatzquartieren und Vogelnisthilfen, die entsprechend der festgestellten Anzahl verlorener Quartiere, Nist- und Brutplätze in gleicher oder vielfacher Anzahl zu ersetzen sind.

Die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen sind zwingend mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5 Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Raumordnung und Städtebau

Raumordnerische und städtebauliche Konflikte werden durch das Bauvorhaben nicht ausgelöst. Vielmehr fügt sich die geplante Bebauung in die nähere Umgebung ein und erfüllt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen, die von den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans abweichen.

5.2 Belange des Umweltschutzes

Mit der Bebauung des geplanten Wohngebietes sind auch Bodenversiegelungen verbunden. Allerdings sind keine geschützten Böden im Plangebiet betroffen.

Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes kann ausgeschlossen werden, da ein Eintrag wassergefährdender Stoffe durch die beabsichtigte Nutzung regelmäßig nicht zu erwarten ist. Das auf den Wohngrundstücken anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll vor Ort versickern und bleibt somit dem örtlichen Wasserhaushalt erhalten. Das auf den Straßen und Wegen anfallenden Niederschlagswassers wäre jedenfalls über die belebte Bodenzone zu versickern.

Im Rahmen des zu erwartenden Bauvorhabens sind Eingriffe in den Baumbestand zu erwarten. Hierfür wird eine Waldumwandlung erforderlich. Markante und schützenswerte Einzelbäume sollen im Plangebiet erhalten bleiben und werden daher als zu erhalten festgesetzt.

Hierbei handelt es sich um 16 Bäume der Arten Stieleiche (*Quercus-robur*), Kiefer (*Pinus-spec.*), Waldkiefer (*Pinus-sylvestris*), Eiche (*Quercus spec.*), Linde (*Tilia-spec.*) und um eine Roteiche (*Quercus rubra*) (siehe Abbildung 7).

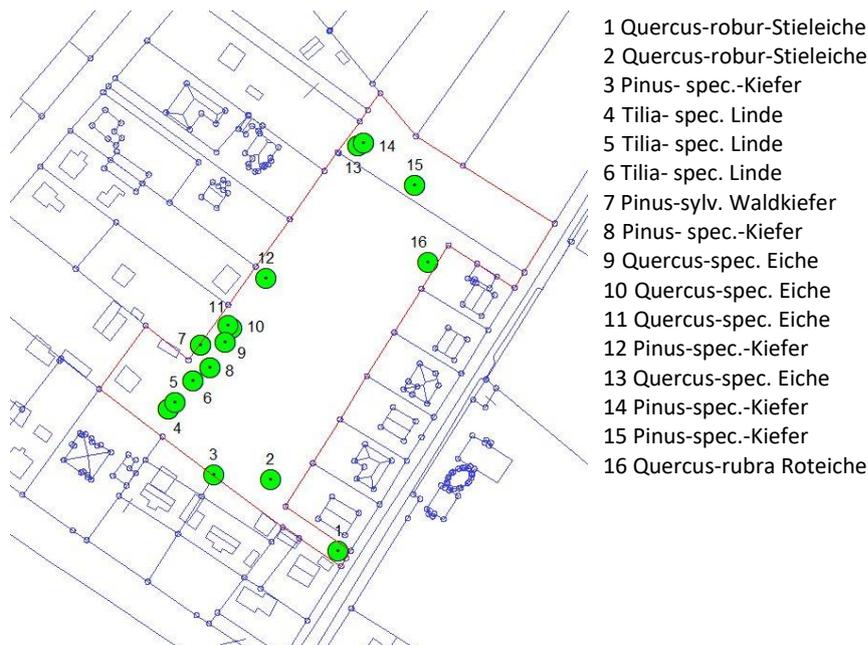


Abb. 6: Baumkartierung [Stadt-LandBrehm, 2020]

Sonstige gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine erhebliche Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope findet daher nicht statt.

Orts- und Landschaftsbild werden durch die Planung verändert. Der Waldbaumbestand wird mit Realisierung der Bebauung überwiegend beseitigt. Das Landschaftsbild wird sich dementsprechend verändern und nicht mehr von Gehölzen, sondern von einer kleinteiligen Wohnbebauung mit dazugehörigen Gartenflächen geprägt sein. Jedoch können einzelne erhaltenswerte Bäume durch Festsetzung im Bebauungsplan in ihrem Bestand gesichert werden, soweit sie sich in das städtebauliche Konzept integrieren lassen. Dies gilt insbesondere für die markante Eiche an der Ausfahrt zur Karlsluster Straße.

Die neu entstehenden Einfamilienhausbebauungen werden hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit und Dichte an die Umgebungsbebauung angepasst sein und fügen sich dementsprechend gut ein. Nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild sind daher in der Gesamtbetrachtung nicht zu erwarten.

Für die in der Umgebung des Plangebiets lebenden Menschen wird die Realisierung der Planung nur mit einer geringen und zum Teil temporären Lärm- und Schadstoffbelastung verbunden sein (Baustellenlärm, Verkehrslärm und Abgasbelastungen durch Baufahrzeuge). Das nach Fertigstellung der Bebauung zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen ist in Anbetracht der geringen Zahl an Wohneinheiten als unbedeutend einzustufen. Einwirkungen durch Luftschadstoffe und sonstige Emissionen entstehen nicht, da keine entsprechenden gewerblichen Nutzungen zulässig sind. Mit der Realisierung des Vorhabens ist somit auch für das Schutzgut Klima keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Relevante Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr sind auch für die zukünftigen Bewohner im Plangebiet nicht zu befürchten, da es in der näheren Umgebung des Plangebiets keine entsprechend lärmbelasteten Straßen gibt [http://maps.brandenburg.de/apps/Laerm_Strasse_2012/].

In unmittelbarer Nachbarschaft, an der Karlsluster Straße gegenüber dem geplanten WA3, befindet sich ein Hotelbetrieb. Für diesen ist eine Erweiterung geplant, was derzeit im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens planungsrechtlich geregelt wird. Hinsichtlich der Gebietskategorie wäre ein Beherbergungsbetrieb dieser Größenordnung in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.

Da aber die Einfahrt zum Hotelgrundstück dem geplanten WA3 genau gegenüber liegt, werden vorsorglich Festsetzungen zum passiven Lärmschutz für diesen Bereich getroffen. Im Rahmen des folgenden Baugenehmigungsverfahrens besteht die Möglichkeit, die örtliche Situation gutachterlich überprüfen zu lassen und damit die getroffenen Festsetzungen abzumildern.

Eine Betroffenheit des Schutzguts 'sonstige Sach- und Kulturgüter' ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ersichtlich.

5.3 Belange des Artenschutzes

Gemäß Artenschutzbeitrag können für alle Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zum jetzigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden. Die Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sind daher derzeit nicht erforderlich.

Vor dem Verkauf der Baugrundstücke wird durch den Vorhabenträger bzw. Eigentümer eine faunistische Kartierung veranlasst, um gegebenenfalls erforderliche Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen.

5.4 Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen primär eine Bebauung mit Wohngebäuden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die soziale Maßnahmen gemäß §180 BauGB erforderlich machen.

5.5 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Investors bzw. Bauherrn. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.6 Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten für den Bebauungsplan trägt zunächst die Storkower Wohnungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH. Hinsichtlich der weiteren Kosten u.a. für die Erschließung wird zwischen der Stadt Storkow (Mark) und der Storkower Wohnungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

5.7 Sonstige Auswirkungen / Hinweise

Kampfmittel

Derzeit gibt es keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Weiterhin besteht die Verpflichtung, die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Baum- / Artenschutz

Gemäß § 39 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 ist es unzulässig, Bäume, Gebüsche, Ufervegetation oder ähnlichen Bewuchs außerhalb des Waldes in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. In begründeten und unaufschiebbaren Einzelfällen kann eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

Altlasten

Es sind derzeit keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG im Plangebiet bekannt.

Bei Erdarbeiten in Folge von Baumaßnahmen finden das Bundes-Bodenschutzgesetz und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zum Schutze des Bodens Anwendung.

Werden im Rahmen von Erdarbeiten Hinweise auf Schadstoffeinträge in den Boden festgestellt, ist die Baumaßnahme in diesem Bereich zu unterbrechen und unverzüglich die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde beim Landkreis

Oder-Spree gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) zu informieren.

Bodendenkmale

Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt. [<https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php>]. Allerdings befinden sich Bodendenkmalflächen nordöstlich des Plangebiets (Nr. 90872 „Siedlung Steinzeit, Siedlung Bronzezeit“).

Werden bei den geplanten Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt gilt § 11 BbgDSchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder-bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u.ä.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (Denkmalfachbehörde) anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

Gemäß §11 (3) BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 (4)).

Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 <3>)

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen und die vorgeannten Auflagen aktenkundig zu belehren und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

5.8 Flächenbilanz

Bilanzierung gemäß bauplanerischer Festsetzungen

Festsetzung	Fläche in m ²	GRZ	überbaubare Fläche Hauptanlagen	max. überbaubare Fläche in %	überbaubare Fläche Nebenanlagen	max. überbaubare Fläche in m ²	GFZ	BGF m ²
WA1	4.082	0,3	1.224	45%	612	1.837	0,6	2.449
WA2	2.796	0,3	839	45%	419	1.258	0,6	1.678
WA3	1.885	0,25	471	38%	236	707	0,5	942
Verkehrsfl.	1.812					0		
Plangebiet	10.575					3.802		5.069

Festsetzung	Brutto-Bauland in m ²	GFL-Flächen in m ²	Netto-Bauland in m ²
WA1	4.082	179	3.902
WA2	2.796	0	2.796
WA3	1.885	43	1.842

6 Quellen

Literatur

BSI, Büro selbstständiger Ingenieure, Bauplanungsgesellschaft mbH, Beratende Ingenieure: 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Storkow (Mark), Stand April 2015. Berlin

drus + wolff, Ingenieurbüro GmbH: Verkehrstechnische Erschließung, Stand November 2020. Fürstenwalde / Spree

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG 2004: Biotopkartierung Brandenburg. Band 1, Kartierungsanleitung und Anlagen, Potsdam

MEYNEN, E., SCHMITHÜSEN, J. ET AL 1961: Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Bad Godesberg

MIR / MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG 2007: Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam

MIL / MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND LANDESPLANUNG 2019: Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR), Potsdam

MLUR / MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG 2000: Landschaftsprogramm Brandenburg. Potsdam

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES BRANDENBURG (MLUV) 2005: Potentielle Natürliche Vegetation von Brandenburg und Berlin. Eberswalde

Obf Erkner / Oberförsterei Erkner: Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 12.06.2020. Erkner

SCHULTZE, JOACHIM 1955: Die Naturbedingten Landschaften der Deutschen Demokratischen Republik. Gotha

Stadt Land Brehm 2019: Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohngebiet Karlsluster Straße“. Königs Wusterhausen

Stadt Storkow (Mark) 2018: Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in der Stadt Storkow (Mark) vom 04.07.2018

WILMANNNS, O., 1984: Ökologische Pflanzensoziologie. 3. erw. Auflage. Quelle und Meyer, Heidelberg.

Internetseiten

https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de&user=os_standard&password=osiris-Internetseite des Landesamtes für Umwelt (LfU) Brandenburg / Fachinformationsdienst Schutzgebiete 2020

<https://bb-viewer.geobasis-bb.de/?zoom=0&lat=5810000&lon=3365000&layers=0F000BTFOFFFT>- Internetseite der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg 2020

<https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php> - Internetseite Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM) / Fachinformation Boden- und Baudenkmäler 2020

<http://www.geo.brandenburg.de/boden> – Internetseite des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR)/ Fachinformation Boden 2020

<http://www.geo.brandenburg.de/boden> – Internetseite des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR)/ Fachinformation Hydrologie 2020

http://maps.brandenburg.de/apps/Laerm_Strasse_2012/ - Internetseite des Landesamtes für Umwelt/ Fachinformation Straßenverkehrslärm Brandenburg 2020

<http://maps.brandenburg.de/apps/Wasserschutzgebiete/> - Internetseite des Landesamtes für Umwelt/ Fachinformation Trinkwasserschutzzone 2020

https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/show/82100.html?tx_isprofile_pi1%5Bbundesland%5D=3&tx_isprofile_pi1%5BbackPid%5D=13857&cHash=af9b42518fd6e673c106211b02b700f3 – Internetseite des BfN / Fachinformation Landschaftssteckbrief

https://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=GWM_www_CORE&client=core