

BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGS- PLAN mit UMWELTBERICHT

Planvorhaben: vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wolfswinkel 41“ in der Stadt Storkow (Mark)

Ort: Stadt Storkow (Mark)
Landkreis Oder-Spree
Land Brandenburg



Planer: Büro Selbständiger Ingenieure - BSi -
Bauplanungsgesellschaft mbH
Neu Zittauer Straße 41
15537 Erkner
Telefon: (03362) 8870980

Erkner, 15.07.2020

Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit	3
1.2	Lage, räumlicher Geltungsbereich, Bestand einschl. Umgebung	3
1.3	Äußere Erschließung	4
2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1	Landes- und Regionalplanung	4
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Landschaftsplan	5
3.	Planinhalt und Auswirkungen der Planung	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.1.1	Sondergebiet das der Erholung dient nach § 10 BauNVO	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
3.4	Erschließung und städtebauliche Struktur	8
3.5	Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft	9
3.6	Schallschutz	9
3.7	Denkmalschutz	10
3.8	Kampfmittelbelastung	10
4.	Umweltbericht	11
4.1	Einleitung	11
4.1.1	Ziel der Planung	11
4.1.2	Rechtsgrundlagen der Umweltprüfung	11
4.1.3	Grundlegender Prüfungsumfang und Methodik	12
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltbedingungen	12
4.2.1	Schutzgut Mensch	12
4.2.2	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
4.2.3	Berücksichtigung von Schutzgebieten und -objekten	12
4.2.4	Schutzgut Boden	12
4.2.5	Schutzgut Wasser	13
4.2.6	Schutzgut Klima	15
4.2.7	Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten	16
4.2.8	Schutzgut Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholungs- Nutzung	16
4.3	Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung	16
4.3.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	16
4.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	17
4.3.3	Auswirkungen auf Schutzobjekte	17
4.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	17
4.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	18
4.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume,	

	Pflanzen- und Tierarten	18
4.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	19
4.3.8	Eingesetzte Techniken und Stoffe	19
4.3.9	Kumulation mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	19
4.3.10	Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	20
4.4.	Zusammenfassung des Umweltberichts	20
5.	Verfahren	20

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Auf Grundlage der Antragstellung des Eigentümers vom 28.10.2019 zur Errichtung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 BauGB) für zwei Wochenendhäuser auf dem Flurstück 347 der Flur 44 soll die nachhaltige städtebauliche Entwicklungen für die weitere touristische Entwicklung am Wolfswinkel eingeleitet werden, die neben der gewerblichen und der Wohnflächenentwicklung auch touristische Entwicklungen in der Stadt ergänzen. Es soll die Verantwortung gegenüber den künftigen Generationen erhalten und dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplan vBP „Wolfswinkel 41“ ist die Nachverdichtung und Modernisierung zur Errichtung von zwei Wochenendhäusern in einer Größe von je 65 m² zuzüglich 20 m² Nebengelass je Baugrundstück.

Die Grundfläche des Grundstücks beträgt ca. 1.500 m².

Da diese Fläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet das der Erholung dient nach § 10 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen ist, wird dem Entwicklungsgebot mit der Beherbergungsintuition in Form von Wochenendhäusern im Wesentlichen gefolgt.

Nur mit der verbindlichen Bauleitplanung ist die Bebauung dieser Fläche in der vorgesehenen Form möglich. Es ist, ist für die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und auf Forderung der Bauordnungsbehörde die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens vorzunehmen.

Es werden 4 vorhandene Wochenendhäuser rückgebaut und 2 neue Wochenendhäuser errichtet

1.2 Lage, räumlicher Geltungsbereich, Bestand einschl. Umgebung

Die Stadt Storkow (Mark) mit ihren 14 Ortsteilen liegt im Landkreis Oder-Spree des Landes Brandenburg am Großen Storkower See. Es lebten 9180 Einwohner am 31.12.2018 in der Stadt.

Die Stadt Storkow (Mark) stellte vormals ein Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums dar. Mit dem LEP BB und dem nachfolgendem LEP HR ist sie in das Zentral-Orte-System nicht mehr aufgenommen worden.

Am 08.04.2019 wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree der integrierte Regionalplan Oderland – Spree beschlossen. In dem sachlichen Teilplan zur regionalen Raumstruktur und zu Grundfunktionalen Schwerpunkten sind die funktionsstarken Ortsteile von geeigneten Gemeinden festzulegen. Die Stadt Storkow (Mark) erfüllt alle Kernkriterien nach LEB HR im Bereich der Daseinsvorsorge als Grundfunktionaler Schwerpunkt.

Regionalplanerisch gehört sie zu den Orten mit überörtlich bedeutsamer Fremdenverkehrs- und Erholungsfunktion.

Die Entfernung der Stadt Storkow (Mark) zu nachfolgenden Städten beträgt (Luftlinie):

Fürstenwalde	15 km
Beeskow	23 km
Berlin	47 km
Potsdam	62 km
Frankfurt/Oder	43 km

Die Autobahn A 12 von Berlin nach Frankfurt/Oder führt in einer Entfernung von 7 km an der Stadt Storkow vorbei.

Die Bundesstraße B 246 kreuzt ebenfalls die Gemeindefläche.

Die Stadt Storkow (Mark) ist mit der Bahn durch eine Regionalbahnverkehrsstrecke Berlin - Schöneweide –Storkow (Mark)- Wendisch Rietz – Beeskow – Frankfurt /Oder erreichbar. Die Züge verkehren zurzeit stündlich.

Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Bereich der Gemeindefläche im Siedlungsbereich Wolfswinkel.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Storkow (Mark) Flur 44.

Folgende Flurstücke sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Gemarkung Storkow, Flur 44 betroffen

Flurstücke 347

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,150 ha.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich im Westen der Uferwanderweg. Siedlungsbereiche im Norden und im Süden sowie im Osten.

1.3 Äußere Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der Bebauungsplanfläche erfolgt über die Straße Wolfswinkel.

Die Gasversorgung und Wasserversorgung ist über Straße Wolfswinkel gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt über Abflusslose Gruben die mobil in die Kläranlage eingeleitet werden.

Die fernmeldetechnische Erschließung ist aus dem Ortsnetz vorzunehmen.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Mit der Verabschiedung des Brandenburgischen Landesplanungsgesetzes als Bestandteil des Gesetzes zum Landesplanungsvertrag zwischen Berlin und Brandenburg im Juli 1995, hat sich das Land die notwendigen Vorgaben für eine Landesentwicklungsplanung gegeben. Die Rahmenbedingungen werden mit folgenden Rechtsvorschriften vorgegeben

- Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2003)
- Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II - Nr. 35 vom 13. Mai 2019

Mit dem LEP HR werden die räumlichen Strukturen der Hauptstadtregion gestaltet und das Leitbild aus dem Landesentwicklungsprogramm umgesetzt.

Die Stadt Storkow liegt im weiteren Metropolenraum und besitzt gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) keine Funktion im Zentrale-Orte-System."

Gemäß § 5 (2) LEPro 2007 soll die Innenentwicklung 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.

Im vorliegenden Fall grenzen Siedlungsflächen mit Erholungsfunktion aneinander.

Vorhandene Wochenendhausbebauung wird mit dem Bebauungsplan modernisiert und mit der neuen Gestaltungsmöglichkeit in die Wochenendhausbebauung integriert

Mit der Modernisierung der Wochenendhäuser wird durch entsprechende Baustoffe und Bautechnologien dem Klimaschutz entsprochen. Für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung und der Umsetzung wird in der Begründung zum Vorhaben im Umweltbericht dargelegt. Die Ergebnisse werden in die Begründung eingearbeitet.

Die Vorgaben der übergeordneten Planungen werden im Plangebiet berücksichtigt. Besondere weitere Fachplanungen, die die Planfläche direkt berühren, sind nicht bekannt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Sonderbaufläche Erholung und Tourismus ausgewiesen.

Es ist für einen Teil der Gemeindefläche mit diesem Bebauungsplan ein abschließendes Planungskonzept erarbeitet worden, das die Ortsentwicklung weiter stärkt.

Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.

2.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist die südliche, nördliche und östliche Grenze des Plangebiets mit Siedlungsbebauung besetzt. Im Westen schließt der Uferwanderweg um den Großen Storkower See (außerhalb des Bebauungsplanes) an.

Der Landschaftsplan für die Stadt Storkow (Mark) beinhaltet die Fläche des Bebauungsplans als Baufläche.

3. Planinhalt und Auswirkungen der Planung

Das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan festgesetzte Wochenendhausgebiet soll eine attraktive Erholungsfläche werden. Diese sollen die Basis für die Ansiedlung von Erholungssuchenden aber auch für die touristische Weiterentwicklung der Stadt Storkow (Mark) bilden.

Mit der Schaffung von Arbeitsplätzen für die gewerbliche Nutzung soll die Möglichkeit eingeräumt werden, jungen Leuten eine Zukunftsperspektive in Storkow zu bieten und die Abwanderung aus Brandenburg zu reduzieren.

Als weitere Perspektive wird von der Stadt Storkow angestrebt, den Wirtschaftszweig Tourismus unter Ausnutzung ihrer Möglichkeiten weiter zu entwickeln. In diesem Zusammenhang strebt sie das Prädikat "Anerkannter Erholungsort" an.

Die Stadt Storkow gehört zum Entwicklungsgebiet Tourismus und Erholung „Scharmützelsee & Storkower See“ als Bestandteil des Seenlandes Oder-Spree.

Zielstellung der Gemeinde ist, im Planbereich die städtebauliche Entwicklung durch Erweiterung zu sichern. Mit der Umsetzung der Planung werden neben der Bereitstellung von Wochenendhäusern moderneren Standards für die touristische und sonstige Entwicklung auch positive Auswirkungen bei den vorhandenen Gastronomischen- und Dienstleistungseinrichtungen durch höhere Auslastung entstehen.

Es ist davon auszugehen, dass sich mit steigenden Urlauber- und Einwohnerzahlen weitere Gewerbetreibende im Ort ansiedeln, da sich die Tragfähigkeit von gewerblichen Tätigkeiten durch mehr potentielle Kunden verbessert. Voraussetzungen dafür sind mit den vorgehaltenen Erholungsflächen gegeben.

Die Fläche des Bebauungsplanes hat bisher folgende Unterteilung bezüglich der versiegelten Flächen:

Altanlagen	Anz.	Einzel.	Summe
Bungalows	2	40 m ²	80 m ²
	2	38 m ²	76 m ²
Terrassen BS	1	19 m ²	19 m ²
	1	15 m ²	15 m ²
Terrasse Weg BS	1	95 m ²	95 m ²
Nebengelass	1	4 m ²	4 m ²
Rasengitterfläche	1	35 m ²	35 m ²
Summe			324 m ²

Nach der Neufestsetzung ist die Nachfolgende Tabelle der Leitfaden

1.500 m ²	Gesamtfläche		
Wochenendhaus	Nebengel.		
65 m ²	20 m ²		85 m ²
65 m ²	20 m ²		85 m ²
130 m ²	40 m ²		170 m ²
GR	GR	GR	
Gesamtfläche Versiegelbar		GRZ	0,113

Das Plangebiet liegt nach der Beschlusslage gemäß § 34 BauGB nicht im Innenbereich. Die Grundstücksgrenzen werden durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt.

3.1.1 Sonstiges Sondergebiet nach § 10 BauNVO

In Wochenendhausgebieten sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser ist im Bebauungsplan mit 65 m² und Nebengelass mit 20 m², begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen.

Die Wochenendhäuser können von den Eigentümern mit Satteldach mit maximaler Neigung von 25° oder als Flachdach gestaltet und in die Baufelder integriert werden. Um diese in die vorhandene Landschaft gut einpassen zu können, ist die offene Bebauung für die Einordnung der Einzelhäuser festgesetzt und auf eine weitere Reglementierung verzichtet worden.

Die geplante Baufläche wird als Wochenendhausgebiet festgelegt. Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die sozialen Bedürfnisse der Familien, der Jugendlichen und der Senioren sowie behinderter Menschen sollen innerhalb des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt werden.

1. Im Sondergebiet, das der Erholung dient ist ein Wochenendhausgebiet zulässig mit 2 Wochenendhäusern

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)

Die Wochenendhäuser können von den Eigentümern in die Baufelder integriert werden. Es sind, um die Ortsstruktur beizubehalten nur eingeschossige Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

Um dieses in die vorhandene Landschaft gut einpassen zu können, ist die offene Bauweise für die Einordnung der Gebäude festgesetzt und auf eine weitere Reglementierung verzichtet worden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Wochenendhausgebiet ist als Versiegelung eine Grundfläche (GR) von 85 m² entsprechend § 10 BauNVO festgesetzt.

Damit sind 0,113 der Grundfläche des Wochenendhausgebietes versiegelbar.

Es soll die gewünschte lockere Bebauung unterstützt aber auch mit dem Boden sparsam umgegangen werden.

Es sind 170 m² Grundstücksfläche des Ferienhausgebiets mit Hauptanlagen überbaubar und mit Anlagen nach § 14 BauNVO im Zusammenhang mit § 19 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Fläche von 240 m² versiegelbar.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Geschossigkeit geregelt.

Mit der Festsetzung der Grundfläche und der eingeschossigen Bebauung soll die Reglementierung des Baukörpers abgeschlossen sein.

Die gestalterische Einordnung wird durch Baugrenzen vorgegeben, die im Regelfall einen Bereich von mindestens 3,00 m Breite sichert.

Die weitere Gestaltung soll dem Architekten überlassen werden.

Mit der Kontrolle der geplanten GR von 240 m² mit der GRZ ergibt sich eine GRZ von 0,113. Damit wird die Kategorie der möglichen Festsetzung gemäß Baunutzungsverordnung § 17 für Wochenendhausgebieten unterschritten.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

° Bauweise

Es ist für das Ferienhausgebiet die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgelegt, da eine lockere und durchgrünte Bebauung vorgesehen ist. Sie sichert die Anpassung an die vorhandene Ortsstruktur.

° Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der durch sie gebildeten Baufenster können die Gebäude errichtet werden. Die Grundfläche ist durch die Grundfläche GR begrenzt.

Der mögliche Versiegelungsgrad wird geringgehalten. Sie ist mit einer zulässigen Grundfläche GR festgesetzt.

3.4 Erschließung und städtebauliche Struktur

Die Erschließung ist über Straße „Wolfswinkel“ gesichert. Die Reichenwalder Straße ist die Verbindung zum örtlichen Straßennetz. Eine Haltestelle „Hirschluch“ des ÖPNV- Busverkehr ist an der Reichenwalder Straße vorhanden.

° Verkehrsflächen

Die Verkehrsanbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Straße Wolfswinkel. Die vorhandenen Verkehrsflächen können innerhalb des B-Planes die Aufnahme des Individualverkehrs sichern und diesen der Reichenwalder Straße zuführen.

Festlegungen zur Gliederung von Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans und werden mit der Erschließungsplanung verbindlich geregelt.

2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

(§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB).

Es werden die Versickerungsmulden für die Niederschlagswasserversickerung der Straßenflächen und Dachflächen angeordnet.

° mediale Infrastruktur

In Wegeführungen werden auch alle Rohr- und Kabeltechnischen Erschließungsanlagen untergebracht.

Die Festlegung der Leitungsführungen wird in der Erschließungsplanung geregelt. Das Gleiche gilt für die Niederschlagswasserführung und Behandlung. Die innere Erschließung des Baugebietes wird der Erschließungsplanung überlassen.

Nebenanlagen für die Medienträger werden gemäß § 14 (2) BauNVO auf allen Bauflächen als Ausnahme zugelassen, auch wenn keine Flächen für die Versorgung und Entsorgung festgesetzt sind. Damit soll den Erschließungsträgern eine wirtschaftliche Erschließung ermöglicht werden und eine uneingeschränkte Leitungsführung gesichert sein.

Eine Ausweisung der Rohrleitungsführung der Versorgungsleitungen im Bebauungsplan ist aus städtebaulichen Gründen, auch gemäß der zu § 14 BauNVO getroffenen Aussagen, nicht notwendig. Sie sind damit überall zulässig.

Die Trassen für alle Medienträger werden für die Erschließung innerhalb der Flächen vorgesehen. Die Erschließungsanlagen sind vorhanden und können angepasst werden.

Der zuständige TAV ist der Wasser- und Abwasserzweckverband „Scharmützelsee – Storkow/Mark“, Fürstenwalder Straße 66, 15859 Storkow (Mark).

Die Leitungen für die Wasserversorgung sind vorhanden.

Die Träger des Brandschutzes (Ämter, amtsfreie Gemeinden und kreisfreie Städte) müssen dazu eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sichern. Bei darüberhinausgehender Brandgefährdung ist die Versorgung durch den Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigten zu sichern (§ I Abs. 3 Brandschutzgesetz).

Die Versorgung mit Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist im DVGW-Arbeitsblatt 405 bezüglich der Löschwassermenge geregelt.

Nicht nur das gering verschmutzte Niederschlagswasser der befestigten Fahrbahnen wird auf den Randflächen der Verkehrsflächen über bewachsene Bodenzonen versickert, sondern auch die Niederschlagswässer der Dachflächen der Wohnhäuser.

Dies erfolgt um die Grundwasserneubildung zu unterstützen und das Niederschlagswasser dem Wasserhaushalt am Anfallort wieder zuzuführen.

Der Untergrund besteht aus unterschiedlichen Sandfraktionen. Dieser ist für die Versickerung gut geeignet.

Die Versickerung über die belebte Bodenzone wird favorisiert. Durch die geringe GF ergibt sich eine GFZ von ca. 0,113 ausreichend Versickerungsfläche auf den nicht überbauten Grundstücksflächen des SO - Wochenendhausgebiet vorhanden sind.

Für die Sicherung der Elektroversorgung ist eine Abstimmung mit der e.dis im Rahmen der Erschließungsplanung durchzuführen.

Die Müllstandflächen werden auf den einzelnen Grundstücken eingeordnet. Sie sind als Nebenanlagen an allen Stellen zulässig.

3.5 Ausgleich und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft

Zur Regelung der grünordnerischen Belange wurde ein Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erarbeitet, die Bestandteil des Umweltberichtes unter Kapitel 4 ist. Damit wird den Forderungen der unteren Naturschutzbehörde und den Naturschutzgesetzen entsprochen (Siehe Kapitel 4).

Die zum Ausgleich und zum Ersatz notwendigen Maßnahmen sind in dieser festgehalten.

Mit den Anpflanzungen werden Versiegelungen ausgeglichen, das Landschaftsbild verbessert, die klimatischen Entwicklungen angepasst und der aktive Wasserhaushalt unterstützt.

3.6 Schallschutz

Die Straße „Wolfswinkel“ ist eine untergeordnete Kommunalstraße. Verkehrszählungen liegen nicht vor.

Da die Straße „Wolfswinkel“ als innerstädtische Straße mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und 30 km/h Bebauungsplangebiet vorbeiläuft, ist davon auszugehen dass keine Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen notwendig sind.

Wenn von einem SO nach § 10 BauNVO ausgegangen wird, sind gem. DIN 18005 Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts vorgesehen, um die Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Dieses kann hier als gegeben eingeschätzt werden.

Sollten sich im Baugenehmigungsverfahren Hinweise ergeben, die eine tiefergehende Untersuchung verlangt, sind diese dann durchzuführen.

3.7 Denkmalschutz

Baudenkmalpflegerische Belange werden vom Bebauungsplan nicht berührt.
Bodendenkmale sind nicht bekannt.

3.8 Kampfmittelbelastung

Kampfmittelbelastungen sind nicht bekannt

Sollten bei Bauarbeiten nach Freigabe dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind diese in ihrer Lage nicht zu verändern, die Arbeiten einzustellen und der Staatliche Munitionsbergungsdienst oder das Ordnungsamt zu informieren.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Ziel der Planung

Das Plangebiet am Wolfswinkel 41 wird bereits seit Jahrzehnten für naturverbundene Freizeit- und Erholungszwecke genutzt. Die Anlage besteht aus Wochenendhäusern, die nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik genügen. Durch die Planung soll das Grundstück modernisiert bzw. neu strukturiert werden. Dabei sollen im Grunde aus vier kleineren Bungalows zwei größere Bungalows entstehen.

4.1.2 Rechtsgrundlage der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach dem gegenwärtigen Wissenstand und den anerkannten Methoden durchzuführen. Sachgegenstand ist die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter und Inhalte. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht dargestellt, dessen Inhalt und Reihenfolge durch die Anlage 1 zum BauGB (zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) bestimmt sind.

4.1.3 Grundlegender Prüfumfang und Methodik

Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Somit können Sachangaben, Hinweise und Vorschläge, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben, umfassend berücksichtigt werden. Als Untersuchungsraum für die Umweltprüfung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt. In diesem Areal sind alle Aspekte des örtlichen Naturhaushaltes und des Orts- bzw. Landschaftsbildes in einer für die planerische Beurteilung hinreichenden Ausprägung vorhanden.

Die Durchführung der Umweltprüfung erfolgt grundsätzlich durch eine schutzgutbezogene Ermittlung planbedingter Auswirkungen auf die Bestandssituation (Beeinträchtigungen) mit einer daraus folgenden Ableitung geeigneter und realistischer Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie speziell in der Eingriffsregelung zum Ausgleich bzw. Ersatz. Die artenschutzrechtliche Prüfung wird in dem separaten Artenschutzfachbeitrag vom 21.07.2020 vorgenommen und dessen Ergebnisse in die Umweltprüfung integriert.

Die Bewertung von Auswirkungen und Beeinträchtigungen erfolgt grundsätzlich verbalargumentativ und wird wo erforderlich zur Veranschaulichung durch zahlenmäßig gefasste Größen untersetzt. Bestehende Vorbeeinträchtigungen werden dabei berücksichtigt. Zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden Kompensationsmaßnahmen bestimmt, die räumlich und funktional geeignet sind, die erheblichen Beeinträchtigungen auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Der Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt wurde eine sachgerechte Abschätzung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen vorangestellt. Die begriffliche Fassung folgt dabei der Bestimmung bei Jedicke, wonach eine erhebliche Beeinträchtigung eines Schutzgutes dann vorliegt, wenn durch eine vorhaben- oder planbedingte Einwirkung (i.S.v. Eingriff) eine Verschlechterung der Lebensbedingungen für den Menschen und/oder ein Verlust (eine Schädigung) von Kultur- und Sachgütern eintreten und/oder das kurz- bis mittelfristige Regenerationsvermögen der Natur überfordert wird und sich in der Folge andersartige Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes entwickeln.

Diese Abschätzung geht von dem Ansatz aus, dass aus der Eigenart und den Standortbedingungen eines konkreten Vorhabens oder Planes i.d.R. spezifische und unterschiedlich intensive Auswirkungen erkennbar und zu beurteilen sind, was auch bedeutet, dass bestimmte Belange, die nach dieser Abschätzung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, in der Umweltprüfung nicht weiter behandelt werden. Die Differenzierung in dieser inhaltlichen Ausarbeitung wurde mit der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung abgestimmt. Bei naturwissenschaftlich bzw. technisch definierten Größen wird als Schwelle der Erheblichkeit der rechtsverbindliche Grenz- oder Richtwert angesetzt.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltbedingungen

4.2.1 Schutzgut Mensch

Der Wolfswinkel in Storkow ist ein Siedlungsgebiet mit hohem Erholungswert. Aufgrund der abgesetzten Lage liegt die Siedlung entfernt von Siedlungs- oder Verkehrslärm. Die Siedlung selbst erzeugt nur im geringen Umfang Emissionen durch den An- und Abreisekehr bzw. der Erholungsnutzung.

4.2.2 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Eine Betroffenheit Kultur- und Sachgüter ist nicht bekannt.

4.2.3 Berücksichtigung von Schutzgebieten und –Objekten

Das Vorhaben liegt außerhalb von Schutzgebieten und –Objekten. Das Landschaftsschutzgebiet „Scharmützelseegebiet“ (3750-602) grenzt im Westen an den Vorhabenbereich bzw. umgibt das Wochenendhausgebiet vollständig.

4.2.4 Schutzgut Boden

Durch die eiszeitliche Entstehungsgeschichte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes v.a. durch sandige Ablagerungen wie Fluss- und Talsande charakterisiert. Im Vorhabenbereich sind die Bodenfunktionen durch Versiegelung bereits partiell eingeschränkt. Vollständig versiegelte Böden verlieren ihre Funktion als Pflanzenstandort, Lebensraum und Grundwasserfilter. Im Geltungsbereich ist die Versiegelung der Bodenoberfläche durch den großen Grünflächenanteil als gering einzuschätzen. In den Böden der Grünflächen können die Lebensraumfunktionen, sowie Filter- und Pufferfunktionen, übernommen werden.

Darstellung bestehender Versiegelungen

Art der Versiegelung	Fläche in m ²	Versiegelung in %	Rechnerische Ver- siegelung in m ²
Wochenendhäuser (4x)	156	100 %	156
Terrassen (2x)	34	100 %	34
Weg	95	100 %	95
Nebengelass	4	100 %	4
Rasengitterstein	35	50 %	18
Gesamt	324		303

Zusammen gerechnet ergeben die Summen der bebauten Fläche von 324 m² bzw. eine rechnerische Versiegelung von 303 m². Das entspricht ca. 20 % der Fläche des ca. 1.500 m² großen Vorhabenbereichs.

4.2.5 Schutzgut Wasser

Fließgewässer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht durch Fließgewässer tangiert oder durchquert.

Stehende Gewässer

Des Bebauungsplans liegt etwa 30 m vom Ufer des „Großer Storkower Sees“ entfernt. Der 3,7 km² große See ist Bestandteil der gut 33 Kilometer langen Bundeswasserstraße „Storkower Gewässer“, welche die Stadt Berlin mit dem Scharmützelsee verbindet. Die Wasserqualität wird als ausgezeichnet bewertet. Der Abstand der Bebauung zum Ufer ist über 50 m entfernt.

Grundwasser

Die Grundwasserneubildung, als wichtige Voraussetzung für die Trinkwassernutzung, ist flächendeckend zu sichern und vor Stoffeinträgen zu schützen. Die Nutzung der Erdoberfläche beeinflusst die Sickerwasserbildung. Durch die bestehende Versiegelung wird die Sickerwasserbildung reduziert. Eine flächenmäßig relativ geringe Versiegelung hat jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Sickerwasserrate, da das Regenwasser auf der Grünfläche versickert wird.

Das Gefährdungsrisiko gegenüber Schadstoffen ist generell als hoch einzustufen. Einerseits gibt es grundwassernahe Bereiche, bei denen die Bodenschicht als Puffer und Filter für Stoffeinträge nur gering ist. Andererseits handelt es sich um Bodentypen, die durch den hohen Sandanteil nur wenig Puffer, dafür aber ein gutes Filtervermögen besitzen.

4.2.6 Schutzgut Klima

Storkow liegt im stark kontinental beeinflussten Binnentiefland der ostbrandenburgischen Region. Dieses Gebiet ist durch Niederschlagsmengen um 541 mm/a im langjährigen Mittel gekennzeichnet und zählt zu den trockeneren Gebieten (www.de.climate-data.org). Im Jahresgang erreichen die monatlichen Niederschläge im Juli ihr Maximum. Die Temperaturschwankung im Jahresverlauf ist, so wie es für kontinental getönte Regionen üblich ist, sehr deutlich. Warme Sommer mit sehr trockenen Hochsommerperioden stehen relativ kalten Wintern gegenüber. In den Übergangsjahreszeiten sind Frühfröste ab Mitte September sowie Spätfröste bis Ende Mai typisch. Die Witterung wird von drei Großwetterlagen geprägt, die zusammen mehr als 50 % der Häufigkeit ausmachen. Westwetterlagen mit Zufuhr von ozeanischer Luft treten in 25 % der Fälle auf. Hochdruckwetterlagen mit dem Zentrum über Mitteleuropa erreichen einen Anteil von bis zu 20%. Ostwetterlagen mit kontinentaler Luftzufuhr bestimmen bis zu 10 % der Witterung. Folgende Klimadaten sind für die Region kennzeichnend:

Jahresmittel der Lufttemperatur (1951-1990):	9,2 °C
Mittlerer Jahresniederschlag:	541 mm
Zahl der Sommertage (Tmax > 25°C):	31
Zahl der Frosttage (Tmin < 0°C):	48
Jahresmittel der relativen Luftfeuchte:	76%

Lokalklima

Storkow liegt im ländlich geprägten klimatischen Wirkungsgebiet. Im Einzelnen lassen sich diese Ausgleichsräume mit ihren wesentlichen Funktionen wie folgt aufgliedern:

Tabelle 5: Klimafunktionen

<i>Klimafunktion</i>	<i>Lokale Räume</i>
Kalt/Frischluftproduktion	umgebende Waldflächen in der Nacht und wenige kleinere „inselartige“ Landwirtschaftsflächen der „Bullwiesen“ am Tag
Luftaustausch	Windexponierte Wasseroberflächen des Großen Storkower Sees im Westen und Süden
Luftfilterung/Immissionsschutz	umgebende Waldflächen
Temperatenausgleich	Windexponierte Wasseroberflächen des Großen Storkower See im Westen und umgebende Waldflächen

Die lokalklimatischen Verhältnisse in Storkow sind durch das gering ausgeprägte Relief nicht von Extremen bestimmt.

4.2.7 Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten

Folgende Biotoptypen sind innerhalb des Geltungsbereiches erfasst worden:

<i>Codierung</i>	<i>Bezeichnung, Typ</i>
102502	Wochenendbebauung mit Bäumen
12653	Leicht befestigter Weg
12654	versiegelter Weg/Terrassen
10101	Grünfläche

Pflanzen

Im Plangebiet wurden keine besonders geschützten oder gefährdeten Arten festgestellt. Aufgrund der vorhandenen anthropogen überprägten Biotopstruktur ist auch nicht mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten zu rechnen.

Tiere

Die Fauna wird im „Artenschutzfachbeitrag“ 21.07.2020. Anhand einer Begehung am 22.05.2020 des Untersuchungsgebiets wurde eine Potenzialabschätzung durchgeführt. Der Betrachtungsraum ist dabei der Vorhabenbereich. Im Ergebnis einer Vorbeurteilung der örtlichen Bedingungen des Untersuchungsraumes ergab die Einschätzung, dass die einzige entscheidungsrelevante Artengruppe die Vögel ist. Bei der aktuellen Begehung wurden keine Brutplätze im Geltungsbereich nachgewiesen.

4.2.8 Schutzgut Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholungsnutzung

Für die Beschreibung des Landschaftsbildes wird die Umgebung des Geltungsbereiches mit einbezogen. Das Landschaftsbild ist ländlich und wird von den umgebenen Waldflächen charakterisiert. Die Siedlung ist geprägt durch eine Mischung aus Wohn-, Wochenend- und Ferienhäuser, die meist in kleinen Gruppen stehen und durch kleine Waldparzellen getrennt sind.

4.3 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

4.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Die Durchführung des B-Planes wird mit Baugeschehen verbunden sein, wobei Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr jedoch diskontinuierlich und zeitweilig verlaufen. Die möglichen Störwirkungen auf die Menschen der Siedlungsumgebung sind geringfügig. Eine Verschlechterung der örtlichen Immissionslage (Lärm, Luftschadstoff) kann ausgeschlossen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen für den Menschen entstehen nicht.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen werden mit der Realisierung der vorgesehenen Planung qualitativ nicht verschlechtert. Die Möglichkeit zum Neubau zweier Wochenendhäuser ist so in das bestehende Siedlungsgefüge eingebunden, dass Beeinträchtigungen des Erholungspotentiales nicht zu erwarten sind.

4.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens entstehen im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben durch Abgrabung, Umlagerung, ggf. Verdichtung u.ä. Derartige Beeinträchtigungen sind im Plangebiet absehbar sehr kleinräumig und zeitweilig. Sie können außerhalb künftig überbauter Flächen ohne nachteilige Wirkungen wieder beseitigt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher daraus nicht zu erwarten.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Zusammen gerechnet ergeben die Summen der maximal zulässigen geplanten Wochenendhäuser $130 \text{ m}^2 = 2 \times 65 \text{ m}^2$ und die Nebengebäude mit $2 \times 20 \text{ m}^2$ in Summe 40 m^2 Grundfläche.

Im Bestand sind bereits 324 m^2 überbaut, damit wird der bauliche Bestand in der Fläche um 84 m^2 reduziert, was positiv für das Schutzgut Boden zu werten ist.

4.3.3 Auswirkungen auf Schutzobjekte

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Die Durchführung des B-Planes wird mit Baugeschehen verbunden sein, wobei Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr jedoch diskontinuierlich und zeitweilig verlaufen. Eine erhebliche Wirkung auf das 25 m weit entfernte Landschaftsschutzgebiet ist nicht zu erwarten.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Umweltbedingungen für das 25 m weit entfernte Landschaftsschutzgebiet wird sich mit der Realisierung der vorgesehenen Planung qualitativ nicht verschlechtern, da die Nutzungsart und Intensität gegenüber dem Bestand gleichbleiben.

4.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Die bestehende baulichen Nutzung mit dem Kleinklima der gut durchgrüneten Ortslage wird beibehalten. Eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen lässt sich aus dem Vorhaben nicht ableiten, da das Plangebiet durch die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächenzahlen weiterhin ausreichende Anteile von unbebauten Grünflächen aufweist bzw. die gesteigert wird. Die Umgestaltung des Gebietes erzeugt weder durch die baulichen Anlagen noch durch die künftige Nutzung beeinträchtigende Wirkungen auf das Standortklima oder die lufthygienische Situation. Spezielle Vorsorge- oder Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Als baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens bei der Realisierung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben sind der Auf- und Abtrag von Oberboden, fahrzeugbedingte Verwerfungen oder Verdichtungen und ggf. Zwischenlagerungen. Diese kleinflächigen temporären Störungen des Wasserhaushalts sind als geringfügig zu bewerten.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Mit der Verringerung versiegelter Flächen wird die Niederschlagsversickerung und die Grundwasserneubildung gefördert. Ein gesonderter Kompensationsbedarf ergibt sich nicht.

4.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten

Biotopstruktur

In dem Plangebiet, sowie im umliegenden Untersuchungsraum, befinden sich keine gemäß § 30 geschützten Biotope.

Es gehen durch den zulässigen Bau der Wochenendhäuser und der Nebenanlagen lediglich punktuell Ziergartenflächen mit geringen Biotopwerten verloren. Der Rest der Fläche bleibt als Grünfläche bestehen, wodurch die wesentlichen Biotopfunktionen des Plangebiets auf diesen Flächen erhalten bleiben bzw. durch die verringerte Bebauung sogar verbessert werden.

Fauna

Die ausführliche Darstellung der Fauna erfolgt im separaten Artenschutzfachbeitrag (DUBROW 21.07.2020). Es folgt die Zusammenfassung der Ergebnisse:

Bei der aktuellen Begehung wurden keine Brutplätze im Geltungsbereich nachgewiesen. Eine Besiedlung könnte aber in den nächsten Jahren erfolgen. Das Nest als Fortpflanzungsstätte ist gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei allen Vogelarten geschützt. Dieser Schutz erlischt aber nach Beendigung der Brutperiode bzw. nach Aufgabe des Reviers. Anlage- und betriebsbedingte Störungen sind gemäß der Charakteristik des Vorhabens nicht zu erwarten. Diese baubedingte Wirkung erfüllt somit nicht den Verbotstatbestand des §44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG, da davon auszugehen ist, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Lebensstätten dieser Art im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, so können Tötungen oder Störungen von Vögeln vermieden werden und ein artenschutzrechtlicher Konflikt wird ausgeschlossen (VASB1).

Für die Fauna ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass mit dem Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entsteht, wenn die Vermeidungsmaßnahme VASB1 umgesetzt wird. Die Prüfung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. Nr.4 BNatSchG entfallen.

4.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Eine planmäßige Entwicklung des Geltungsbereiches hat aufgrund des eher bestandsfestsetzenden Charakters keine relevanten negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Die ggf. erforderliche Rodung von kleinen Ziergehölzen ist nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu sehen. Die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächenzahlen gewährleisten den weitgehenden Erhalt bzw. eine Steigerung von unbebauten Bereichen. Nachteilige Wirkungen können deshalb ausgeschlossen werden. Nachteilige Auswirkungen für das Landschaftsbild über die Grenzen des Plangebietes hinaus sind nicht zu erwarten.

4.3.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Eine Wirkung der eingesetzten Techniken und Stoffe auf die Schutzgüter kann, auf Grund des bekannten Umfangs- und der Charakteristik des Vorhabens ausgeschlossen werden.

4.3.9 Kumulation mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Kumulierende Vorhaben im Sinne z.B. des § 3b (2) UVPG, d.h. „mehrere Vorhaben derselben Art, die gleichzeitig von demselben oder mehreren Trägern verwirklicht werden sollen und in einem engen Zusammenhang stehen“, sind hier derzeit nicht gegeben.

4.3.10 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Abgeleitet aus der Lage und dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes ergeben sich einige Aspekte, nach denen bestimmte Beeinträchtigungen von Schutzgütern ausgeschlossen werden können:

Planbezogene Abschätzung von Beeinträchtigungen und deren Intensität (Übersicht)

Schutzgut	Beeinträchtigung		
	baubedingt	anlagebe- dingt	nutzungsbe- dingt
Mensch und Siedlung	○	----	----
Kultur- und Sachgüter	----	----	----
Schutzobjekte	----	----	----
Boden	○	----	----
Klima/Luft	----	----	----
Wasserhaushalt	----	----	----
Arten und Lebensgemeinschaften	○	----	----
Landschaftsbild/Ortsbild	---/----	---/----	---/---

Einstufung X erheblich

○ geringfügig bzw. zeitweilig

---- Beeinträchtigung nicht absehbar

Erhebliche Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen von Natur und Landschaft sind durch den vorhabenbezogenen Bauungsplan „Wolfswinkel 41“ nicht zu erwarten, wodurch kein Kompensationsbedarf oder ein Bedarf zur einer Alternativen Prüfung besteht.

4.4 Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Plangebiet am Wolfswinkel 41 wird bereits seit Jahrzehnten für naturverbundene Freizeit- und Erholungszwecke genutzt. Die Anlage besteht aus Wochenendhäusern, die nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik genügen. Durch die Planung soll das Grundstück modernisiert bzw. neu strukturiert werden. Dabei sollen im Grunde aus vier kleineren Bungalows zwei größere Bungalows entstehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen von Natur und Landschaft sind durch den vorhabenbezogenen Bauungsplan nicht zu erwarten, wodurch kein Kompensationsbedarf oder ein Bedarf zur einer Alternativen Prüfung besteht.

Die ausführliche Darstellung der Fauna erfolgt im separaten Artenschutzfachbeitrag (DUBROW 21.07.2020). Es folgt die Zusammenfassung der Ergebnisse:

Bei der aktuellen Begehung wurden keine Brutplätze im Geltungsbereich nachgewiesen. Eine Besiedlung könnte aber in den nächsten Jahren erfolgen. Das Nest als Fortpflanzungsstätte ist gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei allen Vogelarten geschützt. Dieser Schutz erlischt aber nach Beendigung der Brutperiode bzw. nach Aufgabe des Reviers. Anlage- und betriebsbedingte Störungen sind gemäß der Charakteristik des Vorhabens nicht zu erwarten. Diese baubedingte Wirkung erfüllt somit nicht den Verbotstatbestand des §44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG, da davon auszugehen ist, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Lebensstätten dieser Art im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Aus der Durchführung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt zu erwarten.

5. Verfahren

Am 28.10.2019 wurde vom Vorhabenträger die Aufstellung eines vorhabenbezogener Bebauungsplan beantragt mit dem die Errichtung zweier Wochenendhäuser sanktioniert werden sollen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Nummer 86/2019 am 12.12.2019 von der Stadtverordnetenversammlung getroffen.