

# BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGS PLAN mit UMWELTBERICHT

Planvorhaben:                   Bebauungsplan „Wohngebiet Nördlicher Wolfswinkel“  
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, 15.08.2020

Vorentwurf

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand	4
1.1	Anlass und Erforderlichkeit	4
1.2	Lage, räumlicher Geltungsbereich, Bestand einschl. Umgebung	4
1.3	Äußere Erschließung	5
2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
2.1	Landes- und Regionalplanung	6
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Landschaftsplan	7
3.	Planinhalt und Auswirkungen der Planung	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
3.4	Erschließung und städtebauliche Struktur	11
3.5	Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft	12
3.6	Schallschutz	16
3.7	Denkmalschutz	16
3.8	Kampfmittelbelastung	17
4.	Umweltbericht	18
4.1	Einleitung	18
4.1.1	Ziel der Planung	18
4.1.2	Rechtsgrundlagen der Umweltprüfung	18
4.1.3	Grundlegender Prüfungsumfang und Methodik	18
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltbedingungen	19
4.2.1	Schutzgut Mensch	19
4.2.2	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	19
4.2.3	Berücksichtigung von Schutzgebieten und -objekten	19
4.2.4	Schutzgut Boden	19
4.2.5	Schutzgut Wasser	19
4.2.6	Schutzgut Klima	20
4.2.7	Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten	21
4.2.8	Schutzgut Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholungs- Nutzung	21
4.3	Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung	21
4.3.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	21
4.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	22
4.3.3	Auswirkungen auf Schutzobjekte	22
4.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	22
4.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	23
4.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten	23

4.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	24
4.3.8	Eingesetzte Techniken und Stoffe	24
4.3.9	Kumulation mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	24
4.3.10	Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	24
5.	Verfahren	24

#### Anlage

Faunistischer Fachbeitrag von Jens Scharon für das Bebauungsplangebiet „Nördlicher Wolfswinkel“ in der Stadt Storkow (Mark)  
Berlin, September 2020

## **1. Planungsgegenstand**

### **1.1 Anlass und Erforderlichkeit**

Auf Grundlage der Antragstellung des Eigentümers im Jahr 2020 zur Errichtung eines Bebauungsplanes für die Ausweisung eines Wohngebietes auf Teilflächen des Flurstücks 309 der Flur 44 der Gemarkung Storkow beantragte er die Umsetzung eines Bebauungsplanes für Teilflächen dieses Flurstücks.

Es sollen nachhaltige städtebauliche Entwicklungen weitergeführt werden, die neben den gewerblichen und touristischen Entwicklungen in der Stadt, in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Damit sollen die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnersstrukturen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung unterstützt werden.

Das Flurstück 309 der Flur 44 soll die nachhaltigen städtebaulichen Entwicklungen für die weitere Wohnbauentwicklung am Wolfswinkel weitergeführt 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 Bebauungsplan BP „Wohngebiet Nördlicher Wolfswinkel“ ist die Errichtung und Verdichtung von ca. 24 Wohnhäusern als Einzelhäuser sowie einschließlich von 9 Doppelhäusern mit einer GRZ von 0,25 und 0,3 bei vier Baufeldern bzw. bei einem Baufeld einschl. Überschreitung mit Nebengrass bis zu 50% je Baugrundstück gemäß § 19 BauNVO.

Die Grundfläche des beplanten Grundstücks einschließlich der Verkehrswege beträgt ca. 20.900m<sup>2</sup>.

Da diese Fläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan teilweise als Sonderbaufläche S5 für „Fremdenverkehr und Beherbergung“ ausgewiesen ist und teilweise als Wald, wird dem Entwicklungsgebot mit der Wohngebietsintuition in Form von Wohnhäusern nach paralleler Änderung des Flächennutzungsplans im Wesentlichen gefolgt.

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

Es wird gemäß § 8 BauGB der FNP parallel zum Bebauungsplan geändert.

### **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 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. 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 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 309

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,0789 ha gerundet 20.900 m<sup>2</sup>.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich im Westen der Dahmsdorfer Weg beginnt südöstlich auf Höhe des Flurstückes 279 der Flur 44 als Abzweig von der Straße "Wolfswinkel". Die Wohnstraße im B-Plan "Dahmsdorfer Weg / Wolfswinkel" wird als "Wolfswinkel" bezeichnet.

### 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 Kanalnetz und über Druckentwässerung- die das Abwasser in die Kläranlage einleitet.

Die fernmeldetechnische und Elektroerschließung 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.

Das Landschaftsschutzgebiet wird nicht direkt berührt.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Sondergebiet 5 für Fremdenverkehr und Beherbergung und Teilflächen sind als Wald ausgewiesen.

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

Der Bebauungsplan ist teilweise aus dem FNP entwickelt und wird im Änderungsverfahren parallel zum BP angepasst. Teilflächen sind mit Wald bestockt.



## 2.3 Landschaftsplan

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

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

## 3. Planinhalt und Auswirkungen der Planung

Das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan festgesetzte Fremdenverkehr und Beherbergung SO 5 soll zu einem attraktiven Wohnbereich umgestaltet werden. Diese sollen die Basis für die Ansiedlung von Wohnungs- und Erholungssuchenden aber auch für die 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 Wohnhäusern 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

	geplant	Bestand	
Allgemeines Wohngebiet	17.941 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	17.941 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	2.223 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.223 m <sup>2</sup>
Priv. Verkehrsfläche	736 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	736 m <sup>2</sup>
Waldfläche	0 m <sup>2</sup>	4.958 m <sup>2</sup>	-4.958 m <sup>2</sup>
Ferienhausgebiet	0 m <sup>2</sup>	15.942 m <sup>2</sup>	-15.942 m <sup>2</sup>
	20.900 m <sup>2</sup>	20.900 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Die geplante und vorhandene Flächennutzung ist in der vorstehenden Tabelle zu entnehmen

Das Plangebiet liegt nach der Beschlusslage gemäß § 34 BauGB nur zu einem geringen Teil im Innenbereich.

Die Grundstücksgrenzen werden durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Um die städtebauliche Struktur zu erhalten wird eine Mindestflurstücksgröße von 450 m<sup>2</sup> und eine maximale Flurstücksgröße von 900 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Mindestgröße der Baugrundfläche für die Doppelhäuser wird auf maximal 600 m<sup>2</sup> festgelegt.

Das im Flächennutzungsplan festgesetzte Wohngebiet soll eine attraktive Wohnbaufläche werden. Diese sollen die Basis für die Ansiedlung von Arbeitskräften für die gewerbliche, aber auch 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 (Mark) zu bieten und die Abwanderung aus Brandenburg zu reduzieren.

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

Die Stadt Storkow (Mark) 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 der Wohnbaufläche zu sichern und zu erweitern.

Mit der Ausweisung des Wohngebiets angrenzend an den Bebauungsplan „Dahmsdorfer Weg/ Wolfswinkel“ der Stadt Storkow (Mark) in Richtung Wolfswinkel und gegenüberliegend der Wohnbaufläche wird die Wohnfunktion gestärkt und die Möglichkeit der Erholungsnutzung im zentralen Ortsbereich unterstützt.

Die Größenordnung des Wohnbauvorhabens wird durch die vorhandene bebaubare Fläche bestimmt.

Mit der Umsetzung der Planung werden neben der Bereitstellung von Wohnbauflächen für die touristische und sonstige gewerbliche Entwicklung auch positive Auswirkungen bei den vorhandenen Gastronomischen- und Dienstleistungseinrichtungen durch höhere Auslastung gestärkt.

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 Gewerbe- und Erholungsflächen gegeben.

Die Fläche des Bebauungsplanes hat folgende Unterteilung nach der Flächenreduzierung des Geltungsbereiches:

### **3.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO**

Die Wohngebäude können von den Eigentümern frei gestaltet und in die Baufelder integriert werden.

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



Die geplante Baufläche wird als allgemeines Wohngebiet festgelegt. Damit wird die offensichtliche Nachfrage nach Wohnbauflächen im Einzelhaussegment an dieser Stelle befriedigt. Doppelhäuser sind ebenfalls möglich, werden aber weniger nachgefragt.

Innerhalb des Wohngebietes sollen auch Läden und Gaststätten, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig sein, aber nicht vordringlich entwickelt werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen durch die Kleinteiligkeit des Bebauungsplangebietes nicht favorisiert werden, aber auch nicht ausgeschlossen werden. Die sozialen Bedürfnisse der Familien, der Jugendlichen und der Senioren sowie behinderter Menschen sollen innerhalb des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt werden.

Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes nicht vereinbar ist und auch die Nutzung freigeräumter Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe dem städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Baugebiet widerspricht, werden die ansonsten in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1).

**1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.**

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

**2. Als Ausnahme können die unter 1 bis 3 des § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen Nutzungen**

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung

zugelassen werden (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

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.

Doppelhäuser

**3. Im Bebauungsplangebiet werden 9 Doppelhäuser zugelassen. Die Mindestgröße der Grundstücksfläche für die Doppelhäuser wird auf 600 m<sup>2</sup> festgelegt.**

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für die gesamte Bebauungsplanfläche ist die Mindestgrundstücksfläche mit 450 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet ist als Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend § 17 BauNVO für drei Teilflächen die 0,25 festgesetzt. Eine Überschreitung mit 50% für Stellplätze, Wege und Nebenanlagen ist zulässig.

Eine weitere Teilfläche, die TF ist mit GRZ 0,3 festgesetzt.

Damit sind 45% der Grundfläche des Wohngebiets versiegelbar.

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

Es sind 4648m<sup>2</sup> Grundstücksfläche des allgemeinen Wohngebiets überbaubar und mit Anlagen nach § 14 BauNVO im Zusammenhang mit § 19 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Fläche von 6.971 m<sup>2</sup> versiegelbar.

Abgeleitet von der vorgesehenen zweigeschossigen Bebauung ergibt sich eine maximale Geschossfläche von 9.295 m<sup>2</sup>. Damit ist der zweigeschossige Ausbau (Eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss oder andere Varianten der zweigeschossigen Bebauung) möglich. Die Höhe der baulichen Anlagen ergibt sich über die Geschossigkeit.

Mit der Festsetzung der GRZ und zweigeschossigen Bebauung soll die Reglementierung des Baukörpers abgeschlossen sein.

Die Gesamtfläche beträgt gerundet 20.900 m<sup>2</sup>

Fläche BP 20.900	geplante Fläche	GRZ		§ 19 NVO 50% übersch.		
		Geschossig				
WA TF 1	3.247	0,3	974	0,15	487	
WA TF 2	5.000	0,25	1.250	0,125	625	
WA TF3	6.395	0,25	1.599	0,125	799	
WA TF 4	3.299	0,25	825	0,125	412	
Allg. WA	17.941		4.648		2.324	6.971
Geschossfläche		2	9.295			

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

Die weitere Gestaltung soll dem Architekten überlassen werden.

Mit der Festsetzung der GRZ von 0,25 und 0,3 wird die Kategorie der möglichen Festsetzung gemäß Baunutzungsverordnung § 17 für allgemeine Wohngebiete um 15 % bzw. 10% unterschritten.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

#### ° Bauweise

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

#### ° Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb der durch sie gebildeten Baufenster können die Gebäude in landschaftlich reizvoller Anordnung errichtet werden. Die Gebäudegrundfläche ist durch die Grundflächenzahl begrenzt.

Der mögliche Versiegelungsgrad wird geringer als möglich gehalten.

### 3.4 Erschließung und städtebauliche Struktur

#### ° Verkehrsflächen

Die Erschließung ist über die Straße „Wolfswinkel“ gesichert die in die Reichenwalder Straße mündet. Diese ist die Verbindung zum örtlichen Straßennetz. Zwei Haltestellen des ÖPNV- Busverkehr sind an der Reichenwalder Straße vorhanden und Fußläufig erreichbar.

Die Verkehrsanbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Straße Wolfswinkel.

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

#### **4. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen im Bebauungsplan.**

(§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB).

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

#### ° mediale Infrastruktur

In den 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 und eine uneingeschränkte Leitungsführung gesichert werden.

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

Die Trassen für die Medienträger werden für die Erschließung innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehen. Die Erschließungsanlagen sind zum Teil vorhanden und müssen angepasst werden.

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

Die Leitungen für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind zum Teil 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 (§ 1 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 soll auf den Randflächen der Verkehrsflächen über bewachsene Bodenzonen versickert werden, sondern auch die Niederschlagswässer die auf den Dachflächen der Wohnhäuser anfallen werden auf den Baugrundstücken versickert.

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

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

Die Versickerung über die belebte Bodenzone wird favorisiert, da durch die geringe GFZ ausreichend Versickerungsfläche auf den nicht überbauten Grundstücksflächen des WA – Allgemeines Wohngebiet 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 Naturschutzbehörden und den Naturschutzgesetzen entsprochen (Siehe Kapitel 4). Die zum Ausgleich und zum Ersatz notwendigen Maßnahmen sind in dieser festgehalten. Mit den Anpflanzungen werden Teile der Versiegelungen ausgeglichen, das Landschaftsbild verbessert, die klimatischen Entwicklungen angepasst und der aktive Wasserhaushalt unterstützt.

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

#### **Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft**

Bei einer Ortsbesichtigung wurde mit der unteren Forstbehörde die Fläche mit Waldeigenschaften festgelegt, für welche eine Waldumwandlung erforderlich ist. Die Zustimmung wird von der unteren Forstbehörde in Aussicht gestellt.

Die Ersatzaufforstungsfläche ist im Verhältnis 1 : 1 vorzunehmen und liegt in der Gemarkung Groß Drewitz, Flur 2, Flurstück 18 im Naturraum „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“.

Ziel ist die Entwicklung eines Kiefern-mischbestandes mit Birken.

#### **Waldumwandlung**

##### **Wald**

Die vorhandenen 4.958 m<sup>2</sup> Waldbereiche werden von Wald in Wohngebietsfläche durch Waldumwandlung umgestellt.



Abb.1- Karte zur Waldumwandlung



5. **Innerhalb der Wohnbauflächen befindet sich auf 4.958 m<sup>2</sup> Wald. Dieser wird mit Zustimmung der unteren Forstbehörde in Wohnbauland umgewandelt. Das Umwandlungsverhältnisses ist mit 1: 1 festgesetzt. Die Besicherung erfolgt über einen privatrechtlichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und einem Büro für Forst und Landschaft in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### **Anpflanzen von Bäumen**

Auf den Baugrundstücken sind je Grundstück 2 Obstbäume zu pflanzen. Bei möglichen 24 Grundstücken sind 48 Obstbäume zu pflanzen.

6. **Innerhalb der Wohnbauflächen sind je Baugrundstück 2 Obstbäume, insgesamt 48 Stück mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
Neben der Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 muss eine Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gemäß DIN 18919 über einen weiteren Zeitraum von mindestens 2 Jahren gewährleistet werden.
7. **Außerhalb der Bebauungsplanflächen sind je Baugrundstück 2 Obstbäume, insgesamt 48 Stück mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Die Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Storkow (Mark).**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
Neben der Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 muss eine Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gemäß DIN 18919 über einen weiteren Zeitraum von mindestens 2 Jahren gewährleistet werden.
8. **Auf dem Flurstück 309, Flur 44, Gemarkung Storkow, außerhalb der Bebauungsplanfläche wird eine Streuobstwiese von 1400 m<sup>2</sup> mit Obstbäumen, insgesamt 48 Stück im Raster von 7x7 m gesetzt. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Die Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Storkow (Mark).**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
Neben der Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 muss eine Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gemäß DIN 18919 über einen weiteren Zeitraum von mindestens 2 Jahren gewährleistet werden.
9. **Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, so können Tötungen oder Störungen von Vögeln vermieden werden und ein artenschutzrechtlicher Konflikt wird ausgeschlossen (VASB1).**  
(§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB).



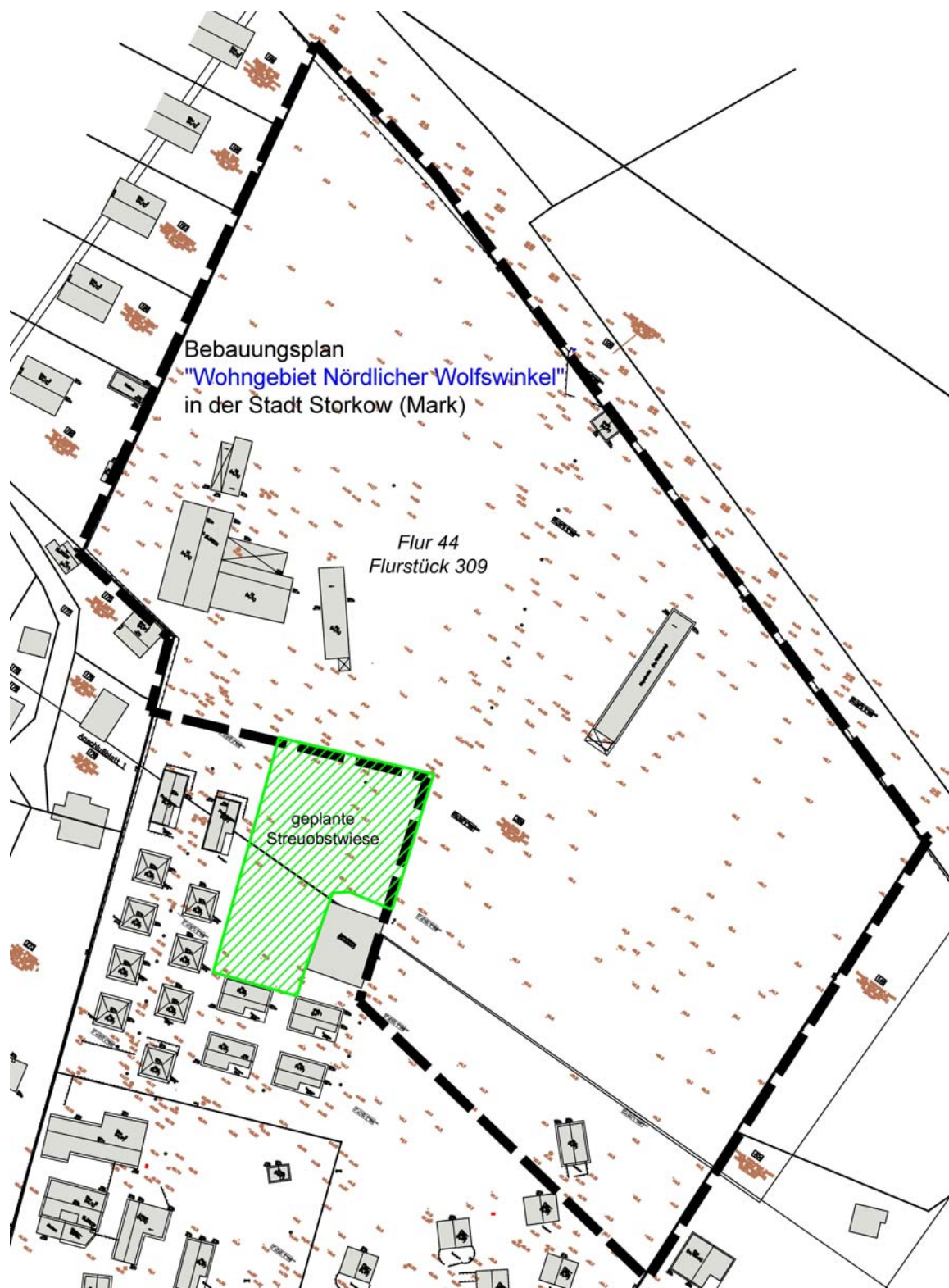


Abb.2 Streuobstwiese

### Hinweis

Folgende Arten von Obstbäumen werden für die Pflanzung auf der Bebauungsplanfläche und außerhalb der Bebauungsplanfläche für die Festsetzungen Nr. 6, 7 und 8 empfohlen:

Walnuss	Juglans regia
Kultur-Apfel	Malus sylvestris
Süß-Kirsche	Prunus avium
Kultur-Pflaume	Prunus domestica
Kultur-Birne	Pyrus communis
Sauer-Kirsche	Prunus cerasus

### 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 am Bebauungsplangebiet vorbeiläuft, ist davon auszugehen, dass keine Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Auch wenn die Fahrbahn mit Kopfsteinpflaster befestigt ist wird dieses angenommen.

Wenn von einem WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgegangen wird, sind gem. DIN 18005 Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts zu erwarten. Dieses sichert die Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen durch den Bebauungsplan. 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.

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)- vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) von der Denkmalschutzbehörde aufmerksam gemacht.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese **unverzüglich** dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen (Telefon 033702 71822) und der unteren Denkmalschutzbehörde (Telefon 03366 35-1475) anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

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

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen aktenkundig zu belehren.

### **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**

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Aussagen zum Umweltbericht im Zuge der frühzeitigen Beteiligung sind die faunistischen Erfassungen und die B-Planung noch in Bearbeitung.

Die Aussagen zum Umweltbericht insbesondere zu den zu erwartenden Auswirkungen sind vorläufig und werden im Zuge des Verfahrens konkretisiert. Die Punkte sind in den nachfolgenden Punkten mit "Vorläufig" gekennzeichnet.

#### **4.1.1 Ziel der Planung**

Das Plangebiet wird bereits seit Jahrzehnten für naturverbundene Freizeit- und Erholungszwecke genutzt. Die Anlage besteht aus Wochenendhäusern, die nicht mehr dem Stand der Technik sind. Gleichzeitig sollen neue Flächen als Wohngebiet erschlossen werden.

#### **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 einem zu erstellenden Artenschutzfachbeitrag 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 Kompensations-

maßnahmen bestimmt, die räumlich und funktional geeignet sind, die erheblichen Beeinträchtigungen auszugleichen bzw. zu ersetzen.

## **4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltbedingungen**

### **4.2.1 Schutzgut Mensch**

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

### **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 (LSG) „Scharmützelseegebiet“ (3750-602) umschließt das B-Plangebiet 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. Die vorkommenden Böden gelten im Land Brandenburg als nicht geschützt und als allgemein verbreitet.

### **4.2.5 Schutzgut Wasser**

#### *Fließgewässer*

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

#### *Stehende Gewässer*

Das B-Plangebiet liegt 150 m vom Ufer des „Großer Storkower Sees“ entfernt. Der 3,7 km<sup>2</sup> 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 150 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](http://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 ( $T_{\max} > 25^{\circ}\text{C}$ ): 31

Zahl der Frosttage ( $T_{\min} < 0^{\circ}\text{C}$ ): 48

Jahresmittel der relativen Luftfeuchte: 76%

### Lokalklima

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

Klimafunktion	Lokale Räume
Kalt/Frischlufthproduktion	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
Temperaturausgleich	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 (vorläufig)**

Folgende Biotoptypen sind innerhalb des Geltungsbereiches erfasst worden:

<i>Codierung</i>	<i>Bezeichnung, Typ</i>
08480	Kiefernforst
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***

Anhand der Begehung des Plangebietes Anfang 2020 wurde eine Potenzialabschätzung durchgeführt. Für das B-Plangebiet werden auf Grundlage der Biotopstrukturen 2020 eine Bestanderfassung der Brutvögel und Reptilien, sowie die Kontrolle der Gehölze auf das Vorhandensein von Brut-, Nist- und Lebensstätten durchgeführt.

#### **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 (vorläufig)**

#### **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 Erholungspotentials 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

Nach vorläufigen Angaben zum B-Plan werden durch das Vorhaben 6.971,4 m<sup>2</sup> neu versiegelt.

#### **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 10 m weit entfernte Landschaftsschutzgebiet ist nicht zu erwarten. Genaue Flurkarte wird beim Landkreis Oder - Spree abgefragt.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Umweltbedingungen für das 10 m weit entfernte Landschaftsschutzgebiet wird sich mit der Realisierung der vorgesehenen Planung qualitativ nicht verschlechtert, 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 durchgrünten 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

Die Neuversiegelung führt zur Reduzierung von Infiltrationsfläche. Die dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers führt zum Verbleib des Wassers im unmittelbaren Plangebiet.

#### 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 BNatSchG geschützten Biotope.

Das Vorhaben führt zum Verlust von Waldfläche.

##### *Fauna*

Die ausführliche Darstellung der Fauna erfolgt im Artenschutzfachbeitrag. Die erforderlichen Maßnahmen werden nach Vorliegen im UB zusammengefasst.

Zum jetzigen Zeitpunkt können folgende Aussagen getroffen werden:

Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, so können Tötungen oder Störungen von Vögeln vermieden werden und ein artenschutzrechtlicher Konflikt wird ausgeschlossen (V<sub>ASB</sub> 1).

#### 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 ist zu kompensieren. 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 (vorläufig)

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	anlagebedingt	nutzungsbedingt
Mensch und Siedlung	O	----	----
Kultur- und Sachgüter	----	----	----
Schutzobjekte	----	----	----
Boden	O	X	----
Klima/Luft	----	----	----
Wasserhaushalt	----	O	----
Arten und Lebensgemeinschaften	O	X	----
Landschaftsbild/Ortsbild	---/---	---/---	---/---

**Einstufung** X erheblich

O geringfügig bzw. zeitweilig

---- Beeinträchtigung nicht absehbar

## 5. Verfahren

Am 14.05.2020 wurde vom Vorhabenträger die Aufstellung eines Bebauungsplans beantragt für die Errichtung von ca. 24 Einzelhäuser in einem allgemeinen Wohngebiet. Der Antrag wurde vom Bauausschuss befürwortet.