



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohngebiet Storchenweg“

Abwägungstabelle

Verfahren nach:

§ 13 BauGB	<input type="checkbox"/>
§ 13a BauGB	<input checked="" type="checkbox"/>
§ 12 BauGB	<input checked="" type="checkbox"/>

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB, jeweils in Verbindung mit § 4 a BauGB mit Schreiben vom 27.06.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung vom 08.07.2024 bis einschließlich 09.08.2024

Fassung des Bebauungsplan-Entwurfs vom 07. April 2024

Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen

A Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden:

Ifd. Nr.	Name	Stellungnahme	Posteingang
L	Landkreis-Behörden		
L1	Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt AG Bauleitplanung	25.07.2024	25.07.2024
L2	Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung	01.07.2024	02.07.2024
T	Landesbehörden Brandenburg		
T4	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege		
T5	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg		
T6	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg		
T7	Landesamt für Umwelt Brandenburg		
T8	Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg - Ost		
T9	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree	06.08.2024	08.08.2024
T10	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst	05.07.2024	10.07.2024
V	Versorgungsunternehmen		
V1	Deutsche Telekom Technik GmbH	08.07.2024	08.07.2024
V2	E.DIS Netz GmbH		
V3	EWE Netz GmbH		
V4	Wasser- und Abwasserzweckverband Scharmützelsee		
V5	Wasser- und Bodenverband „Mittlere Spree“		
V6	Wasser- und Landschaftspflegeverband „Untere Spree“	03.07.2024	03.07.2024
V7	50Hertz Transmission GmbH	02.07.2024	02.07.2024
V8	Busverkehr Oder-Spree GmbH	02.07.2024	02.07.2024
K	Kirchen, Kammern, Vereine und Verbände		
K1	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände	10.07.2024	11.07.2024
N	Nachbargemeinden		
N1	Amt Scharmützelsee	05.07.2024	05.07.2024
N2	Amt Spreenhagen		
N3	Gemeinde Heidensee		

B Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit:

Ifd. Nr.	Name	Datum
B1	Bürger/-in 1	21.07.2024
B2	Bürger/-in 2	04.08.2024



Nachfolgend die Stellungnahmen im Einzelnen. Der originale Wortlaut wurde überwiegend beibehalten.

A. Stellungnahmen der Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden:

lfd. Nr.	Stellungnahmegeber/in (Datum)	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
L1	Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt AG Bauleitplanung (25.07.2024)	<u>Kataster- und Vermessungsamt</u> Keine Einwände	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abzuwägenden Sachverhalte.
		<u>Umweltamt</u> <i>Sachgebiet untere Naturschutzbehörde</i> Losgelöst von der Tatsache, dass sich Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung nicht in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen, liegt das Plangebiet im Außenbereich der Stadt Storkow. Die Aussage, dass das Erfordernis der Kompensationspflicht entfällt, da der Eingriff nach § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig ist, wird als unzutreffend zurückgewiesen. Der vorhabenbezogene B-Plan bereitet einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Die Überbauung von 1.530 m ² Grünland führt zum dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen. Die dreigeschossige Bauweise verändert die Siedlungsstruktur. Der Eingriff wird als zulässig beurteilt, da die Schaffung von Wohnraum für Senioren einem hohen öffentlichen Interesse folgt und eine Kompensation außerhalb des Plangebietes möglich ist. Die Entscheidung, über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Planungsrecht für altersgerechtes Wohnen in räumlicher Nähe zum Stadtzentrum zu schaffen, muss sich aber in den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspiegeln.	Den Hinweisen wird gefolgt. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren weitergeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB, jeweils in Verbindung mit § 4 a BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden als frühzeitige Beteiligung gewertet. Die Planung wird als Angebotsplanung mit dem Titel „Bebauungsplan ‚Wohngebiet Storchenweg‘“ fortgesetzt. Es erfolgt die Bearbeitung der Eingriffs-Ausgleichsplanung in Form eines Grünordnungsplans sowie die Durchführung einer Umweltprüfung mit Erarbeitung eines Umweltberichts, der in die Begründung des Bebauungsplans zu integrieren ist.
		<i>Sachgebiet untere Wasserbehörde</i> Grundwasserflurabstand: Laut den Karten des Grundwasserflurabstandes Brandenburg, die im Jahre 2013 erarbeitet worden sind und deren Grundlagen Stichtagsmessungen des Grundwassers an Grundwassermessstellen im Frühjahr 2011 bilden, liegt der Grundwasserflurabstand im Vorhabengebiet unter 1 m. Präventiv sollte in Baugebieten mit geringem Grundwasserflurabstand Aussagen zur Beschränkung von Unterflurbebauung (Kellergeschoß) textlich aufgeführt werden.	Den Hinweisen wird gefolgt. Es erfolgt die Beschränkung der Bebauung durch Einführung der folgenden textlichen Festsetzungen: „Die Errichtung von Kellergeschoßen und Tiefgaragen ist nicht zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO“ Weiterhin wird festgesetzt: „Für die Oberkante des Fußgeschossfußbodens wird eine Mindesthöhe von 38,10 m über NHN



		<p>Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d.h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.</p> <p>Mögliche negative Einflüsse sind u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none">- Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedeutet Grundwasserentzug- erhöhte Gefahr der Grundwasserverunreinigung während der Bauzeit aufgrund des Fehlens der das Grundwasser schützenden Deckschicht- ständige Gefahr der Grundwasserverunreinigung bei unvollständiger, unsachgemäßer Wiederherstellung der Deckschicht im Baubereich- Gefahr der Schadstoffbelastung des Grundwassers durch Dichtungsanstriche und bei Bodeninjektionen- Störungen des Grundwasserabflusses (Aufstau, Umleitung) <p>Möglichkeiten der Überwindung Detaillierte Begründung, warum Baumaßnahmen unterhalb des höchsten Grundwassersstands (36,98 NHN Messstelle 37490241, Storkow) unvermeidbar sind. Durch eine Festsetzung in den Bebauungsplanvorschriften ist zu regeln, dass Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen sind, dass keine stofflichen Belastungen für das Grundwasser von den verwendeten Baumaterialien ausgehen und dass für Baumaßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG i. V. m. § 8 WHG zuvor ein Wasserrechtsverfahren zu führen ist. Grundwasserabsenkungsmaßnahmen sind gemäß § 49 WHG einen Monat vor Beginn der Arbeiten bei der zuständigen Behörde anzuzeigen.</p> <p>Versickerung Der Einsatz von Versickerungsanlagen ist aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes stark eingeschränkt. Das ist bei dem Verbleib des Niederschlagswassers der befestigten Flächen (Straßenverkehrsflächen, Parkplätze, Dachflächen) zu berücksichtigen. Ggf. müssen größere Versickerungsflächen eingeplant werden. Von durchlässigen Flächenbefestigungen wie versickerungsfähige Betonpflasterbeläge können selber auch Niederschlagswasserabflüsse auftreten, die durch einen entsprechenden Abflussbeiwert zu berücksichtigen sind. Von einer 100 %- Versickerung wie in der Begründung S. 17 angeführt, kann aufgrund von Alterungsprozessen und dem zunehmenden Eintrag von mineralischen und organischen Feinanteilen nicht ausgegangen</p>	<p><i>festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 4 BauNVO)</i> Durch die Festsetzungen wird vermieden, dass wesentliche Bauteile von Gebäuden, wie Keller und Fundamente in den Grundwasserhorizont hereinragen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt <i>überwiegend</i> durch die Verwendung eines sickerfähigen Belages. Oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser der Verkehrs- und Gebäudeflächen ist zur örtlichen Versickerung in die belebte Bodenzone der Vegetationsflächen zu führen. Soweit erforderlich sind dafür geeignete Anlagen (Mulden o.ä.) zu schaffen.</p>
--	--	---	--



		<p>werden. Ein möglicher Einsatz von Ökopflaster ist anhand der konkreten Grundwasserverhältnisse zu prüfen. Die zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser von abflusswirksamen Flächen größer 800 m² und Gebäude mit einer Grundfläche größer 400 m² über Versickerungsanlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 8 WHG. Eine insofern erforderliche Zulassung zur Niederschlagsentwässerung erfolgt im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens und der Beteiligung der Wasserbehörde an diesem.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind auf der Ebene der Objektplanung und Bauausführung zu berücksichtigen. Es erfolgt die Übernahme als Hinweis in die Begründung.</p>
		<p><i>Sachgebiet Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde</i> Bodenschutz Es ist sicherzustellen, dass von der baulichen Maßnahme keine Besorgnis für das Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung gem. § 7 Satz 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) i. V. m. § 3 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hervorgerufen wird. Insbesondere Bodenverdichtungen durch Befahrung mit z. B. Baumaschinen und/oder Lagerung von Baumaterial/-abfällen außerhalb des Baufeldes. Flächen, welche im Verlauf der baulichen Maßnahmen beansprucht werden (z. B. temporäre Baustelleneinrichtungen), müssen Rekultivierungsmaßnahmen unterzogen werden, damit bodenphysikalische Eigenschaften dem Ausgangszustand entsprechen. Gemäß §1 Abs. 3 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die anfallenden Mengen an Bodenaushub sind sowohl in der Planung als auch in der Ausführung nach Ober- sowie Unterboden zu trennen. Wird im Rahmen der Baumaßnahme Oberboden abgetragen, der nicht unmittelbar am Entstehungsort wieder eingebaut werden soll, sondern anderweitig z. B. im Landschaftsbau verwertet wird, sind die in §§ 6-8 BBodSchV geregelten Anforderungen an Bodenmaterialien zu beachten, ggf. bestehen Anzeigepflichten bei der zuständigen Behörde. Abfallentsorgung Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß nach der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) zu deklarieren. Alle Abfälle sind einer ordnungsgemäßen, zulässigen und nachweisbaren Verwertung gemäß §§ 7 ff. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) respektive sollte dies nicht möglich sein, einer ordnungsgemäßen Beseitigung gemäß §§ 15 ff. KrWG zuzuführen. Dabei sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) einzuhalten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind auf der Ebene der Objektplanung und Bauausführung zu berücksichtigen. Es ergeben sich keine abzuwägenden Sachverhalte.</p>



		<p>Anfallende gefährliche Abfälle sind gemäß Sonderabfallentsorgungsverordnung (SAbfEV) der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg / Berlin mbH-(SBB) anzudienen. Werden gefährliche Abfälle einem Einsammler übergeben, so sind die Übernahmescheine getrennt nach Abfallart in zeitlicher Reihenfolge geordnet in einem Register gemäß § 24 NachwV abzuliegen.</p> <p>Die Abfallentsorgungswege sind auf Verlangen der zuständigen Behörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG darzulegen.</p> <p>Einsatz von Recycling-Baustoffen</p> <p>Der Einbau von Recyclingmaterialien (Ersatzbaustoffe) hat nach der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfolgen. Die Verwendung mineralischer Ersatzbaustoffe (MEB) sowie von nicht aufbereitetem Bodenmaterial und Baggergut in technischen Bauwerken des Straßen- und Erdbaus ist nur noch zulässig, wenn diese Ersatzbaustoffe einer der in der ErsatzbaustoffV definierten Materialklasse zugeordnet werden und die sonstigen Anforderungen zur Verwendung eingehalten werden. Gemäß § 22 ErsatzbaustoffV ist der Einbau bestimmter MEB oder deren Gemische ab einem vorgesehenen Einbaugesamtvolumen von mindestens 250 Kubikmetern (m³) sowie der Einbau bestimmter MEB in Wasserschutzgebieten / Heilquellenschutzgebieten vier Wochen vor Beginn des Einbaus schriftlich oder elektronisch der zuständigen Behörde vom Verwender anzuzeigen (Voranzeige).</p>	
		<p><u>Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung</u></p> <p><i>1 Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung</i></p> <p>Die künftigen Wohneinheiten sind gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung (AES) mit Nutzungsbeginn an die öffentliche Abfallentsorgung des LOS anzuschließen. Die überlassungspflichtigen Abfälle sind dem LOS zu überlassen. Es ist ausreichendes Behältervolumen vorzuhalten und zu nutzen. Die Bemessung des Mindestbehältervolumens für die Erfassung von gemischten Siedlungsabfällen erfolgt anhand der auf dem Grundstück amtlich gemeldeten Personen. Pro Person wird ein Mindestbehältervolumen von 5 Litern pro Woche zugrunde gelegt.</p> <p><i>2 Anforderungen an die Verkehrsflächen</i></p> <p>Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen mit folgenden Kenndaten befahrbar sein: Gesamtmasse 32,00 Tonnen, Länge 12,00 Meter, Breite 2,55 Meter, Höhe 4,10 Meter. Bei den Verkehrsflächen sind dem entsprechend die erforderliche Mindestbreite von 3,55 Meter und die erforderliche Mindestdurchfahrts Höhe von 4,20 Meter zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzung über die öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan gewährleistet die ordnungsgemäße Erschließung des Wohngebietes. Die Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsfläche stellt die Nutzung durch Fahrzeuge des Entsorgungsträgers sicher.</p>



		<p>Die Planung und Bauausführung hat so zu erfolgen, dass zur Sicherung der Abfallentsorgung das Grundstück mit den Entsorgungsfahrzeugen erreichbar ist und die zur Abholung vor dem Grundstück bereitgestellten Abfallbehälter geleert werden können. Dabei müssen alle gesetzlichen Regelungen eingehalten werden.</p> <p>Die Befahrbarkeit muss darüber hinaus unter Beachtung der DGUV-Regeln für die Abfall-wirtschaft zur Unfallvermeidung gewährleistet sein, insbesondere DGUV-Regel 114-601. Bei Einhaltung der Vorgaben der RAS 06 ist dies in der Regel erfüllt.</p> <p>3 Bereitstellung der Abfallbehälter, Zuwegung zu den Standplätzen Die zur Leerung bzw. Abholung vorgesehenen Abfallbehälter sind bis 06.30 Uhr des jeweiligen Entsorgungstages vor dem Grundstück bzw. festgelegten Stellplatz bereitzustellen und nach der Leerung unverzüglich von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entfernen. Die Gelben Säcke sind bis 06:00 Uhr zur Abholung bereitzustellen. Der Landkreis kann eine Verlegung des Platzes, an dem Abfallbehälter zur Entleerung bereitgestellt werden, verlangen, wenn die Zuwegung versperrt oder für Entsorgungsfahrzeuge nicht befahrbar ist und dadurch der Transport der Abfallbehälter in unzumutbarer Weise erschwert wird.</p> <p>Innerhalb des Grundstücks zur Leerung bereitgestellte Abfallbehälter werden nur gegen Entrichtung einer zusätzlichen Holgebühr geleert. Wird diese Leistung gewünscht, ist sie beim KWU-Entsorgung schriftlich zu beantragen. Der Antrag auf Holen gilt dann als Zustimmung zum Betreten bzw. Befahren des Grundstückes bzw. des Standplatzes der Abfallbehälter. Die maximale Entfernung, (Transportweg) über die ein Abfallbehälter transportiert wird, beträgt bei Behältern bis 240 Litern 50 Meter und bei 1.100-Liter-Behältern 30 Meter.</p> <p>Die Leerung von Abfallbehältern innerhalb des Grundstücks ist ferner nur dann möglich, wenn die Zuwegung für Entsorgungsfahrzeuge mit den genannten Kenndaten befahrbar und eine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden ist.</p> <p>4 Bemessung von Stellflächen für die Abfallbehälter Im öffentlichen Verkehrsraum sind ausreichende Stellflächen für die Abfallbehälter und neben der Fahrbahn ausreichende Flächen für die Bereitstellung der Abfallbehälter vorzusehen. Bei der Planung der Stellplätze für die öffentliche Abfallentsorgung ist der Platzbedarf für die landkreiseigenen Abfallbehälter und zusätzlich für die zur Abholung bereitzustellenden Gelben Säcke zu berücksichtigen.</p> <table border="1" data-bbox="622 1361 1205 1390"> <tr> <td>120 Liter</td> <td>240 Liter</td> <td>1.100 Liter</td> </tr> </table>	120 Liter	240 Liter	1.100 Liter	<p>Die Hinweise sind auf der Ebene der Objektplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.</p> <p>Es ergeben sich keine abzuwägenden Sachverhalte.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ergeben sich keine abzuwägenden Sachverhalte.</p>
120 Liter	240 Liter	1.100 Liter				



		50 cm x 60 cm	60 cm x 80 cm	160 cm x 160 cm		
		...				
		<p><u>Bauordnungsamt</u> <i>Sachgebiet Technische Bauaufsicht</i></p> <p>...</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der Planzeichnung ist eine Bemaßung der Breiten des Baufensters zu ergänzen, um diese eindeutig festzusetzen. - Bei der geplanten zulässigen Gebäudegröße können sich erforderliche Abstandsflächen > 3 m ergeben. Damit kann das Baufenster nahe der Nachbargrundstücke u. U. nicht voll ausgenutzt werden. - Die textlichen Festsetzung 5 und 6 legen fest, dass im Baugenehmigungsverfahren die Erfüllung von Anforderungen an den Schall- und Erschütterungsschutz geprüft werden soll. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nicht vorgesehen. Es werden lediglich die entsprechenden Erklärungen der Ersteller des Schall- bzw. Erschütterungsnachweises mit der Anlage 8.7 allerdings erst zum Baubeginn abgefordert. Demnach kann der B-Plan maximal einzuhaltende Anforderungen definieren. 				<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Bemaßung des Baufensters wird ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei der Objektplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Textfestsetzungen werden korrigiert, die Verweise auf das Baugenehmigungsverfahren werden entfernt.</p>
		<p><i>Aufgabengebiet untere Denkmalschutzbehörde</i></p> <p>Im Plangebiet sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmale betroffen. Vorsorglich wird auf § 11 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) verwiesen.</p>				<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
		<p><i>Aufgabengebiet Bauleitplanung</i></p> <p>Das durch die Stadt angestrebte Bebauungsplanverfahren soll auf der Grundlage des § 13a BauGB erfolgen.</p> <p>Das beschleunigte Verfahren (§ 13a BauGB), für dessen Anwendung unter anderem gefordert wird, dass die Planfläche von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen wird - also faktisch rundum von Bebauung umgeben ist, kann hier nicht zum Einsatz kommen. Es ist das Regelverfahren durchzuführen.</p> <p>Es ist nicht korrekt, dass hier nur ein Planverfahren zu führen ist, weil sich das beabsichtigte Vorhaben nicht nach § 34 BauGB in die Umgebung einfügt. Das Plangebiet gehört zweifelsfrei zum Außenbereich. Es ist nicht Bestandteil der Klarstellungssatzung und konnte aufgrund fehlender Prägung durch die Umgebungsbebauung auch nicht im Rahmen der 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Storkow als Ergänzungsfläche (Nr. 18) bestätigt werden.</p>				<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren weitergeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB, jeweils in Verbindung mit § 4 a BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden als frühzeitige Beteiligung gewertet. Die Planung wird als Angebotsplanung mit dem Titel „Bebauungsplan „Wohngebiet Storchenweg““ fortgesetzt. Die Begründung wird entsprechend geändert.</p>



		<p>Das, entsprechend der Begründung zum B-Plan formulierte städtebauliche Ziel besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung zu schaffen.</p> <p>Ein privater Investor möchte 24 Wohneinheiten in einem Mehrfamilienhaus realisieren. Die Nach der Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgelegt.</p> <p>Es sind alle in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Abs. 3 werden lediglich um Gartenbaubetriebe und Tankstellen reduziert.</p> <p>Nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept wird nur ein Wohngebäude (zwei Hauptbaukörper mit Verbinder) im Plangebiet vorgesehen. Auch in der Begründung wird ausschließlich Wohnnutzung beschrieben. Die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes wäre nicht mehr gegeben und das Baugebiet verliert seinen Charakter.</p> <p>Zum jetzigen Stand ist lediglich ein reines Wohngebiet zu erkennen. Unter diesem Aspekt sind die auf das Plangebiet einwirkende Immissionen und die Verträglichkeit neu zu betrachten.</p> <p>Aufgrund der unmittelbaren Lage des Baugrundstückes an der Bahnstrecke der Deutschen Bahn AG kann hinsichtlich der Immissionen die Entwicklung eines reinen Wohngebietes infrage gestellt werden.</p> <p>Wird die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes allein im Hinblick auf die geringeren Immissionsrichtwerte gewählt, handelt es sich um einen „Etikettenschwindel“, der planungsrechtlich nicht gedeckt ist.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes sind zwei Laubbäume zu pflanzen. Die dafür getroffene textliche Festsetzung Nr. 7 ist wegen fehlender Bestimmtheit unwirksam. Das Pflanzgebot ist in der Planzeichnung nicht dargestellt. Es ist daher schon deswegen nicht hinlänglich bestimmt. Zudem kann der Planunterworfenen aus der Festsetzung nicht entnehmen an welcher Stelle die Pflanzungen erfolgen sollen. Die Standorte sind näher zu bestimmen.</p> <p><i>Hinweise zur Begründung</i> Seite 12 Die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm betragen laut abgebildeter Tabelle für allgemeine Wohngebiete 55 dBA am Tag und 45 dBA in der Nacht.</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Das Plangebiet soll vorwiegend der Deckung des Bedarfes an Wohnraum in der Stadt Storkow (Mark) dienen. Die Stadt verfolgt mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet Storchenweg“ das Ziel, mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes weiterhin die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zuzulassen. Das geplante Gebäude lässt zum Beispiel die Nutzung durch einen Pflegedienst, die Ansiedlung einer Physiotherapie oder eine Nutzung durch Ärzte oder sonstige freie Berufe zu. Ebenso sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO mit der Ausnahme von Tankstellen und Gartenbaubetrieben in der Planung berücksichtigt werden. Vorstellbar wäre, etwa im Erdgeschoss, eine Integration von nicht störendem Gewerbe.</p> <p>Es erfolgt eine Ergänzung des städtebaulichen Konzeptes um die optionalen ergänzenden Nutzungen aus dem § 4 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO.</p> <p>Es handelt sich im vorliegenden Verfahren nicht weiterhin um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, das städtebauliche Konzept ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und nicht verbindlich.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird beibehalten.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Es erfolgt die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die folgende Änderung der textlichen Festsetzung: „Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 2 heimische, standortgerechte Laubbäume ...“</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend präzisiert.</p>
--	--	---	--



		<p>Im weiterführenden Text wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags mit 60 dBA angegeben. Hier ist Übereinstimmung herzustellen. Seite 22 Für die Bebauung im Umfeld wird nördlich und östlich des Plangebietes eine Zwei- und Dreigeschossigkeit beschrieben. Nördlich des Plangebietes, an der Rudolf-Breidscheid-Straße, ist keine dreigeschossige Bebauung vorhanden. Östlich an das Plangebiet schließen Nebengebäude an, die eingeschossig sind.</p>	<p>Mit der Hauptbebauung Breitscheidstraße 39 (Flurstück 126, Flur 26) befindet sich ein 3-geschossiges Gebäude am Storchenweg unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches. Die Festsetzung der Geschossigkeit folgt dem Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Erfordernis wirtschaftlichen Bauens. Es wird die maximale Ausnutzung versiegelter Flächen angestrebt. Nicht zuletzt erweist sich eine mehrgeschossige Bauweise als langfristig energie- und ressourceneinsparender. Die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse wird beibehalten.</p>
		<p><u>Amt für Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz</u> <u>Aufgabengebiet Vorbeugender Brandschutz</u> Zur o. g. Planung wird, gemäß § 32 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) in Verbindung mit der VV des MIK BB zum BbgBKG sowie unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Feuerwehr wie folgt Stellung bezogen: Die Belange der Brandschutzdienststelle sind ausreichend Berücksichtigt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
L2	Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung (02.07.2024)	<p>Siehe L1, Punkt <u>Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung</u></p>	<p>Siehe L1, Punkt Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung</p>
T9	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (06.08.2024)	<p>...die Stadt Storkow (Mark) beabsichtigt mit der Aufstellung des VBP „Wohngebiet Storchenweg“ die Schaffung neuer seniorengerechter Wohnbauflächen. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich der Stadt Storkow und umfasst ca. 0,3 ha. Das Vorhaben befindet sich in Einklang mit den Zielen und regionalplanerischen Erfordernissen der Raumordnung.</p> <p>Hinweise Die Stadt Storkow (Mark) ist im Teilregionalplan „Siedlungsstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ nach Z 2.1 als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) festgelegt. Gemäß Z 5.7 LEP HR erhalten GSP als weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung ergänzend zu den quantitativ nicht begrenzten Potenzialen der Innenentwicklung, sowie der Eigenentwicklungsoption (1 ha / 1.000 EW), eine zusätzliche Wachstumsreserve von 2 ha pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die wesentlichen Inhalte ergänzt.</p>



		Die ggf. erforderliche Prüfung der zur Verfügung stehenden Entwicklungsoptionen und Wachstumsreserve erfolgt durch die Gemeinsame Landesplanung (GL)....	
T10	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst (10.07.2024)	... zur Beplanung des o.g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer von Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen des Planes. ... Hinweis zu Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern ...	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die wesentlichen Inhalte ergänzt.
V1	Deutsche Telekom Technik GmbH (08.07.2024)	Im Planbereich befinden sich in der Straße Storchenweg Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu beantragen: T-NL-Ost-PTI-32-Team-AS@telekom.de	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt. Die Begründung wird um die wesentlichen Inhalte ergänzt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Verlegung von Medien zur öffentlichen Versorgung grundsätzlich zulässig. Eine entsprechende Festsetzung ist nicht erforderlich. Der Hinweis ist auf der Ebene der Objektplanung zu berücksichtigen. Es ergeben sich keine abzuwägenden Sachverhalte. Die folgenden Hinweise sind auf der Ebene der Objektplanung und Bauausführung zu berücksichtigen. Es ergeben sich keine abzuwägenden Sachverhalte.



		<p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p> <p>Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel), - Nutzung des Leitungsauskuftsportal der infrest GmbH (www.infrest.de) oder - E-Mail: Planauskunft_brandenburg@telekom.de <p>über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	
V6	Wasser- und Landschaftspflegeverband „Untere Spree“ (03.07.2024)	<p>In dem von Ihnen gekennzeichneten Bereich befinden sich keine Anlagen oder Gewässer der II. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Verbandes. Daher werden von Seiten des Verbandes keine Einwände erhoben bzw. Hinweise gegeben</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ergeben sich keine abzuwägenden Sachverhalte.</p>
V7	50Hertz Transmission GmbH (02.07.2024)	<p>...Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH. ...</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ergeben sich keine abzuwägenden Sachverhalte.</p>
V8	Busverkehr Oder-Spree GmbH (02.07.2024)	Keine Einwände seitens Busverkehr Oder Spree	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ergeben sich keine abzuwägenden Sachverhalte.</p>
K1	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände (11.07.2024)	<p>Grundsätzliche Bedenken bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht nicht. Allerdings befindet sich das Plangebiet gleich neben den geschützten Storkower Salzwiesen. Die Salzwiesen bieten ein großes Insektenangebot für Vögel und Fledermäuse. Da die Gebäude dreigeschossig gebaut werden sollen, ist die Integrierung von Nisthilfen für Gebäudebrüter und Fledermäuse, Mehlschwalben und Mauersegler geradezu unerlässlich. Um Vogelanflug zu vermeiden ist Vogelschutzglas zu verwenden. Größere ungliederte Verglasungen sind zu vermeiden.</p> <p>Auf dem südwestlichen Teil des Grundstücks soll der Parkplatz entstehen, aus dieser Himmelsrichtung kommt die größte Wärmestrahlung, dadurch</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise befolgt.</p> <p>Da das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren weitergeführt wird, erfolgt die Bearbeitung der Eingriffs-Ausgleichsplanung in Form eines Grünordnungsplans sowie die Durchführung einer Umweltprüfung mit Erarbeitung eines Umweltberichts.</p> <p>Im Interesse der Belange von Natur und Landschaft erfolgt die Abarbeitung der Eingriffsregelung. Die gesetzlichen Vorgaben zum Artenschutz werden berücksichtigt.</p>



		<p>werden der Parkplatz und das neuzubauende Gebäude extrem aufgehellt. Daher wäre hier lediglich eine wassergebundene Schotterdecke zur Befestigung der Grundfläche wünschenswert. Abpflanzungen entlang der Bahnstrecke mit mittel- bis großkronigen Bäumen sind aus klimatischer aber auch Immissionsschutzsicht empfehlenswert.</p> <p>Die vorgesehenen 2 Ersatzpflanzungen für den zu fallenden Großbaum (Walnuß) sind keineswegs ausreichend, um die Zielstellung einer hohen Qualität des Umfeldes im Zuge der gärtnerischen Anlage zu gewährleisten (s. S. 9, Pkt.4.2 städtebauliches Konzept).</p> <p>Außenwandbegrünungen wären aufgrund der 3-stöckigen Baukörper sinnvoll. Die Außenanlage sollte insbesondere durch Strauch- und Baumpflanzungen gestaltet werden. Hierbei sind insektenliebende Blühsträucher (s. Liste MUNR) und/oder einheimische Sträucher bzw. Laubbäume (auch Obst/Wildobst) zu bevorzugen.</p> <p>Anfallendes Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern.</p> <p>Für die Dachflächen ist die Aufbringung von Solarmodulen zu prüfen und möglichst festzusetzen.</p> <p>Die Festsetzungen zu Einfriedungen und Lichtemission werden begrüßt.</p>	<p>Die Planung trifft Einschränkungen zu Flächenbefestigungen, um deren Wasser- und Luftdurchlässigkeit zu gewährleisten.</p> <p>Auf der Südwestseite des Geltungsbereiches sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, auf denen Maßnahmen zur Eingrünung zur Bahnstrecke hin vorgesehen sind.</p> <p>Die vorgegebene Pflanzliste orientiert sich an gebietsheimischen Gehölzen gemäß dem Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg.</p> <p>Das anfallende Oberflächenwasser wird vor Ort versickert.</p> <p>Die gesetzlichen Vorgaben zur Integration von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen.</p>
N1	<p>Amt Scharmützelsee (05.07.2024)</p>	<p>Keine Einwände der Gemeinden Reichenwalde und Wendisch Rietz gegen die o.g. Planung</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abzuwägenden Sachverhalte.</p>

B. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit:

lfd. Nr.	Stellungnahmegeber/in (Datum)	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
B1	<p>Bürger/-in 1 (23.07.2024)</p>	<p>...„Wir sind direkt Betroffene des Bauvorhabens, da die Bebauung direkt hinter unserem Grundstück geplant wird.</p> <p>Wir sind für ein neues und modernes Storkow, welches Zuzug ermöglicht und auch seniorenrechteten Wohnraum gutheißt. Jedoch sehen wir die Fläche als ungeeignet, um ein solch großes Projekt zu verwirklichen, da es nicht stimmig zu der Umgebungsbebauung ist und ein Störfaktor im Stadtbild aufweisen würde. Ein dreigeschossiges Wohnobjekt passt nicht in ein Gebiet, welches von Einfamilienhäusern und Natur geprägt ist. Hinzu kommt, dass wir uns persönlich für Storkow als Wohnort entschieden haben, da wir raus aus der Großstadt und naturnah leben wollten. Das dort gebaut wird war uns bewusst, jedoch dachten wir, dass es eher in Richtung 34 BauGB gehen wird und sich der Umgebungsbebauung anpasst, sprich Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften etc. Denkbar wäre auch ein Mehrfamilienhaus wie das in der Rudolf-Breitscheid-Straße 39. Mit einem dreigeschossigen Wohnobjekt als Aussicht mit einer Höhe von fast 12 Metern, könnte man meinen weiterhin in</p>	<p>Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der Hauptbebauung Breitscheidstraße 39 (Flurstück 126, Flur 26) befindet sich ein 3-geschossiges Gebäude am Storchenweg unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches. Die Planung folgt der Vorgabe des §1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. „Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ (§1 BauGB)</p>

zur Beschlussvorlage:
BV/...../.....

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohngebiet Storchenweg“
Fassung des Entwurfs vom: 17.04.2024

Stadt Storkow (Mark)
Bauamt
Bauleitplanung / Stadtentwicklung



Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen vom 08.07.2024 bis einschließlich 09.08.2024

Seite 13 von 13

		Berlin zu wohnen, was eventuell auch andere Personen davon abhalten könnte Storkow als ihr neues zu Hause zu wählen, in Bezug auf ein ländliches Leben. Wir denken, dass es für ein solches Projekt sicherlich geeignetere Grundstücke in Storkow gibt, bei welchen eventuell auch die Grundflächenzahl der versiegelten Fläche eine etwas geringere ist, um den naturnahen Charme zu halten. Um es nochmal zu verdeutlichen. Wir sind nicht zwangsläufig gegen die Bebauung des Grundstückes. Jedoch erscheint uns das Ausmaß des Bauvorhabens für dieses Grundstück und diese Umgebung nicht passend.“...	Die Festsetzungen zur GRZ und zur Zahl der Vollgeschosse werden daher beibehalten. (siehe auch Punkt L1, Aufgabengebiet Bauleitplanung)
B2	Bürger/-in 2 (04.08.2024)	„Hiermit möchte ich Ihnen mitteilen das die Familie (<i>Name anonymisiert</i>) es ablehnen tut die Bebauung am Storchenweg eine Wohneinheit zu bauen . Da man uns vor ein paar Monaten gesagt hat das dieses kein Bauland ist und wir uns von der Stadt Storkow dies bezüglich betrogen fühlen und wir auch diese schöne Landschaft für Tiere und Mensch erhalten wollen .“	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die Planung erfolgt auf der Grundlage eines Aufstellungsbeschlusses der Stadt Storkow (Mark) und steht im öffentlichen Interesse. An der Planung wird festgehalten.