

Stadt Storkow (Mark)



Bebauungsplan **„Ehemaliges Kalksandsteinwerk“**

Begründung

Vorentwurf
August 2024

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

Bearbeitung: **regioteam**
Büro für Stadtplanung und Regionalwirtschaft
Bundesplatz 8, 10715 Berlin
Telefon: (030) 789 594 - 51
email@spathnagel.de

Inhaltsverzeichnis

TEIL I – STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	4
1. Einführung	4
1.1 Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2. Ausgangssituation	5
2.1 Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung	5
2.2 Bebauung und Nutzung	6
2.3 Erschließung	6
2.4 Eigentum	7
2.5 Kampfmittelbelastung / Altlasten	7
2.6 Bodendenkmäler	7
3. Planungsbindungen	7
3.1 Landesplanung	7
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007	8
3.1.2 Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	8
3.1.3 Berücksichtigung des Vorrangs der Innenentwicklung	9
3.2 Regionalplanung	10
3.3 Landschaftsschutzgebiet	11
3.4 Naturschutzgebiet	11
3.5 Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiet	11
3.6 Flächennutzungsplan	11
3.7 Angrenzende Bebauungspläne	12
3.8 Integriertes Stadtentwicklungskonzept und Stadtleitbild	12
4. Planungskonzept	13
4.1 Ziele der Planung	13
4.2 Städtebauliches Konzept	13
5. Erläuterung der Festsetzungen im Einzelnen	15
6. Auswirkungen der Planung	15
TEIL II – UMWELTBERICHT	17
7. Umweltbericht	17
7.1 Einleitung	17
7.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	17
7.1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne	17
7.1.3 Gebiets- und Artenschutz	22
7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	24
7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) gegliedert in Schutzgüter	24
7.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	28
7.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung gegliedert in Schutzgüter	30
7.2.4 Prüfung auf FFH-Verträglichkeit	30
7.3 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Bewältigung der städtebaulichen Eingriffsregelung	31

7.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
7.5	Zusätzliche Angaben	31
7.5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	31
7.5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung einschließlich Ausgleichsmonitoring	31
7.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	31
7.7	Quellen	32
TEIL III: VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGEN		34
8.	Verfahren	34
8.1	Aufstellungsbeschluss	34
9.	Rechtsgrundlagen	34

TEIL I – STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

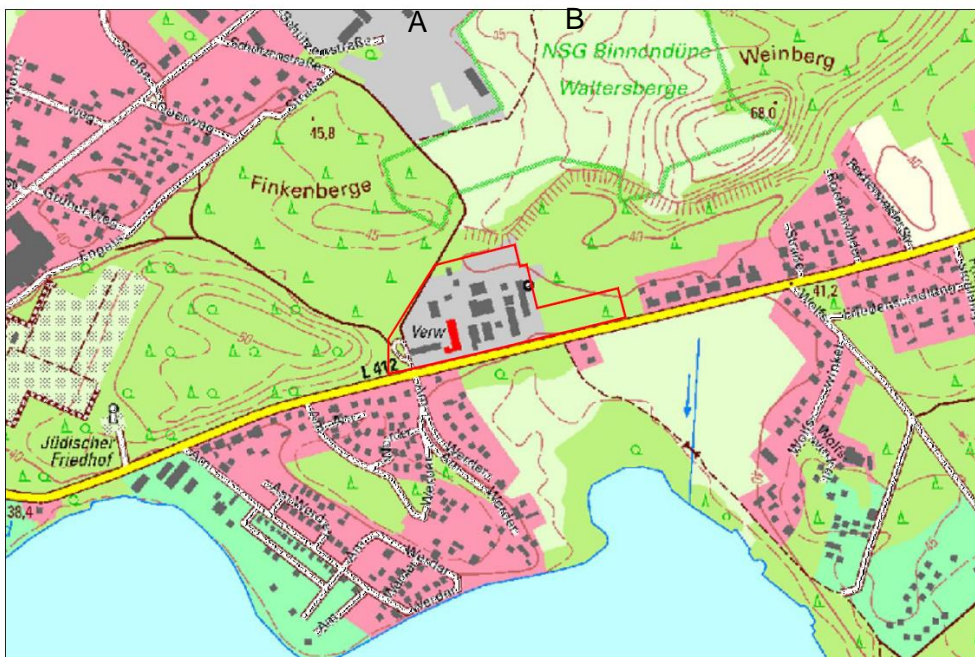
1. Einführung

1.1 Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemaliges Kalksandsteinwerk“ (im Folgenden „Plangebiet“) liegt im nordöstlichen Bereich der Kernstadt Storkow in der Stadt Storkow (Mark), südlich der Binnendüne Waltersberge.

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der Flur 6 der Stadt Storkow (Mark). Die Flurstücke 144/12, 144/29, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159 liegen vollständig, die Flurstücke 144/33, 187 und 188 teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Insgesamt wird somit eine Fläche von 2,7 ha überplant.

Das Plangebiet wird westlich und nordwestlich durch die Waldflächen an der Binnendüne Waltersberge, nördlich durch Binnendüne selbst, östlich teilweise durch das Flurstück 144/33 und südlich durch die Reichenwalder Straße (Landesstraße L 412) begrenzt. Das Plangebiet bezieht außerdem eine südliche Teilfläche des Flurstücks 144/33 zwischen der bestehenden Gewerbebebauung und der Wohnzeile Reichenwalder Straße 37-52 mit ein und umfasst dort straßenbegleitend bewaldete Flächen in einer Tiefe von etwa 40 m. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Übersichtskarte
(ohne Maßstab)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemaliges Kalksandsteinwerk“ ist das Ziel der Stadt Storkow (Mark), einen industriell-gewerblich geprägten isolierten Altstandort am Rand der Kernstadt in exponierter Lage zwischen Binnendüne und Dolgensee mit dem Ziel einer verträglichen Nachbarschaft von Wohnen, Gewerbe und Freiräumen neu zu ordnen und städtebaulich zu entwickeln. Einer der Grundstückseigentümer im Plangebiet verfolgt die Absicht, die in seinem Eigentum befindlichen Flächen im westlichen und nördlichen Teil des Geltungsbereichs für den Wohnungsbau zu nutzen. Die im mittleren Teil des Geltungsbereichs vorhandenen Gewerbebetriebe genießen Bestandsschutz,

können sich an diesem Standort jedoch wegen der Nachbarschaft der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich Werder nur eingeschränkt weiterentwickeln. Langfristig verfolgt die Stadt das Ziel, potentiell störende gewerbliche Nutzungen im Gewerbegebiet Neu Boston anzusiedeln, dessen Erweiterung in Vorbereitung ist. Im östlichen Teil des Plangebiets möchte die Stadt die Wohnbebauung entlang der Reichenwalder Straße ergänzen, um einen städtebaulichen Zusammenhang mit dem anschließenden Wohnquartier Wolfswinkel herzustellen, der derzeit durch ein Waldstück unterbrochen ist.

Das Waldstück an der Reichenwalder Straße ist dem planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen. Die Errichtung neuer Wohngebäude ist dort als „sonstiges Vorhaben“ nach den Maßgaben von § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, u.a. dürfen dem Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegenstehen. Dies ist vorliegend jedoch nicht von vornherein auszuschließen.

Die übrigen Teile des Plangebiets liegen überwiegend im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Storkow, Vorhaben sind dort auf Grundlage des § 34 BauGB (Gebot der Einfügung nach Art und Maß der Nutzung) zu beurteilen. In der Gemengelage wären Wohnnutzungen wohl ebenso zulässig wie Gewerbe; allerdings könnte die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben im Fall eines Heranrückens schnell stark eingeschränkt sein. Soweit in Randbereichen außerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung § 35 BauGB zur Anwendung kommen würde, wäre eine bauliche Weiterentwicklung gleich welcher Art dort praktisch ausgeschlossen. Weiter erscheint für eine Neuordnung des kleinteilig parzellierten Gebiets eine Sicherung der inneren Erschließung unabdingbar.

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ist mit diesen aktuellen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Standort nicht vereinbar. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist somit erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend den Planungszielen der Stadt zu gewährleisten.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt an der Reichenwalder Straße (L 412), der Ausfallstraße aus der Kernstadt Storkow in Richtung Nordosten. Es befindet sich zwischen der Kernstadt nördlich des Storkower Kanals und dem Wohnplatz Wolfswinkel, der ebenfalls Teil der Kernstadt ist, sowie zwischen den Naturräumen der Binnendüne Waltersberge und dem Großen Storkower See. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt knapp 2 km, zum Bahnhof etwa 3 km.

Südlich der Reichenwalder Straße grenzt ein von Einzelbäumen und Baumgruppen überstandenes Feuchtgebiet an, das sich bis zum Storkower See erstreckt. Westlich davon liegt das ursprünglich als Wochenendhaussiedlung angelegte Gebiet „Am Werder“, welches mittlerweile großenteils zu Wohnzwecken genutzt wird. Nördlich der Straße finden sich Waldflächen, die sich westlich des Plangebiets bis zum Friedhof der Stadt Storkow (Mark) in etwa einem Kilometer Entfernung erstrecken. Nördlich und nordöstlich des Plangebiets leiten lichter bewaldete Flächen zur Binnendüne Waltersberge über. Dabei handelt es sich teilweise um die Sandabbauflächen des bis 1944 bestehenden Kalksandsteinwerks Storkow. Östlich des Plangebiets zieht sich jenseits entlang der Reichenwalder Straße eine straßenbegleitende Einzelhausbebauung bis zum Ortsausgang hin.

Eine eindeutige räumliche oder funktionale Zuordnung des Plangebiets zu einer der umliegenden städtebaulichen oder landschaftsräumlichen Strukturen ist nicht möglich. Der bestehende Gewerbe-

standort hat sich als Solitär ohne Bezug zu oder Einbindung in die umliegenden Teile der Kernstadt Storkow entwickelt. Eine Verflechtung mit anderen Gewerbestandorten der Stadt ist nicht erkennbar.

Nähere Angaben zur landschaftsräumlichen Situation finden sich im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung), der im weiteren Aufstellungsverfahren ergänzt wird.

2.2 Bebauung und Nutzung

Im westlichen Teil des Plangebiets finden sich geschotterte Abstellflächen sowie Unterstände für Kraftfahrzeuge. Entlang der Reichenwalder Straße folgen – stadtauswärts gesehen – ein Handelsbetrieb für Kfz-Teile mit Selbsthilfewerkstatt, ein Handelsbetrieb für Kfz und Kfz-Teile und Vermittlung von Dienstleistungen rund um Kfz, ein Handelsbetrieb für Kfz und Kfz-Teile, ein Handelsbetrieb für Zaunsysteme, ein Dienstleister für Brandsicherheit, eine Fahrschule, ein Heizungs- und Sanitärinstallateurbetrieb, ein Betrieb für Gebäudeabbruch und -sanierung sowie ein Metallbaubetrieb. Der Betrieb für Gebäudesanierung nutzt die Flächen allerdings vorrangig zum Abstellen von Fahrzeugen. An der Adresse Reichenwalder Straße 29a werden derzeit Boote gelagert. Eine Lackiererei und eine Kfz-Werkstatt haben seit dem Aufstellungsbeschluss ihren Betrieb eingestellt. Die Bebauung ist überwiegend eingeschossig und geht in ihrem mittleren Teil wohl noch auf das bis zum Zweiten Weltkrieg hier vorhandene Kalksandsteinwerk zurück. Die Flächen der Gewerbebetriebe sind zu großen Teilen versiegelt oder stark verdichtet, der nördliche Randbereich mit einem Wohngebäude und Gartenflächen ist gering versiegelt. Der östliche Teil des Plangebiets zwischen dem Gewerbestandort und der Wohnbebauung Reichenwalder Straße 37-52 ist Teil der ehemaligen Sandabbaufläche und heute bewaldet.

2.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Reichenwalder Straße (Landesstraße L 412). Sie ist zweistreifig ausgebaut und verfügt beidseitig über befestigte Gehwege sowie über Straßenbeleuchtung und einzelne Straßenbäume. Der südliche Gehweg ist als Radweg im Zweirichtungsverkehr ausgewiesen.

Über die Reichenwalder Straße verkehrt die Buslinie 435 in der Relation Fürstenwalde- Reichenwalde-Storkow. Diese ist Teil des PlusBus-Netzes im Land Brandenburg und wird wochentags stündlich von ca. 5:00 bis 20:00 Uhr bedient, am Wochenende zweistündlich (Samstags 07:00 bis 19:00 Uhr, sonntags und feiertags 09:00 bis 17:00 Uhr). Es befindet sich eine Haltestelle in beide Fahrrichtungen auf Höhe des Plangebiets.

Die medienseitige Erschließung des Gebiets ist gegeben. Informationen über deren Ausformung und Leistungsfähigkeit werden im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt und entsprechend berücksichtigt.

Die innere Erschließung des Baugebiets, insbesondere der hinterliegenden Gewerbegrundstücke, erfolgt über schmale Wegegrundstücke, für die jeweils Nutzungsrechte grundbuchlich eingetragen sind.

2.4 Eigentum

Die Flurstücke im Plangebiet liegen überwiegend in unterschiedlichem privatem Einzeleigentum. Die Waldfläche im Osten und die Zufahrt zur Binnendüne im Westen des Geltungsbereichs sind Eigentum der Stadt Storkow.

Für den Vollzug des Bebauungsplans ist ein temporärer oder dauerhafter Grunderwerb durch die Stadt Storkow (Mark) nicht vorgesehen. Soweit für die innere Erschließung des Plangebiets Flächen gesichert und bauliche Maßnahmen durchgeführt werden müssen, werden mit den Eigentümern der Flurstücke, auf denen geplante Erschließungsanlagen liegen, in einem städtebaulichen Vertrag zu diesem Bebauungsplan Regelungen getroffen.

2.5 Kampfmittelbelastung / Altlasten

Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln liegen derzeit nicht vor.

Für den Gewerbestandort, und hier insbesondere für dessen südwestlichen Teilbereich, liegt ein Altlastenverdacht vor. In die zweite Änderung des Flächennutzungsplans für die Kernstadt Storkow – in Kraft getreten 2013 – wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Die langjährige gewerbliche Nutzung, insbesondere durch Betriebe aus der Kfz-Branche, könnte zu Verunreinigungen geführt haben. Ob dazu nähere Angaben vorliegen und welche Maßnahmen vor Aufnahme einer Wohnnutzung ggf. erforderlich wären, wird im Rahmen der Behördenbeteiligung zu klären sein.

2.6 Bodendenkmäler

Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangebiet liegen nicht vor.

Sollten bei den zukünftigen Arbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen u. ä., entdeckt werden, sind die Verpflichtungen gemäß dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) zu beachten. Demnach sind ggf. aufgefundene Bodendenkmale und Entdeckungsstätten unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG), mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

3. Planungsbindungen

3.1 Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten. Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden, Grundsätze sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht sind hier insbesondere:

- das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR – GVBl. II 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 1. Juli 2019,

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird im Rahmen der Beteiligung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg überprüft.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro) stellt den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg dar. Das im Land Brandenburg am 18. Dezember 2007 beschlossene Programm ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten. Es dient als Grundlage für alle nachfolgenden Planungsebenen.

Das LEPro sieht in § 3 Abs. 1 vor, die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung zu entwickeln. Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden; die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben; Priorität hat die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen (§ 5 Abs. 1, 2 und 4). Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden; die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums sollen vermieden werden (§ 6 Abs. 1 und 2). Angestrebt werden außerdem verkehrssparsame Siedlungsstrukturen und eine verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung. In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden (§ 2 Abs. 3).

3.1.2 Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der zum 1.7.2019 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Der LEP HR stuft die Stadt Storkow (Mark) gemäß Ziel Z 1.1 (Strukturräume der Hauptstadtregion) als Teil des weiteren Metropolenraums ein. Storkow ist nicht als zentraler Ort festgelegt.

Die Festlegungskarte des LEP HR zeigt die Waldflächen um die Binnendüne Waltersberge und um den Großen Storkower See als miteinander verbundene Teile des Freiraumverbundes. Nach Ziel Z 6.2 des LEP HR sind „raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ... ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.“ Aufgrund der entlang der Reichenwalder Straße vorhandenen Siedlungsteile, die auf der Maßstabsebene der Festlegungskarte nicht berücksichtigt werden, kann ein solcher Freiraumverbund nur noch an wenigen Punkten gesichert werden. Die Waldfläche im Osten des Plangebiets nimmt hier eine Schlüsselstellung ein. Ausnahmen von der o.g. Festlegung zum Freiraumverbund sind für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen, wie im vorliegenden

Bebauungsplan beabsichtigt, jedoch unter bestimmten Voraussetzungen möglich, zumal hier bereits im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dargestellt wird. Inwieweit diese Voraussetzungen hier gegeben sind und in welcher Breite ein Verbindungskorridor zwischen den angrenzenden Freiräumen im Bebauungsplan zu berücksichtigen sein wird, ist im weiteren Aufstellungsverfahren zu klären.

Weiterhin sind im vorliegenden Bebauungsplan die folgenden Ziele und Grundsätze des LEP HR zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

- Innenentwicklung und Funktionsmischung sollen Vorrang erhalten, vorhandene Infrastrukturen vorrangig genutzt werden (G 5.1 LEP HR)
- Neue Wohnsiedlungsflächen sollen an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen (Z 5.2 LEP HR)
- Die Siedlungsentwicklung soll nicht zu einer Erweiterung von Splittersiedlungen führen (Z 5.4 LEP HR).
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen im Freiraum ist dem Belang des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen (G 6.1 LEP HR)
- Die Entwicklung neuer Wohnsiedlungsflächen soll zu einer energie- und verkehrssparamen Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung beitragen (G 8.1 Abs. 1 LEP HR)
- Ökosysteme, die als Kohlenstoffsinken wirken können, sollen erhalten und entwickelt werden (G 8.1 Abs. 2 LEP HR)
- Bei Planungen und Maßnahmen sollen die Veränderungen durch den voranschreitenden Klimawandel im Sinne der Klimafolgenanpassung berücksichtigt werden, ganz wesentlich durch Maßnahmen mit Wirkung auf den Wasserhaushalt (G 8.3 LEP HR).

Der Bebauungsplan „Ehemaliges Kalksandsteinwerk“ überplant zum weitaus überwiegenden Teil vorhandene Siedlungsflächen. Die für eine Wohnbebauung vorgesehene Waldfläche an der Reichenwalder Straße schließt an die bestehende Wohnbebauung weiter östlich an und stellt den Siedlungszusammenhang mit der Kernstadt her.

Bei der Beurteilung des Vorrangs der Innenentwicklung und der Vermeidung von Splittersiedlungen sind die besonderen örtlichen Bedingungen in der Stadt Storkow (Mark) zu berücksichtigen. Aufgrund der landschaftsräumlichen Gegebenheiten mit weit in das Gebiet hineinreichenden, für eine bauliche Entwicklung ungeeigneten Landschaftsbestandteilen wie der Binnendüne Waltersberge und den Feuchtgebieten am Storkower See hat sich die Siedlungsentwicklung auf die dazwischen gelegenen bebaubaren Flächen konzentriert, die sich insbesondere entlang der Ausfallstraßen erstrecken und auch dort immer wieder durch freizuhaltende Flächen unterbrochen wird. Der vorliegende Bebauungsplan soll die Voraussetzungen für eine Stärkung des Siedlungszusammenhangs entlang der Reichenwalder Straße schaffen, wo die die Infrastrukturausstattung (Straße, regelmäßige Busanbindung, Mediierschließung) ohnehin vorgehalten werden muss und mitgenutzt werden kann. Einzelhandelseinrichtungen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind im Umkreis von etwa 2 km vorhanden und mit dem Bus oder dem Fahrrad gut erreichbar. Unter den gegebenen Rahmenbedingungen handelt sich damit in der Gesamtschau um einen geeigneten Standort für eine nachhaltige und umweltschonende Stadtentwicklung. Die Verfestigung einer Splittersiedlung ist damit nicht verbunden. (s. auch Kap. 3.1.3)

3.1.3 Berücksichtigung des Vorrangs der Innenentwicklung

Mit der Schließung der Lücke zwischen dem Gewerbestandort und der östlich davon gelegenen Wohnbebauung ist eine Inanspruchnahme bisheriger Außenbereichsflächen verbunden. Auch die für eine Beurteilung als Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB maßgeblichen Kriterien sind hier nicht gegeben. Für die bauliche Inanspruchnahme dieser Fläche ist gemäß der Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel aus § 1a Abs. 2 BauGB eine ergänzende Begründung erforderlich, die auf einer Ermittlung von Potentialen zur Innenentwicklung basiert.

Der Vollzug des Bebauungsplans geht mit einer Inanspruchnahme von etwa 0,36 ha Waldfläche einher. Darauf können, eine Aufteilung in fünf bis sechs Einfamilienhaus- oder vier bis fünf Doppelhausgrundstücke vorausgesetzt, bis zu zehn Wohneinheiten entstehen.

Dies muss ins Verhältnis zum Wohnungsbedarf und zu den vorliegenden Potentialen der Innenentwicklung in der Kernstadt Storkow gesetzt werden. Die Bereitstellung von Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser ist ausdrückliches Ziel der Stadt Storkow (Mark), die sich weiter als familienfreundlicher Wohnort entwickeln und profilieren möchte. Potentiale der Innenentwicklung für solche Wohngebäude bestehen vor allem im Bereich Karlslust sowie in den Wohngebieten entlang der Schützenstraße. Nicht alle diese Grundstücke werden kurz- bis mittelfristig tatsächlich für eine Bebauung verfügbar sein. Genaue Erhebungen dazu werden derzeit im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die gesamte Stadt Storkow (Mark) durchgeführt.

Nach einer eher schwachen Bautätigkeit in den 2000er-Jahren ist seit etwa 2015 ein spürbarer Zuzug zu beobachten, der mit einer zunehmenden Nachfrage nach Wohnraum in allen Formen einhergeht. Das dürfte u.a. auf den angespannten Wohnungsmarkt in Berlin und seinem engeren Umland sowie auf die Ansiedlung von Tesla in der Gemeinde Grünheide (Mark) zurückzuführen sein. Es ist anzunehmen, dass alle tatsächlich verfügbaren Grundstücke im Innenbereich innerhalb der kommenden zehn Jahre für den Wohnungsbau herangezogen werden. Eine begrenzte Neuausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich ist daher städtebaulich vertretbar.

Der Standort an der Reichenwalder Straße ist innerhalb der Kulisse möglicher Siedlungsflächenentwicklungen in mehrerer Hinsicht besonders geeignet. Hier handelt es sich nicht wirklich um eine Außenentwicklung, sondern um einen Lückenschluss zwischen den zusammenhängenden Siedlungsgebieten der Kernstadt und der zusammenhängend bebauten Ortslage Wolfswinkel. Da die geplante Zusatzbebauung linear der Straße folgt, müssen keine Erschließungsanlagen erstmalig hergestellt werden. Auch liegt der Standort unmittelbar an einer regelmäßig bedienten Bushaltestelle. Es handelt sich daher nicht um eine typische Form der Außenentwicklung. Die Wahl dieses Standortes deckt sich mit dem Ziel einer kompakten, an bestehenden Infrastrukturen orientierten Stadtentwicklung. Ein Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird geleistet (siehe hierzu die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht – eine genaue Bilanzierung wird im Zuge des Verfahrens erstellt).

3.2 Regionalplanung

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, soweit sie in Regionalplänen niedergelegt sind, wird durch die regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree geprüft.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat in ihrer Sitzung am 21.6.2021 den sachlichen Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" beschlossen. Darin wird Storkow dem weiteren Verflechtungsraum der Metropole und der Regionalen Wachstumskerne zugeordnet. Dort sollen insbesondere bei Infrastruktur- und Ansiedlungsentscheidungen die Lagegunst und die wirtschaftliche Bedeutung genutzt werden, um den Verflechtungsraum in seiner Funktion als Arbeits- und Wohnstandort nachhaltig zu stärken und weiterzuentwickeln (G 1.2). Weiterhin wird Storkow als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt, der gemäß Ziel Z 3.3 LEP HR als weiterer Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung Optionen zur Entwicklung zusätzlicher Wohngebiete sowie großflächigen Einzelhandels erhält.

Der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ der Regionalen Planungsgemeinschaft weist in Storkow keine Eignungsgebiete aus.

3.3 Landschaftsschutzgebiet

Unmittelbar westlich und nördlich des Plangebiets sowie südlich der Reichenwalder Straße (L 412) liegt das Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“ (Verordnung vom 11.6.1998, (GVBl.II/98, [Nr. 19], S.454), zuletzt geändert durch Verordnung vom 30.3. 2016 (GVBl.II/16, [Nr. 17])). Im Landschaftsschutzgebiet sind die in der Verordnung benannten Verbote, Genehmigungsvorbehalte und Maßnahmen zu beachten. Unmittelbare Auswirkungen auf das Plangebiet selbst ergeben sich daraus nicht.

3.4 Naturschutzgebiet

In einem Abstand von etwa 30 m zur nordöstlichen Ecke des Plangebiets beginnt das Naturschutzgebiet „Binnendüne Waltersberge“ (Beschluss Nummer 10 des Bezirkstages Frankfurt (Oder) vom 14.3.1990). Im Naturschutzgebiet gelten die Maßgaben des § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes¹. Eine gesonderte Verordnung als Naturschutzgebiet mit Benennung spezieller Schutzziele besteht nicht. Ob sich daraus Einschränkungen für die Bebauung und Nutzung des Plangebiets ergeben, wird im weiteren Aufstellungsverfahren geprüft.

3.5 Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiet

Die Binnendüne Waltersberge ist auch Schutzgegenstand des gleichnamigen FFH-Gebiets.² Es ist sicherzustellen, dass das Schutzgebiet durch den Vollzug der Planung nicht in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Teilen erheblich beeinträchtigt werden kann.

3.6 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für das Gebiet der Kernstadt Storkow (ohne Ortsteile), rechtswirksam seit dem 24.7.1997, trifft seit der zweiten Änderung von 2013 und der dritten Änderung von 2015 die folgenden Darstellungen für das Plangebiet:

- Der Hauptteil des vorhandenen Gewerbestandorts entlang der Reichenwalder Straße wird seit der zweiten Änderung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt.
- Ein schmaler Gebietsstreifen entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets im Übergang zu den Waldflächen an der Binnendüne Waltersberge mit einem vorhandenen Wohnhaus wird als gemischte Baufläche dargestellt.
- Die derzeitige Waldfläche zwischen den Gewerbegrundstücken und der östlich gelegenen Wohnzeile an der Reichenwalder Straße wird seit der dritten Änderung des Flächennutzungsplans als gemischte Baufläche dargestellt.

Diese Darstellungen sind mit den o.g. Zielen der städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets nur teilweise vereinbar. Der vorliegende Bebauungsplan kann daher aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan nicht entwickelt werden.

¹ Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

² Anlage 1 zur Zwanzigsten Verordnung zur Festsetzung von Erhaltungszielen und Gebietsabgrenzungen für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (20. Erhaltungszielverordnung – 20. ErhZV) vom 30. April 2018 (GVBl.II/18, [Nr. 32]).

Allerdings wird der Flächennutzungsplan für die Stadt Storkow (Mark) derzeit neu aufgestellt. Nach dem Aufstellungsbeschluss soll dieser das gesamte Gemeindegebiet umfassen und die bisher wirk-samen Flächennutzungspläne der ehemals selbstständigen Gemeinden Storkow (Mark) – die heutige Kernstadt – sowie Limsdorf ersetzen. Der vorliegende Bebauungsplan soll im Vorgriff zum Flächen-nutzungsplan, auf dessen Darstellungen und Entwicklungsgrundsätze abgestimmt, aufgestellt wer-den.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans stellt für das gesamte Plangebiet, mit Ausnahme einer schmalen Grünverbindung über die Reichenwalder Straße hinweg, eine gemischte Baufläche dar. Aus der Darstellung einer gemischten Baufläche kann auf der konkretisierenden Ebene der Bebauungs-planung auch eine kleinteilige Mischung von Wohngebieten, Mischgebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten entwickelt werden. Nach dem Stand der Planungsarbeiten ist somit anzunehmen, dass die im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen aus den künftigen Darstellungen des Flä-chennutzungsplans entwickelt sein werden.

3.7 Angrenzende Bebauungspläne

Auf der gegenüberliegenden Seite der Reichenwalder Straße in südwestlicher Richtung liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlicher Bereich – Am Werder“, in Kraft getreten am 25.2.2012. Dieser setzt für Flächen innerhalb der gewachsenen Wochenendhaussiedlung „Am Wer-der“ allgemeine Wohngebiete fest.

In südöstlicher Richtung überplant der Bebauungsplan „Dahmsdorfer Weg/Wolfswinkel“, in Kraft getreten am 2.4.2003, eine Fläche unweit der Einmündung der Straße ‚Wolfswinkel‘ in die Reichen-walder Straße und setzt dort ebenfalls allgemeine Wohngebiete fest.

3.8 Integriertes Stadtentwicklungskonzept und Stadtleitbild

Das 2018 erarbeitete Integrierte Stadtentwicklungskonzept Storkow (Mark) 2030 (INSEK) ist als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungs-plänen zu berücksichtigen. Das räumliche Leitbild des INSEK ordnet das Plangebiet der Kategorie „Bestandssicherung und Qualifizierung“ zu. Es ist kein Schwerpunkttraum für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Storkow (Mark), daher sind vor allem die folgenden allgemeinen Planungs-grundsätze in die Abwägung über den vorliegenden Bebauungsplan einzustellen:

- Es soll ein vielfältiges und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot bereitgestellt werden.
- Die bauliche Entwicklung soll sich auf den vorhandenen Siedlungsraum konzentrieren.
- Es sind geeignete Gebäude und Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsansiedlungen bereit-zustellen. Der Wirtschaftsstandort Storkow (Mark) muss weiter stabilisiert und

Das 2013 erarbeitete Stadtleitbild für die Stadt Storkow (Mark) formuliert folgende, für das Plange-biet relevante Ziele:

- Die Stadt Storkow (Mark) mit ihren Ortsteilen strebt dauerhaft eine Zahl von 9.000 Einwoh-ner an. Hierzu erfolgt die Bereitstellung von attraktivem, verfügbarem und baureifem Bau-land. Insbesondere sollen attraktive Wohnbauflächen in Wolfswinkel entwickelt werden.
- Storkow (Mark) soll deutlicher als Stadt am Wasser wahrgenommen werden. Dazu sollen Wohnflächen in Seenähe geschaffen werden.
- Alters- und behindertengerechte Wohnformen sind bedarfsgerecht vorzuhalten.
- Storkow (Mark) soll als Gewerbestandort insbesondere für umweltverträgliche Branchen ge-stärkt werden. Es muss als Wirtschaftsstandort stabilisiert und erweitert werden, insbesonde-re durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen.

- Außenanlagen an touristisch relevanten Orten sind attraktiv zu gestalten.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemaliges Kalksandsteinwerk“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des derzeitigen Gewerbegebiets an der Reichenwalder Straße unter Ergänzung um Flächen für den Wohnungsbau schaffen. Damit soll ein – wenngleich kleines – zusätzliches Wohnungsangebot ermöglicht und die Kontinuität der städtebaulichen Entwicklung entlang der Achse der Reichenwalder Straße gestärkt werden. Für die bestehenden Gewerbebetriebe soll der planungsrechtliche Bestandsschutz gewährleistet werden, während Nutzungsänderungen und Betriebserweiterungen nach ihrem Störgrad mit dem Heranrücken einer Wohnbebauung und der sich verfestigenden Wohnnutzung im Wohngebiet Werder vereinbar sein sollen.

4.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan berücksichtigt u.a. die gegebene Eigentumsstruktur: Teile des relativ gering genutzten westlichen Plangebiets (primär Flurstücke 144/12 und 158) stehen im Eigentum eines Vorhabenträgers, der auf diesen Flächen eine Wohnbebauung entwickeln möchte. In diesem Bereich kann eine stärkere bauliche Umgestaltung auch unabhängig von der gegenwärtigen Flurstücksaufteilung vorgesehen werden. Im mittleren Bereich sind mehrere Einzeleigentümer gewerblich tätig, während das östliche Waldstück im Eigentum der Stadt liegt.

Weiter sind die Flächen im Plangebiet klar unterscheidbar nach solchen, die derzeit nahezu vollständig versiegelt oder zumindest stark verdichtet sind und solchen, die bisher weitgehend unversiegelt sind. Dies wird in den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt.

Der bestehende unbefestigte Parkplatz am westlichen Rand des Plangebiets soll gesichert werden. Er soll eine Wendemöglichkeit für in das Gebiet einfahrende Fahrzeuge, u.a. für Entsorgungsfahrzeuge, und möglichst auch eine Übernachtungsmöglichkeit für drei bis vier Campingfahrzeuge bieten. In dem Bereich vorhandene Bäume und Gehölze sollen so weit wie möglich in die Neugestaltung der Fläche eingebunden werden.

Östlich angrenzend sollen bestehende, gering genutzte Gewerbeflächen für eine Wohnbebauung entwickelt werden. Dort sollen die vorhandenen Baulichkeiten, ggf. mit Ausnahme der langgezogenen Gewerbehalle an der Hausnummer 25a, zurückgebaut werden. An deren Stelle sollen, durch private Verkehrsflächen erschlossen, neue Wohngebäude ermöglicht werden. Ziel ist eine Mischung von Geschosswohnungsbau an der Reichenwalder Straße und Einfamilienhäusern im rückwärtigen Bereich.

Die übrigen Flächen des bestehenden Gewerbegebiets sollen für nicht wesentlich störendes Gewerbe entwickelt werden; das bestehende Wohngebäude am nördlichen Gebietsrand soll gesichert werden. Eine Neustrukturierung der Erschließung ist nicht vorgesehen, die vorhandenen privaten Zufahrten bleiben bestehen. Die vorhandenen Betriebe wären – mit einer Ausnahme – hinsichtlich ihres Störgrads schon jetzt im Mischgebiet zulässig, sodass hier durch Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets keine Beschränkung ihrer Weiterentwicklung zu erwarten ist. Anders

verhält es sich für einen Metallbau- und Treppenbaubetrieb, dem jedoch durch eine Sonderregelung ebenfalls ein langfristiger Verbleib am Standort ermöglicht werden soll.

Östlich des vorhandenen Gewerbestandorts soll die Waldfläche entlang der Reichenwalder Straße in einer Grundstückstiefe von 40 m für einen Lückenschluss durch eine ergänzende Wohnbebauung genutzt werden, um auch hier die Potentiale einer Wohnbauentwicklung in attraktiver landschaftlicher Lage zu nutzen, ohne den Siedlungsbereich der Kernstadt Storkow nach außen zu erweitern. Ein Verbindungskorridor zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Freiräumen ist dabei freizuhalten und wird bestandsorientiert als Wald festgesetzt, um die Biotopverbindung zu gewährleisten.

Das bestehende Wohngrundstück im Norden und die Flächen des Wohnbauvorhabens im westlichen Teil des Geltungsbereichs werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gleiches gilt für den ‚Lückenschluss‘ an der Reichenwalder Straße. Da die wohnbauliche Entwicklung nur einen geringen Umfang hat und die in § 4 Abs. 3 BauNVO benannten, in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen an anderer Stelle im Plangebiet und seiner Umgebung konzentriert werden sollen, werden diese hier ausgeschlossen (Textliche Festsetzung 1.1).

Die überwiegend noch gewerblich genutzten zentralen Flächen des Plangebiets werden als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Einschränkung besteht in einer Beschränkung des zulässigen Störgrads auf den eines Mischgebiets (Textliche Festsetzung 5.1). Damit soll eine Fortentwicklung der bisherigen gewerblichen Nutzungen ermöglicht und eine Verträglichkeit von Vorhaben mit der heranrückenden Wohnnutzung gewährleistet werden. Um der Kleinteiligkeit und Wohnungsnähe des Standorts Rechnung zu tragen wird, werden Tankstellen, Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen und Anlagen für sportliche Zwecke auf den Ausnahmetatbestand beschränkt (Textliche Festsetzung 1.3).

Für den Standort des bestehenden Metall- und Treppenbaubetriebs im östlichen Teil des Gewerbegebiets wird die textliche Festsetzung Nr. 6.1 zum sogenannten ‚erweiterten Bestandsschutz‘ getroffen. Damit soll es dem Betrieb ermöglicht werden, langfristig am Standort zu verbleiben. Hintergrund ist die typisierende Betrachtungsweise des Städtebaurechts, nach der vorrangig die Art einer Nutzung für die Beurteilung ihrer Zulässigkeit ausschlaggebend ist, so dass der vorhandene Metallverarbeitungsbetrieb in dem geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet im Grundsatz nicht zugelassen werden könnte. Durch die o.g. textliche Festsetzung soll deshalb sichergestellt werden, dass dieser Betrieb sich weiterentwickeln kann, solange er nach seinem Emissionsverhalten mit der umgebenden bzw. heranrückenden Wohnnutzung tatsächlich vereinbar ist. Das entsprechend vertretbare Emissionsniveau wird in einer nachfolgenden schalltechnischen Untersuchung noch zu ermitteln sein. Bei einer möglichen Betriebsaufgabe wäre ein nachfolgender Nutzer wieder an die Beschränkung auf den Störgrad eines Mischgebiets gebunden.

Zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem eingeschränkten Gewerbegebiet wird die Fläche eines derzeit teilweise gewerblich genutzten Gebäudes als Mischgebiet festgesetzt, so dass dort auch eine Wohnnutzung integriert werden kann. Um der geringen Größe der Fläche Rechnung zu tragen, werden dort Tankstellen und Gartenbautriebe ausgeschlossen. Wegen der Nähe zur geplanten Wohnbebauung werden Vergnügungsstätten wie etwa Spielhallen, die sich darauf störend auswirken können, ebenfalls ausgeschlossen (Textliche Festsetzung 1.2).

5. Erläuterung der Festsetzungen im Einzelnen

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6. Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung des bestehenden Gewerbestandorts an der Reichenwalder Straße zu einem gemischt für Gewerbe und Wohnungsbau genutzten Gebiet. Der Plan hat Auswirkungen u.a. auf die Nutzbarkeit der privaten Grundstücke im Plangebiet, auf die nahe gelegenen Schutzgebiete, auf den Waldbestand entlang der Reichenwalder Straße, auf den Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen und auf die Verkehrsbelastung der Reichenwalder Straße.

Bisher sind im überwiegenden, bereits gewerblich genutzten Teil des Plangebiets ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig, die sich nach Art und Maß der Nutzung in den Bestand einfügen. Die planungsrechtliche Festsetzung von Wohngebieten, einem Mischgebiet und eingeschränkten Gewerbegebieten verändert diesen Zulässigkeitsrahmen. Die bestehenden Gewerbebetriebe genießen zwar Bestandsschutz und werden in ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht unmittelbar eingeschränkt. Allerdings wären erhebliche Produktionsausweitungen oder Änderungen an den Betrieben nur im Umfang, wie es in einem Mischgebiet zulässig wäre, erlaubt und müssten – mit der im Bebauungsplan explizit benannten Ausnahme des Metall- und Treppenbaubetriebs – den Schutzanspruch der heranrückenden Wohnnutzung beachten. Die von den Betrieben ausgehenden Emissionen würden damit stärker eingeschränkt, als derzeit zulässig. Langfristig sollten deshalb Ausweichflächen im Gewerbegebiet Neu Boston 3 zur Verfügung stehen.

Die Umsetzung des Bebauungsplans kann weiterhin Auswirkungen auf das nahe gelegene Naturschutzgebiet und FFH-Schutzgebiet „Binnendüne Waltersberge“ haben. Im weiteren Aufstellungsverfahren wird geprüft, ob sich die punktuell daran heranrückende Bebauung negativ auf die entsprechenden Schutzziele auswirkt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Einschränkung wesentlich störender gewerbegebietstypischer Nutzungen auch zu einer geringeren Belastung des Schutzgebiets führen kann.

Im östlichen Teilbereich des Plangebiets, der bisherigen Waldfläche an der Reichenwalder Straße, würde ein Vollzug der vorliegenden Planung eine Rodung des betroffenen Waldbestandes voraussetzen. Die Eingriffe in den Waldbestand stehen unter dem Vorbehalt einer Waldumwandlungsgenehmigung und müssen ausgeglichen bzw. ersetzt werden.

Zusätzliche Wohnnutzungen lösen grundsätzlich einen Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen aus, insbesondere für die Kinderbetreuung sowie die Beschulung von Kindern und Jugendlichen. Ob die relativ geringe Anzahl zusätzlicher Wohnungen mit den bestehenden Kapazitäten vorhandener Einrichtungen vereinbar ist, wird ebenfalls im weiteren Verfahren geprüft.

Die Neuordnung des Plangebiets hat schließlich auch Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung der Reichenwalder Straße. Während sich der durch das Gebiet generierte Wirtschaftsverkehr eher verringern wird, löst die ergänzende Wohnbebauung ein zusätzliches Verkehrsaufkommen aus. Wegen der geringen Anzahl zusätzlich möglicher Wohnungen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Reichenwalder Straße als ausgebaute Landesstraße den jedenfalls geringen Zusatzverkehr problemlos aufnehmen kann.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans werden im Zuge des Verfahrens, soweit erforderlich auf Grundlage noch zu erarbeitender Gutachten, genauer bestimmt und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

TEIL II – UMWELTBERICHT

7. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist in der vorliegenden Vorentwurfsfassung der Begründung noch unvollständig und wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt. Die mit Umweltbelangen befassten Träger öffentlicher Belange sind aufgefordert, ihre Einschätzung zum erforderlichen Umfang und zur erforderlichen Tiefe der Umweltprüfung einschließlich der dazu notwendigen Untersuchungen mitzuteilen.

7.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung ist gemäß § 2a BauGB als Umweltbericht ein gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen.

Grundlage für den vorliegenden Vorentwurf des Umweltberichts bilden die Aussagen einschlägiger Fachgesetze und –planungen sowie eine faunistische Kartierung. Ergänzende Untersuchungen werden im weiteren Verfahren in Auftrag gegeben und durchgeführt.

7.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Kernstadt Storkow in der Stadt Storkow (Mark), südlich der Binnendüne Waltersberge und umfasst etwa 2,7 ha.

Ziel des Bebauungsplans ist es, den gewachsenen gewerblichen Standort an der Reichenwalder Straße neu zu ordnen, dabei Teile des Gebiets zu Wohnzwecken umzunutzen und die ‚Bebauungslücke‘ zur anschließenden Wohnbebauung nördlich der Reichenwalder Straße zu schließen.

Durch die geplante Umgestaltung der Fläche kommt es zu Eingriffen in den Lebensraum der ansässigen Fauna sowie in vorhandene Biotope. In diesem Zusammenhang und als Grundlage eines Artenschutzfachbeitrags wurde eine faunistische beauftragt.

7.1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

Nachfolgend werden die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, erläutert. Diese bilden die Grundlage und den Bewertungsmaßstab für die Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Planvorhabens sowie für die Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen.

Baugesetzbuch (BauGB)

Rahmengebende Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch. Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Genera-

tionen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu sind insbesondere die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie von § 1a BauGB zu berücksichtigen bzw. zu beachten.

§ 1a BauGB konkretisiert die Grundsätze der Bauleitplanung mit Blick auf den Umweltschutz und regelt das Verhältnis der Bauleitplanung zu den Regelungen des Naturschutz- und Umweltrechts. Mit den Klauseln des § 1a Abs. 2 BauGB, namentlich der Bodenschutz- sowie der Umwidmungssperrklausel, wird der Vorrang der Innenentwicklung konkretisiert. Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. § 1a Abs. 3 S. 3 sowie § 200a BauGB bestimmen speziell für die städtebauliche Eingriffsregelung weiter, dass Maßnahmen zum Ausgleich auch solche zum Ersatz voraussichtlich erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft umfassen, und normieren insoweit eine räumliche und zeitliche Flexibilisierung des Ausgleichs von Eingriffen.

Gemäß § 1a Abs. 4 BauGB sind, soweit ein Gebiet des Netzes Natura 2000 in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen anzuwenden.

Ausgehend von den Vorgaben der Anlage 1 zum Baugesetzbuch werden die für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c), d) und i) BauGB genannten Schutzgüter zur Grundlage der Gliederung gemacht. Die übrigen unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange werden, soweit sie für diese Umweltprüfung Relevanz besitzen, bei dem zum jeweiligen Belang passenden Schutzgut mitbehandelt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes aufgeführt. Demnach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Für die besonders und die streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Europäische Artenschutzverordnung (EU-ArtSchV), Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), Europäische Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL) gelten die Vorschriften zum Artenschutz des § 44 BNatSchG. Die Regelungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Sofern das durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt und das Eintreten dieser verbotenen Beeinträchtigungen nicht durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 BNatSchG), bedarf es für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans der Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzrechts unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Bei national geschützten Arten, bei denen es sich nicht um im Anhang IV der FFH-Richtlinie benannte Arten oder europäische Vogelarten handelt, gilt die Regelung des § 44 Absatz 5 Satz 5 BNatSchG. Demnach liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Absatz 1 BNatSchG vor, wenn auf der Ebene des Bebauungsplans über Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe in der Abwägung entschieden wurde.

Gemäß Gesetz zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts vom 21. Januar 2013 sind das Brandenburgische Naturschutzgesetz am 1. Juni 2013 außer Kraft und das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in Kraft getreten. Die Vorschriften des BbgNatSchAG regeln die Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes in der jeweils geltenden Fassung im Land Brandenburg und ergänzen es.

Die Entwicklungsziele für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden für die jeweilige räumliche Ebene in den Planwerken der Landschaftsplanung konkretisiert.

Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Auf Landesebene weist das Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg 2001 dem Plangebiet das Ziel ‚Sicherung von Landschaftsbildqualitäten‘ zu. Mit Blick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften liegt das Plangebiet an der Grenze zwischen Bereichen zu ‚Schutz und Entwicklung eines großräumigen Biotopverbundes von Niedermooren und grundwassernahen Standorten‘ und zur ‚Sicherung von Trockenrasen, Heiden, gehölzarmen Dünen und Sukzessionsflächen‘. Der sachliche Teilplan ‚Boden‘ weist das Ziel der bodenschonenden Bewirtschaftung überwiegend sorptionsschwacher, durchlässiger Böden fest. Der sachliche Teilplan ‚Wasser‘ beschreibt das Ziel der Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten. Weiter sind im nördlichen Bereich der Kernstadt Storkow zwei kleinräumige Trinkwasserschutzgebiete dargestellt, die allerdings nach Kenntnis der Plangebiete zwischenzeitlich aufgehoben wurden. Im Hinblick auf das Schutzgut ‚Klima/Luft‘ liegt das Plangebiet an der Grenze zwischen bewaldeten Bereichen und solchen, für die ausdrücklich keine Aussage getroffen wird. Der vorhandene hochwertige

Eigencharakter des Landschaftsbildes soll im Plangebiet gepflegt und entwickelt werden. Speziell ist eine stärkere Strukturierung und räumliche Gliederung der Landschaft anzustreben und eine weitere Zersiedelung zu verhindern; erweiternde Maßnahmen bzw. Neuansiedlungen sind auf eine mögliche, das Landschaft beeinträchtigende Wirkung zu prüfen.

Auf regionaler Ebene trifft der Landschaftsrahmenplan Oder-Spree 2021 Aussagen über Bestand und Entwicklungsziele für Natur und Landschaft. Das naturschutzfachliche Entwicklungskonzept (Karte E1) sieht für die bereits bebauten Bereiche die Entwicklung von artenreichem Grünland in nachrangiger Priorität vor, für die bisherigen Waldbereiche die Entwicklung naturnaher, strukturreicher Wälder in vorrangiger Priorität. Westlich und nördlich des Plangebiets sollen vorhandene Binnendünen erhalten werden, südlich der Reichenwalder Straße naturnahe, strukturreiche Wälder.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines der Schutzgebiete im Sinne der Schutzgebietskonzeption (Karte E2). Nördlich des Plangebiets überlagern sich indes das Naturschutzgebiet 1209 „Binnendüne Waltersberge“, das FFH-Gebiet 429 „Binnendüne Waltersberge“ zuzüglich der Neuabgrenzung des Gebiets EZV 6429 aufgrund der 20. Erhaltungszielverordnung und das Flächennaturdenkmal 68 „Binnendüne Waltersberge“. Das Biotopkonzept (Karte 3a) weist den Wald entlang der Reichenwalder Straße als „Verbindungsfläche Wald“ aus; für den bestehenden Gewerbestandort wird keine Aussage getroffen. Westlich und nördlich des Plangebiets liegt die „Entwicklungsfläche (Binnendüne)“, von der Teile als Kernfläche Trockenlebensräume identifiziert sind. Die Aussagen der Karte „Biotopvernetzung im Sinne von § 21 BNatSchG (Karte 3b) sind für das Plangebiet und die Umgebung identisch mit Karte 3a. Karte 3c „weist der Waldfläche des ‚Lückenschlusses‘ die Funktion „Kernfläche, Aufnahme von Pflegemaßnahmen/Verbesserung des natürlichen Zustands“ zu, für den Gewerbestandort wird keine Aussage getroffen. Nördlich und westlich des Plangebiets sowie südlich der Reichenwalder Straße liegen „Kernfläche[n], Gewährleistung einer ungestörten natürlichen Entwicklung“. Der Bereich der Binnendüne Waltersberge ist weiter als „Potentialbereich für die Entwicklung von Kernflächen naturnaher Wald und Trockenlebensräume“ dargestellt. Mit der Karte E4 „Anforderungen an Nutzergruppen“ wird für die Waldfläche des ‚Lückenschlusses‘ die Zielsetzung „naturferne Forste im Biotopverbund und in Schutzgebieten, prioritärer Aufbau von naturnahen, strukturreichen Wäldern“ an den Handlungsträger Fortwirtschaft herangetragen.

Für die Kernstadt Storkow liegt ein Landschaftsplan vor. Dieser weist das Plangebiet als ‚Gebiet mit hoher Grundwasserempfindlichkeit‘ (Karte 17.3) aus und schlägt als Maßnahme die ‚Auslagerung störender Nutzungen aus Wohngebieten bzw. Grünflächen‘ (Karte 20.3) vor. Allerdings werden der Landschaftsplan und der Flächennutzungsplan der Stadt Storkow (Mark) derzeit gemeinsam neu aufgestellt, sodass die neuen Zielvorstellungen für das Plangebiet unmittelbar auch auf gesamtörtlicher Ebene abgestimmt und in die gemeindeweiten Planwerke aufgenommen werden.

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Stadt Storkow (Mark) sollen im Herbst 2024 in die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB respektive § 5 Abs. 1 S. 2 i.V.m. § 4 Abs. 5 BbgNatSchAG gegeben werden.

Weitere Rechtsgrundlagen

Das Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) normiert den Schutz, die Bewirtschaftung und die Entwicklung des Waldes. Dabei ist Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Soll Wald in eine andere Nutzungen umgewandelt werden, ist eine Genehmigung der Forstbehörde erforderlich. Maßgeblich ist hierbei insbesondere § 8 LWaldG.

Der Bebauungsplan überplant eine bestehende Waldfläche im Bereich des ‚Lückenschlusses‘ entlang der Reichenwalder Straße.

Die Baumschutzverordnung des Landkreises Oder-Spree¹ findet im Plangebiet keine Anwendung, da die potentiell geschützten Bäume entweder Teil des umliegenden Waldes im Sinne des LWaldG sind, oder Teil des bisherigen unbeplanten Innenbereichs der Stadt Storkow (Mark), wo wiederum die Baumschutzsatzung der Stadt Storkow (Mark) greift.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Storkow (Mark)² gilt für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Grundsätzlich stehen nach § 1 der Satzung Bäume unter Schutz, die einen Stammumfang von mehr als 60 cm aufweisen. Bäume können allerdings auch aus landeskulturellen Gründen unter Schutz stehen, weil sie Teil einer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme oder eine Ersatzpflanzung sind. Die Satzung nimmt aber auch einige Bäume von ihrem Anwendungsbereich aus. Für den vorliegenden Plan bedeutsam sind die Regelungen des § 2 Abs. 1 Nr. 1 der Satzung, wonach auf wohnbaulich genutzten Grundstücken mit höchstens zwei Wohneinheiten nur bestimmte Baumarten und auch nur solche mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm geschützt sind, sowie die Regelung des § 2 Abs. 1 Nr. 3 der Satzung, wonach die meisten Obstbaumarten im Siedlungsbereich nicht der Satzung unterfallen.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Bezogen auf die Immissionen, die auf das Bebauungsplangebiet einwirken, ist das Bundes-Immissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Durchführungsverordnungen zu berücksichtigen. Demnach sollen von schädlichen Immissionen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädlichen Umwelteinwirkungen soll vorgebeugt und ein Schutz gegenüber möglichen Auswirkungen von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen und Verkehrsemissionen erreicht werden. Als schädliche Umwelteinwirkungen gelten erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und vergleichbare Einwirkungen.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Regelungsziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es, den Boden in der Leistungsfähigkeit seiner natürlichen Funktionen und Nutzungen aller Art zu sichern oder wiederherzustellen. Unter Beachtung der bestehenden und künftigen Anforderungen an die Nutzung des Bodens sind Gefahren für den Boden und vom Boden ausgehende Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit abzuwehren. Weiterhin müssen vorsorgebezogene Anforderungen einen dauerhaften Schutz der Funktionen des Bodens gewährleisten. Das Bundes-Bodenschutzgesetz fordert – wie auch das Baugesetzbuch – den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Der Boden soll in seiner Funktionsfähigkeit als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, als Lebensraum und Bestandteil des Naturhaushalts, wie auch als Nutzraum erhalten werden. Hervorzuhebende Punkte sind dabei etwaige Schadstoffbelastungen des Bodens (Altlasten) und die Funktionsfähigkeit des (Grund)wasserhaushalts.

Der Flächennutzungsplan der Kernstadt Storkow enthält eine Kennzeichnung für einen Altlastenverdacht im westlichen Teil des Plangebiets. In der Begründung finden sich keine konkretisierenden Angaben dazu.

¹ Anlage 1 zur Zwanzigsten Verordnung zur Festsetzung von Erhaltungszielen und Gebietsabgrenzungen für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (20. Erhaltungszielverordnung – 20. ErhZV) vom 30. April 2018 (GVBl.II/18, [Nr. 32]).

² Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in der Stadt Storkow (Mark) vom 04.07.2018.

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale im Sinne des BbgDSchG.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

Für den Umgang mit dem Schutzgut Wasser ist das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist, zu berücksichtigen. Zweck dieses und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Gemäß § 1a Abs. 1 WHG sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen und vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Daher sind hier nur die Vorschriften des Brandenburgischen Wassergesetzes zur Bewirtschaftung des Grundwassers für die Umweltprüfung relevant. Nach § 54 Abs. 4 BbgWG soll Niederschlagswasser versickert werden, es sei denn, es sind dadurch Verunreinigungen des Grundwassers zu besorgen oder sonstige Belange stehen dem entgegen. Die Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, kann in Bebauungsplänen festgesetzt werden.

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)

Die vom Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV) herausgegebenen Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) sollen die Anwendung der Eingriffsregelung im Land Brandenburg einheitlich, nachvollziehbar und effektiv handhabbar gestalten. Sie sind als Empfehlung zum Vorgehen in der Vollzugspraxis konzipiert und liegen derzeit in der Fassung von April 2009 vor.

Sie bieten in kompakter Form Verfahrenshinweise zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Besonderes Augenmerk liegt auf Einzelfragen zur Kompensation und Behandlung spezieller Problemstellungen. Es werden vor allem die spezifischen Anforderungen für das Land Brandenburg aufgezeigt. Zu diesen zählen die verbal-argumentative Bewertungsmethode sowie Aussagen zu Flächenpools. Die für die Eingriffsregelung relevanten Aspekte der Landschaftsplanung, des Europäischen Netzes "Natura 2000" sowie der aktuelle Stand des Umgangs mit dem besonderen Artenschutz in Genehmigungsverfahren werden zusammenfassend dargestellt.

7.1.3 Gebiets- und Artenschutz

Gebietsschutz

Das Plangebiet liegt weder ganz noch in Teilen innerhalb eines Schutzgebiets nach dem Naturschutzrecht.

Gleichwohl grenzt das Plangebiet nördlich und westlich an das Landschaftsschutzgebiet Dahme-Heideseen¹. Im Süden ist das Plangebiet nur durch die Reichenwalder Straße von der Gebietsgrenze getrennt.

In einem Abstand von etwa 30 m zur nordöstlichen Ecke des Plangebiets beginnt das Naturschutzgebiet „Binnendüne Waltersberge“². Im Naturschutzgebiet gelten die Maßgaben des § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes. Eine gesonderte Verordnung als Naturschutzgebiet mit Benennung spezieller Schutzziele besteht nicht.

Die Binnendüne Waltersberge ist weiter Schutzgegenstand des gleichnamigen FFH-Gebiets³. Es ist sicherzustellen, dass das Schutzgebiet durch den Vollzug der Planung nicht in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Teilen erheblich beeinträchtigt werden kann. Die Abgrenzung des FFH-Gebiets in der Fassung der 20. Erhaltungszielverordnung wurde noch nicht durch die EU-Kommission anerkannt – das Verfahren dazu läuft derzeit. Hiervon unabhängig wird diese Abgrenzung als Hinweis in die Planzeichnung übernommen und in der Umweltprüfung berücksichtigt.

Besonderer Artenschutz

Für Tier- und Pflanzenarten, die auf europäischer, nationaler oder Landesebene unter Schutz gestellt sind und daher den Regelungen des besonderen Artenschutzes unterfallen, treffen die §§ 44 ff. BNatSchG entsprechende Vorschriften. Für die Bauleitplanung vorrangig relevant sind die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird geprüft, ob Individuen der besonders respektive streng geschützten Arten oder ihre Lebens- und Fortpflanzungsstätten betroffen sind und inwiefern Maßnahmen ergriffen werden müssen. (Siehe auch Kapitel 7.2.1, 7.2.3 und 7.2.4.).

¹ Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“ vom 11. Juni 1998 (GVBl.II/98, [Nr. 19], S. 454), zuletzt geändert durch Verordnung vom 30. März 2016 (GVBl.II/16, [Nr. 17]).

² Beschluss Nummer 120 des Bezirkstages Frankfurt (Oder) vom 14.3.1990.

³ Anlage 1 zur Zwanzigsten Verordnung zur Festsetzung von Erhaltungszielen und Gebietsabgrenzungen für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (20. Erhaltungszielverordnung – 20. ErhZV) vom 30. April 2018 (GVBl.II/18, [Nr. 32]).

7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes und der aktuelle Umweltzustand werden im Folgenden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Dabei werden besondere Empfindlichkeiten der Umweltmerkmale gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung in der Planung gegeben. Anschließend wird die Veränderung des Umweltzustandes in Folge der Durchführung der Planung erläutert und bewertet. Dabei werden die Ergebnisse von Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, zusammengefasst.

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden dargestellt, um daraus anschließend die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Schutzgut Fläche (Flächeninanspruchnahme)

Grundsätze der Bauleitplanung mit Blick auf die Flächeninanspruchnahme sind ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.

Das Schutzgut Fläche ist dabei so zu verstehen, dass jede Fläche nur einmal überplant und für eine Nutzung gesichert beziehungsweise in Anspruch genommen werden kann. Eine nicht standortgerechte oder wenig effektive Nutzung ist daher zu vermeiden, auch mit Blick auf das Erfordernis, dann an anderer Stelle für die Schaffung erforderlicher Nutzfläche zusätzliche Baugrundstücke in Anspruch nehmen zu müssen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 2,7 ha. Davon sind 2,1 ha als historisch gewachsener Gewerbestandort bereits baulich geprägt und in weiten Teilen versiegelt. Bei dem ‚Lückenschluss‘ entlang der Reichenwalder Straße handelt es sich um eine anthropogen überprägte, aber unversiegelte Waldfläche.

Hinsichtlich des Flächenbedarfs ist festzustellen, dass derzeit ein vor allem ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen besteht. Dagegen dürfte für gewerbliche Nutzungen mit dem Vollzug des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neu Boston 3“ ein ausreichendes Flächenangebot für gewerbliche Nutzungen in der Stadt Storkow (Mark) geschaffen werden können. bestehen.

Schutzgut Boden

Am Standort sind ausweislich des Landschaftsrahmenplans Oder-Spree vornehmlich Podsol-Böden vorzufinden. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Bereich der Gewerbegrundstücke 10-20 m und fällt östlich zum ‚Lückenschluss‘ hin auf 2-5 m ab.

Die Grundstücke des Gewerbestandortes sind, bis auf das Wohngrundstück am nördlichen Rand des Plangebiets, überwiegend bis vollständig versiegelt und seit Jahrzehnten gewerblich genutzt. Die Freiflächen auf dem gewerblich genutzten Flurstück 158 sind unversiegelt angelegt, aber stark verdichtet. Die Flächen des Waldstücks entlang der Reichenwalder Straße sind unversiegelt, allerdings aufgrund der Nutzungsgeschichte als Sandabbaustätte anthropogen überformt.

Im westlichen Teil des Plangebiets kennzeichnet der Flächennutzungsplan der Kernstadt Storkow seit seiner dritten Änderung einen Altlastenverdacht. Der Landschaftsrahmenplan Oder-Spree weist für

den Bereich zwei Flächen mit Altlastenverdacht aus. Genaue Angaben zur Art der vermuteten Altlasten sind im weiteren Bebauungsplanverfahren zu ermitteln.

Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser wird Oberflächenwasser und Grundwasser unterschieden. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Große Storkower See liegt etwa 200 m. vom Plangebiet entfernt. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Bereich der Gewerbegrundstücke 10-20 m und fällt östlich zum ‚Lückenschluss‘ hin auf 2-5 m ab.

Ob die o.g. Altlastenverdachtsflächen eine Gefahr für das Grundwasser darstellen, soll im weiteren Bebauungsplanverfahren abgeklärt werden. Durch den hohen Versiegelungsgrad auf den Gewerbeflächen wird die Grundwasserneubildung deutlich eingeschränkt, während im nördlichen Randbereich und in der östlich anschließenden Waldfläche das Niederschlagswasser ungehindert versickern kann.

Schutzgut Klima

Zu unterscheiden ist hier das Mikroklima vom Makroklima.

Das Makroklima beschreibt die Einordnung des Planungsfalls in den Kontext des großräumigen, mithin weltweiten Klimas. Durch ihre Lage im Osten Deutschlands und in Entfernung zur Ostsee weist die Stadt Storkow (Mark) für deutsche Verhältnisse ein kontinentales und trockenes Klima auf. Mit einem Jahresniederschlag von durchschnittlich 575,6 mm gehört Storkow zu den trockenen Regionen Deutschlands. Vom Voranschreiten des Klimawandels ist Storkow vorrangig durch zunehmende Starkregenereignisse und vor allem durch verlängerte Dürre- und Hitzeperioden betroffen.

Die mikroklimatischen Verhältnisse zeichnen sich vor allem durch den Gegensatz zwischen den stark versiegelten Gewerbegrundstücken, den locker bebauten Wohn- und Wochenendhausgrundstücken der Umgebung und den umgebenden Wald- und Binnendünenflächen aus. Der Gewerbebestandort ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Abwesenheit von Vegetation an Sonnentagen erheblich vom Hitzeinsel-Effekt betroffen. Eine Kalt- und Frischluftversorgung ist jedoch aufgrund der Nähe des Großen Storkower Sees sowie der zahlreichen Freiflächen, von denen etwa die Dünenflächen und die Wiesen zum Großen Storkower See hin kaum Baumbestand aufweisen, gegeben. Der Wald im Bereich des ‚Lückenschlusses‘ trägt zusammen mit dem umliegenden Waldbestand und dem Großen Storkower See ebenfalls zum mikroklimatischen Ausgleich bei.

Schutzgut Luft einschließlich Luftqualität

Es ist nicht erkennbar, dass im Plangebiet oder der Umgebung eine problematische Luftqualität vorläge. Das bestehende Gewerbe nicht erkennbar schadstoffintensiv und es bestehen gute Voraussetzungen für einen Luftaustausch.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit bedeutet ganz wesentlich die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. Daher sind die Anforderungen an den Immissionsschutz, namentlich bezüglich Lärm-, Geruch- und Schadstoffimmissionen, zu prüfen und zu berücksichtigen.

Der bestehende Gewerbestandort an der Reichenwalder Straße ist, ein Wohnhaus am nördlichen Rand des Plangebiets ausgenommen, vollständig gewerblich genutzt. Auch betriebsbezogene Wohnformen sind nicht festzustellen.

Unmittelbar jenseits der Reichenwalder Straße, aber auch entlang der Reichenwalder Straße (in östlicher Richtung) liegen Wohnnutzungen. Nächstegelegenen sind die Wohngebäude Reichenwalder Straße 56, Am Werder 26 und – soweit hier auch eine Wohnnutzung vorhanden ist – das Gebäude Reichenwalder Straße 64 (Restaurant ‚Alter Weinberg‘).

Die Gewerbegrundstücke sind mäßig intensiv genutzt. Entsprechend sind keine Beschwerden oder Verfahren bekannt, die auf die Begrenzung etwaiger Emissionen gerichtet wären. Inwiefern im Bebauungsplan Regelungen getroffen werden müssen, um aus planungsrechtlicher Sicht die Vereinbarkeit des bestehenden und künftigen Gewerbes mit der – zumal heranrückenden – Wohnnutzung sicherzustellen, wird im weiteren Verfahren zu prüfen sein.

Die Reichenwalder Straße übernimmt als Landesstraße 412 auch überörtliche verkehrliche Funktionen. Mit einer täglichen Fahrzeuganzahl (DTV) von 2.468 Fahrzeugen, davon 74 Schwerlastfahrzeugen¹, sind allerdings keine maßgeblichen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung zu befürchten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, einschließlich biologische Vielfalt

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Erhebliche Teile des Plangebiets sind als bestehender Gewerbestandort zu großen Teilen versiegelt und weisen nur einen geringen Pflanzenbestand auf. Ein Vorkommen europäisch geschützter Pflanzenarten ist nicht bekannt.

Weit überwiegend entlang der westlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze sowie auf den bestehenden wohngenutzten Grundstück ist ein Baumbestand festzustellen. Es handelt sich hierbei ausweislich der Vermessung des Plangebiets um 16 Eschen, eine Eiche, fünf Robinien, einen Obstbaum und einen Ahorn. Hiervon unterfallen allerdings die Bäume auf dem bereits wohnbaulich genutzten Grundstück (Reichenwalder Straße 27a) nicht dem Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Storkow (Mark). Als geschützter Baumbestand sind daher 13 Eschen, eine Eiche, fünf Robinien und ein Ahorn anzusehen.

Das Waldstück entlang der Reichenwalder Straße besteht aus einem jungen Baumbestand, der im Bereich der ehemaligen Sandgrube aufgegangen ist. Es besteht zur großen Mehrheit aus Birken.

Zum Vorkommen geschützter Tierarten ist eine faunistische Untersuchung in Auftrag gegeben worden. Die Ergebnisse werden in der Planung entsprechend ihrem rechtlichen und tatsächlichen Gewicht berücksichtigt.

¹ Ausweislich der Verkehrsstärkenkarte des Landes Brandenburg 2021. Landesbetrieb Straßenwesen 2021. Im Internet unter: <https://www.lsb.brandenburg.de/ls/de/verwalten/karten/verkehrsstaerkenkarte/#>. Zugriff am 17.07.2024.

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebieten (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/Europäische Vogelschutzgebiete):

Unweit der Plangebietsgrenze liegt das FFH-Gebiet „Binnendüne Waltersberge“, neu abgegrenzt durch die 20. Erhaltungszielverordnung. Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird geprüft, inwiefern planerische Maßnahmen oder Regelungen getroffen werden müssen, um eine Beeinträchtigung des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen auszuschließen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das ehemalige Kalksandsteinwerk liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Kernstadt Storkow, im Übergangsbereich zwischen der nördlichen Kernstadt und dem Bereich Wolfswinkel. Der Siedlungszusammenhang ist, durch die topographischen Verhältnisse bedingt, teils lückenhaft, die Elemente des umliegenden Landschaftsbildes prägen auch im Bereich des Plangebiets den Siedlungsraum mit.

Das Ortsbild entlang der Reichenwalder Straße ist westlich des Plangebiets von einer Einzelhausbebauung, weiter östlich von einer Doppelhausbebauung geprägt. Die Gebäudehöhe reicht bei Einzelhäusern bis etwa zehn Meter über Geländehöhe, bei den Doppelhäusern bis etwa acht Meter. Jeweils eine der beiden Straßenseiten ist unbebaut und weist Waldflächen, gegenüber dem Plangebiet zum Großen Storkower See hin auch Offenlandflächen auf. Der bestehende Gewerbestandort unterscheidet sich durch die Gewerbegebäude, durch auffällige Werbeanlagen und durch den hohen Versiegelungsgrad der Grundstücke vom Ortsbild der näheren Umgebung.

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es gibt keine Erkenntnisse, die auf eine problematische Immissionsbelastung von Wohnnutzungen in der Umgebung des Plangebiets hinweisen (s.o. die Ausführungen zum Schutzgut ‚Mensch und menschliche Gesundheit‘).

Die Gewerbebetriebe am Standort sind für die ordnungsgemäße und sichere Entsorgung ihrer Abfälle selbst verantwortlich. Die Entsorgung der Abfälle des Wohngebäudes Reichenwalder Straße 27a erfolgt durch den öffentlichen Entsorgungsträger. Die Abholung der Abfälle erfolgt unmittelbar auf über die Reichenwalder Straße.

Informationen zur Entsorgung von Abwässern und zum Umgang mit Niederschlagswasser werden im Rahmen der Behördenbeteiligung eingeholt.

Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung sind keine Denkmale im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) vorhanden.

Hiervon unabhängig hat der Standort des ehemaligen Kalksandsteinwerkes als bis zum Zweiten Weltkrieg wesentlicher Wirtschaftsfaktor eine wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung für die Stadt Storkow (Mark). Das Werk war durch den Sandabbau eng mit der Binnendüne Waltersberge als naturgeschichtlichem Zeugnis verbunden. Teile der Baulichkeiten aus dem frühen 20. Jahrhundert sind noch vorhanden und gewerblich genutzt, wenn auch stark überformt.

Im Sinne der „sonstigen Sachgüter“ sind die am Standort tätigen kleinen und mittelständischen Gewerbebetriebe in der Planung zu berücksichtigen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen, die sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen können. Bei der vorliegenden Planung sind folgende mögliche Wechselwirkungen in den Blick zu nehmen:

Die Schutzgüter Boden und Wasser werden beide durch die starke Versiegelung des Plangebiets, speziell des gewachsenen Gewerbestandortes, beeinflusst. Dadurch wird einerseits die Grundwasserneubildung reduziert, andererseits dürfte – bedingt auch durch den großen Grundwasserflurabstand – die Beeinträchtigung der Grundwassers durch möglicherweise vorhandene Altlasten gemindert oder zeitlich verzögert werden.

Die stets anzunehmende Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Klima, Luft und Luftqualität sowie Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit, ist hier nur eingeschränkt von Bedeutung, da die vorhandene, relativ extensive gewerbliche Nutzung des Plangebiets bei guten Bedingungen für den Luftaustausch bisher nicht erkennbar zu Belastungen der Umgebung geführt hat. Auch für eine mögliche Beeinträchtigung des nahe gelegene FFH-Gebiets „Binnendüne Waltersberge“ in seiner Bedeutung für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt durch vom Gewerbegebiet ausgehende Belastungen gibt es keine Hinweise.

7.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde sich der planungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen nicht verändern. Der bestehende gewerbliche Nutzung würde weitergeführt, die Nutzungsintensität könnte moderat zunehmen und der Umweltzustand dadurch im Hinblick auf die Immissionsbelastung, den Grundwasserschutz und das Ortsbild beeinträchtigt werden. Das östlich anschließende Waldstück entlang der Reichenwalder Straße würde erhalten bleiben.

Schutzgut Fläche (Flächeninanspruchnahme)

Eine Ausweitung der für Siedlungszwecke in Anspruch genommenen Fläche ist bei Nichtdurchführung der Planung insoweit zu erwarten, als am nordöstlichen Rand des Plangebiets noch unbebaute und gering genutzte Flächen vorhanden sind, die innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Kernstadt Storkow liegen und insoweit Planungsrecht genießen. Eine moderate Verdichtung der Bebauung und Nutzung des Standorts ist im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in Verbindung mit § 34 BauGB noch möglich und langfristig nicht auszuschließen, was zur Einsparung von Flächen beitragen könnte. Die Waldfläche entlang der Reichenwalder Straße bliebe als solche erhalten.

Schutzgüter Boden und Wasser.

Eine hohe Versiegelung würde bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich bestehen bleiben. Im nordöstlichen Teil des Plangebiets wäre eine nennenswerte zusätzliche Versiegelung möglich. Die Grundwasserneubildung könnte dadurch zusätzlich beeinträchtigt werden. Der Grundwasserflurabstand könnte, bedingt durch den Klimawandel mit zurückgehenden Niederschlagsmengen wachsen.

Eine Sanierung etwa vorhandener Altlasten wäre nicht absehbar. Auf der östlichen Waldfläche würde kein Eingriff die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgen.

Schutzgut Klima

Die Auswirkungen des globalen Klimawandels auf den Mikrostandort werden unabhängig vom Vollzug oder Verzicht auf die vorliegende Planung eintreten. Eine Reduzierung von Treibhausgasemissionen durch die Unternehmen und ihr Verkehrsaufkommen, durch Investitionen in die Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energieträger sind weiterhin möglich, jedoch ebenfalls unabhängig vom Vollzug der vorliegenden Planung.

Die im bestehenden Planungsrecht mögliche Verdichtung und Höhenentwicklung der Bebauung des Plangebiets lassen keine für das Mikroklima wesentliche Beeinträchtigung von Luftaustauschbeziehungen erwarten. Ein in Anbetracht der geringen Größe des Gewerbestandorts moderater „Hitzeinsel-Effekt“ könnte sich verstärken. Das gleiche gilt mit Blick auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung, einschließlich der Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Die bestehende Waldfläche bliebe dagegen als mikroklimatische Ausgleichsfläche wirksam.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bei einem Verzicht auf die Planung könnten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch und menschliche Gesundheit, insbesondere durch vom Plangebiet ausgehende Immissionen nicht durch mögliche Regelungen in einem Bebauungsplan gemindert werden und sich gegenüber der Bestandsituation noch leicht erhöhen, indem die Gewerbestandstücke intensiver oder über längere Zeiträume genutzt würden. Gleichwohl gelten die Regelungen des Immissionsschutzrechts, so dass an der umliegenden Wohnbebauung auch im Falle des Planungsverzichts nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, einschließlich biologische Vielfalt

Der Baumbestand auf dem bestehenden Gewerbestandort (dreizehn Eschen, eine Eiche, fünf Robilien und ein Ahorn) würden weiterhin der Baumschutzsatzung der Stadt Storkow unterfallen. Der Wald entlang der Reichenwalder Straße bliebe als solcher geschützt. Die Regelungen zum Artenschutz gelten gleichermaßen für die Zulassung von Einzelvorhaben wie für die Planung. Die Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Binnendüne Waltersberge“ wären bei Nichtdurchführung der Planung für jedes einzelne Vorhaben zu prüfen und etwa erforderliche Auflagen dann zu treffen. Gegenüber einer summarischen Vorprüfung im Bebauungsplanverfahren würden sich voraussichtlich keine nennenswerten Unterschiede im Hinblick auf die Entwicklung des Umweltzustandes ergeben.

Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und andere Sachgüter sowie auf Emissionen und den Umgang mit Abfällen und Abwässern sind bei Nicht-Durchführung der Planung nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen des Umweltzustandes durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern würden sich in dem durch die Bestandsituation bestimmten Rahmen (s. Kap. 1.2.1) halten.

7.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren, mit Voranschreiten der Umweltprüfung, ergänzt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind aufgefordert, sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

7.2.4 Prüfung auf FFH-Verträglichkeit

Im weiteren Verfahren werden die Ergebnisse zur Prüfung der Verträglichkeit der Planung mit dem FFH-Gebiet „Binnendüne Waltersberge“ und seinen Erhaltungszielen dokumentiert.

7.3 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Bewältigung der städtebaulichen Eingriffsregelung

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der gewachsene Gewerbestandort hat sich über die Jahre als Gemengelage entwickelt, eine Neuordnung ist angesichts zunehmender Leerstände, möglicher Konflikte mit umliegenden Wohnnutzungen und privater Nutzungsabsichten in Teilbereichen erforderlich. Die Stadt Storkow verfolgt das Planungsziel, das Plangebiet zu einem moderat verdichteten, gemischt genutzten Standort unter Einschluss von Wohnungsbau weiterzuentwickeln und dabei vorhandene nicht wesentlich störende Betriebe in ihrem Fortbestand zu sichern. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, z.B. die Weiterentwicklung als reiner Gewerbestandort oder eine umfassende Renaturierung des Standorts wurden als mit diesen planungspolitischen Zielsetzungen der Stadt oder als in der Umsetzbarkeit unrealistisch eingestuft und verworfen.

Die geplante Ermöglichung von zusätzlichem Wohnraum im Plangebiet, zumal in Wassernähe, mit ÖPNV-Anschluss und ohne zusätzliche Erschließungsanlagen errichten zu müssen, dient der Abdeckung eines bestehenden Bedarfs. Nach den Voruntersuchungen für eine Neuaufstellung de Flächennutzungsplans stehen für eine Erweiterung des Wohnungsangebots in der von naturschutzfachlich wertvollen Gebieten eng umgebenen Kernstadt Storkow kaum noch für den Wohnungsbau besser geeignete Flächen zur Verfügung, als der bereits stark anthropogen geprägte Standort des ehemaligen Kalksandsteinwerks. Auch insofern wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht weiter verfolgt.

7.5 Zusätzliche Angaben

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung einschließlich Ausgleichsmonitoring

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.7 Quellen

Gesetze und untergesetzliche Vorschriften

Bundesrecht

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

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153).

Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – BbodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Wasserhaushaltsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

Landesrecht

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

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9), S. 14).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BimSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. April 1995, GVBl. S. 274, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 9).

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. April 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 24], S. 16, ber. [Nr. 40]).

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“ vom 11. Juni 1998 (GVBl. II/98, [Nr. 19], S. 454), zuletzt geändert durch Verordnung vom 30. März 2016 (GVBl. II/16, [Nr. 17]).

Anlage 1 zur Zwanzigsten Verordnung zur Festsetzung von Erhaltungszielen und Gebietsabgrenzungen für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (20. Erhaltungszielverordnung – 20. ErhZV) vom 30. April 2018 (GVBl. II/18, [Nr. 32]).

Beschluss Nummer 130 des Bezirkstages Frankfurt (Oder) vom 14.3.1990 über das Naturschutzgebiet „Binnendüne Waltersberge“.

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE); Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV) 2009. Im Internet unter auf der Website des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Klimaschutz unter: <https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/umwelt/natur/eingriffsregelung/hve/>. Zugriff am 17.07.2024.

Kommunal- und Ortsrecht

Verordnung über den Schutz von Bäumen im Landkreis Oder-Spree (Baumschutzverordnung LDS) vom 30.11.2011 (Amtsblatt für den Landkreis Oder-Spree vom 16. September 2011, Nummer 16, Satz 12-15).

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

Weitere Quellen

Verkehrsstärkenkarte des Landes Brandenburg 2021. Landesbetrieb Straßenwesen 2021. Im Internet auf der Website des Landesbetriebs Straßenwesen unter:

<https://www.ls.brandenburg.de/ls/de/verwalten/karten/verkehrsstaerkenkarte/#>. Zugriff am 17.07.2024.

TEIL III: VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGEN

8. Verfahren

8.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Storkow (Mark) hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Mischgebiet an der Reichenwalder Straße" [damaliger Titel] am 25.02.2021 beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch, einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB und eines Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB, aufgestellt.

9. Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153).

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