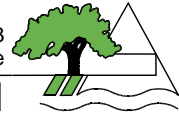


VBP „Wochenendhausplatz Wolziger Straße 7“ Klein Schauen
Projekt-Nr.: 18-018
Stand: Februar 2020
Bebauungsplanung J.Volk
Umweltplanung K. Neubert

15537 Erkner, Am Wasserwerk 11
Fon (03362) 5844-0, Fax (03362) 75043
www.landplan.de, postmaster@landplan.de

LANDPLAN GMBH



Vorhabenbezogener Bebauungs- plan

„Wochenendhausplatz Wolziger Straße 7“ Klein Schauen

Vorentwurf

**Begründung
gemäß § 2 a BauGB**

**Auftraggeber: Siegfried Spranger
Invalidenstraße 134
10115 Berlin
für die Eigentümergesellschaft
Wolziger Straße 7**

Gliederung	Seite
1. Anlass der B-Plan Aufstellung	3
1.1 Rechtliche Wirkungen	3
1.2 Verfahren	3
2. Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	3
2.1 Lage im Raum	3
2.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
2.3 Entwicklung aus dem FNP	4
3. Erschließung	4
3.1 Aktuelle Erschließung	4
4. Inhalt des Bebauungsplans	5
4.1 Art der baulichen Nutzung	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung	5
4.2.1 Grundflächenzahl	5
5. Natur, Landschaft, Umwelt	6
5.1 Landschaft	6
5.2 Naturschutz	7
5.3 Belastungen der Umwelt	7
5.4 Kompensationsmaßnahmen	8
6. Nachrichtliche Übernahmen	8
6.1 Bodenbelastung	8
6.2 Immissionsschutz	8
6.3 Denkmalschutz	8
6.4 Sonstige Hinweise	8
7 Städtebauliche Grunddaten	9
8 Rechtsgrundlagen	9
9 Verfahren	10

1. Anlass der B-Plan Aufstellung

Die Stadt Storkow hat beschlossen, für den Wochenendplatz Wolziger Straße 7, Klein Schauen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (im Folgenden mit **VBP** abgekürzt) nach § 12 BauGB aufzustellen. Der Bebauungsplan trägt den Namen „Wochenendhausplatz Wolziger Straße 7“ Klein Schauen.

Mit der inhaltlichen Erarbeitung des B-Plans und der Begleitung des Verfahrens wurde die Landplan GmbH Erkner beauftragt.

Die Stadt Storkow hat sich mit Beschlüssen zu dem Vorhaben bekannt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

1.2 Rechtliche Wirkungen

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist in § 30 BauGB geregelt. Nach § 30 Abs. 1 soll ein B-Plan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten, ein sog. qualifizierter B-Plan.

§ 30 Abs. 3 BauGB regelt: Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

Das bedeutet: Regelt ein B-Plan nicht gleichzeitig Art und Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche, dann handelt es sich um einen einfachen B-Plan.

Es gilt: Alles, was in ihm geregelt ist, muss der Bauherr beachten. Für alle anderen Sachbereiche sieht das Baugesetzbuch ergänzende Regelungen in den Paragrafen 34 und 35 vor.

1.3 Verfahren

Die Stadt Storkow hat die Aufstellung des VBP „Wochenendhausplatz Wolziger Straße 7“ Klein Schauen beschlossen.

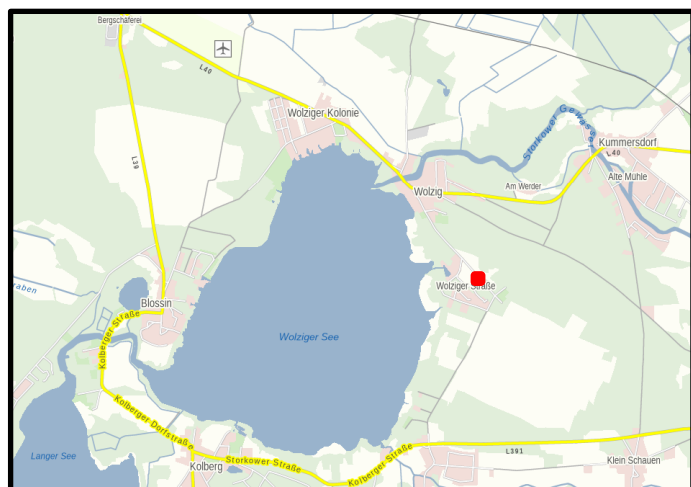
Im Februar 2020 wurde ein Vorentwurf zum VBP „Wochenendhausplatz Wolziger Straße 7“ Klein Schauen erarbeitet.

2 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet „Wolziger Straße 7“ der Stadt Storkow, befindet sich ca. 8 km von Storkow entfernt.

Der Geltungsbereich des VBP für die Stadt Storkow liegt im Bereich des Wolziger Sees, zwischen den Ortschaften Wolzig und Kummersdorf.



Die Ortslagen Wolzig und Kummersdorf befinden sich etwa 1 km bzw. 3 km entfernt.

2.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das VBP-Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Klein Schauen, Flur 1 und Flurstücks 107/3 und 201.

Es grenzen folgende Flurstücke an:

- Östlich 204,205
- Nördlich 198
- Westlich 136,106/4,106/5
- Südlich Wolziger Straße

2.3 Entwicklung aus dem FNP

Für das Umland der Stadt Storkow gibt es keinen FNP.

3 Erschließung

3.1 Aktuelle Erschließung

Verkehrerschließung

Das Wochenendhausgebiet ist erreichbar über Wolzig, Klein Schauener Straße, oder aber über Kummersdorf, Görtdorfer Weg.

Das Wochenendhausgebiet sowie die angrenzenden Flächen sind gegenwärtig über ein Wegeflurstück (201), welches von der Klein Schauener Straße abzweigt, an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Der Erschließungsweg ist nicht asphaltiert. Der Straßenraum kann nur als ausreichend für Anliegerverkehr eingeschätzt werden.

Flächen für ruhenden Verkehr (Parkplätze) sind nur für die Anlieger und wenige für Besucher vorhanden.

Ver- und Entsorgung

Eine zentrale Trinkwasserversorgung ist gegeben.

Es besteht gegenwärtig keine Einbindung in zentrale Schmutzwassernetze. Es erfolgt die Speicherung von Schmutzwasser in Sammelgruben mit turnusmäßiger Abfuhr. Die Elektroenergieversorgung ist für das Wochenendhausgebiet gesichert. Konkrete Aussagen dazu erfolgen nach der frühzeitigen Beteiligung.

4 Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der gegebenen Vorprägung und des vorhandenen Inventars wird für den Geltungsbereich des VBP „Wochenendhausplatz Wolziger Straße 7“ als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet, gemäß § 10 Abs. 3

BauNVO.

Zulässig sind gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO:

1. In Wochenendhausgebieten sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. Es sind auch Doppelhäuser hier zulässig (hier speziell Doppelbungalows).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im VBP kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung:

- der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
- der Zahl der Vollgeschosse,
- der Höhe der baulichen Anlagen.

Im Fall des SO Wochenendhausgebiet wird nur die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen festgesetzt. Es geht um eine Sicherung des Bestandes.

4.2.1 Grundflächenzahl

Als max. Größe der baulichen Anlagen, in dem Fall auch Größe der überbaubaren Flächen, werden die zum jetzigen Zeitpunkt vorhandene Anlagen und festen Bauten festgesetzt – gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 17 und 19 BauNVO.

Der vorhandene Baumbestand bleibt erhalten.

5 Natur, Landschaft, Umwelt

5.1 Landschaft

Landschaftsgeografisch befindet sich das Plangebiet innerhalb der Großlandschaft „Großschauener Seenkette“.

Die Umgebung des Plangebiets prägen:

- nach Norden Wiesenflächen im Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“,
- nach Osten Waldflächen im Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“,
- nach Süden Waldflächen ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“,
- nach Westen der Wolziger See im FFH Gebiet „Groß Schauener Seenkette“ und Waldflächen im Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“.



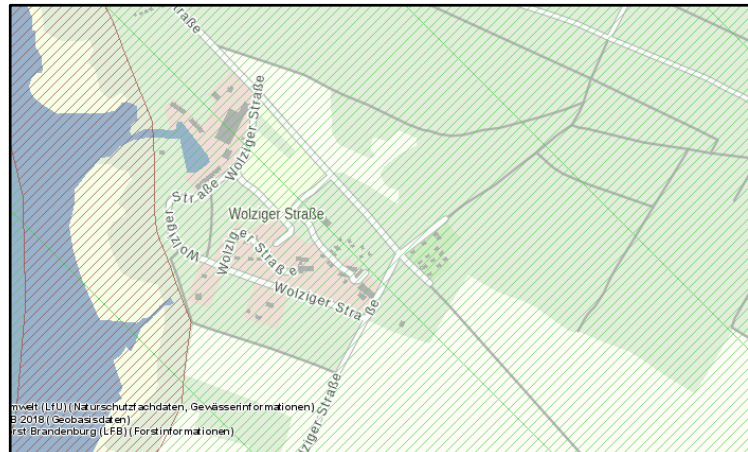
5.2 Naturschutz

Schutzgebiete gemäß europäischem Recht (Natura-2000-Gebiete) Landschaftsschutzgebiete (LSG), und geschützte Biotop gibt es im Plangebiet sowie angrenzend als auch in räumlicher Nähe.

Weiterhin liegt das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“.

Nach Westen grenzt das FFH-Gebiet „Groß Schauener Seenkette“ an.

Das Plangebiet grenzt an viele Biotop an, allerdings keine geschützten Biotop.



Geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG gibt es im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht.

Im Parallelverfahren zur frühzeitigen Beteiligung der TÖB, wird ein Antrag bei der uNB des Landkreises gestellt, das Plangebiet im Zustimmungsverfahren im LSG zu belassen. Eine Ausgliederung aus dem LSG wird für nicht sinnvoll erachtet, da vom Wochenendhausgebiet keine erheblichen Störungen zu erwarten sind.

5.3 Belastungen der Umwelt

Vorbelastungen der Umwelt mit Relevanz für das Planziel sind am Standort der Änderungen und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Erhebliche Lärm- und Schadstoffbelastungen – verursacht vom Kraftfahrzeugverkehr – sind nicht gegeben.

Weitergehende Aussagen zum Themenkomplex „Umwelt“ werden im vorläufigen Umweltbericht und Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung getroffen.

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Auch wenn sich Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in die Schutzgüter erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der damit verbundenen Umweltprüfung ableiten und festsetzen lassen, sollen diesbezüglich schon hier einige Aussagen getroffen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe

Regelungen zu Gehölzen, insbesondere zu Baumfällungen, entfallen, da der Bestand der Änderungsfläche festgesetzt wird, und keine Fällungen nötig sind.

Es werden Regelungen getroffen, dass die Befestigung von Wegen und Stellflächen ebenso wie die Parkplatzfläche auf ein Mindestmaß zu beschränken ist und dies mit wasserdurchlässigen Materialien in Abhängigkeit von der Funktion der jeweiligen Fläche zu erfolgen hat.

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern bzw. im Rahmen der Landschaftsgestaltung des Sondergebietes in Oberflächengewässer einzuspeisen.

Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz von Eingriffen

Es sind Ersatzmaßnahmen zu planen. Dazu bieten sich an:

- die Schaffung dauerhafter Gehölzstrukturen (Baum-Stauch-Inseln) innerhalb des Sondergebiets, auch zur Gliederung der Fläche,

Das sind nur Vorschläge, konkrete Maßnahmen werden nach Rücksprache mit der UNB und der Forstbehörde festgesetzt.

6 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

6.1 Bodenbelastung

Aussagen zur Bodenbelastung – Altlasten und Altlastenverdachtsflächen – erfolgen im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

6.2 Immissionsschutz

Nähere Aussagen zum Immissionsschutz erfolgen im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

6.3 Denkmalschutz

Bodendenkmalschutz

Bodendenkmale grenzen an das Plangebiet an und zwar:

90695 und 90694.

Denkmale sonstiger Gattungen

Baudenkmale bezüglich des Sondergebiets sind in der Denkmalliste des Landes Brandenburg nicht verzeichnet.

6.4 Sonstige Hinweise

Solche werden im Ergebnis der Behördenbeteiligung zum Vorentwurf eingefügt.

7 Städtebauliche Grunddaten

Der VBP „Sondergebiet Wochenendhausgebiet Wolziger Straße 7“ baut auf folgenden städtebaulichen Grunddaten zur Flächeninanspruchnahme auf (elektronisch auf der Grundlage der Planzeichnung ermittelt):

- Fläche des Plangebiets insgesamt 1,80 ha,
- davon überbau- bzw. nutzbar ca. 0,5 ha

8 Rechtsgrundlagen (Stand Februar 2020)

Der VBP wird entsprechend folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

Baugesetzbuch

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 Stand: 05.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

Baunutzungsverordnung - BauNVO

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung - PlanzV

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 25])

Bundesnaturschutzgesetz

(Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)

Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010

zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) m.W.v. 01.12.2019

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)

vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3])

geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

Bundes-Immissionsschutzgesetz

(Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830)

zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432) m.W.v. 12.04.2019

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20])

zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554)

Zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

9 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordneten der Stadt Storkow fassten den Beschluss zur Aufstellung eines VBP „Wochenendhausplatz Wolziger Straße 7“ für die Stadt Storkow. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Änderungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 09.03.2017 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Anzeige gebracht. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Stadt Storkow mit Schreiben der GL vom 30.03.2017 mitgeteilt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des VBP „Wochenendhausplatz Wolziger Straße 7“ mit Stand vom Februar 2020 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 2020 bis einschließlich 2020 in der Bauverwaltung der Stadt Storkow eingesehen werden. Der Zeitraum der Offenlegung wurde ortsüblich durch ... (Aushang oder Amtsblatt) ... angekündigt. ... Bürger äußerten sich zum Vorentwurf des VBP „Wochenendhausplatz Wolziger Straße 7“.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 2020 von der Planaufstellung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Bis zum 2020 äußerten sich ... Träger öffentlicher Belange zum VBP „Wochenendhausplatz Wolziger Straße 7“

Überarbeitung des Vorentwurfs und Erarbeitung eines Entwurfs

Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der VBP „Wochenendhausplatz Wolziger Straße 7“ wurde in den folgenden Punkten überarbeitet:

- ...
- ...

In Auswertung der mitgeteilten Belange wurde ein Entwurf des VBP „Wochenendhausplatz Wolziger Straße 7“ mit Stand vom 2020... erarbeitet und von der Gemeindevertretung den Stadtverordneten der Stadt Storkow am 2020... zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des VBP „Wochenendhausplatz Wolziger Straße 7“ mit Stand vom 2020... erfolgte im Zeitraum vom 2020... bis 201.... Die Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte ortsüblich durch ... (Aushang, Amtsblatt).... Bis zum 2020... gingen ... Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten VBP „Wochenendhausplatz Wolziger Straße 7“ bei der Bauverwaltung der Stadt Storkow ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 2020... wurden die betroffenen Behörden, weitere Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden (TÖB) zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des VBP „Wochenendhausplatz Wolziger Straße 7“ mit Stand vom 2020... aufgefordert. Als Frist für die Abgabe einer Stellungnahme wurde der 2020... genannt. Von den beteiligten ... TÖB gaben ... eine Stellungnahme ab.

Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 2020... behandelt. Die vorgebrachten Belange wurden abgewogen und dazu ein Beschluss gefasst.

In der gleichen Sitzung wurde der VBP „Wochenendhausplatz Wolziger Straße 7“ für die Stadt Storkow in der Fassung vom 2020... als Satzung geschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ausfertigung und öffentliche Bekanntmachung

Der VBP „Wochenendhausplatz Wolziger Straße 7“ für die Stadt Storkow wurde am 2020... ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ... vom 2020... in Kraft getreten.

