

Stadt Storkow (Mark), Ortsteil Philadelphia

Ergänzungssatzung

„Kolberger Chaussee“

gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

(Entwurf)

Planungsträger:



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

Planverfasser:



Edel-Projekt GbR
Büro für Freiraum und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Petra Edel und
Dipl.-Ing. André Edel

Altstadt 10
15517 Fürstenwalde

Stand der Planung:

26. September 2025

Ergänzungssatzung „Kolberger Chaussee“ (Entwurf)

Erläuterungsbericht

Inhalt

1	Einführung	2
1.1	Ausgangslage, Ziele der Planung	2
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
1.3	Planverfahren	3
1.4	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	3
2	Planerische Ausgangssituation	4
2.1	Landes- und Regionalplanung	4
2.2	Erschließung.....	7
2.3	Eigentumsverhältnisse	7
3	Planinhalt	8
3.1	Rechtliche Ausgangslage.....	8
3.2	Zeichnerische Festsetzungen	8
3.3	Textliche Festsetzungen	9
3.4	Hinweise zum Artenschutz.....	11
4	Auswirkungen der Ergänzungssatzung	11
4.1	Auswirkungen auf die Umwelt	11
4.2	Erschließung.....	12
5	Landschaftspflegerischer Teil	13
5.1	Grundlagen	13
5.2	Ergänzungsfläche	13
5.3	Schutzgüter Bestand und Bewertung	14
5.4	Landschaftspflegerische Bewertung.....	15
5.5	Vorschläge für Maßnahmen/ Festsetzungen.....	16
6	Rechtsgrundlagen	16

1 Einführung

1.1 Ausgangslage, Ziele der Planung

Der Siedlungsbereich Philadelphia befindet sich im Landkreis Oder-Spree und ist ein Ortsteil der Stadt Storkow (Mark). In den vergangenen Jahren ist aufgrund der regionalen Entwicklung die Nachfrage nach Wohnraum kontinuierlich gestiegen. Das betrifft sowohl den Ballungsraum Berlin als auch die umliegenden ländlichen Siedlungsbereiche.

Im ländlichen Raum konzentriert sich die Nachfrage vorwiegend auf Einfamilien- und kleinere Mehrfamilienhäuser, die sich in das Gesamtbild der vorhandenen Ortslage einfügen.

Östlich der Ergänzungsfläche sowie südlich der Kolberger Chaussee befindet sich bereits Wohnbebauung. Daher ist die Fläche nördlich der Straße und westlich der vorhandenen Bebauung für eine bauliche Arrondierung geeignet.

Die Fläche besitzt derzeit Garten- bzw.- Grünlandcharakter. Am nordöstlichen Rand bestehen zwei kleinere Nebengebäude (Schuppen, Gartenhäuschen).

Die Eigentümer der Fläche haben daher beantragt das Flurstück in die Innenbereichssatzung einzubeziehen, um damit eine geordnete Bebauung zu ermöglichen.

Mit der Entwicklung der Ergänzungsfläche an der Kolberger Chaussee ist beabsichtigt, zwei Grundstücke zur Deckung des Wohnraumbedarfs bereitzustellen und die südwestliche Ortslage des Ortsteils Philadelphia zu arrondieren. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten von Natur und Landschaft sind gemäß Eingriffsregelung geeignete Kompensationsmaßnahmen zu ermitteln und deren Durchführung sicherzustellen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles folgt aus § 34 BauGB. Nach § 34 können im Zusammenhang bebaute Ortsteile mittels unterschiedlicher Innenbereichssatzungen (Klarstellungs-, Entwicklungs- oder Ergänzungssatzung) durch die Gemeinde festgelegt werden. Dazu sagt das BauGB u.a.:

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

- 1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,*
- 2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,*
- 3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.*

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

(5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 ist, dass

- 1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,*

2. *die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und*

3. *keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 getroffen werden. § 9 Absatz 6 und § 31 sind entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 sind ergänzend § 1a Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nummer 1 beizufügen.*

(6) Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 bis 3 ist § 10 Absatz 3 entsprechend anzuwenden.

Durch die östlich angrenzende Wohnbebauung sowie die Wohnbebauung der gegenüberliegenden Straßenseite besteht bereits eine bauliche Prägung. Daher entspricht eine Spiegelung dieser Bebauung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Geltungsbereich stellt eine sinnvolle Ergänzungsfläche der südlichen Ortslage von Philadelphia dar.

Aufgrund der geringen Größe der Ergänzungsfläche von ca. 1.130 m² und der geplanten Nutzungen entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es sind keine Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten zu erwarten oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach BImSchG zu beachten.

Die gemäß § 34 Abs. 4 und 5 BauGB geforderten Voraussetzungen sind erfüllt, so dass für die Ergänzungsfläche eine Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 3 BauGB aufzustellen ist.

Bei der Erstellung einer Ergänzungssatzung sind die Regelungen des § 1a Abs. 3 BauGB über Eingriffe in Natur und Landschaft zu beachten. Die anzuwendende Eingriffsregelung wird innerhalb des Verfahrens abgearbeitet.

1.3 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung Storkow (Mark) hat auf ihrer Sitzung vom 13.02.2025 dem Antrag eines privaten Antragstellers auf Ergänzung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Philadelphia zugestimmt.

Es erfolgt ein einstufiges Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 und 4a BauGB.

1.4 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Ergänzungsfläche hat eine Gesamtgröße von ca. 0,11 ha und umfasst folgendes Flurstück:

Gemarkung: Philadelphia

Flur: 1
Flurstück: 97/2 (teilweise)

Die Ergänzungsfläche befindet sich in südlicher Randlage des Ortsteils Philadelphia der Stadt Storkow (Mark).

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Osten durch die Wohnbebauung an der Kolberger Chaussee,
- Im Süden durch die Wohnbebauung an der Kolberger Chaussee (Gemarkung/ OT Groß Schauen),
- im Westen durch Acker, Grün- bzw. Gartenland,
- im Norden teilweise durch einen Hausgarten (Wohnbebauung), teilweise durch Acker.

Es besitzt eine Tiefe von ca. 25 m.



Abbildung: Übersichtskarte, Lage der Ergänzungsfläche, unmaßstäbig

2 Planerische Ausgangssituation

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan

Gemäß Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadt Region (LEP HR) vom 29. April 2019 ist die Stadt Storkow (Mark) kein zentraler Ort. Der Geltungsbereich der Planung befindet sich nicht im Freiraumverbund und ebenfalls nicht im Gestaltungsraum Siedlung.

Für das Plangebiet insbesondere sind folgende Grundsätze und Ziele der Raumordnung relevant:

- Grundsatz 5.1 LEP HR: Innenentwicklung und Funktionsmischung

„Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.“

- Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen
„Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.“
- Ziel 5.4 LEP HR:
„Die Erweiterung von Splittersiedlungen ist zu vermeiden.“
- Ziel 6.2 LEP HR:
„Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.“

Die geplante Entwicklung erfolgt unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebiets unter Inanspruchnahme der bereits vorhandenen Infrastruktur.

Die Planung stellt daher eine Innenentwicklung im Sinne des Z 5.5 Abs. 2 LEP HR dar.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat in den Jahren 2020 und 2021 ein landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfelds der TESLA-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark) erarbeitet. Dabei wurden neben der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree und dem Landkreis Oder-Spree weitere 22 Brandenburger Städte und Gemeinden sowie der Berliner Bezirk Treptow-Köpenick beteiligt.

Mit dem Konzept wurde eine wichtige Grundlage zur Umsetzung der wohnbaulichen Maßnahmen geschaffen, um auf den gestiegenen Wohnraumbedarf infolge der TESLA-Ansiedlung zu reagieren.

Regionalplanung

Die Stadt Storkow (Mark) befindet sich in der Region Oderland-Spree, für die der Sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ vorliegt (Fassung der Bekanntmachung vom 27. Oktober 2021). In der Festlegungskarte zum Regionalplan stellt die Stadt Storkow (Mark) als grundfunktionalen Schwerpunkt (GSP) dar. Die Festlegung folgt dem Ziel 3.3 LEP HR, nach dem im Rahmen der Regionalplanung GSP festgelegt werden sollen. Durch die Festlegungen des LEP HR ergeben sich für die GSP folgende planerische Privilegien:

„Die GSP sind im LEP HR als „Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung“ definiert. Daraus ergibt sich für die entsprechenden Ortsteile, zusätzlich zur Eigenentwicklungsoption der Gesamtgemeinde nach Z 5.5 LEP HR von 1 ha / 1.000 EW., eine Wachstumsreserve von 2 ha / 1.000 EW. des GSP-Ortsteils für einen Zeitraum von zehn Jahren zur Ausweisung neuer Wohnsiedlungsflächen (vgl. Z 5.7 LEP HR).“

Gemäß Z 5.7 LEP HR erhalten GSP als weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung ergänzend zu den quantitativ nicht begrenzten Potenzialen der Innenentwick-

lung, sowie der Eigenentwicklungsoption (1 ha / 1.000 EW), eine zusätzliche Wachstumsreserve von 2 ha pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Die ggf. erforderliche Prüfung der zur Verfügung stehenden Entwicklungsoptionen und Wachstumsreserve erfolgt durch die Gemeinsame Landesplanung (GL).

Flächennutzungsplan

Für den Ortsteil Philadelphia existiert kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.

Derzeitig befindet sich ein Flächennutzungsplan für alle Ortsteile der Stadt Storkow (Mark) im Verfahren. Dessen aktueller Entwurf stellt die Ergänzungsfläche als Wohnbauland dar. Die Ergänzungsfläche steht im Einklang mit den Planaussagen des FNP-Entwurfes.

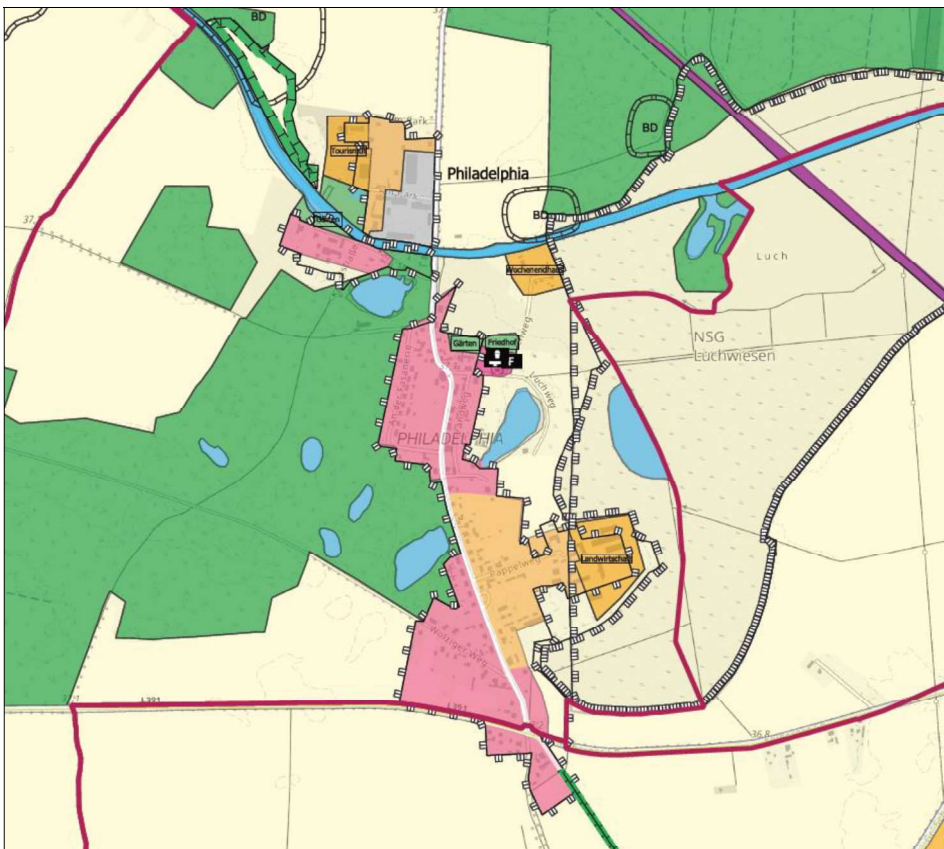


Abbildung: Darstellung des Flächennutzungsplans (Entwurf, Stand 03/2025)

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine denkmalrechtlich geschützten Gebäude oder Einrichtungen vorhanden. Es sind keine Bodendenkmale bekannt.

Ausweisungen zum Naturschutz

Die Ergänzungsfläche befindet sich nicht innerhalb von Natura-2000 Schutzgebieten oder Schutzgebieten gemäß Naturschutzrecht des Landes Brandenburg.

Südlich der Kolberger Chaussee und westlich des südlich angrenzenden Siedlungsbereichs Groß Schauen verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Dahme-Heideseen“

(Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Dahme-Heideseen" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 11.06.1998).

2.2 Erschließung

Verkehrerschließung

Die Erschließung der Ergänzungsfläche erfolgt im Süden über die öffentliche Straße „Kolberger Chaussee“ (Landesstraße 391). Die nächste Bushaltestelle (Buslinie Storkow - Streganz) befindet sich östlich an der Kolberger Chaussee in ca. 80 m Entfernung.

Medienbestand

Die bestehende Wohnbebauung an der Kolberger Chaussee (L 391) ist nach derzeitigem Kenntnisstand mit sämtlichen ortsüblichen Medien versorgt (Elektroversorgung, Wasser, Abwasser, Gas).

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Siedlungs-Bestandes an der Kolberger Chaussee erfolgt regulär.

Löschwasserversorgung

Die angemessene Löschwasserversorgung des Plangebietes ist durch die vorhandene Entnahmestelle Nr. 91 (Unterflurhydrant) in der Rudolf-Breitscheid-Straße 54 grundsätzlich gesichert. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt 140 m, die Löschwassermenge 100 m³.

Der konkrete Nachweis für die zukünftige Bebauung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück Nr. 97/2 der Flur 1 der Gemarkung Philadelphia befindet sich im Besitz eines privaten Eigentümers.

3 Planinhalt

3.1 Rechtliche Ausgangslage

Die Satzung soll durch die angrenzende Bebauung so weit geprägt sein, dass sie einer logischen Weiterentwicklung aus dem Bestand heraus folgt.

Die Inhalte der Ergänzungssatzung regeln sich nach dem § 34 BauGB. In die Satzung können einzelne Festsetzungen gemäß § 9 BauGB aufgenommen werden, wenn einzelne Kriterien des Einfügens durch eine Festsetzung präzisiert oder ersetzt werden und sie die bauliche Entwicklung unterstützen, wie z.B. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Wand- und Firsthöhe, Mindest- bzw. Höchstgrößen für Grundstücke, Anzahl der Wohnungen je Gebäude oder Flächen für Nebenanlagen.

Die Satzung soll dabei den angeführten Kriterien des Einfügens gemäß § 34 Abs. 1 entsprechen und sich daher in der Regelungsdichte weitgehend beschränken.

Bei der Erstellung einer Ergänzungssatzung sind die Regelungen des § 1a Abs. 3 BauGB über Eingriffe in Natur und Landschaft zu beachten. Die ermittelten Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

3.2 Zeichnerische Festsetzungen

Ergänzungsfläche

Die Ergänzungssatzung dient der Schaffung von Wohnbauflächen. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der umgebenden Bebauung. Bauvorhaben haben sich nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Baugrenzen

Durch die Anordnung einer straßenseitigen (südlichen) Baugrenze wird, entsprechend der umliegenden Bebauung, ein Mindestabstand der Bebauung zur öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet. Durch Festsetzung einer westlichen Baugrenze wird die Bebaubarkeit des Grundstücks mit Bezug auf die südlich der Kolberger Chaussee vorhandene Wohnbaufläche eingeschränkt. Zudem steht dadurch ausreichend Fläche für die Bepflanzung des Siedlungsrandes durch eine frei wachsende Hecke zur Verfügung (siehe folgende Festsetzung).

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche ist nicht Teil der überbaubaren Fläche und dient dem Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild.

Daher ist es erforderlich, diese Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung festzusetzen.

3.3 Textliche Festsetzungen

Für die Satzung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. Mindestgröße der Baugrundstücke

In den Wohnbauflächen müssen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 500 m² aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Bei der Gesamtfläche des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung von ca. 1.130 m² ist von der Entwicklung von einem bis zwei Wohngrundstücken auszugehen. Um eine Bebaubarkeit mit adäquaten Wohngebäuden zu gewährleisten, die sich in die umgebende Bebauung einfügen, ist bei einer gegebenen Grundstückstiefe von ca. 25 m von einer Mindestgröße der Baugrundstücke von 500 m² auszugehen.

Die Festsetzung stellt sicher, dass jeweils eine Mindestgrundstücksbreite von ca. 20 m erreicht wird und die Wahrung der Abstandsflächen der Bebauung möglich ist.

2. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 2 m breite frei wachsende Hecke in einer Pflanzdichte von einem Strauch je m² anzulegen. Pflanzqualität: Baumschulware. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die Maßnahme dient dem Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild, insbesondere der Eingrünung des Siedlungsrandes.

3. Pflanzung von Bäumen

Je 50 m² neu zu versiegelnder Fläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß der Pflanzliste mit einem Stammumfang von 12 cm bis 14 cm auf dem Baugrundstück zu pflanzen oder zu erhalten. Alternativ ist je Laubbaum die Pflanzung von zwei Obstbäumen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Maßnahme dient dem Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild, insbesondere der Kompensation der Eingriffe durch Versiegelung. Daher ist eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erforderlich.

4. Einfriedungen

Für Einfriedungen sind ausschließlich Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und Hecken zulässig. Sockel sind unzulässig.

Die Maßnahme dient der Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope und der Vermeidung von Barrierewirkungen.

Pflanzliste

(orientiert sich an gebietsheimische Gehölze gemäß:

Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 26. August 2004, Anlage 1 und Waldbau-Richtlinie 2004 „Grüner Ordner“ der Landesforstverwaltung Brandenburg (Anhang Gehölze für Waldränder) und Obstgehölze)

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume		Obst und Nüsse	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Cydonia oblonga in Sorten	Quitte
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Malus domestica in Sorten	Apfel
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Pyrus communis in Sorten	Birne
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	Prunus domestica in Sorten	Pflaume
Aesculus carnea	Roßkastanie	Prunus persica in Sorten	Pfirsich
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Prunus avium in Sorten	Kirsche
Alnus incana	Grauerle	Prunus cerasus in Sorten	Sauerkirsche
Betula pendula	Sand-Birke	Prunus armeniaca in Sorten	Aprikose
Betula pubescens	Moor-Birke	Sorbus domestica	Speierling
Carpinus betulus	Hainbuche	Juglans regia in Sorten	Walnuss
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Sträucher	
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Malus sylvestris	Wild-Apfel	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	Corylus avellana	Strauchhasel
Populus nigra	Schwarz-Pappel	Crataegus laevigata	Zweiggriffel. Weißdorn
Populus tremula	Zitter-Pappel	Crataegus monogyna	Eingriffel. Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne	Frangula alnus	Faulbaum
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Salix alba	Silber-Weide	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Salix x rubens (S. alba x fragilis)	Hohe Weide	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rubus fruticosus	Brombeere
Sorbus torminalis	Elsbeere	Salix aurita	Ohrweide
Tilia cordata	Winter-Linde	Salix caprea	Salweide
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Salix cinerea	Grauweide
Ulmus glabra	Berg-Ulme	Salix viminalis	Korbweide
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ulmus minor	Feld-Ulme	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Ulmus x hollandica	Bastard-Ulme		

3.4 Hinweise zum Artenschutz

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Ergänzungsfläche stellt sich überwiegend als intensives Grünland dar und ist derzeit frei von Bäumen.

Zur Prävention wildlebender Tierarten sind Maßnahmen zur Beseitigung von Vegetation weitestgehend außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen.

4 Auswirkungen der Ergänzungssatzung

4.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind auf die Satzung ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB anzuwenden (Siehe Punkt 5 Landschaftspflegerischer Teil). Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Zum Ausgleich sind geeignete Festsetzungen zu treffen. Die Festsetzungen können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies unvermeidlich und vertretbar ist. Zudem sind vertraglich vereinbarte geeignete Maßnahmen auf Flächen der Gemeinde denkbar.

Aufgrund der zu erwartenden bauplanungsrechtlichen Vorgaben sind Konflikte mit Natur und Umwelt zu erwarten. Diese werden in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen unterschieden:

Baubedingte Wirkungen

- physikalische Bodenveränderungen: Verdichtung, Verschlammung, Verfrachtung durch Baufahrzeuge, Baustofflagerung, Bautätigkeit etc.
- möglicher, auch havariebedingter Eintrag von Schadstoffen, wie Treib- und Schmierstoffe, Farbstoffe, etc. in Boden und Grund- und Oberflächenwasser
- verstärkte Emission von Staub, Abgasen und Lärm
- Störung/ Gefährdung der wildlebenden Fauna (im Gebiet insbesondere Brutvögel und Eidechsen) durch Baustellenbetrieb und Maschineneinsatz, Fallenwirkung und Barrierewirkung durch Baugruben, Ablagerungen etc.
- Lärm und verstärkte Bewegung von Fahrzeugen, Maschinen und Menschen sowie Erschütterungen können insbesondere bei brütenden Vögeln zu Störungen bis hin zur Aufgabe des Nestes führen
- Störung des Landschaftsbildes durch Bautätigkeit

Anlagebedingte Wirkungen

auf abiotische Schutzgüter

- Beseitigung von ca. 0,1 ha überwiegend unversiegeltem Grünland zugunsten von Wohngebäude- und Gartenfläche
- Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung auf ca. 360 m² Boden

auf Arten und Biotope

- allgemeine Veränderung der Lebensräume für Arten der wildlebenden Fauna und Flora
- Veränderung von ca. 0,1 ha überwiegend Grünlandflächen zugunsten von Wohnbaufläche mit erhöhtem Grünanteil
- Flächeninanspruchnahme von möglichen (Teil-)Lebensräumen insbesondere von Insekten und Vögeln

auf das Landschaftsbild

- Veränderung des lokalen Ortsbildes
- Beseitigung von ca. 0,1 ha Grünlandfläche zugunsten von Wohnbaufläche mit kleinteiliger Bebauung

Betriebsbedingte Wirkungen

- erhöhter Wasser- und Energieverbrauch, mehr Abwasser
- mehr Luftschadstoffemissionen durch leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen und Hausbrand
- siedlungs- und verkehrsbedingt erhöhte Beeinträchtigungen von Arten der wildlebenden Fauna, insbesondere durch Bewegung, Lärm,

Während baubedingte Einwirkungen auf die Bauphase zeitlich beschränkt sind, sind anlagenbedingte Wirkungen permanent vorhanden. Betriebsbedingte Wirkungen sind je nach Nutzungsintensität gelegentlich bzw. periodisch zu erwarten.

Die Darstellung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren erforderliche Kompensation erfolgt im Rahmen des landschaftspflegerischen Teils zur Ergänzungssatzung.

4.2 Erschließung

Die Erschließung der Ergänzungsfläche erfolgt sowohl für den Straßenverkehr als auch für die Medien-Ver- und Entsorgung über die Kolberger Chaussee.

Das durch die bauliche Nutzung künftig anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu sammeln und zu versickern.

5 Landschaftspflegerischer Teil

5.1 Grundlagen

Als Grundlage für die Bestandserfassung und -bewertung wurde eine örtliche Bestandsaufnahme durchgeführt und der Landschaftsplan (Entwurf, Stand 11/2024) der Stadt Storkow ausgewertet.

Für die Bewertung des maximal zu erwartenden Eingriffes infolge Überbauung und Versiegelung durch Nebenflächen wurden Art und Maß der baulichen Nutzung auf der Ergänzungsfläche herangezogen. Diese richten sich nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB. Der maximal mögliche Eingriff auf der Ergänzungsfläche (hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung) ist aus der umgebenden Bebauung abzuleiten.

Das sich aus der vorhandenen baulichen Umgebung ergebende maximale Nutzungsmaß wird berücksichtigt, um den maximal erforderlichen Ausgleich zu ermitteln und darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die für den Ausgleich vorgesehenen Festsetzungen auf der Ergänzungsfläche umsetzbar sind, ohne die Möglichkeiten der Grundstücksnutzung zu stark einzuschränken.

5.2 Ergänzungsfläche

Die Ergänzungsfläche umfasst den mit Ausnahme zweier Nebengebäude an der nordöstlichen Grundstücksgrenze unbebauten westlichen Teil des Flurstücks 97/2 der Flur 1 der Gemarkung Philadelphia.

Im Landschaftsplan Storkow (Entwurf) wird die Fläche sowohl in der Biotopkarte als auch im Landschaftsplan selbst als Siedlungsfläche mit Bebauung dargestellt.

Nach der Ortsbesichtigung wurde die Fläche dem Biototyp artenarmer Zierrasen, ohne Gehölze (051621) zugeordnet.

Das östliche und südliche Umfeld der Ergänzungsfläche besteht weitgehend in Einzel- und Reihenhausbebauung (12260) mit Ziergärten. Im Norden und Westen grenzt eine Ackerfläche, unmittelbar im Süden verläuft die Landesstraße L391 (Kolberger Chaussee), die dem Biototyp 1261222 (Asphaltstraßen ohne bewachsenen Mittelstreifen mit regelmäßigem Baumbestand) zuzuordnen ist. Die Straße wird von einer teils stark lückigen Allee heimischer Arten (071412) begleitet (im Abschnitt außerhalb der Ergänzungsfläche mit einem Altbaum), die sich westlich außerhalb der Ortslage mit teils jüngeren Gehölzen in einem weitgehend geschlossen bepflanzten Abschnitt fortsetzt.

Die Ergänzungsfläche ist faktisch frei von Gehölzen. An der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze verläuft eine schmale und bis zu ca. 1 m flache Benjeshecke, ohne nennenswerten Grünanteil durch Sträucher. Die Fläche selbst stellt einen zusammenhängenden Zierrasen dar

Der südlich an der Straße stehende Altbaum (*Acer platanoides*) außerhalb des Gebiets zeigt bereits gewisse Schäden und einen verringerten Laubanteil.

Die Ergänzungsfläche besitzt eine Größe von insgesamt 1.130 m².

Aus der umgebenden Siedlungsstruktur kann eine maximale GRZ von ca. 0,25 abgeleitet werden. Inclusive der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen § 19 (4) BauNVO um 50 % ergibt sich eine zulässige Versiegelung von maximal ca. 240 m² durch Bebauung der Hauptanlage und weitere 120 m² durch Nebenanlagen. Die maximal zulässige Flächenversiegelung beträgt 360 m².

5.3 Schutzgüter Bestand und Bewertung

Boden

- Podsol, fein- mittelkörniger Sand, im Gebiet weit verbreitet, Grundwasserbeeinflussung, Übergänge zum Gley möglich, Eigenschaften: gute Durchlüftung, geringes Wasserspeichervermögen, nährstoffarm,
- durch Nutzung anthropogen überformt, geringe Versiegelung, vegetationsfreie Böden sind anfällig für Winderosion

Wasser/ Grundwasser

- hoher Grundwasserstand < 4 m
- geringe Bedeutung für Grundwasserneubildung auf Grund des geringen Grundwasserflurabstandes <75 mm/a
- Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Nährstoffeinträgen: sehr hoch

Klima/ Luft

- Lokalklima reich durchgrünter Ortslagen mäßiger Bebauungsdichte mit mäßiger Einstrahlung, herabgesetzte bodennahe Luftbewegungen, Lage im Grenzbereich zu Offenflächen (Kaltluftentstehung)
- keine Bedeutung als klimatische Ausgleichsfläche

Arten und Biotope

- die Fläche ist nicht mit Gehölzen bestanden
- lokaler Biotoptyp: artenarmer Zierrasen (051621)
- im Landschaftsplan Storkow (Entwurf) als Siedlungsfläche dargestellt
- eingeschränkte Bedeutung für wildlebende Arten geringe Bedeutung als Lebensraum für geschützte Arten

Landschaftsbild

- die Ergänzungsfläche liegt eingebettet zwischen Grundstücken mit kleinteiliger Wohnbebauung mit Zier- und Nutzgartenflächen
- stellt sich als offene Rasenfläche dar, in nordöstlichen Randbereich bestehen zwei Nebengebäude (Gartenhäuschen, Schuppen)
- keine nennenswerten Gehölze auf der Fläche, ein Altbaum an der Straße
- Teil der ortsbildprägenden Garten- und Offenflächen

Hinweis:

Die Ergänzungsfläche befindet sich nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Dahme-Heideseen". Die Grenze des Schutzgebiets verläuft südlich entlang der L 391 (Kolberger Chaussee) Richtung Westen und folgt dem westlichen Siedlungsrand (Groß Schauen) nach Süden.

5.4 Landschaftspflegerische Bewertung

Wirkungen auf die Schutzgüter

Boden

- Verlust oder Beeinträchtigung (Teilversiegelung und Verdichtung) durch Hauptgebäude und durch Nebenanlagen von insgesamt maximal etwa 360 m² bebauten, jedoch nutzungsbedingt physikalisch und chemisch beeinträchtigtem Boden
- ausgleichbar

Über Ausgleichsmaßnahmen ist die Verbesserung/ Wiederherstellung der Bodenfunktion auf unversiegelten Flächen sicherzustellen.

Wasser

- Verlust von Sickerflächen durch Überbauung (siehe Boden) kann durch Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ausgeglichen werden

Aufgrund des geringen Grundwasserabstandes sind gegebenenfalls, basierend auf rechnerischem Versickerungsnachweis, zweckmäßige und leistungsfähige Sickeranlagen (Mulden, Rigolen etc.) vorzusehen

Arten/ Biotope

- Verlust an intensiv gepflegter Zierrasenfläche als Lebensraum mit eingeschränkter Bedeutung für wildlebende Arten
- häufigere Störung vorhandener Arten in angrenzenden Bereichen durch lokal erhöhte Aufenthaltsdichte von Menschen
- Barrierewirkung durch Bauwerke und Einfriedungen

Die Kompensation der Eingriffe wird durch Festsetzung eines möglichst hohen Anteils unbebauter Grundstücksfläche, den Ausgleich durch Anlage einer frei wachsenden Hecke sowie die Pflanzung von Groß- bzw. Obstbäumen auf dem Grundstück erreicht. Die Vorgabe von für Kleintiere durchlässigen Einfriedungen vermeidet Barrierewirkungen an den Grundstücksgrenzen.

Durch Pflanzung von Gehölzen erhöht sich die biologische Vielfalt auf der Fläche. Sie bieten Vögeln des Siedlungsraums Nahrung und Bruthabitate.

Landschaftsbild

- Ergänzung des Siedlungskörpers
- Veränderung des Ortsbildes durch Verringerung des Bestandes an Garten- bzw. Offenflächen

Unter Beachtung der Bebauung der umliegenden Grundstücke sowie der Herstellung einer landschaftsgerechten Eingrünung der westlichen Gebietsgrenze durch eine frei wachsende Hecke erfolgt keine Beeinträchtigung des Ortsbildes.

5.5 Vorschläge für Maßnahmen/ Festsetzungen

- (1) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 2 m breite frei wachsende Hecke in einer Pflanzdichte von einem Strauch je m² anzulegen. Pflanzqualität: Baumschulware. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- (2) Je 50 m² neu zu versiegelnder Fläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß der Pflanzliste mit einem Stammumfang von 12 cm bis 14 cm auf dem Baugrundstück zu pflanzen oder zu erhalten. Alternativ ist je Laubbaum die Pflanzung von zwei Obstbäumen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- (3) Für Einfriedungen sind ausschließlich Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und Hecken zulässig. Sockel sind unzulässig.

6 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) 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])

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])