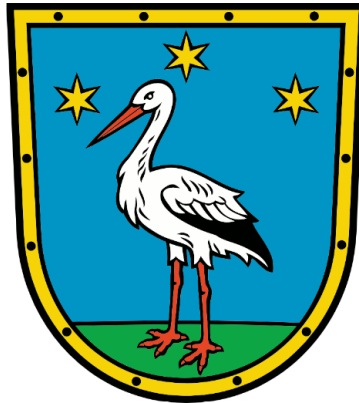


## Stadt Storkow (Mark)



### 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Storkow (Mark) Ortsteil Storkow gem. §34 Abs. 4 BauGB

Begründung

07.10.2025

Planung:

HiBU Plan GmbH

Groß Kienitzer Dorfstraße 15

15831 Blankenfelde-Mahlow

Tel. 033708 / 902470



Begründung

Satzung zur Ergänzung und Klarstellung  
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils  
„Storkow“

der  
Stadt Storkow (Mark)  
Landkreis Oder-Spree

*(Zweiter Entwurf)*

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
(Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs.4 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 12.08.2025 (BGBl.2025 | Nr. 189), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 04.12.2025 folgende Satzung für die Stadt Storkow (Mark) für den Bereich des Ortsteils Storkow aufgestellt. 7 Ergänzungsflächen in der Gemarkung Storkow mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,35 ha sollen in den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung einbezogen werden.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Der Bereich, der innerhalb der in der beigefügten Karte mit rot eingezeichneter Abgrenzungslinie liegt, wird gemäß §34 Abs. 4 Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Stadt Storkow (Mark) einbezogen.
- (2) Die beigefügte Karte ist mit ihren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen Bestandteil der Satzung.

**§ 2 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Anlage: Planzeichnung, Begründung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stadt Storkow (Mark)

Rudolf-Breitscheid-Str. 74  
15859 Storkow (Mark)

Satzung .....

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB  
(Klarstellungssatzung)

Die Stadt Storkow erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB folgende Klarstellungssatzung. 5 Klarstellungsflächen mit einer Flächengröße von insgesamt 4,47 ha sollen in den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung einbezogen werden.

**§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Storkow werden gemäß der beigefügten Karte mit braun eingezeichneter Abgrenzungslinie dargestellt und festgelegt.
- (2) Die beigefügte Karte ist mit ihren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen Bestandteil der Satzung.

**§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

**§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Anlage: Planzeichnung, Begründung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stadt Storkow (Mark)

Rudolf-Breitscheid-Str. 74  
15859 Storkow (Mark)

---

*Ort, Datum Unterschrift Erste/r Bürgermeister/in*

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	6
1.1.	Vorbemerkungen zum Verfahren .....	6
1.2.	Verfahrensschritte .....	7
1.3.	Rechtsgrundlagen .....	7
1.4.	Rechtliche Wirkung der Ergänzungssatzung .....	8
1.5.	Rechtliche Wirkung der Klarstellungssatzung .....	9
2.	Das Vorhaben .....	9
2.2.	Anlass der Planung .....	9
2.3.	Lage, Flächenbilanz und Flurstücke .....	10
3.	Ausgangssituation .....	12
3.1.	Stadt Storkow (Mark) .....	12
3.2.	Verkehrerschließung von Storkow (Mark) .....	12
3.3.	Landschaft und Boden .....	12
3.4.	Ortsteil Storkow .....	14
4.	Planungsgrundlagen und Planungsbindung .....	15
4.1.	Flächennutzungsplan .....	15
4.2.	Rechtskräftige Innenbereichssatzung .....	15
4.3.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Storkow (Mark) .....	16
4.4.	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP-HR) .....	16
4.5.	Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oder-Spree .....	17
5.	Allgemeine Hinweise für alle Teilflächen der Satzung .....	17
5.1.	Gestaltungssatzung für die Innenstadt Storkow .....	17
5.2.	Denkmalbereichssatzung .....	17
5.3.	Erhaltungssatzung Bahnhofsvorstadt .....	18
5.4.	Lärmimmissionen .....	18
5.5.	Denkmäler .....	18
5.6.	Erschließung .....	20
5.7.	Bodenschutz .....	21
5.8.	Wasserschutz .....	21
5.9.	Artenschutzmaßnahmen .....	22
5.10.	Kampfmittelfunde .....	22
6.	Teilflächen der 3. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung .....	24
6.1.	Ergänzungsfläche A (0,18 ha) .....	24
6.2.	Klarstellungsfläche B (0,25 ha) .....	25

Begründung

6.3.	Klarstellungsfläche C (2,12 ha).....	26
6.4.	Klarstellungsfläche D (0,16 ha) .....	28
6.5.	Ergänzungsfläche E (0,48 ha).....	29
6.6.	Ergänzungsfläche F (0,05 ha).....	30
6.7.	Klarstellungsfläche G (0,40 ha) .....	31
6.8.	Ergänzungsfläche H (0,08 ha) .....	32
6.9.	Ergänzungsfläche I (0,10 ha).....	33
6.10.	Klarstellungsfläche J (0,05 ha) .....	34
6.11.	Klarstellungsfläche K (0,29 ha).....	35
6.12.	Klarstellungsfläche L (1,66 ha) .....	36
7.	Vorbetrachtung der Schutzgüter.....	37
7.1.	Einleitung.....	37
7.2.	Rechtsgrundlage von Umweltprüfungen .....	37
7.3.	Berücksichtigung von Schutzgebieten und-objekten.....	39
7.4.	Vorbetrachtung der Schutzgüter .....	40
7.4.1.	Schutzgut Mensch.....	40
7.4.2.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	40
7.4.3.	Schutzgut Boden .....	41
7.4.4.	Schutzgut Wasser.....	42
7.4.5.	Schutzgut Klima und Luftqualität .....	42
7.4.6.	Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten.....	43
7.4.7.	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	43

## 1. Einleitung

### 1.1. Vorbemerkungen zum Verfahren

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 22.09.2022 wurde das Verfahren zur 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Storkow angestoßen.

Der Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Storkow Vorlage: BV/619/2023 erfolgte mit der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 07.12.2023. Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Internet/ Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte über die Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 01 vom 31.01.2024 der Stadt Storkow (Mark) sowie durch Veröffentlichung im Internet, auf der Homepage der Stadt Storkow (Mark) in der Zeit vom 12.02.2024 bis 15.03.2024.

Insgesamt wurden 29 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie fünf Nachbargemeinden beteiligt. Davon haben sich 20 Behörden und Träger öffentlicher Belange geäußert. Es sind sechs Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Im Rahmen der Abwägung wurden die Teilflächen (TF) 1 bis 6, 10 bis 14, 16, 17, 19, 20 entnommen. Die Flächen bleiben Außenbereichsflächen. Die bestehenden Teilflächen erhielten anstatt einer numerischen Bezeichnung eine alphabetische Bezeichnung, um trotz der Entnahme diverser Flächen aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung eine nachvollziehbare Bezeichnung für die zweite Entwurfsfassung einzuhalten (siehe Tabelle 1: Übersicht über die Teilflächen vom ersten zum zweiten Entwurf).

Tabelle 1: Übersicht über die Teilflächen vom ersten zum zweiten Entwurf

Teilflächen 1. Entwurf	Teilflächen 2. Entwurf	Aktueller Status 2025
1	-	ausgegliedert
2	-	ausgegliedert
3	-	ausgegliedert
4	-	ausgegliedert
5	-	ausgegliedert
6	-	ausgegliedert
7	A	bleibt enthalten, verkleinert
8	B	Verändert zur Klarstellungsgrenze, bleibt enthalten, verkleinert
9	C	Verändert zur Klarstellungsgrenze, bleibt enthalten, verkleinert
10	-	ausgegliedert
11	-	ausgegliedert
12	-	ausgegliedert
13	-	ausgegliedert
14	-	ausgegliedert
15	D	Verändert zur Klarstellungsgrenze, bleibt enthalten, verändert
16	-	ausgegliedert
17	-	ausgegliedert
18	E	bleibt enthalten, verkleinert
19	-	ausgegliedert
20		ausgegliedert
21	F	bleibt enthalten, verkleinert
22	G	Verändert zur Klarstellungsgrenze, bleibt enthalten
-	H	Neu eingegliedert
-	I	Neu eingegliedert
-	J	Klarstellungsgrenze, neu eingegliedert

Begründung

-	K	Klarstellungsgrenze, neu eingegliedert
-	L	Klarstellungsgrenze, neu eingegliedert

## 1.2. Verfahrensschritte

Tabelle 2: Arbeits- und Verfahrensschritte mit Datum

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	22.09.2022
Abgabe Entwurf	25.09.2023
Beschluss der Offenlage	07.12.2023
Förmliche Beteiligung	12.02.2024 bis einschließlich 15.03.2024
Abgabe 2. Entwurf	07.10.2025
Beschluss der Offenlage	
Förmliche Beteiligung	
Erstellung Satzungsentwurf	
Satzungsbeschluss und Bekanntmachung	

## 1.3. Rechtsgrundlagen

Der § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermächtigt die Städte und Gemeinden durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung bislang zum Außenbereich gehörende Flächen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen.

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung richtet sich nach Inkrafttreten der Satzung die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung nach dem § 34 Abs. 1 bis 3 a BauGB und den Festsetzungen der Ergänzungssatzung. Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist die Prägung der betreffenden Fläche durch die angrenzenden Nutzungen und die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Weiterhin dürfen keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet und Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB beeinträchtigt werden. Allgemeine Rechtsgrundlagen der Ergänzungssatzung sind nachfolgende gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Der § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ermächtigt die Städte und Gemeinden durch die Aufstellung einer Klarstellungssatzung die Grenzen eines schon bestehenden Innenbereichs festzulegen. Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB ist die Klarstellungssatzung von den verfahrensmäßigen Anforderungen des BauGB freigestellt. Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange ist nicht erforderlich. Inhalt der Klarstellungssatzung ist die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit Lageplan.

Eine Verbindung der Klarstellungssatzung mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist möglich (§ 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Im Folgenden werden die zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gültigen Fassungen aufgeführt:

- Baugesetzbuch (BauGB) 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.

Begründung

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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.
- 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])
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) 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.
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9).
- Hauptsatzung der Stadt Storkow (Mark) (13. Februar 2025)
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (Brandenburgische Kommunalverfassung- BbgK-Verf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]) geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 8])
- Planzeichenverordnung (PlanZV) 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.
- 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.

#### 1.4. Rechtliche Wirkung der Ergänzungssatzung

Die Bereiche des Gemeindegebietes, für die keine qualifizierten Bebauungspläne existieren, werden von § 34 BauGB (Innenbereich) oder § 35 BauGB (Außenbereich) erfasst. Dabei ist der Außenbereich nicht identisch mit der freien Landschaft, vielmehr umfasst der Außenbereich den gesamten nicht im Zusammenhang bebauten, nicht beplanten Bereich. Das heißt, dass hier die vorhandene Bebauung nicht als Ordnungs- und Regelungsfaktor für die Bebauung bisher nicht bebauter Grundstücke in Betracht kommt. § 34 BauGB kann demnach nur dort Anwendung finden, wo die vorhandene Bebauung einen städtebaulichen Ordnungsfaktor für zukünftige Bauvorhaben darstellt. Eine Bebauung nach § 34 BauGB scheidet dagegen aus, wenn die städtebauliche Ordnung wegen der Größe der freien Fläche nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes gewahrt werden kann. Die von der Ergänzungssatzung erfassten Grundstücksflächen sind nach dieser Zuordnung als Außenbereichsfläche bestimmt.

#### Begründung

Im Gebiet der Ergänzungssatzung ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren bebauten Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Ein Vorhaben fügt sich ein, wenn es sich in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner näheren Umgebung hervorgehenden Rahmens hält. Die maßgebende nähere Umgebung reicht dabei so weit, wie einerseits die Umgebung den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstückes prägt oder doch beeinflusst und andererseits sich die Ausführung des Vorhabens auf die Umgebung auswirken kann. Der aus der näheren Umgebung abzuleitende Rahmen wird durch Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Ein Vorhaben bleibt unzulässig, wenn es an der gebotenen Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauung fehlen lässt oder ein öffentlicher Belang entgegensteht. Ein Ausgleich von entgegenstehenden Belangen mit positiven anderen Auswirkungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht zulässig; eine solche "Abwägung" kommt nur der Gemeinde bei der förmlichen Planung (Bebauungsplan) zu (vgl. u.a. Fickert/Fieseler. BauNVO. Kommentar: Kohlhammer 1998; S.1068).

### 1.5. Rechtliche Wirkung der Klarstellungssatzung

Die Klarstellungssatzung grenzt den Innenbereich vom Außenbereich ab. In ihren Grenzen findet für Vorhaben gemäß § 29 BauGB die Regelung des § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB Anwendung. Gemeinde, öffentliche Planungsträger und sonstige öffentliche Stellen werden durch die Satzung gebunden. Insbesondere die Genehmigungsbehörden und die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer haben diese Festlegung zu beachten. Die Flächen der Klarstellungssatzung sind an Satzungen der Gemeinde gebunden, deren Anwendungsbereich sich auf den Innenbereich bezieht.

## 2. Das Vorhaben

### 2.2. Anlass der Planung

Die Stadt Storkow (Mark) beabsichtigt mit dem Instrument einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Baurecht zu schaffen und eine städtebauliche Ordnung herzustellen.

Die Ergänzungssatzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies trifft für den Ortsteil Storkow zu. In den meisten Fällen handelt es sich um einen Lückenschluss der bestehenden Innenbereichssatzung. Lücken zwischen bestehenden Gebäuden und Teilen, die zum bebauten Innenbereich zählen, werden miteinander verbunden. Somit kommt es zu einer Begradigung der Grenze hin zum Außenbereich und zu einem weniger zerteilten Stadtbild. Dies gewährleistet auch, dass die mögliche bauliche Entwicklung des Satzungsbezugsbereichs sich aus der prägenden Wirkung des angrenzenden bestehenden Satzungsgebiets herleiten lässt, ohne umfassender ergänzender Festsetzungen.

Die Ergänzungssatzung hilft der Stadt ihre Entwicklungsziele bzw. -konzepte umzusetzen, indem neue Flächen in den Innenbereich aufgenommen werden und das zugeteilte Baurecht neue Nutzungen ermöglicht.

Die Klarstellungssatzung ermöglicht die Festlegung des Verlaufs der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Sie dient dazu, Zweifel auszuschließen, ob ein Grundstück im Innen- oder Außenbereich liegt und seine bauliche Nutzung i.S. des § 29 BauGB nach § 34 BauGB oder nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Außenbereichsgrundstücke oder -flächen dürfen in eine Klarstellungssatzung nicht mit einbezogen werden. Es ist nicht möglich, mit der Klarstellungssatzung die Definition der „im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu ändern. Ziel ist es, Rechtssicherheit und Rechtsklarheit zu erzeugen und eine eindeutige Zuordnung von Grundstücken zu gewährleisten.

Begründung

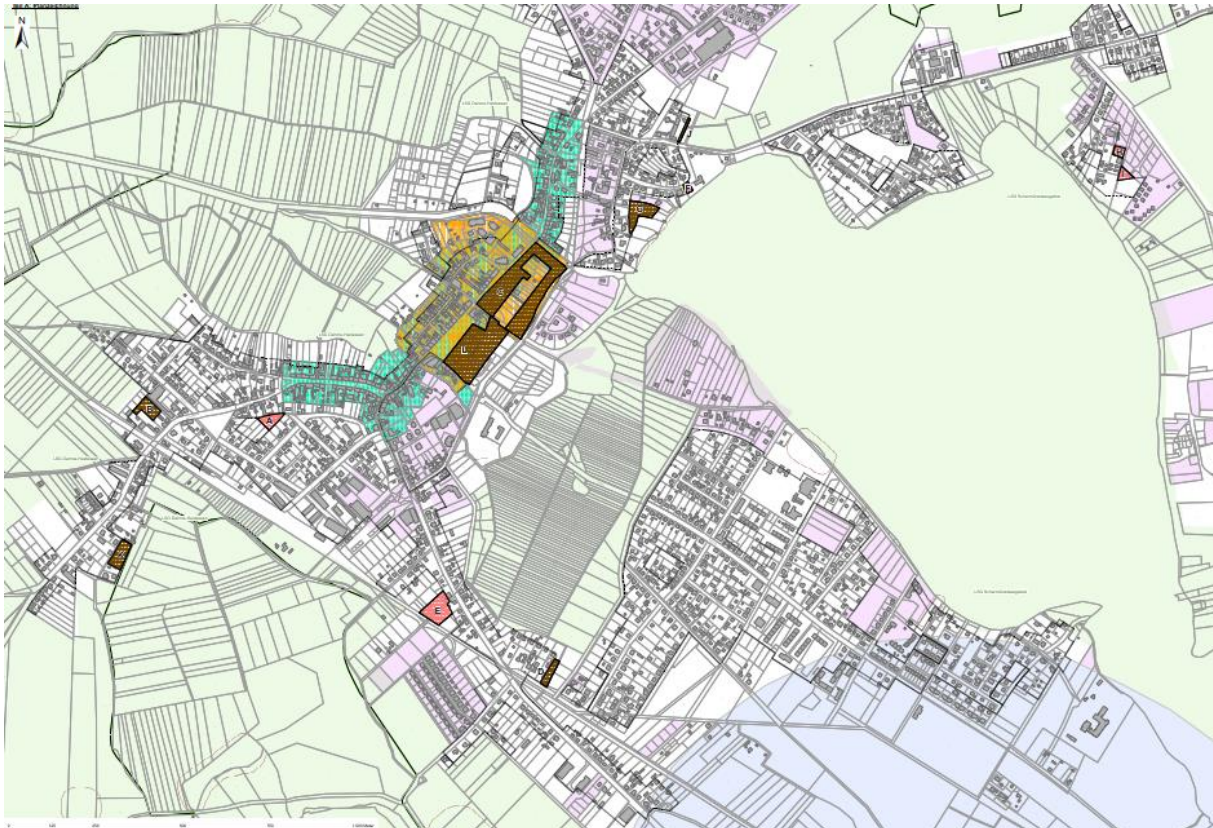


Abbildung 1: Kartenausschnitt aus der Planzeichnung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Storkow. Klarstellungsflächen sind mit brauner Schraffur, die Ergänzungsflächen sind mit roter Schraffur dargestellt.

### 2.3. Lage, Flächenbilanz und Flurstücke

Das Plangebiet der Ergänzungssatzung erstreckt sich über fünf Teilflächen. Das Plangebiet der Klarstellungssatzung erstreckt sich über sieben Teilflächen. Alle Teilflächen befinden sich in der Gemarkung Storkow (Gemarkungsschlüssel 121471) im Ortsteil Storkow der Stadt Storkow (Mark) und sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Insgesamt werden im Zuge der 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Storkow (Mark) ca. 5,82 ha in den Innenbereich aufgenommen. Die Flächengröße der einzelnen Teilflächen variiert und ist in Tabelle 3 aufgeführt. Eine Beschreibung aller Teilflächen erfolgt in Abschnitt 6.

Tabelle 3: Flächenbilanz aller Teilflächen der Satzung in der Gemarkung Storkow 121471

Kennz.	Festsetzung	Flur	Betroffene Flurstücke	Grundfläche
A	Ergänzungsfläche	Flur 027	teilweise enthalten 66, 70, 71, 198, 241, 243	0,18 ha
B	Klarstellungsfläche	Flur 027	teilweise enthalten: 7, 9, 11	0,25 ha
C	Klarstellungsfläche	Flur 035	61, 62, 63 Teilweise enthalten: 67	2,12 ha
		Flur 036	14/1, 14/6, 14/8, 14/9, 14/10, 14/11, 15/1, 15/5, 15/7, 15/8, 16/6, 16/7, 17/1, 17/2, 18/1, 19/1, 20/1, 26/1, 26/3, 27/4, 27/6, 27/7, 28/1, 29/1, 46/1, 56, 57, 59, 62, 71, 73, 75, 80, 82, 84, 95, 98, 99, teilweise enthalten: 16/4, 17/4, 20/2, 21, 22, 23, 24, 26/4, 27/1, 27/5, 28/3, 28/4, 29/2, 30/2, 49, 72, 74, 76, 78, 86, 87, 88, 90, 91, 92, 96, 104	

Begründung

		Flur 037	28/1 Teilweise enthalten: 28/2	
<b>D</b>	Klarstellungsfläche	Flur 003	1760, 1761, 1762 teilweise enthalten: 1753, 1756, 1845	0,16 ha
<b>E</b>	Ergänzungsfläche	Flur 026	58/1, 67/3 teilweise enthalten: 56, 57, 59/1, 63, 64, 65, 66	0,48 ha
<b>F</b>	Ergänzungsfläche	Flur 043	teilweise enthalten: 6, 59	0,05 ha
<b>G</b>	Klarstellungsfläche	Flur 033	teilweise enthalten: 41/1, 41/3, 41/4	0,40 ha
		Flur 035	teilweise enthalten: 49, 78	
<b>H</b>	Ergänzungsfläche	Flur 044	teilweise enthalten: 428	0,08 ha
<b>I</b>	Ergänzungsfläche	Flur 044	teilweise enthalten: 425, 427	0,10 ha
<b>J</b>	Klarstellungsfläche	Flur 043	teilweise enthalten: 45	0,05 ha
<b>K</b>	Klarstellungsfläche	Flur 028	33, 34, 38	0,29 ha
<b>L</b>	Klarstellungsfläche	Flur 037	56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 69, 102, 104, 106, 107, 108, 115, 116 teilweise enthalten: 50, 65, 68, 70/2, 71/2, 72/2, 73, 74, 78, 89, 91, 92, 95, 96, 97, 103, 105	1,66 ha
<b>Ergänzungsflächen</b>		<b>1,35 ha</b>		
<b>Klarstellungsflächen</b>		<b>4,47 ha</b>		
<b>Gesamt</b>		<b>5,82 ha</b>		

### 3. Ausgangssituation

#### 3.1. Stadt Storkow (Mark)

Storkow (Mark) ist eine amtsfreie Stadt im Landkreis Oder-Spree in Brandenburg. Basierend auf ihrer Hauptsatzung besteht die Stadt Storkow (Mark) aus der Kernstadt und 14 Ortsteilen. Ortsteile sind: Alt Stahnsdorf, Bugk (*Buk*), Görzdorf (*Górice*), Groß Eichholz (*Dubina*), Groß Schauen (*Sowje*), Kehrigk (*Keřki*), Klein Schauen (*Mate Sowje*), Kummersdorf (*Komorow*), Limsdorf (*Limšojce*), Philadelphia (*Skopica*), Rieplos (*Rěpkow*), Schwerin (*Zwěrin*), Selchow (*Želchow*), und Wochowsee (*Wochow*).

Alle Teilflächen der 3. Änderung liegen im Bereich der Kernstadt Storkow (Mark), Ortsteil Storkow. Storkow liegt 46 km (Luftlinie) entfernt vom Berliner Zentrum in südöstlicher Richtung und im Westen des Landkreises Oder-Spree. Die Nachbargemeinden innerhalb des Landkreises Oder-Spree sind Amt Spreenhagen, Gemeinde Reichenwalde, Gemeinde Wendisch Rietz, die Gemeinde Rietz-Neuendorf, Gemeinde Tauche, Gemeinde Märkische Heide, Gemeinde Unterspreewald, Gemeinde Münchehofe und Gemeinde Heidesee.

Die Entwicklung von Storkow (Mark) hinsichtlich der Verwaltung wird kurz zusammengefasst. Storkow und seine heutigen Ortsteile gehörten seit 1817 zum Kreis Beeskow-Storkow in der preußischen Provinz Brandenburg und ab 1952 zum Kreis Beeskow im DDR-Bezirk Frankfurt (Oder). Seit 1990 gehört die Stadt Storkow (Mark) zum Bundesland Brandenburg und seit 1993 zum neu gebildeten Landkreis Oder-Spree.

Zum 31. März 2002 schlossen sich die Gemeinden Alt Stahnsdorf, Limsdorf, Schwerin, Wochowsee und die Stadt Storkow zur neuen Stadt Storkow (Mark) zusammen. Die Gemeinden Bugk, Görzdorf bei Storkow, Groß Eichholz, Groß Schauen, Kehrigk, Kummersdorf, Philadelphia, Rieplos und Selchow wurden zum 26. Oktober 2003 per Gesetz in die Stadt Storkow (Mark) eingegliedert. Das Amt Storkow (Mark) wurde aufgelöst. Die Stadt Storkow (Mark) ist seitdem amtsfrei.

In den Bevölkerungszahlen der Stadt Storkow (Mark) ist eine deutliche Zunahme zwischen den Jahren 2000 und 2005 zu verzeichnen. Dem Anstieg liegt die Eingliederung mehrerer Gemeinden zu Grunde. Die Einwohnerzahl betrug Ende des Jahres 2024 9.196 (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg – SBA / 4 – j/24; AV2 – j/24).

#### 3.2. Verkehrserschließung von Storkow (Mark)

Storkow (Mark) ist über eine Autobahnausfahrt (A 12 – Storkow), eine Bundesstraße (B 246) und mehrere Landstraßen (L 23, L 40, L 42, L 74, L 361, L 391, L 412, L 741) an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Der Ortsteil Storkow ist über die Bundesstraße, B 246, und die Landstraßen L 23, L 361, L 412 angebunden. Der Ortsteil Storkow hat zwei der drei Bahnhöfe der Zugstrecke von Königs Wusterhausen nach Grunow. Somit bindet die Zugstrecke Storkow (Mark) an die beiden Mittelzentren Königs Wusterhausen und Beeskow (Kreisstadt) an. In rund 60 min kann man vom Bahnhof Storkow (Mark) den Bahnhof Berlin Ostbahnhof erreichen.

#### 3.3. Landschaft und Boden

Die Landschaft von Storkow (Mark) ist geprägt durch viele Gewässer und Seen, die Teil der Groß Schauerer Seenkette sind. Kiefernwälder und landwirtschaftlich genutzte Flächen prägen außerdem das Landschaftsbild. Nach der Naturräumlichen Gliederung nach dem Landschaftsprogramm Brandenburg liegt Storkow mit Ausnahme einzelner kleiner südlicher Teilflächen, welche dem Spreewald angehören, ausschließlich im Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebiet. Dieses ist in neun Untereinheiten untergliedert wovon fünf im Plangebiet liegen. Größtenteils liegt das Stadtgebiet in der Untereinheit „Dahme

Begründung

Seengebiet“, im Norden jedoch auch in der Untereinheit „Berlin Fürstenwalder Spreetalniederung“ sowie im Westen in den Untereinheiten „Saarower Hügel“, „Beeskower Platte“ und „Leuthener Sandplatte“. Sehr geringe Bereiche des Plangebiets liegen zudem im Naturraum „Spreewald“ in der Untereinheit Malxe-Spree-Niederung. Des Weiteren befinden sich mehrere Schutzgebiete in Storkow (Mark). In dem umfassenden Naturpark *Dahme-Heideseen* befinden sich mehrere Naturschutzgebiete, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Landschaftsschutzgebiete (siehe Abbildung 2).

Das Landschaftsbild von Storkow (Mark) ist geprägt von landwirtschaftlichen Flächen (intensive genutzte Äcker), Feuchtwiesen und Grünlandbrachen, sowie Wäldern mit Kiefernbeständen.

Die Böden bestehen vorrangig aus Fluss- und Seesedimenten des Urstromtals, die den Sanden zugeordnet werden.

Begründung

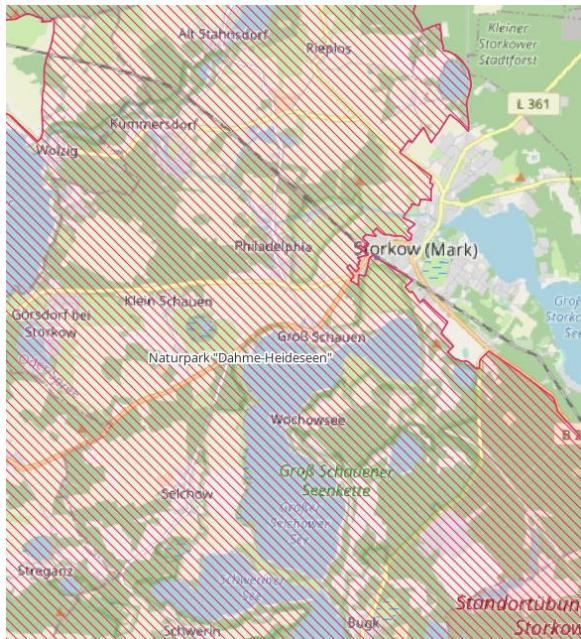


Abbildung 2: Naturpark Dahme-Heideseen (rot), © MLEUV Brandenburg, [https://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=DFBK\\_www\\_CORE](https://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=DFBK_www_CORE)

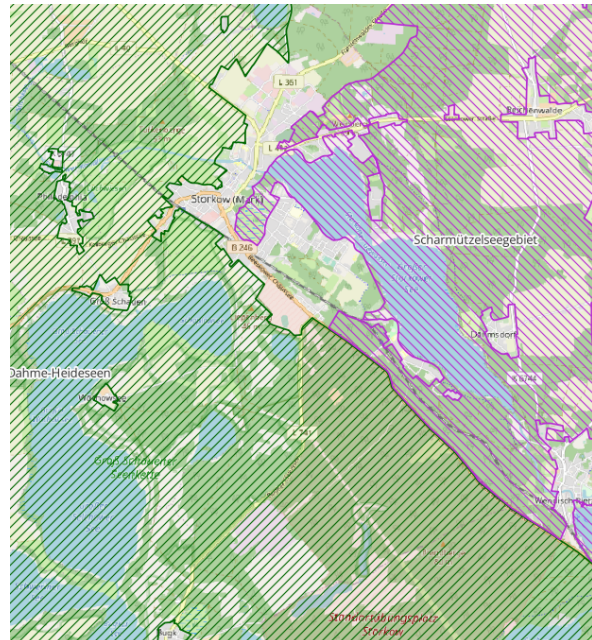


Abbildung 3: Landschaftsschutzgebiete Dahme-Heideseen (grün schraffiert) und Scharmützelseegebiet (lila), © MLEUV Brandenburg, [https://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=DFBK\\_www\\_CORE](https://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=DFBK_www_CORE)

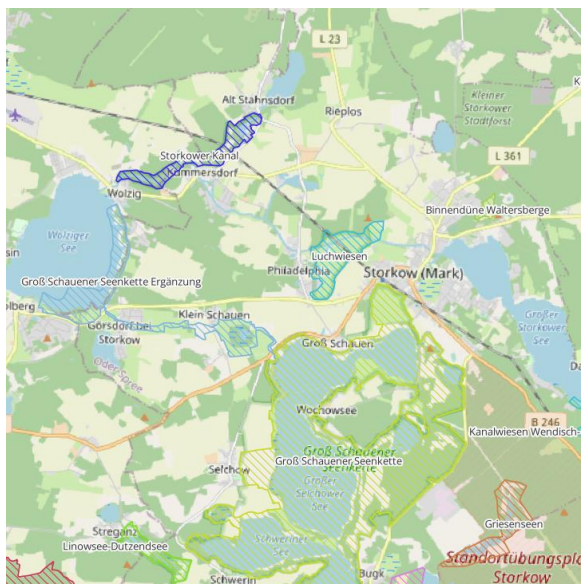


Abbildung 4: Fauna-Flora-Habitats (FFH-Gebiete) Groß Schauerer Seenkette und Ergänzung, Luchwiesen, Storkower Kanal, Binnendüne Walterberg, © MLEUV Brandenburg, [https://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=DFBK\\_www\\_CORE](https://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=DFBK_www_CORE)

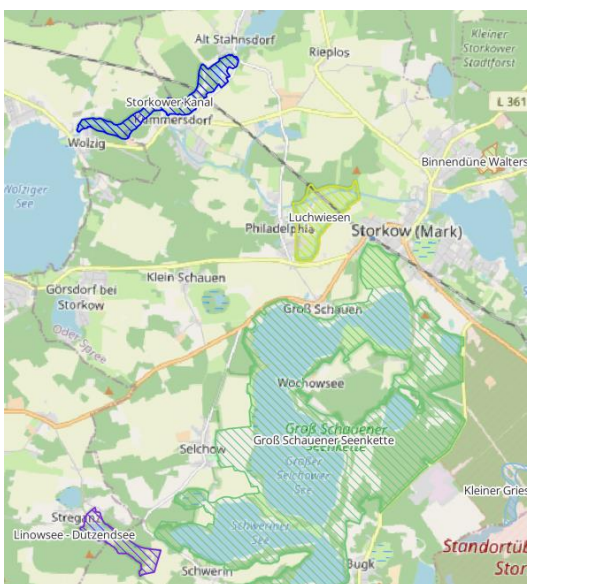


Abbildung 5: Naturschutzgebieten Groß Schauerer Seenkette und Ergänzung, Luchwiesen, Storkower Kanal, Binnendüne Walterberg, © MLEUV Brandenburg, [https://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=DFBK\\_www\\_CORE](https://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=DFBK_www_CORE)

### 3.4. Ortsteil Storkow

Der Ortsteil Storkow umfasst zu großen Teilen den Innenstadtbereich der Stadt Storkow (Mark). Im Vergleich zu den übrigen Ortsteilen weist er ein differenziertes Ortsbild auf. Der Ortsteil Storkow bildet das Versorgungszentrum der Stadt Storkow (Mark) ab. Hier sind Einzelhandel, Ärzte, Gastronomie, Dienstleistung, Handwerk und Gewerbe und Freizeitangebote angesiedelt. Die Bebauungsstruktur reicht von

dichter Bebauung im Innenstadtbereich bis zu offener Ein- und Mehrfamilienhausbebauung in den Randbereichen.

## 4. Planungsgrundlagen und Planungsbindung

### 4.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Storkow (Mark) in der Fassung der 6. Änderung ist am 22.09.2023 (siehe Amtsblatt Nr. 9/2023) in Kraft getreten. Die Änderung, sowie die Stellungnahmen sind auf der Website der Gemeinde einsehbar.

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Storkow (Mark) mit Datum der Bekanntmachung 24.07.1997, werden die Satzungsflächen als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen ausgewiesen. Lediglich ein kleiner Anteil der Teilfläche I ist im Flächennutzungsplan als Waldflächen dargestellt, allerdings in der Realität bereits teil eines Baugrundstückes und durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt.

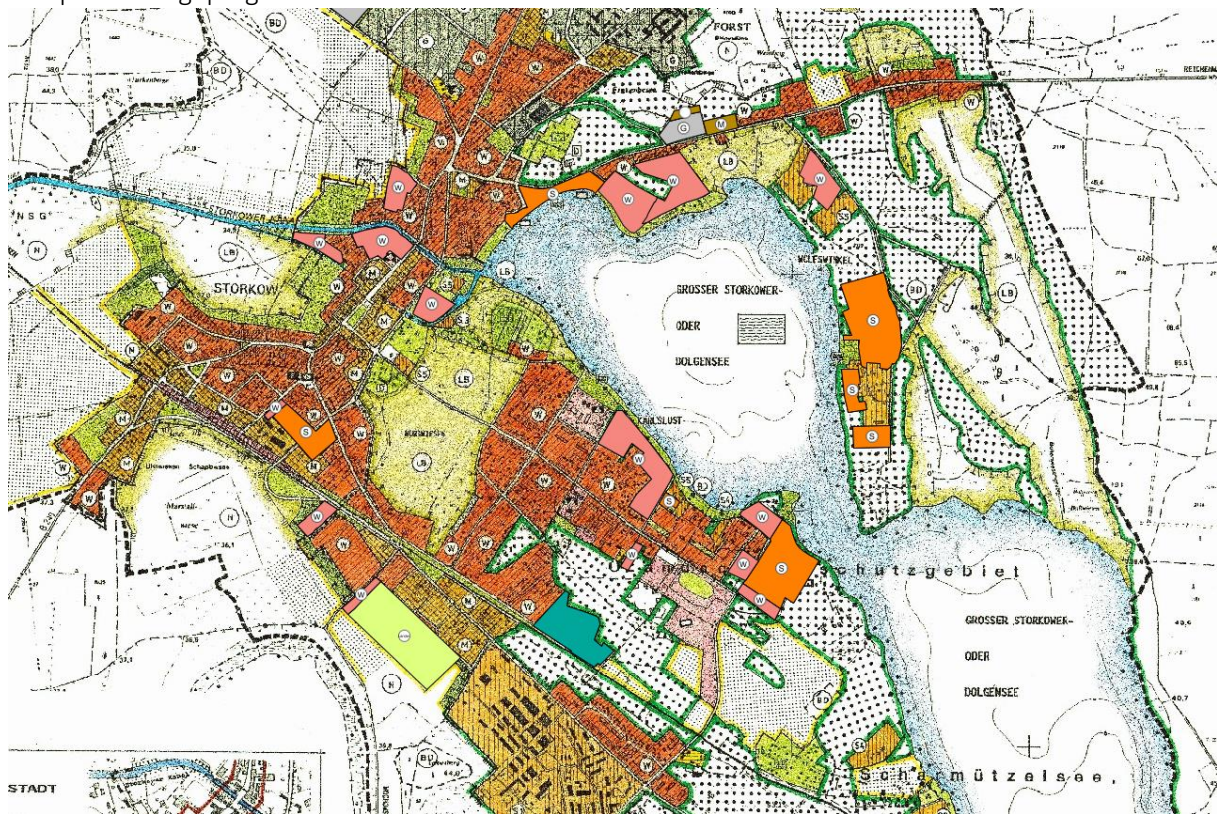


Abbildung 6: Eigene Darstellung, Daten entnommen aus dem Flächennutzungsplan Stadtgebiet Storkow, mit den Änderungen 1,2,3 und 6A, Amt Storkow/Mark, 1997, <https://www.storkow-mark.de/seite/564199/bauleitplanung.html#FNP>  
[https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/20557d3e35096588cc01766b76330f9323406/fnp\\_storkow\\_planzeichnung.pdf](https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/20557d3e35096588cc01766b76330f9323406/fnp_storkow_planzeichnung.pdf)

### 4.2. Rechtskräftige Innenbereichssatzung

Die Geodaten der rechtskräftigen Innenbereichssatzung wurden vom Bauamt der Stadt Storkow (Mark) zu Verfügung gestellt. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für das Gesamtgebiet der Stadt Storkow (Mark) wurde am 14.07.2006 beschlossen. Die 1. Änderung wurde am 20.12.2014 beschlossen.

Begründung

#### 4.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Storkow (Mark)

Im Jahr 2017 erstellte die Stadt Storkow (Mark) ihr erstes eigenes Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Dieses wurde am 17.05.2018 beschlossen und stellt die Leitbildfunktion der Stadtentwicklung von Storkow bis 2030 dar.

Einige der Teilflächen der Ergänzungssatzung fallen in den Bereich des INSEK. Dieses sieht teils eine Wohnnutzung oder eine Mischnutzung vor. Jedoch befinden sich nicht alle Teilflächen innerhalb des INSEK-Geltungsbereichs.

Des Weiteren ist Teil des INSEK der Stadt Storkow (Mark) besondere Handlungsfelder zu identifizieren. Einige der Satzungsflächen liegen in den ausgewählten Entwicklungsräumen mit verschiedenen Schwerpunkten, wie Innenstadt, altstadtnahes Wohnen, Entwicklung als lebendiges Zentrum und Entwicklung von Kultur, Tourismus und Erholung.

#### 4.4. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP-HR)

Das Ziel des LEP-HR ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt.

Gemäß des LEP-HR zählt Storkow (Mark) nicht zum Berliner Umland. Nach der Karte zu Zentralen Orten befindet sich Storkow (Mark) im peripheren Bereich des Mittelzentrums Königs Wusterhausen.

Ziele der Siedlungsentwicklung laut LEP-HR

##### *Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen*

*(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.*

##### *Z 5.4 Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen*

*Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.*

Durch die 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden Lücken des Innenbereichs geschlossen. Die Außengrenzen werden abgerundet. Alle Teilflächen der Satzung sind an den Innenbereich und Siedlungsbereich angeschlossen.

Grundsätze und Ziele für den Freiraumverbund laut LEP-HR

##### *G 6.1 Freiraumentwicklung*

*(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.*

##### *Z 6.2 Freiraumverbund*

*(1) 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.*

Durch die 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden Lücken des Innenbereichs geschlossen. Die Außengrenzen werden abgerundet. Der bestehende Freiraumverbund wird nicht in Anspruch genommen oder zerschnitten. Die Funktionen werden nicht beeinträchtigt.

Die 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung von Storkow (Mark) stehen nicht den Zielen der Raumordnung des Landesentwicklungsplans entgegen.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Referat GL 5

„Belange der Raumordnung stehen nicht entgegen Erläuterungen.“

#### 4.5. Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oder-Spree

Landschaftsrahmenpläne stellen den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft flächendeckend dar. Sie stellen die Grundlage als Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege. Des Weiteren sind Themenkarten zu den Schutzgütern enthalten.

In der Themenkarte Biotoptypen ist der Stadtbereich von Storkow (Mark) als Siedlungsfläche eingetragen und vorhandene Lücken in den Siedlungsflächen werden meist als anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren gewertet.

In dieser Karte zu Klima, Lufthygiene, Lärm (Landschaftsrahmenplan 2022) ist Storkow (Mark) wieder hauptanteilig als Siedlungsgebiet eingetragen, teils als Grünfläche. Am Rand des Stadtgebiets von Storkow (Mark) sind Feuchtwiesen und Laubmischwälder eingetragen. Zudem gilt für große Flächen von Storkow (Mark) der Hinweis mit hohem Grundwasserstand.

In der Teilkarte zum Entwicklungskonzept wurden um und auf Freiflächen in Storkow der Erhalt von artreichen Grünflächen vorgesehen. Die Satzungsflächen befinden sich teils an den Rändern der Siedlungsflächen oder in Baulücken, sodass auch die Satzungsflächen bereits mit in Anspruch genommen werden.

Der beigefügte Artenschutzbeitrag (ASB) zeigt den aktuellen Ist-Bestand und mögliche erste Maßnahmen bei künftig möglichen Bauvorhaben. Falls im ASB dieser Satzung Maßnahmen für ein konkretes Bauvorhaben aufgezeigt werden, müssen diese umgesetzt werden. Falls der ASB der Satzung eine weitere Untersuchung in Aussicht stellt, hat diese ebenfalls im Rahmen des Bauantrags zu erfolgen.

Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree Schreiben vom 04.03.2024

*„Das Vorhaben befindet sich bei Beachtung der natur-schutzrechtlichen Belange in Einklang mit den Zielen und regionalplanerischen Erfordernissen der Raumordnung.“*

### 5. Allgemeine Hinweise für alle Teilflächen der Satzung

Im Kerngebiet der Stadt Storkow (Mark) sind zum Zeitpunkt des Beschlusses der 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung drei weitere örtliche Satzungen in Kraft: die Denkmalschutzsatzung, die Erhaltungssatzung „Bahnhofsvorstadt“ sowie die Gestaltungssatzung für die Innenstadt.

#### 5.1. Gestaltungssatzung für die Innenstadt Storkow

Die Gestaltungssatzung für die Innenstadt Storkow beinhaltet Bauvorschriften zur Wahrung und Entwicklung der städtebaulichen Eigenart der Innenstadt. Die Satzung wurde 1999 beschlossen und ist über die Website der Stadt einsehbar. Die Satzung soll den aus gestalterischer Sicht bedeutsamen Innenstadtbereich Storkows auch in Zukunft in seiner einzigartigen Form erhalten und schützen. Die Gestaltungssatzung wird momentan überarbeitet. Das neue Gestaltungskonzept soll Aspekte wie Klimaanpassungsmaßnahmen oder den demographischen Wandel mit aufgreifen. Die neue Fassung der Gestaltungssatzung wurde am 21.09.2023 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und tritt mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Storkow am 20.10.2023 in Kraft.

Die von der Gestaltungssatzung betroffenen Teilflächen der 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind Teilflächen C (Klarstellungsfläche) und L (Klarstellungsfläche).

#### 5.2. Denkmalschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz des Denkmalsbereiches der historischen Innenstadt von Storkow im Landkreis Oder-Spree regelt den räumlichen und sachlichen Geltungsbereich hinsichtlich bestimmter Aspekte des

Denkmalschutzes. Im sachlichen Geltungsbereich enthalten sind der mittelalterliche Stadtgrundriss, die das Erscheinungsbild der Stadt kennzeichnende historische Substanz, die Maßstäblichkeit der Bebauung, die Straßen-, Platz- und Gehweggestaltung einschließlich prägenden Grünflächen und Gehölzstrukturen, sowie die Silhouette der Stadt.

Die Denkmalsbereichssatzung wurde am 03.07.1996 beschlossen und ist über die Website der Stadt einsehbar. Von der Denkmalsbereichssatzung betroffene Teilflächen der 3. Änderung und Ergänzungssatzung sind Teilflächen C (Klarstellungsfläche) und L (Klarstellungsfläche).

### 5.3. Erhaltungssatzung Bahnhofsvorstadt

Die Erhaltungssatzung Bahnhofsvorstadt dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Stadtbildes der Bahnhofsvorstadt von Storkow (Mark). Die Satzung wurde am 04.09.2022 beschlossen.

Die Satzung regelt die städtebauliche Eigenart des Gebietes durch Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Satzung.

Von der Erhaltungssatzung Bahnhofsvorstadt sind keine Teilflächen der 3. Änderung und Ergänzungssatzung direkt betroffen. Es grenzt die Teilfläche A an.

### 5.4. Lärmimmissionen

Allgemeine Hinweise zum Ortsteil Storkow: Der Ortsteil Storkow befindet sich im Einwirkungsbereich von

- Straßenverkehrslärm durch die Bundesstraße B 246 und Landesstraßen (u.a. L 23, 412),
- Schienenverkehrslärm durch die Bahnstrecke Königs Wusterhausen - Grunow
- Gewerbelärm durch nicht genehmigungsbedürftige gewerbliche Anlagen in der Ortslage

Bei konkreten Bauvorhaben sollte im Rahmen der Baugenehmigung eine Schallschutzprüfung vorgenommen werden. Dies gilt insbesondere für die Teilflächen nahegelegenen der Hauptverkehrsstraßen (B 246) oder den Bahnanlagen der Bahnstrecke Grunow – Königs Wusterhausen (Gleise und Bahnhof). Betroffen sind TF B, TF D und TF E (Schienenlärm) sowie TF C (Straßen- und Gewerbelärm). Bei schutzbedürftigen Gebäuden in Abständen i.d.R. unter etwa 50 m vom nächsten Gleis eines Schienenverkehrsweges können besondere Maßnahmen zum Schutz gegen Erschütterungen und sekundären Luftschall erforderlich werden.

Empfehlungen für alle betroffenen Flächen mit Überschreitungen:

- DIN 18005, Beiblatt 1, Kap. 4.3: Ausgleich durch geeignete Maßnahmen z. B. Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz
- DIN 18005, Kap. 5.6: Bei Gebäuden < 50 m zur Bahnlinie: Schutz vor Erschütterungen und sekundärem Luftschall erforderlich

### 5.5. Denkmäler

Im Vordergrund steht in jedem Falle der Schutz der Denkmalsubstanz (§§ 1 Abs. 1, 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Bodendenkmäler stehen aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Kulturgeschichte des Menschen unter Schutz und sind zu erhalten (§§ 3 Abs. 1, 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Bodendenkmäler sind so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist (§ 7 Abs. 2 BbgDSchG). Die Denkmalbehörden sind an allen Planungen zu beteiligen.

Alle Maßnahmen in Bodendenkmalsbereichen, an und im Umgebungsschutz von Einzeldenkmälern sind erlaubnis- und dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 1, 3, 4 BbgDSchG). Eine denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt die untere Denkmalschutzbehörde im Benehmen mit der Denkmalfachbehörde (§ 19 Abs. 3

Begründung

BbgDSchG). Sollten archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind diese in finanzieller und organisatorischer Verantwortung des Veranlassers des Bauvorhabens durchzuführen (§§ 7 Abs. 3 und 4, 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

Sollte bei Erdarbeiten oder Bauvorhaben auch außerhalb der gekennzeichneten Bodendenkmalbereiche Bodendenkmale entdeckt werden, (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o.ä.) sind die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree und das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen (§11 Abs 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in einer geeigneten Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

### Baudenkmale

In der Stadt Storkow sind derzeit folgende Baudenkmale im Sinne des BbgDSchG bekannt:

Ort; Adresse; Bezeichnung; ID-Nummer

- Storkow (Mark); Jüdischer Friedhof; 09115509
- Storkow (Mark); Preußischer Meilenstein; 09115275
- Storkow (Mark); Am Bahnhof 1; Empfangsgebäude des Bahnhofs
- Storkow mit Anbauten, gepflastertem Vorplatz und ehemaliger Bahnmeisterei mit Einfriedung; 09115088
- Storkow (Mark); Am Markt 17; Wohnhaus mit Seitenflügel und Hofeinfriedung; 09115702
- Storkow (Mark); Am Markt 32; Wohn- und Geschäftshaus mit Seitenflügel und Hofgebäude; 09115535
- Storkow (Mark); Ernst-Thälmann-Straße; Thälmann-Hain; 09115356
- Storkow (Mark); Fürstenwalder Straße; Sowjetischer Ehrenfriedhof; 09115355
- Storkow (Mark); Kirchstraße Altstadt; Pfarrkirche; 09115292
- Storkow (Mark); Robert-Koch-Straße 1; Jagdsitz Hubertushöhe mit Landhaus, Pförtnerhaus, Maschinenhaus, Badehaus sowie Parkanlage; 09115510
- Storkow (Mark); Rudolf-Breitscheid-Straße 12; Wohn- und Geschäftshaus mit Neben- und Hofgebäuden; 09115414
- Storkow (Mark), Rudolf-Breitscheid-Straße 16; Postgebäude mit zugehörigen; Einfriedungen; 09115435
- Storkow (Mark); Rudolf-Breitscheid-Straße 74; Amtsgericht (heute Stadt- und Amtsverwaltung) mit Gefängnistrakt, der Einfriedung der beiden Gefängnishöfe sowie der gusseisernen Ofenplatte mit der Darstellung des salomonischen Urteils und der straßenseitigen Einfriedung des Grundstücks; 09115455
- Storkow (Mark); Schloßstraße 6; Burganlage; 09115259
- Storkow (Mark); Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches der historischen Innenstadt von Storkow im Landkreis Oder-Spree (Lokal-Anzeiger, Amtsblatt des Amtes Storkow und der Stadt Storkow und der Gemeinden [...] vom 31.07.1996) ; 09115430

### Betroffene Teilflächen:

Die Klarstellungsfläche C befindet sich im Geltungsbereich des Denkmalbereiches „Historische Innenstadt von Storkow“ (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m § 3 Abs.1 BbgDSchG). Darüber hinaus kann ggf. der Umgebungsschutz des Denkmals „Pfarrkirche“ betroffen sein. Veränderungen innerhalb des Denkmalbereiches und somit innerhalb der TF C unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht. Es werden frühzeitige Abstimmungen mit den Denkmalbehörden empfohlen.

Es gelten für diese Bereiche die Schutzbestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (insbesondere §§ 7 und 9 BbgDSchG).

## 5.6. Erschließung

Im Rahmen der Baugenehmigung von konkreten Bauvorhaben müssen die Aspekte der verkehrstechnischen Erschließung ausreichend bedacht und eingeplant werden.

Die Stadt Storkow hat gemäß § 3 Abs.1 Nr.1 BbgBKG eine angemessene Löschwasserlöschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblatts W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erfüllt sind. (Pkt. 3.1 VVBbgBKG).

Durch die Planung wird jeweils in den Teilflächen ein Löschwasserbedarf (Grundsatz) von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Zeitdauer von mindestens 2 Stunden erforderlich. Die nächste normgerechte Entnahmestelle (Hydrant) darf sich maximal 300m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden. Soweit unüberwindbaren Hindernissen vorhanden sind, ist nur ein reduzierter Löschbereich ansetzbar. Die Löschwasserversorgung der einzelnen Teilflächen ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungen zu prüfen und zu sichern. Die weitere verkehrstechnische Erschließung ist ebenfalls im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und zu sichern.

In den Planbereichen verlaufen Telekommunikationslinien der Telekom. Belange der Telekom sind betroffen, insbesondere in Bezug auf Eigentum, ungestörter Netzbetrieb und Vermögensinteressen. Der Bestand und Betrieb der TK-Linien müssen dauerhaft gesichert bleiben. Für künftige Netz-Erweiterungen sind in allen Verkehrsflächen geeignete Trassen vorzusehen.

Im bzw. nahe dem Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen/-anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen/Anlagen dürfen nicht beschädigt, überbaut, überpflanzt oder gefährdet werden. Der Erhalt der Trassen und Standorte ist sicherzustellen. Bei notwendigen Anpassungen (z. B. Versetzung) gelten die gesetzlichen Vorgaben und anerkannten Regeln der Technik.

Die Bahnstrecke 6520 verläuft in unmittelbarer Nähe oder innerhalb mehrerer Ergänzungsbereiche (z. T. nur 0–18 m Abstand). Die DB AG – DB Immobilien Baurecht CR R 042 äußert keine grundsätzlichen Bedenken, sofern folgende Bedingungen eingehalten werden:

- Sicherheit und Betrieb des Eisenbahnverkehrs dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Bahnbetriebsanlagen sind zu schützen (Standicherheit, Oberleitungen etc.).
- In die Planung einbezogene Flächen sind gewidmete Bahnbetriebsanlagen – unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt des EBA.
- Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige rechtliche Vorschriften sind einzuhalten.
- Bahnahe Emissionen (z. B. Lärm, Erschütterungen, magnetische Felder) sind durch Gemeinde oder Bauherren zu berücksichtigen:
  - Schutzmaßnahmen ggf. erforderlich und auf eigene Kosten umzusetzen.
  - In KES ggf. festzulegen.
- Zugangsrechte für DB-Personal und Beauftragte müssen jederzeit gewährleistet sein.

Ein Leitungs- und Kabelbestand auf DB-Flächen ist möglich. Eine Ermittlung ist mindestens 6 Wochen vor Baubeginn über Online-Portal erforderlich.

Bei Neuanpflanzungen in Bahnnähe sind folgende Maßgaben zu beachten:

Begründung

- Nur unter Einhaltung der Mindestpflanzabstände gemäß DB-Richtlinie 882 (z. B. 8–12 m je nach Gehölzart und Geschwindigkeit).
- Keine Bepflanzung in Rückschnittzone.
- Pflegepflicht beim Eigentümer, Rückschnitt ggf. durch DB auf dessen Kosten.

Anträge auf Baugenehmigung sind erneut vorzulegen. Weitere Beteiligung im Verfahren sowie Zusendung von Abwägungsergebnis und Satzungsbeschluss wird erbeten.

## 5.7. Bodenschutz

Die Ergänzungsfläche A (Gemarkung Storkow, Flur 27, Flurstücke 70 u. 71) ist als Altlastenverdachtsfläche einzustufen. Sie diente ehemals als Abstellfläche für PKW und wird derzeit für illegale Müllablagerungen genutzt. Eine nachhaltige schädliche Bodenveränderung aufgrund der gelagerten Materialien kann nicht ausgeschlossen werden. Ohne bodenschutzrechtliche Prüfung bestehen Bedenken gegen eine Nutzungsänderung. Im Baugenehmigungsverfahren ist eine bodenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen und es sind Untersuchungskonzepte für die Untersuchungsbereiche vorzulegen.

Die Klarstellungsfläche C befindet sich im Bereich des gem. § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m § 3 Abs.1 BbgDSchG geschützten Bodendenkmals 91078. Die Klarstellungsfläche G befindet sich im Bereich des gem. § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m § 3 Abs.1 BbgDSchG geschützten Bodendenkmals 91079. Konkrete Auflagen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und zu erfüllen.

## 5.8. Wasserschutz

Mit dem Storkower Kanal und dem Großer Storkower See grenzen zwei nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtige oberirdische Gewässer an das Plangebiet. Eine Relevanz der planerischen Festlegungen im Hinblick auf die Anforderungen der WRRL ist damit grundsätzlich möglich und sollte spätestens im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

Die Umweltziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) (Richtlinie 2000/60/EG) wurden in das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) als Bewirtschaftungsziele für die Gewässer übernommen. Um diese Bewirtschaftungsziele zu erreichen, wurden – als Instrumente zur Umsetzung der WRRL – Maßnahmenprogramme nach § 82 WHG und Bewirtschaftungspläne nach § 83 WHG aufgestellt.

Aktuelle Unterlagen, die das Plangebiet betreffen, können unter folgendem Link heruntergeladen werden: [Europäische Wasserrahmenrichtlinie im Überblick | MLEUV](#).

WRRL-Steckbrief für den Oberflächenwasserkörper Großer Storkower See:

[DELW\\_DEBB800015828439.pdf](#)

WRRL-Steckbrief für den Oberflächenwasserkörper Storkower Gewässer-366:

[DERW\\_DEBB58284\\_366.pdf](#)

Zur Untersetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg gemäß § 126 (3), Satz 3, Punkte 1, 2, 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) für oberirdische Gewässer Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Das Plangebiet liegt in dem GEK-Gebiet „Storkower Gewässer“ (Dahm\_Storkow). Dieses GEK liegt noch nicht vor. Wasserkörperspezifische Informationen können dem Kartendienst des Landes entnommen werden: [www.apw.brandenburg.de](http://www.apw.brandenburg.de) (Themen Wasserrahmenrichtlinie).

## 5.9. Artenschutzmaßnahmen

Folgende Maßnahmen gelten für die Ergänzungsflächen der Satzung:

### M1. Brutvögel

Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln zu vermeiden, sind Rodungs-, Abriss- und Baumaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Sollten Rodungen einzelner Gehölze oder der Abriss in der Brutzeit erforderlich werden, sind die Gebäude, Bäume oder Sträucher davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Experten zu überprüfen. Um die Lebensraumqualität zu erhalten, sind vorgefundene Niststätten von Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischenbrütern in Form von artentsprechenden Nistkästen im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Die Kästen sind entweder an der Fassade des künftigen Gebäudes, an direkt umliegenden Gebäudenebenstrukturen oder an Gehölzen anzubringen. Die Beschaffenheit der Kästen und die Lokalisierung der Anbringung sind von einer fachkundigen Person zu überprüfen. Künstliche Lichtquellen sind so zu lokalisieren und auszurichten, dass sie von den Ausgleichslebensstätten abgewandt sind. Bei jeglichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen ist sich zum Zeitpunkt der Umsetzung stets am neusten Stand der Wissenschaft zu orientieren. Es sind zudem die Maßnahmen in enger Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu entwickeln und die Vorgaben der Behörde sind richtungsweisend. Das Hinzuziehen einer ökologischen Baubegleitung wird empfohlen.

### M2. Fledermäuse

Durch Rodungsmaßnahmen können potenzielle Fledermauslebensräume in den Gehölzen verloren gehen, weshalb diese nur außerhalb der Aktivitätszeit durchzuführen sind und zusätzlich unmittelbar vor der Rodung die Gehölze auf einen Fledermausbesatz durch Experten zu untersuchen sind. Wird ein Besatz festgestellt, ist die Lebensstätte im Verhältnis 1:2 zu ersetzen. Die Kästen sind entweder an der Fassade des künftigen Gebäudes, an direkt umliegenden Gebäudenebenstrukturen oder an Gehölzen anzubringen. Die Beschaffenheit der Kästen und die Lokalisierung der Anbringung sind von einer fachkundigen Person zu überprüfen. Künstliche Lichtquellen sind so zu lokalisieren und auszurichten, dass sie von den Ausgleichslebensstätten abgewandt sind. Bei jeglichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen ist sich zum Zeitpunkt der Umsetzung stets am neusten Stand der Wissenschaft zu orientieren. Es sind zudem die Maßnahmen in enger Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu entwickeln und die Vorgaben der Behörde sind richtungsweisend. Das Hinzuziehen einer ökologischen Baubegleitung wird empfohlen.

### M3. Zauneidechsen

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Areal auf ein Vorkommen der Zauneidechse zu untersuchen. Wird eine Besiedlung festgestellt, sind Baumaßnahmen nur außerhalb der Aktivitätszeit durchzuführen. Ziehen sich die Baumaßnahmen bis in die Aktivitätszeit dieser Art, ist ein Reptilienschutzzaun um das Baufeld aufzubauen, der ein Emigrieren der Zauneidechse verhindert. Bei jeglichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen ist sich zum Zeitpunkt der Umsetzung stets am neusten Stand der Wissenschaft zu orientieren. Es sind zudem die Maßnahmen in enger Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu entwickeln und die Vorgaben der Behörde sind richtungsweisend. Das Hinzuziehen einer ökologischen Baubegleitung wird empfohlen.

## 5.10. Kampfmittelfunde

Im Rahmen der Beteiligung wird überprüft, ob Kampfmittelverdachtsflächen vorliegen. Dies wird durch den Kampfmittelräumdienst Brandenburg durchgeführt.

Begründung

Neuerung bei der Verlegung von Medienträgern

Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich. Weitere Hinweise hierzu finden Sie unter:

<https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf>

## 6. Teilflächen der 3. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

### 6.1. Ergänzungsfläche A (0,18 ha)

Die Teilfläche A (TF A) liegt südlich des Innenstadtbereichs der Kernstadt OT Storkow. Die Größe der Fläche beträgt 0,18 ha. TF A grenzt an zwei Seiten an die aktuelle Innenbereichssatzung. TF A schließt somit eine Lücke der aktuellen Innenbereichssatzung. Entlang der nördlichen Grenze verläuft hier die Bahnhofsvorstadt-Erhaltungssatzung. Die Fläche ist umschlossen von Wohnhäusern und Gärten. Die Fläche wird aktuell nicht genutzt und ist mit Gras bewachsen. Auf der Fläche gibt es das Problem der illegalen Müllentsorgung. TF A ist durch die unbefestigte Weiterführung der Körnerstraße und der Schillerstraße zugänglich. TF A ist nicht straßenverkehrstechnisch erschlossen.

Die Einbeziehung der Fläche A als Ergänzung zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgt durch eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Sie dient der planungsrechtlichen Einordnung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich und schafft Rechtsklarheit für eine maßvolle bauliche Nutzung im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich. Die Fläche steht in engem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem Ort und ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geeignet. Ziel ist eine maßvolle Abrundung des Siedlungsbereichs ohne Zersiedelung oder Splittersiedlung. Die Bebauungstiefe für TF A ergibt sich aus der Tiefe der straßenbegleitenden Wohnbebauung an der Schillerstraße (Flurstück 245) sowie der Körnerstraße (Flurstück 248).

#### Hinweis

Für TF A besteht für die Flurstücke 70 und 71 (Flur 27, Gemarkung Storkow) ein Altlastenverdacht (ehemalige Abstellfläche für PKW und derzeitige illegale Müllablagerungen). Eine nachhaltige schädliche Bodenveränderung aufgrund der gelagerten Materialien kann nicht ausgeschlossen werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist eine bodenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen und es sind Untersuchungskonzepte für die Untersuchungsbereiche vorzulegen.



Abbildung 7: TF A ist blau eingefärbt. © OpenStreetMap-Mitwirkende, ODbL. Maßstab 1: 4 000.  
Gemarkung Storkow 121471, Flur 027  
Flurstücke, die teilweise enthalten sind: 66, 70, 71, 198, 241, 243

## 6.2. Klarstellungsfläche B (0,25 ha)

Die Teilfläche B mit Satzungsnummer B (TF B) liegt südlich des Innenstadtbereichs der Kernstadt OT Storkow. Die Größe der Fläche beträgt 0,25 ha. TF B grenzt zu drei Seiten an die aktuelle Innenbereichssatzung. Entlang der östlichen Grenze verläuft auch hier die Bahnhofsvorstadt-Erhaltungssatzung. TF B befindet sich hinter einer Reihe straßenbegleitender Bebauung entlang der B 246 (*Ernst-Thälmann-Straße*) und der Lebuser Straße. TF B ist über einen unbefestigten Weg entlang der Gleise zu erreichen. Die Teilfläche B ist durch die unmittelbar angrenzende Bestandsbebauung klar in den räumlichen Zusammenhang eingebunden. Die Erschließung erfolgt, wie bei den angrenzenden Grundstücken, über die vorhandene Ernst-Thälmann-Straße, sodass eine funktionale Kontinuität sichergestellt ist.

Die Einbeziehung der bebauten Fläche B in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgt durch eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Sie dient der planungsrechtlichen Einordnung bestehender Nutzungen in den Innenbereich und schafft Rechtsklarheit für bauliche Änderungen, Umnutzungen und Bestandssicherungen. Die Fläche steht in engem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem Ort und ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geeignet. Ziel ist eine maßvolle Abrundung des Siedlungsbereichs ohne Zersiedelung oder Splittersiedlung.

### Hinweis

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm werden auf TF B aufgrund des Schienenverkehrslärms überschritten. Ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) hat im Rahmen der Baugenehmigung zu erfolgen. Nutzungskonflikte sind im Rahmen des Bauantrags bei konkreten Vorhaben zu prüfen. Vergleiche: § 50 Satz 1 BImSchG und § 1 Abs. 6 BauGB.



Abbildung 8: TF B ist blau eingefärbt. © OpenStreetMap-Mitwirkende, ODbL. Maßstab 1: 4 000.

Gemarkung Storkow 121471, Flur 027  
Flurstücke, die teilweise enthalten sind: 7, 9, 11

### 6.3. Klarstellungsfläche C (2,12 ha)

Die Teilfläche C (TF C) liegt im Innenstadtbereich des OT Storkow, Stadt Storkow (Mark). Die Größe der Fläche beträgt 2,12 ha. TF C grenzt südlich und westlich an die aktuelle Innenbereichssatzung an. TF C grenzt im Osten an die Burgstraße (L 23) und im Westen an die *Altstadt*. Nördlich von TF C fließt der *Storkower Kanal*, welcher den *Großer Storkower See* mit dem *Wolziger See* verbindet. Die westliche Hälfte von TF C entlang der *Altstadt* ist über jene verkehrstechnisch erschlossen und bereits bebaut (Wohnbaunutzung und Nebenanlagen). Die östliche Hälfte kann über Burgstraße/L 23 verkehrstechnisch erschlossen werden. Im südlichen Bereich rückt TF C an den bestehenden Lebensmittelmarkt (Norma) heran. Entlang der Ost- und Westkante von TF C verlaufen zwei Straßen, eine davon die Landstraße L 23.

Die Einbeziehung der bebauten Fläche C in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgt durch eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Sie dient der planungsrechtlichen Einordnung bestehender Nutzungen in den Innenbereich und schafft Rechtsklarheit für bauliche Änderungen, Umnutzungen und Bestandssicherungen. Die Flächen liegen funktional und räumlich im Zusammenhang mit dem Ort, sind mit ortsverträglicher Bebauung versehen und bislang nicht dem Innenbereich zugeordnet. Ziel ist keine neue bauliche Entwicklung, sondern die abrundende Klarstellung des Siedlungsbereichs ohne Erweiterung in den Außenbereich. Die Erschließung ist gesichert, eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

#### Hinweise

Die gesamte Fläche von TF C befindet sich auf dem Bodendenkmal 91078. Konkrete Auflagen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und zu erfüllen.

Die Klarstellungsfläche C befindet sich im Geltungsbereich des Denkmalsbereiches „Historische Innenstadt von Storkow“ (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m § 3 Abs.1 BbgDSchG). Darüber hinaus kann ggf. der Umgebungsschutz des Denkmals „Pfarrkirche“ betroffen sein. Veränderungen innerhalb des Denkmalsbereiches und somit innerhalb der TF C unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht. Es werden frühzeitige Abstimmungen mit den Denkmalbehörden empfohlen.

Mit dem Storkower Kanal grenzt ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer an das Plangebiet. Künftige Maßnahmen auf der TF C dürfen den im WHG festgesetzten Bewirtschaftungszielen für Gewässer nicht entgegenstehen. Das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach § 27 WHG sind zu beachten. Im Rahmen konkreter Bauvorhaben soll die Erhaltung bzw. Wiederherstellung naturnaher Ufer und deren freie Erreichbarkeit Berücksichtigung finden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm werden aufgrund des Verkehrslärms an der Burgstraße deutlich überschritten. Darüber hinaus wird im Bereich unmittelbar an der Burgstraße die anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB (A) tags erreicht und von 60 dB (A) nachts überschritten. Bei Überschreitung der Schwellen der Gesundheitsgefährdung besteht ein hohes Abwägungserfordernis zur Konfliktbewältigung. Ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) hat im Rahmen der Baugenehmigung zu erfolgen. Nutzungskonflikte mit dem angrenzenden Supermarkt sind im Rahmen des Bauantrags bei konkreten Vorhaben zu prüfen. Vergleiche: § 50 Satz 1 BImSchG und § 1 Abs. 6 BauGB.

Begründung

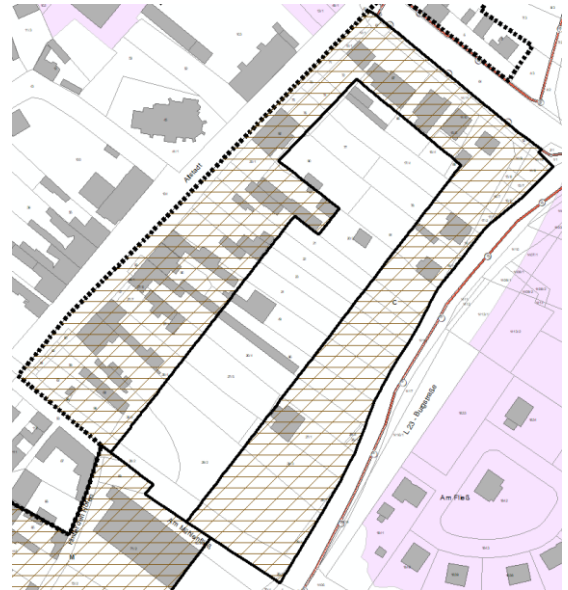
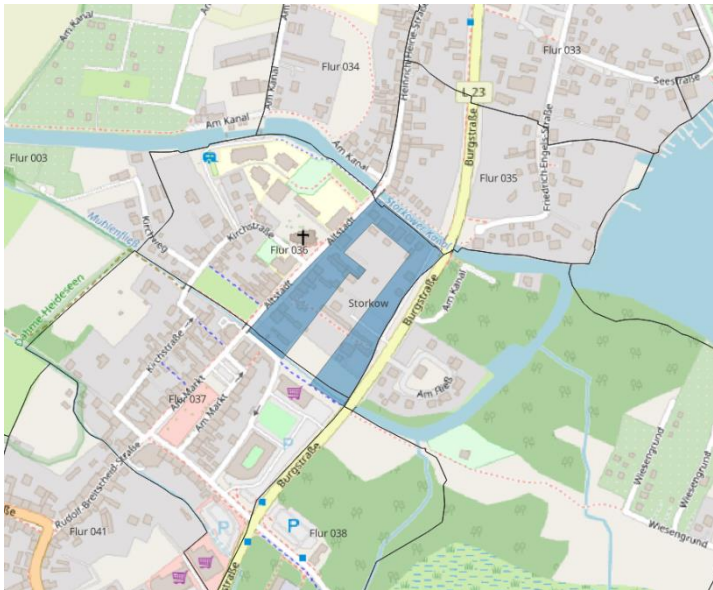


Abbildung 9: TF C ist blau eingefärbt. © OpenStreetMap-Mitwirkende, ODbL. Maßstab 1: 4 000.

Gemarkung Storkow 121471,

Flur 035, Flurstücke, die komplett enthalten sind: 61, 62, 63

Flur 035, Flurstücke, die teilweise enthalten sind: 67

Flur 036

Flurstücke, die komplett enthalten sind:

14/1, 14/6, 14/8, 14/9, 14/10, 14/11, 15/1, 15/5, 15/7, 15/8, 16/6, 16/7, 17/1, 17/2, 18/1, 19/1, 20/1, 26/1, 26/3, 27/4, 27/6,  
27/7, 28/1, 29/1, 46/1, 56, 57, 59, 62, 71, 73, 75, 80, 82, 84, 95, 98, 99,

Flurstücke, die teilweise enthalten sind: 16/4, 17/4, 20/2, 21, 22, 23, 24, 26/4, 27/1, 27/5, 28/3, 28/4, 29/2, 30/2, 49, 72, 74,  
76, 78, 86, 87, 88, 90, 91, 92, 96, 104

Flur 037

Flurstücke, die komplett enthalten sind: 28/1

Flurstücke, die teilweise enthalten sind: 28/2

#### 6.4. Klarstellungsfläche D (0,16 ha)

Die Teilfläche D (TF D) liegt im Süden des Kerngebiets des OT Storkow. Die Größe der Fläche beträgt 0,16 ha. Die Fläche liegt direkt an der Straße *An der Bahn* und ist über diese straßenverkehrstechnisch erschlossen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite verlaufen die Gleise und die Bundesstraße, B 246, - Beeskower Chaussee. Entlang der östlichen Grenze verläuft ein Feuchtgebiet. Nördlich, östlich und südlich grenzt TF D an den Außenbereich. Westlich grenzt TF D an die aktuelle Innenbereichssatzung.

Die Teilfläche D umfasst Grundstücke, die bereits mit Wohngebäuden in Ein- und Mehrfamilienhausbauweise bebaut sind. Diese bebauten Bereiche sind faktisch dem Innenbereich zuzurechnen und werden mit der Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB eindeutig als Innenbereich festgesetzt, um eine städtebaulich sinnvolle Abrundung herzustellen. Damit wird sowohl die bestehende Nutzung gesichert als auch die planungsrechtliche Nachvollziehbarkeit gewährleistet.

#### Hinweis

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm werden aufgrund des Schienenverkehrslärms überschritten. Geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) sind im Rahmen der Baugenehmigung umzusetzen. Vergleiche: § 50 Satz 1 BImSchG und § 1 Abs. 6 BauGB.



Abbildung 10 TF D ist blau eingefärbt. © OpenStreetMap-Mitwirkende, ODbL. Maßstab 1: 4 000.

Gemarkung Storkow 121471, Flur 003,  
Flurstücke, die komplett enthalten sind: 1760, 1761, 1762  
Flurstücke, die teilweise enthalten sind: 1753, 1756, 1845

## 6.5. Ergänzungsfläche E (0,48 ha)

Die Teilfläche E (TF E) liegt im Süden des Kerngebiets des OT Storkow. Die Größe der Fläche beträgt 0,48 ha. Die Fläche grenzt im Norden an die bestehende Innenbereichssatzung. Im Westen, Osten und Süden grenzt TF E an den Außenbereich. TF E erstreckt sich nördlich der Bahntrasse entlang des Storchenwegs bis zur Rudolf-Breitscheid-Straße. Sie liegt im Nordwesten in der Nähe von Gärten bestehender Ein- und Mehrfamilienhäuser im Außenbereich und im Südosten in der Nähe bebauter Wohngrundstücke, die teils im Innenbereich und teils im Außenbereich liegen. Im nördlichen Teil der Fläche stehen Wohngebäude, die über die *Rudolf-Breitscheid-Straße* straßenverkehrs-technisch erschlossen sind. Der südliche Teil der Fläche wird nicht genutzt, ist mit Gras bewachsen und vereinzelt stehen Bäume und Sträucher.

Die Einbeziehung der Teilfläche E folgt der städtebaulichen Prägung entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße. Die vorhandene Bebauung weist dort eine einheitliche Tiefe von etwa 4 m hinter der Straßenkante auf. Diese Bebauungstiefe bildet die maßgebliche Bezugslinie für die Abgrenzung der einbezogenen Fläche. Mit der Übernahme dieser Bezugslinie wird sichergestellt, dass die neue Fläche eine städtebaulich nachvollziehbare Ergänzung darstellt und in den räumlich-funktionalen Zusammenhang des Ortsteils integriert ist. Dadurch wird deutlich, dass die Teilfläche nicht als isolierte Splittersiedlung zu werten ist, sondern als eine Fortführung der vorhandenen Struktur nach § 34 BauGB

Die Umgebungsbebauung wird durch straßenbegleitende Wohnnutzung an der Rudolf-Breitscheid-Straße geprägt. Die einheitliche Bebauungstiefe von etwa 4 m hinter der Straßenkante bildet die maßgebliche Bezugslinie für die Abgrenzung der einbezogenen Fläche. Mit der Übernahme dieser Bezugslinie wird eine städtebaulich nachvollziehbare Abrundung erreicht, die den räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Ortsteil wahrt. Dadurch wird deutlich, dass die Teilfläche keine isolierte Splittersiedlung darstellt, sondern eine Fortführung der vorhandenen Struktur nach § 34 BauGB.

### Hinweis

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm werden aufgrund des Schienenverkehrslärms überschritten. Geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) sind im Rahmen der Baugenehmigung umzusetzen. Vergleiche: § 50 Satz 1 BImSchG und § 1 Abs. 6 BauGB.

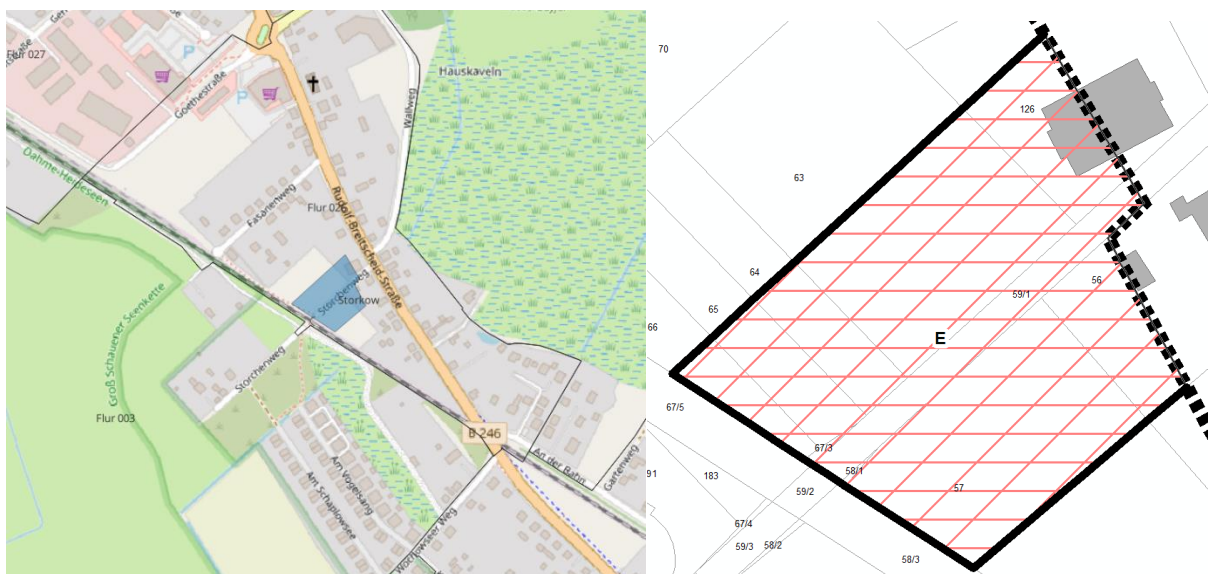


Abbildung 11 TF E ist blau eingefärbt. © OpenStreetMap-Mitwirkende, ODbL. Maßstab 1: 4 000.

Gemarkung Storkow 121471,

Flur 026, Flurstücke, die komplett enthalten sind: 58/1, 67/3

Flurstücke, die teilweise enthalten sind: 56, 57, 59/1, 63, 64, 65, 66

## 6.6. Ergänzungsfläche F (0,05 ha)

Die Teilfläche F (TF F) liegt im Nordosten des Innenstadtbereiches des OT Storkow. Die Größe der Fläche beträgt 0,05 ha. Die Fläche grenzt im Norden und Westen an die bestehende Innenbereichssatzung. Im Osten und Süden grenzt die Fläche an das *Strandbad Storkow*, welches im Außenbereich liegt und Bestandsschutz genießt. Die Fläche ist über die *Seestraße* straßenverkehrstechnisch erschlossen. TF F ist aktuell stark bebaut und versiegelt und hat einen kleinen alten Baumbestand. TF F liegt mit einem Abstand von ca. 10m in der Nähe des Uferbereichs des *Großen Storkower Sees*. Es besteht außerdem eine Nähe zum *LSG-Scharmützelsee*.

Die Einbeziehung der Fläche F als Ergänzung zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgt durch eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Sie dient der planungsrechtlichen Einordnung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich und schafft Rechtsklarheit für eine maßvolle bauliche Nutzung im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich. Die Fläche steht in engem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem Ort und ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geeignet. Ziel ist eine maßvolle Abrundung des Siedlungsbereichs ohne Zersiedelung oder Splittersiedlung. Die Erschließung ist gesichert, eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

Die Teilfläche F bildet mit der bereits bestehenden Innenbereichssatzung eine klar wahrnehmbare Ortskante, wobei die Bebauungstiefe des Nachbargrundstückes auf der Westseite als Orientierung dient. Mit Blick auf die Ufernähe und die WRRL-Ziele bleibt die Einbeziehung auf Bestandssicherung und maßvoller Ergänzung gerichtet.

### Hinweis

Mit dem *Großen Storkower See* grenzt ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer an das Plangebiet. Künftige Maßnahmen auf der TF F dürfen den im WHG festgesetzten Bewirtschaftungszielen für Gewässer nicht entgegenstehen. Das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach § 27 WHG sind zu beachten. Im Rahmen konkreter Bauvorhaben soll die Erhaltung bzw. Wiederherstellung naturnaher Ufer und deren freie Erreichbarkeit Berücksichtigung finden.

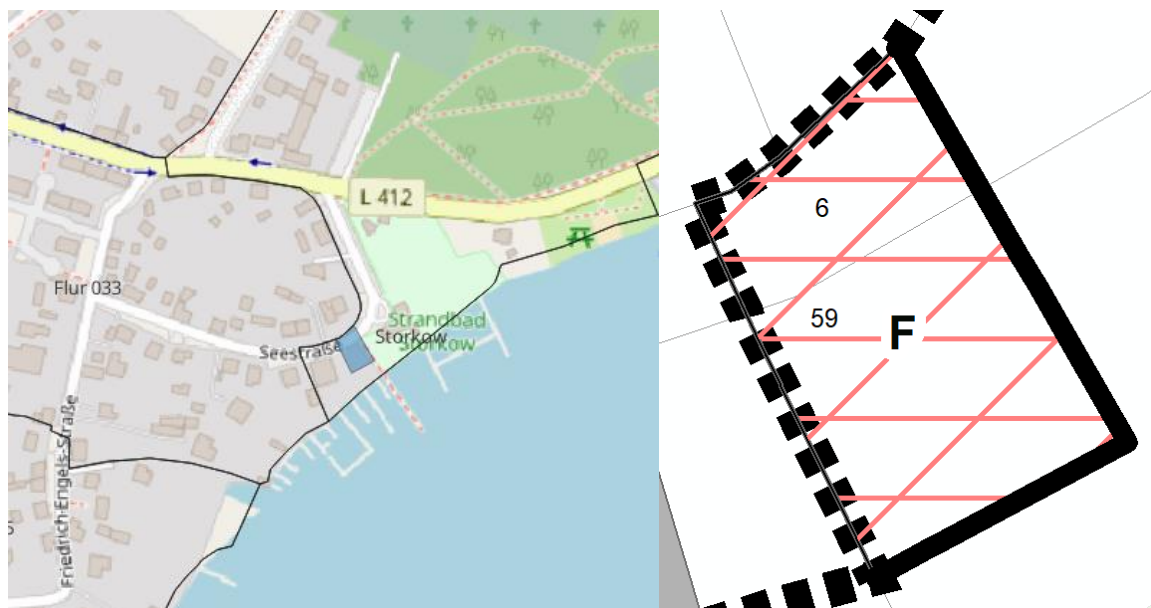


Abbildung 12 TF F ist blau eingefärbt. © OpenStreetMap-Mitwirkende, ODbL. Maßstab 1: 4 000.

Gemarkung Storkow 121471,

Flur 043, Flurstücke, die teilweise enthalten sind: 6, 59

## 6.7. Klarstellungsfläche G (0,40 ha)

Die Teilfläche G (TF G) liegt im Norden des Innenstadtbereiches des OT Storkow. Die Größe der Fläche beträgt 0,40 ha. TF G liegt hinter einer Reihe straßenbegleitender Bebauung entlang *Seestraße* und *Friedrich-Engels-Straße*. Der Zugang erfolgt über die bereits erschlossenen und bebauten Grundstücke. Die Fläche grenzt im Westen an die bestehende Innenbereichssatzung. Nördlich angrenzend an die Fläche liegt der vorhabenbezogene *Bebauungsplan „Wohnbebauung Seestraße“*, der am 20.11.2009 in Kraft getreten ist. In der Nähe verläuft parallel zur Ostseite von TF G die LSG-Grenze des *LSG-Scharmützelseegebiet*.

Die Einbeziehung der bebauten Fläche G in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgt durch eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Sie dient der planungsrechtlichen Einordnung bestehender Nutzungen in den Innenbereich und schafft Rechtsklarheit für bauliche Änderungen, Umnutzungen und Bestandssicherungen. Die Flächen liegen funktional und räumlich im Zusammenhang mit dem Ort, sind mit ortsverträglicher Bebauung versehen und bislang nicht dem Innenbereich zugeordnet. Ziel ist keine neue bauliche Entwicklung, sondern die abrundende Klarstellung des Siedlungsbereichs ohne Erweiterung in den Außenbereich. Die Erschließung ist gesichert. Die Einbeziehung stellt eine geordnete städtebauliche Entwicklung dar.

### Hinweis

TF G befindet sich im Bereich des gem. § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m § 3 Abs.1 BbgDSchG geschützten Bodendenkmals 91079. Die Denkmalbehörden sind an allen Planungen zu beteiligen. Konkrete Auflagen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und zu erfüllen.

Mit dem *Großen Storkower See* grenzt ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer an das Plangebiet. Künftige Maßnahmen auf der TF F dürfen den im WHG festgesetzten Bewirtschaftungszielen für Gewässer nicht entgegenstehen. Das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach § 27 WHG sind zu beachten. Im Rahmen konkreter Bauvorhaben soll die Erhaltung bzw. Wiederherstellung naturnaher Ufer und deren freie Erreichbarkeit Berücksichtigung finden.

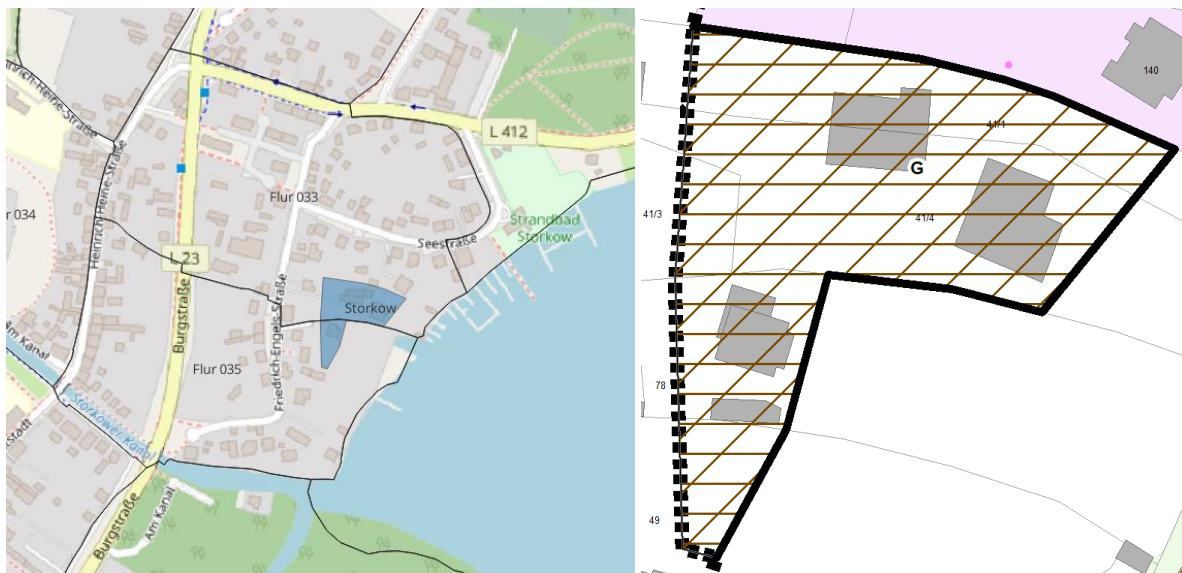


Abbildung 13 TF G ist blau eingefärbt. © OpenStreetMap-Mitwirkende, ODbL. Maßstab 1: 4 000.

Gemarkung Storkow 121471,

Flur 033, Flurstücke, die teilweise enthalten sind: 41/1, 41/3, 41/4

Flur 035, Flurstücke, die teilweise enthalten sind: 49, 78

## 6.8. Ergänzungsfläche H (0,08 ha)

Die Teilfläche H (TF H) liegt nordwestlich des Kerngebietes des OT Storkow. Die Größe der Fläche beträgt 0,08 ha. Nördlich und östlich verläuft an TF H die Straße *Fuchsweg* vorbei. Südlich und westlich grenzt TF H an die bestehende Innenbereichssatzung an. Im Norden und Osten grenzt TF H an ein bestehendes Bebauungsplangebiet. TF H liegt in der Nähe des Landschaftsschutzgebiet Scharmützelseegebiet, grenzt jedoch nicht direkt an. Südwestlich befindet sich auch in der Nähe, jedoch nicht direkt angrenzend der Storkower See. Über die Straße *Fuchsweg* ist TF H straßenverkehrstechnisch erschlossen.

Die Einbeziehung der Fläche H als Ergänzung zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgt durch eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Sie dient der planungsrechtlichen Einordnung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich und schafft Rechtsklarheit für eine maßvolle bauliche Nutzung im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich. Die Fläche steht in engem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem Ort und ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geeignet. Ziel ist eine maßvolle Abrundung des Siedlungsbereichs ohne Zersiedelung oder Splittersiedlung. Die Erschließung ist gesichert, eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.



Abbildung 14 TF H ist blau eingefärbt. © OpenStreetMap-Mitwirkende, ODbL. Maßstab 1: 4 000.

Gemarkung Storkow 121471,

Flur 044, Flurstücke, die teilweise enthalten sind: 428

### 6.9. Ergänzungsfläche I (0,10 ha)

Die Teilfläche I (TF I) liegt nordwestlich des Kerngebietes des OT Storkow. Die Größe der Fläche beträgt 0,10 ha. Westlich verläuft an TF I die Straße *Fuchsweg* vorbei. Südlich und westlich grenzt TF I an die bestehende Innenbereichssatzung an. Im Nordosten grenzt TF I an ein bestehendes Bebauungsplangebiet. TF I wird nicht direkt angrenzend von dem Landschaftsschutzgebiet Scharmützelseegebiet umgeben. Südwestlich befindet sich auch nicht direkt angrenzend der Storkower See. Über die Straße *Fuchsweg* ist TF I straßenverkehrstechnisch erschlossen.

Die Einbeziehung der Fläche I als Ergänzung zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgt durch eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Sie dient der planungsrechtlichen Einordnung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich und schafft Rechtsklarheit für eine maßvolle bauliche Nutzung im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich. Die Fläche steht in engem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem Ort und ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geeignet. Ziel ist eine maßvolle Abrundung des Siedlungsbereichs ohne Zersiedelung oder Splittersiedlung. Die Erschließung ist gesichert, eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.



Abbildung 15 TF I ist blau eingefärbt. © OpenStreetMap-Mitwirkende, ODbL. Maßstab 1: 4 000.  
Gemarkung Storkow 121471,  
Flur 044, Flurstücke, die teilweise enthalten sind: 425, 427

### 6.10. Klarstellungsfläche J (0,05 ha)

Die Teilfläche J (TF J) liegt nördlich des Kerngebietes des OT Storkow. Die Größe der Fläche beträgt 0,05 ha. Südlich und östlich verläuft die *Reichenwalder Straße*. Westlich grenzt TF J an die bestehende Innenbereichssatzung an. Im Norden, Osten und Süden grenzt TF J weiterhin an den Außenbereich. Im Osten befindet sich nicht direkt angrenzend das Landschaftsschutzgebiet Scharmützelseegebiet. Über die *Reichenwalder Straße* ist TF J straßenverkehrstechnisch erschlossen. Zudem ist die Fläche bereits bebaut.

Die Einbeziehung der bebauten Fläche J in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgt durch eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. Sie dient der planungsrechtlichen Einordnung bestehender Nutzungen in den Innenbereich und schafft Rechtsklarheit für bauliche Änderungen, Umnutzungen und Bestandssicherungen. Die Flächen liegen funktional und räumlich im Zusammenhang mit dem Ort, sind mit ortsverträglicher Bebauung versehen und bislang nicht dem Innenbereich zugeordnet. Ziel ist keine neue bauliche Entwicklung, sondern die abrundende Klarstellung des Siedlungsbereichs ohne Erweiterung in den Außenbereich. Die Erschließung ist gesichert. Die Einbeziehung stellt eine geordnete städtebauliche Entwicklung dar.



Abbildung 16 TF J ist blau eingefärbt. © OpenStreetMap-Mitwirkende, ODbL. Maßstab 1: 4 000.

Gemarkung Storkow 121471,

Flur 043, Flurstücke, die teilweise enthalten sind: 45

### 6.11. Klarstellungsfläche K (0,29 ha)

Die Teilfläche K (TF K) liegt im Südwesten der Kerngebietes des OT Storkow. Die Größe der Fläche beträgt 0,29 ha. TF K befindet sich hinter einer Reihe straßenbegleitender Bebauung und ist über die westlich an der Fläche vorbeilaufende Groß Schauener Straße erschlossen. Im Süden und Westen grenzt TF K an die bestehende Innenbereichssatzung an. Im Norden und Osten grenzt TF K weiterhin an den Außenbereich. TF K grenzt östlich an das Landschaftsschutzgebiet Dahme-Heidesee an. Über die Groß Schauener Straße ist TF K straßenverkehrstechnisch erschlossen. Die Fläche ist bereits bebaut.

Die Einbeziehung der bebauten Fläche K in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgt durch eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Sie dient der planungsrechtlichen Einordnung bestehender Nutzungen in den Innenbereich und schafft Rechtsklarheit für bauliche Änderungen, Umnutzungen und Bestandssicherungen. Die Flächen liegen funktional und räumlich im Zusammenhang mit dem Ort, sind mit ortsverträglicher Bebauung versehen und bislang nicht dem Innenbereich zugeordnet. Ziel ist keine neue bauliche Entwicklung, sondern die abrundende Klarstellung des Siedlungsbereichs ohne Erweiterung in den Außenbereich. Die Erschließung ist gesichert. Die Einbeziehung stellt eine geordnete städtebauliche Entwicklung dar.



Abbildung 17 TF K ist blau eingefärbt. © OpenStreetMap-Mitwirkende, ODbL. Maßstab 1: 4 000.  
Gemarkung Storkow 121471,  
Flur 028, Flurstücke, die komplett enthalten sind: 33, 34, 38

## 6.12. Klarstellungsfläche L (1,66 ha)

Die Teilfläche L (TF L) liegt im Innenstadtbereich des OT Storkow. Die Größe der Fläche beträgt 1,66 ha. Im Osten verläuft die Straße *Hinter den Höfen* und im Süden die *Schloßstraße*. Im Westen befindet sich der Marktplatz. Östlich grenzt TF L an der Burgstraße. Im Norden grenzt TF L weiterhin an den Außenbereich sowie an der Teilfläche C, welche ebenfalls zum Innenbereich gehören soll. Und im Süden liegt angrenzend ein Bbauungsplangebiet. Über die Straße *Hinter den Höfen* sowie die *Schloßstraße* ist TF L straßenverkehrstechnisch erschlossen. Die Fläche ist bereits bebaut.

Die Einbeziehung der bebauten Fläche L in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgt durch eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Sie dient der planungsrechtlichen Einordnung bestehender Nutzungen in den Innenbereich und schafft Rechtsklarheit für bauliche Änderungen, Umnutzungen und Bestandssicherungen. Die Flächen liegen funktional und räumlich im Zusammenhang mit dem Ort, sind mit ortsverträglicher Bebauung versehen und bislang nicht dem Innenbereich zugeordnet. Ziel ist keine neue bauliche Entwicklung, sondern die abrundende Klarstellung des Siedlungsbereichs ohne Erweiterung in den Außenbereich. Die Erschließung ist gesichert. Die Einbeziehung stellt eine geordnete städtebauliche Entwicklung dar.



Abbildung 18 TF L ist blau eingefärbt. © OpenStreetMap-Mitwirkende, ODbL. Maßstab 1: 4 000.

Gemarkung Storkow 121471,

Flur 037, Flurstücke, die komplett enthalten sind: 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 69, 102, 104, 106, 107, 108, 115, 116

Flurstücke, die teilweise enthalten sind: 50, 65, 68, 70/2, 71/2, 72/2, 73, 74, 78, 89, 91, 92, 95, 96, 97, 103, 105

## 7. Vorbetrachtung der Schutzgüter

### 7.1. Einleitung

Zu einer Ergänzungssatzung ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Es erfolgt nur eine kurze Betrachtung der Schutzgüter. Ziel dieser Betrachtung ist es die grundlegenden Konfliktpotenziale darzustellen. Ein vollumfänglicher Umweltbericht muss zu den konkret anstehenden einzelnen Vorhaben jeder Satzungsfläche erstellt werden. Diese Betrachtung soll ein Hinweis sein, welche Aspekte bei späteren konkreteren Bauvorhaben berücksichtigt und geprüft werden müssen.

### 7.2. Rechtsgrundlage von Umweltprüfungen

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist in Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung nach dem gegenwärtigen Wissensstand und den anerkannten Methoden durchzuführen. Sachgegenstand ist die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter und Inhalte. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden entsprechend §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht dargestellt, dessen Inhalt durch die Anlage 1 zum BauGB (zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) bestimmt ist. Der vorliegende Bericht dient lediglich der Vorbetrachtung wesentlicher Konfliktpotenziale als Vorbereitung der Umweltprüfungen für die Teilflächen der Satzung im Falle anstehender Bauvorhaben.

#### Gesetzliche Bestimmungen / Fachgesetze im Überblick der Schutzgüter

Folgende Gesetze sind für die Schutzgüter in der vorliegenden Satzung von Belang:

Tabelle 4: Schutzgüter und deren dazugehörige Gesetzeslage

Schutzgut	Gesetz / Bestimmung
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB)
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)
	TA-Lärm
Biotope, Arten	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)
	Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)
	Baugesetzbuch (BauGB)
Boden	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
	Baugesetzbuch (BauGB)
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Wasserhaushalt	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Begründung

	Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)
Klima, Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
	TA-Luft
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)
	Baugesetzbuch (BauGB)
Kultur- und Sachgüter	Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)
Landschafts- und Ortsbild	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)

Begründung

### 7.3. Berücksichtigung von Schutzgebieten und-objekten

Das Planvorhaben liegt in keinem festgelegten Schutzgebiet, jedoch befinden sich Schutzgebiete in der Umgebung des Planvorhabens:

Landschaftsschutzgebiete:

- Dahme-Heideseen
- Scharmützelseegebiet

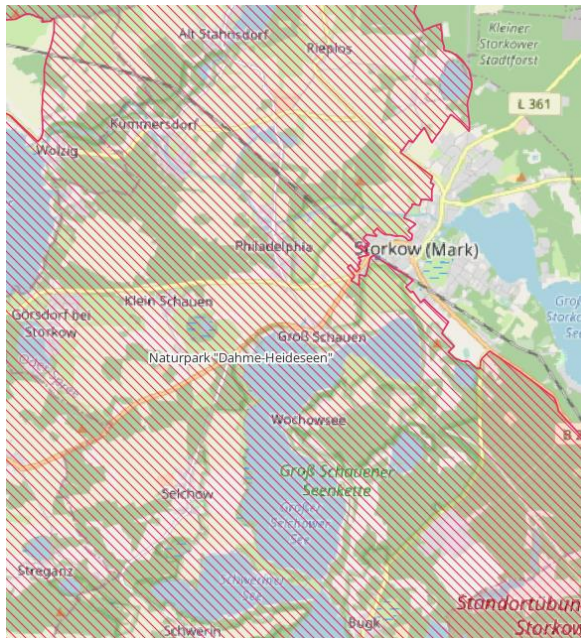


Abbildung 19: Naturpark Dahme-Heideseen (rot), © MLEUV Brandenburg, [https://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=DFBK\\_www\\_CORE](https://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=DFBK_www_CORE)

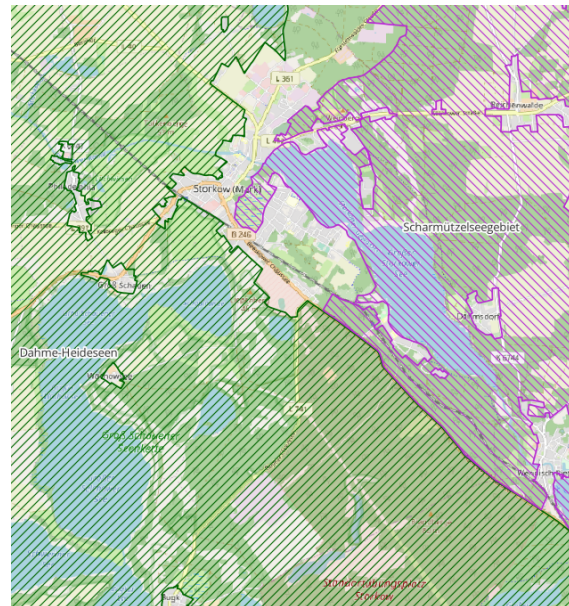


Abbildung 20: Landschaftsschutzgebiete Dahme-Heideseen (grün schraffiert) und Scharmützelseegebiet (lila), © MLEUV Brandenburg, [https://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=DFBK\\_www\\_CORE](https://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=DFBK_www_CORE)

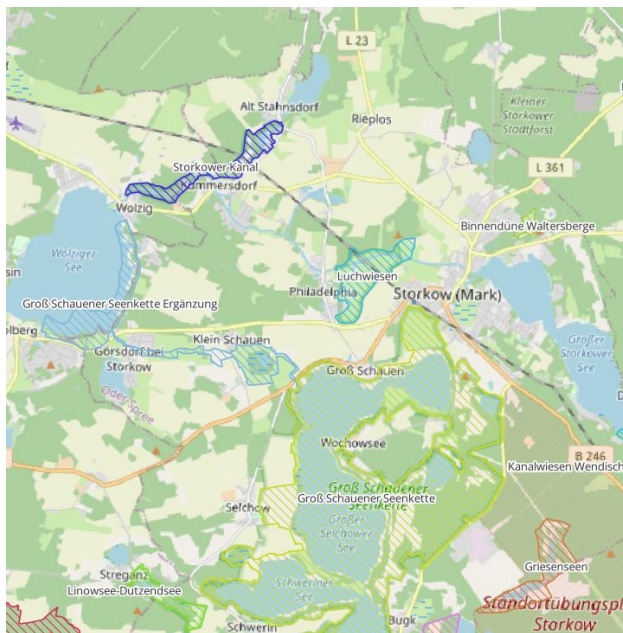


Abbildung 21: Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete) Grob Schauerer Seenkette und Ergänzung, Luchwiesen, Storkower Kanal, Binnendüne Walterberg, © MLEUV Brandenburg, [https://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=DFBK\\_www\\_CORE](https://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=DFBK_www_CORE)

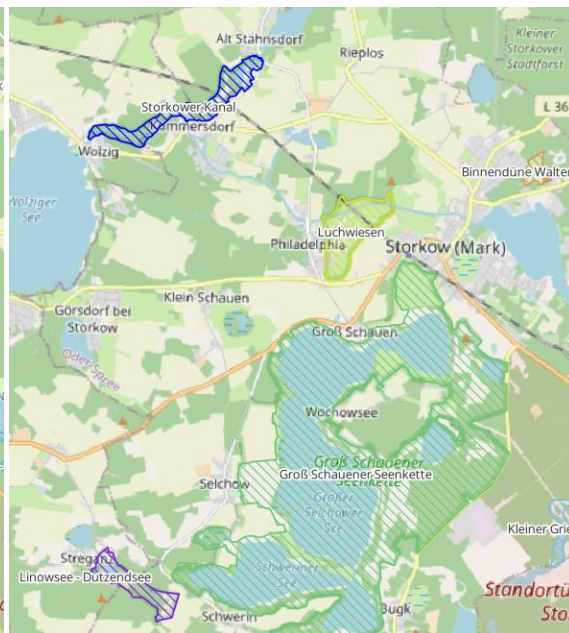


Abbildung 22: Naturschutzgebieten Grob Schauerer Seenkette und Ergänzung, Luchwiesen, Storkower Kanal, Binnendüne Walterberg, © MLEUV Brandenburg, [https://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=DFBK\\_www\\_CORE](https://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=DFBK_www_CORE)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß §18 BbgNatSchG i.V.m. §30 BNatSchG keine gesetzlich geschützten Biotope.

#### 7.4. Vorbetrachtung der Schutzgüter

Es erfolgt eine Vorbetrachtung der Schutzgüter und eine erste Konfliktanalyse.

##### 7.4.1. Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich teils am Rand oder inmitten des Siedlungsgebietes in wohnlich genutzter Umgebung. Der Ortsteil Storkow befindet sich im Einwirkungsbereich von

- Straßenverkehrslärm durch die Bundesstraße B 246 und Landesstraßen (u.a. L 23, 412),
- Schienenverkehrslärm durch die Bahnstrecke Königs Wusterhausen - Grunow
- Gewerbelärm durch nicht genehmigungsbedürftige gewerbliche Anlagen in der Ortslage

Betroffene Teilflächen nahegelegenen der Hauptverkehrsstraßen (B 246) oder den Bahnanlagen der Bahnstrecke Grunow – Königs Wusterhausen (Gleise und Bahnhof) sind TF B, TF D und TF E (Schienenlärm) sowie TF C (Straßen- und Gewerbelärm).

##### a) Baubedingte Wirkfaktoren:

Durch die Durchführung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und der Aufnahme der Flächen in den Innenbereich entsteht keine Belastung für die Anwohner. Bei konkreten Bauvorhaben sollte im Rahmen der Baugenehmigung eine Schallschutzprüfung vorgenommen werden.

Es wird für das Schutzgut Mensch im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht von einem erheblichen Konflikt ausgegangen.

##### 7.4.2. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Ortsteil Storkow sind Baudenkmäler vorhanden. Die Klarstellungsfläche C befindet sich im Bereich des gem. § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m § 3 Abs.1 BbgDSchG geschützten Bodendenkmals 91078. Der Satzungsbereich C befindet sich weiterhin im Geltungsbereich des Denkmalbereiches „Historische Innenstadt von Storkow“ (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m § 3 Abs.1 BbgDSchG). Die Klarstellungsfläche G befindet sich im Bereich des gem. § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m § 3 Abs.1 BbgDSchG geschützten Bodendenkmals 91079. Es gelten für diese Bereiche die Schutzbestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (insbesondere §§ 7 und 9 BbgDSchG).

In unmittelbarer Nähe befinden sich, nur auf den Ortsteil Storkow beschränkt, folgende Bodendenkmäler:

- ID-Nr. 90594, ID-Nr. 90868, ID-Nr. 90869, ID-Nr. 90561, ID-Nr. 90873, 90874, 90871, 90872, 90875

Begründung

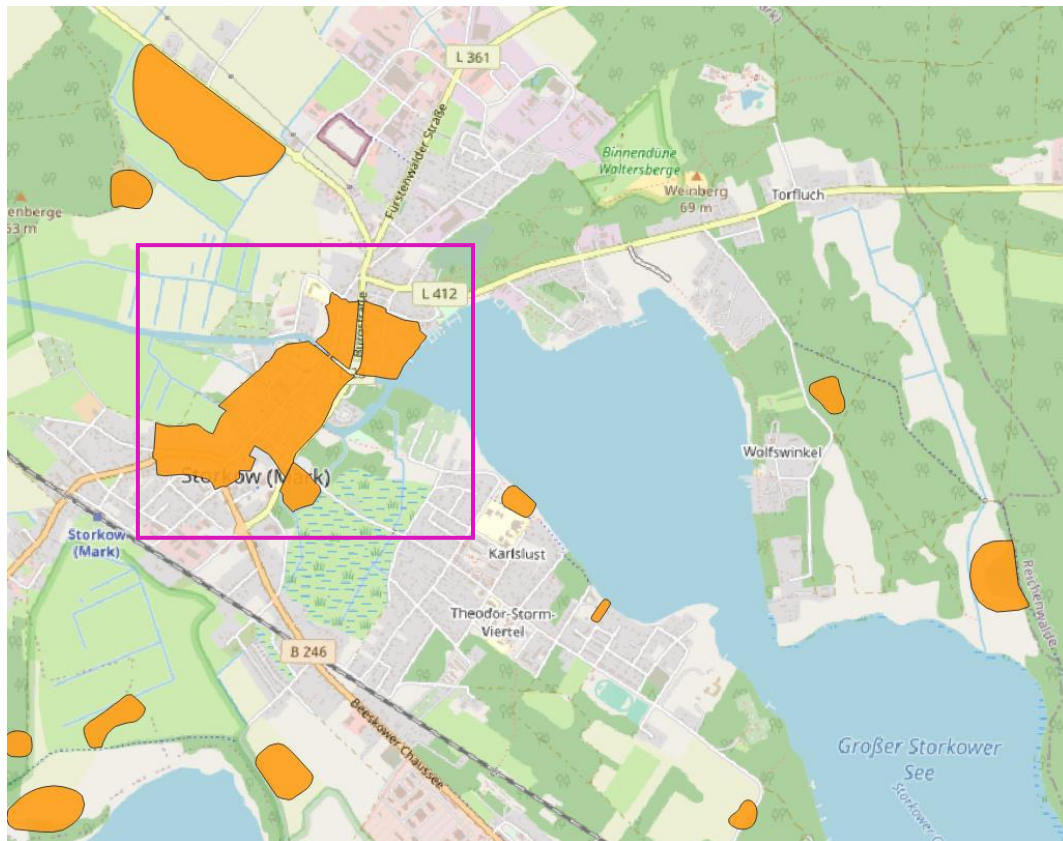


Abbildung 23: Bodendenkmale (orange) im Ortsteil Storkow. Die umrahmten Bodendenkmale sind von der Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung betroffen.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter gibt es eine Betroffenheit, welche im weiteren Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden muss.

#### 7.4.3. Schutzgut Boden

Die Böden des Plangebiets bestehen aus Fluss- und Seesedimenten des Urstromtals und sind gekennzeichnet von Sanden.

Der Boden ist durch seine vorherige ackerbauliche Nutzung sowie aktuellen Bebauung anthropologisch vorgeprägt anzusehen. Von einer Vorverdichtung ist auszugehen.

Für TF A besteht für die Flurstücke 70 und 71 (Flur 27, Gemarkung Storkow) ein Altlastenverdacht (ehemalige Abstellfläche für PKW und derzeitige illegale Müllablagerungen). Eine nachhaltige schädliche Bodenveränderung aufgrund der gelagerten Materialien kann nicht ausgeschlossen werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist eine bodenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen und es sind Untersuchungskonzepte für die Untersuchungsbereiche vorzulegen.

##### a) Baubedingte Wirkfaktoren

Im Zuge der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird Baurecht zugesprochen. Im Rahmen späterer konkreter Bauvorhaben ist von baubedingten Beeinträchtigungen des Bodens im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben durch Abgrabung, Umlagerung, ggf. Verdichtung u.ä. auszugehen. Derartige Beeinträchtigungen sind im Plangebiet absehbar, jedoch sehr kleinräumig und zeitweilig. Sie können außerhalb künftig überbauter Flächen ohne nachteilige Wirkungen wieder beseitigt werden. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsmäßiger Handhabung nicht eintreten.

##### b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Begründung

Durch die Bauvorhaben entsteht eine Versiegelung von Bodenflächen, welche aber durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wird.

Im Rahmen von Bauvorhaben wird mit einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden gerechnet.

#### 7.4.4. Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich der 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird von nicht von Fließ- oder Standgewässern durchquert. Die Teilfläche C grenzt an den *Storkower Kanal*, sowie die Teilflächen F und G befinden sich dicht am *Großen Storkower See*.

Das Plangebiet befindet sich, gemäß der Grundwasser Flurabstandskarte des LfU im unterirdischen Haupteinzugsgebiet der Spree. Der Grundwasserflurabstand liegt bei  $\leq 1$  m bis maximal 3 m unter der GOK. Storkow (Mark) verfügt über eine eigene Grundwassermessstelle.

##### a) Baubedingte Wirkfaktoren

Mit der Planung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird die Voraussetzung für Baurecht geschaffen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Standortbedingungen lässt sich daraus nicht ableiten. Eine genaue Prüfung wird bei konkreten Bauvorhaben erfolgen.

##### b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Mit der Planung als Ergänzungssatzung wird die Voraussetzung für Baurecht geschaffen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Standortbedingungen lässt sich daraus nicht ableiten. Eine genaue Prüfung wird bei konkreten Bauvorhaben erfolgen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser ist von keiner Beeinträchtigung aufgrund der Satzung auszugehen.

#### 7.4.5. Schutzgut Klima und Luftqualität

Für die Stadt Storkow (Mark) liegen folgende Klimadaten vor. In Storkow ist das Klima warm und gemäßigt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 10,3 °C. Im jährlichen Verlauf ist mit einer Niederschlagsmenge von 670 mm zu rechnen.

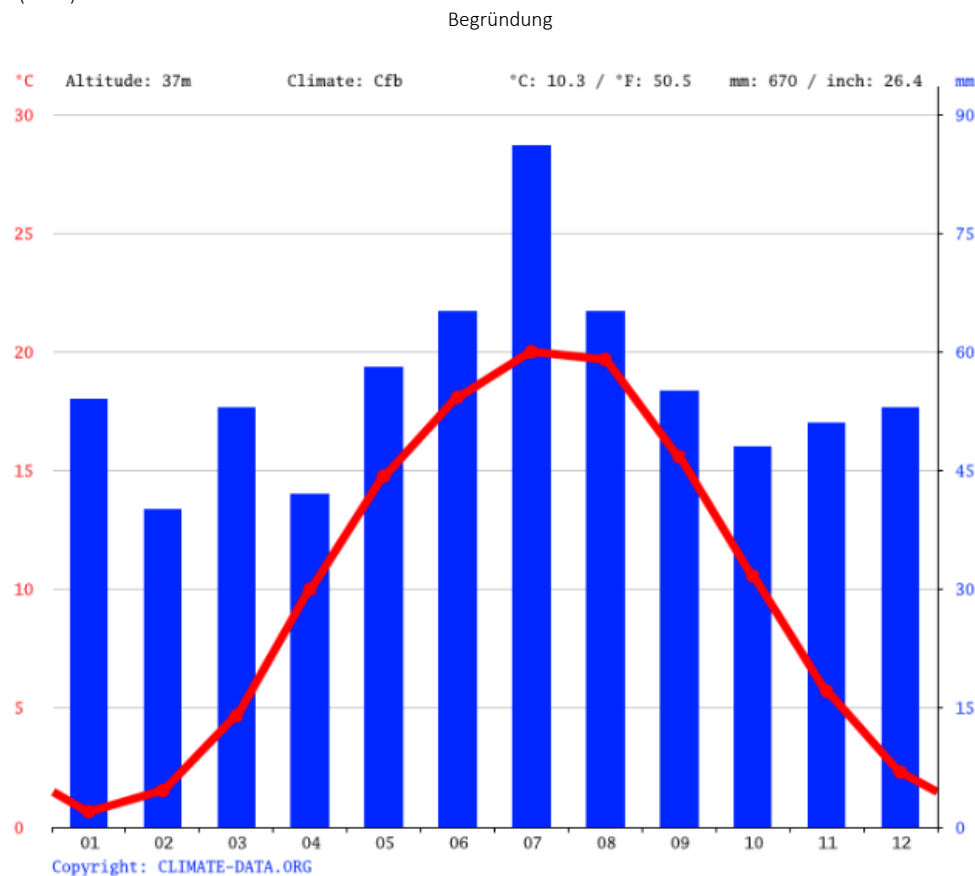


Abbildung 24: Klimadiagramm Storkow (Mark) (Quelle: [climate-data.org](http://climate-data.org)).

Mit der Planung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird die Voraussetzung für Baurecht geschaffen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen lässt sich daraus nicht ableiten. Eine genaue Prüfung wird bei konkreten Bauvorhaben erfolgen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima und Luftqualität ist von keiner Beeinträchtigung aufgrund der Satzung auszugehen.

#### 7.4.6. Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten

Die Betrachtungen zum Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten findet in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aus dem Jahr 2025 Berücksichtigung. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Stand August 2025) liegt als Anlage zur Begründung bei.

#### 7.4.7. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Für die Beschreibung des Landschaftsbildes wird die Umgebung des Geltungsbereiches mit einbezogen. Das Landschaftsbild ist ländlich und charakterisiert durch die genutzten Landwirtschaftsflächen. Ein weiterer prägender Faktor ist der Naturpark *Dahme-Heideseen*. Die Satzungsflächen befinden sich alle im Stadtgebiet, sodass das Landschaftsbild hier durch Wohnbebauung und Siedlungsflächen geprägt ist.

##### a) Baubedingte Wirkfaktoren:

Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind erst bei konkreten Bauvorhaben zu erwarten.

##### b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Begründung

Die Aufnahme der Flächen in den Innenbereich über die Ergänzungssatzung hat keine Auswirkung. Betriebsbedingte Wirkfaktoren entstehen erst bei konkreten Bauvorhaben. Mithilfe von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft können die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschafts- und Ortsbild nachhaltig und vorweggreifend abgemildert werden:

M1. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln zu vermeiden, sind Rodungs-, Abriss- und Baumaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Sollten Rodungen einzelner Gehölze oder der Abriss in der Brutzeit erforderlich werden, sind die Gebäude, Bäume oder Sträucher davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Experten zu überprüfen. Um die Lebensraumqualität zu erhalten, sind vorgefundene Niststätten von Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischenbrütern in Form von artentsprechenden Nistkästen im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Die Kästen sind entweder an der Fassade des künftigen Gebäudes, an direkt umliegenden Gebäudenebenstrukturen oder an Gehölzen anzubringen. Die Beschaffenheit der Kästen und die Lokalisierung der Anbringung sind von einer fachkundigen Person zu überprüfen. Künstliche Lichtquellen sind so zu lokalisieren und auszurichten, dass sie von den Ausgleichslebensstätten abgewandt sind.

M2. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Fledermäusen zu vermeiden sind die Gebäude vor Abriss- und/ oder Baumaßnahmen auf ein Vorkommen von Lebensstätten durch einen Experten zu überprüfen.

M3. Während der Bauperioden in direkter Nähe des Grabens ist parallel zum Graben ein Amphibienschutzzaun zu errichten, um ein Einwandern von Amphibien in Baufelder zu vermeiden. Nach Fertigstellung der Bauvorhaben können die Amphibien wieder in die Gärten.