

Stadt Storkow (Mark)
Flächennutzungsplan
Begründung

Stand: Entwurf 04/2026



Stadt Storkow (Mark)
Bauamt
Rudolf-Breitscheid-Straße 74, 15859 Storkow (Mark)
Tel.: 033678/68-413
braun@storkow.de

Bearbeitung des Flächennutzungsplans
regioteam
Büro für Stadtplanung und Regionalwirtschaft
Bundesplatz 8, 10715 Berlin
www.regioteam-berlin.de

Bearbeitung des Umweltberichts
EDEL-PROJEKT GbR
Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung
Altstadt 10, 15517 Fürstenwalde/Spree
www.edel-projekt.de

INHALT

TEIL A - STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	6
1. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG	6
2. LAGE, GRÖSSE, BEVÖLKERUNG	7
3. GRUNDLAGEN	8
3.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN	8
3.2 GELTUNGSBEREICH UND ZEITHORIZONT	8
3.3 WIRKUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	8
3.3.1 Selbstbindung der Gemeinde	8
3.3.2 Bindung von Behörden	8
3.3.3 Entwicklungsgebot für Bebauungspläne	9
3.3.4 Keine Rechtswirkung im Innenbereich	9
3.3.5 Keine Rechtswirkung gegenüber Privaten	9
3.3.6 Mittelbare Auswirkungen auf Grundstückswerte	9
3.3.7 Mittelbare Rechtswirkung im Außenbereich	10
3.3.8 Grundlage für Ergänzungssatzungen	10
3.3.9 Grundlage für Vorkaufsrechte	10
3.4 ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	10
3.5 LANDSCHAFTSPLAN	10
4. RAHMENBEDINGUNGEN	11
4.1 LÄNDERÜBERGREIFENDE PLANUNG – HOCHWASSERSCHUTZ	11
4.2 LANDESPLANUNG	11
4.2.1 Zentrale Orte	11
4.2.2 Innenentwicklung und Funktionsmischung	12
4.2.3 Anschluss neuer Siedlungsflächen	12
4.2.4 Sicherung von Siedlungsflächen im Außenbereich	12
4.2.5 Erweiterung von Splittersiedlungen	12
4.2.6 Erweiterung von Wohnsiedlungsflächen	12
4.2.7 Entwicklung von Gewerbeflächen	13
4.2.8 Großflächige Einzelhandelseinrichtungen	13
4.2.9 Ländliche Räume	13
4.2.10 Freiraumerhalt und Freiraumverbund	13
4.2.11 Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel	14
4.2.12 Sicherung der Naturgüter	14
4.3 REGIONALPLANUNG	14
4.4 GEMEINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE UND SATZUNGEN	15
4.5 BEVÖLKERUNGSVORAUSSCHÄTZUNG	15
4.6 VERKEHRS- UND LEITUNGSTRASSEN	16
4.7 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE, NATURA 2000	17
4.8 WALD NACH LANDESWALDGESETZ	18
5. PLANERISCHES GESAMTKONZEPT	19
5.1 GRUNDSÄTZE DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG	19
5.2 PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT	20
5.3 INTEGRATION VON ERGEBNISSEN DES LANDSCHAFTSPLANS	21
5.3.1 Der Landschaftsplan als Planungsgrundlage	21
5.3.2 Berücksichtigung des Landschaftsplans im FNP	21
5.3.3 Dissensflächen	22

6.	SEKTORALE KONZEPTE	24
6.1	WOHNSIEDLUNGSFLÄCHEN	24
6.1.1	Bestehende Wohnsiedlungsflächen und Bebauungspotentiale	24
6.1.2	Wohnbaupotentiale der Innenentwicklung	25
6.1.3	Erweiterungsflächen für den Wohnungsbau	27
6.1.4	Darstellung von Wohnsiedlungsflächen – Zusammenfassung	28
6.1.5	Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben	29
6.2	FLÄCHEN FÜR GEWERBLICHE NUTZUNGEN	32
6.2.1	Bestandssituation	32
6.2.2	Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs	32
6.2.3	Industrie- und Gewerbegebiet Nordwest (Neu Boston)	33
6.2.4	Sonstige Gewerbegebiete	33
6.2.5	Flächen für den Tourismus	34
6.2.6	Flächen für die Energiewirtschaft	34
6.2.7	Flächen für landwirtschaftliche Betriebe	35
6.3	FLÄCHEN FÜR EINKAUF UND VERSORGUNG	36
6.4	FLÄCHEN FÜR SOZIALE UND BILDUNGSEINRICHTUNGEN	37
6.4.1	Kinderbetreuungseinrichtungen	37
6.4.2	Schulen	38
6.4.3	Jugendbetreuungseinrichtungen	38
6.5	FLÄCHEN FÜR GESUNDHEITS- UND PFLEGEEINRICHTUNGEN	39
6.6	FLÄCHEN FÜR KOMMUNALE DIENSTE UND NUTZUNGEN	39
6.7	FLÄCHEN FÜR KINDERSPIEL UND ERHOLUNG	40
6.7.1	Spielplätze	40
6.7.2	Grünflächen	40
6.7.3	Strandbad Storkow	40
6.7.4	Klein- und Freizeitgärten	41
6.7.5	Wochenendhausgebiete	41
6.8	NATUR UND LANDSCHAFT	41
6.8.1	Flächensparender Umgang mit Grund und Boden	42
6.8.2	Verhältnis zum Landschaftsschutzgebiet	42
6.8.3	Landwirtschafts- und sonstige Freiflächen	45
6.8.4	Wald	45
6.8.5	Gewässer	45
6.8.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	46
6.9	FLÄCHEN FÜR SPORT UND BEWEGUNG	48
6.10	MOBILITÄT UND ERREICHBARKEIT	48
6.10.1	Straßenverkehr	48
6.10.2	Öffentlicher Nahverkehr	49
6.11	VER- UND ENTSORGUNG	49
6.12	IMMISSIONSSCHUTZ	50
6.12.1	Rechtsgrundlagen	50
6.12.2	Straßenverkehrslärm	50
6.12.3	Schienenverkehrslärm	51
6.12.4	Gewerbelärm	51
6.12.5	Lärm von ungedeckten Sportanlagen	51
6.12.6	Lärm von Freizeitanlagen	51
6.12.7	Störfallschutz	51
7.	PLANDARSTELLUNGEN	53
7.1	DARSTELLUNGSSYSTEMATIK	53
7.2	PLANINHALTE	54
7.3	VON DER DARSTELLUNG AUSGENOMMENE FLÄCHEN	55

8.	ENTWICKLUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN	56
8.1	ENTWICKLUNGSSPIELRÄUME	56
8.2	ENTWICKLUNGSGRUNDSÄTZE	56
9.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	59
9.1	NATURSCHUTZGEBIETE UND LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE	59
9.2	WASSERSCHUTZGEBIETE UND ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE	60
9.3	WASSERFLÄCHEN	60
9.4	VERKEHRSTRASSEN	61
9.5	DENKMALSCHUTZ	61
9.6	FLÄCHEN, DIE DEM BERGRECHT UNTERLIEGEN	63
9.7	ÜBERGEORDNETE LEITUNGSTRASSEN	63
9.8	MILITÄRISCH GENUTZTE FLÄCHEN	63
10.	KENNZEICHNUNGEN	64
10.1	BODENBELASTUNGEN	64
11.	HINWEISE	65
11.1	LAGE IM NATURPARK DAHME-HEIDEESEN	65
11.2	NEUFESTSETZUNG DES WASSERSCHUTZGEBIETES STORKOW	65
	TEIL C - VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGEN	67
	ANLAGEN – ÜBERSICHTSPLÄNE ZU DEN PLANFLÄCHEN	69

TEIL A - STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

Das Baugesetzbuch (BauGB) gibt den Gemeinden ein zweistufiges System der Bauleitplanung vor. Danach ist der Flächennutzungsplan (FNP) der vorbereitende Bauleitplan, Bebauungspläne sind die verbindlichen Bauleitpläne der Gemeinde. Es obliegt der Gemeinde, zu entscheiden, ob und wann ein Flächennutzungsplan aufgestellt wird. Die wachsenden Anforderungen des Natur- und Immissionsschutzes und an die Herleitung planerischer Entscheidungen machen es zusehends schwer, im Einzelfall genehmigungsfähige Planungen zu erarbeiten. Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans wird die städtebauliche Entwicklung des gesamten Gemeindegebiets geordnet.

Flächennutzungsplanung in
Eigenverantwortung der
Gemeinde

Mit Wirkung vom 31. März 2002 und 26. Oktober 2003 wurde aus den 14 bis dahin selbständigen Gemeinden des 1992 begründeten Amtes Storkow die heutige Stadt Storkow (Mark) gebildet. Die früheren Gemeinden sind jetzt Ortsteile der neu gebildeten amtsfreien Stadt. Nachfolgend wurde Klein Schauen als eigenständiger Ortsteil aus dem Ortsteil Görsdorf herausgelöst, so dass jetzt neben der Kernstadt Storkow, im Folgenden auch vereinfachend als Kernstadt Storkow bezeichnet, 14 Ortsteile zum Gemeindegebiet gehören.

Für die Stadt Storkow in ihren Grenzen vor 2002 wurde in den 1990er Jahren ein Flächennutzungsplan aufgestellt, der am 24.7.1997 wirksam geworden ist. Der Plan wurde durch bislang vier FNP-Änderungsverfahren mit jeweils mehreren Änderungsbereichen geändert und für zwei Teilflächen berichtigt. Der Flächennutzungsplan für die damalige Gemeinde und den heutigen Ortsteil Limsdorf wurde 1993 wirksam und 2012 für eine kleine Teilfläche in der Ortschaft Limsdorf berichtigt. Für die übrigen Ortsteile liegen FNP-Vorentwürfe aus den frühen 1990er Jahren vor, die jedoch nicht wirksam geworden sind.

Aktueller Stand der
Flächennutzungsplanung

Am 24.02.2022 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Storkow (Mark) die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans und eines Landschaftsplans für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen, der die bisher wirksamen Flächennutzungspläne der Kernstadt Storkow und der früheren Gemeinde Limsdorf ersetzen und um Darstellungen für die bisher nicht beplanten Teile des erweiterten Stadtgebiets ergänzen soll. Gründe für die Neuaufstellung sind die gesetzliche Verpflichtung, Flächennutzungspläne für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen, sowie die Weiterentwicklung der regional- und landesplanerischen Vorgaben, die u.a. im Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) und im Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ konkretisiert wurden. Für die Bauleitplanung der Gemeinden besteht diesbezüglich eine Anpassungspflicht. Des Weiteren haben sich – z.B. durch die Tesla-Ansiedlung im nahen Grünheide – wesentliche Rahmenbedingungen geändert, die einen neuen Blick auf die künftige Stadtentwicklung in Storkow (Mark) erfordern.

Beschluss zur
Neuaufstellung eines FNP
mit Landschaftsplan

2. LAGE, GRÖSSE, BEVÖLKERUNG

Die Stadt Storkow (Mark) liegt südöstlich von Berlin an der westlichen Grenze des Landkreises Oder-Spree zum Landkreis Dahme-Spreewald. Sie grenzt im Norden an das Amt Spreenhagen, im Osten an das Amt Scharmützelsee und die amtsfreie Gemeinde Rietz-Neuendorf, im Südosten an die amtsfreie Gemeinde Tauche, im Süden an die amtsfreie Gemeinde Märkische Heide und das Amt Unterspreewald, im Südwesten an das Amt Schenkenländchen und im Westen und Nordwesten an die Gemeinde Heidesee.

Lage

Mit einer Fläche von 181 km² zählt Storkow zu den flächenmäßig großen Gemeinden Brandenburgs. Bei rund 9.500 Einwohnern ergibt sich für das Stadtgebiet insgesamt eine (geringe) Bevölkerungsdichte von 53 Einwohnern pro km².

Fläche

Aufgrund seiner zentralen Lage in der Gemeinde ist die Kernstadt Storkow Hauptort und Verwaltungszentrum. Knapp zwei Drittel der Bevölkerung leben dort. Die nächstgrößeren Ortsteile sind Kummersdorf und Görsdorf. Die übrigen Ortsteile haben jeweils weniger als 400 Einwohner. Die Bevölkerung verteilt sich (Stand Einwohnerregister 2/2021) wie folgt auf die 14 Ortsteile der Gemeinde:

Bevölkerung

Alt Stahnsdorf (mit Neu Stahnsdorf)	371
Bugk	186
Görsdorf (mit Busch)	468
Groß Eichholz: (mit Kolonie Groß-Eichholz)	138
Groß Schauen:	151
Kehrigk	310
Klein Schauen	183
Kummersdorf	540
Limsdorf: (mit Möllendorf und Schwenow)	316
Philadelphia (mit Kiesberg)	246
Rieplos:	128
Schwerin:	106
Selchow:	267
Storkow Stadt (mit Neu Boston, Hubertushöhe und Wolfswinkel)	6.040
Wochowsee:	50

3. GRUNDLAGEN

3.1 Rechtliche Grundlagen

Nach § 1 Abs.5 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat die Bauleitplanung die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Die Bauleitplanung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Durch Zuweisung von Flächen für unterschiedliche bauliche Nutzungen und Freiraumfunktionen koordiniert der Flächennutzungsplan die konkurrierenden Ansprüche an die begrenzte Fläche der Stadt. Die dabei berührten öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Aufgaben der Bauleitplanung

Nach § 5 BauGB ist ein Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen. Darin ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung flächendeckend darzustellen. Dies erfolgt nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde und fokussiert auf die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Dafür sieht das BauGB ein breites Spektrum möglicher Darstellungen im Flächennutzungsplan vor. Nach § 5 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine Begründung beizufügen.

Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet

Grundzüge der Art der Bodennutzung

Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind die Vorschriften und planerischen Bindungen der Raumordnung, der Landes- und der Regionalplanung, der Naturschutzgesetze sowie diverser Fachplanungsgesetze zu berücksichtigen.

Bindung an übergeordnete Planungen

3.2 Geltungsbereich und Zeithorizont

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Der Zeithorizont eines Flächennutzungsplans muss sich an den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde orientieren, ist aber im Übrigen gesetzlich nicht geregelt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Storkow (Mark) bezieht sich auf einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren, d.h. die Planung stellt die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde bis etwa 2040 dar.

Zeithorizont bis ca. 2040

3.3 Wirkungen des Flächennutzungsplans

3.3.1 Selbstbindung der Gemeinde

Mit dem Flächennutzungsplan legt sich die Stadt darauf fest, wie die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen erfolgen soll. Nach Wirksamkeit des Plans aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung und der Genehmigung durch den Landkreis ist der Flächennutzungsplan für alle Stellen und Gremien der Stadt bindend.

Verbindlichkeit für alle Planungen der Gemeinde

3.3.2 Bindung von Behörden

Auch für die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist der Flächennutzungsplan bindend. Sie haben ihre Fachplanungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie dessen Darstellungen während des Aufstellungsverfahrens nicht widersprochen haben. Ein solcher Widerspruch setzt voraus, dass die für die abweichende Fachplanung geltend gemachten Belange die von der Gemeinde verfolgten städtebaulichen Belange deutlich überwiegen (§ 7 BauGB).

Verbindlichkeit für Behörden, die nicht widersprochen haben

3.3.3 Entwicklungsgebot für Bebauungspläne

Bebauungspläne, die nach Wirksamkeit des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, müssen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 BauGB). Die Planungskonzepte und Vorschriften von Bebauungsplänen detaillieren und konkretisieren die Darstellungen des Flächennutzungsplans, sie dürfen von diesen nicht grundsätzlich abweichen oder ihnen widersprechen. Aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne der Stadt Storkow (Mark) bedürfen nicht der Genehmigung des Landkreises Oder-Spree.

Konkretisierung des FNP durch Bebauungspläne

3.3.4 Keine Rechtswirkung im Innenbereich

Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht maßgeblich. Die Prüfung, ob sich ein geplantes Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und ob die übrigen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung gemäß § 34 BauGB vorliegen, erfolgt ausschließlich auf Grundlage der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse, nicht aufgrund oder unter Zuhilfenahme von Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans geben jedoch Hinweise auf Planungsabsichten der Stadt, die in Bebauungsplänen zu berücksichtigen wären.

Keine Verbindlichkeit für die Genehmigung von Vorhaben

3.3.5 Keine Rechtswirkung gegenüber Privaten

Gegenüber der Öffentlichkeit, einschließlich von Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken, entwickelt der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus seinen Darstellungen sind weder Rechtsansprüche, etwa auf eine Baugenehmigung für ein Vorhaben auf einem bestimmten Grundstück, noch Entschädigungsansprüche für eine Darstellung oder Nicht-Darstellung bestimmter Nutzungen im Plan herzuleiten. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind notwendigerweise nicht grundstücksscharf, so dass auch insofern nicht die baurechtliche Qualität einzelner Flächen bestimmt werden kann.

Keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Bürgerinnen und Bürgern

Es kann sich jedoch eine mittelbare Betroffenheit für Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken ergeben: Wenn die Bebaubarkeit von Grundstücken durch Aufstellung eines Bebauungsplans begründet werden muss, ist dieser aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Für diesen Fall kann also aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans in groben Zügen die künftige Planung abgelesen werden, also etwa, ob überhaupt eine Bebaubarkeit vorgesehen ist. Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken haben jedoch keinen Rechtsanspruch darauf, dass die Gemeinde einen bestimmten Bebauungsplan zu einem bestimmten Zeitpunkt aufstellt.

mittelbare Betroffenheit durch Entwicklungsgebot für Bebauungspläne

3.3.6 Mittelbare Auswirkungen auf Grundstückswerte

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans haben in der Regel Auswirkungen auf die Grundstückswerte. So werden Flächen, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt werden, im Immobilienhandel sowie in förmlichen Wertermittlungsverfahren als „Bauerwartungsland“ gewertet. D.h., sie werden höher bewertet als etwa landwirtschaftliche Flächen, aber niedriger als Flächen mit geltendem Baurecht. Jedoch besteht weder ein Anspruch, bestimmte Flächen als Bauflächen darzustellen, noch besteht ein Anspruch, einmal in einem Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen auch künftig als solche darzustellen oder durch einen Bebauungsplan zu sichern. Ein Entschädigungsanspruch bei Änderungen des Flächennutzungsplans besteht somit nicht.

Auswirkungen auf die Definition von Bauerwartungsland

3.3.7 Mittelbare Rechtswirkung im Außenbereich

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entfalten eine mittelbare Rechtswirkung bei Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB, d.h. außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und außerhalb von Bereichen, für die rechtswirksame Bebauungspläne bestehen. Neben einer Reihe weiterer Voraussetzungen dürfen Vorhaben im Außenbereich nur errichtet werden, wenn „öffentliche Belange nicht entgegenstehen“ (§ 35 Abs. 1 S. 1 BauGB). Nach § 35 Abs. 3 S. 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen eines Flächennutzungsplans widerspricht. Die Wirkung des Flächennutzungsplans im Außenbereich ist unterschiedlich weitreichend gegenüber so genannten privilegierten Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB), also insbesondere land-, forst- oder gartenbaulichen Betrieben und sonstigen Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB), die im Einzelfall im Außenbereich zugelassen werden können.

**Bedeutung für Vorhaben
außerhalb der Ortslagen**

3.3.8 Grundlage für Ergänzungssatzungen

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB können bebaute Gebiete im Außenbereich durch Satzung als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, wenn der Flächennutzungsplan sie als Baufläche darstellt und damit dem Ziel einer baulichen Entwicklung Ausdruck gibt. Der Flächennutzungsplan kann somit eine durch Satzung zu beschließende bodenrechtliche Planung vorbereiten, die Baurechte begründet. In einer solchen Satzung können auch einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden, z.B. zu Art und Maß der zulässigen Nutzung.

**Grundlage für die Festlegung
von im Zusammenhang
bebauten Ortsteilen**

3.3.9 Grundlage für Vorkaufsrechte

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans können nach §§ 24 und 25 BauGB Vorkaufsrechte für die Gemeinde begründet werden, wenn es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die im Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt ist, und wenn die Gemeinde in einem als Baufläche dargestellten Gebiet städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht und eine Vorkaufssatzung aufstellt.

3.4 Änderungen des Flächennutzungsplans

Soweit sich innerhalb des Zeithorizonts des Flächennutzungsplans andere Planungsziele oder neue Voraussetzungen ergeben, als bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans maßgeblich waren, kann der Plan in einem förmlichen Änderungsverfahren insgesamt oder in Teilbereichen ergänzt, geändert oder fortgeschrieben werden. Es ist möglich, solche Änderungen in einem so genannten Parallelverfahren, d.h. zeitlich parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans durchzuführen.

**Fortschreibung des FNP durch
Änderungsverfahren, wenn
erforderlich**

3.5 Landschaftsplan

Die Landschaftsplanung hat die Aufgabe, Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege flächendeckend darzustellen, zu begründen und deren Verwirklichung zu dienen (§ 9 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG). Die Inhalte der Landschaftsplanung sind in Planungen und Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen, soweit diese sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können. Nach § 11 BNatSchG i.V.m § 5 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) sind die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege von den Gemeinden für das (gesamte) Gebiet der Gemeinde in Landschaftsplänen darzustellen.

**Aufgaben des Landschafts-
plans**

Der Landschaftsplan für die Stadt Storkow (Mark) wird parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitet. Seine Ergebnisse werden entsprechend § 11 Abs. 3 BNatSchG nach Abwägung mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen

**Ziele, Erfordernisse und
Maßnahmen des Naturschutzes
und der Landschaftspflege**

in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Der Landschaftsplan entfaltet zwar keine eigene Rechtswirkung, jedoch werden Teile seiner Inhalte und Regelungen über den Flächennutzungsplan Teil der Bauleitplanung.

In Kapitel 5.3 dieser Begründung werden die wesentlichen Aussagen des Landschaftsplans zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt herausgearbeitet und Dis-sensflächen ausgewiesen.

Abgleich des FNP mit dem
Landschaftsplan

4. RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Länderübergreifende Planung – Hochwasserschutz

Die Seenlandschaft in der Stadt Storkow (Mark) bildet mehrheitlich ein zusammenhängendes System, welches vom Scharmützelsee, vom Großen Storkower See und aus der Groß Schauener Seenkette kommend über den Wolziger See zur Dahme hin entwässert. Im Bereich der Ortschaft Schwenow verläuft ein Arm der Spree im Stadtgebiet. Der länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz – in Kraft getreten per Verordnung vom 1. September 2021 – trifft nähere Vorgaben zur Berücksichtigung des vorbeugenden Hochwasserschutzes in der Planung.

Vorbeugender Hochwasser-
schutz entlang der Spree

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Hochwasserrisikogebiete sind nicht für das Seengebiet festgesetzt bzw. kartiert, wohl aber entlang der Spree. Sie betreffen ausschließlich Wald- und Landwirtschaftsflächen. Eine entsprechende Abwägung oder Risikominderung ist daher auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Denkbar ist, dass die im Flächennutzungsplan ermöglichten Bauflächenentwicklungen in der Kernstadt Storkow zu einem erhöhten Wasserabfluss führen. Das ist im Rahmen von nachfolgenden Bebauungsplanverfahren gutachterlich zu bewerten und kann nötigenfalls in seinen Folgen durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen verhindert bzw. auf ein vertretbares Maß begrenzt werden.

4.2 Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist ein Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich oder sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums die durch Gesetz oder als Festlegungen in einem Raumordnungsplan aufgestellt werden. Sie sind bei nachfolgenden Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen,

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den Raum Berlin Brandenburg sind im Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007, wirksam seit 1. Februar 2008) sowie im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR vom 29.5.2019, der zum 1.7.2019 in Kraft getreten ist) festgelegt. Für den Flächennutzungsplan der Stadt Storkow (Mark) sind im Wesentlichen folgende Ziele und Grundsätze der Landesplanung maßgeblich:

4.2.1 Zentrale Orte

Weder die Stadt Storkow noch einer der Ortsteile ist im LEP HR als Zentraler Ort bestimmt (LEP HR, Festlegungskarte).

Kein Zentraler Ort in der
Gemeinde

4.2.2 Innenentwicklung und Funktionsmischung

Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei besteht Priorität für die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen.

Die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, sind zu berücksichtigen. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. (Grundsatz 5.1 LEP HR).

Innenentwicklung vorhandener Siedlungsgebiete hat Vorrang

Ausgewogene Funktionsmischung

4.2.3 Anschluss neuer Siedlungsflächen

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen; Ausnahmen gelten nur für Gewerbe- und Industrieflächen, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung einen Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen (Ziel 5.2 LEP HR).

Neue Siedlungsflächen an vorhandene anschließen

4.2.4 Sicherung von Siedlungsflächen im Außenbereich

Die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten sowie von sonstigen baulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen ist nur zulässig, wenn sie siedlungsstrukturell an die vorhandenen Siedlungsgebiete angebunden sind (Ziel 5.3 LEP HR).

Wochenendhausgebiete nur umwandeln, wenn siedlungsstrukturell eingebunden

4.2.5 Erweiterung von Splittersiedlungen

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden. (Ziel 5.4 LEP HR)

Keine Erweiterung von Splittersiedlungen

4.2.6 Erweiterung von Wohnsiedlungsflächen

Nach dem LEP HR ist die Stadt Storkow (Mark) nicht als Zentraler Ort bestimmt und hat keinen Anteil an dem im Plan festgelegten Gestaltungsraum Siedlung, so dass landesplanerisch die Ausweisung von zusätzlichen Wohnsiedlungsflächen begrenzt ist.

Begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten für Wohnsiedlungsflächen

Jedoch ist eine Eigenentwicklung von Wohnsiedlungsflächen für den örtlichen Bedarf möglich, und zwar durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen einer Eigenentwicklungsoption im Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren. Danach ist in der Stadt Storkow im Zeitraum 2019 bis 2029 die Entwicklung von bis zu 9,2 ha Wohnsiedlungsflächen durch Bebauungspläne auf bisher unbebauten Flächen (9.180 Einwohner [12/2018] x 1,0 ha) landesplanerisch zulässig. Wohnsiedlungsflächen innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen sowie Innenentwicklungs- und Ergänzungsflächen, die durch Innenbereichssatzungen nach § 34 BauGB oder durch Bebauungspläne der Innenentwicklung entwickelt werden können, werden nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption angerechnet.

Eigenentwicklungsoption

Für die in Regionalplänen als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde nach Z 5.5 eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar/ 1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) in zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt. Nachdem die Kernstadt Storkow mit rund 6.000 Einwohnern im Regionalplan Oderland-Spree (s.u.) als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt wurde, können somit in diesem Ortsteil im Zeitraum 2019 bis 2029 weitere ca. 12 ha Wohnsiedlungsfläche in Anspruch genommen werden. (Ziel 5.7 LEP HR)

Zusätzliche Entwicklungsoption für den Grundfunktionalen Schwerpunkt Storkow Stadt

Somit ist eine Entwicklung von neuen Wohnsiedlungsflächen (Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen) von insgesamt bis zu 21,2 ha in der Stadt Storkow (Mark) möglich, davon 12 ha ausschließlich in der Kernstadt Storkow.

Anrechenbarkeit von
Planungen auf die
Entwicklungsoption

Davon abzuziehen sind jedoch Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen nach Inkrafttreten des LEP HR neu dargestellt bzw. festgesetzt wurden, sowie Wohnsiedlungsflächen, die vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind. Diese Flächen sind gemäß Ziel 5.5 LEP HR auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen. Eine Aufstellung der betroffenen Flächen findet sich in Kap. 6.1.5.

4.2.7 Entwicklung von Gewerbeflächen

Bedarfsgerechte Entwicklung
von Gewerbeflächen

Gewerbliche Bauflächen können in der gesamten Hauptstadtregion und somit auch im gesamten Gemeindegebiet von Storkow (Mark) entwickelt werden. Dabei sind die Grundsätze und Ziele der Landesplanung zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung zu berücksichtigen bzw. zu beachten. Die Gewerbeflächen sind bedarfsgerecht, unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten zu entwickeln.

4.2.8 Großflächige Einzelhandelseinrichtungen

Steuerung von
Einzelhandelsvorhaben

Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist außerhalb der Zentralen Orte (nur) zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbe- reich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die ge- samte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 m² nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sor- timentsbeschränkung entwickelbar.

In den festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten (und somit in der Kernstadt Storkow) ist die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrich- tungen darüber hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Ver- kaufsfläche 1.000 m² nicht überschreitet, wobei für diese zusätzliche Verkaufsflä- che keine Beschränkung auf nahversorgungsrelevante Sortimente zu beachten ist. (Ziel 2.12 LEP HR)

4.2.9 Ländliche Räume

Weiterentwicklung
ländlicher Räume

Ländliche Räume sollen gesichert und weiterentwickelt werden, so dass sie einen attraktiven, eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden. Die typische Siedlungsstruktur, das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausge- prägte kulturelle Erbe sowie die landschaftliche Vielfalt sollen bewahrt bzw. erhal- ten werden.

4.2.10 Freiraumerhalt und Freiraumverbund

Erhalt des bestehenden
Freiraums in seiner
Multifunktionalität

Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zer- schneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirt- schaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung. (Grundsatz 6.1 LEP HR).

Flächen des landesweiten Freiraumverbundes sind räumlich und in ihrer Funkti- onsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den

Sicherung des
Freiraumverbundes

Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen. Ausnahmen sind u.a. möglich für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen einschließlich der unmittelbar dafür erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf, für Ver- und Entsorgungsanlagen und für Verkehrsflächen. (Ziel 6.2 LEP HR)

Flächen zur Sicherung des Freiraumverbundes im Sinne der Landesplanung sind in der Festlegungskarte des LEP HR für fast die Hälfte des Stadtgebiets von Storkow (Mark) dargestellt. Dazu gehören u.a. Bereiche um die Groß Schauener Seenkette, um den Stahnsdorfer See und um den Großen Storkower See sowie Teile der ausgedehnten Wälder in den südlichen Ortsteilen Groß Eichholz, Kehrigk und Limsdorf.

4.2.11 Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Die Bauleitpläne sollen die Auswirkungen ihres Vollzugs auf das Klima berücksichtigen und zu einer Begrenzung des menschengemachten Klimawandels beitragen. Maßgeblich sind dabei die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes. Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushalts Vorsorge getroffen werden.

4.2.12 Sicherung der Naturgüter

Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sind zu sichern, die Inanspruchnahme von Freiraum ist zu vermeiden, die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern ist zu erhalten und zu entwickeln (Grundsätze aus § 6 Abs. 1-3 LEPro 2007).

4.3 Regionalplanung

Nach dem Landesgesetz zur Regionalplanung (RegBkPIG 2012/2014) stellt die Regionalplanung die übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar. Die Regionalpläne geben den überörtlichen Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vor, vertiefen und konkretisieren sie für die jeweiligen Regionen mit dem Ziel der Sicherung und Entwicklung der natürlichen und wirtschaftlichen Lebensgrundlagen.

Ein integrierter Regionalplan für die Planungsregion Oderland-Spree befindet sich in Aufstellung. Derzeit liegen eine Gliederung sowie Entwürfe zu folgenden Bausteinen vor: „Bevölkerungsprognose“, „Freiraumverbund, Hochwasservorsorge, Verkehr“ sowie „Rohstoffsicherung, Gewerbe- und Industriegebiete, Trassenvorsorge Infrastruktur, Tourismusschwerpunktraum“. Der Plan hat noch nicht einen Grad der Konkretisierung erreicht, der eine Berücksichtigung im Flächennutzungsplan ermöglichen würde. Es ist vorgesehen, das Gewerbegebiet Neu Boston als regional bedeutsames Gewerbegebiet festzulegen.

Ein sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde durch die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree in Ihrer Sitzung am 21.6.2021 beschlossen. Storkow wird darin dem weiteren Verflechtungsraum der Metropole und der Regionalen Wachstumskerne zugeordnet. Die Kernstadt Storkow wird als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt, der gemäß Ziel 3.3 LEP HR die Entwicklung zusätzlicher Wohnsiedlungsflächen im Umfang von 2 ha je 1000 Einwohner sowie zusätzlicher Einzelhandelsvorhaben ermöglicht (s.o.).

**Aufgaben der
Regionalplanung**

**Vorentwurf des Regionalplans
Oderland-Spree**

**Sachlicher Teilregionalplan
„Grundfunktionale Schwer-
punkte“**

Der sachliche Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ ist derzeit in Aufstellung. Dieser soll Vorranggebiete für Windenergie sowie – als Grundsatz der Raumordnung – ein Kriteriengerüst für Photovoltaik-Freiflächenanlagen festlegen. Erstere sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen, soweit sie nach Auswertung des Beteiligungsverfahrens weiterhin Bestandteil der Planung bleiben sollen. Der sachliche Teilregionalplan sieht für die Stadt Storkow (Mark) keine Vorranggebiete für Windenergie vor.

Sachlicher Teilregionalplan
„Erneuerbare Energien“

4.4 Gemeindliche Bebauungspläne und Satzungen

Die Inhalte von festgesetzten Bebauungsplänen und solchen, die den Verfahrensstand der öffentlichen Auslegung erreicht haben und insofern bereits den gemeindlichen Planungswillen dokumentieren, werden in generalisierter Form in den Flächennutzungsplan übernommen. Planentwürfe, die seit Längerem nicht weiter verfolgt wurden, wurden im Hinblick auf ihre Berücksichtigung im Flächennutzungsplan erneut überprüft.

Berücksichtigung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Für die meisten Ortsteile der Stadt Storkow (Mark) liegen Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (Innenbereichssatzungen) vor, die die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen und/oder einzelne Ergänzungsflächen, die daran angrenzen und bereits entsprechend vorgeprägt sind, in ihren Geltungsbereich einbeziehen und somit deren Bebauung nach den Vorschriften des § 34 BauGB ermöglichen, ohne dass es dazu eines Bebauungsplanverfahrens bedarf. Im Jahr 2025 ist die 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Alt-Stahnsdorf wirksam geworden; die Satzung für die Kernstadt Storkow wird derzeit überarbeitet. Für die Ortsteile Bugk, Rieplos und Wochowsee liegen keine Innenbereichssatzungen vor. Die Festlegungen der genannten Satzungen werden im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Berücksichtigung von Innenentwicklungssatzungen

4.5 Bevölkerungsvorausschätzung

Nach der landesweiten Bevölkerungsvorausschätzung (Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 für Ämter, Verbandsgemeinden und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg; Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg 2021) wird die Einwohnerzahl der Stadt Storkow (Mark) zwischen Jahresende 2019 und 2030 in der mittleren Variante von 9.226 auf 9.392 Personen wachsen. Dies bedeutet gegenüber dem Stand 2019 eine prognostizierte Zunahme um 1,8 % in 11 Jahren oder etwa 15 Einwohnern pro Jahr. Die Zunahme konzentriert sich auf die Jahre bis 2025, für den Zeitraum danach wird ein langsamer Schrumpfungsprozess erwartet.

Bevölkerungsprognose:
Langsamer Rückgang nach
Bevölkerungsspitze

Die landesweite Bevölkerungsvorausschätzung weist außerdem eine wesentliche Verschiebung innerhalb der Altersgruppen aus: Die Zahl der Kinder und Jugendlichen bis unter 15 Jahre wächst von 1.167 auf 1.240 Personen (+73 Personen = +6,3 %). Ein deutlicher und konstanter Rückgang wird in der Altersgruppe der 15-64-jährigen erwartet, deren Zahl von 5.650 auf 4.951 zurückgeht (-699 Personen = -12,4 %). Dagegen nimmt die Zahl der über 65-jährigen deutlich und konstant um 792 Personen (= +32,9 %) von 2.409 auf 2.867 Personen zu, ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung der Stadt steigt auf 30,5%.

Abnahmen in den jüngeren,
Zunahmen in den älteren
Altersgruppen

Zum März 2023 weist die Statistik des Landes Brandenburg für die Stadt Storkow (Mark) genau 9.500 Einwohnerinnen und Einwohner aus, und damit deutlich mehr, als nach der o.g. Vorausschätzung zu erwarten gewesen wäre. Insofern erscheint es angesichts der vorausgeschätzten annähernden Stagnation nach 2025 (-12 Personen bis 2030) plausibel anzunehmen, dass ein möglicher Schrumpfungsprozess erst später einsetzen und von einer höheren Spitzenbevölkerung ausgehen wird. Dies deckt sich auch mit Aktualisierungen von Bevölkerungsvorausberechnungen für den Kreis Oder-Spree sowie das Land Brandenburg insgesamt. Auch die Wohnungsengpässe in Berlin und seinem engeren Umland sowie die steigende Bedeutung des HomeOffice geben Grund zu der Annahme, dass sich die

Gründe für eine mögliche
Abschwächung des Trends

Bevölkerungsentwicklung in eher peripheren Gemeinden wie Storkow (Mark) gegenüber den 2019 getroffenen Annahmen positiver darstellen wird.

Ziel der gemeindlichen Politik und Planung ist es, einem dennoch möglichen Einwohnerrückgang zu begegnen, u.a. um den Standard der Versorgung mit Einrichtungen der sozialen, technischen und Einzelhandelsinfrastruktur nicht zu gefährden. Dabei soll u.a. die Dynamik genutzt werden, die durch Industrieansiedlungen im östlichen Brandenburg entstanden ist. Das geschieht auf der Ebene des Flächennutzungsplans vor allem durch die Darstellung von Wohnbauflächen, die Haushaltsgründungen und Neuansiedlungen vor allem in der Kernstadt, aber im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung auch in den übrigen Ortsteilen ermöglichen soll. Auch durch die Darstellung von Flächen für gewerbliche Nutzungen soll mit dem Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen die Abwanderung reduziert und eine Neuansiedlung gefördert werden.

Planungsziel: Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung

Bei Inanspruchnahme der im Flächennutzungsplan dargestellten Innenentwicklungs- und Erweiterungsflächen für den Wohnungsbau (s. Kap. 6.1.3) können zusätzlich rund 1.080 Einwohnerinnen und Einwohner in Storkow Wohnraum finden, selbst wenn diese Potenziale bis 2040 nur etwa zur Hälfte ausgeschöpft und zu erheblichen Teilen für Einfamilienhäuser genutzt werden. Dadurch könnten auch die Verluste in den jungen und mittleren Altersgruppen verringert werden.

Andererseits ist zu berücksichtigen, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Differenz von Sterbefällen und Geburten) voraussichtlich im Saldo weiterhin negativ sein wird, dass sich der Trend zu mehr Wohnfläche je Einwohner – wenn auch abgeschwächt – fortsetzt und dass vereinzelt auch vorhandene Wohnungen aus dem Markt genommen werden (Umnutzungen, Zusammenlegungen, Leerstand, Abrisse).

In der Bilanz der genannten Entwicklungstrends trifft der Flächennutzungsplan Vorsorge für eine sich stabilisierende Bevölkerungszahl von 9.500-10.500 Personen im Jahr 2040.

Entwicklungsrahmen des FNP: 9.500-10.500 Einwohner 2040

4.6 Verkehrs- und Leitungstrassen

Die Rechtsstellung und Planung der Bundesfernstraßen bestimmt sich nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Die bestehenden Fernstraßen gelten als planfestgestellt oder plangenehmigt im Sinne des Fernstraßengesetzes. Nach § 38 BauGB sind die betreffenden Flächen und Anlagen nicht Gegenstand der gemeindlichen Planung. Dies gilt sinngemäß auch für die Landes- und Kreisstraßen, die ebenfalls nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen sind (s. Kap. 9.4). Im Planungskonzept des Flächennutzungsplans sind die verkehrlichen Auswirkungen sowie die Emissionen, die von diesen Straßen ausgehen, zu berücksichtigen.

Nachrichtliche Übernahme von planfestgestellten übergeordneten Straßen in den FNP

Die Rechtsstellung und Planung der Eisenbahnen bestimmt sich nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG). Die bestehenden Eisenbahnanlagen gelten nach dem Eisenbahnneuordnungsgesetz (ENeuOG) als planfestgestellt oder plangenehmigt im Sinne des Eisenbahngesetzes. Nach § 38 BauGB sind die betreffenden Flächen und Anlagen nicht Gegenstand der gemeindlichen Planung, sondern nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen (s. Kap. 9.4). Im Planungskonzept des Flächennutzungsplans sind die verkehrlichen Auswirkungen sowie die Emissionen, die von Bahnanlagen ausgehen, zu berücksichtigen.

Nachrichtliche Übernahme von Bahnanlagen in den FNP

Die Rechtsstellung überregionaler Leitungstrassen bestimmt sich nach jeweils eigenen Rechtsgrundlagen. Bestehende, planfestgestellte oder plangenehmigte Trassen sind nach § 38 BauGB nicht Gegenstand der gemeindlichen Planung; sie werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen (s. Kap. 9.7).

Nachrichtliche Übernahme von übergeordneten Leitungstrassen in den FNP

4.7 Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000

Als Naturschutzgebiete festgesetzte Bereiche können im Flächennutzungsplan weder für bauliche Nutzungen noch für intensive Freiraumnutzungen dargestellt werden, da die Schutzgebietsverordnungen solche Nutzungen nicht zulassen und abweichende Regelungen des Flächennutzungsplans nicht vollziehbar wären. Im Gemeindegebiet liegen die Naturschutzgebiete „Binnendüne Waltersberge“, „Groß Schauener Seenkette“, „Kanalwiesen Wendisch-Rietz“, „Kleiner Griesensee“, „Laie – Langes Luch“, „Linowsee-Dutzendsee“, „Luchwiesen“, „Milaseen“, „Schwenower Forst“, „Storkower Kanal“ (tlw.).

Auch als Landschaftsschutzgebiet festgesetzte Bereiche können im Flächennutzungsplan nur eingeschränkt für bauliche Nutzungen vorgesehen werden, da die Schutzgebietsregelungen solche Nutzungen – von Ausnahmen abgesehen – nicht zulassen und abweichende Darstellungen des Flächennutzungsplans ohne vorherige Zustimmung des Ordnungsgebers nicht vollziehbar wären. Das genaue Verhältnis wird in Kapitel 6.8.2 näher erläutert.

Die landschaftlichen Bereiche der Stadt Storkow (Mark) sind nahezu vollständig Teil der Landschaftsschutzgebiete „Dahme – Heideseen“ (festgesetzt 1998) bzw. „Scharmützelseegebiet“ (2002), die lediglich die zusammenhängend bebauten Bereiche der Ortsteile sowie kleine Ergänzungsflächen aussparen, während periphere Wohnplätze, darunter auch solche von einigem Gewicht, i.d.R. in die LSG-Abgrenzung einbezogen sind.¹¹

Nach den Schutzgebietsverordnungen können in den genannten Schutzgebieten Bauflächen im Flächennutzungsplan nur dargestellt werden, sofern die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde diesen Darstellungen zugestimmt hat. Die betreffenden Flächen sind im Bauleitplan in geeignetem Maßstab kartografisch darzustellen. Ausnahmen formuliert insbesondere § 8 Abs. 3a BbgNatSchAG.

Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000 strebt die Entwicklung eines zusammenhängenden europäischen Systems aus geschützten Bereichen an. Diese umfassen zum einen die europäischen Vogelschutzgebiete und zum anderen Schutzgebiete, die nach der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie an die EU gemeldet wurden. Im Gemeindegebiet befinden sich das nach § 15 BbgNatSchAG festgesetzte Vogelschutzgebiet „Spreewald Lieberoser Endmoräne“ sowie die FFH-Schutzgebiete „Binnendüne Waltersberge“, „Griesenseen“ (vollständig innerhalb des Standortübungsplatzes gelegen), „Groß Schauener Seenkette“ mit „Groß Schauener Seenkette Ergänzung“ (tlw.), „Kanalwiesen Wendisch-Rietz“ (tlw.), „Kienheide“ (tlw.), „Laie – Langes Luch“, „Linowsee-Dutzendsee“ (tlw.), „Luchwiesen“, „Milaseen“, „Schwenower Forst“ (tlw.) mit „Schwenower Forst Ergänzungsflächen“ (tlw.), „Storkower Kanal“ (tlw.), „Streganzsee-Dahme“ (tlw.). Die für diese Schutzgebiete geltenden Regelungen sind grundsätzlich mit denen der Naturschutzgebiete vergleichbar.

Mit der 20. Erhaltungszielverordnung aus dem Jahr 2018 wurden die Abgrenzungen zahlreicher FFH-Gebiete, darunter auch der Binnendüne Waltersberge, aktualisiert. Das Verfahren zur Anerkennung auf europäischer Ebene läuft derzeit.

Der Flächennutzungsplan übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich die festgesetzten Natur-, Landschafts- und Natura 2000-Schutzgebiete. Die entsprechenden Verordnungen finden sich in Kap. 9.1 dieser Begründung

Übernahme der Grenzen des
LSG in den
Flächennutzungsplan

Darstellung von Bauflächen im
LSG nur nach Zustimmung des
Ministeriums

FFH-Schutzgebiete

¹¹ Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“ vom 11. Juni 1998 (GVBl. II/98, [Nr. 19], S. 454), zuletzt geändert durch Verordnung vom 30. März 2016 (GVBl. II/16, [Nr. 17]) sowie Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Scharmützelseegebiet“ vom 11. Juni 2002 (GVBl. II/02, [Nr. 20], S. 454), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl. II/14, [Nr. 05]).

Weiterhin liegt der größte Teil des Gemeindegebiets – ausgenommen lediglich die bebauten Gebiete der Kernstadt Storkow und der Bereich zwischen Beeskower Chaussee und östlicher Stadtgrenze – im Naturpark „Dahme-Heideseen“.

Naturpark „Dahme-Heideseen“

4.8 Wald nach Landeswaldgesetz

Die Eigenschaft und Rechtsstellung von Wald bestimmt sich nach dem Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG). Der Flächennutzungsplan stellt die Waldflächen auf der Grundlage der digitalen Forstgrundkarte für das Land Brandenburg dar.

**Darstellung der Waldflächen
auf Grundlage digitaler Daten
der Forstverwaltung**

Die Darstellung von Bauflächen auf Waldflächen ist nicht zulässig, da Regelungen des Flächennutzungsplans im Widerspruch zum Waldgesetz nicht vollziehbar wären. In Einzelfällen ist es möglich, kleinere Waldflächen, etwa solche, die inmitten eines Bebauungszusammenhangs liegen und insofern für die ökologische Funktion und die Wirtschaftlichkeit des Waldes von untergeordneter Bedeutung sind, als Bauflächen oder Grünflächen darzustellen, wenn die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage steht, weil die Untere Forstbehörde eine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht stellt.

**i.d.R. keine Darstellung von
Bauflächen auf Waldflächen**

Nach § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB kann die Darstellung von Wald im Flächennutzungsplan außer den bestehenden auch neue Waldflächen umfassen.

5. PLANERISCHES GESAMTKONZEPT

5.1 Grundsätze der städtebaulichen Entwicklung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Storkow (Mark) folgt den planerischen Grundsätzen, die im Baugesetzbuch und in der Landes- und Regionalplanung niedergelegt sind und konkretisiert diese unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen.

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung soll die Bauleitplanung die ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Belange in Einklang bringen. Jede städtebauliche Entwicklung muss Ergebnis einer Abwägung aller betroffenen Belange sein. Die Bauleitpläne müssen auch den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung angemessen Rechnung tragen. Gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB sollen in diesem Sinne vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung verfolgt werden. Unterstützt wird dies durch die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB, nach der mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Ergänzend fordert die Umwidmungssperrklausel des § 1 Abs. 2 S. 2 BauGB, landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umzunutzen. Werden Flächen der Landwirtschaft oder Waldflächen umgenutzt, ist dies gemäß § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB gesondert zu begründen, einschließlich einer Ermittlung bestehender Möglichkeiten der Innenentwicklung. Der Flächennutzungsplan trägt diesen Maßgaben Rechnung, indem er Landwirtschafts- und Waldflächen nur in sehr geringem, durch die Entwicklungsziele der Stadt begründetem Umfang für andere Nutzungen darstellt.

**Abwägung aller Belange,
einschließlich Umwelt- und
Klimaschutz**

Der Begriff der Innenentwicklung beschreibt eine Vielzahl möglicher Maßnahmen, so etwa die Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken, die Reaktivierung brachgefallener bebauter Grundstücke und militärischer oder ziviler Konversionsflächen. Auch Flächen, die bisher nicht baulich genutzt waren, aber im Innenbereich liegen, unterfallen dem Begriff der Innenentwicklung. Im Sinne einer schonenden Beanspruchung der natürlichen Lebensgrundlagen haben die Nachverdichtung bereits bebauter Gebiete und die Reaktivierung bebauter, aber ungenutzter Flächen Priorität, erst dann sonstige Flächen im Innenbereich. Erst wenn auch diese Maßnahmen ausgeschöpft oder nicht geeignet sind, kommen Flächen des bisherigen Außenbereichs in Betracht. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurden die gegebenen Potenziale der Innenentwicklung flächendeckend abgeprüft und zusätzliche Bauflächen nur in dem Umfang dargestellt, der durch diese Innenentwicklungspotenziale nicht abgedeckt werden kann.

Vorrang der Innenentwicklung

Bei der Entwicklung wird weiterhin eine Funktionsmischung angestrebt; unter Wahrung der städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Vertretbarkeit sollen Nutzungsarten gemischt bzw. in räumlicher Nähe zueinander liegen, um auf kurze Wege hinzuwirken und so auf eine klimaschonende und effiziente Infrastruktur- und Siedlungsentwicklung hinzuwirken. Der Flächennutzungsplan trägt diesem Ziel u.a. durch Darstellung von umfangreichen gemischten Bauflächen in den für eine Funktionsmischung geeigneten Teilbereichen der Kernstadt und der Ortsteile Rechnung.

**Mischung unterschiedlicher
Funktionen**

In diesem Zusammenhang sollen auch die bestehenden Infrastrukturen und die jeweils möglichen bzw. erforderlichen Anpassungen Berücksichtigung finden, um die angestrebte Entwicklung darauf abzustimmen. Das betrifft die bauliche Infrastruktur, wie etwa Straßen und Leitungen oder soziale und gesundheitliche Einrichtungen, aber auch die Konzentration der Entwicklung auf mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbare Bereiche.

**Angemessene
Infrastrukturausstattung**

Unter Berücksichtigung dieser Planungsgrundsätze ist es Ziel des Flächennutzungsplans, für die Kernstadt Storkow sowie – im Rahmen der Eigenentwicklung – für die Ortsteile eine angemessene Möglichkeit zur Weiterentwicklung

**Weiterentwicklung der
Ortsteile**

vorzusehen, gleichzeitig aber die Kernstadt als Schwerpunkt hinsichtlich Infrastruktur und Versorgung zu stärken.

5.2 Planungsziele und städtebauliches Konzept

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Stadt Storkow (Mark) bis zum Jahr 2040 in ihren Grundzügen dar. Er muss unter anderem Vorsorge treffen, um vor dem Hintergrund einer annähernd stabilen, wenn auch alternden Bevölkerung die bisherige Qualität der Infrastruktur und der Daseinsvorsorge zu erhalten, gleichzeitig das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 zu berücksichtigen und die wirtschaftliche Entwicklung nachhaltig zu stabilisieren und zu stärken. Hierzu kann der Flächennutzungsplan vor allem beitragen, indem er die erforderlichen Flächen darstellt und dadurch ihre nachfolgende Sicherung vorbereitet.

**Flächensicherung als
Kernaufgabe des FNP**

Die bisherige Struktur des Plangebiets mit dem Siedlungs- und Infrastrukturschwerpunkt in der Kernstadt Storkow soll beibehalten und gestärkt werden. Dies gilt insbesondere für die gewerbliche und Wohnbauentwicklung, die auf die Kernstadt konzentriert werden soll.

**Entwicklungsschwerpunkt in
der Kernstadt Storkow**

Der Stadt Storkow (Mark) ist es aber auch ein Anliegen, dass dem unterschiedlichen Charakter, der Geschichte und den spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Ortsteile im Flächennutzungsplan angemessen Rechnung getragen wird. In den im Kapitel dieser Begründung dargestellten sektoralen Entwicklungskonzepten werden deshalb im Rahmen der gesamtgemeindlichen Entwicklungskonzeption ergänzende und konkretisierende Ziele für die einzelnen Ortsteile formuliert.

Entwicklung der Ortsteile

Ziel der Flächennutzungsplanung es weiterhin, die Stadt als Gewerbestandort zu stabilisieren, die Chancen, die sich mit der Nähe des Flughafens BER und der Tesla-Ansiedlung ergeben, zu nutzen und dafür ein angemessenes Angebot an gewerblichen Bauflächen im Norden der Kernstadt Storkow bereitzustellen. In Teilen der Kernstadt sowie in den Ortsteilen soll eine verträgliche gewerbliche Entwicklung durch Darstellung von geeigneten Bebauungsstrukturen als gemischte Bauflächen und Sicherung kleiner Bestandsgewerbegebiete ermöglicht werden.

**Sicherung von
Infrastrukturangeboten**

Das Angebot an Wohnbauflächen soll mit der Bedarfsentwicklung, insbesondere dem Trend zu kleineren Haushaltsgrößen Schritt halten und weiterhin Raum für eine Wohnbevölkerung bieten, die ein nachhaltiges Infrastrukturangebot ermöglicht. Dies gilt vor allem für die Kernstadt, während in den Ortsteilen der Zuwachs an Wohnbauflächen im Wesentlichen auf die Eigenentwicklung im Sinne des LEP HR beschränkt wird.

**Bedarfsgerechtes Angebot an
Wohnbauflächen**

Die bestehenden Infrastrukturangebote in der der Stadt und ihren Ortsteilen sollen gesichert und bei Bedarf ergänzt werden. Dies gilt insbesondere für die Schulstandorte, aber auch für Kinderbetreuungseinrichtungen, Sportanlagen, Bolzplätze, Spielplätze, Grünanlagen und Friedhöfe. Die Standorte der freiwilligen Feuerwehren sind – auch als Begegnungsstätten und soziale Treffpunkte in den Ortsteilen – von erheblicher Bedeutung und werden deshalb ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt.

**Nutzung der gewerblichen
Entwicklungschancen**

Die Stadt Storkow (Mark) mit ihren Ortsteilen soll in ihrer Bedeutung als Tourismusregion gestärkt werden, namentlich für den Wassersport und die landschaftsbezogene Erholung. Wesentliche Herausforderungen sind eine gute Erreichbarkeit, eine Weiterentwicklung des Unterkunftsangebots und die Bereitstellung einer tourismusaffinen Infrastruktur. Auch eine verbesserte Zugänglichkeit der Gewässerufer, der Erhalt und die Aufwertung charakteristischer Ortsbilder sowie zusätzliche Unterkünfte und können zur Steigerung der touristischen Attraktivität beitragen. Der Flächennutzungsplan kann diesbezüglich insoweit unterstützen, als sich daraus konkrete Anforderungen an die Flächennutzung ergeben, und für die landschaftsbezogene Erholung attraktive Freiräume offen halten.

**Stärkung als Tourismus-
standort**

5.3 Integration von Ergebnissen des Landschaftsplans

5.3.1 Der Landschaftsplan als Planungsgrundlage

Der Flächennutzungsplan der Stadt Storkow (Mark) und der Landschaftsplan für das gesamte Stadtgebiet wurden zeitlich parallel erarbeitet und inhaltlich aufeinander abgestimmt. Die Ergebnisse des Landschaftsplans wurden – soweit für die Bauleitplanung relevant – gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG nach Abwägung mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen in den Flächennutzungsplan integriert. Die naturschutzfachliche Bewertung unterschiedlicher Teile des Stadtgebiets, insbesondere der Freiräume, ist somit eine zentrale Grundlage für die im Flächennutzungsplan vorgesehene städtebauliche Entwicklung.

Parallele Bearbeitung von FNP und Landschaftsplan

Das Stadtgebiet Storkow (Mark) liegt beinahe vollständig im Naturraum „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“, davon die Siedlungsbereiche einschließlich der Kernstadt überwiegend in der Untereinheit „Dahme Seengebiet“. Dies ist ein weitgehend ebenes, von kleinen Grundmoräneninseln durchsetztes Talsandgebiet. Im Nordosten und Südosten finden sich mit den Untereinheiten „Saarower Hügel“ und „Beeskower Platte“ flach gewellte Grundmoränenlandschaften. Die Bodengüte ist fast durchweg mäßig bis gering. Prägend für das Landschaftsbild sind im Nordwesten des Stadtgebiets landwirtschaftlich genutzte Offenlandflächen mit eingestreuten Waldgebieten, im Südosten ausgedehnte Wälder mit Landwirtschaftsinseln rund um die Dorflagen, außerdem der Storkower See, der Komplex des Schauener Sees und eine Vielzahl von kleineren Wasserflächen.

Naturräumliche Gliederung

Die Ausweisung von fast 96 % der Stadtfläche als Landschaftsschutzgebiet sowie mehrerer Naturschutzgebiete unterstreicht die Bedeutung des Plangebiets für Natur und Landschaft. (s. Kap. 4.7 und 6.8.2).

Umfangreiche Schutzgebiete

5.3.2 Berücksichtigung des Landschaftsplans im FNP

Der Landschaftsplan arbeitet für das gesamte Stadtgebiet einen Zielzustand heraus und benennt die zu dessen Erreichung und Bewahrung erforderlichen Handlungsfelder. Dazu werden neunzehn Entwicklungsziele räumlich verortet. Weiterhin benennt der Landschaftsplan konkrete Maßnahmen, durch deren Umsetzung der Zustand von Natur und Landschaft in seinen verschiedenen Aspekten und Schutzgütern gesichert und aufgewertet werden kann. Die Maßnahmen sind im Landschaftsplan flächenmäßig so konkretisiert und dimensioniert, dass die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die der Flächennutzungsplan vorbereitet, damit ausgeglichen werden können. Sie werden als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft“ in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans übernommen (s. Kap. 6) und erhalten damit eine entsprechende Verbindlichkeit.

Entwicklungsziele und Maßnahmen des Landschaftsplans

Ausweisung von Maßnahmeflächen im FNP

Darüber hinaus formuliert der Landschaftsplan für unterschiedliche Flächenkategorien Grundsätze für ihre weitere Entwicklung bzw. Bewirtschaftung. Davon haben folgende Grundsätze nach Abwägung unmittelbar Eingang in die Darstellungen des Flächennutzungsplans gefunden.

Berücksichtigung von Grundsätzen des Landschaftsplans im FNP

- Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Innenverdichtung durch Ausnutzung bestehender Bauungsbrachen und Umnutzung
- Erhalt der Wasserläufe mit Ufervegetation sowie des Gehölzbestandes im Siedlungsraum, sowie Vernetzung dieser im Rahmen von Grünverbindung
- Freihaltung bioklimatisch wirksamer Luftaustauschbahnen sowie siedlungsbezogener Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete
- Erhalt und Entwicklung von Grünflächen und des Gehölzbestandes im besiedelten Bereich aufgrund ihrer Klimaschutzfunktion
- Erhaltung und Entwicklung von multifunktionalen Grünflächen aufgrund ihrer Erholungsfunktion
- Entwicklung und Stärkung des ökologischen Verbundsystems auch im Siedlungsbereich, beispielsweise durch die Integration von Brachflächen mit Ruderalaufwuchs.

Weitere im Landschaftsplan formulierte Grundsätze entsprechen nicht der Abstraktionsebene der Flächennutzungsplanung, die sich auf die Grundzüge der Planung beschränkt, oder weisen keinen bodenrechtlichen Bezug auf und können

Weitere Grundsätze als Abwägungsdirektiven für nachfolgende Planungen

deshalb nicht unmittelbar in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Aus Sicht der Flächennutzungsplanung sind sie insbesondere als Abwägungsdirektiven für nachfolgende kommunale Planungen sowie für die Zulassung von Einzelvorhaben zu verstehen:

- Reduzierung des Flächenverbrauchs durch flächensparsame Bau- und Erschließungsplanung
- Rückbau und Entsiegelung längerfristig ungenutzter Gebäude- und Erschließungsflächen
- Schaffung von Möglichkeiten zur dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung, insbesondere Nutzung der bebauungsbezogenen Grün- und Freiflächen für Wasserrückhalt, Versickerung und Verdunstung
- Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen nach dem Grundsatz der Vorsorge durch standortgerechte Bewirtschaftung, insbesondere auf Flächen kleingärtnerischer Nutzung sowie Verkehrsflächen
- Erhalt von aktuell genutzten oder potenziellen Teilebensräumen streng geschützter Tierarten in Gebäuden insbesondere bei Sanierungen
- Erhalt von Trockenmauern, Streuobstwiesen, (Alt-)Bäumen mit Baumhöhlen und Totholz-/Steinhaufen als gesetzlich geschützte Biotope
- Bepflanzung innerörtlicher Straßen mit Bäumen zur Abschattung der versiegelten Flächen
- Anlage von Fassaden- und Dachbegrünung an Gebäuden sowie vermehrter Einsatz bodendeckender Vegetation
- Erhalt und Entwicklung typischer strukturierter Siedlungsränder als Übergangszone zwischen bebautem Bereich und freiem Feld;
- Eingrünung von technischen Strukturen wie Straßen
- Bewahrung der kulturhistorischen Funktion bestimmter Bauwerke und Grünflächen als Zeugnisse historischer Nutzung und gesellschaftlichen Wandels (z.B. Friedhöfe, Parks und Dorfanger)
- Sanierung des Bodens und Schutz der Gewässer durch Beseitigung von Altlasten.
- Extensivierung der Freiflächenpflege; Verzicht auf mineralische Dünger und Biozide
- Bei Neupflanzung Verwendung standortgerechter klimaangepasster Gehölze; Flächen unterhalb der Kronentraufe unversiegelt oder gering versiegelt, wasser- und luftdurchlässig ausbilden; gezielte Bewässerung während Trockenphasen in der Anwuchszeit
- Bei Neubauvorhaben zügige Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen sowie festgesetzter grünordnerischer und ggf. artenschutzrechtlicher Maßnahmen
- möglichst geringe Flächenversiegelung in Gärten und Freianlagen, Entsiegelung, keine Neuanlage sogenannter „Schottergärten“.

5.3.3 Dissensflächen

Der Flächennutzungsplan sieht an mehreren Stellen im Stadtgebiet Neuausweisungen von Bauflächen vor. Ihre Auswahl berücksichtigt in der weitaus überwiegenden Zahl der Fälle die im Landschaftsplan identifizierten Restriktionen, Rahmenbedingungen und Empfehlungen. In einigen wenigen Fällen steht die vorgesehene Ausweisung von Bauflächen im Ergebnis einer planerischen Abwägung unter Berücksichtigung aller betroffenen Belange jedoch den im Landschaftsplan formulierten Entwicklungszielen des Landschaftsplans. Dabei handelt es sich um folgende Dissensflächen:

GÖR-01 – In Görsdorf sollen südwestlich des Friedhofs Flächen für eine Reserve an Wohnbauland gesichert werden. Dort sieht der Landschaftsplan – aufbauend auf dem Bestand einer Landwirtschaftsfläche – eine Umwandlung in Dauergrünland und eine ökologische Landwirtschaft als Entwicklungsziele vor. Die abweichende Entscheidung im Flächennutzungsplan begründet sich vor allem aus der Möglichkeit, hier bedarfsgerecht Wohnungsbau durch Innenentwicklung und außerhalb eines Landschaftsschutzgebiets zu ermöglichen.

GrE02 – Der Flächennutzungsplan sieht am nördlichen Ortsausgang von Groß Eichholz eine wohnbauliche Ergänzung vor. Hier sieht der Landschaftsplan die Wiederanlage einer Alleinpflanzung vor; diese Maßnahme kann und soll im Rahmen nachfolgender Planungen integriert werden.

GrS02 – Am südlichen Ortsausgang von Philadelphia – der zum Ortsteil Groß Schauen gehört – sieht der Flächennutzungsplan eine Ergänzung der Wohnbebauung vor. Die betreffende Fläche liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Dahme-Heideseen“, wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist derzeit eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Der Landschaftsplan sieht hier eine Anlage von Dauergrünland und eine ökologische Landwirtschaft vor. Hier wird dem

Ziel der Schaffung von Wohnraum der Vorrang gegeben, die vorgeschlagene Ergänzung von Alleenbaumbeständen entlang der Philadelphiaer Straße kann und soll in die bauliche Entwicklung integriert werden.

KUM-02 – Der FNP stellt entlang der Bahnhofstraße in Kummersdorf eine straßenbegleitende Ergänzung der Wohnbebauung dar. Diese soll in zweiter Priorität nach der Innenentwicklungsmaßnahme zwischen der Straße der Jugend und der Straße ‚Am Kanal‘, entwickelt werden. Der Landschaftsplan sieht hier teilweise die Anlage von Dauergrünland und eine ökologische Bewirtschaftung der Flächen vor, für die gesamte Fläche eine Vermeidung von Bodenverdichtung durch bodenschonende Bearbeitung. Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche gibt der Flächennutzungsplan dem Belang der Wohnraumversorgung Vorrang. Wesentliche Argumente für die Auswahl dieser Fläche ist die Nähe zum Bahnhofsteil Kummersdorf, die Möglichkeit des beidseitigen Anschlusses an vorhandene Wohnbebauung und die bereits anliegende medienseitige Erschließung.

KUM-03 – Am östlichen Rand der Ortschaft Kummersdorf soll eine bisherige Landwirtschaftsfläche als Grünfläche entwickelt werden, die eine Ergänzung zu den gemeinschaftlichen Nutzungen an der Straße der Jugend bilden soll. Diese Darstellung entspricht der Zielstellung des Landschaftsplans, Dauergrünland anzulegen, widerspricht aber dem Ziel einer ökologischen Bewirtschaftung. Ausschlaggebend ist hier die unmittelbare Nähe zum neuen Feuerwehrhaus und zum Jugendclub des Ortsteils.

PHI-03 – Entlang der Kolberger Chaussee schlägt der Flächennutzungsplan eine wohnbauliche Ergänzung vor. Für das westliche Drittel dieser Fläche ist im Landschaftsplan eine Anlage von Dauergrünland mit ökologischer Bewirtschaftung vorgesehen; der Flächennutzungsplan gibt hier Wohnraumschaffung Vorrang.

SCH-02 und SCH-03 – Der Flächennutzungsplan sieht am südlichen Rand der Ortschaft Schwerin, in Richtung Friedhof, und am südöstlichen Ortsrand kleine bauliche Ergänzungen vor. Diese widersprechen dem Entwicklungsziel des Landschaftsplans „Erhaltung wertvoller Freiräume“, das auf dem vorgesehenen Vorranggebiet Freiraumverbund des integrierten Regionalplans Oderland-Spree und den Flächen des Biotopverbundes gemäß Landschaftsrahmenplan Oder-Spree aufbaut. Beide können mit entsprechender Begründung überplant werden, wobei ihre Funktionsfähigkeit zu erhalten ist. In Schwerin bestehen kaum Baulücken, auch sind alle Außenbereichsflächen um die Ortslage Teil des vorgesehenen Vorranggebietes für den Freiraumverbund oder liegen im Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“. Die genannten Bauflächen werden im Flächennutzungsplan dargestellt, da sie dem Ortsteil ein Maß an Eigenentwicklung ermöglichen, verkehrlich und medienseitig erschlossen und topographisch gut für eine Bebauung geeignet sind. Im Rahmen nachfolgender Planungen sind Maßnahmen sicherzustellen, die die Funktion der Flächen für den Freiraumverbund bewahren.

SEL-02 – Eine kleine wohnbauliche Ergänzung findet sich am westlichen Ortsausgang von Selchow an der Eichholzer Straße vor dem ehemaligen LPG-Standort. Der Landschaftsplan sieht dort eine extensive Nutzung von Grünland vor. Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Entwicklung gibt hier dem Wohnungsbau für eine begrenzte Eigenentwicklung des Ortsteils Vorrang.

Die genannten Flächen sollen entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan entwickelt werden können, auch soweit hierfür den Entwicklungszielen des Landschaftsplans widersprochen wird. Dabei wird regelmäßig der Belang der Wohnraumversorgung im Sinne einer begrenzten Eigenentwicklung der jeweiligen Ortsteile Vorrang gegeben, für die keine ausreichenden Flächen der Innenentwicklung und auch keine unter landschaftlichen Gesichtspunkten besser geeigneten Flächen identifiziert werden konnten. Die betreffenden Flächen liegen durchweg an den äußeren Ortsrändern und sollen vorrangig erst im Fall einer entsprechend dynamischen Bedarfsentwicklung aktiviert werden.

6. SEKTORALE KONZEPTE

Die Stadt Storkow (Mark) mit ihren Ortsteilen ist vor allem ein Wohnort. Daraus ergeben sich Anforderungen an die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau und an die Ausstattung mit Anlagen und Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur (z.B. Kindertagesstätten, Schulen, Sportstätten, Dorfgemeinschaftshäuser, Verkehrsanlagen).

**Wohnen, Infrastruktur und
Gewerbe**

Durch Darstellung von Flächen für gewerbliche Aktivitäten (gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen mit gewerblichen Anteilen, Sonderbauflächen) sollen für einen wachsenden Teil der Arbeitsbevölkerung gut erreichbare Arbeitsplätze ermöglicht werden. Ähnliches gilt für die landwirtschaftlichen Betriebe, die im Flächennutzungsplan in die dargestellten Flächen für die Landwirtschaft einbezogen werden.

Aufgrund der Lage im Naturpark Dahme-Heideseen haben der Schutz und die Weiterentwicklung der Qualitäten des Freiraums und entsprechender Erholungsnutzungen besondere Bedeutung. Diese Qualitäten bringen auch ein Potential für den Fremdenverkehr mit sich. Daher ist auch eine – für die Zwecke des Flächennutzungsplans insbesondere räumliche – Entwicklungsvorstellung für die Errichtung von Wochenend- und Ferienhäusern von Bedeutung.

**Erholungsnutzungen und
Freiraumentwicklung**

Die nachfolgend aufgeführten sektoralen Konzepte erläutern, wie die nach § 5 BauGB zu bestimmenden voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde – soweit sie einer bestimmten Art der Bodennutzung bedürfen – als Flächen- oder Standortdarstellungen Eingang in den Flächennutzungsplan finden.

6.1 Wohnsiedlungsflächen

6.1.1 Bestehende Wohnsiedlungsflächen und Bebauungspotentiale

Der Flächennutzungsplan stellt bestehende Wohnsiedlungsflächen als Wohnbauflächen oder als gemischte Bauflächen dar. Die Darstellung einer gemischten Baufläche wird dann gewählt, wenn neben dem Wohnen in einem gebietsprägenden Umfang auch gewerbliche Nutzungen vertreten sind oder nach der vorliegenden Bebauungsstruktur verträglich eingeordnet werden können. Letzteres gilt insbesondere für die historischen Kernlagen der dörflichen Ortsteile, wo sich hinter einer straßenseitigen Randbebauung oft umfangreiche Nebengebäude wie frühere Stallanlagen, Scheunen oder Remisen befinden. Der Flächennutzungsplan soll dort gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten nicht entgegen stehen, auch wenn deren tatsächliche Zulässigkeit sich nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB bestimmt und das Wohnen in den meisten dieser Bauflächen die vorherrschende Nutzung ist.

**Wohnbauflächen und
gemischte Bauflächen**

Insgesamt umfassen die Darstellungen des Flächennutzungsplans 394 ha Wohnbauflächen und 177 ha bestehende gemischte Bauflächen.

Wohnen in der Stadt Storkow (Mark) heißt überwiegend Wohnen in individuellen Wohngebäuden, meist Ein- oder Zweifamilienhäusern. Geschosswohnungsbau spielt bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum nur in der Kernstadt eine wesentliche Rolle.

In allen Ortsteilen weisen die zusammenhängend bebauten Siedlungsflächen noch kleinere Wohnbaupotentiale auf, die sich vielfach ohne Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 34 BauGB für den Wohnungsneubau nutzen lassen. Diese Potentiale ergeben sich nicht allein aus noch leerstehenden bzw. als Gärten genutzten Flächen, sondern umfassen auch kleinere Baulücken und Grundstücke, die derzeit mit Lauben oder Wochenendhäusern bebaut sind.

**Wohnungsbaupotentiale in
bereits bebauten Gebieten**

In die für die meisten Ortsteile vorliegenden Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (Innenbereichssatzungen, s. Kap. 3.9) wurden darüber hinausgehend einzelne

**Ergänzungsflächen in Gebieten
mit Innenbereichssatzungen**

kleinere Außenbereichsflächen einbezogen, die durch die angrenzende Ortslage bereits baulich vorgeprägt sind.

Hinzu kommen einzelne Flächen der Innenentwicklung außerhalb der Satzungsgebiete. Bei der Beurteilung, ob es sich bei noch unbebauten Flächen in den Ortsteilen um Flächen der Innenentwicklung handelt, sind die geringe Größe der Ortsteile, ihre historisch geringe Wachstumsdynamik und ihre aufgelockerte Bebauungsstruktur zu berücksichtigen. Dadurch ergeben sich auch innerhalb der eigentlichen Ortslagen unbebaute Flächen, die zwar mit dem Außenbereich in Verbindung stehen, aber dennoch als Teile eines – zwar lockeren, aber der Ortstypik entsprechenden – Siedlungszusammenhangs zu werten sind. Teilweise handelt es sich auch um Konversionsflächen, die bereits baulich vorgeprägt sind, u.a. durch Funktionsbauten aufgegebener Landwirtschafts- oder Gewerbebetriebe. An die Abgrenzung von Flächen der Innenentwicklung können in den ländlichen Ortsteilen daher nicht die gleichen Maßstäbe angelegt werden, wie in einem stärker verdichteten Umfeld. Unbebaute Flächen, die planungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilen sind, sind hier deshalb in bestimmten Fällen als Innenentwicklungsflächen im Sinne von § 13a BauGB zu definieren.

**Sonstige
Innenentwicklungsflächen
Beurteilungskriterien**

Auch einige der bereits in Bebauungsplänen gesicherten Wohnbauflächen in der Kernstadt Storkow sind nach Einschätzung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als Innenentwicklung zu werten. Nicht zuletzt wurden in der Kernstadt Storkow sowie in den Ortsteilen Görsdorf und Kehrighk festgesetzte Bebauungspläne noch nicht vollständig umgesetzt, so dass dort auf bereits erschlossenen Flächen weitere Wohngebäude errichtet werden können.

**Restpotenziale in bereits
begonnenen Bebauungsplänen**

Die vorgenannten Bebauungspotentiale, für die bereits Planungsrecht nach § 34 BauGB oder in Innenbereichssatzungen oder Bebauungsplänen vorliegt, wurden für jeden Ortsteil einzeln überschlägig ermittelt. Sie umfassen insgesamt rund 488 Wohneinheiten, davon etwa zwei Drittel in Wohnbauflächen und ein Viertel in gemischten Bauflächen.

**Rund 550 Wohneinheiten, für
die bereits Planungsrecht
vorliegt**

6.1.2 Wohnbaupotentiale der Innenentwicklung

Wohnungsbaupotential im östlichen Bereich der Vorheide

Die ursprüngliche Fassung des Flächennutzungsplans für die Stadt Storkow (Mark) aus dem Jahr 1997 stellte östlich der bestehenden Bebauung eine deutliche Erweiterung der Wohnbaufläche in östlicher Richtung dar. Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans – in Kraft getreten im Jahr 2012 – wurde die Fläche bis auf die Höhe der Bestandsbebauung der Straße ‚Am Wald‘ zugunsten einer Darstellung von Flächen für Wald zurückgenommen. Die übrige Fläche ist weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Fläche erscheint u.a. wegen ihrer Nähe zum Bahnhof und zum Stadtzentrum gut geeignet für eine Ergänzung des Wohnungsangebots in der Kernstadt.

**Bestehende Wohnbaufläche
östlich der Vorheide**

Die Fläche schließt an die bestehende Bebauung an und rundet die fragmentarische städtebauliche Struktur ab. Eine Erschließung erscheint rechtlich, technisch und wirtschaftlich darstellbar. Die Straßen der umliegenden Gebiete könnten in diesem Zuge ebenfalls ausgebaut werden. Die geschätzte Netto-Baufläche liegt bei 1,5 ha, die mögliche Anzahl an Wohneinheiten bei 25.

Flächen südlich der Pflegeeinrichtung Heinrich-Heine-Straße

Südlich einer Pflegeeinrichtung an der Heinrich-Heine-Straße erscheint es möglich, durch eine Planung der Innenentwicklung Wohnbauflächen zu entwickeln, die fußläufig zur Altstadt und zu einigen der Einkaufsmöglichkeiten liegen. Eine Haltestelle der PlusBus-Linie 435 ist ebenfalls in nur wenigen Minuten zu erreichen. Möglich erscheint hier die Schaffung von etwa 40 Wohneinheiten.

Teilweise Umnutzung des Geländes des betreuten Wohnens

Unmittelbar westlich des betreuten Wohnens in Karlslust findet sich eine bisher nicht baulich genutzte Fläche, die zunächst für den Tourismus vorgesehen war und später als Teil des betreuten Wohnungsbaus entwickelt wurde. Der aktuelle Flächennutzungsplan soll die Voraussetzungen schaffen, um an diesem planungsrechtlich bereits gesicherten und integrierten Standort allgemeinen Wohnungsbau zu realisieren. Möglich erscheint hier die Schaffung von etwa 25 Wohneinheiten.

Rückwärtige Bebauung zwischen ‚Am Kanal‘ und Kummersdorfer Str.

Nördlich der Kleingartenflächen ‚Am Kanal‘ und westlich der Storkower Ortslage, zwischen den Straßen ‚Am Kanal‘ und der Kummersdorfer Straße, liegt ein rückwärtiger Bereich, welcher bisher vorwiegend als Gärten, teils auch zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt wird. Der Bereich ist günstig gelegen zur Altstadt, zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt Storkow (Mark), aber auch zum Gewerbegebiet Neu Boston. Ein Anschluss an den ÖPNV – namentlich der PlusBuslinie 435 – besteht an der Kreuzung Reichenwalder Straße. Die Flächen erscheinen geeignet für eine Ergänzung der Wohnbebauung in der Kernstadt Storkow und werden im Flächennutzungsplan teils als gemischte, teils als Wohnbauflächen dargestellt. Die Planungen sind teilweise – insbesondere soweit sie bereits als Wohngärten genutzt werden – als Maßnahme der Innenentwicklung zu werten, im übrigen als Außenentwicklungsflächen (s. Kap. 6.1.3).

**Rückwärtige Bebauung an der
Kummersdorfer Straße**

An einigen Stellen in den Ortsteilen kann durch Planverfahren der Innenentwicklung weiterer Wohnungsbau ermöglicht werden.

Görsdorf – Westlich des Friedhofs	1,4 ha
Groß Eichholz – Zwei Erweiterungen westl. Ortsrand	0,4 ha
Klein Schauen – Zweite Reihe südöstl. der Feuerwehr	0,4 ha
Kummersdorf – Zwischen Str. der Jugend, Drosselsteig und Am Kanal	2,5 ha
Limsdorf – Südlich Sportplatz	0,6 ha
Philadelphia – Westseite An der Fasanerie	0,2 ha
Philadelphia – Gartenflächen in der Ortsmitte	1,0 ha
Schwerin – Nördlich des Dorfplatzes	0,1 ha
Schwerin – Südöstlich des Dorfplatzes	0,5 ha
Selchow – Lückenschluss westlicher Ortsrand	0,2 ha

Innenentwicklungsflächen gesamt 7,3 ha

Nicht alle potentiellen Verdichtungsflächen werden innerhalb des Zeithorizonts des Flächennutzungsplans für eine Neubebauung genutzt werden. Unter Berücksichtigung der Realisierungsraten der vergangenen Jahre wird vielmehr angenommen, dass aufgrund individueller Eigentumsentscheidungen oder Nutzungsansprüche höchstens 50% der theoretisch gegebenen Innenentwicklungspotentiale bis 2040 tatsächlich für eine Neubebauung in Anspruch genommen werden. Unter dieser Annahme könnten auf den in der Bestandserfassung identifizierten Innenentwicklungsflächen rund 169 Wohneinheiten neu entstehen. Bei im Durchschnitt 2,5 Bewohner:innen je zusätzlich geschaffene Wohneinheit könnten dort rund 423 Personen Platz finden (s. tabellarische Zusammenstellung in Kap. 6.1.4).

**Annahme: Realisierungsquote
von 50 %**

6.1.3 Erweiterungsflächen für den Wohnungsbau

Erweiterungsflächen für das Wohnen, die über die Innenentwicklung und bereits in der Umsetzung befindliche Bebauungspläne hinausgehen, sollen auf die Kernstadt Storkow konzentriert werden. Bei der Standortwahl findet die Nähe zum zentralen Versorgungsbereich sowie Haltepunkten des öffentlichen Verkehrs besondere Berücksichtigung. Ortsteile mit im Verhältnis zur Einwohnerzahl geringen Innenentwicklungspotenzialen sollen Wohnbauflächen für eine angemessene örtliche Eigenentwicklung ausweisen können.

Konzentration auf Flächen in
Nähe zum ÖPNV

6.1.3.1 Flächen aus bestehenden Planungen in der Kernstadt Storkow

Wohnungsbaupotential auf den Wohnbauflächen der Änderung 6A des FNP

Im Verfahren zur Änderung 6A des derzeit noch wirksamen Flächennutzungsplans für die Kernstadt Storkow werden im Bereich des nördlichen Wolfswinkel sowie im Bereich der Bungalowsiedlung ‚Am Werder‘ zusätzliche Wohnbauflächen im Umfang von insgesamt 3,5 ha (brutto) dargestellt. Letztere ist von Seiten der Landesplanung als Maßnahme der Innenentwicklung anerkannt worden. Die zweite Fläche ist zum Teil – in einem Umfang von 1,7 ha – auf die landesplanerisch zulässige Wohnsiedlungsflächenentwicklung anzurechnen, ein darauf aufsetzender Bebauungsplan besteht zwischenzeitlich. Im vorliegenden FNP-Aufstellungsverfahren werden beide Flächen übernommen.

Wohnbauflächen der
6A. Änderung des FNP

6.1.3.2 Erweiterungsflächen des FNP in der Kernstadt Storkow

Umwandlung bisheriger Kleingartenflächen nördlich des Storkower Kanals

Nördlich des Storkower Kanals und westlich der Bebauung an der Heinrich-Heine-Straße liegen die Kleingartenflächen des Gebiets ‚Am Kanal‘. Die Fläche ist keine Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes. Die dortigen Parzellen sind am westlichen Ende weitestgehend, im nordöstlichen Teilbereich nahezu ungenutzt. Dieser Teilbereich soll nunmehr dem Wohnungsbau zugeführt werden und wird daher im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich ist günstig gelegen zur Altstadt, zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt, aber auch zum Gewerbegebiet Neu Boston. Ein Anschluss an den ÖPNV – namentlich der PlusBuslinie 435 – besteht an der Kreuzung Reichenwalder Straße. Teile der Fläche sind derzeit ackerbaulich genutzt, im Übrigen finden sich Brachflächen sowie einzelne Gehölze, außerdem zwei bestehende Wohnbaugrundstücke (Am Kanal 8 und Am Kanal 9).

Umwandlung der Kleingärten
‚Am Kanal‘

Rückwärtige Bebauung zwischen ‚Am Kanal‘ und Kummersdorfer Str.

Nördlich der Kleingartenflächen ‚Am Kanal‘ und westlich der Storkower Ortslage, zwischen den Straßen „Am Kanal“ und der Kummersdorfer Straße“, liegt der bereits genannte rückwärtige Bereich, der bisher vorwiegend als Gärten, teils auch zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt wird. Der Bereich ist günstig gelegen zur Altstadt, zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt Storkow (Mark) und zum Gewerbegebiet Neu Boston. Ein Anschluss an den ÖPNV – namentlich der PlusBuslinie 435 – besteht an der Kreuzung Reichenwalder Straße. Die Flächen erscheinen geeignet für eine Ergänzung der Wohnbebauung in der Kernstadt Storkow und werden im Flächennutzungsplan teils als gemischte, teils als Wohnbauflächen dargestellt. Teilflächen außerhalb von bestehenden Wohngärten sind als Außenentwicklungsflächen zu werten.

Rückwärtige Bebauung an der
Kummersdorfer Straße

6.1.3.3 Erweiterungsflächen in den äußeren Ortsteilen

In einigen äußeren Ortsteilen stellt der Flächennutzungsplan neben den in Kap. 6.1.2 aufgeführten Innenentwicklungsflächen kleinteilige Erweiterungsflächen für den örtlichen Eigenbedarf dar. Dabei handelt es sich einerseits um eine Übernahme von Flächen, die bereits planungsrechtlich gebunden sind, aber keine

Kleinteilige Erweiterungs-
flächen in den Ortsteilen

Innenentwicklung darstellen, andererseits in geringem Umfang auch um Neudarstellungen im Flächennutzungsplan. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die identifizierten Flächen der Innenentwicklung, die weiterhin Vorrang hat, nicht immer zeit- und bedarfsgerecht zur Verfügung stehen. Insbesondere soll es ortsansässigen Personen ermöglicht werden, einen eigenen Haushalt zu gründen, ohne den Ortsteil verlassen zu müssen. Durch Stabilisierung der Bevölkerungszahlen soll ein Beitrag zum Erhalt der örtlichen Infrastruktur und des Gemeinschaftslebens geleistet werden. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Erweiterungsflächen:

Alt Stahnsdorf – Westliche Erweiterung Neu Stahnsdorf	0,4 ha
Bugk – Erweiterung Ortsrand Süden	0,6 ha
Bugk – Erweiterung Richtung Bugker Sahara	0,9 ha
Groß Eichholz – Erweiterung nördl. Ortsrand	0,1 ha
Groß Schauen – Erweiterung zum Friedhof hin	0,6 ha
Groß Schauen – Verlängerung Ortseingang Philadelphia	0,4 ha
Groß Schauen – Erweiterung Richtung Storkow	0,1 ha
Kummersdorf – Straßenbegleitend Richtung Bahnhof	0,8 ha
Limsdorf – Erweiterungen westl. und östl. der Ortslage Schwenow	0,9 ha
Philadelphia – Kolberger Chaussee westl. Ortsrand	1,0 ha
Schwerin – Ortsausgang Richtung Friedhof	0,3 ha
Wochowsee – Ortseingang vor Gemeindehaus	0,5 ha
Erweiterungsflächen gesamt	6,6 ha

6.1.4 Darstellung von Wohnsiedlungsflächen – Zusammenfassung

Ortsteil	Einwohner (Stand: 1/2022)	Anteil an der Gesamtbevölkerung [%]	mögliche Wohneinheiten nach bestehendem Planrecht	mögliche Wohneinheiten durch Planungen der Innenentwicklung	Mögliche Wohneinheiten durch neue Siedlungs- flächen (nach LEP HR)	Wohnungs-Zugewinn bis 2035 bei einer Realisie- rungsquote von :50%	zusätzliche Einwohner auf Innenentwicklungs- und Erweiterungsflächen (bei 2,5 Ew./Wohneinheit)	Prozentualer Einwohnerzuwachs
Alt Stahnsdorf	371	3,91	30	3	2	17	43	11,6
Bugk	186	1,96	-	13	14	14	35	18,8
Görsdorf	468	4,93	46	15	-	31	78	16,6
Groß Eichholz	138	1,45	25	-	2	14	35	25,4
Groß Schauen	151	1,59	8	-	13	11	28	18,5
Kehrigk	310	3,26	28	-	-	14	35	11,3
Klein Schauen	183	1,93	10	-	3	7	18	9,8
Kummersdorf	540	5,68	57	30	12	50	125	23,1
Limsdorf	316	3,26	29	12	5	23	58	18,4
Philadelphia	246	2,59	9	14	7	15	38	15,4
Rieplos	128	1,35	12	-	-	6	15	11,7
Schwerin	106	1,12	5	5	5	8	20	18,9
Selchow	267	2,81	28	2	-	15	37	13,8
Storkow Kernst.	6.040	63,6	200	75	100	188	470	7,8
Wochowsee	50	0,53	1	-	5	3	8	16,0
Storkow (Mark) gesamt	9.500	100,00	488	169	168	413	1.033	10,9

(Abweichungen der Summen durch Rundung)

Den Angaben in der Tabelle zur Anzahl von Bewohnern in möglichen neuen Wohngebäuden auf den im FNP dargestellten Innenentwicklungs- und Erweiterungsflächen sind Einwohnerverluste durch die Differenz zwischen Sterbefällen und Geburten bei einer älter werdenden Bevölkerung, durch den Trend zu mehr

**Bilanz: Wohnungszuwachs
durch Wohnungsabgänge tlw.
ausgeglichen**

Wohnfläche je Einwohner sowie durch Wohnungsabgänge entgegenzustellen, die sich kleinräumlich nicht belastbar abschätzen lassen. Ob im Saldo ein tatsächlicher Bevölkerungszuwachs zu erwarten ist, und wenn ja, in welcher Höhe, kann daher nicht prognostiziert werden. Das Ziel einer Stabilisierung der Bevölkerungszahl bei 9.500-10.500 Personen (s. Kap. 4.1) ist mit den im FNP dargestellten Wohnsiedlungsflächen jedenfalls vereinbar.

6.1.5 Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben

Die Darstellung neuer Wohnsiedlungsflächen (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) im Flächennutzungsplan der Stadt Storkow (Mark) steht unter dem landesplanerischen Vorbehalt der Eigenentwicklung (s. Kap. 4.2.6). Danach ist in Gemeindegebiet Im Zeitraum 2019 bis 2029 die Entwicklung von bis zu 9,2 ha Wohnsiedlungsflächen auf bisher unbebauten Flächen möglich. Da die Kernstadt Storkow im Regionalplan als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen ist, können (nur dort) weitere ca. 12 ha Wohnsiedlungsfläche entwickelt werden.

Entwicklungskontingent
gem. LEP HR

Davon abzuziehen sind Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen nach Inkrafttreten des LEP HR neu dargestellt bzw. festgesetzt wurden, sowie Wohnsiedlungsflächen, die vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind. Solche Flächen finden sich im Stadtgebiet – nach Abstimmung mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung – im Stadtgebiet jedoch nicht.

Wohnsiedlungsflächen in Alt-
Bebauungsplänen vor Mai 2009

Anmerkungen:

Die Fläche der im Verfahren befindlichen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 der früheren Gemeinde Selchow („Wohngebiet Selchow“) wird nicht mehr im Flächennutzungsplan dargestellt und nicht auf die landesplanerische Entwicklungsoption angerechnet. Gleiches gilt für die Flächen des Bebauungsplans „Klein Schauen I“ der ehemaligen Gemeinde Görsdorf b. Storkow, dessen Aufhebung angestrebt wird. In beiden Fällen wird diese planerische Entscheidung getroffen, weil eine entsprechende Entwicklung dieser Ortsteile nicht zu erwarten ist und ein planerisches Erfordernis dafür auch nicht mehr gegeben ist.

Mehrere im rechtskräftigen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Limsdorf dargestellte Bauflächen, die nach dem Maßstab des LEP HR anzurechnen wären, wurden nicht in den vorliegenden Flächennutzungsplan übernommen (Mischbaugebiete südwestlich, nordöstlich sowie östlich der Ortslage von Limsdorf, Wohnbaufläche am westlichen Ortsausgang von Schwenow). Auch hier wird von der großzügig bemessenen Entwicklungsvorstellungen der frühen Nachwendezeit mit Blick auf die erwartbare Entwicklung des Ortsteils Abstand genommen. Die zwischenzeitlich angedachte ‚Zweite Reihe westlich der Möllendorfer Straße‘, die anzurechnen wäre, ist von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ausgenommen und soll im Bedarfsfall im Rahmen einer FNP-Änderung entwickelt werden.

Die durch den Bebauungsplan „Buscher Weg“ der früheren Gemeinde Selchow und die im Vorhaben- und Erschließungsplan der früheren Gemeinde Görsdorf (Görsdorf 1. Ergänzung) vor dem 15. Mai 2009 festgesetzten Wohngebiete sind erschlossen, einzelne Wohnhäuser wurden bereits realisiert. Die Restpotenziale werden deshalb nicht auf die landesplanerische Entwicklungsoption angerechnet. Gleiches gilt für den Bebauungsplan „Straße des Sports“ in Alt Stahnsdorf.

Seit Inkrafttreten des LEP HR im Jahr 2019 wurden weitere Wohnsiedlungsflächen durch den Flächennutzungsplan dargestellt bzw. durch Bebauungspläne festgesetzt. Soweit sie nicht als Flächen der Innenentwicklung zu bewerten sind oder im Gebiet einer Innenbereichssatzung liegen, sind sie auf die landesplanerische Entwicklungsoption anzurechnen. Dies betrifft folgende Flächen:

Wohnsiedlungsflächen in
festgesetzten
Bebauungsplänen

- Bebauungsplan „Wohnen am Schweriner See“ (OT Schwerin) mit reinem Wohngebiet, soweit dabei eine Umwandlung von Wochenendhaus- in Wohngebiete stattfindet (0,3 ha).
- Teile der Änderungsfläche 3 aus der 6A. Änderung des Flächennutzungsplans für die Kernstadt Storkow (1,7 ha)

Anmerkung: In Kraft getreten, aber nicht anzurechnen sind

- Der Bebauungsplan „Wohngebiet Robert-Koch-Straße“ (Kernstadt Storkow, 2022): die Neuausweisung von Wohnbauflächen, die nicht Flächen der Innenentwicklung sind, wurde im Zuge des vorangehenden FNP-Änderungsverfahrens innerhalb der Geltungsdauer des LEP B-B bewältigt.
- Der Bebauungsplan „Wohnbebauung Vorheide“ (OT Storkow) mit Allgemeinem Wohngebiet; ausweislich der Begründung ist dieser Wohnungsbau durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung als Maßnahme der Innenentwicklung anerkannt worden.

Von der landesplanerischen Entwicklungsoption sind somit 2,0 ha bereits durch vor 2009 oder nach 2019 festgesetzte Bauleitpläne ausgeschöpft.

Aktuell (04/2026) befinden sich keine Bauleitpläne im Aufstellungsverfahren, deren Flächen im vorliegenden Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt werden sollen und die bei ihrer Festsetzung bzw. Rechtskraft auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen wären.

Bauleitpläne im Verfahren

Bei vollständiger Umsetzung der genannten Planungen verbleibt eine Entwicklungsoption gemäß LEP HR für das gesamte Stadtgebiet Storkow (Mark) von 19,2 ha (21,2 ha – 2,0 ha) Wohnsiedlungsflächen, die bis 2029 noch über die Innenentwicklung hinaus entwickelt werden können. Davon wären mindestens 10,3 ha (netto) der zusätzlichen Entwicklungsoption / Wachstumsreserve für den grundfunktionalen Schwerpunkt Storkow (Kernstadt) zuzurechnen und könnten nur dort realisiert werden.

Für eine Überprüfung der Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben sind insbesondere die folgenden geplanten Neuausweisungen von Wohnsiedlungsflächen in der Kernstadt Storkow zu betrachten:

Wohnsiedlungsflächen in der Kernstadt Storkow

- Die Umwandlung bisheriger Gartenflächen westlich der Altstadt im Umfang von 1,2 ha,
- Die Umwandlung bisheriger Gartenflächen ‚Am Kanal‘, nördlich des Storkower Kanals, in einem Umfang von 1,4 ha
- Die rückwärtige Bebauung zwischen ‚Am Kanal‘ und Kummersdorfer Straße (Westlich Heinrich-Heine-Straße) mit insgesamt 2,6 ha

Aufgrund der geringen Größe und aufgelockerten Bebauungsstruktur der äußeren Ortsteile werden unbebaute Flächen, die planungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilen sind, dort in einigen Fällen als Innenentwicklungsflächen im Sinne von § 13a BauGB eingeordnet, die somit nicht auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen sind. Diesen besonderen dörflichen Strukturen wird auch durch die bestehenden Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB Rechnung getragen; die im Geltungsbereich dieser Satzungen gelegenen, auch unbebauten Flächen und Ergänzungsflächen, sind gemäß LEP HR ebenfalls nicht auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen.

Wohnsiedlungsflächen in den äußeren Ortsteilen

Es bleiben Wohnungsbauerweiterungsflächen im Umfang von als anzurechnende Wohnungsbauerweiterungsflächen. Dies umfasst alle im vorherigen Kapitel genannten Wohnungsbauerweiterungsflächen in den Ortsteilen, mit Ausnahme der Flächen der Bebauungspläne „Straße des Sports“ in Alt Stahnsdorf, „Wohnen am Wochowsee“ in Schwerin sowie die Flächen des Alt-FNP Limsdorf, die bereits eingerechnet sind.

Mit zusammen 13,8 ha anzurechnender Erweiterungsflächen wird somit das landesplanerisch vorgegebene Entwicklungspotenzial von maximal 21,2 ha unterschritten; in der Kernstadt und in den Ortsteilen verbleiben insoweit Reserven, die zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschöpft werden dürfen.

Entwicklungsrahmen des LEP HR wird nicht vollständig eingehalten

Der Betrachtungshorizont des Flächennutzungsplans (2040) geht über den des LEP HR (2029) hinaus, so dass eine über die landesplanerische Entwicklungsoption hinausgehende Darstellung von Wohnsiedlungsflächen im Flächennutzungsplan vertretbar wäre, solange die entsprechenden Potentiale nicht vor dem Ablauf der entsprechenden Vorgaben des LEP HR realisiert werden.

Die oben aufgeführten, im FNP dargestellten Erweiterungsflächen sowohl in der Kernstadt Storkow als auch in den äußeren Ortsteilen schließen durchweg an zusammenhängend bebaute Ortslagen an, teilweise sind sie bereits zu zwei oder mehr Seiten von einer vorhandenen Bebauung umgeben. Es handelt sich also um eine Abrundung vorhandener Ortslagen, eine Erweiterung von Splittersiedlungen findet nicht statt. Die Flächen greifen nicht unzulässig in Flächen des Freiraumverbundes gemäß LEP HR ein. Eine landschaftsplanerische Bewertung erfolgt im Umweltbericht.

keine Erweiterung von
Splittersiedlungen

Bilanz zusätzlicher Wohnbauflächen im Sinne der Landesplanung		
	Eigenentwicklungsoption (EeO) gemäß Z 5.5 LEP HR	Wachstumsreserve (zEO) gemäß Z 5.7 LEP HR
Budget im Rahmen des LEP HR	9,2 ha (bei 9.100 EW)	12,0 ha (bei 6.000 EW)
Davon abzuziehen aufgrund bestehender Planrechts	0,3 ha (B-Plan „Wohnen am Schweriner See“)	“ 1,7 ha (Wohnbauflächen 6A. Änderung)
Zwischensumme	0,3 ha	1,7 ha
Zwischensaldo	8,9 ha	10,3 ha
Abzuziehen aufgrund von Flächen im Vorentwurf	0,4 ha OT Alt Stahnsdorf 1,5 ha (0,6 + 0,9 ha) OT Bugk 0,1 ha OT Groß Eichholz 1,0 ha (0,6 + 0,1 + 0,3) OT Groß Schauen 0,8 ha OT Kummersdorf 0,9 ha (OT Limsdorf) 1,0 ha OT Philadelphia 0,3 ha OT Schwerin 0,5 ha OT Wochowsee	1,4 ha Wohnbaufläche „Am Kanal“ 1,6 ha „Westlich Kummersdorfer Str. W“ 1,0 ha „Westlich Kummersdorfer Str. M“ 1,2 ha Bereich „Gärten westlich Altstadt“
Zwischensumme	6,5 ha	5,2 ha
Gesamtsumme anzurechnender Wohnbauflächen	6,9 ha	6,9 ha
Gesamtsaldo	2,3 ha	5,1 ha

6.2 Flächen für gewerbliche Nutzungen

6.2.1 Bestandssituation

Nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit gehen 3.741 Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Storkow (Mark) einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach. Etwa 18,7 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (1081 Personen) finden im Gemeindegebiet selbst einen Arbeitsplatz, die übrigen 81,3 % (3.043 Personen) sind Auspendler (Stand 30.6.2022). 3.214 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze sind in Storkow gemeldet, von denen 2.324 durch Einpendler in die Gemeinde besetzt werden (Stand 30.06.2022).

19% der Auspendler arbeiten in Berlin, 14 % in Fürstenwalde, je 5% in Beeskow, Bad Saarow und Königs Wusterhausen. Die Mehrzahl der Einpendler kommt aus der näheren Umgebung, einschließlich der Stadt Fürstenwalde (rbb Pendleratlas Berlin-Brandenburg, Stand 2017).

Die Arbeitslosenquote liegt im Kreis Oderland-Spree bei 6,3 %; in Storkow waren im Jahresdurchschnitt 2023 252 (im Jahr 2022 225) Arbeitslose erfasst (Bundesagentur für Arbeit).

Insgesamt stellt der Flächennutzungsplan rund 125 ha gewerbliche Bauflächen an acht gewerblichen Standorten unterschiedlicher Größe und Profilierung dar. Betriebe des verarbeitenden Gewerbes sind weit überwiegend im Gewerbegebiet Neu Boston – einschließlich des östlichen Teilbereichs „Am Luch“ an der Schützenstraße – ansässig. Weitere Betriebe befinden sich an gewachsenen Standorten innerhalb oder am Rand einzelner Ortslagen (s. Kap. 6.2.4). Diese Bestandsflächen werden im Flächennutzungsplan durchweg als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Gewerbliche Arbeitsplätze, u.a. des Handwerks, finden sich auch in den sonstigen Siedlungsgebieten der Stadt. Insbesondere in den Ortsteilen außerhalb der Kernstadt Storkow sind auch Betriebe, die bei typologischer Betrachtung nicht in einer gemischten Baufläche oder Wohnbaufläche verortet werden können, kleinteilig eingestreut vorhanden. Wenn sie hinsichtlich Umfang und Störwirkung mit der jeweiligen, meist dörflichen Struktur der Umgebung vereinbar sind, sollen sie durch die Darstellung – i.d.R. einer gemischten Baufläche – im Flächennutzungsplans nicht in Frage gestellt werden. Soweit für Betriebserweiterungen oder Nutzungsänderungen, die über einen ohnehin gegebenen Bestandsschutz hinausgehen, ein Bebauungsplan erforderlich wird, können aus der Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan in untergeordnetem Umfang auch kleinflächige Gewerbegebiete entwickelt oder Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz über § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen werden (s. Kap. 7.2).

6.2.2 Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs

Der künftige Bedarf an Gewerbeflächen wurde nach Art und Umfang in einer Untersuchung zur „Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs in der Stadt Storkow (Mark)“ (regioconsult 1/2022) näher bestimmt. Danach ist ein künftiger Gewerbeflächenverbrauch von 1,0 bis 1,2 Hektar pro Jahr zu erwarten. Unter der Annahme, dass die im Stadtgebiet noch verfügbaren zusammen mit den neu auszuweisenden Gewerbeflächen für den Flächenbedarf der nächsten 20 Jahre vorsorgen sollen, ergibt sich ein Gesamtbedarf in der Größenordnung von 20 bis 24 ha.

Dabei kann einerseits von einer stabilen Bedarfsentwicklung seitens der lokalen Betriebe ausgegangen werden. Andererseits dürfte die Nachfrage nach Gewerbeflächen durch regional und überregional ausgerichtete Betriebe, u.a. aufgrund der günstigen Lage zum Flughafen BER und zur Tesla-Fabrik, bereits kurzfristig weiter anziehen. Dabei wird die Bedeutung von eher größeren Nachfragern wieder zunehmen. Entsprechend sollte eine flexible und stufenweise Entwicklung neuer

rund 3.700 Erwerbstätige am Wohnort Storkow, davon 71% Auspendler

6,3% Arbeitslose

Darstellung von gewerblichen Bauflächen im FNP

Sicherung von Gewerbebetrieben in sonstigen Siedlungsflächen

Geschätzter Gewerbeflächenbedarf 1,0-1,2 ha/Jahr

Nachfrage auch durch größere, regional ausgerichtete Unternehmen

Gewerbeflächen vorgesehen werden, die bereits in einer frühen Phase Ansiedlungen ermöglicht.

Inwieweit der Bedarf tatsächlich vor Ort wirksam werden kann, hängt wesentlich von den lokalen Rahmenbedingungen ab. Dazu gehört, dass Flächen in der nachgefragten Qualität auch tatsächlich verfügbar sind. Einen limitierenden Faktor wird der absehbare Arbeits- und Fachkräftebedarf darstellen.

Relativ geringes
Arbeitskräftepotential vor Ort

6.2.3 Industrie- und Gewerbegebiet Nordwest (Neu Boston)

Der größte Gewerbestandort im Plangebiet liegt im Nordwesten der Kernstadt Storkow. Ausgehend von bestehenden Gewerbegrundstücken, u.a. der früheren Hutfabrik an der Schützenstraße (ehemals Straße der Jugend) wurde im Flächennutzungsplan von 1997 und nochmals mit dessen 3. Änderung 2015 das nordwestliche Gewerbegebiet erheblich erweitert. Eine Teilfläche wurde durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neu Boston“ planungsrechtlich gesichert, schrittweise entwickelt und im Jahr 2015 durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neu Boston 2“ ergänzt.

Darstellung i m FNP 1997,
Ergänzung 2015

Auf diesen Flächen haben sich neben lokal orientierten Handwerks- und gewerblichen Dienstleistungsbetrieben auch mehrere Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes, einschließlich der Bauwirtschaft, sowie der Recyclingwirtschaft angesiedelt, außerdem der Kinder-Freizeitpark „Irrlandia“. Es bleiben einige ungenutzte oder gering genutzte Flächen, darunter der Altstandort der früheren Hutfabrik an der Schützenstraße, die Photovoltaik-Freiflächenanlagen an Wedemarker Straße und Pappelring sowie einige für Betriebserweiterungen vorgehaltene oder bereits vergebene Flächen. Diese Flächenpotenziale sollen perspektivisch entsprechend ihrer Eignung und Erschließungsgunst entwickelt werden.

Schrittweise Entwicklung,
nur noch wenige freie Flächen

Für den verbleibenden Teil der im bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen wurde mit Beschluss 2025 der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neu Boston 3“ aufgestellt, der den Gewerbestandort in zwei Teilbereichen nach Nordwesten um weitere 21 ha Gewerbe- bzw. Industriegebiet erweitern soll. Das Gebiet ist auch im Vorentwurf zum Integrierten Regionalplan Oderland-Spree als regional bedeutsames Gewerbegebiet vorgesehen. Damit kann der Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen entsprechend dem voraussehbaren Bedarf der Gemeinde auf absehbare Zeit gedeckt werden. Mit dem Ablauf der Pachtverträge für die o.g. Photovoltaik-Freiflächenanlagen dürften perspektivisch zusätzliche Flächen für Gewerbebetriebe nutzbar werden.

B-Plan zur Erweiterung des
Gewerbegebiets deckt den
erwarteten Bedarf ab

6.2.4 Sonstige Gewerbegebiete

Als zusätzliches Flächenpotential für mögliche Gewerbeansiedlungen wird eine Erweiterung des Gewerbegebiets entlang der Fürstenwalder Straße nach Nordosten dargestellt. Es handelt sich hier um eine Sicherung von Flächen für den langfristigen Bedarf. Eine weitere kleine Erweiterungsfläche findet sich an der westlichen Seite von Selchow.

Langfristige Vorsorge

Weitere Gewerbebetriebe befinden sich an gewachsenen Gewerbestandorten im Gebiet der Kernstadt Storkow an der Schützenstraße, an der Reichenwalder Straße und an der Bugker Chaussee (Betonwerk), im Ortsteil Görsdorf am Buscher Weg, in Selchow am Eichholzer Weg, in Philadelphia nördlich der Brücke über den Storkower Kanal sowie in Kummersdorf am Baggersee östlich der Ortschaft. Diese Flächen werden bestandsorientiert ebenfalls als gewerbliche Bauflächen dargestellt, jedoch in ihrer Flächenausdehnung nur geringfügig erweitert.

Keine größeren
Gewerbegebietserweiterungen
an anderen Standorten

6.2.5 Flächen für den Tourismus

Die Stadt Storkow (Mark) ist aufgrund ihrer Freiraumqualitäten und Wasserlagen für den Tourismus attraktiv. Der Große Storkower See und der Scharmützelsee eignen sich besonders für Floß- und Kanufahrten sowie den Ruder- und Wassersport. Die umliegenden Landschaftsräume laden zu Radtouren, zum Reitsport und zu Ferien auf dem Bauernhof ein. Dieser landschaftsverträgliche Tourismus soll weiter gestärkt werden. Der Flächennutzungsplan trägt hierzu insofern bei, als er bauliche Entwicklungen weitestgehend in Bereiche lenkt, die naturschutzfachlich vergleichsweise unproblematisch sind.

Stärkung des Tourismus,
indirekt durch Freihaltung
wertvoller Landschaftsräume...

Weiterhin stellt der Flächennutzungsplan einige Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ im Flächennutzungsplan. Dort können je nach Standort-eignung unterschiedliche der Förderung des Tourismus dienende Nutzungen entwickelt werden, ohne auf der abstrakten Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits eine abschließende Festlegung zu treffen. Dabei soll i.d.R. eine Beherbergungsnutzung berücksichtigt werden, die sich hinsichtlich ihres Umfangs und ihrer Ausprägung je nach Standort unterscheiden kann. Ergänzend kommen Nutzungen wie Boots- oder Fahrradverleihe, Gastronomie, Museen oder kleinere Tierhaltungen in Frage.

... und direkt durch
Flächensicherung

6.2.6 Flächen für die Energiewirtschaft

Photovoltaik-Anlagen

Die Stadt Storkow (Mark) hat eine Fläche von über 180 km² und eine geringe Bevölkerungsdichte. Daher gibt es viele Flächen, die potentiell für Photovoltaik-Freiflächenanlagen geeignet sein könnten. Solche Anlagen beanspruchen große Flächen, schließen andere Nutzungen ganz oder teilweise aus und können wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft haben. Planungsrechtlich sind sie als Gewerbebetriebe einzustufen.

Photovoltaik als gewerbliche
Flächennutzung

Das Land Brandenburg hat in der Energiestrategie 2040 das Ziel formuliert, die Photovoltaik bis 2040 auf eine installierte Nennleistung von 33 GW auszubauen. Insbesondere soll die Nutzung von Dachflächen und Stellplatzanlagen vorangetrieben werden; dennoch wird die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in erheblichem Umfang erforderlich sein. Regionale oder auf einzelne Gemeinden bezogene Ziele legt die Energiestrategie nicht fest. Auch ein Anteil der Freiflächenphotovoltaik an der Gemeindefläche wird nicht bestimmt oder empfohlen.

Energiestrategie des Landes

Um einen sinnvollen ‚Storkower Beitrag‘ zum o.g. Ziel zu bestimmen, wurde eine grobe Abschätzung des dafür erforderlichen Flächenbedarfs durchgeführt: Dazu wird angenommen, dass je 1 MW zu installierender Leistung 1 – 1,5 ha in Anspruch genommen werden müssen. Bei 33 GW für das Land Brandenburg würden dafür 33.000 bis 49.500 ha benötigt. Die Fläche der Stadt Storkow (Mark) mit 180,7 km² macht etwa 0,61% der 29.476 km² des Landes Brandenburg aus. Rechnet man diesen Anteil auf die insgesamt erforderliche Fläche für Photovoltaikanlagen um, müssten im Stadtgebiet bis 2040 Photovoltaik-Anlagen im Umfang von 200 bis 300 ha mit einer Leistung von rund 200 MW errichtet werden.

Möglicher Beitrag der Stadt
Storkow zur Bedarfsdeckung

Damit wäre bei „Gleichbehandlung“ aller Gemeinden in Brandenburg ein Flächenbedarf von etwa 83 bis 183 ha für zusätzliche Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Storkow (Mark) anzunehmen.

Abzuziehen davon wären Anlagen der Dachflächen-Photovoltaik, wie sie in den meisten Siedlungsflächen integriert werden können und insbesondere auf Gewerbegebäuden und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden zunehmend auch errichtet werden. Inwieweit solche Anlagen bis 2040 realisiert sein werden, ist nicht vorhersehbar. Als konservative Annahme wird hier ein Maß von 10 ha zugrunde

Beitrag der Dachflächen-
Photovoltaik

gelegt (zum Vergleich: allein im geplanten Gewerbegebiet Neu Boston 3 können bis zu 12 ha Dachflächen neu entstehen).

Vorhandene und geplante Freiflächen-Photovoltaikanlagen innerhalb der Baugebiete werden dagegen lediglich als Zwischennutzung betrachtet und nicht in Abzug gebracht.

Derzeit besteht in Storkow eine Freiflächenanlage, die auch per Bebauungsplan gesichert ist, den „Solarpark Bugker Chaussee“. Insgesamt sind dort 21,4 ha für Photovoltaik-Freiflächenanlagen ausgewiesen; 70% dieser Fläche (15 ha) dürfen mit entsprechenden Modulen überbaut werden. Die zunächst geplante Anlagenleistung beträgt 8 MW.

Eine bestehende...

Derzeit befindet sich ein Bebauungsplan für drei Anlagen im westlichen Gemeindegebiet in Aufstellung. Die Anlagen würden südwestlich von Schwerin, nordwestlich von Selchow und nordwestlich von Klein Schauen, unweit der Marina am Wolziger See entstehen. Die Geltungsbereiche des Aufstellungsbeschlusses umfassen zusammengenommen 92,3 ha.

... und mehrere geplante PV-Freiflächenanlagen

In Abstimmung mit dem Ortsbeirat wurden zwei Flächen im Ortsteil Bugk identifiziert, für die eine Nutzung zu Photovoltaikzwecken darstellbar erscheint und gewünscht ist.

Alle diese Anlagen müssen allerdings wegen ihrer Lage im Landschaftsschutzgebiet ein Zustimmungsverfahren durchlaufen. Um den Abschluss des Flächennutzungsplanverfahrens für die Gesamtstadt daran nicht zu koppeln, werden diese Standorte von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ausgenommen, um diese „weißen Flächen“ im Nachgang durch einzelne Änderungen des Flächennutzungsplans zu füllen.

Batteriespeicher

Derzeit läuft eine Planung für einen Batteriespeicher-Standort. Dieser liegt zwischen der Kernstadt Storkow und der Ortschaft Groß Schauen, an der Bundesstraße B 246 und der Hochspannungsleitung. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan von den Darstellungen ausgenommen. Hintergrund ist insbesondere, dass ein Zustimmungsverfahren nach den Kriterien der LSG-Verordnung durchlaufen werden muss. Um den Fortgang des Gesamtverfahrens daran nicht koppeln, soll diese „weiße Fläche“ durch eine nachfolgende Änderung des Flächennutzungsplans gefüllt werden.

Windenergie

Im Vorentwurf zum sachlichen Teilregionalplan für Erneuerbare Energien ist im Stadtgebiet von Storkow (Mark) kein Vorranggebiet für Windenergie vorgesehen. Windenergieanlagen können jedoch als sonstige Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Die Stadt Storkow liegt zu knapp 96 % ihrer Fläche in Landschaftsschutzgebieten, so dass der Errichtung von Windrädern generell dieser Belang entgegenstehen würde.

6.2.7 Flächen für landwirtschaftliche Betriebe

Im Außenbereich der Gemeinde finden neben mehreren Standorten der Tier- und/oder Pflanzenproduktion auch sonstige gewerbliche Nutzungen, die aus früheren landwirtschaftlichen Produktionsgemeinschaften (LPG) hervorgegangen sind. Soweit es sich um Landwirtschaftsbetriebe im Sinne von § 201 BauGB handelt, bedürfen sie – auch im Landschaftsschutzgebiet – keiner gesonderten Darstellung im Flächennutzungsplan, ihre weitere Entwicklung unterliegt den Regelungen des § 35 BauGB.

Größere gewerbliche Tiermastanlagen sind dagegen als Gewerbebetriebe einzustufen. Soweit ihre Größe die Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplans überschreitet und ihr Fortbestand nicht in Frage gestellt werden soll, werden sie in der Planzeichnung als Sonderbauflächen mit entsprechender Zweckbestimmung („Tierhaltung“ oder „Landwirtschaft“) dargestellt, auch um einer schleichenden Weiterentwicklung zu einem nicht integrierten Gewerbegebiet entgegenzuwirken. Wo eine solche Entwicklung bereits stattgefunden hat und ihr Fortbestand nicht in Frage gestellt werden soll, werden sie als Gewerbegebiete dargestellt, wobei flächenmäßige Erweiterungen i.d.R. eng begrenzt werden.

Die Geflügelmastanlage der Firma Plukon, im Außenbereich nordöstlich der Kernstadt Storkow am Ortsausgang in Richtung Kolpin gelegen, ist Teil eines gemeindeübergreifenden Gewerbebestands. Der größere Betriebsteil mit der Hauptzufahrt liegt unmittelbar jenseits der Gemeindegrenze in Reichenwalde. Dort sind vor allem der Fleischverarbeitungsbetrieb der Firma Plukon und die Almeva Metalltechnik ansässig. Der Standortbereich im Storkower Gemeindegebiet wird im Flächennutzungsplan wegen seiner speziellen Prägung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ dargestellt; andere allgemein gewerbliche Nutzungen sollen auf dieser isoliert und peripher gelegenen Fläche nicht ermöglicht werden.

Innerhalb der Ortslagen oder unmittelbar an deren Rand können landwirtschaftliche Betriebe, aber auch kleinere Tierhaltungsbetriebe wie z.B. Pferdehöfe als Teil des dörflichen Gefüges in gemischten Bauflächen – beziehungsweise daraus entwickelten Dorfgebieten oder dörflichen Wohngebieten – eingeordnet und in die Darstellung von gemischten Bauflächen einbezogen werden. Soweit sie als Gewerbebetriebe zu beurteilen sind, muss ihre Verträglichkeit im dörflichen Gefüge jedoch sichergestellt sein. Ob dies der Fall ist, kann im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht im Einzelnen geprüft werden. Nötigenfalls wären in einem künftigen Bebauungsplan geeignete Festsetzungen, z.B. zur Anzahl der Tiere, zu treffen.

6.3 Flächen für Einkauf und Versorgung

Das Begriffspaar 'Einkauf und Versorgung' umfasst hier die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen, periodischen und aperiodischen Bedarfs. Andere Aspekte der Versorgung der Bevölkerung (Gesundheits- und soziale Dienstleistungen, Bildungseinrichtungen, kommunale Dienste, Flächen für Kinderspiel und Erholung) sind Gegenstand der nachfolgenden Kapitel. Zur Versorgung mit Strom, Wasser und Abwasser und Wärme sowie zur Abfallentsorgung siehe Kapitel 6.11.

Einzelhandelsstandorte und haushaltsorientierte Dienstleistungen beschränken sich in Storkow weit überwiegend auf den Bereich zwischen Storkower Kanal und Bahnhof. Einrichtungen des – teils großflächigen – Lebensmitteleinzelhandels finden sich nahezu ausschließlich zwischen dem Standort des Lebensmitteldiscounters NORMA an der Burgstraße und dem der Einzelhändler ALDI Nord und Rossmann an der Goethestraße. An der Gerichtstraße befindet sich ein Baumarkt. Kleinere Ladengeschäfte, Dienstleister und gastronomische Betriebe finden sich entlang der Ernst-Thälmann-Straße, der Rudolf-Breitscheid-Straße, am Marktplatz, entlang der Straße 'Altstadt' sowie in den 'Amtshöfen' an der Burgstraße. Einige wenige kleinere Standorte finden sich an anderen Stellen der Kernstadt. In den äußeren Ortsteilen sind lokale Versorgungseinrichtungen gleich welcher Art praktisch nicht mehr vorhanden.

Als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ soll die Kernstadt Storkow die Funktionen der Grundversorgung für ihren Einzugsbereich vorhalten. In ihrem Zentralen Versorgungsbereich kann die Errichtung oder Erweiterung großflächiger

Einzelhandel und haushaltsnahe Dienstleistungen

Konzentration der Versorgung auf den städtischen Kernbereich

Aufgabe der Stadt als grundfunktionaler Schwerpunkt

Einzelhandelseinrichtungen mit bis zu 2.500 m² Verkaufsfläche zugelassen werden, wobei die Beschränkung auf einen Mindestanteil von 75 % der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Ziel 2.12 des LEP HR sich nur auf 1.500 m² Verkaufsfläche bezieht (s. Kap. 4.2.8).

Berücksichtigung des Einzelhandelskonzepts

Weiterhin ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Storkow als sonstige, von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. Danach umfasst der Zentrale Versorgungsbereich im Wesentlichen den Bereich zwischen dem Storkower Kanal und der Rudolf-Breitscheid-Straße sowie die Einzelhandelsstandorte an der Burgstraße. Dieser soll bei künftigen Entscheidungen der Stadt als vorrangiger Standort der Versorgung des Einzugsbereichs für den täglichen und periodischen Bedarf entwickelt werden und die Funktionen Einkauf und Versorgung (Nahversorgung, Dienstleistungen, Banken, Beratung, Ärzte, Apotheke etc.) sowie gastronomische Angebote bündeln. Außerhalb dieses Bereichs sollen keine nicht-integrierten Einzelhandelsstandorte gleich welchen Sortimentsbereichs ermöglicht werden.

Darstellung im FNP, Entwicklungsgrundsatz

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen im zentralen Versorgungsbereich an den Hauptstraßen der Stadtmitte als gemischte Bauflächen dar. Entwicklungsgrundsatz Nr. 3 stellt klar dass Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe in Bebauungsplänen nur im Rahmen der Ziele und Grundsätze des LEP HR und nur in Übereinstimmung mit dem städtischen Einzelhandelskonzept entwickelt werden können. Damit wird eine Konzentration der örtlichen Versorgungsfunktionen auf diesen auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, für Bewohner der Kernstadt auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad am besten erreichbaren Standort unterstützt.

Geringe Tragfähigkeit für Versorgungseinrichtungen in den äußeren Ortsteilen

In den äußeren Ortsteilen wird wegen ihrer jeweils geringen Bevölkerungszahl nicht die Tragfähigkeit für Versorgungsstandorte von einiger Bedeutung gesehen. Mobile Verkaufswagen sowie ein Mindestangebot im öffentlichen Verkehr sollen dort eine auch für die weniger mobile Einwohnerschaft erreichbare Versorgung ermöglichen.

6.4 Flächen für soziale und Bildungseinrichtungen

6.4.1 Kinderbetreuungseinrichtungen

In der Stadt Storkow (Mark) sind fünf Kindertagesstätten vorhanden:

- Kernstadt Storkow, AltstadtKita „Heinz Sielmann“
- Kernstadt Storkow, Evangelischer Kindergarten
- Kernstadt Storkow, Kita „Storkower Strolche“
- Ortsteil Groß Schauen, Kita Groß Schauen
- Ortsteil Kummersdorf, Kita „Kanalkieker“

Insgesamt besteht damit eine Kapazität von 371 Kita-Plätzen.

Kindertagesstätten - Bestand

Weiterhin betreibt die Stadt Storkow (Mark) in der Ortslage Karlslust mit dem „Horthaus Würfelkids“ einen Hort für Grundschulkinder, der an die Europaschule angegliedert ist.

Horte

Kindertagesstätten können sowohl in den Wohnbauflächen als auch in den gemischten Bauflächen des Flächennutzungsplans sowie in Gemeinbedarfs- und Sonderbauflächen mit entsprechender Zweckbestimmung bedarfsgerecht entwickelt werden. Die Darstellung der Standorte durch Symbol gibt dem Ziel Ausdruck, diese Standorte bei Eintreten eines Planerfordernisses bauleitplanerisch zu sichern. Derzeit ist eine stabile Entwicklung der Kinderzahlen und damit des Betreuungsbedarfs zu erwarten. Verlegungen, Neueröffnungen oder Schließungen von Standorten sind nicht geplant.

Die Kindertagespflege ist ein Betreuungsangebot vorrangig für Kinder unter drei Jahren, das überwiegend von Privatpersonen in eigenen oder gemieteten Räumen durchgeführt wird. Einrichtungen der Tagespflege werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Tagespflege

6.4.2 Schulen

Die Europaschule in der Kernstadt Storkow umfasst sowohl eine Grundschule als auch eine Oberschule (Sekundarstufe I). Sie ist in städtischer Trägerschaft. Der Schulstandort wird im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildung“ dargestellt.

Europaschule in Storkow

Für die Grundschule, die zuletzt mit 417 Schülern und rechnerisch 2,5 bis drei Zügen (Klassen pro Jahrgang) betrieben wurde, wird nach dem Schulentwicklungsplan des Landkreises Oder-Spree für den Planungszeitraum 2022 bis 2027 – derzeit in Entwurfsfassung – mit bis zu 576 Schülern in 4 Zügen bzw. 25 Klassen gerechnet.

Grundschulzweig

Als ‚Oberschule mit kooperativem Modell‘ bietet dieser Zweig der Europaschule die Möglichkeit, einen Haupt- oder Realschulabschluss zu erwerben. Das Abitur kann unter anderem am Oberstufenzentrum Fürstenwalde erworben werden. Für die Sekundarstufe I rechnet der Schulentwicklungsplan mit einem Wachstum von 193 Schülern auf maximal 260 Schüler, bzw. von 1,5 auf bis zu 2,5 Züge bzw. 11 Klassen.

Sekundarstufe I

Beide Schulzweige sind in ihrem Bestand gesichert, die Entwicklung eines zusätzlichen Schulstandorts ist weder im Schulentwicklungsplan noch von Seiten der Stadt Storkow (Mark) vorgesehen. Da den künftig maximal zu erwartenden 35 Klassen derzeit nur Raumkapazitäten für 29 Klassen gegenüberstehen, plant die Stadt Storkow (Mark) einen Ergänzungsbau. Der Schulentwicklungsplan sieht darüber hinaus Investitionen in einen Basketballplatz, einen Aufzugseinbau in Gebäudeteile mit mehr als zwei Geschossen sowie die Verlegung eines Breitbandanschlusses vor. Diese Planungen können auf dem bestehenden Schulgelände Platz finden.

Erweiterungsabsichten

Derzeit ist nicht erkennbar, dass Schulstandorte in der Umgebung verlegt, neu eröffnet oder geschlossen würden. Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans, die ebenfalls eine stabile bis leicht wachsende Bevölkerungsentwicklung zur Orientierung haben, ergeben sich keine Auswirkungen.

Neben dem Angebot an öffentlichen Schulen besteht im Ortsteil Bugk der Standort der „CHANCE Jugendhilfe und Therapie gGmbH“. Jugendlichen, die an Drogen sucht leiden, wird hier ein betreutes Wohnen mit Therapie sowie eine Oberschulbildung mit besonderer Betreuung angeboten. Die Einrichtung ist auf Jugendliche mit spezifischen Herausforderungen zugeschnitten und hat keinen örtlich bestimmten Einzugsbereich. Der künftige Flächenbedarf dieser Einrichtung ist daher nicht von der lokalen Bevölkerungsentwicklung abhängig. Der Standort soll aber ausdrücklich erhalten werden. Um langfristig eine Flexibilität bei der Entwicklung des jugendbezogenen Angebotes beizubehalten, stellt der Flächennutzungsplan hier eine Gemeinbedarfsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung dar.

CHANCE-Jugendhilfe in Bugk

6.4.3 Jugendbetreuungseinrichtungen

In der Stadt Storkow (Mark) sind neun Jugendbetreuungseinrichtungen (Jugendclubs) vorhanden, und zwar in Bugk, Görsdorf, Groß Schauen, Kehrigk, Kummersdorf, Limsdorf, Rieplos, Schwerin und Storkow (Kernstadt). Diese sollen als wichtige Standorte der örtlichen Daseinsvorsorge erhalten bleiben und werden deshalb mit einem Standortssymbol im Flächennutzungsplan dargestellt. In den dargestellten

Bestandssicherung für Jugendclubs

Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen können die vorhandenen Standorte bei Bedarf auch erweitert oder neue Standorte begründet werden.

Nordöstlich der Kernstadt Storkow befindet sich die Evangelische Jugendbildungs- und Begegnungsstätte Hirschluch, eine Bildungseinrichtung, die vor allem Ferienlager-, Schullandheim- und ähnliche Bildungsaufenthalte in Gruppenformaten anbietet. Sie soll in ihrem Bestand gesichert werden. Um langfristig eine Flexibilität bei der Entwicklung des jugendbezogenen Angebotes beizubehalten, stellt der Flächennutzungsplan hier eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendbildung und Jugendbetreuung“ dar.

Jugendbildungs- und Begegnungsstätte Hirschluch

6.5 Flächen für Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen

Die haus- und fachärztliche Versorgung in Storkow (Mark) wird durch niedergelassene Ärztinnen und Ärzte (Allgemeinmedizin, Gynäkologie, Zahnmedizin, Kinderarzt) mit Praxen in der Kernstadt Storkow sowie durch weitere medizinische Angebote (Apotheke, Hebamme, Physiotherapie, Medizinische Fußpflege) gewährleistet. Gebäude und Räume für diese Nutzungen können in den dargestellten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen des Flächennutzungsplans ermöglicht werden. Die Gesundheitsversorgung wird ergänzt durch spezialisierte Angebote vor allem in Bad Saarow, Beeskow und Königs Wusterhausen. Die voraussehbaren Bedürfnisse der örtlichen Bevölkerung bezüglich der ambulanten ärztlichen Versorgung können dadurch abgedeckt werden.

Ärztliche Versorgung

Die nächstgelegenen Krankenhausstandorte des Landkreises Oder-Spree mit unterschiedlichen Fachrichtungen finden sich in Bad Saarow, Beeskow und Königs Wusterhausen. In südlicher Richtung ist die Spreewaldklinik Lübben als Klinik des Landkreises Dahme-Spreewald zu erreichen. In Storkow sind keine Krankenhausstandorte vorhanden oder geplant.

Krankenhausversorgung

Der prognostizierte Anteil von älteren Einwohnerinnen und Einwohnern lässt einen erhöhten Bedarf für betreute Wohnmöglichkeiten und Pflegeeinrichtungen erwarten. Während Formen altengerechten und betreuten Wohnens sowie kleinere Pflegeeinrichtungen in den dargestellten Wohnbauflächen und den gemischten Bauflächen entwickelt werden können, benötigen größere Pflegeeinrichtungen eigene Standorte. Der Flächennutzungsplan stellt deshalb den Standort der Wohn- und Pflegeeinrichtung „Zuhause am Storkower See“ in der Ortslage Karlslust als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung dar.

Betreutes Wohnen, Pflegeeinrichtungen

6.6 Flächen für kommunale Dienste und Nutzungen

Die Kernstadt Storkow verfügt als Sitz der Verwaltung über ein Rathaus mit Räumlichkeiten für die Sitzungen politischer Gremien und Veranstaltungen. Der Standort wird wegen seiner geringen Flächenausdehnung durch ein Standortssymbol in der umgebenden Baufläche nördlich der Rudolf-Breitscheid-Straße dargestellt.

Rathaus

Die Standorte der freiwilligen Feuerwehr Storkow (Mark) gegenüber vom Rathaus sowie in den Ortschaften Alt-Stahnsdorf, Bugk, Görsdorf, Groß Eichholz, Groß Schauen, Kehrigk, Klein Schauen, Kummersdorf, Limsdorf, Möllendorf, Philadelphia, Rieplos, Schwerin, Selchow und Wochowsee werden ebenfalls durch ein Symbol  innerhalb von Bauflächen oder Grünflächen dargestellt. Zusätzliche Standorte sind nicht vorgesehen. Das gleiche gilt für die in den Ortsteilen vorhandenen Dorfgemeinschaftshäuser.

Feuerwehrstandorte und Dorfgemeinschaftshäuser

Die folgenden Friedhöfe im Gemeindegebiet werden bestandsorientiert als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt:

Friedhöfe

Alt-Stahnsdorf und Neu-Stahnsdorf, Bugk, Görsdorf, Groß-Eichholz und Kolonie Groß Eichholz, Groß Schauen, Kehrigk, Klein Schauen, Kummersdorf, Limsdorf, Möllendorf und Schwenow (Waldfriedhof) im OT Limsdorf, Philadelphia, Rieplos, Schwerin, Storkow, (Städtischer Friedhof, Jüdischer Friedhof, Friedhof Neu Boston), Wochowsee.

6.7 Flächen für Kinderspiel und Erholung

6.7.1 Spielplätze

Für die Begegnung und das soziale Lernen sind die in den Ortsteilen vorhandenen Kinderspielplätze von besonderer Bedeutung. Die Standorte sollen erhalten werden. Neue Standorte sind nicht geplant. Der Flächennutzungsplan stellt die folgenden Spielplätze mit dem entsprechenden Standortsymbol als Teil größerer Baugebiete oder Grünflächen bzw. als Zweckbestimmung von Flächen für den Gemeinbedarf dar:

Bestandssicherung

- Spielplatz Alt-Stahnsdorf
- Spielplatz Bugk
- Spielplatz Görsdorf
- Spielplatz Groß Eichholz
- Spielplatz Kehrigk
- Spielplatz mit Bolzplatz Limsdorf
- Spielplatz Möllendorf
- Spielplatz Selchow
- Spielplatz am Stadtanleger Storkow in Storkow
- Spielplatz Scheunenviertel in Storkow
- Spielplatz mit Skateanlage/Freizeitpark an der Seepromenade in Storkow
- Spielplatz Wohnanlage Theodor-Storm-Straße in Storkow
- Spielplätze an der Kurt-Fischer-Straße in Storkow

Der auf Kinder ausgerichtete Mitmach-Park „Irrlandia“ ist hier trotz eines verhältnismäßig hohen Grünanteils nicht aufgeführt. Da er gewerblich betrieben wird und nicht als wohnortnaher und kostenloser Spiel- und Treffpunkt für Kinder einfach zugänglich ist, wird er in die angrenzende gewerbliche Baufläche einbezogen.

6.7.2 Grünflächen

In einer Gemeinde, die vor allem durch Gebiete offener Bauweise gekennzeichnet ist, verfügt eine Vielzahl von Einwohnern über einen Gartenzugang. Außerdem sind die Freiräume des Außenbereichs aus den meisten Siedlungsgebieten auf kurzen Wegen erreichbar. Eine angelegte Parkanlage besteht in der Kernstadt Storkow mit dem Schützenplatz. Für die Einwohner der Kernstadt sind außerdem die Wiesen an der Burg als Erholungsmöglichkeit von Bedeutung. Weitere öffentliche Grünflächen finden sich in einigen Ortskernen in Form von Dorfangern oder vergleichbaren Freiflächen, so in den Ortschaften Alt-Stahnsdorf (ehemaliger Gutsark), Bugk, Groß Eichholz, Groß Schauen, Kehrigk, Klein Schauen, Limsdorf, Möllendorf und Wochowsee. Eine Sonderstellung nimmt der (private) Park der Villa Hubertushöhe ein, der zeitweise öffentlich zugänglich ist.

Parkanlagen, Dorfanger und Festwiesen

In Ortslagen mit dörflichen Baustrukturen sind regelmäßig tiefe Gartenzonen vorzufinden, die den linearen Bebauungszusammenhang zur dahinterliegenden Bebauung oder zur freien Landschaft abgrenzen. Wo solche Strukturen noch zusammenhängend bestehen, sollen sie erhalten werden

Gartenzonen an den Ortsrändern

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als Grünflächen mit den jeweiligen Zweckbestimmungen dar, z.B. als „Parkanlage“, „Dorfanger“ oder „Gärten“. Eine Unterscheidung in öffentliche und private Grünflächen ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

6.7.3 Strandbad Storkow sowie Badestellen

Ein besonderer Standort für die Naherholung sowohl der Bewohnerschaft als auch für Gäste ist das Strandbad Storkow am Großen Storkower See. Der Flächennutzungsplan stellt dieses als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Strandbad“ dar. An den Seen der Stadt gibt es zahlreiche Badestellen, die für die Naherholung von

Bedeutung sind. Entsprechend der tatsächlich geringen baulichen Prägung sind die als Grünflächen mit Zweckbestimmung „Badestelle“ dargestellt.

6.7.4 Klein- und Freizeitgärten

Weiterhin werden Klein- und Freizeitgärten im Flächennutzungsplan dargestellt. Die größten Anlagen dieses Typs befinden sich in Storkow-Karlslust (Birkengrund), Storkow-Altstadt (Westlich der Schleuse beiderseits des Kanals sowie an der Feldstraße). Hinzu kommen einige mittelgroße Standorte sowie verschiedene kleinere Flächen in Alt-Stahnsdorf, Görsdorf-Busch, Groß Eichholz, und Limsdorf. Die bestehenden Standorte sollen – auch wegen ihrer Bedeutung für die Erholung – erhalten und gesichert werden. Unabhängig von ihrer Rechtsform werden sie im Flächennutzungsplan, soweit sie größer als 0,5 ha sind, bestandsorientiert als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kleingarten“ dargestellt. Neue Kleingartenflächen sind nicht vorgesehen. Die Anlage in Busch wird nach Westen erweitert. Auch auf Flächen, die nicht den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes unterliegen, soll die Größe von baulichen Anlagen entsprechend begrenzt werden, das Wohnen ist nicht zulässig.

Bestandsorientierte
Darstellung im FNP

6.7.5 Wochenendhausgebiete

Bereiche mit Wochenendhäusern, die sich von Freizeit- und Kleingartenanlagen durch eine intensivere bauliche Nutzung unterscheiden und als Baugebiet gelten, sind in der Kernstadt Storkow mit der Bungalowsiedlung nahe Hubertushöhe, der Anlage „Am Werder“ und kleineren Flächen im Siedlungsbereich Wolfswinkel vorhanden, außerdem in den Ortsteilen Klein-Schauen (Hafen am Wolziger See, Wolziger Straße), Görsdorf („Kolonie Ausbau“, Wolziger Straße) und Schwerin (Weg zum Dobrasee). Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Ferienhausgebiet „Am Kanal“ im Ortsteil Philadelphia wurde noch nicht umgesetzt. Weitere Standorte sind nicht geplant.

Wochenendhausbereiche

Die Wochenendhäuser liegen in der Kernstadt Storkow – mit Ausnahme einiger Häuser im Wolfswinkel – außerhalb des Landschaftsschutzgebiets, in den übrigen Ortsteilen dagegen durchweg innerhalb davon. Im Landschaftsschutzgebiet sind Darstellungen, die dessen Erhaltungszielen zuwiderlaufen, nur zulässig, wenn die zuständige Behörde bzw. das für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Ministerium den Darstellungen zustimmen¹². (s. Kap. 6.8.2).

6.7.6 Festwiesen

In nahezu allen Ortsteilen gibt es Wiesen oder anderweitige Grünflächen, auf denen seit langem auch die örtlichen Festlichkeiten stattfinden. Auch wenn diese Flächen nur sporadisch als Festwiesen genutzt sind und den überwiegenden Teil des Jahres als Grünland genutzt werden, soll die Nutzungsmöglichkeit für die örtliche Gemeinschaft langfristig gesichert werden. Die Darstellung von Grünflächen mit Zweckbestimmung „Festwiese“ zeigt an, dass die Verwaltung in ihrem weiteren Handeln auf diese Sicherstellung hinwirken soll; etwa im Rahmen von Grundstücksgeschäften oder Pachtverträgen.

Festwiesen

6.8 Natur und Landschaft

Die Belange des Landschafts-, Natur- und Umweltschutzes sollen bei allen Vorhaben und Planungen im Gemeindegebiet ihrer besonderen Bedeutung entsprechend berücksichtigt werden. Der Landschaftsplan, der parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitet wird, stellt die wesentlichen Grundlagen, Ziele und Maßnahmen für die Bereiche Natur und Landschaft dar und ist damit das bestimmende

Verknüpfung von
Flächennutzungsplan und
Landschaftsplan

¹² Im Sinne des § 4 Abs. 4 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“ vom 11. Juni 1998 (GVBl. II/98, [Nr. 19], S. 454), zuletzt geändert durch Verordnung vom 30. März 2016 (GVBl. II/16, [Nr. 17]).

sektorale Konzept für diese Aspekte. Darauf aufbauend und in engem Abgleich erfolgten die Aufstellung des Flächennutzungsplans und die Durchführung der Umweltprüfung (s. Teil B).

6.8.1 Flächensparender Umgang mit Grund und Boden

Die Flächennutzungsplanung der Stadt Storkow (Mark) berücksichtigt den gesetzlich gebotenen Vorrang der Innenentwicklung, d.h. die Nutzung schon vorhandener Siedlungsbereiche. Die verträgliche Verdichtung vorhandener Siedlungsbereiche wurde untersucht, ihre Eignung als Flächenreserve erörtert und bei der Planung in Ansatz gebracht. Dies betrifft eine Vielzahl von Einzelgrundstücken im gesamten Gemeindegebiet, die voraussichtlich ohne Bebauungsplan innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile entwickelt werden können.

Vorrang der Innenentwicklung

Hinzu kommen einige größere Innenentwicklungsflächen unterschiedlicher Größe in bestehenden Siedlungszusammenhängen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen dargestellt sind. Sie erscheinen zwar als planungsbedürftig, können aber voraussichtlich durch Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beplant werden.

Vorhandene Freiflächen (Landwirtschaft, Grünflächen, Wald) werden nur in einem für die Siedlungsentwicklung nach den Zielen der Gemeinde unvermeidbaren Umfang in Anspruch genommen (s. Kap. 5.1). Bei der Planung von neuen Bauflächen außerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete wurde auf eine begrenzte Flächeninanspruchnahme, eine maßvolle Größenordnung und ein Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete geachtet, so dass Wald und freie Landschaft möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Begrenzung der Außenentwicklung

6.8.2 Verhältnis zum Landschaftsschutzgebiet

Für die Planung besonders relevant ist der Umgang mit den Landschaftsschutzgebieten (LSG) „Dahme-Heideseen“ und „Scharmützelseegebiet“, deren Grenzen die Siedlungsbereiche der Gemeinde fast vollständig und meist eng umschließen. Die Grenzen der Schutzgebiete werden nachrichtlich übernommen und in die Planzeichnung aufgenommen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans müssen den diesbezüglichen Vorgaben des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) und der LSG-Verordnungen Rechnung tragen.

Verhältnis zum LSG „Dahme-Heideseen“

Die grundsätzliche Regelung ist, dass Bauleitpläne der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde oder durch das für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Ministerium bedürfen, soweit sie Nutzungen vorsehen, die den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes zuwiderlaufen können.¹³ In dem ggf. zu durchlaufenden Zustimmungsverfahren wird die Zustimmungsfähigkeit geklärt. Mit dem Gesetz vom 24. Juli 2025 sind hierzu allerdings einige Ausnahmen geregelt worden, diese gelten vorrangig für im Außenbereich privilegierte Landwirtschafts- und Gartenbaubetriebe, Agri-Photovoltaikanlagen sowie Vorhaben im unmittelbaren Nahbereich der Ortsteile. Bei letzterem ist die Abgrenzung der planungsrechtlich bebaubaren Flächen entscheidend, nicht die physisch vorhandene Bebauung.

Die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan respektiert ganz überwiegend die Grenzen des Schutzgebiets. Bestehende bauliche Nutzungen oberhalb der Darstellungsschwelle von 0,5 ha, deren Fortbestand nicht in Frage gestellt wird und deren Aufgabe und Beseitigung nicht absehbar sind, sollen als Bauflächen bestandsgetreu in dem für alle Flächen gültigen Grad der Generalisierung darzustellen. Auch planungsrechtlich bereits gesicherte Nutzungen werden, soweit die Verwirklichung städtischerseits weiterhin beabsichtigt ist, dargestellt. An einzelnen

¹³ § 4 Abs. 4 der jeweiligen LSG-Verordnung i.V.m. Zuständigkeitserlass vom 22. September 2017.

Stellen sieht der Flächennutzungsplan aktiv bauliche Entwicklungen vor. Nachfolgend werden die Fallkonstellationen und die betroffenen Flächen benannt:

- In Randbereichen einer legal vorhandenen Bebauung kann es bei der Darstellung von Bauflächen, deren Abgrenzung sich an topografischen Merkmalen, Nutzungs- oder Parzellengrenzen orientiert, zu kleinräumlichen Überlappungen mit digital übernommenen Schutzgebietsgrenzen kommen, die sich über solche Merkmale hinwegsetzen. Soweit hier genehmigte Nutzungen vorliegen, genießen diese Bestandsschutz. Im Übrigen können viele dieser Überlappungsbereiche im Falle einer Entwicklung der betreffenden Grundstücke so genutzt werden, dass keine Konflikte mit den Zielen des Landschaftsschutzes entstehen, z.B. als Pflanzflächen oder Gärten. In diesen Fällen werden die Überlappungsbereiche in die angrenzenden Baugebietsdarstellungen einbezogen. Der Flächennutzungsplan steht damit einer entsprechenden Entwicklung nicht entgegen; gleichwohl sind die Ziele des Landschaftsschutzes auf den nachgeordneten Planungs- bzw. Genehmigungsebenen zu beachten.
- Darüber hinausgehend wurden schon bei der Festlegung des Schutzgebiets einige bestehende bauliche Nutzungen im Gemeindegebiet nicht vom Schutzgebiet „ausgespart“. Für einige dieser Flächen sind Darstellungen vorgesehen, die den Bestand nachzeichnen, allerdings dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes zuwiderlaufen können. Dies betrifft u.a. folgende Bereiche (s. auch nachfolgende Tabelle): Die Tierhaltungsanlage nördlich von Rieplos (OT Rieplos), den Sportboothafen und die Wochenendhäuser bei Wolzig, die Wochenend- bzw. Ferienhaussiedlungen an der Wolziger Straße (OT Klein Schauen) bzw. nördlich und südlich von Görsdorf (OT Görsdorf) und die Splittersiedlung Busch (OT Görsdorf), den Standort „Köllnitz“ (OT Groß Schauen).
- An einzelnen Stellen sieht der Flächennutzungsplan aktiv bauliche Entwicklungen im Landschaftsschutzgebiet vor. Dabei handelt es sich um wohnbauliche Ergänzungen in den Randlagen der Ortsteile, die als Ergebnis einer Ermittlung bestehender Baulücken sowie der Innenentwicklungspotentiale und einer darauf aufbauenden Abwägungsentscheidung verfolgt werden. Diese Erweiterungen bedürfen seit dem Gesetz über Verwaltungsvereinfachung in den Bereichen Landnutzung und Umwelt vom 24. Juli 2025 nicht länger einer Zustimmung nach der LSG-Verordnung.

**Kleine Abweichungen in
Randbereichen**

**Splittersiedlungen und
Einzelstandorte in der freien
Landschaft**

Soweit andere angedachte bauliche Entwicklungen einer Zustimmung bedürfen, sind die Flächen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ausgenommen. Das betrifft insbesondere die laufenden Bebauungsplanverfahren für mehrere PV-Freiflächenanlagen sowie eine Batteriespeicheranlage.

Die für eine Darstellung im Flächennutzungsplan vorgesehenen Bauflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets sind zu großen Teilen Nachzeichnungen des baulichen Bestandes. Teils liegt auch ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Sie sind nachfolgend aufgeführt:

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Fläche in ha	OT	Vorgesehene Darstellung	Geltendes Planrecht	Bemerkung
1	Tierhaltungsanlage nördlich Rieplos	5,0	Rieplos	Sonderbaufläche „Tierhaltung“	Außenbereich § 35 BauGB	Bestand vor 1998
2	Sportboothafen bei Wolzig	4,9	Klein Schauen	Sonderbaufläche „Erholung/Wassersport“	B-Plan – SO „Erholung“	Zustimmung erteilt (Schreiben vom 5.12.2006)
3	Wochenendhäuser Wolziger Straße	4,1	Görsdorf/ Klein Schauen	Sonderbauflächen „Erholung“	Außenbereich § 35 BauGB	Bestand vor 1998
4	Wochenendhäuser Kutzingsee	8,1	Görsdorf	Sonderbaufläche „Erholung“	Außenbereich § 35 BauGB	Bestand vor 1998
5	Hofgut „Busch“	2,4	Görsdorf	Sonderbaufläche „Landwirtschaft“	Außenbereich § 35 BauGB	Bestand vor 1998

FNP Storkow (Mark) - Begründung (Entwurf)

6	Hofgut „Busch“ – Viehhaltung	2,5	Görsdorf	Sonderbaufläche „Tierhaltung“	Außenbereich § 35 BauGB	Bestand vor 1998
7	Wohnen am Wochowsee	0,5	Schwerin	Wohnbaufläche	B-Plan – Reines Wohngebiet	Zustimmung erteilt
8	Weg zum Dobrasee	1,0	Schwerin	Sonderbaufläche „Erholung“	Außenbereich § 35 BauGB	Bestand vor 1998
9	Nördliche Spitze Groß Eichholz	0,4	Groß Eichholz	Wohnbaufläche	Innenbereich § 34 BauGB – Ergänzungsfläche im Sinne von § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG	
10	Naturcampingplatz am Grubensee		Kehrigk	Sonderbaufläche mit Waldcharakter „Camping“	Außenbereich § 35 BauGB	
11	Naturcampingplatz am Springsee		Limsdorf	Sonderbaufläche mit Waldcharakter „Camping“	Außenbereich § 35 BauGB	
12	Therapiestätte der CHANCE gGmbH	2,0	Bugk	Sonderbaufläche mit Parkcharakter „Jugendhilfe mit Parkanlage“	Außenbereich § 35 BauGB	(Baulicher) Bestand vor 1998
13	Wohnplatz nördlich Bugk	0,8	Bugk	Wohnbaufläche	Außenbereich § 35 BauGB	Bestand vor 1998
14	Siedlung südwestlich Bugk	2,2	Bugk	Sonderbaufläche „Erholung“	Außenbereich § 35 BauGB	Überwiegend Bestand vor 1998
15	Östlicher Rand Neu Boston	0,9	Storkow	Wohnbaufläche	Innenbereich § 34 BauGB	Im rechtskräftigen FNP Baufläche (Dorfgebiet)
16	Betonwerk Bugker Chaussee (L741)	11,2	Storkow	Gewerbliche Baufläche	Außenbereich § 35 BauGB	(Baulicher) Bestand vor 1998
17	Solarpark Bugker Chaussee	21,6 + 14,2 = 35,8	Storkow	Sonderbaufläche „Photovoltaik“ bzw. Grünflächen „SPE“	Außenbereich § 35 BauGB	Zustimmungsfähigkeit im Bebauungsplanverfahren geklärt
18	Bundeswehrstandort Bugker Chaussee (	8,5 + 72,8 = 81,3	Storkow	Sonderbaufläche „Militär“ bzw. Sonderbaufläche mit Waldcharakter „Militär“	Außenbereich § 35 BauGB	Bestand vor 1998
19	Lagerplatz Fa. Schiemann, Neu-Stahnsdorf	0,6	Alt-Stahnsdorf	Gemischte Baufläche	Außenbereich § 35 BauGB	Bestand vor 1998
20	Standort Köllnitz	2,6	Groß Schauen	Sonderbaufläche „Tourismus“	Außenbereich § 35 BauGB	
21	Wohnplatz „Kiesberg“	1,8	Philadelphia	Gemischte Baufläche	Außenbereich § 35 BauGB	Bestand vor 1998
22	Bebauung am Stork. Kanal, nordöstlich Philadelphia	1,1	Philadelphia	Sonderbaufläche „Erholung“	Außenbereich § 35 BauGB	Bestand vor 1998
23	Dorfgemeinschaftshaus Philadelphia	0,5	Philadelphia	Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr, Soziales)	Innenbereich § 34 BauGB	
24	Gewerbe westl. Kummersdorfer Bag-geesen	3,3	Kummersdorf	Gewerbliche Baufläche	Außenbereich § 35 BauGB	Bestand vor 1998
25	Wohnbaufläche Südrand Schwerin	0,3	Schwerin	Wohnbaufläche	Außenbereich § 35 BauGB	Keine Zustimmungspflicht gem. § 8 Abs. 3a BbgNatSchAG
26	Nördliche Ergänzung Groß Eichholz	0,1	Groß Eichholz	Wohnbaufläche	Außenbereich § 35 BauGB	Keine Zustimmungspflicht gem. § 8 Abs. 3a BbgNatSchAG
27	Wohnungsbau Richtung Bahnhof	1,0	Kummersdorf	Wohnbaufläche	Außenbereich § 35 BauGB	Keine Zustimmungspflicht gem. § 8 Abs. 3a BbgNatSchAG

Soweit eine Zustimmung bzw. Ausgliederung bis zur Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan nicht erreicht werden kann, werden die betroffenen Flächen gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ausgenommen, d.h. sie bleiben in der Planzeichnung „weiß“. Von einer Einbeziehung dieser Flächen in die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft oder als Wald wird abgesehen, da eine Fortführung der aktuellen Nutzung durch eine entgegen stehende Darstellung nicht behindert werden soll. Bis zur Rechtskraft entsprechender FNP-Änderungsverfahren sind Vorhaben in diesen

Von der Darstellung im Flächennutzungsplan ausgenommene Flächen

Bereichen nach den §§ 34 bzw. (überwiegend) 35 BauGB in Verbindung mit den Verordnungen zum Landschaftsschutzgebiet zu beurteilen. Eine (fehlende) Darstellung im Flächennutzungsplan kann solchen Vorhaben nicht entgegengehalten werden. Für legal ausgeübte Nutzungen gilt der Bestandschutz.

6.8.3 Landwirtschafts- und sonstige Freiflächen

Neben Gewässern und Wald sind Landwirtschaftsflächen ein wesentliches Landschaftselement im Gemeindegebiet. Die Abgrenzung der Bauflächen von den Landwirtschafts- und sonstigen Freiflächen ist ein zentraler Inhalt der Flächennutzungsplanung. Die Ausübung der Landwirtschaft erfolgt weitgehend ohne planungsrechtliche Einwirkungsmöglichkeiten der Gemeinde. Zur Einteilung und Nutzung der Landwirtschaftsflächen werden daher keine Festlegungen getroffen. Dies gilt auch für die sonstigen Freiflächen mit gleicher Darstellung im Flächennutzungsplan (Brachflächen, Baumgruppen, die kein Wald sind, Feuchtgebiete...).

Keine Festlegungen zur
landwirtschaftlichen
Nutzung im FNP

Auch baulich genutzte Standorte für die Landwirtschaft (etwa Stallanlagen), und für den Gartenbau (etwa Gewächshäuser), unterliegen den Vorschriften des § 35 BauGB zum Außenbereich. Soweit sie als Landwirtschaftsbetriebe gem. § 201 BauGB einzustufen sind, werden sich in die Darstellung der Landwirtschaftsflächen einbezogen. Soweit sie planungsrechtlich als Gewerbebetriebe einzustufen sind, erhalten sie eine Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft“ oder „Tierhaltung“. Falls für künftige Vorhaben an den Standorten Bebauungspläne erforderlich werden sollten, sind diese dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Im Außenbereich steht der Flächennutzungsplan keiner der dort zulässigen Nutzungen entgegen. Regelungen für diese Flächen sind bei Erforderlichkeit im parallel bearbeiteten Landschaftsplan zu treffen.

6.8.4 Wald

Neben der offenen Landschaft, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird, stellt der Wald ein wesentliches Landschaftselement im Gemeindegebiet dar. Er nimmt wichtige ökologische und wirtschaftliche Funktionen wahr und bietet Erholungsmöglichkeiten. Wesentliches Ziel der Flächennutzungsplanung ist die Nicht-Inanspruchnahme für bauliche Nutzungen. Der vorhandene Wald wird daher in Abstimmung mit der Forstbehörde in Bezug auf die Flächenausdehnung bestandsorientiert dargestellt. Forstfachliche Planungen und Veränderungen des Waldes, wie Holzungen, Aufforstungsflächen oder Umstrukturierungen sind nicht Gegenstand der kommunalen Planung.

Bestandsorientierte
Darstellung von Wald

Bestehende Waldflächen können nur dann als Bauflächen genutzt werden, wenn die zuständige Forstverwaltung eine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht stellt. In dem dazu notwendigen Verfahren werden auch Eingriff und Ausgleich, in der Regel Aufforstungen, geregelt. (s. Teil B - Umweltbericht)

6.8.5 Gewässer

Das Gebiet der Stadt Storkow (Mark) weist eine große Zahl an Seen auf, die vielfach über Fließe und Kanäle verbunden sind. Die Gewässerstruktur ist ein bedeutender Teil des Landschaftsbildes und bietet Erholungsmöglichkeiten für die Bevölkerung. Diese Qualitäten zu schützen ist eine wasser- und naturschutzrechtliche Verpflichtung und für die Lebensqualität unverzichtbar. Der Flächennutzungsplan stellt keine neue, an die Gewässer heranrückende Bebauung dar. Die Seen werden als Wasserflächen, sonstige Gewässer 1. und 2. Ordnung linienhaft als Wasserläufe dargestellt.

Bestandsorientierte
Darstellung von Gewässern,
Freihalten der Ufer

Sonstige Wasserflächen, z.B. Teiche, werden in der generalisierenden Darstellung im Flächennutzungsplan nur dargestellt, wenn sie eine Fläche von mehr als 0,5 ha

umfassen. Kleinere Wasserflächen gehen in der Darstellung von Wald bzw. sonstigen Grünflächen auf.

6.8.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung. Im Zuge der Umweltprüfung (s. Teil B dieser Begründung) wird ermittelt, in welchem Maße der Flächennutzungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet und abgeschätzt, in welchem Umfang Maßnahmen für den naturschutzrechtlich gebotenen Ausgleich solcher Eingriffe erforderlich werden können. In enger Abstimmung mit dem parallel bearbeiteten Landschaftsplan wurden Flächen identifiziert, die für Ausgleichsmaßnahmen besonders geeignet sind. Diese werden auf der Grundlage von § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Ausgleichsflächen) in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans übernommen. Sie erhalten damit die entsprechende Verbindlichkeit für weitere Planungen der Stadt und der beteiligten Träger öffentlicher Belange.

Maßnahmen als Teil der
Eingriffs-Ausgleichs-
Konzeption

Folgende Maßnahmen sind – räumlich deckungsgleich – im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan dargestellt:

Maßnahmen im Einzelnen

Maßnahme	Nummer	Fläche (ha)	Lage	Besonders begünstigte Schutzgüter
Entsiegelung von Flächen	M EF1	0,94	Gemarkung Storkow, Am Forsthaus	Arten und Biotope, Boden, Fläche, Wasser
	M EF2	0,86	Gemarkung Storkow, östlich Küchensee	
	M EF3	0,64	Gemarkung Limsdorf, südlich Langer See	
	M EF4	0,12	Gemarkung Limsdorf, nördlich Krummer See	
	M EF5	2,37	Gemarkung Limsdorf, nördlich Kleiner Milasee	
	Summe	4,93		
Neuanlage und dauerhafte Erhaltung von Grünland	M AG1	10,41	Gemarkung Selchow, Nordufer des Schweriner Sees	Arten und Biotope, Boden, Wasser
	M AG2	7,57	Gemarkung Storkow, westlich der Stadt	
	M AG3	11,11	Gemarkung Bugk, südlich der Ortslage	
	Summe	19,09		
Extensivierung von bereits bestehendem Grünland	M EG1	5,45	Gemarkung Groß Eichholz, südlich der Ortslage nahe der Plangebietsgrenze, westliche Fläche	Arten und Biotope, Boden
	M EG2	4,24	Gemarkung Groß Eichholz, südlich der Ortslage nahe der Plangebietsgrenze, östliche Fläche	
	M EG3	13,67	Gemarkung Selchow, Woppusch-Halbinsel	
	M EG4	2,59	Gemarkung Philadelphia, westlich am Storkower Kanal	
	M EG5	10,71	Gemarkung Storkow, westlich der Stadt	
	Summe	36,66		
	M AL1	1,93	Gemarkung Kehrigk, entlang der Groß Eichholzer Straße	

Maßnahme	Num- mer	Fläche (ha)	Lage	Besonders begünstigte Schutzgüter
Wiederanlage historischer und Nachpflanzung beste- hender Allen	M AL2	2,46	Gemarkung Selchow, südlich der Ortslage, entlang der Selchower Dorfstraße	Arten und Biotope, Landschaftsbild und Erholung
	M AL3	1,25	Gemarkung Groß Schauen, entlang der Philadel- phiaer Straße	
	M AL4	1,67	Gemarkung Groß Eichholz, südlich der Ortslange	
	M AL5	2,6	Gemarkung Limsdorf, südlich der Ortslage	
	Summe	9,91		
Aufforstung naturnaher Laubmischwälder und Entwicklung strukturrei- cher Waldmäntel	M AW1	5,41	Gemarkung Alt Stahnsdorf, westlich der Ortslage	Boden, Arten- und Biotope, Wasser, Landschaftsbild und Erholung
	M AW2	2,31	Gemarkung Groß Eichholz, südlich der Ortslage	
	Summe	7,72		
Extensive Beweidung von strukturreichem Grünland	M BG1	12,27	Gemarkung Storkow, Wiesenflächen südlich der Burganlage	Boden, Arten- und Biotope, Wasser, Landschaftsbild und Erholung
	Summe	12,27		
GESAMT	SUMME	100,58		

Die benannten Flächen müssen nicht unmittelbar gesichert oder den Maßnahmenzielen entsprechend entwickelt werden. Die Maßnahmen zum Eingriffsausgleich müssen nachgewiesen sein, wenn die Eingriffe (etwa beim Vollzug eines Bebauungsplans) tatsächlich erfolgen.

Die unterschiedlichen Flächen und Maßnahmen können es erleichtern, konkret Eingriffe – etwa durch Versiegelung, Beeinflussung von Grundwasserständen oder Rodung von Gehölzen – passgenau auszugleichen.

Die Maßnahmen sind zum Teil originäre Planungen der Stadt Storkow (Mark) im Rahmen des Landschaftsplans, teils durch private und gewerbliche Anbieter ausdrücklich vorgeschlagen worden. Hierdurch ist auch die Verfügbarkeit der Flächen als sehr zuverlässig einzuschätzen.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wird bewusst ein Mehrfaches der bei vollständiger Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Neuplanungsflächen erforderlichen Ausgleichsflächen dargestellt. Damit kann die Stadt im Bedarfsfall zeitgleich in Kontakt mit den Eigentümern und Pächtern/Nutzungsberechtigten mehrerer Flächen in Kontakt treten, um deren Mitwirkungsbereitschaft frühzeitig in Erfahrung zu bringen und Verzögerungen zu vermeiden.

Unabhängig davon kann die Stadt solche Maßnahmeflächen auch als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen entwickeln und diese Leistungen in einem Ökokonto im Sinne von § 16 BNatSchG erfassen.

Zahlreiche Flächen im Stadtgebiet sind aus anderen Planungen – die nicht zwingend in der Stadt selbst verortet sein müssen – bereits für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gebunden. Diese stehen für die vorliegende Planung nicht zu Verfügung und werden deshalb nicht als Darstellungen in den Flächennutzungsplan übernommen; in der Begründung des Landschaftsplan wird jedoch darauf hingewiesen.

**Unterschiedliche Arten von
Maßnahmen und ein
Mehrfaches an Puffer**

**Bereits gebundene
Ausgleichsflächen**

6.9 Flächen für Sport und Bewegung

In den Ortsteilen der Stadt Storkow (Mark) sind folgende Sportanlagen unterschiedlicher Größe und Ausstattung vorhanden:

Sportplätze

- Alt-Stahnsdorf, Sportplatz mit Fußballplatz (ein Normspielfeld, ein Trainingsfeld in Normalfeldgröße und ein Kleinspielfeld) und einem Beachvolleyballspielfeld
- Bugk: Trainingsanlagen für Reitsport (Außen-Platz)
- Storkow: Sportplatz als Fußballplatz mit einem Normspielfeld, einem Trainingsfeld in Normalfeldgröße, einem Kleinspiel- sowie einem Minispielfeld; weiterhin die Sportanlagen der Europaschule (Sporthalle mit Markierungen für Hallen-Ballsportarten, Außensportanlage mit einer Laufbahn, einer Weitsprunganlage, einem Ballspielfeld sowie einem Beachvolleyballfeld); weiterhin Außenschießstand
- Schwerin: Trainingsanlagen für Reitsport (Halle und Außen-Platz)
- Kummersdorf: Volleyballplatz westlich, und Pferdesportanlage östlich der Kanalbrücke sowie Bolzplatz am Jugendclub
- Selchow: Sportplatz mit Bolzplatz und Beachvolleyballfeld
- Limsdorf: Sportplatz mit Bolzplatz und Beachvolleyballfeld
- Wochowsee: Trainingsanlagen für Reitsport (Halle und Außen-Platz).

Von erheblicher Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung und für den Tourismus sind wasserbezogene Aktivitäten. Die Ortsteile Kummersdorf, Philadelphia und Storkow verfügen über gemeindliche Bootsanlagestellen. An den Seen im Gemeindegebiet liegen mehrere Sportboothäfen, teils durch Vereine, teils gewerblich betrieben. Hinzu kommen Ruder-, Angel- und Segelvereine, die über eigene Räumlichkeiten und Bootsanleger verfügen.

Wassersport

Eigenständige Sportplätze werden jeweils als Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt; Ausnahmen sind einzelne Anlagen in Kummersdorf und Selchow, bei denen auch langfristig keine nennenswerte Versiegelung zugelassen werden soll. Die Sportanlagen der Europaschule sind Teil der entsprechenden Gemeinbedarfsfläche. Die Anlagen für den Reitsport sind wegen ihrer Baulichkeiten und ihrer Einbettung in die Nutzungs- und Bebauungsstruktur der Ortslagen in die gemischten Bauflächen einbezogen worden. Der Außenschießstand ist aufgrund seiner baulichen Prägung als Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt.

Darstellung im FNP

Anlagen für den Wassersport, soweit es sich um öffentlich zugängliche Bootsanlagestellen, Sportboothäfen oder Bootslipanlagen handelt, werden mit einem Standortssymbol dargestellt.

6.10 Mobilität und Erreichbarkeit

6.10.1 Straßenverkehr

Die Stadt Storkow (Mark) hat über die Anschlussstelle „Storkow“ der Bundesautobahn A 12 (Berlin – Frankfurt(Oder)) Anschluss an das Autobahnnetz. Sie liegt etwa 7 km von der Kernstadt entfernt, etwa 400 m nördlich der Gemeindegrenze an der Landesstraße L 23 nach Spreenhagen.

Bundesautobahn A 12

Die Bundesstraße B 246 durchquert das Gemeindegebiet in Ost-West-Richtung und bindet die Stadt Storkow (Mark) auf der Route Bad Belzig – Trebbin Storkow – Beeskow – Eisenhüttenstadt ein. Über die Landes- und Kreisstraßen (L 23, 361, 391, 40, 41, 412, 42, 74 und 741 sowie K 6726, 6746 und 6747) können alle umliegenden Gemeinden erreicht werden. Gemeinsam mit ergänzenden Gemeindestraßen (etwa durch Philadelphia und nach Möllendorf) sind die Ortsteile untereinander und mit der Kernstadt Storkow ausreichend leistungsfähig verbunden.

Bundes-, Landes- und Kreisstraßen

Die Ausfallstraßen aus Storkow zur Autobahn A 12 (L 23), nach Kolpin bzw. Fürstenwalde/Spree (L 361) und nach Wendisch Rietz bzw. Beeskow (B 246) sind mäßig, die übrigen Straßen im Gemeindegebiet mit unter 2.500 Kfz je Tag eher gering belastet. Nach der Verkehrsstärkenkarte des Landes Brandenburg (Landesbetrieb Straßenwesen, Daten für 2021) ist die L 23 zwischen dem Abzweig der L 40 und dem Knoten Reichenwalder/ Fürstenwalder Straße mit 7.829 Kfz pro Tag der am stärksten belastete Straßenabschnitt in der Stadt, dicht gefolgt von der B 246 zwischen dem Kreisverkehr an der Burgstraße und der Einmündung der Bugker Chaussee an der Kurmark-Kaserne mit 7.426 Kfz je Tag. Den höchsten Anteil an Schwerlastverkehr weist mit 11,0 %, wenn auch bei einer Gesamtverkehrsbelastung von nur 1.439 Kfz je Tag, die L 42 durch den Ortsteil Limsdorf auf.

Verkehrsstärken

In der Planzeichnung des Flächennutzungsplans werden die Bundes-, Landes- und Kreisstraßen nachrichtlich übernommen. In der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans werden Sammel- und Erschließungsstraßen in Trägerschaft der Gemeinde sowie Fuß- und Radwege nicht dargestellt; diese sind aber in der Plangrundlage erkennbar.

Nachrichtliche Übernahme
im FNP

Eine im rechtskräftigen Flächennutzungsplan für die Kernstadt Storkow enthaltene Ortsumgehung der B 246 entlang der Bahnlinie zwischen Groß Schauener Straße und Wochowseer Weg ist im derzeitigen Bundesverkehrswegeplan (BVWP 2030) nicht aufgeführt. Auf eine Darstellung im Flächennutzungsplan wird deshalb nunmehr verzichtet. Dasselbe gilt für eine angedachte Straßenverbindung von Karlslust in Richtung der Kurmark-Kaserne.

6.10.2 Öffentlicher Nahverkehr

Die Regionalbahnlinie RB 36 zwischen Königs-Wusterhausen und Frankfurt (Oder) bedient die Haltepunkte Kummersdorf, Storkow und Hubertushöhe im Stundentakt. Königs Wusterhausen ist in 24 Minuten, Beeskow in 27 Minuten erreichbar, das Zentrum von Berlin und der Flughafen BER mit Umsteigen in etwa 64 bzw. 80 Minuten. Die letzte Ankunft aus Richtung Berlin erfolgt gegen Mitternacht.

Regionalbahn

Die Plusbuslinie 435 verbindet – werktags im Stundentakt – den dezentral gelegenen Bahnhof Storkow über das Stadtzentrum und Wolfswinkel (Einzelfahrten auch über das Gewerbegebiet Neu Boston) in etwa 35 Minuten Fahrtzeit mit dem Mittelzentrum Fürstenwalde. Weitere Ziele in der Kernstadt sowie die äußeren Ortsteile werden durch den Busverkehr Oder-Spree nur an Schultagen und nur in größeren zeitlichen Abständen, i.d.R. abgestimmt auf den Schülerverkehr, bedient.

Busverkehr

Ergänzend bietet der Rufbusdienst „Dalli“ zwischen 6 und 22 Uhr Fahrten im gesamten Stadtgebiet und im Raum Scharmützelsee mit einem engen Haltestellennetz und ermöglicht damit ein ÖPNV-Basisangebot auch für die äußeren Ortsteile.

Die Bahntrasse wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen, die Haltepunkte in Kummersdorf, Storkow und an der Hubertushöhe werden symbolisch dargestellt.

Park und Ride (P+R)

6.11 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung von Abwasser erfolgt innerhalb des Gemeindegebiets durch den WAS Wasser- und Abwasserzweckverband „Scharmützelsee-Storkow/Mark“. Das Wasserwerk Storkow liegt an der Kurt-Fischer-Straße im Südosten der Kernstadt. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Wesentlichen durch das im Wald östlich des Lebbiner Sees gelegene Klärwerk an der Lebbiner Straße; 92% der Haushalte sind an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Beide Standorte werden flächenhaft als Ver- und Entsorgungsanlage sowie durch ein Standortsymbol im Flächennutzungsplan dargestellt, die Wasserschutzszonen 2 und 3 um das Wasserwerk durch eine Liniensignatur.

Trinkwasserversorgung,
Abwasserentsorgung

Die Entsorgung von Siedlungsabfällen als Aufgabe des Landkreises Oder Spree wurde auf das Kommunale Wirtschaftsunternehmen Entsorgung als Eigenbetrieb des Landkreises übertragen. In Storkow sind keine Standorte vorhanden. Im Gewerbegebiet Neu Boston ist ein größeres privates Unternehmen ansässig, das u.a. ein Recycling von Bau- und Abbruchabfällen, Sperrmüll und sonstigen Siedlungsabfällen anbietet.

Abfallentsorgung

6.12 Immissionsschutz

6.12.1 Rechtsgrundlagen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Umweltbelange, darunter der Immissionsschutz, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind Immissionskonflikte vorrangig durch eine räumliche Trennung von emissionsintensiven und stöempfindlichen Nutzungen zu trennen. Ferner gilt für die Bauleitplanung der Grundsatz des Verschlechterungsverbots, der für Neuplanungen die Einhaltung der aktuellen Richt- und Grenzwerte vorgibt, auch wenn ähnliche Nutzungen bereits seit langem unmittelbar neben einer Emissionsquelle bestehen. Dies bedeutet für die Flächennutzungsplanung in erster Linie, dass Bauflächen für potentiell emittierende Nutzungen in ausreichendem Abstand zu bestehenden oder geplanten empfindlichen Nutzungen, und dass Bauflächen für empfindliche Nutzungen in ausreichendem Abstand zu bestehenden oder geplanten Emissionsquellen angeordnet werden sollen. Zulässigerweise ausgeübte Nutzungen genießen i.d.R. Bestandsschutz, so dass heranrückende Nutzungen primär in der Pflicht zur Rücksichtnahme sind.

Trennungsgrundsatz

Erst in zweiter Linie kann darauf abgestellt werden, dass weitergehende Immissionsschutzmaßnahmen, etwa Lärmschutzwände oder die Ausrichtung von Grundrissen in Wohngebäuden geringere Abstände zwischen Emissionsquellen und empfindlichen Nutzungen ermöglichen können. Solche Maßnahmen sind im Einzelnen nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung, jedoch muss zumindest absehbar sein, dass entsprechende Regelungen in Bebauungsplänen oder auf der Genehmigungsebene getroffen werden können.

aktiver und passiver
Lärmschutz

6.12.2 Straßenverkehrslärm

Hauptquelle für Straßenverkehrslärm im Stadtgebiet sind die Bundesstraße B 246, die Ausfallstraßen von und in die Kernstadt Storkow – die Landesstraßen L 23, L 361 (Fürstenwalder Straße), L 391 (Kolberger Chaussee) sowie L 741 (Bugker Chaussee) und die Reichenwalder Straße sowie die Landesstraße L 42. Ein wesentlicher Rückgang gegenüber der heutigen Verkehrsbelastung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Damit sind vor allem die Ortslagen Bugk, Görsdorf, Groß Schauen, Kehrigk, Limsdorf, Rieplos und Storkow von Verkehrsemissionen betroffen. Dies gilt insbesondere für Rieplos, das auf dem Weg von der Kernstadt und dem künftig noch erweiterten Gewerbegebiet Neu Boston zur Bundesautobahn A 12 liegt.

Betroffene Ortslagen

Für die bereits bebauten Ortslagen kommen als Lärmschutz i.d.R. nur passive Maßnahmen wie die Dämmung von Fassaden, Fenstern und Türen in Frage. Bei Neubauten kann mit der Grundrissausrichtung auf die Lärmbelastung reagiert werden. Hinzu kommen Verbesserungen durch künftig mögliche Änderungen bei der Fahrzeugtechnik und den Straßenoberflächen.

Wo der Flächennutzungsplan Erweiterungen von Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen im Einwirkungsbereich dieser Straßen vorsieht, kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen eines notwendigen Bebauungsplanverfahrens die entstehenden Konflikte bewältigt werden können.

6.12.3 Schienenverkehrslärm

Von Schienenverkehrslärm sind einige Wohnsiedlungsgebiete entlang der Bahnlinie Königs-Wusterhausen – Frankfurt(Oder) betroffen. Diese liegen in den Ortsteilen Kummersdorf (entlang der Bahnhofstraße), Philadelphia (am „Kiesberg“) und Storkow (Ortslagen Karlslust und Hubertushöhe). Die Bahnanlagen genießen Bestandsschutz; Ausbaupläne sind nicht bekannt, so dass Maßnahmen zu einem zusätzlichen Lärmschutz diesbezüglich nicht geboten sind.

Im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke stellt der Flächennutzungsplan in Übernahme aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan für die Kernstadt Storkow noch unbebaute gemischte Bauflächen an der Goethestraße, sowie Wohnbauflächen am Storchenweg und an der Vorheide dar. In diesen Fällen werden keine Abstände gewahrt, bei denen allein dadurch eine ausreichende Lärminderung sichergestellt werden kann, auch wenn bei der derzeitigen Streckenbelegung keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu befürchten sind. Es kann jedoch angenommen werden, dass mögliche Lärmkonflikte durch geeignete aktive und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen bewältigt werden können. Daher wird in der Abwägung mit den Zielen des Vorrangs der Innenentwicklung und der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Haltepunkte des Schienenverkehrs, die Wahrung größerer Abstände hintangestellt.

Berücksichtigung des Lärmschutzes bei neuen Bauflächen an der Bahntrasse

Im Falle einer nachfolgenden Bauleitplanung wären ein Lärmschutzkonzept zu prüfen und ggf. notwendige Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. Soweit die genannten Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen und auf der Grundlage von § 34 BauGB bebaut werden können, sind ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen im Genehmigungsverfahren festzulegen.

6.12.4 Gewerbelärm

Die Erweiterung des Gewerbegebiets Neu Boston in Richtung Nordwesten war Gegenstand der 3. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans für die Kernstadt Storkow. Für das Gebiet wurde der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neu Boston 3“ aufgestellt. In diesem Zusammenhang wurde ein Schallschutzgutachten erarbeitet, die darin empfohlenen Maßnahmen zum Lärmschutz wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Rücksichtnahmegebot für heranrückende Gewerbenutzungen

6.12.5 Lärm von ungedeckten Sportanlagen

Der Flächennutzungsplan stellt mehrere Sportplätze / -anlagen dar, von denen rechtlich relevante Geräuschemissionen ausgehen könnten. Die Freiflächen der Europaschule Storkow sind Teil des Schulkomplexes und damit der Gemeinbedarfsfläche. Der Sportplatz an der Birkenallee als Sitz des SSC Storkower Sportclubs ist als eigenständige Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt; dabei im Unterschied zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan nur im Umfang der Bestandsanlage. Schließlich ist der Fußballplatz in Alt-Stahnsdorf Bestandteil der Gemeinbedarfsfläche „Sportplatz und Gemeindezentrum“. Immissionskonflikte mit benachbarten Wohnnutzungen sind an diesen langjährig bereits genutzten Standorten nicht bekannt.

Berücksichtigung des Lärmschutzes bei Sportanlagen

6.12.6 Lärm von Freizeitanlagen

Der im Gewerbegebiet Neu Boston gelegene Freizeitpark „Irrlandia“ ist grundsätzlich nach der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg als Freizeitanlage zu beurteilen. Der Park liegt in einem festgesetzten Gewerbegebiet ist genehmigt und im Betrieb, Erweiterungsabsichten sind nicht bekannt. Es ist daher nicht erkennbar, dass immissionsschutzrechtliche Konflikte zu bewältigen wären.

Freizeitpark „Irrlandia“

6.12.7 Störfallschutz

Störfallschutz

Besonders zu berücksichtigen sind die Betriebe nach der 12. BImSchV, kurz auch Seveso-III oder Störfall-Verordnung. Dabei handelt es sich um Anlagen oder Anlagenteile, die aufgrund der verwendeten oder verarbeiteten Stoffe eine besondere Überwachung und bestimmte Vorkehrungen für schwere Unfälle zu treffen sind. Im Störfall sollen schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnungen, aber auch bestimmte Infrastrukturen wie übergeordnete Verkehrswege vor Beeinträchtigungen geschützt sein.

Wichtige Beurteilungshilfe ist der Leitfaden KAS-18, welcher die Anlagen nach den verwendeten Stoffen in vier Abstandsklassen einteilt. Bei Einhaltung dieser Abstände kann davon ausgegangen werden, dass im Störfall keine entsprechende Gefährdung vorliegt. Diese sogenannten angemessenen Sicherheitsabstände sollen zunächst eine Beurteilungshilfe für die Raumplanung sein; sie werden im Rahmen der Genehmigung je nach Ausführung der Anlage und Ausgestaltung von Schutzmaßnahmen überprüft und gegebenenfalls verringert.

In der Stadt Storkow (Mark) sind das die Munitionsvernichtungsanlage der Nammo Defence Germany (Anlage der ‚oberen Klasse‘) und die Biogasanlage an der Stadtgrenze zu Kolpin, unweit der Fürstenwalder Straße (Anlage der ‚unteren Klasse‘). Nächstgelegene schutzbedürftige Nutzungen sind der Ortsteil Bugk einschließlich östlich davon gelegener Wohnplätze respektive die Jugendbildungs- und -begegnungsstätte Hirschluch. Die einschlägigen angemessenen Sicherheitsabstände nach KAS-18 sind auf Ebene des Flächennutzungsplans eingehalten, im Bestand und im Zielzustand. Die Standorte der Störfall-Betriebe sind als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, um nachfolgende Planungsträger auf diesen Umstand aufmerksam zu machen.

7. PLANDARSTELLUNGEN

7.1 Darstellungssystematik

Die Planzeichnung des Flächennutzungsplans stellt die geplante zukünftige Nutzung des Gemeindegebiets im Maßstab 1:10.000 auf Grundlage der digitalen topografischen Karte 1:10.000 (DTK 10) in den Grundzügen dar. Die Plangrundlage zeigt keine Eigentumsgrenzen, der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht parzellenscharf.

**Plangrundlage im Maßstab
1:10.000**

Der Darstellungsumfang von Flächennutzungsplänen bestimmt sich vor allem nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Im Flächennutzungsplan der Stadt Storkow (Mark) beschränkt sich die Darstellung gemäß § 1 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf die allgemeine Art der baulichen Nutzung (Bauflächen). Die Untergliederung der Bauflächen in Baugebiete, z.B. der Wohnbauflächen in reine und allgemeine Wohngebiete, der gemischten Bauflächen in Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete und Mischgebiete und der gewerblichen Bauflächen in Gewerbe- und Industriegebiete, sowie deren rechtsverbindliche und grundstücksgenaue Festsetzung bleibt der Bebauungsplanung vorbehalten.

**Beschränkung der Darstellung
auf die allgemeine Art der
baulichen Nutzung
(Bauflächen)**

Die Planzeichnung unterscheidet nicht zwischen bestehenden und geplanten Flächennutzungen. Dies kann auch nicht aus der Plangrundlage abgeleitet werden, da vereinzelt auch bei Aufstellung des Plans bereits realisierte Vorhaben darin noch nicht verzeichnet sind und künftig weitere Vorhaben umgesetzt werden, die die Plangrundlage nicht zeigt. Lediglich für analytische Zwecke wird in der Begründung themenbezogen zwischen Bestand und Planung unterschieden.

**Keine Unterscheidung
zwischen Bestand und
Planung**

Die Art der Darstellung durch Flächenfarben für die allgemeine Art der Nutzung (Bauflächen, Freiflächen), durch Symbole für die Zweckbestimmung von Flächen und Standorten sowie die Darstellung von Verkehrswegen als Linien lehnt sich an die Planzeichenverordnung (PlanZV) an.

**Anlehnung an die
Planzeichenverordnung**

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans beschreiben den beabsichtigten Nutzungscharakter größerer zusammenhängender Bau- und Freiflächen. Im Sinne der gesetzlich vorgegebenen Beschränkung auf die Grundzüge der Planung (§ 5 Abs. 1 BauGB) stellt der Plan dabei in der Regel nur Flächen mit einer Größe von mehr als 0,5 ha gesondert dar. Kleinere Flächen werden nur dann gesondert dargestellt, wenn dies für die Verdeutlichung der planerischen Konzeption und die spätere Entwicklung von Bebauungsplänen von Bedeutung ist. Kleinere Standorte der sozialen und technischen Infrastruktur sowie Zweckbestimmungen von Sonderbauflächen und Grünflächen werden durch Schriftzug oder durch ein Standortsymbol dargestellt, wenn sie für die planerische Konzeption relevant sind.

Generalisierung der Darstellung

Mit dieser generalisierenden Darstellung verbindet sich kein Eingriff in rechtmäßig bestehende Nutzungen oder in die Zulässigkeit von Bauvorhaben, etwa wenn einzelne Wohnplätze, die kleiner als 0,5 ha sind, nicht als Wohnbauflächen, sondern als Teil von Landwirtschafts- oder sonstigen Freiflächen dargestellt werden. Der Flächennutzungsplan greift vielmehr grundsätzlich nicht in die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit von Nutzungen ein.

7.2 Planinhalte

Die wichtigsten Inhalte der Planzeichnung sind

- die Darstellung der allgemeinen Art der geplanten baulichen Nutzung
- die Abgrenzung der Bauflächen gegeneinander und gegen die Frei- und Wasserflächen
- die Darstellung von Sonderbauflächen mit ihrer Zweckbestimmung
- die Darstellung von Standorten des Gemeinbedarfs sowie der Ver- und Entsorgung
- die Darstellung der Gliederung der Freiflächen in Wald, Landwirtschafts- und sonstige Freiflächen sowie Grünflächen
- die Darstellung der Hauptnetze des Straßen- und Schienenverkehrs
- die Darstellung der Wasserflächen und Gewässer.

Die Zweckbestimmung von Grünflächen, Sonderbauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Flächen für die Ver- und Entsorgung wird durch Schriftzug oder eines der folgenden Symbole dargestellt:

Standortsymbole

	Öffentlich zugängliche Steganlage
	Schule, Bildungseinrichtung
	Soziale Zwecke – Kinderbetreuung, Jugendbildung/-betreuung, Dorfgemeinschaftshaus
	Kirchliche Zwecke
	Feuerwehr
	Spielplatz
	Sportanlage

Flächen und Regelungen, die auf anderer Rechtsgrundlage beruhen, jedoch für das Verständnis der Flächennutzungsplanung von Bedeutung sind, werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen (s. Kap. 9).

7.3 Von der Darstellung ausgenommene Flächen

Es ist gemäß § 5 Abs. 2a BauGB ausdrücklich vorgesehen, dass Flächen von den Darstellungen eines Flächennutzungsplans ausgenommen werden können. Der Flächennutzungsplan hat zwar den Anspruch, eine Entwicklungskonzeption für das gesamte Gemeindegebiet zu formulieren. Es kann aber dennoch sinnvoll oder erforderlich sein, für bestimmte Flächen die Art der Nutzung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu festzulegen. Dies betrifft Flächen, deren gewünschte Darstellung im Flächennutzungsplan ein gesondertes Verfahren voraussetzt – namentlich Flächen im Landschaftsschutzgebiet – sowie Flächen, für die der politische Meinungsbildungsprozess noch nicht abgeschlossen ist. Die nachfolgenden Flächen sind daher als „weiße Fläche“ von den Darstellungen der Planzeichnung ausgenommen.

Flächen mit Klärung der vorgesehenen Nutzung in gesondertem Verfahren

Ortsteil	Lage/Beschreibung	Größe [ha]	langfristiges Entwicklungsziel
Kummersdorf	Westlicher Ortsausgang Wolziger Straße	0,3	Wohnbaufläche (LSG-Verträglichkeit zu klären)
Philadelphia	Östlich der Ortslage	0,5	Mischbaufläche
Limsdorf	Zweite Rehe westlich der Möllendorfer Straße	1,0	Wohnbaufläche
Klein Schauen	Nördlich Storkower Straße	0,6	Wohnbaufläche
Klein Schauen	Photovoltaik Klein Schauen	32,3	Sonderbaufläche Photovoltaik (LSG-Verträglichkeit zu klären)
Selchow	Photovoltaik Selchow	16,3	Sonderbaufläche Photovoltaik (LSG-Verträglichkeit zu klären)
Schwerin	Photovoltaik Schwerin	43,4	Sonderbaufläche Photovoltaik (LSG-Verträglichkeit zu klären)
Bugk	Photovoltaik Bugk (Nord)	1,8	Sonderbaufläche Photovoltaik (LSG-Verträglichkeit zu klären)
Bugk	Photovoltaik Bugk (Süd)	1,5	Sonderbaufläche Photovoltaik (LSG-Verträglichkeit zu klären)

Erläuterung: Die in der Tabelle aufgeführten Flächen werden von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ausgenommen, d.h. sie bleiben in der Planzeichnung weiß, bei Vorliegen konkreter Vorhaben ist der Flächennutzungsplan im gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zu ändern bzw. zu ergänzen. In der Tabelle wird für diese Flächen das langfristige Planungsziel der Gemeinde benannt.

8. ENTWICKLUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

8.1 Entwicklungsspielräume

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne, die die bauliche Nutzung der Grundstücke für jedermann rechtsverbindlich regeln, so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Der Flächennutzungsplan legt als vorbereitender Bauleitplan die Inhalte der Bebauungspläne nicht im Einzelnen fest, sondern belässt durch seine generalisierende Form der Darstellung Entwicklungsspielräume, die eine weitere Differenzierung und Konkretisierung der Planungsziele und eine Anpassung an die konkrete Situation vor Ort erlauben und erfordern.

Entwicklungsgebot des BauGB

Der Umfang dieser Entwicklungsspielräume wird durch die Rechtsprechung präzisiert. Ein Kommentar zum Baugesetzbuch fasst die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wie folgt zusammen: „Allgemein gilt der Grundsatz, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Entwickelns konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden können. Das schließt Abweichungen von den Darstellungen nicht aus, die aber nur zulässig sind, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkretere Planstufe rechtfertigen und die Grundzüge des Flächennutzungsplanes unberührt lassen. Bei der Beurteilung, ob sich Abweichungen im Rahmen des Entwickelns halten, sind - in bestimmten räumlichen Grenzen - in erster Linie qualitative Kriterien, insbesondere die Bedeutung der betreffenden Darstellung nach ihrer Funktion und Wertigkeit im städtebaulichen Gefüge maßgebend. Die Größe des Plangebietes und der Umstand, dass im gesamten Plangebiet abgewichen wird, sind nicht allein - nicht einmal in erster Linie - maßgebend. Weitgehend unproblematisch sind Abweichungen von den Darstellungen der Bauflächen im Flächennutzungsplan dann, wenn die Festsetzung dazu dient, die funktionell der Hauptnutzung dienenden Flächen festzusetzen, denn solche Flächen werden grundsätzlich zusätzlich vorausgesetzt, z.B. zugehörige Grünflächen oder bestimmte Gemeinbedarfsflächen, u.a. Schulen im Wohngebiet. Weiterhin sind grundsätzlich unbedenklich die Festsetzungen der Baugebiete im Rahmen der dazugehörigen Bauflächendarstellung" (Ernst/Zinkahn/Bielenberg: Baugesetzbuch Band 1, Kommentar, 7. Auflage, München 1999).

Rechtsprechung zum Umfang der Entwicklungsspielräume

8.2 Entwicklungsgrundsätze

Durch die generalisierende Darstellung nur von *Bauflächen* im Flächennutzungsplan ergibt sich ein erweitertes Spektrum zur Festsetzung von *Baugebieten* in Bebauungsplänen. Aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans können in Bebauungsplänen Baugebiete wie folgt entwickelt werden:

Allgemeine Entwicklungsgrundsätze

Baufläche im FNP	daraus in Bebauungsplänen entwickelbare Baugebiete	Zielsetzung
Wohnbaufläche	WR Reine Wohngebiete WA Allgemeine Wohngebiete WB Besondere Wohngebiete WS Kleinsiedlungsgebiete MI Mischgebiete (kleinräumig) MU Urbane Gebiete (kleinräumig) MDW Dörfliche Wohngebiete	Sicherung und Vorrang der Wohnnutzung; sofern örtlich verträglich, untergeordnete Anteile von nicht störenden Nicht-Wohnnutzungen
gemischte Baufläche	MI Mischgebiete MD Dorfgebiete (in Dorflagen mit Landwirtschaft) MDW Dörfliche Wohngebiete MK Kerngebiete (in untergeordnetem Umfang) GEe eingeschränkte Gewerbegebiete in kleinteiliger Mischung mit anderen Nutzungen SO Sondergebiete (kleinräumig) für spezielle nicht wesentlich störende Nutzungszwecke	Erhalt und Entwicklung von Nutzungsmischungen unterschiedlichen Typs
gewerbliche Baufläche	GE Gewerbegebiete GEe eingeschränkte Gewerbegebiete (z.B. für gewerbegebietstypische Dienstleistungen) GI Industriegebiete SO Sondergebiete für spezielle gewerbeähnliche Nutzungszwecke (z.B. Photovoltaik, Biogasanl.)	Erhalt und Entwicklung von Standorten für Gewerbebetriebe, vorrangig solcher, die auf einen Standort in einem Gewerbegebiet angewiesen sind
Sonderbaufläche mit Angabe der Zweckbestimmung (gilt auch für SO mit Wald-/Parkcharakter)	Sondergebiete (gemäß Zweckbestimmung) Flächen für den Gemeinbedarf (gemäß Zweckbestimmung) Flächen für die Ver- und Entsorgung (gemäß Zweckbestimmung)	Sicherung und Vorsorge für Standorte mit besonderen Standortanforderungen oder -auswirkungen und besonderer baulicher Prägung
Gemeinbedarfsfläche mit Angabe der Zweckbestimmung	Sondergebiete (gemäß Zweckbestimmung) Flächen für den Gemeinbedarf (gemäß Zweckbestimmung) Flächen für die Ver- und Entsorgung (gemäß Zweckbestimmung)	Sicherung und Vorsorge für Standorte mit besonderen Standortanforderungen oder -auswirkungen und besonderer baulicher Prägung
Ver- und Entsorgungsflächen mit Angabe der Zweckbestimmung	Sondergebiete (gemäß Zweckbestimmung) Flächen für den Gemeinbedarf (gemäß Zweckbestimmung) Flächen für die Ver- und Entsorgung (gemäß Zweckbestimmung)	Sicherung und Vorsorge für Standorte mit besonderen Standortanforderungen oder -auswirkungen und besonderer baulicher Prägung

Daraus folgt, dass aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen in Bebauungsplänen jeweils die oben genannten Baugebiete entwickelt werden können. Für kleinere Abweichungen gilt der besondere Entwicklungsgrundsatz Nr. 1 (s.u.). Bei Abweichungen für größere Flächen ist die Notwendigkeit eines Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan anzunehmen.

Für den Flächennutzungsplan der Stadt Storkow (Mark) sollen entsprechend der gewählten Darstellungssystematik über die vorgenannten allgemeinen Entwicklungsgrundsätze hinaus die folgenden besonderen Entwicklungsgrundsätze gelten:

**Besondere
Entwicklungsgrundsätze**

1. Für Teilflächen mit einer Größe von bis zu 0,5 ha kann in der verbindlichen Bauleitplanung eine andere als die im Flächennutzungsplan dargestellte Art der Nutzung festgesetzt werden, wenn sie nach Größe und Störungsgrad mit der Umgebung verträglich ist und der Charakter der im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche insgesamt gewahrt bleibt. Dies gilt insbesondere für Grenzkorrekturen und für Nutzungen, die gegenüber der dargestellten Hauptnutzung dienenden Charakter haben, etwa Flächen für den Gemeinbedarf, die Freiraumversorgung oder die Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung.

2. Auf dargestellten Grünflächen, Waldflächen sowie Landwirtschafts- und sonstigen Freiflächen ist die Festsetzung von Baugebieten generell nicht möglich; angenommen sind untergeordnete Grenzkorrekturen.
3. Auf dargestellten Grünflächen können auch Spielplätze entwickelt werden, soweit die Zweckbestimmung der Grünfläche gewahrt bleibt.
4. In den dargestellten Sonderbauflächen Waldcharakter beziehungsweise mit Parkcharakter ist eine nachfolgende Planung nur entwickelbar, wenn sichergestellt ist, dass weniger als ein Drittel der Sonderbaufläche für bauliche Zwecke in Anspruch genommen werden.
5. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe können in Bebauungsplänen nur im Rahmen der Ziele und Grundsätze des LEP HR und nur in Übereinstimmung mit dem städtischen Einzelhandelskonzept entwickelt werden.
6. Standorte, die lediglich durch ein Symbol dargestellt sind (i.d.R. <0,5 ha) und denen in der Planzeichnung keine eigene Fläche zugeordnet ist, sind auf den nachgeordneten Planungs- und Entscheidungsebenen zu berücksichtigen. Ihre Nicht-Berücksichtigung ist im Einzelfall zu begründen, steht aber der Entwicklungsmöglichkeit eines Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan nicht entgegen.

9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Folgende verbindliche Regelungen aufgrund anderer Rechtsgrundlagen, die für den Vollzug oder das Verständnis des Flächennutzungsplans relevant sind, werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans nachrichtlich übernommen:

9.1 Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete

Die bestehenden Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie die Fauna-Flora-Habitat-Schutzgebiete und Vogelschutzgebiete des europäischen Netzes „Natura 2000“ werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Im Gemeindegebiet liegen die Naturschutzgebiete „Binnendüne Waltersberge“, „Groß Schauener Seenkette“, „Kanalwiesen Wendisch-Rietz“, „Kleiner Griesensee“, „Laie – Langes Luch“, „Linowsee-Dutzendsee“, „Luchwiesen“, „Milaseen“, „Schwenower Forst“ und „Storkower Kanal“ (tlw.).¹⁴

Naturschutzgebiete

Im Gemeindegebiet befinden sich weiterhin das nach § 15 BbgNatSchAG festgesetzte Vogelschutzgebiet „Spreewald Lieberoser Endmoräne“ sowie die FFH-Schutzgebiete „Binnendüne Waltersberge“, „Griesenseen“ (vollständig innerhalb des Standortübungsplatzes gelegen), „Groß Schauener Seenkette“ mit „Groß Schauener Seenkette Ergänzung“ (tlw.), „Kanalwiesen Wendisch-Rietz“ (tlw.), „Kienheide“ (tlw.), „Laie – Langes Luch“, „Linowsee-Dutzendsee“ (tlw.), „Luchwiesen“, „Milaseen“, „Schwenower Forst“ (tlw.) mit „Schwenower Forst Ergänzungsflächen“ (tlw.), „Storkower Kanal“ (tlw.), „Streganzsee-Dahme“ (tlw.).¹⁵

Vogelschutz- und FFH-Gebiete

Die landschaftlichen Bereiche der Stadt Storkow (Mark) sind nahezu vollständig Teil der Landschaftsschutzgebiete „Dahme – Heideseen“ (festgesetzt 1998) bzw. „Scharmützelseegebiet“ (2002).¹⁶

Landschaftsschutzgebiete

Die Grenzen der Schutzgebiete werden in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans auf der Grundlage von digitalen Daten des Landesamtes für Umwelt dargestellt. Dabei handelt es sich um eine flurstücksscharfe Übertragung aus den Flurkarten in die digitale amtliche Liegenschaftskarte (ALK). Im Einzelfall rechtlich verbindlich bleiben die Flurkarten, die Teil der festgesetzten Schutzgebietsverordnungen sind und bei der Unteren Naturschutzbehörde eingesehen werden können.

Die digitalisierten Flurkarten weisen innerhalb des Gemeindegebietes mehrere Lücken auf. Diese befinden sich westlich des Bahnübergangs an der Beeskower Chaussee, auf der Ostseite des Wohnplatzes Neu Boston sowie am östlichen Ufer des Lebbiner Sees. Für die Zwecke des Flächennutzungsplans wurden die

Lücken in den digitalisierten
Flurkarten

¹⁴ (Verordnung über des Regierungspräsidenten in Potsdam vom 11.08.1937, Beschluss Nr. 130 des Bezirksparlaments Frankfurt(Oder) vom 14.03.1990, Verordnung über das Naturschutzgebiet „Linowsee-Dutzendsee“ vom 30.06.1995, Verordnung über das Naturschutzgebiet „Groß Schauener Seenkette“ vom 21. Februar 2000, Verordnung über das Naturschutzgebiet „Kanalwiesen Wendisch Rietz“ vom 17.12.2002, Verordnung über das Naturschutzgebiet „Laie – Langes Luch“ vom 17.12.2002, Verordnung über das Naturschutzgebiet „Milaseen“ vom 10.07.2003, Verordnung über das Naturschutzgebiet „Storkower Kanal“ vom 24.05.2004, Verordnung über das Naturschutzgebiet „Schwenower Forst“ vom 08.09.2004).

¹⁵ (5. Erhaltungszielverordnung vom 7.12.2016, 20. Erhaltungszielverordnung vom 30.04.2018 sowie 21. Erhaltungszielverordnung vom 18.6.2018, Verordnung über das Naturschutzgebiet „Linowsee-Dutzendsee“ vom 30.06.1995, Verordnung über das Naturschutzgebiet „Groß Schauener Seenkette“ vom 21. Februar 2000, Verordnung über das Naturschutzgebiet „Kanalwiesen Wendisch Rietz“ vom 17.12.2002, Verordnung über das Naturschutzgebiet „Laie – Langes Luch“ vom 17.12.2002, Verordnung über das Naturschutzgebiet „Milaseen“ vom 10.07.2003, Verordnung über das Naturschutzgebiet „Storkower Kanal“ vom 24.05.2004, Verordnung über das Naturschutzgebiet „Schwenower Forst“ vom 08.09.2004; es gelten die Schutzvorschriften des §§ 33 ff. BNatSchG).

¹⁶ (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“ vom 11.06.1998 und Verordnung über Landschaftsschutzgebiet „Scharmützelseegebiet“ vom 11.06.2002).

Abgrenzungslinien – im Zweifel großzügig zugunsten des LSG – vervollständigt. *Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplans sind die Abgrenzungen des LSG zu bestätigen.*

Die Stadt Storkow (Mark) liegt vollständig im Naturpark „Dahme-Heideseen“. Darauf wird in der Planzeichnung textlich hingewiesen.

Naturpark

Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile und Biotop sind dynamische Schutzobjekte, deren Zustand Veränderungen unterliegen kann. Eine Übernahme in den Flächennutzungsplan ist daher nicht sinnvoll. Für nähere Angaben zu diesen Schutzobjekten wird auf den Landschaftsplan verwiesen.

Geschützte Landschaftsbestandteile und Biotop

9.2 Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete

Das Wasserschutzgebiet Storkow wurde durch Beschluss Nr. 09/36/85 des Kreistages Beeskow vom 21.8.1985 auf Grundlage des Wassergesetzes vom 2. Juli 1982 (GBI. I Nr. 26 S. 467) für die öffentliche Trinkwasserversorgung festgelegt. Dieser Beschluss gilt gemäß § 15 Absatz 4 BbgWG als Rechtsverordnung in der Fassung der Dritten Durchführungsverordnung zum Wassergesetz – Schutzgebiete und Vorbehaltsgebiete- vom 2. Juli 1982 (GBI. I Nr. 26 S. 487) bis zum Erlass neuer Rechtsverordnungen für dieselbe Wasserfassung fort.

Wasserschutzgebiet Storkow

Die Wasserschutzzonen 2 und 3 um das Wasserwerk Storkow in der Kurt-Fischer-Straße werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Schutzzone 1, die in der Regel nicht genutzt und betreten werden darf, wird wegen ihrer geringen Größe nicht dargestellt. Die Schutzzone 2 dient dem Schutz der Wasserfassung vor Verunreinigungen durch krankheitserregende Mikroorganismen. In der Schutzzone 3, die Teile von Karlslust und Hubertushöhe sowie die Kurmark-Kaserne umfasst, gelten weiter gefasste Nutzungsbeschränkungen und Verbote zum Schutz des Einzugsgebiets des Wasserwerks, etwa zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Auskunft über örtliche Einzelheiten erteilt die untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung oder der Betreiber der Anlage. Grundlage der Darstellung im Flächennutzungsplan ist die Karte „Wasserschutzgebiete des Landes Brandenburg“ im Landwirtschafts- und Umweltinformationssystem Brandenburg des Landesamtes für Umwelt.

Derzeit läuft das Verfahren zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Storkow. Da noch nicht absehbar ist, wann das Verfahren abgeschlossen wird, werden in der Planzeichnung die aktuellen Grenzen verwendet und über einen Hinweis auf der Planzeichnung auf die Neufestsetzung aufmerksam gemacht.

Laufendes Verfahren zur Neufestsetzung

Entlang der Spree sind Hochwasserrisikogebiete kartiert und – bemessen nach dem Hochwasserereignis HQ100 – Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Die Abgrenzungen letzterer sind zeichnerisch in den Flächennutzungsplan übernommen. Innerhalb der Stadt Storkow betrifft dies ausschließlich die Ortslage Schwenow im Ortsteil Limsdorf. Da die Hochwasserrisikogebiete mit den Überschwemmungsgebieten nahezu deckungsgleich sind und keine bebauten Flächen betreffen, wird auf eine separate Übernahme verzichtet.

Überschwemmungsgebiete entlang der Spree

9.3 Wasserflächen

Der Flächennutzungsplan übernimmt nachrichtlich Gewässer mit einer Fläche von mehr als 0,5 ha, ferner (in symbolischer Breite) die sonstigen Gewässer 1. und 2. Ordnung, soweit auf der Ebene des Flächennutzungsplans darstellbar.

Seen, Gewässer 1. und 2. Ordnung

9.4 Verkehrstrassen

Der Flächennutzungsplan übernimmt gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nachrichtlich den Verlauf der Bundesstraße B 246, die das Stadtgebiet von Westen nach Osten quert. Nachrichtlich übernommen werden außerdem sämtliche Landes- und Kreisstraßen im Gemeindegebiet. Geplante Neutrassierungen von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen, die nachrichtlich in den FNP zu übernehmen wären, sind nicht bekannt.

Bundes-, Landes- und
Kreisstraßen

Der Flächennutzungsplan übernimmt weiterhin den Bestand der Eisenbahnen im Gemeindegebiet (Eisenbahnstrecke Königs Wusterhausen – Beeskow – Frankfurt/O.) nachrichtlich in der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans.

Bahnflächen

9.5 Denkmalschutz

Nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) sind Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte sowie prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. Es werden Baudenkmale, technische Denkmale sowie Gartendenkmale unterschieden. Mehrheiten baulicher oder technischer Anlagen, insbesondere Zeugnisse der Siedlungs- und Produktionsgeschichte, des Städtebaus und der Garten- und Landschaftsgestaltung werden als Denkmalbereiche geschützt. Bewegliche und unbewegliche Sachen, insbesondere Reste oder Spuren von Gegenständen, Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden oder befanden, werden als Bodendenkmale geschützt. Denkmale werden in der Denkmalliste geführt, der Schutzstatus ist aber nicht an die Eintragung gebunden. Die Gemeinden haben im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Verwirklichung der Ziele des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu unterstützen. Die denkmalrechtlichen Unterschutzstellungen sind im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen.

Denkmale und Bodendenkmale

In der Stadt finden sich die folgenden Denkmale und Denkmalbereiche:

Ort	Gemeinde	Adresse	Bezeichnung	ID-Nummer
Alt-Stahnsdorf	Storkow (Mark)	Alt Stahnsdorf 3	Wassermühle	09115271
Bugk	Storkow (Mark)	Bugker Dorfstraße 62	Landsitz mit Gartenanlage	09116166
Görsdorf bei Storkow	Storkow (Mark)	Zum Kutzingsee 17	Dorfkirche und gusseisernes Grabmal für Wilhelm Ludwig Heinrich Wahrenberg	09115287
Groß Eichholz	Storkow (Mark)	Kolonie Groß Eichholz	Friedhof	09116168
Groß Schauen	Storkow (Mark)	Dorfmitte 21	Dorfkirche	09115269
Kummersdorf	Storkow (Mark)	Siedlung West 2	Wohnhaus	09115081
Limsdorf	Storkow (Mark)		Gedenkstein für Charlotte und Erich Garske, am Springsee	09115262
Möllendorf	Storkow (Mark)	Möllendorf 15	Dorfschmiede	09115497
Philadelphia	Storkow (Mark)	Hauptstraße 8	Dorfschule	09115179
Selchow	Storkow (Mark)	Selchower Dorfstraße 35	Pfarrhaus	09115185
Selchow	Storkow (Mark)	Selchower Dorfstraße 39	Dorfkirche	09115184
Selchow	Storkow (Mark)	Selchower Dorfstraße 51	Landhaus Selchow mit Gartenanlage	09115531
Storkow (Mark)	Storkow (Mark)		Jüdischer Friedhof	09115509
Storkow (Mark)	Storkow (Mark)		Preußischer Meilenstein	09115275
Storkow (Mark)	Storkow (Mark)	Am Bahnhof 1	Empfangsgebäude des Bahnhofs Storkow mit Anbauten, gepflastertem Vorplatz und ehemaliger Bahnmeisterei mit Einfriedung	09115088

FNP Storkow (Mark) - Begründung (Entwurf)

Storkow (Mark)	Storkow (Mark)	Am Markt 17	Wohnhaus mit Seitenflügel und Hofeinfriedung	09115702
Storkow (Mark)	Storkow (Mark)	Am Markt 32	Wohn- und Geschäftshaus mit Seitenflügel und Hofgebäude	09115535
Storkow (Mark)	Storkow (Mark)	Ernst-Thälmann-Straße	Thälmann-Hain	09115356
Storkow (Mark)	Storkow (Mark)	Fürstenwalder Straße	Sowjetischer Ehrenfriedhof	09115355
Storkow (Mark)	Storkow (Mark)	Kirchstraße, Altstadt	Pfarrkirche	09115292
Storkow (Mark)	Storkow (Mark)	Robert-Koch-Straße 1	Jagdsitz Hubertushöhe mit Landhaus, Pfortnerhaus, Maschinenhaus, Badehaus sowie Parkanlage	09115510
Storkow (Mark)	Storkow (Mark)	Rudolf-Breitscheid-Straße 12	Wohn- und Geschäftshaus mit Neben- und Hofgebäuden	09115455
Storkow (Mark)	Storkow (Mark)	Rudolf-Breitscheid-Straße 16	Postgebäude mit zugehörigen Einfriedungen	09115435
Storkow (Mark)	Storkow (Mark)	Rudolf-Breitscheid-Straße 74	Amtsgericht (heute Stadt- und Amtsverwaltung) mit Gefängnistrakt, der Einfriedungen der beiden Gefängnishöfe sowie der gusseisernen Ofenplatte mit der Darstellung des salomonischen Urteils und der straßenseitigen Einfriedung des Grundstücks	09115455
Storkow (Mark)	Storkow (Mark)	Schloßstraße 6	Burganlage	09115259

Weiterhin finden sich die folgenden Denkmalbereiche in Storkow (Mark)_

Ort	Gemeinde	Bezeichnung	Veröffentlicht	ID-Nummer
Storkow (Mark)	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 den Gemeinden [...] vom 31.07.1996	09115430

Denkmalbereiche, flächenhafte Einzeldenkmale, sowie flächenhafte Gartendenkmale mit einer Größe von mehr als 0,5 ha (Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplans) werden nachrichtlich in die Planzeichnung des Flächenntuzugsplans übernommen und durch das Symbol  gekennzeichnet. Dies sind:

- Bugk, Landsitz mit Gartenanlage
- Storkow, Denkmalbereich historische Innenstadt mit Einzeldenkmalen
- Storkow, Burganlage
- Storkow, Jagdsitz Hubertushöhe mit Landhaus, Pfortnerhaus, Maschinenhaus, zum Försterhaus gehörigem Stallgebäude, Badehaus sowie Parkanlage
- Storkow (Mark), Jüdischer Friedhof
- Selchow, Landhaus Selchow mit Garten

Darstellung von flächenhaften Denkmalen >0,5 ha im FNP

Bodendenkmale werden in der Planzeichnung durch Linien abgegrenzt. Die Darstellungen beruhen auf Angaben des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Digitale Geodaten). Danach sind u.a. die ehemaligen Dorfkerne als großflächige Bodendenkmalbereiche eingestuft. Eine Reihe weiterer Bodendenkmalbereiche betreffen nur zum Teil heute bebaute Gebiete.

Bodendenkmale

Für das Bauen und den Umgang mit Bodendenkmalen gelten insbesondere folgende Vorschriften: Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich eines Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen (§ 19

Rechtsvorschriften für Bodendenkmale

Abs. 1 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.

Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Für alle Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege im Planbereich gelten die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG).

Bezüglich der übrigen Denkmale im Gemeindegebiet wird auf die aktuelle Denkmalliste für den Landkreis Oder-Spree des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege verwiesen.

Denkmalliste des BLDAM

9.6 Flächen, die dem Bergrecht unterliegen

Es sind für das Stadtgebiet von Storkow (Mark) keine Flächen bekannt, die dem Bergrecht unterliegen und entsprechend zu kennzeichnen oder nachrichtlich zu übernehmen wären. Im Plankonzept Teil II des Integrierten Regionalplans Oderland-Spree sind ebenfalls keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete im Stadtgebiet vorgesehen.

Keine Flächen zur Rohstoffgewinnung

9.7 Übergeordnete Leitungstrassen

Durch das Gebiet der Stadt Storkow (Mark) verläuft eine Hoch-/Höchstspannungsleitung. Sie tritt östlich der Autobahnanschlussstelle in das Stadtgebiet ein und verläuft grob in Nord-Süd-Richtung bis über die Schmelde genannte Engstelle zwischen dem Groß Schauener und dem Schaplowsee. Nordöstlich vom Ortsteil Wochowsee knickt sie in südöstliche Richtung ab und verläuft in dieser Richtung, bis sie östlich der Ortschaft Möllendorf (Ortsteil Limsdorf) das Stadtgebiet verlässt. Ihr Verlauf wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Im Rahmen nachfolgender Planungen sind insbesondere die erforderlichen Sicherheitsabstände und Nutzungsbeschränkungen abzufragen und zu berücksichtigen.

Überregionale Stromleitung

9.8 Militärisch genutzte Flächen

Vorhaben, die der Landesverteidigung dienen, unterliegen gemäß § 37 Abs. 2 BauGB nicht den Bestimmungen des Baugesetzbuches. Ihre Zulässigkeit wird auch nicht durch eine städtebauliche Planung begründet. Vielmehr werden alle

Standorte auf der Grundlage von § 5 Abs. 4 Satz 1 BauGB lediglich nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Im Gebiet der Stadt Storkow (Mark) liegen drei Standorte der Bundeswehr. In der Kernstadt Storkow ist in der Kurmark-Kaserne westlich der Beeskower Chaussee (Bundesstraße B 246) derzeit das Informationstechnikbataillon 381 (ITBtl 381) stationiert. Zwischen der Kernstadt und dem Ortsteil Bugk befinden sich an der Landesstraße L 741 die Gebäude des Technologiestützpunkts „Tarnen und Täuschen“. In den überwiegend bewaldeten Gebieten zwischen Beeskower Chaussee und Bugker Chaussee liegt der Standortübungsplatz Storkow, der sich über einen Gebietsteil der Gemeinde Wendisch Rietz hinweg bis zur Limsdorfer Straße fortsetzt. Außerdem unterhält die Bundeswehr eine Funksendestelle nordwestlich der Ortschaft Limsdorf.

Drei Bundeswehrstandorte

Für die Standorte, die baulich genutzt werden, geschieht dies durch Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Militär“. Damit wird auch das Ziel der Stadt verdeutlicht, die Präsenz der Bundeswehr zu erhalten. Die baulich vorgeprägte Teilfläche des Standortübungsplatzes wird in der Planzeichnung durch Randsignatur als „Sonderbaufläche mit Waldcharakter“ und der Zweckbestimmung „Militär“ dargestellt, die entsprechend ihrer tatsächlichen Beschaffenheit Wald bzw. Wasserflächen umfasst. Die Art der Darstellung hat jedoch keine planungsrechtlichen Konsequenzen.

Darstellung im FNP

Für den Bereich des Standortübungsplatzes gelten Nutzungsbeschränkungen, die auf der Grundlage von § 5 Abs. 4 Satz 1 BauGB nachrichtlich übernommen werden. Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 UZwGBw¹⁷ besteht ein Betretungsverbot, von dem Befugte Ausnahmen erteilen können. Die Umgrenzung des militärischen Sicherheitsbereichs ist nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Standortübungsplatz, militärischer Sicherheitsbereich

Um den Standort nordwestlich der Ortschaft Limsdorf besteht ein Schutzbereich im Sinne des SchBG¹⁸ mit einem Radius von 2.500 m. Dort gilt gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 SchBG ein Genehmigungsvorbehalt für die Errichtung, Änderung oder Beseitigung baulicher oder anderer Anlagen oder Vorrichtungen über oder unter der Erdoberfläche.

Funksendestelle Limsdorf mit Schutzbereich

10. KENNZEICHNUNGEN

10.1 Bodenbelastungen

In der Planzeichnung des Flächennutzungsplans sind gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Die Kennzeichnung erfolgt auf Grundlage des Altlastenkatasters des Landkreises Oder-Spree (Stand 04/2024). Zu den Flächen liegen unterschiedlich weitgehende Untersuchungen vor. Flächen bei denen die Altlastensanierung abgeschlossen ist, werden in der Planzeichnung nicht gekennzeichnet. Soweit für eine flächenhafte Darstellung keine ausreichenden Unterlagen zur Verfügung stehen, erfolgt die Kennzeichnung von Bodenbelastungen durch ein Symbol (X). Bei Planungen oder Vorhaben im Umkreis der Kennzeichnungen müssen die entsprechenden Angaben bei der Behörde abgefragt werden.

Darstellung im FNP durch Symbol

¹⁷ Gesetz über die Anwendung unmittelbaren Zwanges und die Ausübung besonderer Befugnisse durch Soldaten der Bundeswehr und verbündeter Streitkräfte sowie zivile Wachpersonen (UZwGBw), vom 12. August 1965 (BGBl. I S. 796), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 21. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3198) geändert worden ist.

¹⁸ Schutzbereichsgesetz vom 7. Dezember 1956 (BGBl. I S. 899) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 54-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 13. Mai 2015 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.

11. HINWEISE

11.1 Lage im Naturpark Dahme-Heideseen

Die Stadt Storkow (Mark) liegt in ihrer Gesamtheit innerhalb des Naturparks Dahme-Heideseen, etabliert durch Erklärung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124). Zweck der Ausweisung des Naturparks ist ausweislich der Erklärung die Bewahrung des brandenburgischen Natur- und Kulturerbes.

Lage im Naturpark „Dahme-Heideseen“

Aus dem Status als Naturpark ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Flächennutzungen oder Bauvorhaben. Die Belange des Naturparks werden innerhalb der Stadt Storkow (Mark) indes durch die Landschaftsschutzgebiete „Dahme-Heideseen“ und „Scharmützelseegebiet“ konkretisiert und durchgesetzt. Deren Abgrenzungen sind nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen. Auf die Lage im Naturpark wird textlich hingewiesen.

11.2 Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Storkow

Der Flächennutzungsplan enthält einen Hinweis über das laufende Verfahren zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Storkow.

Darstellungen mit dem aktuellen und dem künftigen Schutzgebiet vereinbar

Das aktuelle Schutzgebiet wurde durch Beschluss Nr. 09/36/85 des Kreistages Beeskow vom 21.08.1985 festgelegt. Das Ministerium für Landwirtschaft, Ernährung, Umwelt und Verbraucherschutz kann derzeit keinen Zeitpunkt für die Neufestsetzung benennen.

Nichtsdestotrotz wurde überprüft, ob die vorgesehenen Darstellungen des Flächennutzungsplans mit den voraussichtlichen Schutzgebietsabgrenzungen übereinstimmen. Maßgeblich ist insbesondere, dass innerhalb der Schutzzonen des Wasserschutzgebietes keine Bauflächen erstmalig dargestellt werden. Die untere Wasserbehörde verdeutlicht hierzu: In der Zone III ist gemäß dem Entwurf zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart, verboten.

Verboten ist zudem die Festsetzung von neuen Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, wenn dies zu einer Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung führt, ausgenommen

- a. Gebiete, die im zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung gültigen Flächennutzungsplan als Bauflächen oder Baugebiete dargestellt sind und
- b. die Überplanung von Bestandsgebieten, wenn dies zu keiner wesentlichen Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung führt

Die betroffenen Flächen liegen im Bereich Karlslust der Stadt Storkow (Mark). Es handelt sich durchweg um Flächen, die entweder im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Storkow (Mark) bereits als Bauflächen gesichert sind, oder um Flächen, die bereits bebaut sind und jetzt den Bestand nachzeichnend als Bauflächen dargestellt werden. Die Vereinbarkeit der Darstellungen des Flächennutzungsplans mit den Schutzvorschriften des aktuellen und des voraussichtlich künftigen Wasserschutzgebietes Storkow ist damit sichergestellt.

TEIL B - UMWELTBERICHT

siehe gesondertes Dokument.

TEIL C - VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGEN

C1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Storkow (Mark) hat am 24.02.2022 mit Beschluss Nummer 385/2022 die Aufstellung eines Flächennutzungsplans für das gesamte Stadtgebiet beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nummer 03/2022 für die Stadt Storkow (Mark) vom 18.03.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Flächennutzungsplan wird gemeinsam mit dem Landschaftsplan für die Stadt Storkow (Mark) aufgestellt.

C2 Frühzeitige Beteiligungen und Entwurfsfassung

Mit Beschluss BV/037/2024 vom 05.12.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Storkow (Mark) den Vorentwurf des Flächennutzungsplans einschließlich der Begründung sowie die vorläufige Fassung des Landschaftsplans in der Fassung vom September 2024 gebilligt. Mit dem nachfolgenden Beschluss BV/038/2024 wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Hierzu wurden die Planunterlagen in der Zeit vom 24.04.2025 bis zum 29.05.2025 im Internet veröffentlicht und ergänzend öffentlich ausgelegt. Innerhalb des Veröffentlichungszeitraums konnten Stellungnahmen zu den Planunterlagen abgegeben werden. Für weitere, mit dem ersten Anschreiben nicht informierte öffentliche Träger öffentlicher Belange wurde eine verlängerte Stellungnahmefrist bis zum 25.07.2025 gesetzt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gingen insgesamt 30 Stellungnahmen ein, davon eine aus der Öffentlichkeit. Mit einzelnen Trägern öffentlicher Belange fanden im Nachgang weitere Abstimmungen statt. In der Entwurfsfassung wurden die folgenden wesentlichen Änderungen an den Planunterlagen vorgenommen:

Einige im Vorentwurf noch enthaltene Bauflächendarstellungen wurden zugunsten von Freiraumdarstellungen (Landwirtschafts- oder Waldflächen) zurückgenommen. Dies sind:

- Wohnbaufläche an der Friedenssiedlung in Storkow-Wolfswinkel
- Wohnbaufläche entlang der Straße der Jugend in Kummersdorf
- Wohnbaufläche nördlich des Friedhofs in Groß Schauen
- Wohnbaufläche in Richtung der „Bugker Sahara“, soweit im LSG gelegen
- Mischbauflächen in Kehrigk
- Wohnbaufläche am südlichen Ortsrand von Groß Eichholz
- Sonderbaufläche für Batteriespeicher im Ortsteil Wochowsee
- Sonderbauflächen für PV-Freiflächenanlagen in Kummersdorf und Philadelphia
- Sonderbaufläche für ein Wochenendhausgebiet in Görsdorf
- Sonderbaufläche für die Forsterei in Schwenow, soweit das Gelände unbebaut ist

An weiteren Stellen wurden Flächen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ausgenommen, um den Flächennutzungsplan ggf. nachfolgend zu ändern. Diese sind:

- Wohnbaufläche am westlichen Ortsausgang von Kummersdorf
- Mischbaufläche östlich der Ortslage in Philadelphia
- Wohnbaufläche entlang der Storkower Straße in Klein Schauen
- Wohnbaufläche in zweiter Reihe westlich der Möllendorfer Straße in Limsdorf
- Sonderbauflächen für PV-Freiflächenanlagen in Bugk, Schwerin, Selchow und Klein Schauen

Es wurde ein Hinweis auf die derzeit laufende Neufestsetzung des Wasserschutzgebiets Storkow in die Planzeichnung aufgenommen.

Bei großen Landwirtschaftsstandorten (soweit es sich nach Kenntnis der Stadt um Landwirtschaftsbetriebe im Sinne des BauGB handelt) wird fortan auf die Darstellung einer Sonderbaufläche zugunsten von Flächen für die Landwirtschaft verzichtet. Diese befinden sich westlich von Schwenow und im Bereich Berghof.

Die Begründung wurde insofern ergänzt, als die vorgesehenen städtebaulichen Neuentwicklungen nun stärker aus den Erkenntnissen des Landschaftsplans entwickelt und mit ihnen abgeglichen ist. Dissensflächen und die zugehörige Abwägungsentscheidung wurden dokumentiert.

C3 Förmliche Beteiligungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

C4 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

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

Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhalts) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. I Nr. 87).

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

ANLAGEN – ÜBERSICHTSPLÄNE ZU DEN PLANFLÄCHEN

Abbildungen 1 – 4; Ausschnitte aus der Planzeichnung mit Überlagerung der Planflächen des Flächennutzungsplans; alle ohne Maßstab







