

Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenwalde/Spree

29. Änderungsverfahren gemäß Einleitungsbeschluss vom 31. Januar 2019

Begründung vom 11. Februar 2020 zum Plan in der Fassung vom 11. Februar 2020 für den Feststellungsbeschluss am 2. April 2020

1. Anlass und Erforderlichkeit

In Fürstenwalde Nord beabsichtigt ein privater Eigentümer im Bereich zwischen einem Einzelhandelsbetrieb an der Juri-Gagarin-Straße (Verbrauchermarkt Kaufland), der Otto-Lilienthal-Straße und der Nikolaus-Kopernikus-Straße die gewerbliche Entwicklung seiner Flächen.

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit der gewerblichen Nutzungen wird der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 110 "Otto-Lilienthal-Straße II" aufgestellt. Da sich der Bebauungsplan mit der beabsichtigten Festsetzung eines Gewerbegebiets nicht vollständig aus den vorhandenen Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) entwickeln lässt, wird mit der 29. FNP-Änderung die Darstellung jener Teilfläche, für die der FNP eine Sonderbaufläche für Einzelhandel und großflächige Handelsbetriebe ausweist, in eine Darstellung als gewerbliche Baufläche geändert.

Der Änderungsbereich umfasst außerdem den Geltungsbereich des südlich direkt angrenzenden B-Plans Nr. 78 "Otto-Lilienthal-Straße", der im Januar 2013 als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen wurde. Auch dieser B-Plan beinhaltet Festsetzungen zur gewerblichen Entwicklung eines Grundstücks. Die im FNP vorhandene Darstellung als Sonderbaufläche für Einzelhandel und großflächige Handelsbetriebe für diesen Bereich wird ebenfalls in eine Darstellung als gewerbliche Baufläche geändert. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets von unter einem Hektar war bisher von einer Berichtigung bzw. Änderung des FNP abgesehen worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 31. März 2019 die Einleitung des Verfahrens zur 29. Änderung des FNP der Stadt Fürstenwalde/Spree gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 110 "Otto-Lilienthal-Straße II" und die 29. FNP-Änderung erfolgten im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

2. Bestand

Der in Fürstenwalde Nord gelegene ca. 2,1 ha große Änderungsbereich umfasst eine brachgefallene Gewerbefläche im nördlichen und ein gewerblich genutztes Grundstück im südlichen Bereich.

Die Flächen sind durch Hallengebäude, ein ehemaliges Verwaltungsgebäude und Stellplatzanlagen gekennzeichnet. Die Freiflächen und Hallen wurden in den 1980er und 1990er Jahren zur Lagerung und Handel von Gütern der Landwirtschaft (MtV Materialtechnische Versorgung) genutzt. Die überwiegend versiegelten Freiflächen dienten insbesondere dem Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen. In den 1990er Jahren wurde das Gelände auch von einem Baumarkt genutzt. Westlich der Hallengebäude grenzt eine unversiegelte Fläche an, auf der sich ein ehemaliges Verwaltungsgebäude befindet.

Die Freifläche selbst ist von spontan aufwachsender Ruderalvegetation geprägt.

Die südliche Teilfläche wird vollständig gewerblich genutzt. Das Grundstück ist ebenfalls durch ein Hallengebäude geprägt, welches als Lager- und Produktionshalle von einem Veranstaltungsservice genutzt wird. Das Gebäude besitzt eine abschirmende Wirkung zu den östlich und südöstlich angrenzenden gemischten Bauflächen. Die Freiflächen des Grundstücks dienen überwiegend zum Abstellen von Gerätschaften.

Der Änderungsbereich ist trotz seiner nördlichen Randlage im Siedlungsgebiet über die Juri-Gagarin-Straße mit direktem Anschluss an das nördliche Ende der östlichen Umfahrungsstraße Fürstenwaldes (B 168) verkehrlich gut erschlossen. Über diese östliche Umfahrungsstraße ist eine direkte Anbindung an die Autobahn Berlin-Frankfurt (Oder) (BAB 12) gegeben.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Sonderbaufläche für Einzelhandel und großflächige Handelsbetriebe ausgewiesen.

3. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Für das Land Brandenburg ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetzes (ROG) aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 1.2.2008 (GVBl. I S. 235) und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) vom 29.4.2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35).

Gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerische festgelegte Siedlungsbereiche konzentriert werden.

Gemäß § 5 Abs. 2 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität haben und eine verkehrssparende Siedlungsstruktur im Sinne des § 5 Abs. 3 LEPro 2007 angestrebt werden. Nach § 5 Abs. 1 LEPro 2007 sind insbesondere die zentralen Orte geeignet für eine gewerbliche Entwicklung.

Gemäß LEP HR ist Fürstenwalde/Spree Mittelzentrum (textliche Festlegung Nr. 3.6 - Ziel). In Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu qualifizieren.

Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält in dem FNP-Änderungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen. Gemäß Grundsatz 5.1 LEP HR sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Gemäß Grundsatz 6.1 soll im Rahmen der Siedlungsentwicklung die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden.

4. Planung

Im ca. 2,1 ha großen Änderungsbereich wird die bisherige Sonderbaufläche für Einzelhandel und großflächige Handelsbetriebe zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit ist der im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellte B-Plan Nr. 110 "Otto-Lilienthal-Straße II" aus dem Flächennutzungsplan i.S. des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar.

Anlass für die Aufstellung des B-Plans Nr. 110 sowie für die Änderung des FNP ist die Entwicklungsabsicht eines Logistikunternehmens. Die Reaktivierung einer ehemaligen gewerblich genutzten Fläche entspricht den Zielen der Stadtentwicklung. Zudem entspricht die vorgesehene Ausweisung einer gewerblichen Baufläche und damit verbundene Reduzierung einer Sonderbaufläche für Einzelhandel und großflächige Handelsbetriebe den aktuellen Zielvorstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Fürstenwalde/Spree, da der Änderungsbereich außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs liegt.

Für die Nachnutzung der brachgefallenen gewerblichen Baufläche wurden im Bebauungsplanverfahren Planungsvarianten untersucht. Für die Flächennutzungsplanebene wurde aufgrund der konkreten Entwicklungsabsicht des Investors im vorliegenden Fall alternativ die Nullvariante einhergehend mit der Inanspruchnahme einer Außenbereichsfläche geprüft.

Mit der 29. Flächennutzungsplanänderung wird innerhalb des Stadtgebietes die Darstellung von gewerblichen Bauflächen um 2,1 ha bzw. um ca. 0,5 % erweitert und die Ausweisung von Sonderbauflächen um 2,1 ha geringfügig um ca. 1,5 % reduziert.

Trotz der flächenmäßigen Veränderungen sind die Auswirkungen auf die im Flächennutzungsplan für Fürstenwalde insgesamt ausgewiesenen Bau- und Freiflächen gering. Es erfolgt keine Bauflächenausweisung zulasten der Freiflächenausweisungen, sondern lediglich eine Änderung der Nutzungsart für eine bereits ausgewiesene Baufläche.

5. Umweltbericht

5.1 Methodik der Umweltprüfung

Gegenstand der Umweltprüfung sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die in § 1a BauGB genannten Belange. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind diejenigen Umweltbelange zu prüfen, auf die die Durchführung der 29. Flächennutzungsplanänderung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Dabei sind die verschiedenen Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und sonstigen Sachgüter) zu berücksichtigen.

In dem Aufstellungsverfahren für den B-Plan Nr. 110 "Otto-Lilienthal-Straße II" wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse detailliert im Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplans dokumentiert wurden. Die für die 29. Flächennutzungsplanänderung relevanten Inhalte wurden in den Umweltbericht zur 29. FNP-Änderung eingearbeitet.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zum Ausgleich nach Schutzgütern

5.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um teilweise brachgefallene (im Norden) und teilweise in Betrieb befindliche Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (im Süden) mit hohem Grünanteil. Der überwiegende Bereich ist teilversiegelt, wobei weniger genutzte Bereiche bereits mit Ruderalvegetation bestanden sind. Bei dem unversiegelten Bereich der Gewerbebranche handelt es sich um artenarme Zier- und Trittrasengesellschaften und ruderale Gras- und Staudenfluren mit mehr oder weniger Gehölzbewuchs. Den Biototypen im Änderungsbereich wird aufgrund ihres Artenreichtums eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Biotopschutz zugeschrieben.

Für die Fauna sind insbesondere die ruderale Brachfläche mit Gehölzbewuchs sowie die vereinzelt im Änderungsbereich befindlichen Solitäräume von Bedeutung. Sie bieten Lebens- und Nahrungsraum für Insekten und Brutvögel.

Aufgrund der im Änderungsbereich befindlichen Lebensräume ist ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Amphibien, Reptilien sowie Wert bestimmenden Käferarten nicht zu erwarten bzw. konnte durch entsprechende Begehungen ausgeschlossen werden. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen des B-Plans Nr. 110 wurde das Plangebiet auf das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen untersucht.

Das Vorhandensein von Fledermauswinterquartieren wurde ausgeschlossen, ebenso Wochenstuben. Nicht komplett ausgeschlossen werden kann das Vorkommen einzelner Individuen während der Sommermonate. Hier wird eine Untersuchung vor Abriss erforderlich. Für die Brutvögel wurden im Zeitraum April bis einschließlich Juni insgesamt 5 Begehungen durchgeführt. Im Rahmen der durchgeführten Erfassung wurden Lebensstätten von 34 Brutpaaren in 22 Vogelarten ermittelt. Insgesamt werden sechs der 22 Arten in den Roten Listen mit einem Gefährdungsgrad (V, 3) geführt. Dies sind Bluthänfling, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Grauammer und Haussperling.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei Sanierung oder Abriss und Neubau von Gebäuden zum Schutz von Niststätten von Vögeln bzw. deren Ersatz durch künstliche Niststätten sowie der Neuanlage von dichten Gehölzflächen auf den künftigen Gewerbeflächen sind negative Auswirkungen auf die Populationen der Avifauna mit geringem oder abnehmendem Brutbestand nicht zu erwarten.

Die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche auf einer Fläche, die bisher als Sonderbaufläche dargestellt ist, führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut, da zwischen der bereits planungsrechtlich zulässigen und der zu erwartenden Nutzungsintensität keine Unterschiede bestehen. Den Biotoptypen im Änderungsbereich wird eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Biotop- und allgemeinen Artenschutz zugeschrieben.

Im B-Plan Nr. 110 "Otto-Lilienthal-Straße II " werden Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt , wobei die Festsetzung von Flächen für die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen einen Ausgleich auch für das Schutzgut Tiere und Pflanzen darstellt.

Aufgrund der Generalisierung bei den Darstellungen im Flächennutzungsplan werden die geplanten Maßnahmenflächen innerhalb des B-Plangebiets nicht in den Planentwurf der 29. FNP-Änderung übernommen.

5.2.2 Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima

Der Änderungsbereich ist bisher als Sonderbaufläche für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe ausgewiesen, weist jedoch aufgrund der gewerblichen Vornutzung teilweise Vorbelastungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima auf. Mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche auf einer bisherigen Sonderbaufläche sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf diese Schutzgüter zu erwarten, da das zulässige Nutzungsmaß und damit der planungsrechtlich zulässige Umfang der Versiegelung nicht erhöht werden soll.

Altlasten

Bodenbelastungen, die Gefahren für die Umwelt darstellen oder die Nachnutzung als Gewerbegebiet einschränken könnten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

5.2.3 Schutzgut Landschaftsbild

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind mit der Ausweisung einer 2,1 ha großen gewerblichen Baufläche, die zuvor als Sonderbaufläche dargestellt war, nicht zu erwarten. Die mit der Entwicklung dieser Bauflächen zu erwartenden Gebäudetypologien sind miteinander vergleichbar.

5.2.4 Schutzgut Mensch

Die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche - direkt angrenzend an eine gemischte Baufläche - widerspricht prinzipiell dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung so zuzuordnen sind, dass schädliche Umweltauswirkungen auf schutzbedürftige Bereiche soweit wie möglich vermieden werden sollen. Zur Vermeidung von unzulässigen Schallimmissionen werden daher im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren Festsetzungen zur Begrenzung der betriebsbedingten Lärmemissionen getroffen (Lärmkontingentierung).

Bezüglich der durch die Planung verursachten Verkehrsmengen sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Emissionen zu erwarten, da bei der Entwicklung einer gewerblichen Baufläche mit einem ähnlichen Verkehrsaufkommen wie bei einer Sonderbaufläche Handel zu rechnen ist. Insgesamt sind somit keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf Menschen in der Umgebung des Änderungsbereichs zu erwarten.

5.2.5 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich werden durch die veränderten Darstellungen keine Kultur- und sonstigen Sachgüter beeinträchtigt. Bau- und Naturdenkmale sind nicht vorhanden und Bodendenkmale nicht bekannt.

5.3 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands und Planungsalternativen

Im Bereich der 29. Flächennutzungsplanänderung bestehen bereits Baurechte. Aufgrund der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 110 sind bei Realisierung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die geprüften Schutzgüter zu erwarten, da das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht wird. Auswirkungen auf die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes können bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ebenfalls ausgeschlossen werden.

Bei Verzicht auf die 29. FNP-Änderung wären in Bezug auf Natur und Umwelt ähnliche Auswirkungen im Änderungsbereich zu erwarten. Die Nutzungsintensivierung teils brachgefallener Flächen entspricht zudem dem übergeordneten Leitbild der Innenentwicklung, da hierdurch eine Inanspruchnahme einer anderen Außenbereichsfläche im Stadtgebiet für gewerbliche Nutzungen vermieden werden kann. Zusätzlich wird mit der Reduzierung der Sonderbaufläche Handel den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes entsprochen. In der Abwägung der Planungsalternativen

ist der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im Änderungsbereich der Vorzug zu geben gegenüber der Beibehaltung der Darstellung einer Sonderbaufläche Handel einhergehend mit der Inanspruchnahme einer Außenbereichsfläche für gewerbliche Nutzungen.

5.4 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Um unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen des Planvorhabens frühzeitig ermitteln zu können, ist die ordnungsgemäße und fachgerechte Umsetzung der Pflege-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen in regelmäßigen Abständen durch die Stadt Fürstenwalde/Spree als Träger der Bauleitplanung zu kontrollieren.

6. Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung Fürstenwalde hat am 31. Januar 2019 die Einleitung des Verfahrens zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Fürstenwalde/Spree gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 26. Februar 2019 im Amtsblatt für die Stadt Fürstenwalde/Spree öffentlich bekannt gemacht.

Vom 15. Mai bis einschließlich 17. Juni 2019 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Es gab keine Äußerungen zur vorgelegten Planung.

Parallel erfolgte mit Schreiben vom 9. Mai 2019 die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung. Von den 20 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gaben 18 eine Stellungnahme ab.

Aufgrund der Stellungnahmen bzw. aufgrund neuer Erkenntnisse wurde die Begründung in den Kapiteln Ziele und Grundsätze der Raumordnung, Umweltbericht und Hinweise ergänzt.

Vom 2. Januar bis einschließlich 7. Februar 2020 erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Es wurden keine Stellungnahmen zu den ausgelegten Planunterlagen abgegeben.

Parallel erfolgte mit Schreiben vom 18. Dezember 2019 die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden.

meinden gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB, jeweils in Verbindung mit § 4 a BauGB. Von den 12 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gaben 9 eine Stellungnahme ab.

In den Stellungnahmen wurden keine Bedenken gegen die Planungsabsicht geäußert. Die Stellungnahmen führten zu keinen inhaltlichen oder redaktionellen Änderungen des Änderungsplans und der Begründung.

7. Hinweise

Im Änderungsbereich befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher unentdeckt gebliebene Bodendenkmale. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Fundamentreste, Verfärbungen o.ä.) entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree unverzüglich zu benachrichtigen.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
(Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom
21. Januar 2013 (GVBl. I/13 [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz
5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016, (GVBl. I/16 [Nr. 5])