

## Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenwalde/Spree

### 31. Änderungsverfahren gemäß Einleitungsbeschluss vom 30. Januar 2020

Begründung vom 6. September 2020 zum Planentwurf in der Fassung vom 06. Februar 2023 für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

#### 1. Anlass und Erforderlichkeit

In Fürstenwalde Mitte beabsichtigt die Stadt Fürstenwalde die Entwicklung eines Gewerbestandortes.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben hat die Stadtverordnetenversammlung am 12. Dezember 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Gewerbegebiet Lindenstraße/Friedrich-Ebert-Straße“ (7/DS/084) beschlossen. Dieser Bebauungsplan mit den geplanten Festsetzungen einer Grünfläche und einer Gewerbefläche kann in Teilbereichen derzeit nicht aus den im Flächennutzungsplan (FNP) vorhandenen Darstellungen entwickelt werden.

Im Flächennutzungsplan ist entlang der Lindenstraße eine Grünfläche und entlang der Friedrich-Ebert-Straße eine gemischte Baufläche dargestellt. Für eine Teilfläche im Nordosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs 116 ist im FNP eine gewerbliche Baufläche dargestellt. In den Teilflächen entlang der Lindenstraße und der Friedrich-Ebert-Straße ist der Bebauungsplan mit seiner beabsichtigten Festsetzung eines an die Lindenstraße grenzenden Gewerbegebiets und einer straßenbegleitenden Grünfläche entlang der Friedrich-Ebert-Straße derzeit nicht aus dem FNP entwickelbar. Für die Teilfläche im Nordosten bedarf es keiner Änderung.

Dementsprechend hat die Stadtverordnetenversammlung Fürstenwalde/Spree am 30. Januar 2020 die Einleitung des Verfahrens zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Fürstenwalde/Spree gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 „Gewerbegebiet Lindenstraße/Friedrich-Ebert-Straße“ und die 31. FNP-Änderung sollen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

## 2. Bestand

Der in Fürstenwalde Mitte gelegene ca. 2,3 ha große Änderungsbereich umfasst ein brachgefallenes Garagengrundstück sowie im Eigentum der Stadt befindliche Gartengrundstücke. Ursprünglich wurde diese Fläche militärisch als Exerzierplatz und nach dem 2. Weltkrieg teilweise gewerblich genutzt.

Der gesamte Änderungsbereich ist durch offenen Gehölzwuchs geprägt. Lediglich im südwestlichen Bereich befinden sich vereinzelt noch genutzte Kleingartenparzellen und ein Trafogebäude. Die Freiflächen weisen teilweise Bauschutt und Ablagerungen auf.

Nördlich an den Änderungsbereich grenzt eine Photovoltaik-Freiflächenanlage. Östlich besteht eine Ansammlung von mehreren Gewerbebetrieben. Im Süden und Westen des Änderungsbereichs bestehen Einfamilienhäuser sowie weitere, einzelne Gewerbebetriebe.

Der Änderungsbereich liegt nördlich der Landesstraße 38 (Lindenstraße) und östlich der Friedrich-Ebert-Straße. Zur Bundesstraße 168 sind es über die Lindenstraße etwa 1,5 km.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der südliche Teil entlang der Lindenstraße als Grünfläche und der nördliche Teil entlang der Friedrich-Ebert-Straße als gemischte Baufläche ausgewiesen.

## 3. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetzes ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235), dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR 2019) vom 29. April 2019 (GVBl. S. 294), dem Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung LEP FS vom 30. Mai 2006 (GVBl. S. 509) und dem weiterhin gültigen § 19 Abs. 11 des Landesentwicklungsprogramms 2003.

Der LEP HR weist der Stadt Fürstenwalde/Spree die Funktion eines Mittelzentrums (Z 3.6) zu.

Der Änderungsbereich liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP HR innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, indem die Entwicklung von Siedlungsflächen uneingeschränkt möglich ist.

Gemäß Grundsatz 5.1 LEP HR sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung möglich. Die Entwicklung hat bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten zu erfolgen (Grundsatz 2.2 LEP HR).

Gemäß Ziel 6.2 ist der Freiraumverbund räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

#### 4. Planung

Im Änderungsbereich soll die Darstellung einer Grünfläche in eine Darstellung als gewerbliche Baufläche und die Darstellung einer gemischten Baufläche in eine Darstellung als Grünfläche geändert werden.

Das künftig als gewerbliche Baufläche dargestellte Gebiet soll einer gewerblichen Entwicklung zugeführt werden. Das künftig als Grünfläche dargestellte Gebiet soll dem Entwurf des Landschaftsplans folgend Teil einer städtischen Grünverbindung werden.

Da es sich um eine Lageveränderung einer im FNP dargestellten Grünfläche handelt sind die Auswirkungen auf das im FNP insgesamt ausgewiesene Verhältnis von Bau- und Freiflächen als gering anzusehen. Die Größe der geplanten Grünfläche entlang der Friedrich-Ebert-Straße soll der Größe der entfallenden Grünfläche entlang der Lindenstraße entsprechen.

#### 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 31. FNP-Änderung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Dabei sind die verschiedenen Schutzgüter (Tiere

und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter) zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich der Stadt Fürstenwalde/Spree gemäß § 35 BauGB. In dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplans Nr. 116 „Gewerbegebiet Lindenstraße/Friedrich-Ebert-Straße“ wird daher eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse detailliert im Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplans dokumentiert werden. Die für die 31. FNP-Änderung relevanten Inhalte werden im weiteren Verfahren in den Umweltbericht zur 31. FNP-Änderung eingearbeitet.

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

### 5.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Änderungsbereich selbst ist vorwiegend durch großflächige Brachfluren bestimmt. Insbesondere der nordwestliche Bereich weist Ruderalfluren auf, der teilweise durch Gehölzbewuchs gegliedert wird.

Innerhalb des Änderungsbereichs konnten keine geschützten Sandtrockenrasenflächen nachgewiesen werden. Der südliche Bereich wird vornehmlich von Gehölzbewuchs geprägt, der bereits jüngere Vorwaldstadien erreicht. Ferner befinden sich im Südwesten des Änderungsbereichs Kleingärten und Gartenbrachen die durch Lauben, Ziergehölze und Obstbäume sowie kleine Rasenflächen gekennzeichnet sind. Die südlich an den Änderungsbereich grenzende alte Lindenallee steht unter Baumschutz und ist als geschütztes Biotop einzustufen.

Das Plangebiet bietet selbst Lebensraum für europarechtlich geschützte Tierarten. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse des östlich angrenzenden Plangebiets und vergleichbarer Vegetationsstrukturen konnten mehrere europäische Vogelarten und das Vorkommen von Zauneidechsen nachgewiesen werden, weshalb davon auszugehen ist, dass diese Arten auch die Flächen im Geltungsbereich des anvisierten Bebauungsplans als Lebensraum nutzen. Ein Brutnachweis der streng geschützten Grauammer erfolgte 2014 im heutigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 116.

Durch Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen lassen sich negative vorhabenbedingte Auswirkungen auf europarechtlich besonders und streng geschützte Tierarten ausschließen.

### 5.2.2 Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima

Durch die Vornutzung ist das Plangebiet eine Siedlungsfläche die keinen natürlichen Bodenaufbau aufweist. Vielmehr ist das Gebiet anthropogen überformt. Es besteht eine geringe Schutzwürdigkeit. Bei Planungsentscheidungen gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes. Der Änderungsbereich ist mit Ausnahme der Kleingartennutzung und des Trafogebäudes weitestgehend unversiegelt.

Durch die Planung werden unversiegelte Flächen durch bauliche Anlagen beansprucht. Dies kann zu einem dauerhaften Lebensraumverlust oder einer starken Einschränkung der Lebensraumeignung dieser Flächen für Pflanzen- und Tierarten führen. Zu berücksichtigen ist dabei die fast flächendeckende anthropogene Vorbelastung und dass die Auswirkungen auf das im FNP insgesamt ausgewiesene Verhältnis von Bau- und Freiflächen nicht verändert wird.

Aufgrund der militärischen und gewerblichen Vornutzung des Geländes wurden weitere Bodenkontaminationen vermutet, weshalb im Rahmen des Verfahrens eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt wurde. Im Ergebnis der Untersuchung wurden Bodenbelastungen festgestellt, weshalb diese Fläche nunmehr als Bodenbelastungsstandort gekennzeichnet werden soll. Um die Nutzbarkeit der Fläche als Grünfläche zu gewährleisten, wird durch die Stadt eine Sanierung der Flächen beauftragt.

Im gesamten Plangebiet besteht eine vergleichsweise hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen für den Wasserhaushalt. Negative Umweltauswirkungen können jedoch voraussichtlich ausgeschlossen werden, solange das anfallende Niederschlagswasser auf den Gewerbegrundstücken gesammelt und nach Vorreinigung versickert wird.

Die Veränderung im Plangebiet gegenüber dem Freilandklima ist gering. Aufgrund der Vegetationsstruktur zählt das B-Plangebiet zu den Kaltluftentstehungsflächen. Durch Ausweisung einer Grünverbindung im östlichen Änderungsbereich können negative Auswirkungen auf den lokalen Luftaustausch vermieden werden.

### 5.2.3 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird mit der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im südlichen Änderungsbereich großflächig überprägt. Erhebliche Auswirkungen

gen auf das Landschaftsbild werden auf der Ebene der Flächennutzungsplanung mit der Ausweisung einer Grünfläche im Osten kompensiert, da in der ursprünglichen Darstellung des FNP hier eine gemischte Baufläche vorgesehen wurde. Darüber hinaus werden die abschirmenden Gehölzstrukturen im Bereich der ehemaligen Lindenallee erhalten.

#### 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 getroffen.

Bezüglich der durch die Planung verursachten Verkehrsmengen sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Emissionen zu erwarten, da lediglich die Lage der gewerblichen Baufläche verändert wurde und daher mit einem ähnlichen Verkehrsaufkommen 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 31. Flächennutzungsplanänderung sind bei Realisierung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die geprüften Schutzgüter zu erwarten. Die Auswirkungen im Sinne des besonderen Artenschutzes werden im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 116 untersucht und die Ergebnisse werden generalisiert in die Abwägung der 31. FNP-Änderung eingestellt.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurden vier verschiedene Planungsalternativen geprüft und in die Abwägung eingestellt.

1. Darstellung des gesamten Änderungsbereiches als gewerbliche Baufläche,
2. Darstellung des gesamten Änderungsbereiches als gemischte Baufläche,
3. Darstellung des gesamten Änderungsbereiches als Grünfläche
4. Darstellung einer Grünfläche entlang der Friedrich-Ebert-Straße und Darstellung einer gewerblichen Baufläche entlang der

Im Ergebnis der Abwägung wurde die Planalternative Nummer vier gewählt, da sowohl die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes als die Planung des Bebauungsplans Nr. 116 „Gewerbegebiet Lindenstraße/Friedrich-Ebert-Straße“ Berücksichtigung finden.

#### 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 30. Januar 2020 die Einleitung des Verfahrens zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Fürstenwalde/Spree gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 11. Februar 2020 im Amtsblatt für die Stadt Fürstenwalde/Spree (Nr. 4/2020) öffentlich bekannt gemacht.

Vom 11. November bis einschließlich 14. Dezember 2020 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Es gab eine Äußerung zur vorgelegten Planung.

Parallel erfolgte mit Schreiben vom 9. November 2020 die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung. Von den beteiligten 27 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden nahmen 18 Stellung.

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde und der daraus resultierenden orientierenden Bodenuntersuchung wurde die Fläche die Fläche als Altlastenstandort gekennzeichnet.

#### 7. Nachrichtliche Übernahme

Der Änderungsbereich liegt fast vollständig innerhalb des bestätigten Bergwerksfeldes "Struktur Fürstenwalde (Feldesnummer: 31-0024)", das der Aufsuchung und Gewinnung von tiefliegenden flüssigen Kohlenwasserstoffen dient.

#### 8. Hinweise

*Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### 9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])