



Flächennutzungsplan der Gemeinde Langewahl

2. Änderung – Begründung

Vorentwurf, Stand: Dezember 2025

Plangebende Stelle

Gemeinde Langewahl, vertreten durch das Amt Scharmützelsee
Bau- und Liegenschaftsamt
Forsthausstraße 4
15526 Bad Saarow
Tel.: 033631 / 45 – 141 | bauamt@amt-scharmuetzelsee.de
amt-scharmuetzelsee.de

Bearbeitung durch

regioteam – Büro für Stadtplanung und Regionalwirtschaft
Bundesplatz 8
10715 Berlin
Tel.: 030 / 789 594 – 51 | Fax.: 030 / 789 594 – 59 | post@regioteam-berlin.de
regioteam-berlin.de

Edel-Projekt GbR

Altstadt 10
15517 Fürstenwalde/Spree
Tel.: 03361 / 376 586 | Fax.: 032223 / 491 802 | kontakt@edel-projekt.de
edel-projekt.de

Inhalt

A	Städtebauliche Begründung.....	4
1	Einführung.....	4
2	Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung.....	4
3	Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	5
3.2	Sonstige Erfordernisse der Raumordnung und weitere raumwirksame Planungen ...	7
3.3	Landschaftsplanung	8
3.4	Gemeindlich beschlossene städtebauliche Planungen.....	10
3.5	Machbarkeitsstudie GIV Fürstenwalde Ost / Langewahl.....	11
4	Beschreibung des Änderungsbereichs und derzeitige FNP-Darstellung	11
5	Vorangegangene Planungen	12
6	Inhalte der Planänderung und künftige Darstellungen.....	12
6.1	Städtebauliches Konzept.....	12
6.2	Darstellungen	20
6.3	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen.....	22
6.4	Hinweise.....	23
6.5	Flächenbilanz	23
7	Wesentliche Auswirkungen der FNP-Änderung.....	24
7.1	Wirtschaft und Arbeitsstätten	24
7.2	Wohnraum und Wohnfolgeeinrichtungen	24
7.3	Verkehr	25
7.4	Immissionen	25
7.5	Natur und Landschaft sowie Niederschlagsentwässerung	28
7.6	Wald und Landwirtschaft.....	29
7.7	Klima	30
B	Umweltbericht	31
C	Verfahren und Rechtsgrundlagen	32
1	Verfahren.....	32
1.1	Vorlauf.....	32
1.2	Einleitungsbeschluss und Scoping.....	32
1.3	Frühzeitige Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB	32
1.4	Förmliche Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.....	32
2	Rechtsgrundlagen.....	33

A Städtebauliche Begründung

1 Einführung

Das Baugesetzbuch (BauGB) gibt den Gemeinden ein zweistufiges System der Bauleitplanung vor. Danach ist der Flächennutzungsplan (FNP) der vorbereitende Bauleitplan und die Bebauungspläne sind die verbindlichen Bauleitpläne der Gemeinde. Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nach den absehbaren Bedürfnissen dar.

Wenn sich die planerischen Rahmenbedingungen, Bedürfnisse oder Entwicklungsziele der Stadt ändern, kann sie den Flächennutzungsplan als Ganzes fortschreiben oder in Teilbereichen ändern oder ergänzen.

Der Flächennutzungsplan ist nicht außenverbindlich. Er greift weder in bestehende Genehmigungen und Nutzungsverhältnisse ein, noch schafft oder entzieht er Baurecht für einzelne Grundstücke. Er hat keine Auswirkungen auf die Zugehörigkeit eines Grundstücks zum bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB oder zum Außenbereich nach § 35 BauGB. Er ist aber verbindlich für die ihn beschließende Gemeinde sowie die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, soweit diese den geplanten Darstellungen nicht widersprochen haben. Namentlich müssen Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Langewahl wurde am 22.12.1994 aufgestellt und ist seitdem rechtswirksam, die erste und einzige Änderung wurde am 07.07.2025 rechtswirksam.

Die Gemeinde Langewahl hat eine Fläche von ca. 13,4 km² und rund 860 Einwohner. Sie liegt etwa 50 km ost-südöstlich von Berlin und 30 km westlich von Frankfurt/Oder. Die Gemeinde grenzt nordwestlich an die Stadt Fürstenwalde/Spree, südwestlich an die Gemeinde Bad Saarow (Amt Scharmützelsee), südöstlich an die Gemeinde Rietz-Neuendorf und nordöstlich an die Gemeinde Berkenbrück (Amt Odervorland).

2 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung

Das Land Brandenburg erfährt derzeit eine starke Nachfrage nach großen zusammenhängenden Entwicklungsflächen für Industrie und produzierendes bzw. produktionsnahes Gewerbe, der ein zusehends geringeres Angebot verfügbarer Flächen gegenübersteht. Die Stärkung der industriellen Struktur ist ausdrückliches Ziel der Landespolitik und der Landesentwicklung; die Leitlinien ihres diesbezüglichen Handelns sind in der Innovationsstrategie Brandenburg und im Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für das Land Brandenburg festgehalten. Vor diesem Hintergrund sind die Planungsregionen angehalten, auf regionalplanerischer Ebene geeignete Standorte für großflächige gewerblich-industrielle Ansiedlungen zu identifizieren und zu sichern. In der Planungsregion Oderland-Spree ist seit der Tesla-Ansiedlung in der Gemeinde Grünheide (Mark) kein entsprechender Standort mehr verfügbar. Auch die weiteren Gewerbegebiete in der Region weisen einen hohen Auslastungsgrad auf.

In Vorbereitung auf die Erarbeitung des integrierten Regionalplans Oderland-Spree ist eine Standortprüfung erfolgt, die das Areal südöstlich der Stadtlage Fürstenwalde und nordöstlich von Langewahl als besonders geeigneten Standort für einen großflächig gewerblich-industriellen Vorsorgestandort (GIV) identifiziert. Eine entsprechende Festlegung als Ziel der Raumordnung ist

vorgesehen. Damit ist ein Anlass für die Änderung der Flächennutzungspläne der beiden Gemeinden gegeben.

Die Realisierung eines großflächigen Gewerbestandorts deckt sich mit den Zielen der Gemeinde Langewahl zur städtebaulichen Entwicklung, die für sich die Möglichkeit sieht, funktional als Teil des regionalen Wachstumskerns Fürstenwalde zu wirken und dabei qualifizierte Arbeitsplätze zu schaffen, aber auch die wirtschaftliche Basis der Gemeinde Langewahl und des gesamten Amtes Scharmützelsee zu erweitern und zu diversifizieren.

Derzeit ist die Entwicklung eines großflächigen Gewerbe- oder Industriegebiets an dieser Stelle nicht möglich, da sich die Fläche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet. Für die Entwicklung eines Gewerbegebiets ist daher die Aufstellung eines oder mehrerer Bebauungspläne erforderlich, die wiederum dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB folgen müssen. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Langewahl stellt für den Änderungsbereich bisher weitestgehend Waldflächen dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher zur Vorbereitung von Bebauungsplänen für den GIV erforderlich.

3 Planerische Rahmenbedingungen

Die Planungen zum GIV Fürstenwalde Ost / Langewahl gehen nicht originär auf Erwägungen der beteiligten Kommunen zurück, sondern sind das Ergebnis planerischer Festlegungen und Ermittlungen auf Ebene des Landes Brandenburg und der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree. Auch die Standortwahl für den GIV ist das Ergebnis einer regionsweiten Analyse anhand festgelegter Kriterien. Diese Herleitung wird als Ausgangspunkt des städtebaulichen Konzeptes in Kapitel 6.1 erläutert.

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) sind bei der Änderung des Flächennutzungsplans die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen. Planungen, die den Zielen der Raumordnung zuwiderlaufen, sind unzulässig. Die Gemeinden sind des Weiteren zur aktiven Anpassung an die Ziele der Raumordnung verpflichtet, d.h. Funktionszuweisungen der Raumordnung durch Anpassungen der Bauleitplanung und das übrige gemeindliche Handeln Rechnung zu tragen.

Im Land Brandenburg ergeben sich für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Langewahl die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus den folgenden Rechtsgrundlagen:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 1. Februar 2008 (GVBl. I S. 235),
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II, Nr. 3),
- dem sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (in Kraft seit 27. Oktober 2021)
- dem Entwurf zum sachlichen Teilregionalplan „Windenergie“ der regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree
- dem Vorentwurf zum Integrierten Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree
- dem Landesplanerischen Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark) vom März 2021 und
- dem Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für das gesamte Land Brandenburg 2023

- *Bedarfsanalyse Gewerbe- und Industrieflächen für die Planungsregion Oderland-Spree (wird im weiteren Verfahren eingearbeitet).*

Einzelne weitere raumbedeutsame Planungen werden in die folgenden Erläuterungen ebenfalls einbezogen.

Da der GIV städtebaulich und funktional mit der Stadt Fürstenwalde/Spree verknüpft ist und die diesbezüglichen landes- und regionalplanerischen Erwägungen klar in Fürstenwalde ansetzen, werden im Folgenden auch Festlegungen für Fürstenwalde erfasst, soweit einschlägig.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019 (LEP HR)

Zum Standort der geplanten Änderung des FNP trifft der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) keine konkreten räumlichen Festlegungen.

Im Landentwicklungsplan wird jedoch das Ziel einer Stärkung der Städte und Zentren im weiteren Metropolraum genannt, die aus Berlin über die Schiene in weniger als 60 Fahrminuten erreichbar sind, darunter auch Fürstenwalde/Spree. Dies ist die sogenannte Strategie des „Sprungs in die zweite Reihe“. Des Weiteren wird Fürstenwalde im Zentrale-Orte-System als Mittelzentrum eingeordnet (Z. 3.6). Die Stadt Fürstenwalde/Spree und die Gemeinde Langewahl sind Teil des weiteren Verflechtungsraums der Metropole (Z. 1.1). Der Gemeinde Langewahl wird keine weitere Funktionszuweisung zuteil.

Nach Z. 2.3 LEP HR sind großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte durch die Regionalplanung festzulegen. Die Regionalplanung hat Flächen vorzuhalten, die für eine gewerblich-industrielle Nutzung mit herausgehobener Bedeutung für die jeweilige Region geeignet sind.

Nach Z. 6.2 LEP HR sollen für den Aufbau eines landesweiten Biotopverbundsystems hochwertige, übergreifende und ökologisch wirksame Freiraumverbundsysteme gesichert werden. Die Spree und ihre Uferbereiche, sowie Waldflächen nördlich, östlich und südlich des geplanten GIV dürfen als Teile des Freiraumverbundsystems nicht durch entgegenstehende Planungen in Anspruch genommen werden. Die Abgrenzung des GIV selbst ist im FNP-Änderungsverfahren so festzulegen, dass der Freiraumverbund nicht beeinträchtigt wird (s. Kap. 6.2).

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Das LEPro 2007 behält seine Gültigkeit, soweit es nicht durch die Festlegungen des LEP HR überholt ist. Für die Entwicklung des GIV Fürstenwalde Ost / Langewahl ergeben sich hieraus indes keine Vorgaben.

Regionalplanung

Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Oderland-Spree

Der sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“, in Kraft seit dem 27. Oktober 2021, legt die Gemeinde Langewahl nicht als grundfunktionalen Schwerpunkt fest. Sie hat somit für die Versorgung gesehen die Aufgabe, im Sinne von Grundsatz G 3.2 des LEP HR die Grundversorgung für ihre Bevölkerung zu gewährleisten.

Vorentwurf des integrierten Regionalplans Oderland-Spree

Der integrierte Regionalplan befindet sich derzeit in Aufstellung. Nach derzeitigem Stand (Vorentwurf, Ziel 3.3.1.1) ist vorgesehen, den FNP-Änderungsbereich als Vorranggebiet für einen großflächigen gewerblich-industriellen Vorsorgestandort (GIV) auszuweisen. Diese Festlegung knüpft an das landesplanerische Ziel (LEP HR Z 2.3) an, das die Aufgabe der Festlegung von

gewerblich-industriellen Vorsorgestandorten der Regionalplanung zuweist. Die Gemeinden haben ihre Planungen den Zielen der Raumordnung anzupassen.

3.2 Sonstige Erfordernisse der Raumordnung und weitere raumwirksame Planungen

Regionale Wachstumskerne

Im Zuge der sektoral und räumlich konzentrierten Neuausrichtung der Brandenburger Wirtschaftsförderpolitik „Stärken stärken – Wachstum fördern“ wurden von der Landesregierung 15 Regionale Wachstumskerne (RWK) definiert, welche über besondere Entwicklungspotenziale und eine regionale Branchenkonzentration verfügen. Die Stadt Fürstenwalde/Spree ist aufgrund ihres positiven Pendlersaldos, ihrer positiven gewerblichen Umsatz- und Ansiedlungsentwicklung sowie ihrer Lage im europäischen Verkehrskorridor zwischen Berlin und Warschau einer dieser Regionalen Wachstumskerne. Als Zielbranchen werden dem RWK Fürstenwalde/Spree die Cluster Verkehr, Mobilität und Logistik, Energietechnik, Kunststoff und Chemie sowie Metall zugeordnet. Im näheren Umfeld finden sich außerdem bedeutende Standorte des Tourismus und der Gesundheitswirtschaft; zweier Branchen, die in Brandenburg ebenfalls aktiv gestärkt werden sollen. Die Stärkung des RWK Fürstenwalde schließt nicht aus, dass auch die angrenzenden Gemeinden – namentlich durch interkommunale Planungen – diese Zielsetzung unterstützen.

Landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Ansiedlung

Das Konzept entstand nach der Ankündigung 2019, die „Gigafactory Berlin-Brandenburg“ in Grünheide (Mark) zu bauen. Dies gab den Anlass für strukturpolitische Bemühungen des Landes und der Kommunen, die Grundlagen für eine erfolgreiche Ansiedlung und Etablierung des Großstandorts zu schaffen. Das Konzept setzt sich insbesondere mit dem erhöhten Wohnbedarf auseinander, der durch die Ansiedlung entsteht. Des Weiteren wurde ein Mangel an geeigneten Gewerbeflächen in Ostbrandenburg aufgezeigt. Das in einer ersten Bestandsaufnahme identifizierte gewerbliche Flächenangebot in diesem Raum könne den aus der Tesla-Ansiedlung resultierenden Entwicklungsimpulsen nicht genügen, da nur wenige große, unzerschnittene Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Über die Hälfte der untersuchten Potenzialflächen in der Stadt Fürstenwalde/Spree waren überdies neu zu entwickelnde Flächen ohne förmlichen Planungsstand und somit nicht in naher Zukunft nutzbar; in Langewahl gab es keine zu untersuchenden Gewerbeflächen. Durch die 2. FNP-Änderung soll eine großflächige gewerbliche Potenzialfläche mit förmlichem Planungsstand gesichert werden.

Um dem zu erwartenden Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen und Gewerbeflächen gerecht zu werden, wurden in dem Konzept Handlungserfordernisse formuliert. Eines dieser Handlungserfordernisse ist die Förderung von Planungen im Tesla-Umfeld. Als weiteres Handlungserfordernis wird die Ausweisung und Sicherung regional bedeutsamer Gewerbeflächen benannt: „Wenn die Region von der Ansiedlung von Zulieferern oder weiteren Unternehmen infolge der diskutierten Wachstumseffekte profitieren möchte, werden ausreichend verfügbare gewerbliche Flächen für diese Betriebe benötigt.“

Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für das gesamte Land Brandenburg (WFBB)

Das „Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für das gesamte Land Brandenburg“ wurde im Jahr 2023 im Auftrag des Landesministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Energie in Zusammenarbeit u.a. mit der Wirtschaftsförderung Land Brandenburg GmbH erarbeitet. Ein wesentliches Ziel ist die Entwicklung einer langfristigen Handlungs- und Planungsgrundlage für eine nachhaltige Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung in Brandenburg.

In dem Konzept werden über bestehende Gewerbe- und Industrieflächen hinaus weitere Potenzialflächen betrachtet. In Brandenburg werden 56 Entwicklungsflächen aufgeführt, für die Planungsrecht in absehbarer Zeit zu erwarten ist, so dass eine Realisierung des jeweiligen Potenzials kurz- bis mittelfristig wahrscheinlich ist. 76 % dieser Entwicklungsflächen sind Neuentwicklungsflächen; darunter sind auch einige größere Standorte. Bis zum Jahr 2030 wird ein Flächenbedarf an zusätzlichen Gewerbe- und Industrieflächen von 1.579 ha für das gesamte Land Brandenburg erwartet. Im Landkreis Oder-Spree liegt der Bedarf bis 2030 über dem absehbaren Angebot an geeigneten Entwicklungsflächen, d.h. die Nachfrage kann aus heutiger Sicht nicht gedeckt werden.

Das Konzept formuliert das übergeordnete Ziel der Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen in ausreichender Qualität und Quantität. Aus diesem übergeordneten Ziel werden vier Handlungsfelder abgeleitet, darunter die Entwicklung strukturpolitisch bedeutsamer Gewerbe- und Industrieflächen sowie von Flächen zur Deckung des regionalen und kommunalen Flächenbedarfs. Dabei soll auf einen nachhaltigen Umgang mit Flächen und Ressourcen geachtet werden.

Die 2. FNP-Änderung zielt auf die beschriebene Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen ab, die den Bedarf decken soll und reiht sich somit in das landesweite Gewerbe- und Industrieflächenkonzept ein.

Steuerungsgruppe des Landkreises Oder-Spree zum Ansiedlungsvorhaben Tesla

Anfang 2020 verabschiedete die Steuerungsgruppe des Landkreises Oder-Spree ihre Ergebnisse zur zukünftigen Entwicklung des Landkreises nach Ansiedlung des Tesla-Werks in Grünheide. Die Steuergruppe bestand aus Vertretern der kreisangehörigen Städte, Gemeinden und Ämter, dem Landkreis Märkisch-Oderland, der Stadt Frankfurt (Oder) sowie der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree. In der Folge der Tesla-Ansiedlung wird mit einer Ansiedlung von Zulieferern und Dienstleistungsunternehmen gerechnet.

Die Steuerungsgruppe strebt an, dass parallel zur gewerblichen Entwicklung auch die technische und soziale Infrastruktur sowie das Wohnungsangebot an die Bedarfe des industriellen Standorts und der Produktion angepasst werden. Weiterhin werden der Ausbau und die Elektrifizierung des SPNV als Ziele genannt. Eine Verlängerung der Regionalbahnlinie 35 von Bad Saarow über Fürstenwalde bis zur Gigafactory würde positive Entwicklungsimpulse auch für Fürstenwalde mit sich bringen.

In der Anlage des Berichts wird die gesamte Fläche der 2. FNP-Änderung Gemeinde Langewahl als gewerbliche Potenzialfläche gekennzeichnet.

3.3 Landschaftsplanung

Die Inhalte der Planwerke der Landschaftsplanung sind für die jeweiligen Plangeber bindend, für andere Planungsträger jedoch nur insoweit, als Planwerke der Landes- und Regionalplanung bzw. der Bauleitplanung deren Inhalte übernehmen und sich diese zu eigen machen. Die Ermittlungen zur Landschaftsplanung erfolgen, da es sich um einen zusammenhängenden Naturraum handelt, für das gemeinsame Plangebiet in Fürstenwalde und Langewahl.

Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg

Im Landschaftsprogramm Brandenburg aus dem Jahr 2001 (LaPro) sind für die Ebene des Bundeslandes der aktuelle Zustand von Natur und Landschaft und die diesbezüglichen Entwicklungsziele dargelegt. Seine Aussagen sind auf regionaler Ebene durch Landschaftsrahmenpläne zu konkretisieren.

Das Plangebiet liegt gemäß Karte 2 „Entwicklungsziele“ am äußersten westlichen Rand eines großräumigen störungsarmen Landschaftsraumes, der sich in südöstlicher Richtung bis Eisenhüttenstadt erstreckt. Für diesen Bereich sind der Erhalt und die Entwicklung standortgerechter, möglichst naturnaher Wälder bzw. für einen kleineren Teil der Erhalt und die Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung vorgesehen.

Karte 3.1 hat die schutzgutbezogenen Ziele für Arten und Lebensgemeinschaften zum Gegenstand und unterstreicht das Entwicklungsziel des Erhalts großer, zusammenhängender, wenig durch Verkehrswege zerschnittener Waldbereiche. Gemäß Karte 3.2 zu den ‚schutzgutbezogenen Entwicklungszielen – Boden‘ ist für das Plangebiet eine bodenschonende Bewirtschaftung überwiegend sorptionsschwacher, durchlässiger Boden vorgesehen; entlang der Spree gilt dasselbe Ziel, wenngleich der Boden dort als leistungsfähig bezeichnet wird. Die Karte 3.3 zum Schutzgut Wasser legt die Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten als Ziel fest. Karte 3.4 zum Schutzgut Klima trifft keine dezidierte Zielaussage für das Plangebiet. Laut Karte 3.5 zum Landschaftsbild – eigenständig fortgeschrieben 2022 – ist das Gebiet entlang der Spree von hoher bis sehr hoher Qualität, im Übrigen dagegen eher geringwertig. Karte 3.6 zum Thema ‚Erholung‘ sieht für das Plangebiet die Entwicklung erlebniswirksamer Landschafts- und Ortsbilder in siedlungsgeprägten Räumen vor. Entlang der Spree wird der Naturraum als besonders erlebniswirksam beschrieben, im Übrigen als mittelmäßig erlebniswirksam.

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oder-Spree (2021)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oder-Spree wurde 2021 neu aufgestellt. Darin werden entlang der Spree mehrere geschützte Biotop festgestellt. Außerdem findet sich ein geschütztes Biotop am südwestlichen Rand des Änderungsbereichs seitlich der Bundesstraße 168. Im Übrigen werden weit überwiegend Nadelholzforste festgestellt, in Teilen Mischholzforste sowie Frischwiesen und Frischweiden. Das Plangebiet hat entlang der Spree für zahlreiche Artengruppen eine erhöhte Bedeutung, im Inneren vor allem für bestimmte Amphibien- und Reptilienarten. Auf Fürstenwalder Seite sind vor allem Gley und Gley-Braunerde als Bodenarten zu finden. Auf Langewahler Seite handelt sich weit überwiegend um Podsol-Braunerde. Es besteht eine erhöhte Erosionsgefahr, die aber durch den Vegetationsbestand nicht zum Tragen kommt. Im Nordwesten des Plangebiets auf Fürstenwalder Seite sind mehrere Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. Entlang der Spree ist ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt, das Gewässer ist in mäßigem ökologischem Zustand, es sind Maßnahmen der Deichinstandsetzung geplant. Im Plangebiet herrscht überwiegend ein Grundwasserflurabstand von 2 – 5 m, am südwestlichen Plangebietsrand entlang der B 168 teils auch nur von 1 – 2 m. Für das Plangebiet wird hinsichtlich der Erholungseignung eine strukturarme naturferne Waldlandschaft mit geringer bis mittlerer Erlebniswirksamkeit attestiert.

Für das Plangebiet ist die Entwicklung naturnaher, strukturreicher Wälder als Maßnahme vorgesehen. Im Bereich des potenziell geschützten Biotops an der B 168 sowie in den spreenahen Bereichen handelt es sich um vorrangige, im Übrigen um nachrangige Maßnahmen. Zusätzliche Schutzgebiete sind nicht vorgesehen. Der Spreeraum und das östliche Drittel der Waldflächen im Plangebiet sind Teil eines lebensraumübergreifenden Biotopverbundes; dort soll eine möglichst ungestörte natürliche Entwicklung gewährleistet werden. Einige weitere Flächen sind als Entwicklungsfläche naturnaher Wald dargestellt.

Landschaftsplan der Stadt Fürstenwalde/Spree (2020)

Der Landschaftsplan als gesamtgemeindliches Planwerk für die naturschutzfachliche Planung ist das Pendant zur städtebaulichen Planung des Flächennutzungsplans und gleichzeitig dessen

ökologische Grundlage. Der Flächennutzungsplan wiederum kann den Inhalten des Landschaftsplans eine behördenverbindliche Wirkung verleihen, soweit er sie übernimmt.

Die Aussagen hierzu werden im Umweltbericht ergänzt. Im weiteren Verfahren ist zu entscheiden, ob der Landschaftsplan für den Änderungsbereich angepasst werden soll.

Für die Gemeinde Langewahl besteht bisher kein Landschaftsplan. Es befindet sich auch keiner in Aufstellung.

3.4 Gemeindlich beschlossene städtebauliche Planungen

Für die Gemeinde Langewahl bestehen bisher keine gemeindlich beschlossenen städtebaulichen Planungen, etwa im Sinne eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes, eines Klimaschutz- oder Klimaanpassungskonzeptes. Im Sinne einer zwischen beiden Gemeinden abgestimmten Planung werden nachfolgend die Inhalte der einschlägigen Fürstenwalder Planung aufgeführt und in der Planung berücksichtigt.

Fürstenwalde 2030!“ Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Fürstenwalde/Spree (2017)

Im Rahmen des 2017 beschlossenen INSEK der Stadt Fürstenwalde/Spree wurden ein gesamtstädtisches Leitbild sowie Entwicklungsziele entwickelt. Das Leitbild des integrierten Stadtentwicklungskonzepts aus dem Jahr 2007 wurde darin fortgeführt: „Unsere Stadt ... lebenswert für Generationen ... wirtschaftliches und kulturelles Zentrum ... gastlich und tolerant.“

Die INSEK beschreibt fünf sektorale Leitbildbereiche, die mit spezifischen Entwicklungszielen untersetzt sind. Eines dieser Entwicklungsziele ist ‚Fürstenwalde als Wirtschafts- und Industriestandort mit Tradition und Zukunft‘. Dazu gehören insbesondere die Verbesserung der Rahmenbedingungen für Fürstenwalde als Wirtschafts- und Gewerbestandort, die Förderung der Ansiedlung von Unternehmen sowie die nachfrageorientierte Bereitstellung von vielfältigen und gut erschlossenen Flächen für Industrie- und Gewerbeentwicklungen.

Das INSEK kennzeichnet den Änderungsbereich der 37. FNP-Änderung teilweise als Fläche zur Sicherung von Waldflächen, überwiegend aber als Fläche zur nachfrageorientierten Entwicklung von Wirtschafts- und Industrieflächen.

Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Fürstenwalde/Spree – Fortschreibung für den Zeitraum 2016 – 2021 (2017)

Das integrierte Klimaschutzkonzept arbeitet heraus, welche Maßnahmen seitens der Stadt getroffen werden sollen, die Treibhausgasemissionen zu senken und sich dem Ziel der Klimaneutralität anzunähern. Grundlage ist u.a. eine Fortschreibung der Treibhausgasbilanz der Stadt. Für die Flächennutzungsplanung und die Stadtplanung sind insbesondere die folgenden Maßnahmen relevant und in der Abwägung zu berücksichtigen:

Maßnahme 11 sieht die Erhöhung des Fuß- und Radverkehrsanteils als entscheidenden Baustein für die Entwicklung einer nachhaltigen Mobilität in der Stadt. Hierzu gehört unter anderem der Ausbau des Radwegenetzes, die Schaffung einer Stadt der kurzen Wege und von Radabstellanlagen an Zielorten. Vorgeschlagen wird auch ein Konzept für eine fußgängerfreundliche Stadt, das bisher jedoch nicht vorliegt.

Maßnahme 12 sieht ausdrücklich vor, Bauleitpläne konsequent im Bestand und bei der Neuaufstellung auf ihre Klimaauswirkungen hin zu überprüfen. Dazu sollte ein Kriterienkatalog für die Bauleitplanung erarbeitet werden; dieser liegt bisher nicht vor.

Im Sinne einer verkehrssparsamen Stadtentwicklung und einer Verringerung des Pkw-Anteils am Verkehr sieht Maßnahme 13 die Schaffung einer funktionsgemischten Stadt der kurzen Wege vor. Das bedeutet eine Konzentration auf die Innenentwicklung.

Maßnahme 14 knüpft an die Begrünung privater Flächen an und schlägt die Aufwertung und klimaangepasste Umgestaltung der öffentlichen Räume vor. Insbesondere sollen konsequent zusätzlich Stadtbäume gepflanzt werden, um dem Hitzeinsel-Effekt entgegenzuwirken.

Maßnahme 15 formuliert das Ziel, das Niederschlagswasser möglichst dezentral zu sammeln und zu behandeln. Auf eine Ausweitung der Regenwasserableitungen soll verzichtet werden. Eine Regelung zur verpflichtenden Rückhaltung und Versickerung des Wassers auf den Grundstücken besteht bisher nicht.

Ein weiteres Ziel ist der Umbau des – Stand 2017 – weit überwiegend reinen Kiefernbestandes in den Fürstenwalder Wäldern. Dies fördert gleichermaßen die Artenvielfalt, die Regenwasserrückhaltung und Widerstandsfähigkeit gegenüber Extremwetterereignissen.

Die Stadt Fürstenwalde/Spree soll gemäß Maßnahme 17 als Wirtschaftsstandort für Solarenergie und Energieeffizienz gestärkt werden. Hierdurch soll eine klimagerechte Stadtentwicklung mit einer nachhaltigen Wirtschaftsentwicklung verbunden werden.

3.5 Machbarkeitsstudie GIV Fürstenwalde Ost / Langewahl

Zur Konkretisierung der Prüfung von Standortalternativen auf regionaler Ebene (s. Kap. 3.1) in deren Zuge das vorliegende Plangebiet als gut geeigneter Standort für ein GIV identifiziert wurde, wurden in einer Machbarkeitsstudie die Restriktionen und die Anforderungen an den Standort näher überprüft und mögliche Entwicklungsszenarien diskutiert. Die Studie bildet inhaltlich die Grundlage für das vorliegende FNP-Änderungsverfahren.

Die Machbarkeitsstudie gliedert die vorgeschlagenen gewerblichen Bauflächen des künftigen GIV in drei Teilflächen, die durch die vorgeschlagenen Haupterschließungsstraßen getrennt werden. Die im Fürstenwalder Stadtgebiet gelegenen Teilflächen A und B umfassen etwa 30 bzw. 19 ha, die im Gemeindegebiet von Langewahl gelegene Teilfläche C etwa 159 ha. Die Erschließung soll nach dem Ergebnis der Machbarkeitsstudie über die bestehenden Knotenpunkte der Bundesstraße 168 mit der Lise-Meitner-Straße beziehungsweise mit dem Nordast der Autobahnanschlussstelle der A12 erfolgen. Die für das GIV insgesamt bedeutsamen Haupterschließungsstraßen liegen auf dem Gebiet der Stadt Fürstenwalde.

4 Beschreibung des Änderungsbereichs und derzeitige FNP-Darstellung

Das Plangebiet umfasst eine gemeindeübergreifende, ausgedehnte linsenförmige Fläche südöstlich der Stadtlage von Fürstenwalde, die begrenzt wird von der Autobahn A12 im Süden, der Bundesstraße 168 im Westen sowie der Spree im Norden und Osten. Von diesem etwa 520 ha großen Areal liegen etwa 440 ha in der Gemeinde Langewahl (im Folgenden ‚FNP-Änderungsbereich‘), die übrigen Flächen im Gebiet der Stadt Fürstenwalde/Spree

Das Plangebiet ist überwiegend bewaldet. Der Wald ist durch Nadelbäume geprägt, die im Fürstenwalder Teilgebiet teilweise mit Birken und schnellwachsenden Gehölzen durchmischt sind. Sie hat eine Nutzungsgeschichte als Militärstandort der Wehrmacht und später der Streitkräfte der GUS, der Sowjetunion. Daher finden sich vor allem im westlichen Teil des Gebiets einzelne Gebäude bzw. Gebäuderuinen und andere bauliche Überreste, z. B. von Gleisanlagen.

Eine Bezeichnung als Konversionsfläche aufgrund der starken Überformung schwer zu argumentieren; es handelt sich aber um eine anthropogen stark geprägte und vorbelastete Fläche.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Langewahl stellt im Änderungsbereich Wald dar, an der südlichen Spitze wird die Bundesautobahn A 12 nachrichtlich übernommen.

Die Waldfläche entlang der Spree ist im rechtskräftigen FNP in unterschiedlicher Tiefe, bis etwa 50 Metern, als Fläche für SPE-Maßnahmen dargestellt. Weiter finden sich dort mehrere nachrichtlich übernommene geschützte Landschaftsbestandteile. Weiter ist eine Umgehungsstraße von Langewahl und Fürstenwalde als Planung dargestellt, in geradlinigem Verlauf östlich der später entstandenen B 168.

Die Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans für den FNP-Änderungsbereich sind seit seinem Inkrafttreten im Februar 1998 unverändert geblieben.

5 Vorgegangene Planungen

Für den Änderungsbereich der Gemeinde Langewahl wurden zwischenzeitlich keine anderen Planungen für die städtebauliche Entwicklung verfolgt.

6 Inhalte der Planänderung und künftige Darstellungen

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Langewahl „Großflächiger Gewerblich-Industrieller Vorsorgestandort Fürstenwalde Ost / Langewahl“ leitet sich aus einem Gesamtkonzept für die Entwicklung eines solchen Standorts beiderseits der Gemeindegrenze ab. Inhaltlich abgestimmt und zeitlich parallel wird das Verfahren zur 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Fürstenwalde/Spree durchgeführt.

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept der vorliegenden FNP-Änderung baut auf den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie ‚GIV Fürstenwalde Ost / Langewahl‘ auf, entwickelt die darin herausgearbeitete Vorzugsvariante weiter und abstrahiert die Inhalte entsprechend der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans, die sich auf die Grundzüge der Planung beschränkt.

Das Planvorhaben hat einen besonders großen Flächenumfang, hat weitreichende Umweltauswirkungen und bedeutet eine deutliche Ausweitung des Siedlungsraums von Fürstenwalde/Spree. Dabei sind der Vorrang der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB, die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB und die Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB durch die Planung direkt betroffen. An die planerische Herleitung des Vorhabens selbst und des Standorts müssen deshalb besondere Anforderungen gestellt werden.

Dabei ist die grundlegende Entscheidung, GIVs auszuweisen, aber auch der Standort des GIV Fürstenwalde Ost / Langewahl nicht aus isolierten planerischen Überlegungen der beteiligten Kommunen entstanden, sondern ist das Ergebnis einer planerischen Zielfestlegung und einer Alternativenprüfung auf Ebene des Landes Brandenburg und der Planungsregion Oderland-Spree. Der Bedarf an Gewerbeflächen allgemein wie auch an großflächigen zusammenhängenden Ansiedlungsmöglichkeiten ist für Land Brandenburg, die Planungsregion Oderland-Spree und den Regionalen Wachstumskern Fürstenwalde erkennbar vorhanden.

Landesplanerische Vorgaben und Standortwahl

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion legt über das Ziel Z 2.3 fest, dass in den Planungsregionen jeweils geeignete Standorte zu sichern sind, die für großflächige gewerbliche

und industrielle Nutzungen hinsichtlich Lage, Größe und weiterer Standortfaktoren im Besonderen geeignet sind. Ziel ist es, für etwaige Ansiedlungen von Unternehmen mit großem Flächenbedarf jeweils geeignete Flächen vorhalten zu können. Die Festlegung Z 2.3 überträgt die Identifizierung der jeweils geeigneten Standorte den Regionalen Planungsgemeinschaften, gibt aber in der Begründung zur Zielfestlegung grundlegende Kriterien für die Standortauswahl mit. Diese sind

- herausragende Standortgunst und besonders günstige Erreichbarkeit in Bezug auf das großräumige funktionale Verkehrsnetz, insbesondere im räumlichen Bezug zur Metropole Berlin, zu Ober- und Mittelzentren und Regionalen Wachstumskernen im Land Brandenburg,
- räumliche Nähe zu mindestens einem weiteren Verkehrsträger neben der Straßenanbindung,
- eine Fläche von 100 Hektar als Orientierungswert,
- konfliktarme Lage in Bezug auf benachbarte Raumnutzungen,
- ressourcenökonomische Erschließungsvorteile, ökonomischer Flächenzuschnitt, geeignete Bodenbeschaffenheit, Verfügbarkeit, Verkehrsanbindung und Erschließbarkeit mit technischer Infrastruktur im Hinblick auf eine grundsätzliche gewerblich-industrielle Nutzung,
- attraktive „weiche“ Standortfaktoren (Wohn- und Freizeitbedingungen, Bildungsangebote und qualifizierte Arbeitskräfte).

Der Integrierte Regionalplan für die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, derzeit in Aufstellung befindlich und in der Vorentwurfsfassung vorliegend, bringt ausweislich des Teils II des Plankonzeptes des IRP „Rohstoffsicherung, Gewerbe- und Industriegebiete, Trassenvorsorge Infrastruktur, Tourismusschwerpunktraum“ den Kriterienkatalog für die Identifizierung besonders geeigneter Flächen zur Anwendung. Dabei wurden ausweislich der Begründung zum Ziel Z 3.3.1.1 die folgenden genaueren Kriterien angesetzt:

- 10 km-Umkreis um Oberzentrum oder Mittelzentrum
- 10 km-Umkreis um transeuropäische Verkehrskorridore (Straße und Schiene) und/oder
- 10 km-Umkreis zu einem Regionalen Wachstumskern (RWK) und/oder Erreichbarkeit Metropole Berlin (Raumbezug Berliner Umland)

Hieraus ergab sich, dass die künftigen GIV-Standorte an den regionalen Wachstumskernen Fürstenwalde/Spree oder Frankfurt (Oder)/Eisenhüttenstadt liegen würden. Innerhalb der Suchkulissen wurden wiederum Standorte identifiziert, die hinsichtlich des Natur-, Forst- und Wasserrechts als konfliktarm einzuschätzen sind.

Auf dieser Grundlage ist die Festlegung von drei großflächig gewerblich-industriellen Vorsorgestandorten vorgesehen. Diese finden sich in Fürstenwalde/ Langewahl, in Frankfurt (Oder) sowie zwischen Frankfurt (Oder), Bieskow-Finkenherd und Schlaubehammer. Die Standorte zeichnen sich im Besonderen durch eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur (Straße, Schiene, Wasserstraße) in der Nähe des Plangebiets sowie ausreichende Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen nach dem Immissionsschutzrecht und zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht aus.

Nimmt man die oben benannten Standortkriterien zum Maßstab, so kann der Standort in Fürstenwalde und Langewahl wie folgt bewertet werden:

- Der Standort verfügt über eine besondere Standortgunst, da er am transeuropäischen Verkehrskorridor zwischen Berlin und Warschau liegt, unmittelbar an der primären Verbindungsstraße und unweit der Haupteisenbahnstrecke zwischen beiden Städten. Er liegt in einem festgelegten Mittelzentrum, welches auch ein regionaler Wachstumskern ist.

- Umschlagplätze zur Eisenbahn und zur Wasserstraße sind nicht im Gebiet, aber in der Nähe vorhanden.
- Der Standort erfüllt das Kriterium der Flächengröße um 100 ha; es sind zwei unzerschnittene Flächen von dieser Größe am Standort möglich.
- Im Plangebiet liegen keinerlei Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder schutzbedürftige Nutzungen nach Immissionsschutzrecht. In der Umgebung können jeweils ausreichende Abstände gewahrt werden, um im Rahmen der Bebauungsplanung eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete wirksam zu verhindern. Den Betroffenheiten des Biotop- und des Artenschutzes kann durch Herausnahme aus der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan, durch Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung und durch Vermeidungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen vor Baubeginn wirksam begegnet werden.
- Es ergeben ressourcenökonomische Vorteile durch die Nähe zu den übergeordneten Verkehrswegen der Straße, der Schiene und der Wasserstraße. Es sind außerhalb des Plangebiets nur moderate Anpassungen an den bestehenden Infrastrukturen erforderlich.
- Die Nähe zu landschaftlich besonders reizvollen Regionen, etwa entlang des Scharmützelsees und der Spree, bei gleichzeitig guter Anbindung nach Berlin bietet eine hohe Wohnqualität für die künftigen Beschäftigten am Standort.

Der Gemeinde Langewahl bzw. dem Amt Scharmützelsee liegt weiterhin das Ergebnis der durchgeführten Strategischen Umweltprüfung für den Integrierten Regionalplan für den GIV Fürstenwalde Ost / Langewahl vor. Diese sagt aus, dass für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Bodennährstoffanspruchnahme und empfindliche Gebiete eine mittlere Beeinträchtigung, für die Schutzgüter ‚Gebäudeklimatische Funktionsbereiche‘ sowie ‚Grund- und Oberflächenwasser‘ eine geringe Beeinträchtigung zu erwarten ist. Die strategische Umweltprüfung kommt zu dem Schluss, dass *„schwerwiegende negative Umweltauswirkungen mit Folgen für die rechtliche Durchsetzungsfähigkeit der geplanten Nutzung [...] insgesamt nicht zu erwarten [sind]. Insbesondere kann eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten und anderen naturschutzrechtlichen Schutzgebieten sicher ausgeschlossen werden.“* Weiter wird abgeschätzt, dass es möglich ist, die gesetzlich geschützten Gebiete größtenteils im Rahmen nachfolgender Planungsschritte zu erhalten und ein Verletzen der Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Flächenbedarf

Der rechnerische Bedarf an Gewerbeflächen und das stark zurückgehende Angebot an großflächigen Einzelstandorten ist durch die Gewerbeflächenstrategie für das gesamte Land Brandenburg dokumentiert. Hierzu sei auf die Ausführungen des Kapitels 3.2 verwiesen. Auch für den Regionalen Wachstumskern Fürstenwalde ist durch regelmäßige Anfragen verschiedener Vorhabenträger das Interesse an und der Bedarf nach Flächen eines GIV nachgewiesen.

Die Wirtschaftsförderung der Stadt Fürstenwalde/Spree als Ansprechpartner für ansiedlungsinteressierte Unternehmen am RWK Fürstenwalde, bestätigt, dass in den vergangenen fünf Jahren etwa 35 Unternehmen Anfragen für zusammenhängende Flächen von 10 ha oder mehr gestellt haben. Drei dieser Anfragen lauteten auf Flächen von mehr als 50 ha. Es besteht somit eine Nachfrage nach Gewerbeflächen in Ostbrandenburg und am RWK Fürstenwalde; namentlich eine solche, die eine Flächengröße von 50 ha oder mehr benötigt.

Planalternativen am Regionalen Wachstumskern Fürstenwalde

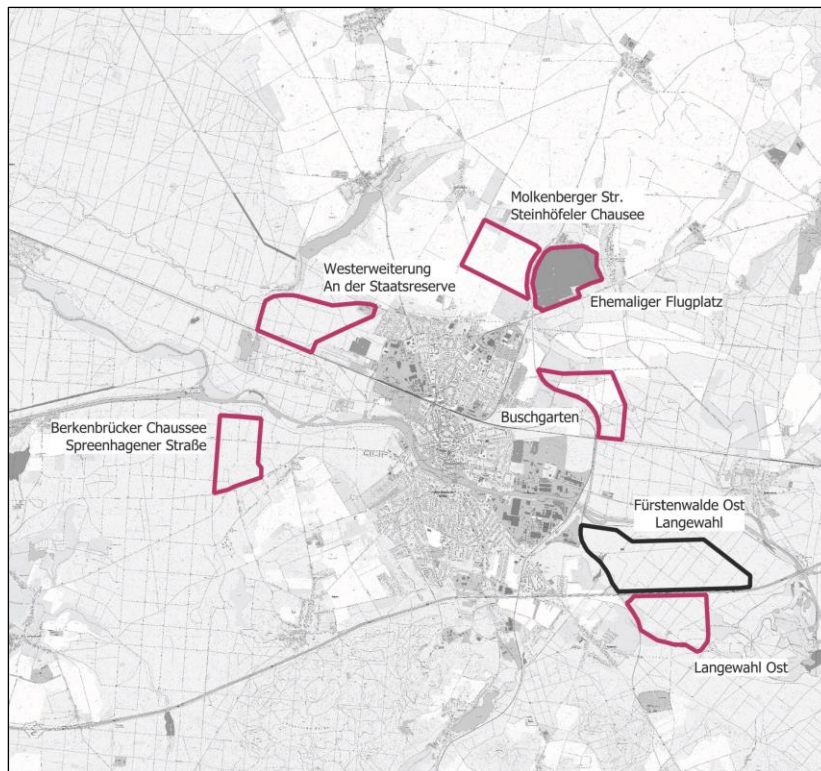
Auch wenn die Standortentscheidung durch die Regionalplanung grundsätzlich geklärt ist, müssen und möchten die Stadt Fürstenwalde/Spree sowie die Gemeinde Langewahl prüfen, ob sich am Regionalen Wachstumskern besser geeignete Standorte finden. Bei der planerischen

Alternativenprüfung sind die räumlichen Geltungsbereiche der beiden betroffenen Flächennutzungspläne sowie die Zielsetzung der Planverfahren zu berücksichtigen. Als Suchräume werden daher die Gemeindegebiete von Fürstenwalde/Spree und Langewahl angesetzt, zuzüglich etwaiger, sich anschließender Flächen in Nachbarkommunen. Ein Standort komplett abseits des Regionalen Wachstumskerns Fürstenwalde ist keine Alternative im Rahmen dieses Verfahrens. Auch der komplette Verzicht auf die Planung von Gewerbeflächen ist keine hier zu prüfende Alternative, da mit dem Einleitungsbeschluss der Änderungsverfahren und durch die raumordnerische Festlegung der großflächig gewerblich-industriellen Vorsorgestandorte und ihrer Standorte die Grundsatzentscheidung getroffen ist. Die Zielsetzung ist, einen großflächigen und zusammenhängenden Gewerbestandort zu sichern und für einen Ansiedlungsfall vorzuhalten. Insbesondere sollen Restriktionen aus dem Natur- und Artenschutz, dem Gewässer- und Trinkwasserschutz sowie dem Immissionsschutz vermieden werden. Die notwendigen Ertüchtigungen von Leitungs- und Verkehrswegeinfrastruktur sollen begrenzt werden, ein guter Zugang zu den Verkehrsträgern Schiene und Wasserstraße soll gewährleistet sein.

Die Stadtentwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung stattfinden. Eine Ausweitung des Siedlungsraums in den Landschaftsraum soll nur stattfinden, wenn das Planungsziel nicht auch durch Innenentwicklung oder Nachnutzung erreicht werden kann. Innerhalb des bestehenden Siedlungsraums der Stadt Fürstenwalde/Spree wird es allerdings nicht möglich sein, den Anforderungen an einen GIV gerecht zu werden. Für einzelne gewerbliche Entwicklungen von geringer bis mittlerer Größe (bis etwa 5 ha) gibt es in der Tat ausreichend Flächen in den bestehenden Gewerbegebieten der Stadt, so etwa ‚An der Staatsreserve‘, im Pintschviertel oder am Tränkeweg. Eine zusammenhängende entwickelbare Fläche von 100 ha, wie landesplanerisch gefordert, findet sich dort allerdings nicht. Der GIV im RWK Fürstenwalde kann nur auf bisherigen Außenbereichsflächen entwickelt werden.

Die folgenden Flächen bzw. Alternativen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs zum Flächennutzungsplan diskutiert und auf ihre Eignung untersucht

- Eine westliche Erweiterung des Gewerbestandorts ‚An der der Staatsreserve‘ bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebiets (Nummer 1)
- Ein bisher landwirtschaftlich genutztes Gebiet zwischen der Buchholzer Chaussee und dem Windpark an der Molkenberger Straße (Nummer 2)
- Eine Umnutzung des Solarparks auf dem ehemaligen Flugplatz zwischen Buchholzer und Steinhöfeler Chausseen (Nummer 3)
- Eine Entwicklung im Bereich ‚Buschgarten‘, östlich der B 168 zwischen dem ehemaligen Flugplatz und der Spree (Nummer 4)
- Eine Verortung unmittelbar südöstlich der Anschlussstelle Fürstenwalde Ost, auf dem Gebiet der Gemeinden Langewahl und Alt Golm sowie (Nummer 5)
- Eine Entwicklung nördlich der Spreenhagener Straße, zur Braunsdorfer Chaussee hin. (Nummer 6)



Beikarte „Alternativstandorte“,
ohne Maßstab.

Gemeindegrenzen in grau,
Planstandort GIV in schwarz,
Alternativstandorte in magenta.

Bestimmte Standorte stehen nicht zur Verfügung bzw. sind nicht für eine Ausweisung geeignet, da sie durch das Naturschutzrecht als besonders schutzwürdig beurteilt und unter Schutz gestellt wurden. Das gilt insbesondere für das Gebiet Nummer 4, zwischen dem ehemaligen Flugplatz und der Spree. Hier liegen das Naturschutzgebiet „Beerenbusch“ und das Wasserschutzgebiet Fürstenwalde. Auch andere Flächen, die hier nicht eigens betrachtet sind, stehen aufgrund ihrer Lage in Schutzgebieten nicht zur Verfügung. So liegen die Gebiete südlich und westlich von Fürstenwalde und Langewahl zu großen Teilen in den Landschaftsschutzgebieten „Scharmützelseegebiet“ und „Müggelspree – Löcknitzer Wald- und Seengebiet“.

Die Standorte Nummer 1 und 6 werden nicht verfolgt, da sie aus Gründen des Immissions-schutzes als nicht darstellbar angesehen werden. Das betrifft die unmittelbaren Immissionsorte Onkel-Toms-Hütte und die Wohngebäude am Clematisweg sowie in Fürstenwalde Südwest. Ausschlaggebend ist aber, dass der Güter- und der Beschäftigtenverkehr, soweit er über die Straße stattfindet, in beiden Fällen durch wohnbaulich geprägte Gebiete führen würde. Vom Standort ‚An der Staatsreserve‘ sind die übergeordneten Verkehrswege, namentlich die A 12, über die Hegelstraße und den Weinberggrund, oder über die Wilhelm-Künz-Straße und die Spreebrücke respektive die Lindenstraße erreichbar. Vom Standort ‚Spreenhagener Straße‘ aus wären die übergeordneten Verkehrswege über die südliche Stadtlage von Fürstenwalde, oder durch die Ortslage von Markgrafpieske zu erreichen. In beiden Fällen wären gemischt genutzte und wohnbaulich geprägte Ortstagen mit zusätzlichem Verkehr und Verkehrslärm konfrontiert. Inwiefern hierdurch die Leistungsfähigkeit der Straßen und Knotenpunkte oder bestimmte Lärm-grenzwerte erstmals oder stärker überschritten werden, kann im Rahmen des Flächen-nutzungsplans nicht abschließend ermittelt werden. Nach dem Willen der beteiligten Kommunen soll aber von diesen beiden Standorten, soweit es geeignete Alternativen gibt, abgesehen werden.

Die bestehende Photovoltaik-Freiflächenanlage am ehemaligen Flugplatz von Fürstenwalde (Nummer 3 auf der Beikarte) ist zwar aufgrund der geringen Entfernung von unter 200 Metern zu den Wohngebäuden in Neuendorf nicht immissionsrechtlich ideal, wäre aber als Maßnahme der Konversion einer langjährig genutzten Fläche anderen Standorten vorzuziehen.

Allerdings ist eine Neuentwicklung dieses Standortes aus tatsächlichen Gründen nicht in absehbarer Zeit möglich. Die derzeit bestehende PV-Anlage müsste außer Betrieb genommen und rückgebaut werden; eine Einigung mit dem Betreiber müsste die voraussichtlich verbleibende Betriebszeit der 2011 errichteten Anlage und die entstehenden wirtschaftlichen Nachteile abbilden. Unabhängig von der Bereitschaft des Eigentümers zu einer solchen Einigung wären die finanziellen Verpflichtungen, welche die Stadt Fürstenwalde/Spree eingehen müsste, nicht zu vertreten. Der ehemalige Flugplatz wird daher als Standort des künftigen GIV am Regionalen Wachstumskern Fürstenwalde nicht weiterverfolgt.

Eine Entwicklung auf den landwirtschaftlichen Flächen zwischen Molkenberg und der Buchholzer Chaussee erscheint fachrechtlich nicht unmöglich. Mit Blick auf die landschaftsbezogene Erholung wird allerdings von diesem Standort abgesehen. Ausschlaggebend ist nicht eine unterschiedliche Eignung der Flächen, sondern die tatsächliche Erreichbarkeit und Nutzbarkeit für die Menschen in Fürstenwalde. In beiden Fällen handelt es sich intakte, wenn auch wenig naturnahe Freiräume; während aber die Felder in Richtung Molkenberg mit dem Fahrrad oder zu Fuß gut zu erreichen sind, gibt es bisher keinen Weg, ohne ein Pkw in das Plangebiet an der B 168 zu kommen. Der Wald steht daher der Bevölkerung von Fürstenwalde nur sehr eingeschränkt zur Verfügung. Umgekehrt würde eine Verbesserung der Erreichbarkeit wohl nur bedingt zu einer stärkeren Nutzung zu Erholungszwecken führen; die nächstgelegene Wohnbevölkerung in der Waldrandsiedlung und in Ketschendorf hat in Richtung des Scharmütelsees landschaftlich reizvollere Orte zur Verfügung, die in ähnlicher Entfernung liegen.

Unter den verbleibenden beiden Potentialstandorten nördlich und südlich der A 12 gibt die Nutzungsgeschichte des Plangebietes den Ausschlag. Zumindest die westliche Hälfte des Plangebietes nördlich der Autobahn wurde durch die Wehrmacht und später durch Truppen der Sowjetunion genutzt. Neben allgemeinen Truppenübungen fanden nicht zuletzt Übungen für einen ABC-Angriffsfall (atomar, biologisch, chemisch) statt. Altlasten und Kampfmittel sind noch nicht systematisch beseitigt. Die militärisch wenig oder nie genutzten Bereiche wurden jahrzehntelang monostrukturell als Kiefernforst genutzt. Die zuvor unversiegelten, aber stark unterhaltenen Flächen sind zwischenzeitlich größtenteils wieder mit Wald oder Vorwald bewachsen, auch die bisher versiegelten Flächen wurden mehrheitlich entsiegelt, eine Bezeichnung als Konversionsfläche wäre nur schwer zu vertreten. Die Nutzwaldflächen sind zusehends auch mit schnellwachsenden Laubbäumen durchmischt. Nichtsdestotrotz handelt es sich hier nicht um die erstmalige Inanspruchnahme einer unbelasteten Fläche, sondern eine erneute Inanspruchnahme eines stark anthropogen geprägten Areals.

Die Entwicklung eines großflächig gewerblich-industriellen Vorsorgestandortes ist abstrakt durch die Landesplanung, der Standort wiederum durch die Regionalplanung festgelegt. Maßgebliche Kriterien sind die Verfügbarkeit einer großen, zusammenhängenden Fläche, die Lage entlang wichtiger Verkehrskorridore, Möglichkeiten einer Verkehrsabwicklung über die Schiene und die Wasserstraße und eine verhältnismäßig konfliktarme Verortung mit Blick auf das Naturschutzrecht, das Wasser- und das Immissionsschutzrecht. Der vorliegende Standort an der Grenze von Fürstenwalde und Langewahl liegt am europäischen Entwicklungskorridor zwischen Berlin und Warschau und bietet in naher Umgebung Anschlüsse an die Schiene und die Wasserstraße. Es ist möglich, hier eine unzerschnittene Fläche zu entwickeln, bei der keine gesetzlich festgelegten Schutzgebiete unmittelbar betroffen sind, und Betroffenheiten des Natur-, Arten- und Waldschutzes, des Wasserschutzes und des Immissionsschutzes im Vergleich gering gehalten werden können. Die Wahl hält auch einer Alternativenprüfung gegenüber anderen potentiellen Standorten am Regionalen Wachstumskern Fürstenwalde stand.

Abgrenzung des GIV gegenüber dem Freiraum

Die Abgrenzung der Gewerblichen Bauflächen des GIV ist aus der Vorzugsvariante der ‚Machbarkeitsstudie GIV Fürstenwalde Ost/Langewahl‘ entwickelt.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen lehnen sich an die Autobahn und die Bundesstraße B 168 an. Zur Spree wird durchweg ein Abstand von mindestens 50 m eingehalten, nach Osten hin deutlich mehr. Im Gebiet der Gemeinde Langewahl erweitert sich der Abstand zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der Spree deshalb auf bis zu 680 m. Somit sind weder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht noch der Gewässerrandstreifen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes und des Brandenburgischen Wassergesetzes unmittelbar beeinträchtigt. Die Flächen des landkreisweiten lebensraumübergreifenden Biotopverbundes wird Rechnung getragen; an der Ostseite der Baufläche folgt die Grenze einem vorhandenen Waldweg, überlappt und konkretisiert damit die Grenze des Biotopverbundes geringfügig.

Von den 507,7 ha des gemeindeübergreifenden Plangebiets werden 268,4 ha (einschließlich bestehender Straßen) einer baulichen Nutzung zugeführt, etwa die Hälfte wird als Freifläche belassen. Nimmt man nur die ‚Linse‘ innerhalb der Fernstraßen A12 und B 168 zum Gegenstand, werden von den 430 ha 239,5 ha in Anspruch genommen, ebenfalls etwa die Hälfte.

Aufteilung der Bauflächen

Die Fläche des geplanten GIV ist eine zusammenhängende, gemeindeübergreifende Baufläche; auf Fürstenwalder Seite gibt es eine ‚Einbuchtung‘, um ein vorhandenes hochwertiges Biotop von der Inanspruchnahme auszusparen. Auf das Gebiet der Stadt Fürstenwalde entfallen 54,5 ha gewerbliche Baufläche, auf das Gemeindegebiet von Langewahl 185 ha. Abstimmungen und Regelungen zu einer etwaigen Untergliederung oder Durchgrünung bleiben der Bebauungsplanung und den nachfolgenden Planungsschritten vorbehalten. Ziel ist eine möglichst geringe Zerschneidung des Areals.

Nutzung der Gewerbegrundstücke – Versiegelung, Höhe, Freiflächen

Da der Flächennutzungsplan die Bebauung und Nutzung der Grundstücke nur in den Grundzügen regelt, können auch die Auswirkungen der Planung zunächst nur grob abgeschätzt werden.

Namentlich betrifft dies die künftige Versiegelung der Grundstücke. Angelehnt an die Orientierungswerte für Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung des § 17 der Bau-nutzungsverordnung ist abzusehen, dass bei der Entwicklung von Bebauungsplänen eine Versiegelung von bis zu 80 % der Grundstücksflächen innerhalb der dargestellten gewerblichen Baufläche durch Haupt- oder Nebenanlagen ermöglicht wird. Mit der Umwandlung einer Freifläche zu einer Baufläche gehen bestehende Freiraumqualitäten verloren. Eine konsequente Durchgrünung des Gebietes, die Teil des Plankonzeptes für ein nachhaltiges Gewerbegebiet ist, soll den entstehenden Stadträumen nichtsdestotrotz eine Aufenthalts- und Nutzungsqualität geben. Die Entscheidung über Art und Umfang diesbezüglicher Festsetzungen bleibt der Bebauungsplanung vorbehalten.

Aus der Zielsetzung des GIV ergibt sich, dass hier ein breites Spektrum an Gewerbebetrieben zulassungsfähig sein soll. Voraussetzung dafür ist u.a., dass einer möglichen Höhenentwicklung der Bebauung, z. B. in der Form von Hochregallagern, nicht zu enge Grenzen gesetzt werden. In welchem Maße dennoch diesbezügliche Regelungen erforderlich sein werden, um unvertretbare Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden, wird im Rahmen der nachfolgenden Bebauungspläne zu prüfen sein.

Erschließung, Verkehrsinfrastruktur

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Bundesstraße B 168 und die Autobahn A 12. Die innere Straßenerschließung soll entsprechend dem Ergebnis der Machbarkeitsstudie zunächst über den bestehenden Knotenpunkt Bundesstraße 168/ Lise-Meitner-Straße und später eine direkte Anbindung an die Autobahnanschlussstelle Fürstenwalde Ost erfolgen. In welchem Maß der künftige GIV intern durch öffentliche oder private Erschließungsstraßen untergliedert sein muss, werden die nachfolgenden Bebauungsplanverfahren und die Gespräche mit ansiedlungsinteressierten Unternehmen zeigen. In jedem Fall muss die Zielsetzung des GIV, ausdrücklich großflächige und unzerschnittene Flächen vorzuhalten, gewahrt bleiben. Hierzu kann auf Flächennutzungsplanebene keine belastbare Aussage getroffen werden. Mit den zwei Erschließungswegen ist das Gebiet auch im Havariefall erreichbar.

Die Erschließung der gewerblichen Bauflächen auf Fürstenwalder wie auch auf Langewahler Seite erfolgt über das Stadtgebiet von Fürstenwalde/Spree. Eine entsprechende Durchwegung wird im Zuge der nachfolgenden Bauleitplanung gesichert.

Eine zusätzliche Autobahnanschlussstelle ist nicht vorgesehen. Die Erschließung des GIV erfolgt vollständig über das Stadtgebiet von Fürstenwalde/Spree.

Die Entwicklung eines großflächigen Gewerbestandortes wird Ertüchtigungen der umliegenden Verkehrswege erforderlich machen. Auf der Ebene der Bebauungsplanung werden diese ermittelt und deren Verwirklichung gesichert. Siehe hierzu näher das Kapitel 7.3.

Durch die Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen entfallen die bestehenden Forst- und Waldwege. Um die Erreichbarkeit der verbleibenden Waldflächen für die Zwecke der Forstwirtschaft und der Naherholung zu erhalten, sind im Bebauungsplan entsprechende öffentlich nutzbare Wege zu sichern.

Soweit öffentliche Straßen angelegt werden, wird die Dimensionierung so gewählt, dass der zu erwartende erhebliche Schwerverkehr bewältigt, eine separate Infrastruktur für den Rad- und Fußverkehr hergestellt und das anfallende Niederschlagswasser dort versickert werden kann. Der Flächennutzungsplan trifft entsprechend seiner Generalisierung jedoch keine Aussagen zum genauen Verlauf, zur Breite und zur Aufteilung der Straßenverkehrsflächen, die im weiteren Verfahren noch konkretisiert werden müssen.

Die nächstgelegene Haltestelle des Schienenpersonenverkehrs ist der i.d.R. stündlich bediente Bahnhof Fürstenwalde (Süd), der vom westlichen Rand des Änderungsbereichs etwa 2,3 km entfernt ist. An den umliegenden Bushaltestellen ‚Bahnhof Süd‘ und ‚Spree-Campus‘ halten derzeit drei Linien des Busverkehrs Oder-Spree. Diese werden unter der Woche mindestens stündlich, in einem Fall auch halbstündlich bedient. Um unzumutbare Zugangswege zu den Haltestellen zu vermeiden, sind Möglichkeiten zu prüfen, eine Buslinie in das Plangebiet hineinzuführen; die beiden beteiligten Kommunen haben dazu Vorschläge entwickelt, dies ist jedoch nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung. Außerdem wäre eine bisher nicht vorhandene Verbindung für den Fuß- und Radverkehr zu ergänzen.

Ein Schienenanschluss des Plangebietes ist nach den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie grundsätzlich technisch möglich, wirtschaftlich aber nicht darstellbar. Durch die geringe Entfernung des Plangebiets zu den Bahnanlagen am Tränkeweg und zur Umladestation im Pintschviertel ist aber ein dortiger Umschlag von Gütern zwischen der Straße und der Schiene möglich. Es entsteht hierdurch ein ähnlicher Effekt hinsichtlich der Vermeidung von Treibhausgasemissionen. Begleitend zu den Flächennutzungsplanänderungen zum GIV treibt daher die

Stadt Fürstenwalde/Spree die Ertüchtigungen der vorhandenen Bahninfrastruktur voran. Ein direkter Schienenanschluss für den GIV Fürstenwalde Ost / Langewahl ist nicht vorgesehen.

Energie und weitere Leitungsgebundene Infrastruktur

Die leitungsgebundene Infrastruktur soll – soweit sie der Erschließung des Plangebiets dient – innerhalb der künftigen öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Der derzeitige Leitungsbestand in der Umgebung des Gebiets wird im weiteren Verfahren ermittelt.

Soweit die vorliegende Planung Anlass gibt, bestimmte überörtliche Leitungen neu zu verlegen, etwa für die Stromversorgung des Plangebiets, wären diese nach dem einschlägigen Fachrecht zu sichern. Flächenanforderungen solcher Anlagen innerhalb des Gesamt-Plangebiets und des Änderungsbereichs kann im Rahmen der Bebauungsplanung Rechnung getragen werden.

Ausgleichsflächen und Kompensationsmaßnahmen

Die Entwicklung des GIV geht mit einem erheblichen Bedarf an Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft einher. Weiterhin werden Kompensationsmaßnahmen für den Verlust an Waldfläche sowie für artenschutzrechtlich relevante Eingriffe erforderlich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen nach unterschiedlichen Rechtsgrundlagen voneinander getrennt zu ermitteln sind. Ob bestimmte Maßnahmen aufeinander angerechnet werden können, muss bei deren Ausarbeitung jeweils geprüft werden.

Es wird angestrebt, für die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ein gesamtheitliches Konzept zu entwickeln, um abgestimmte und für die Region werthaltige Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen. Dabei sind insbesondere großflächige Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen vorzusehen, die neben den umweltrechtlichen Belangen den lokalen Anforderungen nach Naherholungsräumen entsprechen.

Die im Änderungsbereich, jedoch außerhalb der künftigen Baufläche gelegenen Waldflächen sollen im Sinne eines Waldumbaus aufgewertet werden. Damit kann der Zielsetzung entsprochen werden, diese Flächen als Kerngebiet des regionalen Biotopverbundes zu sichern und zu entwickeln. Der Vorentwurf der Planzeichnung zeigt die Abgrenzungen von Flächen, die Teil von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht sind, gegenüber den übrigen Waldflächen. Für die bereits geschützten Flächen und die sonstigen Waldflächen sind jeweils differenzierte Ausgleichsmaßnahmen zu konzipieren, abzustimmen und umzusetzen. Die als Grünland genutzte Fläche am östlichen Rand des FNP-Änderungsbereichs, unweit der Spreetalbrücke, soll weiterhin nach den Maßgaben des Naturschutzrechts bewirtschaftet werden. Inwieweit ergänzend Biotoppflege- oder Aufwertungsmaßnahmen möglich sind, wird im weiteren Verfahren geprüft.

6.2 Darstellungen

Gewerbliche Bauflächen

Von den etwa 250,4 ha der insgesamt für die Umnutzung vorgesehenen Fläche entfallen 195,9 ha, die Teilfläche C der Machbarkeitsstudie einschließlich der Grünfläche zur Autobahn hin, auf den Langewahler FNP-Änderungsbereich. Diese soll künftig als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Zur Autobahn A12 hin wird ein Streifen als Grünfläche dargestellt. Dieser soll gleichermaßen für die Entwässerung von Niederschlagswasser und für Bepflanzungen herangezogen werden.

Aus den dargestellten gewerblichen Bauflächen können in Bebauungsplänen gewerbliche Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden, insbesondere Gewerbegebiete im Sinne von § 8 BauNVO und Industriegebiete im Sinne von § 9 BauNVO, ggf. auch sonstige Sondergebiete mit gewerblichem Charakter gemäß § 11 BauNVO. Weiterhin

können darin begleitende Nutzungen verortet oder Festsetzungen dazu getroffen werden, soweit sie der angestrebten städtebaulichen Struktur – ausgedrückt insbesondere durch die dargestellte Baufläche – entsprechen. Hierzu gehören Erschließungsanlagen, gebietsbezogene Flächen für die Ver- und Entsorgung und gebietsinterne Grünflächen bzw. SPE-Flächen.

Die Erschließung der gewerblichen Bauflächen auf Fürstenwalder wie auch auf Langewahler Seite erfolgt über das Stadtgebiet von Fürstenwalde/Spree. Eine entsprechende Durchwegung wird im Zuge der nachfolgenden Bauleitplanung gesichert.

Eine zusätzliche Autobahnanschlussstelle ist nicht vorgesehen. Die Erschließung des GIV erfolgt vollständig über das Stadtgebiet von Fürstenwalde/Spree. Eine etwaige Autobahnanschlussstelle könnte ohnehin nur durch die zuständigen Stellen und auf Grundlage des Bundes-Fernstraßengesetzes planfestgestellt werden. Der Flächennutzungsplan geht daher von einer Erschließungskonzeption ohne eine solche aus.

Für die im FNP-Änderungsbereich dargestellten gewerblichen Bauflächen müssen Ausgleichsmaßnahmen benannt werden, die Sicherung erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung, die Ausführung erfolgt zur Gebietsentwicklung hin. Soweit es sich bei der betroffenen Fläche um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes handelt – dies ist überwiegend der Fall – sind dabei neben dem Ausgleich nach der städtebaulichen Eingriffsregelung auch die Anforderungen an eine Waldumwandlung zu beachten. Nähere Angaben dazu finden sich im Umweltbericht.

Flächen für Wald

Entlang der Spree stellt der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung Flächen für Wald im Umfang von etwa 177 ha dar. In dem betreffenden Bereich bleibt der rechtswirksame Flächennutzungsplan insofern unverändert. Ergänzt werden jedoch zwei überlagernde Darstellungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (162 ha) mit dem Ziel, siehe näher im entsprechenden Abschnitt.

Grünflächen

Der Vorentwurf der FNP-Änderung stellt am südlichen Plangebietsrand zwischen der gewerblichen Baufläche und der Bundesautobahn A 12 eine Grünfläche dar. Hierdurch wird verdeutlicht, dass die gewerbliche Bebauung nicht bis unmittelbar an die Autobahn heranrücken soll; ohnehin gelten die Baubeschränkungen nach dem Bundes-Fernstraßengesetz. In diesem Bereich sollen Versickerungsanlagen verortet und Bepflanzungen als Teil der Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden. Die Gemeinde Langewahl möchte die dort verorteten Maßnahmen nutzen, um die Sichtbarkeit der künftigen Industrieanlagen zumindest zu begrenzen. Die Lage dieser Fläche ist, der Systematik des Flächennutzungsplans entsprechend, nicht flurstücksscharf, und wird sich entsprechend der künftigen Lage der ausgebauten Autobahn verlagern. Auch kann deren Ausdehnung noch genauer festgesetzt werden.

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

Die nördlich des GIV verbleibenden Waldflächen entlang der Spree sollen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft herangezogen werden. Die Darstellung einer Waldfläche wird deshalb mit Darstellungen von SPE-Flächen überlagert.

Bei den Waldflächen im Gemeindegebiet von Langewahl handelt es sich überwiegend um einen Kiefern-Nutzwald, der zusehends mit Birken und anderen Pioniergehölzen gemischt ist. Auf Fürstenwalder Stadtgebiet handelt es sich überwiegend um einen jüngeren Aufwuchs nach Aufgabe der militärischen Nutzung, mit einer Mischung von Kiefern mit Birken und anderen Pioniergehölzen, teilweise, insbesondere im Süden, auch um einen monofunktionalen Nutzwald.

In größerer Entfernung zur Stadtlage von Fürstenwalde, wo die militärische Nutzung weniger präsent war, hat sich teilweise ein älterer Bestand mit einem höheren Laubholzanteil erhalten. Die Waldfunktionskartierung erfasst im Änderungsbereich der Gemeinde Langewahl die Funktionen Lokaler Immissionsschutzwald, Geschützte Biotop und Nutzwald.

Für die Flächen außerhalb des Gewässerrandstreifens sieht die Eingriffs-Ausgleichs-Konzeption Maßnahmen des Waldumbaus vor, mit einer Durchmischung von Laub- und Nadelbäumen und einer Stärkung der Bodenvegetation. Im Bereich des Gewässerrandstreifens und der beiden Schutzgebiete nach Naturschutzrecht hat der Aspekt der Pflege von Biotopen Vorrang. Weitere Angaben dazu finden sich im Umweltbericht.

Wasserflächen

Der FNP-Änderungsentwurf stellt die Spree in ihrem aktuellen Verlauf sowie einen Altarm unverändert als Wasserflächen dar. Textlich wird darauf hingewiesen, dass die Spree hier auch Bundeswasserstraße ist und in dieser Funktion nachrichtlich übernommen wird. Ein Ausbau des Gewässers oder eine Veränderung der Wasserstraße ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorgesehen.

6.3 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Der Änderungsbereich ist als Altlastenverdachtsstandort im Altlastenkataster des Landkreises Oder-Spree verzeichnet; eine Sanierung hat bisher nicht stattgefunden. Die Standorte werden daher im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Aufgrund der militärischen Nutzungsgeschichte des Standorts ist eine weitergehende Belastung der Böden allerdings nicht auszuschließen. Im Rahmen nachfolgender Bebauungsplanverfahren und ihres Vollzugs werden daher voraussichtlich diesbezügliche Erkundungen erfolgen und ggf. geeignete Maßnahmen durchgeführt werden müssen.

Kampfmittelverdachtsflächen

Bisher ist keine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittelfunde nachgewiesen. Aufgrund der militärischen Vornutzung erscheinen solche Funde aber durchaus wahrscheinlich. Im Rahmen nachfolgender Bebauungsplanverfahren und ihres Vollzugs müssen deshalb geeignete Erkundungen erfolgen und Maßnahmen entwickelt und durchgeführt werden.

Bundesautobahn A12 unter Berücksichtigung der Ausbauplanung

Die FNP-Änderung übernimmt den aktuellen Verlauf der Bundesautobahn A 12 nachrichtlich und bindet einen beidseitigen ‚Sicherheitsabstand‘ von etwa 25 m, gemessen vom Fahrbahnrand, in die Darstellung als Straßenverkehrsfläche ein. Hintergrund ist der geplante sechsstreifige Ausbau der Autobahn, der auch mit kleineren Verschiebungen der Linienführung verbunden sein kann. Mit der für den Vorentwurf gewählten Darstellung sollen mögliche Konflikte zwischen der Bauleitplanung und einer künftigen Planfeststellung vermieden werden. Bis zum Beschluss über die FNP-Änderung sollten Details zum künftigen Ausbau der Autobahn bekannt sein, so dass die Darstellung entsprechend angepasst werden kann.

Auf die Bauverbots- und Baubeschränkungszone im Sinne von § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) wird hingewiesen. In Bebauungsplänen werden dazu geeignete Festsetzungen zu treffen sein. So könnten hier Anlagen zur Entwässerung der Baugrundstücke oder Flächen für Ausgleichsmaßnahmen verortet werden; mindestens sind die betroffenen Flächen als nicht überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen.

Bodendenkmale

Im Norden des Änderungsbereichs entlang der Spree befinden sich mehrere festgestellte Bodendenkmale, die nachrichtlich in die Planzeichnung der FNP-Änderung übernommen werden. Die Flächen liegen außerhalb der dargestellten gewerblichen Baufläche, eine bauliche Inanspruchnahme ist nicht vorgesehen.

Der Schutz der Bodendenkmale ist im Land Brandenburg gemäß § 3 Abs. 1 S. 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) nicht von ihrer Eintragung in die Denkmalliste abhängig.

Soweit bei Bauarbeiten oder Begutachtungen Funde (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Fundamentreste, Verfärbungen o.ä.) oder andere Indizien auftreten, die auf ein Bodendenkmal hindeuten, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Denkmalschutzbehörde im Landkreis Oder-Spree abzustimmen, Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Es gelten die Regelungen der §§ 7 ff. BbgDSchG.

Flächen, die dem Bergrecht unterliegen

Der Änderungsbereich liegt mehrheitlich innerhalb des gemäß § 8 Bundesberggesetz (BbergG) bestätigten Bergwerksfeldes "Struktur Fürstenwalde" (31-0024), das der Aufsuchung und Gewinnung von festen, flüssigen und gasförmigen Kohlenwasserstoffen dient. *Die genaue Abgrenzung wird im weiteren Verfahren abgefragt.*

6.4 Hinweise

Auf die Bauverbots- und Beschränkungszonen entlang der Bundesstraße und der Autobahn gemäß § 9 FStrG soll auf dem Plandokument hingewiesen werden.

Weiterhin soll auf die durch das Brandenburgische Denkmalgesetz begründeten Verpflichtungen bei Entdecken von Indizien für das Vorhandensein eines Bodendenkmals hingewiesen werden.

6.5 Flächenbilanz

(Durch Rundungen können sich Abweichungen in der Summenbildung ergeben. Die Einzelwerte für den Bestand sind als Schätzungen zu verstehen, da der Flächennutzungsplan nicht digitalisiert vorliegt. Im weiteren Verlauf werden die diesbezüglichen Angaben präzisiert)

Flächennutzung	Fläche bisher	Fläche künftig
Gewerbliche Baufläche	0 ha	185,0 ha
Örtliche Hauptverkehrszüge (Straßen)	15,0 ha	26,2 ha
Grünflächen	0 ha	10,9 ha
Flächen für die Landwirtschaft	11,2 ha	11,2 ha
Flächen für Wald	384,0 ha	176,9 ha
Wasserflächen	13,5 ha	13,5 ha
Summe	423,7 ha	423,7 ha
Überlagernde Darstellung: SPE-Flächen	0 ha	162,0 ha

7 Wesentliche Auswirkungen der FNP-Änderung

7.1 Wirtschaft und Arbeitsstätten

Mit der 2. Änderung sollen im Gemeindegebiet von Langewahl 185,0 ha zusätzliche gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Damit wird dem in der Machbarkeitsstudie begründeten Bedarf der regionalen Wirtschaft an großflächigen Gewerbegrundstücken Rechnung getragen und die Schaffung von neuen Arbeitsstätten ermöglicht. Die Änderungen der Flächennutzungspläne von Fürstenwalde und Langewahl berücksichtigen vor allem die erwartete Nachfrage nach Baugrundstücken zur Verwirklichung flächenintensiver Vorhaben. Mit den im Entwurf des integrierten Regionalplans vorgesehenen drei großflächigen gewerblich-industriellen Vorsorgestandorten, darunter dem aktuellen Änderungsbereich, soll der Bedarf im Bereich der Regionalen Planungsgemeinschaft auf absehbare Zeit gedeckt werden.

Aufgrund der je nach Betriebsart deutlich unterschiedlichen Arbeitsplatzdichte ist eine belastbare Prognose der bei Entwicklung des GIV möglichen Anzahl an künftigen Arbeitsplätzen nicht möglich. Bezogen auf die 185 ha in Langewahl erscheint aber eine Größenordnung von 4.000 bis 5.500 Beschäftigten am Standort denkbar, bezogen auf den Gesamtstandort etwa 5.000 bis 7.000 Beschäftigte.

Eine solche Entwicklung hat das Potenzial, die Wirtschaftskraft des östlichen Brandenburg zu steigern und langfristig zu einer gemischten Wirtschaftsstruktur aus produzierendem Gewerbe, gewerblichen Dienstleistungen und landschaftsbezogenem Tourismus beizutragen, die gut in den Wirtschaftsraum der Hauptstadtregion mit dessen Innovationskraft eingebunden ist und von der Lage im europäischen Korridor Berlin-Warschau profitiert. Für eine solide und nachhaltige Entwicklung der Hauptwirtschaftszweige der Region ist eine bewusste räumliche Lenkung der jeweiligen Infrastrukturen und Nutzungen ebenso wie der Schutz der besonders wertvollen Naturräume der Region unerlässlich. Mit der Standortwahl für das GIV wird diesen komplexen Ansprüchen Rechnung getragen.

Die Gemeinde Langewahl mit ihrer starken Ausrichtung als Wohnstandort weist einen hohen Anteil an Auspendlern auf. Durch die FNP-Änderung und die damit ermöglichte Entwicklung eines gewerblich-industriellen Standorts besteht die Chance, das Verhältnis von Ein- zu Auspendlern positiv für die Gemeinde zu verändern und die wirtschaftliche Basis der Gemeinde und des Amtes Scharmützelsee zu verbreitern. Die Planung fördert auch die Verwirklichung des Regionalen Wachstumskerns von Fürstenwalde/Spree.

7.2 Wohnraum und Wohnfolgeeinrichtungen

Im FNP-Änderungsbereich gibt es derzeit keine Wohnnutzungen und es sollen auch keine ermöglicht werden; die Flächennutzungsplanänderung hat daher keine unmittelbare Auswirkung auf die örtliche Wohnraumversorgung.

Mittelbar allerdings ergeben sich insofern Auswirkungen, als die zusätzlichen Arbeitsplätze voraussichtlich nur teilweise aus der bereits ortsansässigen Erwerbsbevölkerung heraus besetzt werden können, zumal von einem sich verstärkenden Arbeitskräftemangel auszugehen ist. Ein nicht unerheblicher Teil der Arbeitskräfte werden Fernpendler aus umliegenden Regionen, bis hin zum grenznahen polnischen Raum sein. Hinzu würden Neuzuzügler und Rückkehrer nach Langewahl kommen. Bei Verwirklichung des GIV wird sich daher ein zusätzlicher Bedarf an Wohnraum ergeben, der in Langewahl, Fürstenwalde und den umliegenden Gemeinden zu bewältigen ist.

Mit Blick auf den demographischen Wandel wäre im Fall der Verwirklichung des GIV Fürstenwalde Ost / Langewahl weiterhin mit einem moderaten Anstieg des Bedarfs an Kinderbetreuungs- und Schulplätzen zu rechnen. Auch der Bedarf an sozialen und gesundheitlichen Versorgungsangeboten dürfte sich analog zu einem etwaigen Einwohnerzuwachs erhöhen. *Im weiteren Verfahren sollen die aktuelle Auslastung sowie die aktuelle Bedarfsplanung für diese Einrichtungen in Erfahrung gebracht werden.*

7.3 Verkehr

Der Änderungsbereich ist straßenseitig gut angebunden. Zu Fuß oder mit dem Fahrrad ist das Gebiet dagegen derzeit kaum zu erreichen. Für die Entwicklung eines großflächigen Gewerbegebietes muss die verkehrliche Erschließung für alle Verkehrsarten ertüchtigt und die regionale Einbindung ausgebaut werden. Grundlage hierfür wird eine Verkehrsuntersuchung sein müssen, die herausarbeitet, mit welchem planinduzierten Verkehr zu rechnen ist, wie sich dieser auf die Tageszeiten verteilt und in welche Richtungen bzw. aus welchen Richtungen er zu- oder abfließt.

Der Güterverkehr wird unmittelbar im beziehungsweise am Plangebiet nur über die Straße erfolgen. Ein direkter Schienenanschluss ist nicht vorgesehen. Gleichwohl bestehen in geringer Entfernung Möglichkeiten zur Nutzung von Schiene und Wasserstraße für den Umschlag von Gütern.

In der Straßenverkehrsprognose 2030 des Landes Brandenburg ist für die Ortsumgehung – die B 168 – ein durchschnittlicher werktäglicher Verkehr von 10.000 Fahrzeugen, bei einem Schwerlastverkehrsanteil von 8 % angegeben. Die zwischenzeitlich starke Entwicklung der Region hinsichtlich Wirtschaft und Bevölkerung verringern jedoch die Zuverlässigkeit der Prognose. Nach Einschätzung des zuständigen Landesbetriebs Straßenwesen ist die Auslastung bereits heute höher; eine im Juli 2025 durchgeführte Verkehrszählung der Stadt Fürstenwalde/Spree bestätigt mit etwa 11.000 gezählten Fahrzeugen an einem Werktag diesen Eindruck. Die Straßenverkehrsprognose 2040, welche 2026 fertiggestellt werden soll, dürfte eine höhere Belastung voraussagen und wird als Prognose-Nullfall für eine Verkehrsuntersuchung im Rahmen der Bebauungsplanverfahren heranzuziehen sein.

Eine ähnliche Einschätzung gilt für die BAB 12, deren Ausbau auf sechs Fahrstreifen derzeit geplant wird. Die angegebenen 49.000 Kfz westlich bzw. 43.000 Kfz im DTW_w östlich der Anschlussstelle Fürstenwalde Ost dürften in der Prognose für das Jahr 2040 höher ausfallen. Vor der Festsetzung von Bebauungsplänen wird sicherzustellen sein, dass die etwaig erforderlichen Anpassungen der umliegenden Verkehrswege rechtzeitig zum Bebauungsplanvollzug erfolgen.

7.4 Immissionen

Die Planung von Flächen für gewerbliche Nutzungen, im gemeindeübergreifenden Plangebiet wie auch auf Langewahler Seite, lässt für den Planvollzug Emissionen erwarten. Bauleitpläne müssen Konflikte, die durch ihre Aufstellung oder ihren Vollzug ausgelöst werden, bewältigen. Eine Verlagerung der abschließenden Konfliktbewältigung auf nachfolgende Planungs- und Genehmigungsebenen kann erfolgen, wenn die Konfliktbewältigung auf diesen Ebenen erkennbar möglich ist. Für die Bewältigung der Immissionsbelastung umliegender schutzbedürftiger Nutzungen hat sich aus den Prinzipien der räumlichen Planung und aus dem Verursacherprinzip des Immissionsschutzrechts eine ‚Prüfkaskade‘ für die Bewältigung von schädlichen Umwelteinwirkungen herausgebildet. Vorbelastungen sind in der Betrachtung zu berücksichtigen, der entstehende Lärmpegel aus verschiedenen, gleichartigen Quellen summiert zu betrachten.

An erster Stelle der ‚planerischen Prüfkaskade‘ steht das immissionsschutzrechtliche Trennungsgebot des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach emittierende und schutzbedürftige Nutzungen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Das gilt umso mehr, als bei industriellen Standorten auch eine etwaige Ansiedlung von Störfallbetrieben im Sinne der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) mit zu bedenken ist. Mit der 2. FNP-Änderung wird diesem Gebot durch die eingehaltenen Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen Rechnung getragen.

Die nachfolgenden Stufen der Immissionsbegrenzung an der Quelle (aktiver Lärmschutz), durch städtebauliche Lösungen, architektonische Selbsthilfe und Immissionsbegrenzung am Immissionsort (passiver Lärmschutz) sind dagegen vorrangig auf der Ebene der Bebauungsplanung und der Vorhabenplanung zu betrachten.

Lärm

Speziell für Lärmimmissionen gilt, dass die Geräuschentwicklung und -einwirkung aus unterschiedlichen Quellen – dies sind insbesondere der Gewerbelärm, der Verkehrslärm, der Sportanlagen- sowie der Freizeitlärm – getrennt voneinander zu betrachten sind. Eine Ausnahme bildet die Lärminderungsplanung im Sinne der §§ 47a bis 47f BImSchG, bei der verschiedene Lärmquellen gemeinsam betrachtet werden. Für den Änderungsbereich und seine Umgebung liegt eine Lärmkartierung nach Lärminderungsplanung vor, die aber hier nur den Straßenverkehrslärm der Bundesautobahn A 12 zum Gegenstand hat.

Im Änderungsbereich bestehen derzeit keine Gewerbebetriebe, die beurteilungsrelevanten Lärm verursachen könnten. Es besteht jedoch eine gewisse Vorbelastung durch Gewerbebetriebe in den weiter westlich gelegenen Gewerbegebieten von Fürstenwalde.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des BImSchG liegen in der Waldrandsiedlung in Fürstenwalde und an der Schulstraße in Langewahl, beide in etwa 600 m Entfernung sowie am Pflaumenweg in Berkenbrück in etwa 950 m zum GIV-Standort. Beide Bereiche sind durch Verkehrslärm, nicht aber durch Gewerbelärm vorbelastet.

Die Entwicklung eines großflächigen Gewerbe- und Industriestandortes lässt Lärmemissionen erwarten. Das Plangebiet wurde nicht zuletzt gewählt, weil in der näheren Umgebung keine Wohnsiedlungen, gemischt genutzte Bestandsbebauungen oder einzelne Wohnplätze vorhanden sind. Der Abstand zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen könnte es – vorbehaltlich hierauf gerichteter Untersuchungen in Bebauungsverfahren – erlauben, Gewerbe- oder Industriegebiete mit allenfalls geringen einschränkenden Lärmkontingenten festzusetzen. Der Gemeinde Langewahl ist es ein dabei allerdings besonderes Anliegen, dass ihre Ortslage nicht stärker belastet wird, als es durch den Verkehrslärm von Autobahn und Bundesstraße bereits der Fall ist. Die Stadt Fürstenwalde/Spree und die Gemeinde Langewahl stellen dies im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sicher.

Verkehrslärm

Der Lärm von Verkehrsanlagen ist nach den Maßgaben der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung bzw. 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) zu ermitteln und zu beurteilen. Diesbezüglich besteht im Plangebiet eine nicht unerhebliche Vorbelastung, wie insbesondere aus der Strategischen Lärmkarte des Landesamtes für Umwelt (Datenstand 2022) für die Bundesautobahnen in Brandenburg hervorgeht. Die Immissionsgrenzwerte im Sinne des § 2 der 16. BImSchV für Gewerbegebiete (69 / 59 dB(A) tags /nachts) werden tags bis zu einer Entfernung von 150 m von der Autobahn, nachts bis zu einer Entfernung von etwa 1.150 m von der Autobahn überschritten.

Der planinduzierte Mehrverkehr wird eine weitere Erhöhung des von der Bundesstraße B 168 und – proportional weniger ausgeprägt – von der Bundesautobahn A 12 ausgehenden Verkehrslärms mit sich bringen.

Die benannten Grenzwerte gelten indes nicht für alle baulichen Anlagen in einem Gewerbegebiet, sondern nur an schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wie Pausenräumen und Wohnräumen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen; eine Konfliktbewältigung auf Ebene der Bebauungs- oder Vorhabenplanung ist daher möglich. Gleichwohl wird deutlich, dass in den nachfolgenden Planungen Ermittlungen durchgeführt und Vorkehrungen getroffen werden müssen, um schutzbedürftige Aufenthaltsräume angemessen gegen Lärm abzuschirmen.

Sportanlagenlärm

Der Lärm von Sportanlagen, vorrangig von ungedeckten Sportanlagen, ist nach den Maßgaben der 18. BImSchV (18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu ermitteln und beurteilen.

Grundsätzlich sind in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO, wie sie aus gewerblichen Bauflächen entwickelt werden können, Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Entsprechend der planerischen Zielsetzung eines GIV ist allerdings beabsichtigt, solche Anlagen im Änderungsbereich auszuschließen. Jedoch wären aufgrund der Entfernung der nächstgelegenen Immissionsorte auch bei Errichtung einer Sportanlage keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Freizeitlärm

Gesondert zu beurteilen und zu bewerten ist weiter der Lärm aus Freizeitanlagen. Dies gilt für gewerblich betriebene Anlagen, die von den Gästen vorrangig zur Freizeitgestaltung aufgesucht werden. Auch solche Anlagen sollen entsprechend der Zielsetzung des GIV in Bebauungsplänen ausgeschlossen werden.

Weitere schädliche Umwelteinwirkungen, schwere Unfälle / Störfälle

Die Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebiets lässt – sofern diese in Bebauungsplänen nicht ausgeschlossen werden – auch die Ansiedlung von Störfallbetrieben (Betriebe im Sinne der 12. BImSchV) erwarten. Bei diesen Betrieben sind aufgrund der vorkommenden Stoffe sowie der möglichen Auswirkungen eines Betriebsunfalls im Zusammenhang mit diesen Stoffen besondere Schutzvorschriften zu beachten, um schutzbedürftige Nutzungen keiner unververtretbaren Gefahr auszusetzen.

Im Sinne des Trennungsgebots nach § 50 BImSchG soll planerisch zunächst auf möglichst große Abstände zwischen Betriebsbereichen und nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen hingewirkt werden, bevor im Falle einer Vorhabenplanung eine Risikobewertung für den einzelnen Betriebsfall erfolgen kann. Als Planungshilfe kann der Leitfaden ‚KAS-18‘ der Kommission für Anlagensicherheit herangezogen werden, der für verschiedene Betriebsbereiche, klassifiziert nach den dort vorkommenden Stoffen und Stoffgemischen, angemessene Achtungsabstände ermittelt und vier sogenannte Abstandsklassen bildet. Je nach Zuordnung zu den Abstandsklassen I bis IV kann man davon ausgehen, dass den Anforderungen des Störfallschutzes Rechnung getragen ist, wenn die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen 200 m, 600 m, 900 m oder 1.500 m entfernt sind.

Die maßgeblichen Immissionsorte nach dieser Regelung liegen an der südwestlichen Spitze der Ortschaft Berkenbrück, an der Waldrandsiedlung in Fürstenwalde und am Ende der Schulstraße in Langewahl. Nimmt man eine zentrale Stelle im interkommunalen Plangebiet, so könnten dort

Betriebsbereiche aller Abstandsklassen untergebracht werden. Dem Trennungsgebot ist somit auch diesbezüglich Rechnung getragen.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, wie mit der Zulässigkeit von Betrieben nach der 12. BImSchV umzugehen ist bzw. ob diese im weiteren Verfahren in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt werden sollen. Dies betrifft nicht zuletzt die Vulnerabilität der Lebensräume entlang der Spree, die auch als Naturschutz- und als FFH-Gebiet geschützt sind.

Geruchsemissionen

Derzeit sind im Plangebiet und in dessen Umgebung keine erheblichen Vorbelastungen durch Geruch emittierende Betriebe bekannt. Die im GIV neu angesiedelten Betriebe können auch solcher Art sein, dass erhebliche Geruchsbelästigungen entstehen. Aufgrund der Entfernung zu den nächsten Immissionsorten, der geringen Vorbelastung sowie der Tatsache, dass nur bestimmte Betriebsarten solche Geruchsbelästigungen auslösen können, erscheint eine Konfliktlösung auf den Ebenen der Bebauungsplanung und der Vorhabenzulassung möglich. Diesbezügliche Regelungen auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind weder erforderlich noch sinnvoll.

Verunreinigungen des Bodens, des Grundwassers oder von Gewässern

Gewerbliche Betriebe können den Boden, das Grundwasser und umliegende Oberflächengewässer verunreinigen. Solchen schädlichen Umwelteinwirkungen kann durch die Anwendung technischer Vorschriften im Rahmen der Vorhabenzulassung hinreichend begegnet werden. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind diesbezügliche Regelungen weder sinnvoll noch erforderlich.

7.5 Natur und Landschaft sowie Niederschlagsentwässerung

Der Vollzug der FNP-Änderung und daraus entwickelter Bebauungspläne wird erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft haben. Eine Bilanzierung der voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der geeigneten Maßnahmen zu ihrem Ausgleich findet sich im Umweltbericht (Teil B dieser Begründung).

Der Flächennutzungsplan bereitet die Inanspruchnahme von etwa 195,9 ha bisher größtenteils unversiegelter Freiflächen durch die Entwicklung des GIV vor. Aus der Flächenbilanz geht eine Waldumwandlung von 207,1 ha hervor; die zusätzlichen Flächen für überörtliche Hauptverkehrszüge sind allerdings keine originären Darstellungen des Flächennutzungsplans, sondern eine nachrichtliche Übernahme bestehender Verkehrswege bzw. ein Vorhabebereich für künftige Ausbauten. Davon werden voraussichtlich etwa 20% weiterhin unversiegelt bleiben, da auch innerhalb der künftigen Gewerbegrundstücke Flächen zu Ausgleichs- und Entwässerungszwecken benötigt werden und in Bebauungsplänen entsprechend festzusetzen sind. Bei den künftig versiegelten Flächen handelt sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand um Böden allgemeiner Funktionsausprägung, sodass die anzurechnende Versiegelung voraussichtlich im Verhältnis 1:1 auszugleichen sein wird.

Die erstmalige Versiegelung geht mit einer Rodung von Waldflächen einher. Im Unterschied zur Versiegelung kann hier kein Abschlag für voraussichtlich unversiegelt bleibende Flächen berücksichtigt werden, da es wenig wahrscheinlich ist, dass der Baumbestand im Vollzug erhalten bleiben und seine Funktionen als Wald erfüllen kann. Die Waldumwandlung bedarf einer forstrechtlichen Genehmigung. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung müsste der Landesbetrieb Forst Brandenburg, vorliegend das Forstamt Oder-Spree, diese Umwandlung für die nachfolgenden Planungsschritte mindestens in Aussicht stellen. Geeignete Kompensations-

maßnahmen sollten nach Art und Umfang definiert sein, um in Bebauungsplanverfahren entsprechende Flächen sichern zu können.

Auf den voraussichtlich umzuwandelnden Waldflächen sind die Waldfunktionen Lokaler Immissionsschutzwald, Geschütztes Biotop und Nutzwald vertreten. Für den Immissionsschutzwald sowie die geschützten Biotope ist eine Umwandlung nach Einschätzung des Forstamtes ausgeschlossen. Der lokale Immissionsschutzwald würde, da er ein bestehendes Gebäude im Plangebiet betrifft, im Planvollzug wegfallen. Die gesetzlich geschützten Biotope werden entweder von den gewerblichen Bauflächen ausgenommen, oder in nachfolgenden Bebauungsplanverfahren in die Planung integriert. Unter diesen Maßgaben wird vonseiten des Forstamtes Oder-Spree kein Anlass gesehen, die Waldumwandlungsgenehmigung nicht in Aussicht zu stellen. Für die umzuwandelnden Flächen bleibt im weiteren Verfahren abzustimmen, welcher Kompensationsfaktor zur Anwendung kommen soll. Plangebietsintern sollen die verbleibenden Waldflächen, soweit möglich, durch Maßnahmen des Waldumbaus aufgewertet und gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels widerstandsfähiger gemacht werden. Die Maßnahmen werden unterschiedlich für den Gewässerrandstreifen einschließlich der Schutzgebietsflächen und für die übrigen Waldflächen auszuarbeiten sein. Ein verbleibender Kompensationsumfang soll plangebietsextern durch Erstaufforstung oder durch Maßnahmen des Waldumbaus erbracht werden. *Im Rahmen des Änderungsverfahrens sollen dafür infrage kommende Flächen abgefragt und nach Möglichkeit vorläufig gesichert werden.*

Die Größe des Änderungsbereichs und seine Nähe zu den FFH- bzw. Naturschutzgebieten entlang der Spree lassen erwarten, dass ohne adäquate begleitende Maßnahmen Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzrechts verletzt werden können. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist eine vollumfängliche Erhebung des Bestandes geschützter Tier- und Pflanzenarten jedoch wenig sinnvoll, da Umfang und Zeitpunkt einer tatsächlichen Inanspruchnahme von Flächen noch nicht absehbar sind. Im Rahmen der Umweltprüfung zur FNP-Änderung wird daher eine Potenzialabschätzung auf Grundlage der bereits vorliegenden Umweltinformationen vorgenommen und es werden mögliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen skizziert.

In welchem Maße die walddrechtlichen und die artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen auch als Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB anerkannt werden können, ist Gegenstand des weiteren Verfahrens.

Der Umweltbericht zur FNP-Änderung wird Maßnahmen zum Ausgleich, einschließlich der plangebietsinternen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Flächen) benennen, die in ihrer Gesamtheit geeignet sind, die durch die Entwicklung des GIV zu erwartenden Eingriffe vollständig auszugleichen. Im Rahmen der weiteren Planungen ist sicherzustellen, dass diese Maßnahmen jeweils zum Zeitpunkt des Planvollzugs in ausreichendem Umfang wirksam werden.

Fragen der Niederschlagsentwässerung werden im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung geregelt. Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) schreiben bereits fachrechtlich den Vorrang der Rückhaltung, Verdunstung und Versiegelung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Änderungsbereichs fest. *Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird geprüft, ob bestimmte Umstände, etwa eine Belastung des Gebiets mit Altlasten, einer Niederschlagsentwässerung vor Ort entgegenstehen.*

7.6 Wald und Landwirtschaft

Durch die FNP-Änderung werden etwa 196 ha Waldflächen durch die künftige Darstellung als gewerbliche Baufläche oder Grünfläche in Anspruch genommen, über beide Kommunen hinweg

sind es 252,6 ha. Den Wald zu erhalten ist gemäß § 1 Landeswaldgesetz Brandenburg ein gesetzlich normiertes Ziel. Die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung zugunsten von gewerblichen Bauflächen werden ausgeglichen durch die Erstaufforstung geeigneter Grundstücke oder durch sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald. Die Inanspruchnahme von Wald- oder Landwirtschaftsflächen ist gesondert zu begründen; hierzu wird allerdings auf die Ausführungen zur Standortwahl in Kapitel 6.1 verwiesen.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind von der FNP-Änderung nicht betroffen. Eine im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft wird an die heute real bestehende Abgrenzung angepasst.

7.7 Klima

Eine bauliche Entwicklung von erheblicher Größenordnung, zumal auf bisher großteils unversiegelten Flächen und unter Rodung von Waldflächen hat erhebliche Auswirkungen auf das lokale und das globale Klima.

Weitgehend versiegelte Flächen, wie es Gewerbe- und Industriegebiete sind, tragen im Vergleich zu einem Waldgebiet erheblich zur Aufheizung des Gebiets im Sinne eines Hitzeinsel-Effekts bei. Um diese Wirkung zumindest zu begrenzen, sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung des Gewerbegebiets, zur Sicherung und Gestaltung von Freiflächen auf den privaten Grundstücken und zur Begrünung von Fassaden und Dächern erforderlich. Die Entscheidung über Art und Umfang diesbezüglicher Verpflichtungen bleibt der Bebauungsplanung vorbehalten.

Soweit allerdings im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen auch substantiell und in ausreichender Nähe zu den von der Aufheizung betroffenen Gebieten Aufforstungsmaßnahmen stattfinden, kann durch den Luftaustausch, u.a. entlang der Spree, die negative Auswirkung auf das Mikroklima von Siedlungsräumen gemindert werden. Auch ein Umbau von Waldflächen zu einem gemischten und hitzebeständigeren Baumbestand kann erheblich zur Klimaresilienz beitragen.

Waldflächen haben eine wichtige Funktion auch als Kohlenstoffspeicher. Auch wenn ihre Rodung nicht unmittelbar zu einer Freisetzung des gespeicherten Kohlenstoffes führt, ist nicht sichergestellt, dass letzterer mindestens teilweise – etwa in Möbeln oder Gebäuden in Holzbauweise – mittel- bis langfristig der Atmosphäre entzogen bleibt. Eine reale Verfügbarkeit alternativer Kohlenstoffspeicher ist derzeit nicht absehbar. Die planerische Entscheidung für eine Waldumwandlung zugunsten des GIV ist das Ergebnis einer sachgerechten Abwägung klima- und umweltbezogener Belange mit überwiegend wirtschafts- und arbeitsmarktpolitischen auf regionaler Ebene (s. Kap. 3 sowie 6.1).

Jede Bautätigkeit ist mit der Freisetzung von Treibhausgasen verbunden. Die Sicherung von Maßnahmen zu deren Minimierung ist allerdings auf der Ebene der Bauleitplanung nicht möglich, da ein bodenrechtlicher Bezug nicht gegeben ist. Im Betrieb sind Neubauten, bestimmte Produktionsverfahren ausgenommen, aufgrund technischer Vorschriften zusehends energieeffizient und emittieren selbst eher geringe Mengen an Treibhausgasen. Allerdings ist von erheblicher Bedeutung, über welche Verkehrsträger und mit welcher Antriebsform der induzierte Personen- und Warenverkehr abgewickelt wird. Hierzu legt das städtebauliche Konzept in Kap. 6.1 die planerischen Erwägungen und Zielsetzungen dar. Eine Stärkung alternativer Antriebsarten bei Pkw und Lkw würde eine emissionsarme Verkehrsabwicklung ebenso fördern, wie eine Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes. Allerdings sind auch diesbezüglich den Einflussmöglichkeiten der Bauleitplanung und zumal der Flächennutzungsplanung enge Grenzen gesetzt.

B Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung der FNP-Änderung.

Siehe hierzu das eigenständige Dokument.

C Verfahren und Rechtsgrundlagen

1 Verfahren

1.1 Vorlauf

Einbindung in die Regionalplanung

Die Entscheidung für die Planung eines großflächigen gewerblich-industriellen Vorsorgestandorts (GIV) im Bereich Fürstenwalde/Langewahl geht auf vorlaufende Untersuchungen und Erwägungen im Rahmen der Landes- und Regionalplanung zurück (s. Kap. 3).

Machbarkeitsstudie

In Vorbereitung auf ein förmliches Planungsverfahren haben die Stadt Fürstenwalde/Spree und die Gemeinde Langewahl – letztere über das Amt Scharmützelsee – eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, um die Rahmenbedingungen frühzeitig zu klären und erforderliche Abstimmungen mit unterschiedlichen Stakeholdern zu antizipieren. Ergebnis der Machbarkeitsstudie war, dass der Standort hinsichtlich der Verkehrsanbindung, der Betroffenheit von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht und aufgrund des Abstandes zu schutzbedürftigen Nutzungen gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines großflächigen Gewerbegebiets aufweist. Aus der Großflächigkeit ergibt sich jedoch, dass in einigen Punkten Anpassungs- bzw. Handlungsbedarf besteht. Auf infrastruktureller Seite wird in der Studie insbesondere die Notwendigkeit einer Ertüchtigung der Verkehrsanbindung und der Energieversorgung konstatiert. Weiterhin ist neben den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht eine forstrechtliche Kompensation von Waldverlusten in erheblichem Umfang erforderlich. Unter diesen Maßgaben schätzt die Machbarkeitsstudie eine Weiterverfolgung des Projekts als sinnvoll ein.

1.2 Einleitungsbeschluss und Scoping

Mit Beschluss vom 30.01.2025 hat die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Langewahl den Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung ihres Flächennutzungsplans „Großflächig gewerblich-industrieller Vorsorgestandort (GIV) Fürstenwalde Ost“ gefasst.

Um frühzeitig Erkenntnisse über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu gewinnen, hat die Gemeinde Langewahl – parallel zur Stadt Fürstenwalde/Spree – ein Scoping zu den Zielen dieses Änderungsverfahrens durchgeführt. Mit Schreiben vom 23.05.2025 wurden von den Planungen voraussichtlich betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um ihre Einschätzung gebeten. Stellungnahmefrist war der 20.06.2025, Verlängerungen wurden bis zum 04.07.2025 gewährt. Im Nachgang zum Scoping wurden Abstimmungstermine mit einigen Trägern durchgeführt, um die Planung näher zu erläutern und präzisierete Stellungnahmen zum Untersuchungsumfang der Umweltprüfung zu erhalten. Das Ergebnis des Scoping-Prozesses wurde in den Umweltbericht eingearbeitet.

1.3 Frühzeitige Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

1.4 Förmliche Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch das Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I Nr. 257).

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

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