



# Bebauungsplan Nr. 126 „Neue Spreevorstadt V“ der Stadt Fürstenwalde/Spree



Kartengrundlage: Webatlas DE BE/BB halbton © GeoBasis-DE/LGB dl-de/by-2-0

**Begründung zum Vorentwurf**  
zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie  
zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

**Stand: 29. Januar 2026**

**Aufstellung:**

**Stadt Fürstenwalde/Spree**  
Am Markt 4  
15517 Fürstenwalde/Spree  
Dezernat 2 - Stadtentwicklung  
Amt 21 - Stadtplanung  
Tel.: 03361/ 557-0  
stadtplanung@fuerstenwalde-spree.de

**Mitwirkung:**

Planungsgruppe Stadt + Dorf  
Prof. Dr. Rudolf Schäfer & Partner GbR  
Lützowstraße 102-104, Aufgang E, 10785 Berlin  
Tel.: 030 / -300 24 600  
[buero@pgruppe.de](mailto:buero@pgruppe.de)  
[www.pgruppe.de](http://www.pgruppe.de)

Martina Faller, Landschaftsplanerin  
Bergmannstraße 69, 10961 Berlin, Tel. 030 / 32 59 59 15  
[landschaftsplanung@martina-faller.de](mailto:landschaftsplanung@martina-faller.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen und Ziele .....</b>	<b>7</b>
1.1 Planungsanlass und -erfordernis.....	7
1.2 Ziele und Zwecke der Planung.....	8
1.3 Rechtsgrundlagen.....	9
1.4 Ausgangssituation.....	9
1.4.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	9
1.4.2 Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet .....	10
1.4.3 Umgebung des Plangebietes.....	11
1.4.4 Historische Entwicklung.....	12
1.4.5 Verkehrs-, Ver- und Versorgungsanlagen.....	12
1.4.6 Infrastruktur, Versorgung .....	13
1.4.7 Topographie, Geologie, Baugrund.....	14
1.4.8 Bodenbelastungen.....	14
1.4.9 Eigentumsverhältnisse, Grunddienstbarkeiten, Baulasten.....	17
1.4.10 Denkmalschutz .....	17
1.4.11 Planungsrechtliche Ausgangslage.....	18
1.5 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben.....	18
1.5.1 Raumordnung und Landesplanung .....	18
1.5.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Fürstenwalde/Spree 2030 .....	20
1.5.3 Wohnraumentwicklungsstrategie.....	20
1.5.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 .....	21
1.5.5 Fortschreibung des integrierten Klimaschutzkonzeptes Stadt Fürstenwalde/Spree 2016-2021 .....	22
1.5.6 Lärmaktionsplan .....	23
1.5.7 Flächennutzungsplan.....	23
1.5.8 Landschaftsplan .....	24
1.5.9 Städtebauliche Konzeption .....	25
<b>2. Umweltbericht .....</b>	<b>33</b>
2.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans .....	33
2.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden.....	34
2.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens .....	35
2.3.1 Untersuchungsgegenstand und –umfang.....	35
2.3.2 Untersuchungsmethode.....	35
2.3.3 Abgrenzung der Untersuchungsräume.....	36
2.4 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung.....	36
2.5 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	39
2.5.1 Schutzgut Fläche.....	39
2.5.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit .....	39
2.5.3 Schutzgut Pflanzen und Biotope.....	40
2.5.4 Schutzgut Tiere .....	40
2.5.5 Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft	42
2.5.6 Schutzgut Biologische Vielfalt.....	42
2.5.7 Schutzgut Boden .....	43
2.5.8 Schutzgut Wasser .....	45
2.5.9 Schutzgut Klima/Luft.....	47
2.5.10 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	48
2.5.11 Kultur- und sonstige Sachgüter .....	48
2.5.12 Tabellarische Übersicht der erwarteten Umweltauswirkungen .....	49

2.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	50
2.6.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche .....	50
2.6.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung .....	51
2.6.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope .....	51
2.6.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere .....	53
2.6.5	Auswirkungen auf die Biologische Vielfalt .....	55
2.6.6	Auswirkungen auf Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft .....	55
2.6.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden .....	55
2.6.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....	55
2.6.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft .....	56
2.6.10	Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	56
2.6.11	Auswirkungen auf die Kultur- und sonstige Sachgüter .....	57
2.7	Wechselwirkungen .....	57
2.8	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	58
2.9	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	58
2.10	Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts .....	58
2.11	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden .....	59
2.12	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen .....	59
2.13	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung .....	59
2.14	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt .....	59
2.15	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	60
2.16	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	60
2.17	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe .....	60
2.18	Artenschutzrechtliche Betrachtung .....	60
2.19	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB .....	62
2.20	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen .....	62
2.21	Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung .....	62
2.21.1	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz .....	62
2.21.2	Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch .....	62
2.21.3	Planungsrechtliche Einschätzung .....	62
2.21.4	Kompensationsmaßnahmen .....	63
2.21.5	Ausgleichsentscheidung .....	67
2.22	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	67
2.23	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen .....	67

2.24	Zusätzliche Angaben.....	67
2.24.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	67
2.24.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	68
2.25	Zusammenfassung .....	69
2.26	Quellenangaben.....	70
<b>3.</b>	<b>Vorgesehene Inhalte des Bebauungsplanes .....</b>	<b>71</b>
3.1	Städtebauliche Festsetzungen .....	71
3.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB) .....	71
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB).....	75
3.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO).....	78
3.1.4	Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	79
3.1.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB).....	79
3.1.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	80
3.1.7	Ausschluss fossiler Brennstoffe, PV-Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.23a, 23b BauGB) .....	81
3.1.8	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB) .....	82
3.1.9	Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB).....	82
3.1.10	Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).....	86
3.1.11	Aufhebung des bisherigen Planungsrechts .....	86
3.2	Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 87 Abs. 1 Bbg BO).....	87
3.3	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB).....	90
3.4	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) .....	91
3.5	Hinweise .....	91
<b>4.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans.....</b>	<b>92</b>
4.1	Kosten und Finanzierung, städtebaulicher Vertrag.....	92
4.2	Bodendenkmalschutz.....	92
4.3	Bodenordnung .....	92
4.4	Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	92
4.5	Soziale Infrastruktur, Bildungsinfrastruktur, Gesundheitsinfrastruktur.....	93
4.6	Immissionsschutz.....	93
4.7	Wald .....	94
4.8	Städtebauliche Flächenbilanz .....	94
<b>5.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>95</b>
5.1	Verfahrensübersicht.....	95
5.2	Aufstellungsbeschluss.....	95
5.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit .....	96
5.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Abstimmung mit Nachbargemeinden.....	96
5.5	Beteiligung der Behörden und Abstimmung mit Nachbargemeinden.....	96
5.6	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	96
5.7	Gesamtabwägung, Satzungsbeschluss.....	96
<b>6.</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>97</b>
6.1	Anlage: textliche Festsetzungen .....	97
6.2	Anlage: Vorliegende Gutachten .....	102
6.3	Anlage: Biotoptypenkartierung .....	103



# 1. Grundlagen und Ziele

## 1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Ein bedeutendes Ziel der Stadtentwicklung der Stadt Fürstenwalde/Spree ist die Erhaltung und Entwicklung eines „bedarfsgerechten, sozialverträglichen und differenzierten“ (vgl. FNP Erläuterungsbericht, S. 30) Wohnungsangebotes, bei dem neben innerstädtischen Standorten auch städtebaulich integrierte, nachfrageorientierte weitere Standorte eine Bedeutung besitzen sollen.

Die Stadt Fürstenwalde/Spree beabsichtigt in diesem Sinne die Fläche zwischen der Spree und der Rudolf-Breitscheid-Straße zu einem attraktiven und zukunftsfähigen Wohngebiet zu qualifizieren und weiterzuentwickeln. Die innenstadtnahe und spreenahe Lage machen den Standort besonders attraktiv, so dass er in den bestehenden Planungen der Stadt Fürstenwalde/Spree (FNP, INSEK) ein bedeutendes Zukunftsareal für den Wohnungsbau darstellt. Bereits im Jahr 2000 verabschiedete die Fürstenwalder Stadtverordnetenversammlung einen Rahmenplan zur Entwicklung dieses Gebietes, damals noch mit dem Entwicklungsziel der überwiegenden Schaffung von Eigenheimen. Teilweise erfolgte bereits eine Umsetzung. Mittlerweile haben sich die Anforderungen jedoch deutlich verändert (u.a. steigender Wohnraumbedarf im Segment des Geschosswohnungsbaus), sodass nunmehr an dem zentralen Standort der Spreevorstadt eine dichtere Wohnbebauung angestrebt wird.

Die Spreevorstadt ist in den östlichen und spreenahen Bereichen sowie entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße teilweise bereits bebaut, weist aber insgesamt etwa 10 ha zusammenhängende Flächen auf, die kurz-/mittelfristig neu entwickelt bzw. durch Umnutzung von gewerblichen Bauflächen erstmalig einer Wohnnutzung zugeführt werden können.

Der konkrete Anlass der vorliegenden Planung liegt zum einen an der anhaltenden Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum in der Stadt Fürstenwalde/Spree, zum anderen aber auch in der konkreten Entwicklungsabsicht der Eigentümer der Flächen

Für das Gebiet der „neuen Spreevorstadt“ wurde im Jahr 2024/2025 ein städtebauliches Konzept unter Berücksichtigung umweltschützender, freiraumplanerischer, energetischer und verkehrlicher Aspekte erarbeitet, das Grundlage der künftigen Entwicklung werden soll. Dieses wurde am 17. Dezember 2024 dem Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt und von diesem für gut befunden. Es wird in der fortgeschriebenen Fassung vom Juni 2025 die Grundlage der Bauleitplanung darstellen. Es ist vorgesehen, das Gebiet in mehrere Bebauungspläne aufzuteilen, um gegenseitige Abhängigkeiten und Verzögerungen im Verfahrensablauf zu reduzieren. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 126 „Neue Spreevorstadt V“ umfasst den nördlichen Bereich des Gebietes, befindet sich ausschließlich in privatem Eigentum, ist dem planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen und wird derzeit fast vollständig gewerblich genutzt. Für die strukturierte Entwicklung zu einem Wohnquartier ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenwalde/Spree hat in der Sitzung am 27.11.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen und Verkehrsflächen festgesetzt. Das Verfahren wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

durchgeführt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,3 ha.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenwalde/Spree (FNP) stellt den Bereich als Wohnbaufläche Typ 3 mit einer GFZ bis 0,3 dar. Diese Zielsetzung ist nicht mehr aktuell, da die Flächen nunmehr eine höhere Dichte mit Geschosswohnungsbau aufnehmen sollen. Der FNP soll daher ebenfalls geändert werden. Für die 35. Änderung des FNP hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenwalde/Spree in der Sitzung am 27.11.2023 den Einleitungsbeschluss gefasst.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Gebietsentwicklung in der Spreevorstadt ist es, durch eine Neuordnung der Flächen sowie durch Umnutzungen und städtebauliche Verdichtungen ein modernes und lebendiges Wohnquartier mit verdichtetem Wohnungsbau mit überwiegend drei bis sieben Vollgeschossen (oberstes Geschoss als Staffelgeschoss), grünen Wegeanbindungen, einer Kita und ggf. weiterer sozialer Infrastruktureinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren zu entwickeln. Im Gebiet der Spreevorstadt können insgesamt etwa 700-1.100 neue Wohnungen entstehen. Das Gebiet soll aktuellen Standards der Umwelt- und Klimaverträglichkeit entsprechen.

Mit der Entwicklung soll ein Beitrag zur Deckung der vorhandenen und zukünftigen Nachfrage nach Wohnraum geleistet werden. Ziel ist dabei auch die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes durch die Ermöglichung einer Nachnutzung einer bestehenden Brache im Siedlungszusammenhang.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 126 ist es, in diesem Sinne das Planungsrecht für den Teilbereich im Sinne der Gesamtkonzeption umzusetzen. Im Bebauungsplan Nr. 126 sollen etwa 190 Wohneinheiten in Wohngebäuden mit drei bis vier Vollgeschossen (oberste Geschosse als Staffelgeschosse) und mit zugehöriger Wohninfrastruktur (insbesondere Grünwege und private, wohnungsbezogene Spielplätze) entstehen. Vorgesehen ist auch ein mehrgeschossiges Garagengebäude, das den Individualverkehr bündeln und das Wohnumfeld von motorisiertem Verkehr weitgehend freihalten soll.

Wichtige Ziele im Einzelnen sind:

- Die Schaffung von verdichtetem, attraktivem und zukunftsfähigem Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in innenstadtnaher Lage und in diesem Zusammenhang
- die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption mit ihrem Erschließungsgerüst, den Bebauungsdichten und Freiräumen sowie der öffentlichen Funktionen,
- die Sicherung der städtebaulichen Ordnung insbesondere auch bezüglich der Nutzung, Größe und Anordnung baulicher Anlagen,
- die Sicherstellung, Integration und Abwägung privater und öffentlicher Belange, insbesondere auch der Belange von Natur und Umwelt.

## 1.3 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen im Wesentlichen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) 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
- BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl. Nr. 3) S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).
- Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) vom 7. August 2006 (GVBl. Land Brandenburg II/25, S. 438)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40])

## 1.4 Ausgangssituation

### 1.4.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Stadt Fürstenwalde/Spree liegt in etwa mittig zwischen Berlin und Frankfurt (Oder) an der Autobahn A12, an der Oder-Spree-Wasserstraße und an der Bahnhauptstrecke Berlin – Frankfurt (Oder) – Warschau. Aufgrund der Lage an dieser zentralen Ost-West-Achse und der Funktion als Mittelzentrum im Landkreis Oder-Spree, aber auch aufgrund der guten Anbindung an den Hauptstadtflughafen BER und die Tesla-Gigafactory besitzt die Stadt Fürstenwalde/Spree gute Ausgangsbedingungen für eine stabile Wirtschafts- und Einwohnerentwicklung. Die Stadt profitiert zudem von einer guten infrastrukturellen Ausstattung sowie einer attraktiven naturräumlichen Einbindung in die Region des Seenlandes Oder-Spree.

Der Standort der „Spreevorstadt“ liegt im Westen der Stadt Fürstenwalde/Spree im Stadtteil Fürstenwalde - Süd, südlich der Spree. Von der Spreevorstadt aus sind das innerstädtische Zentrum der Stadt sowie der Bahnhof über die bestehende Spreebrücke (Fußgänger- und Fahrradfahrerbrücke) in etwa 5-10 Minuten (Fahrrad)

bzw. 15-20 Minuten (Fußweg) zu erreichen. Mit dem Auto beträgt die Entfernung zur Innenstadt aufgrund der Straßenführung etwa 1,5 bis 2,0 Kilometer.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 126 „Neuen Spreevorstadt V“ umfasst den nördlichen Teil der „Neuen Spreevorstadt“ zwischen der Spree und der Leistikowstraße. In Nordwesten und Südosten grenzen jeweils bestehende Wohnquartiere an.

Das Plangebiet hat eine maximale Ausdehnung von ca. 230 m x 150 m. Es hat eine Größe von ca. 3,3 ha und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Fürstenwalde/Spree:

Flur 118, Flurstücke 44/4 tlw., 78, 82, 83 tlw. (Leistikowstraße), 84, 149 und 150.

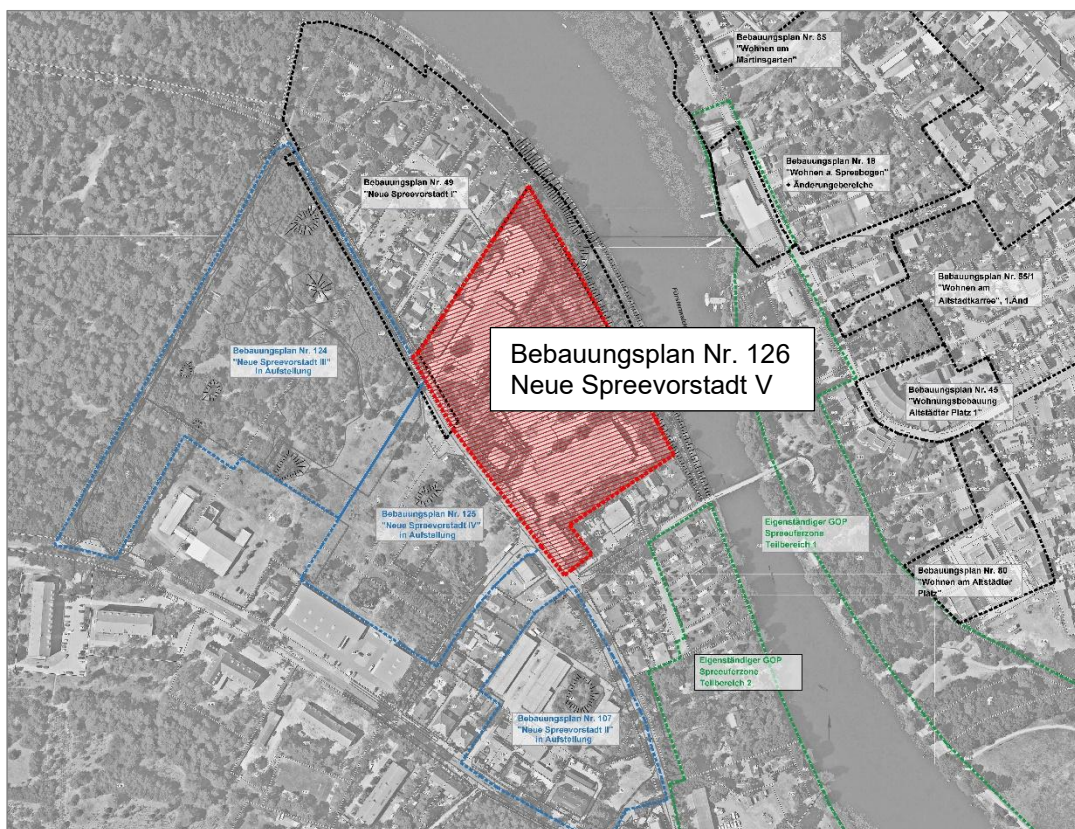


Abbildung 1: Übersicht Lage und Abgrenzung des Plangebietes, angrenzende Bebauungspläne (Luftbildgrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

#### 1.4.2 Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet

Das Plangebiet wird derzeit noch durch mehrere Gewerbebetriebe genutzt. Das ehemalige Verteilzentrum der DHL-Logistik wurde bereits verlagert und befindet sich nicht mehr im Plangebiet. Teile der Flächen sind untergenutzt. Die noch gewerblichen Nutzungen (vorwiegend in Lagerhallen), wie ein Metallbaubetrieb, eine Spedition sowie Bürogebäude, sollen mit der Entwicklung der Spreevorstadt das Gebiet verlassen, sofern sie mit der Wohnnutzung und dem städtebaulichen Konzept nicht vereinbar sind. Im südöstlichen Bereich an der Leistikowstraße befindet sich ein für soziale Zwecke genutztes zweigeschossiges Gebäude mit einem ca. 18 m hohen Schornstein.

Insgesamt sind die Flächen weitgehend versiegelt. In den Randbereichen besteht eine Ruderalvegetation.

Direkt an der Leistikowstraße besteht noch separates Grundstück mit einem Wohngebäude, welches erhalten werden soll.



Abbildung 2: Gewerblich genutzter Bereich, einzelstehendes Wohngebäude (rechtes Bild, linker Rand) (2023)



Abbildung 3: Leistikowstraße, Wohngebäude (links) und Funktionsbau (2023)



Abbildung 4: Gewerbeflächen ehemals DHL, Parkflächenaneignung Leistikowstraße (2017)

### 1.4.3 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet schließt mit seiner nördlichen Seite direkt an den bestehenden Grünzug der Spree an. Hier verläuft ein ungesicherter Trampelpfad, der durch Spaziergänger genutzt wird und der auch eigentumsrechtlich (Flurstück 45) bzw. über entsprechende Dienstbarkeiten (nordwestlicher Bereich) gesichert ist. Der Grünzug besteht aus dichten Gehölzbeständen, so dass die Spree vom Plangebiet aus während der Vegetationsperiode nicht sichtbar ist.

Nordwestlich angrenzend besteht ein Wohngebiet mit Eigenheimbebauung (18 freistehende Einfamilienhäuser), das Anfang der 2000er Jahre über den Bebauungsplan Nr. 49 „Neue Spreevorstadt I“ auf der Grundlage des damaligen Rahmenplans entwickelt und umgesetzt wurde. In diesem Bereich wurde auch die

Leistikowstraße erneuert und in ihrer aktuell bestehenden Breite planungsrechtlich gesichert.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich mit der Spreebrücke eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an die Innenstadt.

Auf der südlichen Seite der Leistikowstraße befinden sich ehemalige Siedlungsflächen, die mittlerweile stark durch Ruderalvegetation geprägt sind und dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen sind. Hier bestanden vor 1935 auch eine Ofenkachelfabrik und bis zum Jahr 2015 einzelne ehemalige Gebäude der sowjetischen Streitkräfte (Sporthalle, Punkthaus), die eine dienende Funktion für die Kasernenanlage besaßen. Die baulichen Anlagen wurden vollständig zurückgebaut. Ein Großteil der Fläche nehmen seit Anfang der 2020er Jahre jetzt ein Discountmarkt und ein Getränkemarkt ein. Ein "solitär stehender" Keller "ohne Verbindung zu einem aufstehenden Gebäude" wurde als Fledermausbunker hergerichtet und ist im Sinne des Artenschutzes gesichert.

#### 1.4.4 Historische Entwicklung

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 126 ist bereits historisch Bestandteil des Siedlungsraumes gewesen. Bis kurz nach dem zweiten Weltkrieg wurde das Plangebiet durch eine Chemiefabrik zur Herstellung, Konditionierung, Lagerung und zum Vertrieb von Chemikalien genutzt.

Südlich und südöstlich des Plangebietes befanden sich weitere Gewerbebetriebe, u.a.:

- Ein Betrieb zur Herstellung von Ofenkacheln vor 1935 (Rohstoffaufbereitung: Schlämbassins, Wärmeerzeugung, Herstellung Kachelglasur),
- Betriebe zur Lagerung und zum Verkauf von Baumaterialien nach 1990 bis Anfang der 2000er Jahre,
- Betrieb zur Lagerung von Braunkohle.

#### 1.4.5 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist über die angrenzende Leistikowstraße verkehrlich und medienseitig erschlossen.

Bei der geplanten Entwicklung von Wohnbauflächen ist die Erschließung in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern im weiteren Verfahren zu qualifizieren.

**Verkehrlich** wurden im Vorfeld der vorliegenden Planung die Kapazitäten des bestehenden Straßennetzes anhand von Verkehrserhebungen im Bestand und Prognosen des zukünftigen Verkehrs geprüft (Gutachten „Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben "Spreevorstadt" in Fürstenwalde/Spree“, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, 19. Juli 2024). Hierbei wurde von einer Erweiterung um rund 900 Wohneinheiten ausgegangen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass „die bestehenden Verkehrsanlagen in den unmittelbar betroffenen, übergeordneten Straßenabschnitten leistungsfähig sind, um den durchschnittlichen werktäglichen Verkehr bewältigen zu können“ und „hohe Kapazitätsreserven an den unmittelbar zur Erschließung relevanten Knotenpunkten zur Verfügung stehen“. „Darauf aufbauend zeigt sich, dass eine stadtverträgliche Verkehrsabwicklung durch das zusätzlich unterstellte Aufkommen an den untersuchten Knotenpunkten bzw. für die

maßgebenden Verkehrsströme gewährleistet sein wird. Es wird weiterhin ein stabiler Verkehrszustand mit zusätzlich verfügbaren Kapazitätsreserven erwartet. Zusammenfassend sind - in Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben - keine besonderen verkehrstechnischen Maßnahmen zur Bewältigung des zusätzlichen Kfz-Verkehrs an den übergeordneten Knotenpunkten erforderlich.“

Die **Trinkwasserversorgung** erfolgt derzeit über den Leitungsbestand der Rudolf-Breitscheid-Straße, der Leistikowstraße sowie der Hans-Thoma-Straße. Bei der Trinkwasserversorgung wird im Rahmen der Gesamtentwicklung der Spreevorstadt eine Erweiterung des bestehenden Netzes erforderlich. Die Abwasserentsorgung erfolgt nur teilweise leitungsgebunden. Hier ist eine Neuordnung des Leitungssystems sowie voraussichtlich die Errichtung eines Abwasserpumpwerks erforderlich. Hierbei sollte die Priorität bei Lösungen in Gefälleleitungen liegen. Die Anforderungen werden im weiteren Verfahren geklärt.

Als festgesetztes Wohngebiet müssen bei mittlerer Gefahr einer Brandausbreitung gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 mindestens 48 m<sup>3</sup> **Löschwasser** je Stunde für zwei Stunden (bzw. i.d.R. 96 m<sup>3</sup> Löschwasser bei mehr als 3 Vollgeschossen) zur Verfügung gestellt werden. Für die Grundschuttsicherung ist die Stadt verantwortlich. Von jedem Bauobjekt in dem Baugebiet muss die vorgenannte Löschwassermenge in einem Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen. Wird die Löschwasserversorgung durch ein Hydrantennetz gesichert, darf der Abstand der Hydranten untereinander max. 150 m betragen. Überflurhydranten sind bevorzugt für den Einbau zu verwenden. Brandschutzaspekte werden im weiteren Verfahren vertieft.

Das unverschmutzte **Niederschlagswasser** soll innerhalb der Baugrundstücke bzw. innerhalb der Verkehrsflächen zur Versickerung gebracht werden. Hierfür sind entsprechende Freiflächen erforderlich; eine Lösungsmöglichkeit zum Umgang mit Niederschlagswasser erfolgt im weiteren Verfahren. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in das Schmutzwasserkanalnetz ist derzeit nicht vorgesehen und wird im weiteren Verfahren noch mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland abgestimmt.

Das Plangebiet ist über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit den Medien **Strom** (e.dis AG, Mittelspannungsleitungen, zusätzlich am westlichen Plangebietsrand) und **Gas** (EWE AG, Rudolf-Breitscheid-Str. 225 PE 1992, Leistikowstraße 110 PE 1994 bzw. 2002, Hans-Thoma-Str. 160 PE 1996) erschlossen. Zur Versorgung des Plangebietes bzw. der neuen Grundstücke mit Strom sind ggf. neue Kabel im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes zu legen. Hierfür sind dann ggf. vorwiegend im öffentlichen Bauraum Leitungstrassen vorzusehen und abzustimmen. Es ist denkbar, dass aufgrund der zukünftigen Nutzung auch eine Ortsnetzstation erforderlich ist. Hierfür ist bei der folgenden Umsetzung ebenfalls ein geeigneter Standort abzustimmen und einzuplanen. Abstimmungen erfolgen im weiteren Planverfahren.

Die künftigen Nutzungen sind gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung (AES) mit Nutzungsbeginn an die öffentliche **Abfallentsorgung** des LOS anzuschließen.

#### 1.4.6 Infrastruktur, Versorgung

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine Infrastruktureinrichtungen. Auch im direkten Umfeld ist die Versorgung mit Einrichtungen der Kinderbetreuung und Bildung (Kitas und Schulen), der Gesundheitsversorgung (Pflegedienste, etc.) und Freizeiteinrichtungen (u.a. Spielplätze, Sportanlagen) als unterdurchschnittlich einzustufen.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich in einer Fuß- und Radwegentfernung von etwa einem Kilometer (Innenstadt) zahlreiche Einrichtungen befinden, neben Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen u.a. auch soziale Infrastruktur und Bildungseinrichtungen.

Der nächste größere öffentliche Spielplatz befindet sich in etwa 500 m Entfernung zur Plangebietsgrenze in der Lotichiusstraße/Ecke Heinrich-Zille-Straße. Die nächstgelegene Kindertagesstätte "Pustebume" in der Lotichiusstraße liegt etwa 700 m entfernt. Im benachbarten Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 125 ist aber die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte vorgesehen. Die nächstgelegene Grundschule („Theodor-Fontane-Grundschule“) befindet sich in einer Entfernung von etwa 1,5 bis 2,0 km (Fuß- und Radweg) zum Plangebiet. In den Planungen der Stadt Fürstenwalde/Spree ist die Errichtung einer mindestens zweizügigen Grundschule in der Lange Straße (ca. 1,7 km vom Plangebiet entfernt) vorgesehen.

Im Bereich der Nahversorgung ist das Plangebiet durch den vor wenigen Jahren errichteten Discounter- und Getränkemarkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße/Ecke Hans-Thoma-Straße mittlerweile ausreichend versorgt.

#### 1.4.7 Topographie, Geologie, Baugrund

Die Fläche des Plangebietes ist weitgehend eben und höhengleich. Die Höhen liegen zwischen 42,0 m über NHN und 42,2 m über NHN (im DHHN 2016) und fallen erst im Bereich der Spree leicht ab.

Eine Baugrundgrunduntersuchung liegt bislang nicht vor. Die geologische Situation sowie die durchgeführten Kernbohrungen im Rahmen der Untersuchung von Bodenbelastungen auf angrenzenden Flächen (Flächenbeprobung in Anlehnung an die BBodSchV, Energie und Umweltschutz Consult GmbH, 15.07.2021) lassen im Grundsatz einen tragfähigen Baugrund erwarten.

Die Bodenzusammensetzung besteht aus Sanden unterschiedlicher Körnung. Die oberen 2 m sind feinsandig ausgebildet, von 2 bis 4 (5) m beginnt der Übergang zu Mittelsanden, darunter stehen grobsandige Bildungen an. Der Boden ist gut versickerungsfähig. Flüssige und in Wasser gelöste Schadstoffe können ungehindert in den Boden eindringen. Nach dem Durchsickern der feinkörnigen Arealisationszone wird nach 4-5 m die Grundwasseroberfläche und damit der grobsandige Bereich erreicht.

Auf Grund des beschriebenen lithologischen Aufbaus des Sandkörpers im Untersuchungsgebiet werden im Wasser gelöste Schadstoffe durch die laminaren Fließbewegungen des Grundwassers bereits in dessen oberen Bereich rasch horizontal verbreitet (es sei denn, die Stoffe sinken wegen ihrer höheren Dichte in die Tiefe). Im Bereich der Spreeniederung sind teils oberflächennahe Torfe zu erwarten.

#### 1.4.8 Bodenbelastungen

Als Altlastverdächtige Fläche ist der Altstandort „ehemalige chemische Werke“ mit der Nummer 0224671286 registriert. Die Fläche des Plangebietes wurde deshalb im Vorfeld der anstehenden Bebauungspläne im Hinblick auf denkbare Bodenbelastungen in Anlehnung an die BBodSchV untersucht und in Teilen beprobt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Beprobung aufgrund der weitgehenden Versiegelung der Flächen nur punktuell möglich war.

Für das Plangebiet liegen folgende Untersuchungen vor:

- Ergebnisbericht Objekt: Rahmenplan Spreevorstadt Fürstenwalde/Spree,

Bearbeitungsphase: Historische Recherche- Bewertung der Altlastensituation, Energie und Umweltschutz Consult GmbH, 11.05.2018

- Ergebnisbericht Objekt: Grundstück Leistikowstraße 11, 15517 Fürstenwalde/Spree, Bearbeitungsphase: Auswertung, Bewertung vorhandener Unterlagen, Untersuchungen Energie und Umweltschutz Consult GmbH, 21.08.2018
- Altlastenuntersuchung in Vorbereitung für soziale Wohnraumentwicklung (Spreevorstadt) Fürstenwalde/Spree, Auswertung der Bodenuntersuchungen, CDM Smith Consult GmbH, 6. Juli 2022
- Altlastenuntersuchung in Vorbereitung für soziale Wohnraumentwicklung (Spreevorstadt) Fürstenwalde/Spree, Gebäudeschadstoffgutachten, CDM Smith Consult GmbH, 16. Juni 2022



Abbildung 5: Eigene Zusammenstellung: Untersuchte Teilflächen mit Ergebnissen der Bodenbeprobung

Die Prüfwerte sind die Werte, bei deren Überschreiten eine einzelfallbezogene Prüfung durchzuführen ist, zur Feststellung, ob eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt (§ 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BBodSchG).

Maßnahmenwerte, sind die Werte, bei deren Überschreitung unter Berücksichtigung der jeweiligen Bodennutzung in der Regel eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast anzunehmen ist, die Maßnahmen erfordert (§ 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BBodSchG). Die Prüf- und Maßnahmenwerte der BBodSchV für die Nutzung als Nutzgarten geben den Schadstoffübergang Boden-Nutzpflanze hinsichtlich der Pflanzenqualität wieder. Dabei gelten in der Bodentiefe von 0,0-0,3 m strengere Prüf- und Maßnahmenwerte als in der Tiefe 0,3-0,6 m (1,5fache Werte).

In der ersten Auswertung zur Betrachtung der Gefahrenpotentiale (EUC 2018) wurde aufgrund der historischen Nutzungen als Chemiefabrik und Lagerfläche von einem „mittleren bis hohen Altlastenpotential“ ausgegangen. Darin heißt es: „Gesichert ist die Produktion bzw. Weiterverarbeitung von Essigsäure, Aceton, Methanol. Die Produktion wurde nach 1945 aus Mangel an Rohstoffen nicht wieder aufgenommen. Die Anlagen zur Wärmeerzeugung (Dampferzeuger), Rektifikation / Destillation von Aceton, Methanol und Essigsäure sowie die Retorten zur Essigerzeugung wurden nach 1945 vermutlich im Rahmen von Reparationsleistungen abgebaut. Von der ursprünglichen Bausubstanz der Chemischen Fabrik ist bis auf das Wohnhaus nichts erhalten. Wann der Abbruch erfolgte, ist nicht ermittelbar. Es ist jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass Keller, Fundamente noch in nicht unwesentlichen Umfang vorhanden sind. Nicht auszuschließen ist, dass Keller/ Baugruben etc. mit anfallendem Bauschutt sowie Produktionsabfällen aufgefüllt wurden.“

Als erforderliche Untersuchungen wurden benannt:

„1) Flächenuntersuchung nach BBodSchV, Analytik der Vorsorgeparameter zuzüglich KW, EOX, empfohlen werden 8 Teilflächen a ca. 3.000 m<sup>2</sup>, diese Untersuchung ist für die versiegelten / überbauten Flächen jedoch erst nach Entsigelung / Rückbau der aufstehenden Bausubstanz sinnvoll

2) Untersuchung der altlastverdächtigen Standorte: 3 Standorte zur Destillation, Dampferzeuger, Kläranlage, Essigsäureproduktion sowie punktuelle Aufschlüsse in den Bereichen der Fasslager

3) Erkundung der lateralen und vertikalen Ausdehnung der Kontamination durch Teeröle, Analytik: PAK (EPA), Phenolindex, Kohlenwasserstoffindex

4) Erkundung der Standorte ehemaliger Gebäude auf Vergrabungen / Fundamentreste etc. die Erkundung sollte vorzugsweise durch Suchschürfe (Minibagger) vorgenommen werden; Sensorisch auffälliges Material ist zu beproben / untersuchen und bewerten. Anmerkung: Hierzu ist es erforderlich versiegelte Flächen teilweise zu entsiegeln.

5) Erkundung des Untersuchungsgebietes (vor allem peripherer Bereiche) auf das Vorhandensein von Vergrabungen, die Erkundung sollte vorzugsweise durch linienförmig angelegte Suchschürfe (Minibagger) vorgenommen werden; Sensorisch auffälliges Material ist zu beproben / untersuchen und bewerten, Anmerkung: Hierzu ist es erforderlich versiegelte Flächen teilweise zu entsiegeln.“

Im Jahr 2022 wurden daraufhin die Flächen durch die CDM Smith Consult GmbH in Anlehnung an die BBodSchVO untersucht. Hier wurden Proben bis zu einer Tiefe von 0,6 m beprobt. Die Analytik der Proben wurde gemäß BBodSchV, Anhang 2, für die Stoffe gemäß Nummer 1.4 für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Beprobungstiefen 0,0-0,1 m und 0,1-0,35 m) und gemäß BBodSchV, Anhang 2, für die Stoffe gemäß Nummer 2.2 für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Beprobungstiefen 0,0-0,3 m und 0,3-0,6 m) durchgeführt. Insgesamt wurden im Plangebiet 3 Rammkernsondierungen durchgeführt und 5 Mischproben entnommen. Dies war aufgrund der laufenden Nutzung und bestehenden Versiegelung nur in den Randbereichen möglich.

Bei den untersuchten Mischproben wurde im Bereich des früheren Chemiewerks eine deutliche Überschreitung der Prüfwerte mit Blei und Arsen und leicht erhöhte Thalliumgehalte festgestellt und dokumentiert. Zudem wurde auch der Prüfwert für B(a)p im oberen Bereich überschritten. Dass die Schadstoffgehalte in Anbetracht der früheren Nutzung überraschend gering ausfallen, könnte auf einen eventuell bereits durchgeführten oberflächennahen Bodenaustausch hindeuten.

Im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf wird das weitere Verfahren mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.

#### **1.4.9 Eigentumsverhältnisse, Grunddienstbarkeiten, Baulasten**

Die Grundstücke des Plangebietes sind mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen (Eigentum Stadt Fürstenwalde/Spree) und eines einzelnen unbebauten Flurstücks (150, privates Eigentum) im Eigentum der städtischen Gesellschaft Gewerbe- und Industriepark Lindenstraße GmbH (GIP GmbH).

Relevante Baulasten und Grunddienstbarkeiten sind derzeit nicht bekannt.

#### **1.4.10 Denkmalschutz**

##### Baudenkmale

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist keine relevante Bebauung auf. Denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich der Rudolf-Breitscheid-Straße befindet sich das Baudenkmal "Kasernenanlage für 5 Mannschafts- und zwei Wirtschaftsgebäude, Stabsgebäude, Kommandantenhaus, Sanitätshaus (heute Wohnanlage)". Dieses ist gemäß § 3 Abs. 2 BbgDSchG in der Denkmalliste des Landes Brandenburg verzeichnet. Die Umgebung eines Denkmals oder Denkmalbereichs steht nach BbgDSchG § 9 (1) ebenfalls unter Denkmalschutz. Durch den Abstand des Plangebietes ist davon auszugehen, dass der Umgebungsschutz nicht tangiert wird.

##### Bodendenkmale

Konkrete Bodendenkmale sind nicht bekannt. Mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen ist jedoch zu rechnen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä.), sind diese dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege, dem Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung

zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der § 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen aktenkundig zu belehren.

#### 1.4.11 Planungsrechtliche Ausgangslage

Planungsrechtlich ist die ca. 3,3 ha große Fläche derzeit vollständig auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen (Innenbereich).

Für eine Umsetzung der städtebaulichen Konzeption und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans dennoch zwingend erforderlich.

### 1.5 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben

#### 1.5.1 Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese werden in den Ländern Berlin und Brandenburg durch die auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages festgelegten Instrumente bestimmt: dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm und den gemeinsamen Landesentwicklungsplänen sowie festgelegten Regionalplänen.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde am 1. Juli 2019 wirksam.

Aus dem **Landesentwicklungsprogramm** sind für die vorliegende Planung insbesondere folgende Grundsätze von Bedeutung:

Nach § 5 (1) soll die Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

Nach § 5 (2) soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Die vorrangige Nutzung dieser Potenziale erlaubt ein in das vorhandene Siedlungsgefüge integriertes und differenziertes Nutzungsangebot.

Der **Landesentwicklungsplan** LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung erlassen. Folgende, für den vorliegenden Plan besonders relevante Ziele und Grundsätze sind in ihm konkretisiert:

In der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Fürstenwalde/Spree als Mittelzentrum ausgewiesen. Dort sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung u.a. auch die Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen konzentriert werden (Ziel 3.6). Fürstenwalde/Spree liegt im „Weiteren Metropolenraum“. Hier sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen, die hier quantitativ uneingeschränkt zulässig sind (Ziel 5.6). Die Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum sollen bei der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen auch Entwicklungsimpulse aus benachbarten Metropolen mit einbeziehen (Grundsatz 5.9).

Grundsätzlich soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Zudem sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden (Grundsatz 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung). Neue Siedlungsflächen sind zudem an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Ziel 5.2).

Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase soll eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden (Grundsatz 8.1). Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll u.a. durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie durch Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden (Grundsatz 8.3).

Träger der Regionalplanung ist die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree. Der sachliche Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" Oderland-Spree ist am 27.10.2021 in Kraft getreten. Der vorgesehene „Integrierte Regionalplan Oderland-Spree 2030“ befindet sich in Aufstellung, ebenso wie der sachliche Teilregionalplan "Erneuerbare Energien". Über die in der Landesentwicklungsplanung benannten Ziele und Grundsätze hinaus bestehen keine weiteren regionalplanerisch anpassungspflichtigen Vorgaben.

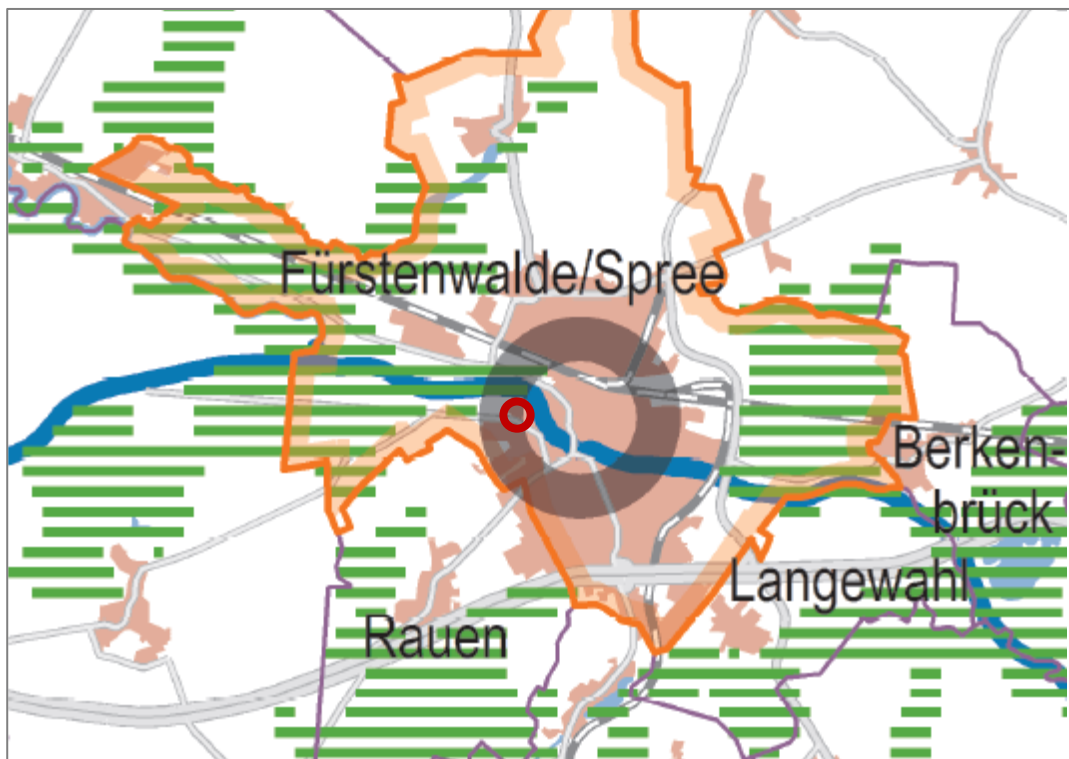


Abbildung 6: Auszug (LEP HR), Quelle: <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplan-hauptstadtregion-berlin-brandenburg-lep-hr/>, Zugriff: 18.02.2025, eigene Darstellung

Die vorgenannten Belange der Raumordnung und Landesplanung werden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Fürstenwalde/Spree wird entsprechend seiner zentralörtlichen Funktion den Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auch durch Neubaugebiete gerecht. Dabei ist bei der Spreevorstadt unter anderem die Lage in einem vorgenuzten Gebiet sowie die hervorragende Anbindung an die zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt sowie die Busanbindung zu erwähnen. Verkehrsbelastungen für die Bewohner werden mit der Konzeption von Quartiersgaragen stark begrenzt. Die geplante Bebauung wird zudem hohe Anforderungen an eine CO<sub>2</sub>-vermeidende Energieversorgung berücksichtigen und Maßnahmen zugunsten des Kleinklimas (Bepflanzungen) und des Wasserhaushalts (Rückhaltung, Versickerung) gewährleisten. Insgesamt ist die beabsichtigte Entwicklung mit den Zielen und Grundsätzen der Raum- und Landesplanung vereinbar.

### **1.5.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Fürstenwalde/Spree 2030**

Gemäß des Leitbildes der Stadt Fürstenwalde/Spree und des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes INSEK soll die Stadt u.a. als Wohnstandort attraktiv bleiben und gestärkt werden. Insgesamt wird durch die Verkleinerung der Haushaltsgrößen und durch Zuzüge auch bei einem nur moderaten Bevölkerungsanstieg eine weiterhin steigende Anzahl von Haushalten erwartet.

Der Schwerpunkt des Wohnens liegt weiterhin in der Stärkung der historischen Kernstadt und ihrer Randbereiche, zusätzlich aber auch in der nachfrageorientierten Bereitstellung vielfältiger und zielgruppenorientierter Wohnformen. Hierbei wird insbesondere die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum hervorgehoben. Grundsätzlich wird aber auch die Notwendigkeit angesprochen, ein diversifiziertes Wohnungsangebot, d.h. u.a. auch im Bereich von sonstigen Wohnformen und Einfamilienhausstandorten, zu gewährleisten. Hiermit soll u.a. auch dem Faktor der Abwanderung ins Umland ein attraktives Angebot im Stadtgebiet entgegengehalten werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Zielsetzungen des INSEK und ist ein wichtiger Baustein der Stadtentwicklung.

### **1.5.3 Wohnraumentwicklungsstrategie**

Die Stadt Fürstenwalde/Spree hat am 10. April 2025 eine Wohnraumentwicklungsstrategie (Wohnraumentwicklungsstrategie der Stadt Fürstenwalde/ Spree, Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte, Leipzig, 11.03.2025) beschlossen, die in Anbetracht einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum als Orientierungshilfe und Handlungsgrundlage für planerische und kommunalpolitische Entscheidungen dienen soll. Sie basiert auf Daten aus dem Jahr 2019, die durch Daten aus dem Jahr 2022 teilweise aktualisiert wurden. Der Prognosezeitraum reicht bis zum Jahr 2030, also für etwa 5 Jahre. Im Wesentlichen zeigt sie, dass in Fürstenwalde/Spree durch einen positiven Wanderungssaldo (mehr Zuzüge als Wegzüge) trotz einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung (mehr Sterbefälle als Geburten) die Gesamtbevölkerung in der Stadt weiter anwächst. Die Zuwanderung resultiert dabei insbesondere aus einer arbeitsmarktbedingten Zuwanderung sowie der Migration von Flüchtlingen (seit 2022 insbesondere auch aus der Ukraine). Mittlerweile besteht in teil- oder vollsanierten Gebäuden kaum noch Leerstand (2 bis 3 %). Durch eine Verkleinerung der Haushalte steigt die Anzahl der Haushalte noch schneller an. Zwischen den Jahren 2024 und 2030 wird mit 343 bis 1.023 zusätzlichen Haushalten gerechnet, was einem entsprechenden Wohnungsbedarf entspricht. Neben

einem Anteil an Einfamilienhäusern wird bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der oberen Prognosevariante (Eigenbedarfe der Stadt + Zuzüge) bis zum Jahr 2030 mit einem Bedarf von etwa 700 zusätzlichen Wohnungen gerechnet. Zusätzlich wird auch auf die Möglichkeit eines „strategischen Zusatzangebots für den Zuzug durch TESLA, den Flughafen BER und aus Berlin“ hingewiesen. Die Stadt Fürstenwalde/Spree hat die Möglichkeit, dieses Zuzugspotenzial stärker auszuschöpfen als in der oberen Variante der Bevölkerungsprognose angenommen. Dafür bedarf es einer strategischen Entscheidung, um die Voraussetzungen für weitere Zuzüge zu schaffen.

Bei der qualitativen Nachfrage wird ein Schwerpunkt in altersgerechtem Wohnraum, zusätzlichen Einfamilienhäusern, dem Erhalt preiswerten Wohnraums generell und der Entwicklung mittlerer und höherwertiger Wohnungen gesehen.

Insgesamt kann mit der vorliegenden Planung in der Spreevorstadt sowohl die bestehende Nachfrage nach Wohnraum befriedigt werden als auch – durch die Gesamtgröße der Planung der Spreevorstadt – ein strategisches Zusatzpotenzial generiert werden.

#### **1.5.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017**

Die Stadt Fürstenwalde/Spree hat im Jahr 2009 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeiten lassen, das mit Stand der 1. Fortschreibung vom 21. November 2017 vorliegt (Bearbeitung: Stadt+Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner Part-GmbH). Es hat zum Ziel, die gesamtstädtische Zentrenstruktur zu stärken und Fehlentwicklungen zu vermeiden. Es soll eine bestmögliche Vitalität und eine nachfragewirksame Attraktivität des Innenstadtzentrums und der nachgeordneten Zentren in Fürstenwalde-Süd und Fürstenwalde-Nord gewährleistet werden. Vorhaben, die schädliche Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungszentren haben können, sollen vermieden werden. Zudem soll eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) gesichert und ausgebaut sowie die Bereitstellung von Flächen für den nichtzentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel verträglich gesteuert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem definierten Versorgungszentrum und weist für die Einzelhandelsversorgung der Stadt keine Bedeutung auf. Das Hauptzentrum „Fürstenwalde/Spree“ befindet sich in etwa 2.400 m-Straßenentfernung nordöstlich des Plangebiets. Die Fußgängerentfernung über die Spreebrücke beträgt hingegen lediglich ca. 1.100 m und bietet einen großen Standortvorteil gegenüber anderen Wohnbauentwicklungen der Stadt.

Ein Discounter befindet sich als Nahversorger südlich des Plangebietes in ca. 200 m Entfernung. Dieser wurde 2019 errichtet und konnte im Einzelhandelskonzept 2017 noch nicht berücksichtigt werden. Im Bereich der Nahversorgung ist das Plangebiet daher ausreichend versorgt.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, dies gilt auch für das vorliegende Plangebiet, ist ein restriktiver Umgang mit Neuansiedlungen geboten. Aufgrund der geplanten Festsetzungen (u.a. erweiterte Baukörperfestsetzungen, Begrenzung offener Stellplätze) besteht im vorliegenden Plangebiet nicht die Gefahr von Fehlentwicklungen.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Eine Schaffung zusätzlicher Verkaufsflächen in einem für die Stadtentwicklung und für den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche relevanten Ausmaß kann ausgeschlossen werden.

### 1.5.5 Fortschreibung des integrierten Klimaschutzkonzeptes Stadt Fürstenwalde/Spree 2016-2021

Die Stadt Fürstenwalde/Spree hat das integrierte Klimaschutzkonzept überarbeiten lassen, welches nun mit Stand vom 19.05.2017 vorliegt. Kommunale Klimaschutzkonzepte geben Aufschluss über die spezifischen Potenziale und Handlungsmöglichkeiten. Als klimabegünstigende Vorschläge für die Bauleitplanung in Fürstenwalde/Spree werden insbesondere benannt (Auszug):

- E1 Energie- und klimabewusste Bauleitplanung

Ziel: langfristige Reduktion des Energieverbrauchs bei Neubauten

Maßnahmen:

- grundsätzliche Planung von Straßen mit Bäumen (mindestens einseitig)
- Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken
- Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung
- Einsatz erneuerbarer Energien wie z. B. Solaranlagen
- Gründächer bei Flachdächern insbesondere bei Gewerbegebieten

- E2 Berücksichtigung Klimawandel in der Stadtentwicklung

Ziel: Vorbereitung auf die Folgen des Klimawandels

Maßnahmen:

- Sicherung von Wald- und Grünflächen zum Schutz und zur Entwicklung von Kohlenstoffsenken und zur Begrenzung des Landschaftsverbrauches
- Erhebung, Erhalt beziehungsweise Schaffung von Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebieten
- Beschattung von Straßen und Plätzen mit hitzeresistenten Bäumen (bei Neupflanzungen)
- Berücksichtigung von Starkregenereignissen bei der Entwässerung
- Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen (bewusster und tendenziell beschränkender Umgang mit Flächenverbrauch)

- V6 Nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung

Ziel: Reduktion des Energieverbrauchs

Maßnahmen:

- in B-Plänen: Festsetzungen zur ortsnahen Versickerung und zur Dachbegrünung sollten bei Flachdächern erfolgen

- V 8 Fossilfreie Wärmeversorgung Spreevorstadt

Ziel: fossilfreie Wärmeversorgung

Maßnahme:

- Für das Neubaugebiet „Spreevorstadt“ sollte die Möglichkeit einer fossilfreien Wärmeversorgung geprüft werden

- M2 Erhöhung des Fuß- und Radverkehrs

Ziel: Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Verkehrsbereich

Maßnahmen:

- Ausbau und Lückenschluss des Radwegenetzes sowie regelmäßige Instandsetzung

- Erhöhung der Sicherheit insbesondere für Kinder und ältere Menschen durch Schutzstreifen,
- ausreichende Breite der Radwege und Abstände zum Autoverkehr

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Anregungen des Klimaschutzkonzeptes insbesondere dadurch berücksichtigt, dass ein überwiegend bereits vorge nutzter Standort mit kurzen Entfernungen zur Innenstadt entwickelt wird, die Flächenbelegung (GRZ) durch die Nutzung von mehrgeschossigen Gebäuden gering gehalten wird (sparsamer Umgang mit Flächen) und dadurch eine große Anzahl an Wohnungen geschaffen werden kann, die Bauweise eine weitgehende Besonnung und Belüftung sicherstellt, die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort zum weitgehenden Erhalt der Bodenfunktionen führt und eine Dachbegrünung aufgenommen wird. Zudem wird die Errichtung von Solaranlagen ermöglicht. Im Bereich der Wärmeenergie ist beabsichtigt, das Gebiet möglichst energieautark, in jedem Fall aber fossilfrei, zu entwickeln.

### 1.5.6 Lärmaktionsplan

Die Lärmaktionsplanung dient im Wesentlichen der Gesundheitsvorsorge mit dem Ziel, die Betroffenheit in der Bevölkerung durch schädlichen Lärm aus dem Verkehrsbereich zu vermeiden oder zumindest zu mindern. Sie liegt in Fürstenwalde/Spree in der vierten Stufe vom 28.05.2025 (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenwalde/Spree) vor. Die Ausgangsbasis für die Lärmaktionsplanung bildete die Lärmkartierung durch das Landesamt für Umwelt (LfU) aus dem Jahr 2017. Im Zuge dieses Verfahrens wurden die Immissionspegel aus den wesentlichen Lärmquellen (insbesondere Verkehrslärm von Hauptverkehrsstraßen) bei gleichzeitiger Abschätzung der Anzahl von Betroffenen ermittelt.

Die Rudolf-Breitscheid-Straße und die Leistikowstraße zählen nicht zu den „Hauptlärmquellen“, das heißt zu den „Hauptverkehrsstraßen, deren Verkehrsbelastung über den Untersuchungsgrenzen von 8.000 Kfz/24 h liegt und für die somit eine Pflicht zur Lärmkartierung und Lärmaktionsplanung besteht“. Sie wurden auch nicht als sonstige Straße bei der Berechnung der Lärmbetroffenheit berücksichtigt.

### 1.5.7 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist im Jahr 1998 wirksam geworden und wurde seitdem in Teilbereichen mehrfach geändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im FNP – ebenso wie die gesamte Fläche zwischen der Leistikowstraße und der Rudolf-Breitscheid-Straße – seit der 11. Änderung des FNP im Jahr 2006/2007 als Wohnbaufläche Typ 3 (Geschossflächenzahl GFZ bis 0,3) dargestellt. Geplant waren zum damaligen Zeitpunkt der Änderung die ausschließliche Errichtung von Eigenheimen. Diese Intention hat sich deutlich verändert. Im Sinne eines nachhaltigen, mit Fläche sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll in Anbetracht der Nachfrage nach Wohnraum an diesem zentralen Standort eine Bebauung mit drei bis vier Vollgeschossen (oberste Geschosse als Staffelgeschosse) ermöglicht werden. Dies entspricht im Flächennutzungsplan der Darstellung einer Wohnbaufläche der Kategorie Typ 2, GFZ bis 0,8.

Bei den im FNP dargestellten, maximalen Geschossflächenzahlen ist zu berücksichtigen, dass diese auf der Grundlage der damaligen Brandenburger Bauordnung

erfolgten und zu diesem Zeitpunkt u.a. Dachgeschosse in der Regel nicht als Vollgeschosse galten und damit nicht zur Geschossfläche zugerechnet wurden. Dies bedeutet, dass bei der Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan bei gleichbleibender Intention die anzuwendenden GFZ-Werte in allen Kategorien entsprechend etwas höher liegen können.

In den angrenzenden Baugebieten südlich der Leistikowstraße, d.h. in gewissem Abstand zu Spree, sind Wohnbauflächen mit noch höherer Dichte (Typ 3, GFZ bis 1,2) vorgesehen.

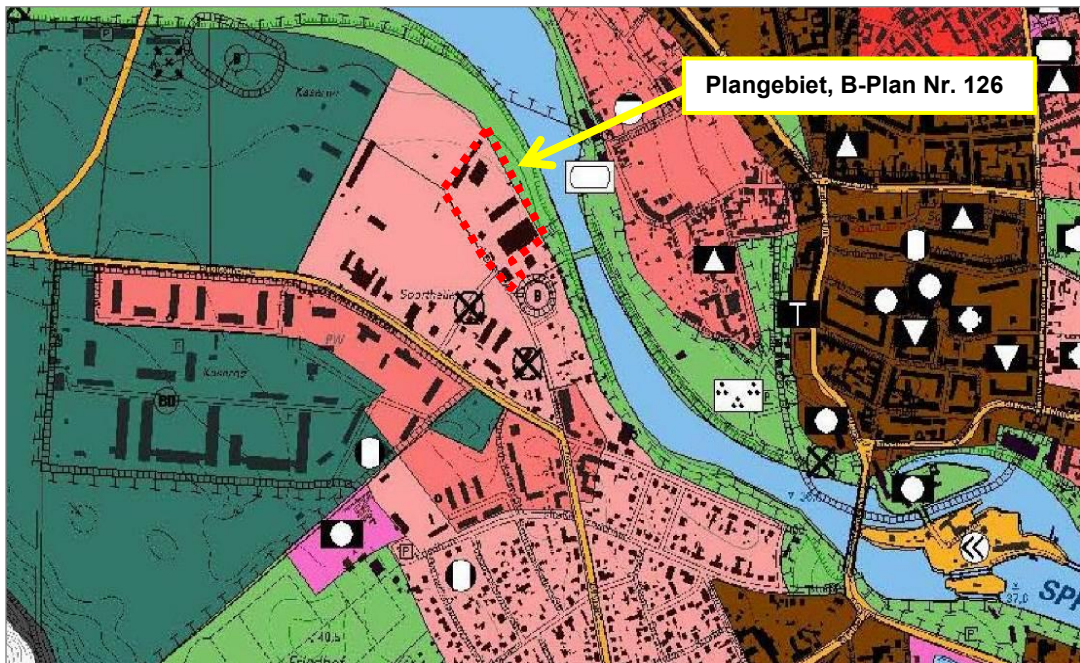


Abbildung 7: Auszug Flächennutzungsplan 1998 in der aktuellen Fassung, eigene Darstellung: Abgrenzung des Bebauungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt zudem die Spreeuferzone als Grünfläche dar. Es bestehen südlich des Plangebietes Kennzeichnungen von Bodenbelastungen. Die nachgewiesene Bodenbelastung im Plangebiet ist noch enthalten. Es ist ein Bodendenkmal südlich der Plangebietes im Bereich der bestehenden Eigenheimbebauung dargestellt.

Da die Planungsabsicht den gesamtstädtischen, aktuellen Zielsetzungen nicht mehr entspricht, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert (35. Änderung am FNP).

### 1.5.8 Landschaftsplan

Der geltende Landschaftsplan (LP) vom Juni 2020 stellt in der Karte 9 „Naturschutzfachliches Entwicklungskonzept“ die Flächen des Plangebietes als Industrie- und Gewerbefläche mit dem zusätzlichen Zeichen „beeinträchtigte Böden“ dar. Spezifische Zielstellungen werden nicht benannt.

In der Karte 10 „Entwicklungskonzept - Grün- Freiflächen, Erholungsinfrastruktur“ ist die Spreeuferzone als „Erhalt von Grünflächen“ und die Wegeverbindung von der Spree-Fußgängerbrücke über die Hans-Thoma-Straße als zu erhaltende „Grünzüge/Grünverbindungen“ dargestellt. (siehe Punkt 2.4, Umweltbericht)

### 1.5.9 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans umfasst lediglich einen Teilbereich der vorgesehenen Entwicklungsflächen in der Spreevorstadt. Hierfür war es im Vorfeld sinnvoll und erforderlich, ein städtebauliches Konzept zu erarbeiten, das die Grundlage für die zukünftige Gesamtentwicklung darstellen soll. Die Entwicklung und Abstimmung dieses Konzeptes erfolgte in den Jahren 2024/2025 durch das Büro con-tura Planungsgesellschaft mbH, Gutenbergstr. 82, 14467 Potsdam sowie im Bereich der Außenanlagenplanung durch das Büro FUGMANN JANOTTA PARTNER PartG mbB, Belziger Straße 25, 10823 Berlin. Es wurde am 17. Dezember 2024 im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Fürstenwalde/Spree vorgestellt und grundsätzlich als Grundlage für die weitere Planung bestätigt.

Die vorgebrachten Anregungen aus dem Ausschuss wurden in das städtebauliche Konzept aufgenommen. Er liegt nun mit Datum vom 15. Juli 2025 vor. Ziel war es dabei, ein Konzept zu entwickeln, das bereits in sich stimmig, durchdacht und umsetzungsfähig ist und in diesem Sinne eine konkrete Entwicklungsmöglichkeit bereits im Stadium des Vorentwurfes des Bebauungsplans anbietet. Dabei sind Änderungen im Rahmen des vorliegenden Verfahrens naturgemäß möglich und auch der Bebauungsplan wird hier ausreichende Spielräume vorsehen. Die folgenden Erläuterungen sind im Wesentlichen den Angaben der beiden verfassenden Büros entnommen.

#### Städtebauliches Gesamtkonzept / Grundidee

Die Grundidee des städtebaulichen Gesamtkonzeptes beruht auf der Schaffung verkehrsberuhigter Quartiere mit drei- bis siebengeschossigen Wohngebäuden (oberste Geschosse als Staffelgeschosse), die über autofreie Parkwege miteinander verbunden sind und gleichzeitig mit der umliegenden Infrastruktur vernetzt werden. Die städtebauliche Dichte (insbesondere die Gebäudehöhen) wurde im Spreebereich sowie angrenzend an bestehende Eigenheimstandorte geringer festgelegt und steigen zum zentralen Bereich des Entwurfsgebietes hin an.

Wichtige Zielpunkte, wie die Altstadtbrücke, der Uferweg (unbefestigter Trampelpfad), Einkaufsmöglichkeiten, Bushaltestellen, der Wald und der Hundenauslaufplatz, werden dabei berücksichtigt. Die Altstadtbrücke spielt eine entscheidende Rolle im Gesamtkonzept, da sie als wichtige Verbindung für Fußgänger und Radfahrer in das Stadtzentrum und zum Bahnhof dient. Der Erhalt des vorhandenen wertvollen Baumbestandes durch eine flächensparende Bauweise ist ein weiterer wesentlicher Aspekt, der im Gesamtkonzept Berücksichtigung findet.

Das übergeordnete Freiraumkonzept gliedert die Baugebiete thematisch in das Waldviertel, das Parkviertel, das Uferviertel, das Gartenviertel und das Wasserviertel (siehe Abbildung 10). Ein Parkweg-System verbindet die fünf Quartiere und führt ankerförmig zur Spree. Diese Parkwege sind halböffentlich und ermöglichen es den Anwohnern, die unterschiedlichen Quartiere in ihrer Eigenart zu erleben. Zentraler Dreh- und Angelpunkt ist der Quartiersplatz, an dem sich die ankerartig verlaufenden Parkwege treffen. Dieser zentrale Platz dient als sozialer und kultureller Mittelpunkt, der durch eine verkehrsberuhigte Gestaltung die Aufenthaltsqualität erhöht. Ergänzend zu den Parkwegen mit ihren begleitenden Angeboten an Spielplätzen und Aufenthaltsbereichen für das soziale Miteinander sind vorrangig Spiel- und Erschließungswege mit Zugängen zu den Häusern inkl. Fahrradstellplätzen, Kurzzeitparkplätzen für Anlieferungen und Umzüge geplant.

Das Konzept verfolgt ein nachhaltiges Mobilitätsprinzip mit klarer Priorisierung des Rad- und Fußgängerverkehrs. Es wird dabei davon ausgegangen, dass kurzfristig

nicht vollständig auf den motorisierten Individualverkehr für die Bewohner verzichtet werden, sich das Quartier aber im Sinne einer Weiterentwicklung zukünftig durchaus zu einem autoarmen Quartier weiterentwickeln kann. Hierfür sind zentrale und fußläufig gut erreichbare Mobilitätshubs vorgesehen, die konfliktarm über kurze Wege von der Rudolf-Breitscheid-Straße bzw. dem südöstlichen Bereich der Leistikowstraße erreichbar sind und dazu führen, dass die Aufenthaltsflächen im Quartier weitgehend von Autoverkehr freigehalten werden können. Ab dem Quartiersplatz kann der westliche Bereich der Leistikowstraße aufgrund des geringen Verkehrs über eine Mischverkehrsfläche in Richtung Wald weitergeführt werden.



Abbildung 8: Prinzipskizze - verkehrsarmes Quartier, eigene Darstellung

Die Mobilitätshubs sind multifunktional gestaltet und bieten neben Stellplätzen für die PKW der Anwohner auch Stellplätze für Fahrräder, Ladestationen, Spiel- und Sportflächen auf den Dächern sowie ggf. Kletterwände an ausgewählten Außenwänden. Dies sorgt nicht nur für eine effiziente Raumnutzung, sondern auch für eine attraktive Freizeitgestaltung. Sie bieten zahlreiche Potenziale, sich aktuellen Entwicklungen im Bereich der Mobilität anzupassen. Um sich zukünftige Möglichkeiten im Bereich der Mobilität offenzuhalten, wurden zudem die Straßenquerschnitte und Kurvenradien im Bereich der Leistikowstraße bis zum zentralen Quartiersplatz und im Weiteren mit Anschluss an die Rudolf-Breitscheidstraße so geplant, dass hier auch eine (derzeit nicht vorgesehene) Busdurchquerung (Standardlinienbus/Solobus) möglich wäre.

Das Außenanlagenkonzept bietet zusammenhängende Grünzüge, die naturnah gestaltet werden sollen. Zwischen den Gebäuden werden Mulden in den Wiesenflächen angelegt, um überschüssiges Regenwasser vom Dach temporär zu speichern und versickern zu lassen. Strauchstrukturen bieten Lebensräume für Kleintiere. Es ist vorgesehen, dass jedes Quartier einen thematisch gestalteten Spielplatz erhält: das Waldviertel einen Waldspielplatz, das Parkviertel einen Parkspielplatz, das Uferviertel einen Schiffspielplatz, das Gartenviertel einen Bau-Spielplatz und das Wasserviertel einen Regenwasserspielplatz. Zudem können zwischen den Gebäuden weitere kleine Spielplätze für Kleinkinder geschaffen werden.

Zur Förderung eines lebendigen, generationenübergreifenden Quartiers werden verschiedene soziale Einrichtungen in den einzelnen Vierteln geschaffen. Am Quartiersplatz soll es eine Kita mit betreuten Wohnungen in den Obergeschossen und hieran angrenzend im Bereich der Hans-Thoma-Straße einen öffentlichen Spielplatz geben. Außerdem ist der Ausbau eines Bestandsgebäudes zu einem Begegnungshaus mit Ateliers, Proberäumen und einem kleinen Café vorgesehen. Durch den Aus- und Erweiterungsbau in einem gewerblichen Bestandsgebäude entsteht eine weitere Einrichtung für betreutes Wohnen und eine Kurzzeitpflege, um ein generationenübergreifendes Miteinander zu fördern.

Die flächensparende Bauweise mit mehrgeschossigem Wohnungsbau, dem Aus- und Erweiterungsbau von Bestandsgebäuden und die Nutzung von mehrgeschossigen Parkhäusern anstelle von Tiefgaragen ermöglichen den Erhalt des wertvollen Baum- und Grünflächenbestands. In Verbindung mit neuen Vegetationsflächen als Retentions- und Versickerungsflächen wird durch die flächensparende Bauweise eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität mit ökologischen und klimatischen Vorteilen in allen Quartieren geschaffen.

Besondere Rücksicht wird auf die angrenzenden Wohngebiete genommen, indem angepasste Gebäudehöhen und ausreichende Abstände für harmonische Übergänge sorgen.

Insgesamt können gemäß des städtebaulichen Konzeptes für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers in der Spreevorstadt ca. 880 Wohnungen in verschiedenen Größen und ca. 190 betreute Wohnungen entstehen. Des Weiteren sind als soziale Einrichtungen eine Kita, ein kleines Ärztehaus, ein Begegnungshaus mit Café und eine Kurzzeitpflege im Gesamtkonzept berücksichtigt.

In enger Abstimmung zur Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes wurden durch das Büro Energieinsel Projektentwicklung GmbH, Bötzeestraße 119, 15345 Eggersdorf bereits erste Schritte für ein Energiekonzept für die Wärme- und Stromversorgung erarbeitet. Hiernach könnte sich die Wärmeversorgung des Wohnquartiers auf vier Wärmequellen stützen: Außenluft – Spree - oberflächennahe Geothermie und Hybridkollektor (PVT- Modul). Die Standorte der Wärmequellen könnten dabei an beliebigen Stellen des Wohnquartiers entstehen. Aufgrund der Dezentralisierung der Wärmequellen und somit der optimalen Ausnutzung der vorhandenen Flächen könnte die Wärmeversorgung des Wohnquartiers durch ein erdverlegtes Kaltes Nahwärmenetz erfolgen. Ein Kaltes Nahwärmenetz würde mit Medientemperaturen zwischen 5 °C und 35 °C betrieben, welche den Temperaturen der zuvor erläuterten Wärmequellen entsprechen. Diese Art des Wärmenetzes ermöglicht die Bereitstellung der Wärmequelle dezentral in jedem Gebäude des Quartiers, sodass dort die Wärmeenergie mittels Wärmepumpen erzeugt werden kann. Die vier Wärmequellen könnten mehrere Anschlüsse an das Wärmenetz aufweisen. Somit wäre es beispielsweise möglich, die Wärmeenergie der PVT-Kollektoren nicht nur in dem Haus zu verwenden, auf dem diese montiert sind, sondern in jedem beliebigen Haus mit Wärmebedarf im Wohnquartier. Die an das

Kalte Wärmenetz angeschlossenen Wärmepumpen werden mit einem Quellen- und einem Heizungspufferspeicher ausgestattet und dienen zur Wärme- und Warmwasserversorgung der Gebäude. Durch das Kalte Wärmenetz kann im Sommer überschüssige Wärmeenergie der PVT-Kollektoren durch die Erdwärmesonden im Erdboden eingespeichert werden. Weiterhin besteht die Möglichkeit zur passiven Kühlung der Gebäude. Die den Gebäuden entzogene Wärmeenergie kann ebenfalls mittels der Erdwärmesonden dem Erdreich zugeführt werden. Die im Erdreich gespeicherte Wärme könnte in den Wintermonaten den Gebäuden wieder zur Verfügung gestellt werden („saisonaler Speicher“).

Die Stromversorgung der Gebäude im Wohnquartier könnte über ein z.B. durch die Investoren installiertes Ringstromnetz erfolgen. Der Anschluss des Ringstromnetzes an das Stromnetz des Energieversorgers würde dann mittels einer neu zu errichtenden Trafostation erfolgen. Dort würde die Zählung des Strombezuges durch das Wohnquartier übernommen werden. Ein Ringstromnetz würde den Autarkiegrad des Wohnquartiers erhöhen.

Für die Eigenstromversorgung würde die Montage von PVT- Modulen auf den Gebäuden des Wohnquartiers erfolgen. Insgesamt kann in dem Wohnquartier eine Eigenstromversorgungsanlage mit einer Leistung von ca. 2,8 MWp installiert werden. Diese erzeugt jährlich ca. 2.500 MWh elektrische Energie.

Durch das Ringstromnetz kann die erzeugte Energie ohne Netzendgelte des Stromversorgers transportiert und für jeden Verbraucher zur Verfügung gestellt werden. Somit ist die Umsetzung eines Mieterstrommodells möglich. Der Investor bzw. der Betreiber des Ringstromnetzes würden damit zum Stromversorger des Wohnquartiers. Der Überschussstrom würde im Quartier mittels der dezentralen Wärmepumpen in Wärme umgewandelt und zwischengespeichert werden. Somit besteht die Möglichkeit zur Erreichung eines hohen Autarkiegrades.

### Uferviertel

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 126 umfasst als Teilgebiet das sogenannte „Uferviertel“ und hat eine Größe von rund 3,3 ha. Besondere Merkmale des Baugebietes sind sein wertvoller zusammenhängender Baumbestand im Uferrandbereich der Spree, sowie erhaltenswerte Einzelbäume, die weitgehend in das Baukonzept integriert werden. Aufgrund der Spreenähe und der angrenzenden baulichen Typologien ist in diesem Viertel nur eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit Punkthäusern (Stadtvillen) vorgesehen, die eine gewisse Transparenz zur Spree bietet und zugleich die bestehenden Grünstrukturen berücksichtigt.

Die Gebäudeanordnung orientiert sich im Wesentlichen am Baumbestand und integriert diesen behutsam in das Gesamtkonzept. So entstehen im Uferrandbereich unter Berücksichtigung des zusammenhängenden Baumbestandes sowie eines 50 m-Uferabstandes (bestandsangepasst bei den letzten drei Gebäuden im südöstlichen Bereich etwas geringer) dreigeschossige villenartige Mehrfamilienhäuser in aufgelockerter Bauweise. Im Westen zum Lea-Grundig-Weg sind ebenfalls dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geplant, die durch großzügige Abstände die nachbarschaftliche Situation berücksichtigt. Am zentralen Quartiersplatz entlang der Leistikowstraße rahmen dreigeschossige Mehrfamilienhäuser den öffentlichen Raum. Im Innenbereich des Quartiers werden entlang der ringförmigen Spielstraße viergeschossige Mehrfamilienhäuser errichtet, um eine höhere bauliche Dichte bei gleichzeitiger Wahrung großzügiger Grünflächen zu ermöglichen. Als quartierübergreifendes Gestaltungsmerkmal wird auch hier das oberste Geschoss aller

Neubauten allseitig zurückgestaffelt (Ausnahme Treppenräume), um eine einheitliche, aufgelockerte Dachlandschaft zu schaffen.

Ein zentrales Bindeglied der einzelnen Viertel aber auch zwischen den öffentlich nutzbaren Räumen sind die ankerartigen Wege, die vom zentralen Quartiersplatz zu unterschiedlichen Zielpunkten führen. Im Uferviertel ist ein öffentlich begehbarer Weg vom Quartierplatz an der Leistikowstraße in Richtung Spree vorgesehen. Hier wird die Entwicklung eines Aussichtspunktes und/oder eine Anbindung an den bereits öffentlich begehbaren Uferweg avisiert. Die großzügigen und zusammenhängenden Grünflächen bieten vielseitige Aufenthaltsmöglichkeiten für generationsübergreifende soziale Begegnungen und sorgen damit für eine hohe Wohnqualität. Der Erhalt des wertvollen Baumbestandes sowie zusätzliche Begrünungsmaßnahmen sichern einen hohen naturschutzfachlichen Wert.

Um das Quartier weitestgehend autofrei zu halten, erfolgt die innere Erschließung über einen ringartigen privaten Anliegerweg, der gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt, Müllabfuhroute und Multifunktionsfläche für kurzzeitiges Parken/Ausladen und Anliefern dient.

Die Pkw-Unterbringung erfolgt ausschließlich in einem zentral gelegenen Gebäude einer Quartiersgarage (Mobility Hub), die auf kurzem Weg von den Wohnhäusern erreichbar ist. Sie deckt den Stellplatzbedarf für das Uferviertel, zugleich aber auch weitgehend für das südlich angrenzende Parkviertel (B-Plan 125). Durch die Lage dieser Quartiersgarage mit direkter Zufahrt von der Leistikowstraße wird sichergestellt, dass die Stellplätze für die PKWs der Anwohner auf kürzestem Wege erreichbar sind und damit die neuen Quartiere weitestgehend autofrei gehalten werden.

Das modular erweiterbare Mobility Hub bietet im Erdgeschoss Fahrradparkplätze, Ladestationen sowie ergänzende Mobilitätsangebote wie E-Bike-Verleih, Mietauto-Angebote, Werkstatt und Reparaturservices. Auf dem Dach des Parkhauses können Sportflächen und begrünte Gärten, die zusätzlich zur Aufenthaltsqualität beitragen, vorgesehen werden. Um ökologische und gestalterische Aspekte miteinander zu verbinden, können die Fassaden in Holzbauweise mit vertikalem Bewuchs ausgebildet werden und partiell als Kletterwände dienen.

Das derzeit für soziale Zwecke genutzte Bestandsgebäude in der Leistikowstraße 11 wird erhalten und durch zwei zusätzliche Geschosse in Holzbauweise erweitert. Hier können weitere öffentliche Nutzungen wie Ateliers, ein Jugendclub und Räume für das Quartiersmanagement entstehen.

Ein ca. 16 m hoher Energiespeicher, der den bestehenden Schornstein ersetzt, bildet als Landmark zusammen mit dem öffentlich nutzbaren und in Holzbauweise erweiterten Bestandshaus das „Tor“ zum Quartier und soll als Symbol für ein energieautarkes und nachhaltiges Stadtquartier wirken. Ein eingeschossiger verglaster Verbinder zwischen Bestandshaus und Energiespeicher wird als Café und Informationszentrum genutzt.

Dieses neue Quartier an der Spree soll nachhaltige Mobilität, soziale Infrastruktur und zukunftsweisende Architektur in einem durchdachten Gesamtkonzept vereinen. Durch die Kombination aus autofreiem Wohnen, innovativen Mobilitätslösungen und ressourcenschonender Bauweise entsteht ein hochwertiges und lebenswertes Stadtquartier mit hohem Identifikationswert für seine Bewohner.

Konzeptionell sind hier insgesamt nach derzeitigem Stand 194 Wohneinheiten vorgesehen:

- 16 dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit jeweils 8 WE/MFH (Obergeschoss = Staffelgeschoss)
- 6 viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit jeweils 11 WE/MFH (Obergeschoss = Staffelgeschoss)
- 1 erweitertes Bestandsgebäude mit öffentlicher Nutzung
- 1 kleines Café und ein ca. 16 m hoher Energiespeicher
- 1 Mobilty Hub für ca. 289 PKW-Stellplätze mit ergänzenden Mobilitätsangeboten im Erdgeschoss und Sport- und Grünflächen auf dem Dach.

### Varianten und Entwicklung der Planungsüberlegungen

Seit Juni 2024 erfolgten im Rahmen der Gesamtkonzeption unterschiedliche Studien/Konzepte zur Entwicklung der Spreevorstadt, die die von der Stadt Fürstenwalde/Spree gewünschte bauliche Dichte berücksichtigten, sich aber insbesondere in der Lage und Anordnung sowie der Form der Baukörper sowie der Freiräume und der Freiraumqualitäten veränderten. Auch die verkehrliche Anbindung an den Lea-Grundig-Weg wurde unterschiedlich gelöst. Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans („Uferviertel“) wurde sich in der aktuellen Vorzugsvariante vom Juli 2025 für eine Variante entschieden, die den ankerförmigen Weg vom Quartiersplatz zur Spree sowie weitgehend autofreie Aufenthaltsflächen zwischen den Wohngebäuden vorsieht.



Skizze, Juni 2024



Variante V3, Juli 2024



Variante V5, Sept. 2024

Variante V8, Juli 2025

Abbildung 9: Variantenentwicklung Städtebauliches Konzept/Masterplan (con-tura)



Abbildung 10: Städtebauliches Konzept/Masterplan V8 (con-tura), Stand 25. Juli 2025, eingezeichneter B-Plan 126 (Abgrenzung rot gestrichelt)

## 2. Umweltbericht

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau am 20. Juli 2004 sind die Vorgaben der Richtlinie 2001/42EG vom 27.06.2001 (sog. Plan-UP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt worden. Die Umweltprüfung – als Regelverfahren für alle Bauleitpläne, die nicht nach § 13a BauGB aufgestellt werden – wurde dabei in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie führt nunmehr als einheitliches Trägerverfahren die planungsrechtlich relevanten Umweltverfahren zusammen.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gewährleistet die systematische und rechtliche Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in dem nachfolgenden Umweltbericht dokumentiert.

### 2.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Ein bedeutendes Ziel der Stadtentwicklung der Stadt Fürstenwalde/Spree ist die Erhaltung und Entwicklung eines bedarfsgerechten, sozialverträglichen und differenzierten Wohnungsangebots, bei dem neben innerstädtischen Standorten auch weitere städtebaulich integrierte Standorte eine Bedeutung besitzen.

Die innenstadtnahe und spreenahe Lage machen den Standort der Spreevorstadt besonders attraktiv, so dass er in den bestehenden Planungen der Stadt Fürstenwalde/Spree (FNP, INSEK) ein bedeutendes Zukunftsareal für den Wohnungsbau darstellt. Bereits im Jahr 2000 verabschiedete die Fürstenwalder Stadtverordnetenversammlung einen Rahmenplan zur Entwicklung dieses Gebietes, damals noch mit dem Entwicklungsziel der überwiegenden Schaffung von Eigenheimen.

Für das Gebiet der „neuen Spreevorstadt“ wurde im Jahr 2024/2025 ein städtebauliches Konzept unter Berücksichtigung umweltschützender, freiraumplanerischer, energetischer und verkehrlicher Aspekte erarbeitet, das Grundlage der künftigen Entwicklung werden soll.

Die Stadt Fürstenwalde/Spree überplant mit dem Bebauungsplan Nr. 126 „Neue Spreevorstadt V“ einen weitgehend bebauten Bereich (vgl. Kapitel 2.5.1 Schutzgut Fläche).

Im Bebauungsplan Nr. 126 sollen etwa 190 Wohneinheiten in Wohngebäuden mit drei bis vier Geschossen (oberste Geschosse als Staffelgeschosse) und mit zugehöriger Wohninfrastruktur (insbesondere Grünwege und private, wohnungsbezogene Spielplätze) entstehen. Vorgesehen ist auch ein mehrgeschossiges Garagengebäude, das den Individualverkehr bündeln und das Wohnumfeld von motorisiertem Verkehr weitgehend freihalten soll.

Wichtige Ziele im Einzelnen sind:

- Die Schaffung von verdichtetem, attraktivem und zukunftsfähigem Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in innenstadtnaher Lage und in diesem Zusammenhang,
- die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption mit ihrem Erschließungsgerüst, den Bebauungsdichten und Freiräumen sowie der öffentlichen Funktionen,
- die Sicherung der städtebaulichen Ordnung insbesondere auch bezüglich der Nutzung, Größe und Anordnung baulicher Anlagen,

- die Sicherstellung, Integration und Abwägung privater und öffentlicher Belange, insbesondere auch der Belange von Natur und Umwelt.

## **2.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden**

Der Standort der „Spreevorstadt“ liegt im Westen der Stadt Fürstenwalde/Spree im Stadtteil Fürstenwalde-Süd südlich der Spree. Von der Spreevorstadt aus sind das innerstädtische Zentrum der Stadt sowie der Bahnhof über die bestehende Spreebrücke (Fußgänger- und Fahrradfahrerbrücke) in etwa 5-10 Minuten (Fahrrad) bzw. 15-20 Minuten (Fußweg) zu erreichen. Mit dem Auto beträgt die Entfernung zur Innenstadt aufgrund der Straßenführung etwa 1,5 bis 2,0 Kilometer.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 126 „Neuen Spreevorstadt V“ umfasst den nördlichen Teil der „Neuen Spreevorstadt“ zwischen der Spree und der Leistikowstraße. In Nordwesten und Südosten grenzen jeweils bestehende Wohnquartiere an.

Das Plangebiet hat eine maximale Ausdehnung von ca. 230 m x 150 m. Es hat eine Größe von ca. 3,3 ha.

Entsprechend der bestehenden Ziele soll sein Allgemeines Wohngebiet (WA), ein Sondergebiet (SO) sowie öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Die Verkehrsflächen werden in allgemeine Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung unterschieden.

Weiterhin wird zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind. Ausnahmsweise zulässige Betriebe werden über eine textliche Festsetzung definiert.

Auch im Sondergebiet werden in Hinblick auf dort zulässige Nutzungen textliche Festsetzungen formuliert, um über den Nutzungszweck der Quartiersgarage hinaus einzelne verträgliche zusätzliche Nutzungen zuzulassen.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung über eine Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer zulässigen Überschreitung auf bis zu 60% im Allgemeinen Wohngebiet und auf bis zu 70% im Sondergebiet festgesetzt. Die Höhe der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet wird über die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse geregelt. Für das Sondergebiet wird eine absolute Höhe über Gelände festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Sondergebiet (Quartiersgarage) werden über Baufenster zeichnerisch festgesetzt. Oberirdische Stellplätze sowie Garagen und Carports sind im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Ausnahmen werden verortet und zusätzlich über eine textliche Festsetzung geregelt.

Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen wird die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken vorgesehen.

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen werden verpflichtende Baum- und Strauchpflanzungen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie Baumpflanzungen zur Gliederung oberirdischer Stellplatzanlagen festgesetzt. Bei Integration von vorhandenem Baumbestand kann dieser auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden. Auch Ersatzbäume aufgrund notwendiger Fällungen werden auf die Mindestanzahl von Bäumen im Allgemeinen Wohngebiet angerechnet.

Die folgende Flächenbilanz dient der Übersicht der Flächengrößen, es handelt sich um gerundete Angaben.

	m <sup>2</sup> (ca.)	%
Wohngebiet	26.419	80
Sondergebiet (Quartiersgarage)	4.218	13
Öffentliche Verkehrsfläche	1.303	4
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich	183	1
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Quartiersplatz	852	2
Gesamtfläche	32.975	100

## 2.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens

### 2.3.1 Untersuchungsgegenstand und –umfang

Der Untersuchungsgegenstand ist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 126 und die durch die Planung verursachten erheblichen Umweltauswirkungen. Hierbei sind insbesondere folgende Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter,
- Vermeidung von Emissionen,
- die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele,
- die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

### 2.3.2 Untersuchungsmethode

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter sowie ihre Wechselwirkungen untereinander werden in der Umweltprüfung verbal-argumentativ ermittelt, beschrieben und bewertet. Hierfür wird zunächst eine Situationsanalyse (Ist-Zustand / Beschreibung von Empfindlichkeiten) durchgeführt, um diese dann den zu erwartenden Umweltauswirkungen gegenüberzustellen. Aus der Gegenüberstellung im zweiten Schritt ergeben sich die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter. Im Folgenden werden dann Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minimierung sowie ggf. zum Ausgleich der festgestellten erheblichen Umweltauswirkungen abgeleitet.

Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung im Land Brandenburg“ (HVE 2009).

Für die Flächen des Bebauungsplans wurde 2024 auf der Grundlage des Brandenburger Kartierschlüssels (Biotoptypenliste Brandenburg, Stand 2004) eine

Biotopkartierung durchgeführt. Eine artenschutzfachliche Untersuchung wurde 2025 erarbeitet. Mit Datum vom 1.12.2025 liegt ein Artenschutzfachbeitrag als Ergebnis der Untersuchungen vor.

Weiterhin wurde ein Baumkataster auf Grundlage der eingemessenen Einzelbäume erstellt. Für den Gehölzbestand liegt eine Waldfeststellung vor, bei der im Plangebiet kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes festgestellt wurde.

Da es sich um eine Konversionsfläche handelt, wurde die ehemalige Nutzungsintensität der einzelnen Grundstücke auf Basis historischer Luftbilder ermittelt und dem Bestand gegenübergestellt.

### **2.3.3 Abgrenzung der Untersuchungsräume**

Die schutzgutbezogenen Abgrenzungen ergeben sich aus den Erkenntnissen der in den folgenden Kapiteln dargestellten Bestandssituation sowie den zu erwartenden Auswirkungen aus dem Vorhaben. Das abiotische Schutzgut Boden ist aufgrund der Vornutzung vorbelastet. In der Planung wird es jedoch zu erheblichen Beeinträchtigungen aufgrund von Neuversiegelung kommen. Gleiches gilt für die biotischen Schutzgüter der Biotope und Fauna. Der Untersuchungsraum bezieht sich für die vorgenannten Schutzgüter auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Auch für das Schutzgut Orts-/Landschaftsbild ist ein Untersuchungsraum auf das Vorhabengebiet bezogen ausreichend. Gleiches gilt für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

## **2.4 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung**

Neben den Maßgaben des Baugesetzbuches bestehen verschiedene für die Bauleitplanung relevante Fachgesetze, die im Folgenden kurz zusammenfassend dargestellt werden sollen.

### **Bereich Naturschutz und Landschaftspflege**

Gesetzliche Grundlage naturschutzfachlicher Planungen bildet das Bundesnaturschutzgesetz<sup>1</sup> (BNatSchG). Hier sind die Aufgaben und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt. In den §§ 13 ff BNatSchG sind die Vorschriften zur Eingriffsregelung enthalten. Als Grundsatz gilt nach § 13 des BNatSchG, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden sind und nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen bzw. durch einen Ersatz durch Geld zu kompensieren sind. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 des BNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Diese Grundsätze sind durch das Bundesnaturschutzgesetz abschließend geregelt.

### **Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan (Beschlussfassung 2020) ist das Plangebiet im naturschutzfachlichen Entwicklungskonzept (Karte-Nr. 9, Stand 2019) überwiegend als

---

<sup>1</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323))

Gewerbefläche mit einem Altlastenstandort dargestellt. Eine Grünverbindung mit wertvollem Baumbestand führt von der Leistikowstraße bis an das Spreeufer. Das Spreeufer (welches außerhalb des B-Plans Nr. 126 liegt), wird als erhaltenswerter Grünbestand mit Überschwemmungsbereich geführt.

Kompensationsmaßnahmen oder -potenziale werden innerhalb des Geltungsbereichs des BP Nr. 126 nicht dargestellt.

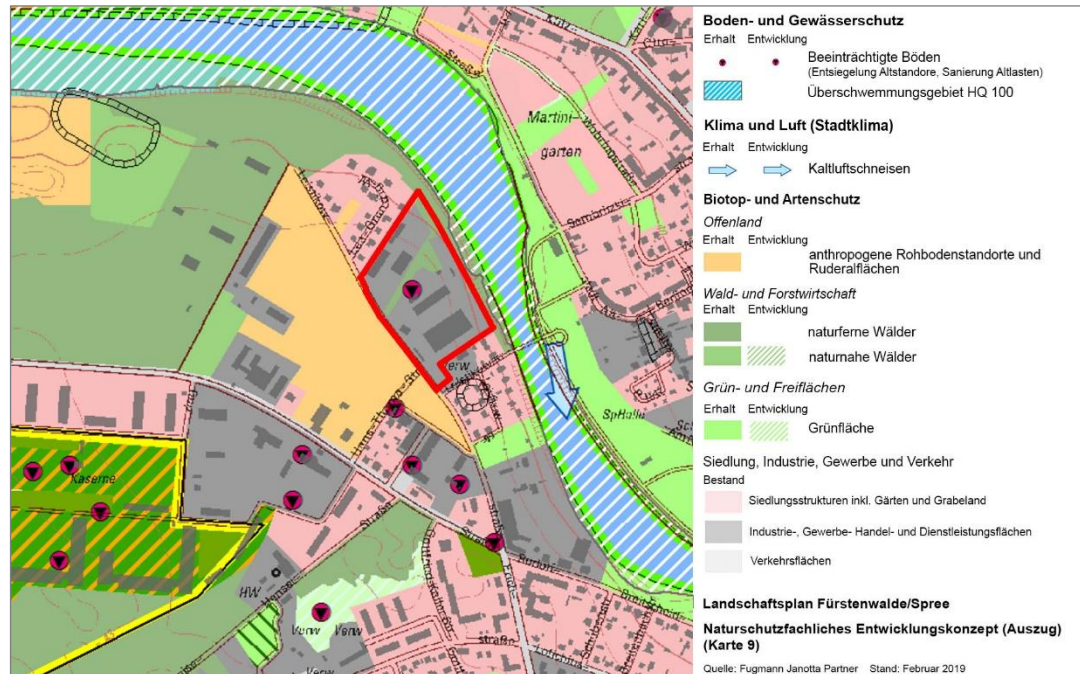


Abbildung 11: Ausschnitt Karte 9 Landschaftsplan der Stadt Fürstenwalde/Spree mit Eintrag Geltungsbereich BP 126

## Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)<sup>2</sup> ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Entwicklungen auf den Boden zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

## Immissionsschutzrecht

Für die Beurteilung der Lärmsituation werden die allgemein maßgeblichen Regelungen der TA-Lärm (vorhabenbezogen) sowie der DIN 18005 zur Anwendung gebracht. Für die Stadt Fürstenwalde/Spree liegt ein Lärmaktionsplan der Stufe 3 vor. Hauptlärmquellen sind Hauptverkehrsstraßen, deren Verkehrsbelastung über den Untersuchungsgrenzen von 8.000 Kfz/24 h liegt und für die somit eine Pflicht zur Lärmkartierung und Lärmaktionsplanung besteht. In der Stadt Fürstenwalde/Spree umfasst das das Pflichtnetz und weite Teile der innerstädtischen Hauptstraßen.

2 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Die Leistikowstraße und die Rudolf-Breitscheid-Straße im Abschnitt des BP 126 waren nicht Gegenstand der Untersuchung, so dass keine Maßnahmen aus dem Lärmaktionsplan für den Geltungsbereich des BP 126 abzuleiten sind.

### **Klimaschutz**

Ziel des integrierten Klimaschutzkonzepts ist es, eine Handlungsempfehlung zu entwickeln, die es der Stadt Fürstenwalde/Spree erlaubt, ihre Treibhausgasemissionen zu reduzieren, die Betriebskosten zu senken, damit den Haushalt zu entlasten und lokales Wirtschaftswachstum und somit Steuereinnahmen zu generieren. In der Fortschreibung 2016-2021 wurden die im Klimaschutzkonzept vorgeschlagenen Maßnahmen evaluiert und auf ihre Umsetzung überprüft.

Als klimabegünstigende Vorschläge für die Bauleitplanung in Fürstenwalde/Spree werden benannt:

- Energie- und klimabewusste Bauleitplanung
  - grundsätzliche Planung von Straßen mit Bäumen (mindestens einseitig)
  - Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken
  - Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung
  - Einsatz erneuerbarer Energien wie z. B. Solaranlagen
- Berücksichtigung Klimawandel in der Stadtentwicklung
  - Sicherung von Wald- und Grünflächen zum Schutz und zur Entwicklung von Kohlenstoffsinken und zur Begrenzung des Landschaftsverbrauches
  - Erhebung, Erhalt bzw. Schaffung von Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebieten
  - Beschattung von Straßen und Plätzen mit hitzeresistenten Bäumen (bei Neupflanzungen)
  - Berücksichtigung von Starkregenereignissen bei der Entwässerung
  - Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen (bewusster und tendenziell beschränkender Umgang mit Flächenverbrauch)

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Anregungen des Klimaschutzkonzeptes insbesondere dadurch berücksichtigt, dass ein bereits vorgenzutzter Standort (Konversionsfläche) entwickelt wird, die städtebauliche Dichte (GRZ, Höhe) gering gehalten wird, die Bauweise eine weitgehende Besonnung und Belüftung sicherstellt, die Versickerung der Niederschlagswasser vor Ort zum weitgehenden Erhalt der Bodenfunktionen führt und die Errichtung von Solaranlagen ermöglicht wird. Darüber hinaus wird eine hohe Anzahl an Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel vorgesehen: anteilige Dach- und Fassadenbegrünung zur Erhöhung des Biovolumens (Verdunstung), Anpflanzung von Bäumen zur Verschattung von Freiraumflächen und im Straßenraum sowie Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Wege, Zufahrten, oberirdische Stellplätze und Feuerwehrauffstellflächen.

## 2.5 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

### 2.5.1 Schutzgut Fläche

Im Sommer 2024 erfolgte auf Grundlage der Planunterlage eine Geländebegehung, bei der unter anderem auch die Historie des Standorts ermittelt wurde. Aus dem unten dargestellten Luftbild wird deutlich, dass das Plangebiet nahezu vollständig als Siedlungsfläche in Nutzung steht (teilweise Nutzungsaufgaben in den letzten Jahren). Entsprechend ist die Versiegelung hoch. Jedoch ist die Nutzungsintensität der nicht überbauten Flächen im rückwärtigen Grundstücksbereich (parallel zum Spreeufer) gegenüber dem Stand aus den 1990er Jahren teilweise zurückgegangen. Heute sind diese Flächen dicht mit einem durchgehenden Gehölzstreifen bewachsen.



Abbildung 12: historisches Luftbild 1992-1997 (Quelle Geobroker Land Brandenburg) mit Eintrag Bestandsgebäude heute

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann die bestehende Nutzung weitergeführt werden.

### 2.5.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Themen Erholung und Gesundheit der Bevölkerung von Belang.

#### **Lärm**

Die Leistikowstraße im Abschnitt des BP 126 war nicht Gegenstand der Untersuchung, so dass keine Maßnahmen aus dem Lärmaktionsplan für den Geltungsbereich des BP 126 abzuleiten sind.

Wie unter Punkt 3.1.1 erläutert, wird der allgemeine Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz durch die Lage im Zusammenhang mit einem vorhandenen Wohngebiet insgesamt gewahrt.

Von der geplanten Wohnnutzung gehen keine relevanten Beeinträchtigungen aus. Möglicherweise wirken aber Schallemissionen durch die geplante Quartiersgarage auf das Plangebiet ein, die zu berücksichtigen sind.

Hinzu kommen die angrenzenden Planungen durch die Bebauungspläne 124, 125 und 107, welche das Verkehrsaufkommen innerhalb der Spreevorstadt signifikant verändern könnten.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob ein schalltechnisches Gutachten erforderlich wird. Ergebnisse werden ggf. mit der Entwurfsfassung in den Umweltbericht (Kap. 2.6.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch) integriert.

### **Erholung**

Das Plangebiet ist derzeit gewerblich genutzt und nicht zugänglich.

Hinsichtlich der freiraumbezogenen Erholung besitzt das Plangebiet daher keine Bedeutung.

Der Anteil an privaten bzw. halböffentlichen Freiräumen in den benachbarten Siedlungsgebieten mit vornehmlich lockerer Einzelhausbebauung ist hoch. Gleichermaßen befinden sich weiter nördlich erschlossene Waldflächen als Naherholungsraum. Das Spreeufer ist teilweise durch einen Uferweg erschlossen.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die gewerbliche Nutzung fortgeschrieben.

### **2.5.3 Schutzgut Pflanzen und Biotope**

Die potenzielle natürliche Vegetation für die trockenen Bereiche der Spreetalniederung einschließlich des Plangebiets wäre Kiefernwald. Die Vegetation des Plangebietes ist überwiegend durch den Baumbestand geprägt. Dieser hat sich parallel zum Spreeufer als dichter Gehölzriegel entwickelt und geht in den dort stockenden Restbestand einer ehemaligen Auwaldvegetation über. Die Abgrenzung zwischen den Gehölzbeständen zeigt sich sowohl in einem deutlichen Geländesprung als auch in den Baumarten und -alter.

In den Randbereichen zwischen den Hallen siedeln ruderale Pionier- und Hochstaudenfluren unterschiedlicher Altersklassen und als Vertreter typisch städtischer Ruderalgesellschaften. An der Leistikowstraße befinden sich Scherrasenflächen sowie vereinzelt Ziersträucher.

Der Biotoptypenplan liegt als Anlage 6.3 der Begründung bei.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die gewerbliche Nutzung beibehalten.

### **2.5.4 Schutzgut Tiere**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein Artenschutzfachbeitrag beauftragt. 2025 fanden Kartierungen zu den Artengruppen Europäische Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien statt.

Auf Grundlage der vorhandenen Lebensraumstrukturen sowie unter Berücksichtigung der Nutzung können vor allem weit verbreitete Arten innerhalb des Planungsraumes eine Fortpflanzungsstätte besitzen (Ausnahme Girlitz und Turteltaube). Im Rahmen der Analyse der vorhandenen Lebensraumstrukturen sowie unter Berücksichtigung der Nutzung können ausschließlich weit verbreitete Arten innerhalb des Planungsraumes eine Fortpflanzungsstätte besitzen (Ausnahme Girlitz und Turteltaube).

Weitere Arten können den Planungsraum als Nahrungshabitat nutzen, jedoch nicht innerhalb des Planungsraumes brüten. Der Erfassungsraum für die Europäischen Brutvögel wurde 50m über die Außengrenzen des Bebauungsplanumrings erweitert. Die Horsterfassung von Greifvögeln erfolgte in einem Umkreis von 200m um die Außengrenzen des Bebauungsplans.

Zu den Begehungen 2025 siedelten innerhalb des Geltungsbereiches ausschließlich solche Arten, die in Brandenburg häufig sind. Horste von Greifvögeln wurden innerhalb des Baumbestandes nicht nachgewiesen, weil dieser deutlich zu jung ist, um solche zu tragen. Die Hecken und Büsche bieten gebüschbrütenden Arten die Möglichkeit Niststandorte anzulegen.

Insgesamt wurden 25 Brutvogelarten im Plangebiet erfasst. Im Rahmen der Erfassung wurden mit Girlitz und Turteltaube zwei Arten als Brutvögel nachgewiesen, die in Brandenburg einen ungünstigen Erhaltungszustand besitzen.

Für weitere Ausführungen zu erfassten Brutvogelarten und deren Bewertung wird auf den Artenschutzfachbeitrag verwiesen.

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen des Geltungsbereiches wurden die Fledermäuse in die artenschutzfachliche Abschätzung einbezogen, da diese sowohl Gebäude als auch die reich strukturierten Gebüsch- und Baumbereiche als Lebensraum nutzen können. Der Altbaumbestand kann den Fledermäusen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten bieten.

Im Untersuchungszeitraum wurden sieben Fledermausarten erfasst, von denen zwei einen günstigen und fünf einen ungünstig bis schlechten Erhaltungszustand in Brandenburg aufweisen. Unabhängig vom Erhaltungszustand, sind alle Fledermausarten streng geschützt.

Während der Begehungen und Kontrollen wurde die Blindschleiche außerhalb des Planungsgebietes an der Spree sowie die Zauneidechse innerhalb des Planungsgebietes an der südlichen Plangebietsgrenze nachgewiesen. Das Vorkommen der Zauneidechse mit wenigen Funden (3 Einzelexemplare) kann darauf hinweisen, dass es sich auch um zwischenzeitlich eingewanderte Tiere aus benachbarten Flächen handeln könnte.

Sandlager als Winterquartier sind innerhalb des Geltungsbereiches des BP Nr. 126 nicht vorhanden.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die gewerbliche Nutzung beibehalten. Entsprechend ist von einem Fortbestand der erfassten Arten auszugehen.

Mit zunehmendem Alter wird der vorhandene Altbaumbestand nicht nur als Lebensraum für Höhlen und Nischen bewohnende Brutvögel attraktiv, sondern auch als Sommerquartier und Wochenstube für Fledermäuse. Auch für in Mulm und Moderholz von alten Bäumen lebende Käferarten, wie z.B. Rosenkäfer oder den streng geschützten Eremit, sind Altbäume mit großem Mulmvorrat von hoher Bedeutung.

## 2.5.5 Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Schutzgebiete gemäß nationalem oder internationalem Naturschutzrecht befinden sich nicht im Geltungsbereich und grenzen auch nicht an.

Es befinden sich auch keine nach § 18 BbgNatSchAG (zu § 30 BNatSchG) geschützten Biotope (z.B. Trockenrasen) im Plangebiet. Der unmittelbar angrenzende Gehölzbestand an der Spree ist als geschütztes Biotop einzustufen, liegt jedoch außerhalb des Plangebiets.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das FFH „Spree“ in einer Entfernung von 1,0 km zum BP-Gebiet im Westen.

Das Plangebiet des BP Nr. 126 ist von Siedlungsteilen der Stadt Fürstenwalde/Spree sowie Waldflächen umgeben. Wirkungen aus dem Plangebiet auf das FFH-Gebiet sind somit nicht gegeben.

### Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet mit Schutzstatus, bzw. im Grenzbereich dazu. Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete befinden sich westlich des Stadtgebiets in einer Entfernung von ca. 4 km und östlich des Plangebiets in einer Entfernung von mehr als 5 km.

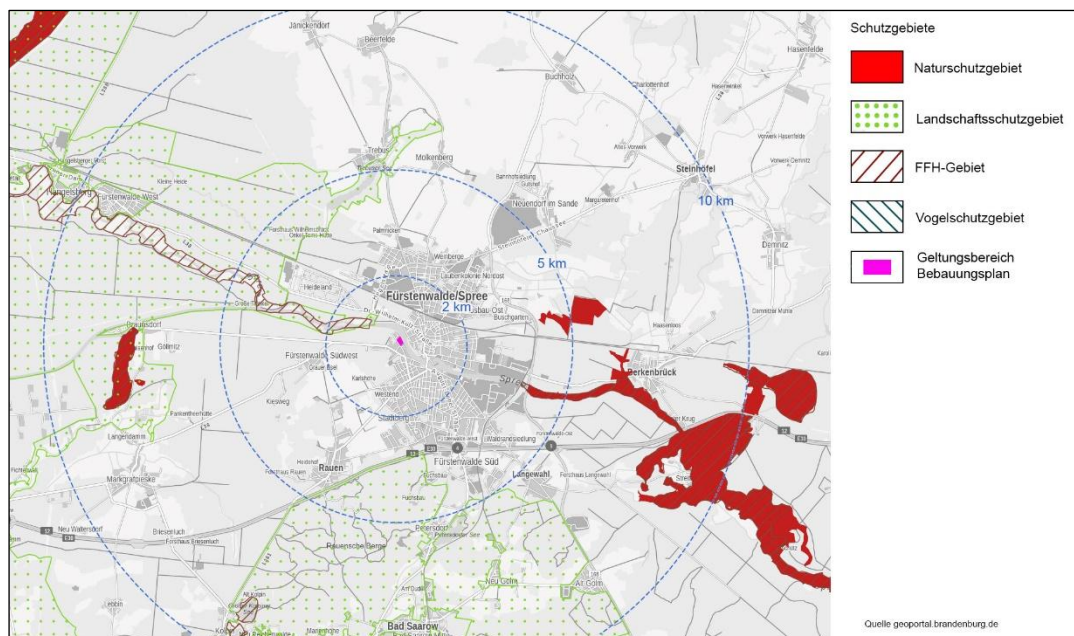


Abbildung 13: Schutzgebiete in der weiteren Umgebung des Plangebietes (Quelle: Geobroker Brandenburg mit eigener Darstellung)

### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Nichtdurchführung der Planung hat keine Auswirkung auf die weitab entfernten Schutzgebiete.

## 2.5.6 Schutzgut Biologische Vielfalt

Mit den unterschiedlichen Baumgruppen und geschlossenen Gehölzbeständen auf den Grundstücken ist eine mittlere biologische Vielfalt vorhanden. Besondere Standortbedingungen, die zu einer hohen biologischen Vielfalt führen, liegen nicht

vor. Das Gelände liegt deutlich über dem Niveau der Spree, so dass es zu keinen Überstauungen und damit verbundenen Biotopentwicklungen kommen kann.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die biologische Vielfalt durch ein Weiterführen der gewerblichen Nutzungen im Status Quo erhalten.

### **2.5.7 Schutzgut Boden**

Der Geltungsbereich des BP Nr. 126 „Neue Spreevorstadt V“ befindet sich im Gebiet des Naturraumes "Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung", welcher wiederum Teil der naturräumlichen Haupteinheit des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes ist. Dieser Raum zeichnet sich durch seine charakteristische Abfolge von weithin ebenen Talsandflächen mit einer mittleren Höhenlage von 30-45 m über NHN aus, die teils von einigen kleinen flachwelligen bis hügeligen Hochflächeninseln überragt werden. Innerhalb einer solchen Talsandfläche liegt auch das Plangebiet.

Der Naturraum besitzt allgemein eine geringe bis mittlere Reliefenergie. Die Talsandflächen zeigen besonders wenig Reliefbewegung und so ist das Gelände im Plangebiet auch nahezu eben. Die Geländehöhen des Gebiets liegen ohne künstliche Aufschüttungen, entsprechend der vorliegenden Vermessung, bei etwa 41,7 bis 42,1 m über NHN. Zum Vergleich: die mittlere Höhe des Wasserspiegels der Spree liegt bei ca. 36,8 m über NHN.

Die Oberfläche des betrachteten Naturraums wird überwiegend von geologischen Formationen der letzten Kaltzeiten und des Holozäns gebildet. Im Bereich des Bearbeitungsgebietes sind es Bildungen der Talniederung, insbesondere glazifluviale Sande der Schmelzwässer und Sandablagerungen der Spree (s. Ausschnitt geologische Karte unten). Spätglaziale Winde nahmen feine Sedimente des Tals auf und verfrachteten diese auf andere Flächen, wo sie in Form von teils ausgedehnten Dünenfeldern, wie östlich und nördlich des Plangebietes, abgelagert wurden. Im Stadtgebiet von Fürstenwalde/Spree und seiner Umgebung finden sich zahlreiche solcher Bildungen, im Plangebiet jedoch nicht.

Die im Plangebiet übereinander lagernden verschiedenen Sande und kiesigen Sande sind nur schwach humos und trocken. Die Talsande sind hier aufgrund der Flächennutzung in ihrem Relief teilweise anthropogen durch Abtrag, Verfrachtung verändert bzw. mit Erdstoffen überschüttet worden. Den Oberboden, soweit vorhanden, bilden in diesem Naturraum natürlicherweise fast überall Sand-Rosterde (Braunerde) und Sand-Gley.

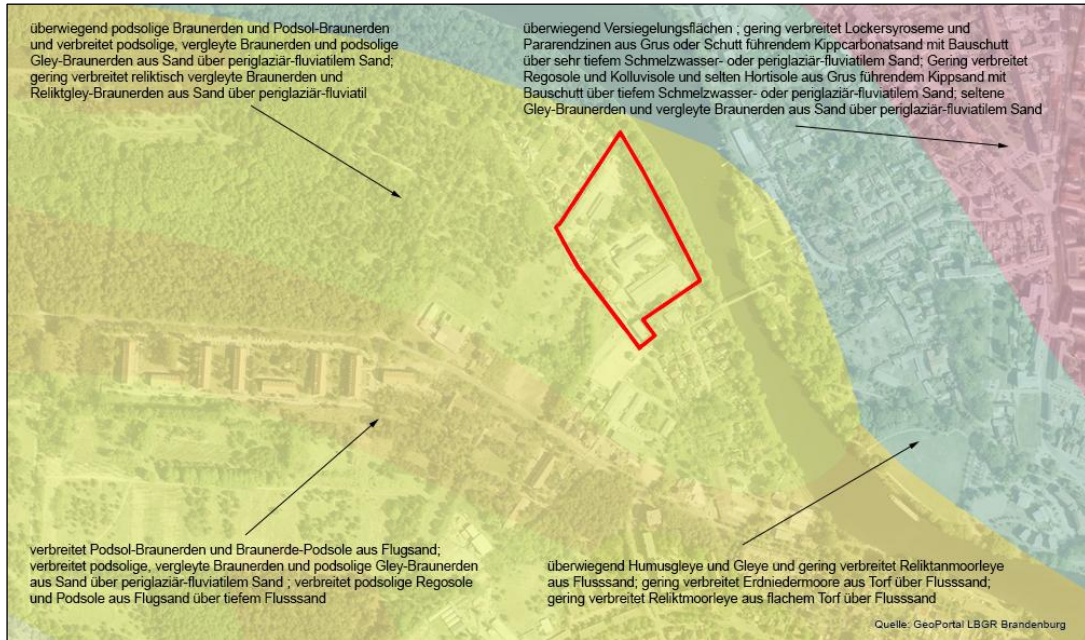


Abbildung 14: Bodenarten in der weiteren Umgebung des Plangebietes (Quelle: Geobroker Brandenburg mit eigener Darstellung)

Die den Naturraum und auch das Plangebiet bestimmenden Substrate sind überwiegend sickerwasserbestimmt. Die Sandböden des Plangebiets besitzen im Allgemeinen eine schwach bis sehr schwach entwickelte Humusschicht im Oberboden, die z. B. durch die langjährige Nutzung als Siedlungsfläche mit gewerblichen Lagerplätzen nicht angereichert werden konnte bzw. wieder mineralisiert ist. In den Teilflächen, die bereits mehrere Jahre über eine geschlossene Vegetationsdecke (Gehölzflächen) verfügen, treten lokal auch stärkere Humusbildungen auf.

Zudem sind, bedingt durch Gebäude und befestigte bzw. verdichtete Flächen, bereits Bodenversiegelungen auf insgesamt ca. 17.255 m<sup>2</sup> vorhanden. Weitere Flächen wurden ehemals zu Lagerzwecken genutzt.

In der folgenden Abbildung ist der Versiegelungsgrad aus historischen Luftbildern der Jahre 1990 bis 2005 (Quelle Geobroker Brandenburg sowie google-earth) dargestellt.

Insgesamt handelt es sich bei dem Plangebiet um eine anthropogen überprägte gewerbliche Konversionsfläche.

Folglich besteht gegenüber Versiegelung und Überbauung auf einer vorbelasteten, weitgehend versiegelten Fläche eine geringe Empfindlichkeit.



Abbildung 15: Versiegelungskarte (Quelle Luftbilder 1992-2005) mit eigener Darstellung

Als altlastverdächtige Fläche ist der Altstandort „ehemalige chemische Werke“ mit der Nummer 0224671286 registriert. Eine ausführliche Beschreibung ist dem Kapitel 1.4.8 Bodenverunreinigungen zu entnehmen.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die gewerbliche Nutzung fortgeführt und weiterentwickelt werden.

### 2.5.8 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser ist insbesondere der Wasserhaushalt untersuchungsrelevant: das Rückhaltevermögen von Niederschlägen, der Oberbodenabfluss und die Grundwasserneubildungsrate. Natürliche Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Der Bereich des Naturraums besitzt aufgrund der hohen Sickerkapazität der oberen Substratschichten unter natürlichen Bedingungen eine hohe Grundwasserneubildungsrate.

Im Plangebiet sowie den umliegend angrenzenden Siedlungsflächen ist die

Grundwasserneubildung aufgrund des siedlungstypisch erhöhten Versiegelungsgrades (Straßen, Eigenheimsiedlung) mehr oder weniger stark verringert.

Die Neubildung des Grundwassers geschieht vornehmlich durch Niederschläge. Der oberflächennahe Grundwasserspiegel im Spreetal (Urstromtal) und die geringe Bindigkeit sowie gute Durchlässigkeit der Talsande begünstigen trotz des geringen jährlichen Dargebotes von < 550 mm die Grundwasserneubildung. Dies hat aber auch eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit und eine erhöhte Verschmutzungsgefährdung des obersten Grundwasserleiters zur Folge.

Für das Urstromtal wird ein durchschnittlicher Kf-Wert von  $5-6 \times 10^{-4}$  m/s angegeben. Die Grundwasserneubildung liegt bei etwa  $3,5 \text{ l/s} \times \text{km}^2$ . Damit liegt eine niedrige bis moderate von etwa 110 mm/Jahr vor. Aufgrund der dominierenden Versiegelung im Plangebiet wird die Leistungsfähigkeit zur Grundwasserneubildung insgesamt mit gering eingestuft.

Im gesamten Plangebiet ist das oberste Grundwasserstockwerk auch vorwiegend der Hauptgrundwasserleiter. Das oberste Stockwerk besitzt ungespanntes Grundwasser in quartären Talsanden, welches zur natürlichen Vorflut, der Spree, nach Süden abfließt. Die Mächtigkeit des 1. Grundwasserleiters, der von einer 22 m bis 24 m mächtigen stauenden Schicht unterlagert wird, beträgt zwischen 9 m und 11 m. Der Grundwasserstand liegt ca. vier bis fünf Meter unterhalb der Geländeoberfläche.

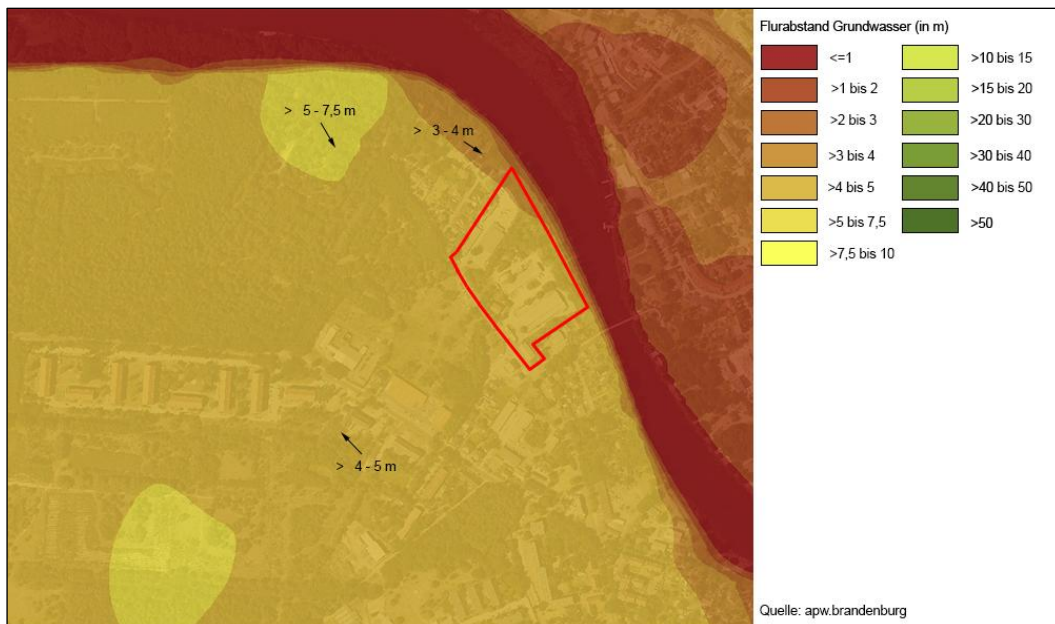


Abbildung 16: Grundwasserflurabstand in der weiteren Umgebung des Plangebietes (Quelle: Geobroker Brandenburg mit eigener Darstellung)

Aufgrund der Bodenbelastungen (vgl. Kapitel 1.4.8) besteht eine hohe Empfindlichkeit bzw. Gefährdung von stofflichen Einträgen in den obersten Grundwasserleiter.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die gewerbliche Nutzung fortgeführt und weiterentwickelt werden.

### 2.5.9 Schutzgut Klima/Luft

Untersuchungsgegenstand sind sowohl die lokalklimatische Situation als auch mögliche großräumigere Zusammenhänge.

Die Gemarkung der Stadt Fürstenwalde/Spree ist großräumig dem Klima des küstenfernen Tieflandes zugeordnet. Die Region gehört zu den sommerwärmsten und winterkältesten Teilen des norddeutschen Tieflandes. Bei 140-160 frostfreien Tagen im Jahr beträgt die Vegetationsperiode 220-225 Tage.

Das Plangebiet befindet sich im Grenzbereich des gemäßigten Übergangsklimas zwischen der maritimen und der kontinentalen Klimazone. Im Bereich des Plangebiets betragen nach Messwerten der regionalen Messstation Lindenberg (1992)

1. die mittleren Monatstemperaturen 18 bis 18,5° C im Juni und -1 bis 1° C im Januar,
2. die Jahresdurchschnittstemperatur 8 bis 9° C,
3. das mittlere Jahresmaximum 33,1° C,
4. das mittlere Jahresminimum -15,1° C.

Die durchschnittlichen Niederschlagsmengen pro Jahr betragen um 550 mm, das statistische Maximum liegt mit 63 mm im Monat Juni. Die vorherrschende Windrichtung liegt bei West bis Südwest mit einer Durchschnittsgeschwindigkeit von ca. 3,8 m/s. Häufiger kommt es im Bereich Fürstenwalde/Spree zu austauscharmen stabilen Wetterlagen, die mit schwachen Winden aus östlichen und westlichen Richtungen auftreten. Diese führen im Sommer zu Schwüle und im Winter zu sogenannten Inversionswetterlagen, die unter anderem erhöhte Luftbelastungen verursachen.

Sowohl das Meso- als auch das Mikroklima des Plangebietes werden entscheidend durch die vergleichsweise große Ausdehnung als versiegelte Fläche, ein hohes Biovolumen durch den Baumbestand sowie die Lage des Plangebietes im Einflussbereich der Spree (Luftleitbahn) bestimmt. Die mikroklimatische Wirkung der Baumgruppen und geschlossenen Gehölzflächen ist erheblich. Diese beschatteten Flächen haben ein feuchteres und ausgeglicheneres Mikroklima als die offeneren versiegelten Flächen.

Die umliegende Bebauung schwächt die auftretenden Winde bereits ab, da sie über die rauen Oberflächen der Umgebung gebrochen werden. Neben der teilweisen Überschildung ist der ursprünglich ausgeprägt trockene Charakter des Bodens mit geringer Speicherkapazität für Niederschlagswasser wesentlich für das Klima im Plangebiet verantwortlich.

Dort wo häufig organische Materialien abgelagert wurden, hat sich die Bodenqualität u. a. im Sinne der Speicherkapazität für Wasser verändert. Dieser Prozess ist durch das Aufkommen von Gehölzen begleitet und verstärkt worden und hat am Mikrostandort in den geschlossenen Gehölzflächen auch klimatische Auswirkungen.

Das Plangebiet weist derzeit keine nennenswerten Funktionen als Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet im mikroklimatischen Kontext zu angrenzenden Wohngebieten auf. Funktionen als Luftleitbahn bestehen nicht. Die angrenzende Spree, welche eine bedeutende Luftleitbahn darstellt, wird durch den dichten Gehölzgürtel vom Plangebiet getrennt.

Schadstoffemissionen, Lärmemissionen und Erschütterungen gehen vom Plangebiet selbst nicht aus. Sie können aber von den angrenzenden Nutzungen in das Plangebiet hinein wirksam werden (vgl. 2.3.1 Schutzgut Mensch).

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die gewerbliche Nutzung fortgeführt und weiterentwickelt werden.

### **2.5.10 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

„Landschaftsbild“ bezeichnet die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft. Es wird von Merkmalen bestimmt, deren Ausprägung einerseits auf die natürlichen Standortverhältnisse, vor allem aber auf die Art und Intensität der menschlichen Nutzung zurückgeht. Maßgebliche Kriterien sind Erlebbarkeit bzw. Erlebnisvielfalt, Naturnähe, Eigenart, Seltenheit, typische natürliche und kulturgeschichtlich relevante Landschaftselemente sowie störende Elemente.

Durch die Lage im Siedlungszusammenhang, die gewerbliche Nutzung und den damit einhergehenden hohen Versiegelungsgrad ist für den Betrachter aus der Leistikowstraße ein gestörtes Orts- und Landschaftsbild wahrnehmbar. Es wird in der Umgebung des Gebietes durch eine gemischte Baustruktur im Süden sowie die Einfamilienhäuser im Nordwesten des Plangebietes bestimmt.

Für das Plangebiet prägend sind die älteren Baumbestände in Form von Baumgruppen, die als Durchgrünung wahrgenommen werden und dem geschlossenen Gehölzgürtel parallel zur Spree, der den räumlichen Abschluss bildet. Damit ist das heutige Gewerbegebiet, von der Spreeseite aus betrachtet, eingegrünt. Eine Sichtbeziehung zur Spree besteht nicht.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die gewerbliche Nutzung fortgeführt werden. Die Durchgrünung der Grundstücke würde sich bei Baumverlusten, die durch natürlichen Abgang oder Fällungen aus Anforderungen an die Verkehrssicherheit entstehen, reduzieren, da i.d.R. keine Bäume auf gewerblich genutzten Flächen nachgepflanzt werden.

### **2.5.11 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Der Planbereich des BP Nr. 126 ist ein gewerblicher Standort.

Bau- oder Bodendenkmale sind für das Plangebiet nicht bekannt (vgl. Kap. 1.4.10).

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortführen der gewerblichen Nutzung auszugehen.

### 2.5.12 Tabellarische Übersicht der erwarteten Umweltauswirkungen

Schutzgüter	Mögliche Umweltauswirkungen	Mögliche Erheblichkeit der Umweltauswirkung.	Mögliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	Beeinträchtigung der Gesundheit durch Immissionen (Lärm)	erheblich	Festlegung der Schalldämmmaße von Gebäudeteilen
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	Veränderung der Vegetations- und Habitatstrukturen, Beseitigung von Lebensräumen	erheblich	Wiederherstellung wertvoller Strukturen mit kurz- bis mittelfristiger Wiederherstellbarkeit; Schaffung strukturreicher hochwertiger Biotope als Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen. Ersatzpflanzungen für zu fallende Bäume
	Veränderung der Hemerobie des Standorts auf Teilflächen	erheblich	
Boden	Veränderung der physikalischen, chemischen oder biologischen Eigenschaften durch Versiegelung, Verdichtung Abtrag	erheblich	Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Teilversiegelung für Erschließungswege und oberirdische Stellplätze
	Beeinträchtigung der Funktionen des Bodens als Lebensraum für Tiere und Pflanzen	erheblich	
Wasser	Veränderung der lokalen Wasserbilanz durch Versiegelung (z.B. Grundwasserneubildung)	erheblich	Versickerung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken nach Rückhaltung; Verwendung von gesammeltem Niederschlagswasser zur Beregnung der Grünflächen auf den Grundstücken
Klima/Luft	Veränderung der mikroklimatischen Situation des Standorts durch Versiegelung	nicht erheblich	Anpflanzung von bioklimatisch wirksamen Großgehölzen für den bioklimatischen Ausgleich; Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen; Teilbegrünung von Dachflächen; Begrünung von fensterlosen Fassaden (Quartiersgarage)
	Veränderung der mikroklimatischen Situation des Standorts durch Gehölzverluste Veränderung der Luftbelastung aufgrund von zusätzlichem Verkehrsaufkommen	erheblich nicht erheblich	
Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes durch Verlust von Gehölzen	erheblich	Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen; Begrünung von oberirdischen Stellplätzen und Verkehrsflächen durch Bäume; Begrünung von fensterlosen Fassaden (Quartiersgarage)

Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Keine Überprägung von Baudenkmalen oder sonstigen Kulturgütern	nicht erheblich	Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen; Berücksichtigung mit standorttypischen Baumarten
------------------------------------	--	-----------------	---

## 2.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

### 2.6.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Die Planungen des Bebauungsplans Nr. 126 "Neue Spreevorstadt V" sieht folgende Überbauung und Flächennutzung vor:

	Bestand (m <sup>2</sup> )		Bebauungsplan (m <sup>2</sup> )	
	m <sup>2</sup> (ca.)	%	m <sup>2</sup> (ca.)	%
Gewerblich genutzte Grundstücke	30.296	91,9%		
Allgemeines Wohngebiet	919	2,8%	26.419	80,1%
Sondergebiet Quartiersgarage			4.218	12,8%
Verkehrsfläche Leistikowstraße	1.760	5,3%	1.303	4,0%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Quartiersplatz			852	2,6%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich			183	0,6%
	<b>32.975</b>	100,0%	<b>32.975</b>	100,0%

Es ist zu erkennen, dass sich der Flächenverbrauch für Siedlungszwecke nicht wesentlich verändert. Vielmehr ändert sich die Nutzungsart.

#### Bau-/abrissbedingte Auswirkungen

Bau- und abrißbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind großflächig zu erwarten, da der gesamte Gebäudebestand sowie die Erschließung rückgebaut und die Bebauung sowie deren Erschließung neu erstellt wird.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingt sind für das Schutzgut Fläche geringe Auswirkungen zu erwarten, da es sich um intensiv genutzte und stark versiegelte Flächen handelt, die einer neuen Flächennutzung mit einem hohen Grünanteil zugeführt werden.

Unter dem Aspekt der innerörtlichen Nachverdichtung ist die Umnutzung einer gewerblichen Konversionsfläche mit einer damit verbundenen Nutzungsintensivierung in Randbereichen für die Errichtung von Wohnflächen einer Außenentwicklung an anderen Standorten vorzuziehen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Fläche sind keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten, da keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme über den Geltungsbereich hinaus durch die Festsetzungen des Bebauungsplans als Wohngebiet vorbereitet wird.

## 2.6.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

### Landschaftsbezogene Erholung

Bezogen auf die landschaftsbezogene Erholung gehen von den Planungen des Bebauungsplans keine relevanten negativen Auswirkungen abriß-, bau-, anlagen- oder betriebsbedingter Art aus, da die im Plangebiet liegenden Flächen nicht zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt werden und keine Spiel- oder Aufenthaltsangebote vorliegen.

Die künftigen privaten Gärten im Wohnquartier mit einer öffentlichen Durchwegung bis an das Spreeufer werden höhere Aufenthaltsqualitäten und Nutzungsangebote aufweisen.

### Gesundheit (Lärm)

Während der Bauzeiten ist mit abriß- und baubedingtem Lärm zu rechnen. Die gesetzlichen Ruhezeiten sind zu beachten.

Aussagen zu den anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## 2.6.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotop

### Bau/-abrißbedingte Auswirkungen

Beeinträchtigungen der Flora ergeben sich durch den Verlust von Einzelbäumen und geschlossenen Gehölzflächen. Baubedingt geht ein erheblicher Verlust von Lebensraum für Pflanzen durch den vollständigen Verlust eines anthropogen entstandenen Lebensraumes mit unterschiedlichen Baumarten und Altersklassen sowie vereinzelt ruderalen Gras- und Staudenfluren einher.

Positiv zu bewerten ist der Erhalt des dichten Gehölzgürtels an der nordöstlichen Plangebietsgrenze, der in die Ufervegetation übergeht.

Weitere Aussagen zu den anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotop werden im weiteren Verfahren ergänzt.

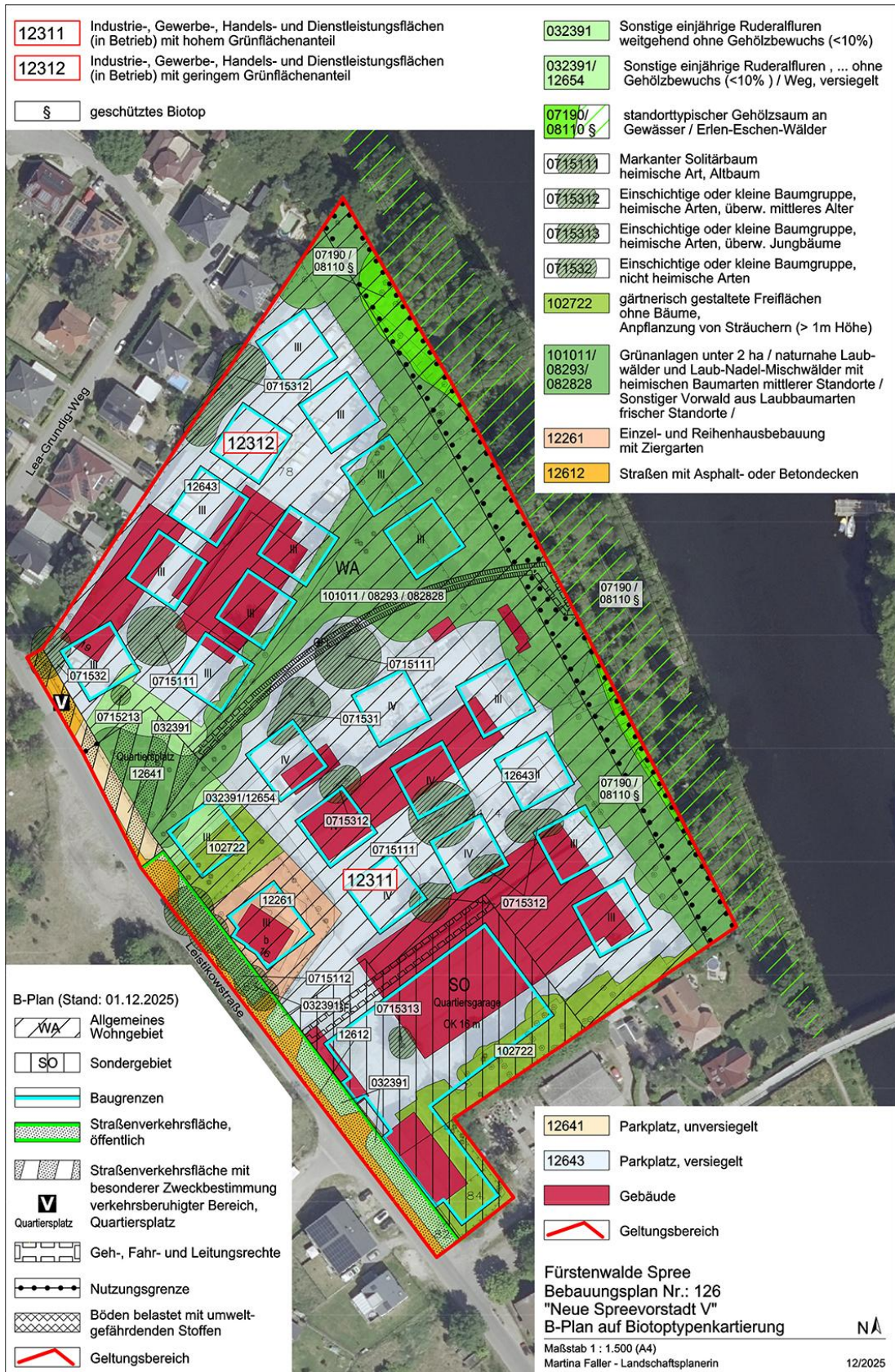


Abbildung 17: Überlagerung Biotoptypen und Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 126

## 2.6.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Die Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind sowohl streng als auch besonders geschützt im Sinne des § 7 BNatSchG. Daher können Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG einschlägig sein. Die Abschichtung der prüfrelevanten Arten erfolgt im Artenschutzfachbeitrag für jede Artengruppe. Für einige Artengruppen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände aufgrund der Lebensraumstrukturen und/oder der Wirkfaktoren von vornherein ausgeschlossen werden. Diese werden im weiteren nicht aufgeführt.

Zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zählen:

**Schädigungsverbot:** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Störungsverbot:** Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

**Tötungsverbot:** Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen durch Nutzung oder Betrieb, unabhängig von oben behandelte Tötung im Zusammenhang mit der Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

### Europäische Vogelarten

Im Rahmen der Analyse der vorhandenen Lebensraumstrukturen sowie unter Berücksichtigung der Nutzung können ausschließlich weit verbreitete Arten innerhalb des Planungsraumes eine Fortpflanzungsstätte besitzen. Eine Ausnahme bilden die Turteltaube und der Girlitz.

Bei einem landesweit günstigen Erhaltungszustand von Vogelarten wie dem Girlitz und der Turteltaube wird davon ausgegangen, dass

- es sich hierbei um in der Regel euryöke/ubiquitäre Arten handelt, die jeweils landesweit mehr oder weniger häufig und verbreitet sind bzw. aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen und
- damit im Regelfall die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang das Schädigungsverbot nach Nr. 3 und das Tötungsverbot nach Nr. 1 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend weiterhin erfüllt wird. Ergänzend bleibt der Erhaltungszustand der lokalen Population (das Störungsverbot unter Nr. 2 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin gewahrt und insofern die Schädigungs-/Störungstatbestände nicht zum Tragen kommen. Eine – wenn auch vereinfachte – Prüfung dieser allgemein häufigen Arten wird insoweit erforderlich, als nach der Rechtsprechung bei der gebotenen individuenbezogenen Betrachtung auch diese nicht ungeprüft gelassen werden dürfen.

Weitere Arten nutzen den Planungsraum als Nahrungshabitat, brüten jedoch nicht innerhalb des Planungsraums. Für die europäischen Vogelarten ist aus diesem Grund eine zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung und Rodung vorzusehen.

#### Fledermäuse

Aufgrund der vollständigen Umgestaltung des Geltungsbereiches sowie des Verlustes der Gebäude sind für die Fledermäuse artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sowie ggf. Ersatzlebensstätten vorzusehen.

Darüber hinaus werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse in Bezug auf Beleuchtung empfohlen. Die Steigerung des Höhlenreichtums, auch in Form künstlicher Fledermausquartiere, innerhalb des Plangebiets ist wünschenswert.

#### Reptilien

Im Rahmen der Begehungen und Kontrollen wurde die Blindschleiche (außerhalb des Plangebietes an der Spree) sowie die Zauneidechse innerhalb des Planungsraumes (südliche Plangebietsgrenze) nachgewiesen.

Aufgrund der fehlenden Sandlager als potenzielle Winterquartiere sind insbesondere Vermeidungsmaßnahmen, die das Einwandern der Tiere in die Baufelder verhindern, vor Baubeginn notwendig.

#### Zusammenfassung

Auf der Grundlage der Analyse der Lebensraumstrukturen des Planungsraumes wurden unter den Pflanzen keine geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen, die im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung Berücksichtigung finden. Unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (vgl. Kapitel 2.18) werden innerhalb des Eingriffsbereiches weder Tierarten nach Anhang IV noch europäische Vogelarten geschädigt. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Verbotstatbestände offensichtlich sind, die gegen den B-Plan in der geplanten Form sprechen.

## 2.6.5 Auswirkungen auf die Biologische Vielfalt

### Bau-/ abrissbedingte Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan werden vielfältig strukturierte Lebensräume von Tieren und Pflanzen baubedingt verloren gehen. Positiv zu bewerten ist der Erhalt des dichten Gehölgürtels an der nordöstlichen Plangebietsgrenze.

Aussagen zu den anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## 2.6.6 Auswirkungen auf Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Aufgrund fehlender Betroffenheit sind keine baubedingten, anlagebedingten oder betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

## 2.6.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

### Bau/-abrissbedingte Auswirkungen

Durch den Abriss der zahlreichen gewerblich genutzten Gebäude und Hallen sind umfangreiche Auswirkungen zu erwarten. Darüber hinaus sind weitere baubedingte Auswirkungen zu erwarten, da auch bestehende Versiegelungen entfernt werden. Mit den Baumaßnahmen geht i.d.R. ein Abschälen des Oberbodens und eine Bodenverdichtung auch auf künftigen Pflanzflächen einher, die jedoch nach der Bauphase und vor den Pflanzungen u.a. durch den Wiedereinbau von Oberboden und einer vorherigen Bodenlockerung und -verbesserung kompensiert wird.

Aufgrund der erwarteten Bodenverunreinigungen (vgl. Kap. 1.4.8 ) werden bereits zu Baubeginn Maßnahmen zur Altastenerkundung und ggf. Altlastensanierung erforderlich, um Bodenverunreinigungen dauerhaft zu entfernen.

Aussagen zu den anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## 2.6.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Zu prüfen sind daher vor allem die Auswirkungen der Planung auf das Niederschlagswasser sowie das Grundwasser.

### Bau/-abrissbedingte Auswirkungen

Abrissbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Mit der Rodung von Gehölzen sowie den zu erwartenden Erdarbeiten können aufgrund von Bodenverdichtung temporäre Auswirkungen auf die Grundwasseranreicherung verbunden sein.

Aufgrund der erwarteten Bodenverunreinigungen werden bereits zu Baubeginn Maßnahmen zur Altastenerkundung und ggf. -sanierung erforderlich, um Bodenverunreinigungen dauerhaft zu entfernen und einen Übergang in das

Grundwasser nach Entfernen der Versiegelung zu vermeiden.

Aussagen zu den anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten, da mit den Festsetzungen im Bebauungsplan keine Vorhaben oder Betriebe zugelassen werden, die mit wassergefährdenden Stoffen Umgang haben.

## **2.6.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft**

### Bau/-abrissbedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen wird die Luftqualität des Plangebietes durch baubedingte Staubentwicklung belastet.

Aussagen zu den anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind aufgrund des Angebotsbebauungsplans nicht abschließend absehbar. Durch die Nachverdichtung innerhalb des Stadtgebietes wird neuer Wohnraum entstehen, der die Verkehrsbelastung durch Individualverkehr und ÖPNV und somit die Belastung mit Stickoxiden und Feinstaub geringfügig erhöhen kann.

Es ist davon auszugehen, dass u.a. eine Versorgung mit „grüner“ Energie angestrebt wird. Da das Energiefachrecht dynamischer ist als das Planungsrecht, erfolgt keine Festsetzung im Bebauungsplan 126.

## **2.6.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

### Bau/-abrissbedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind insofern zu erwarten, als mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Gehölzrodungen verbunden sind. Jedoch werden keine erheblichen Eingriffe in die Topografie vorbereitet. Abrissbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da der Bestand mit Ausnahme des ca. 14 m hohen Schornsteins keine ortsbildprägenden Gebäude aufweist.

### Anlagebedingte Auswirkungen

Zu erwarten ist eine anlagebedingte Veränderung des Gebietscharakters zu einem durch moderne Architektur geprägten Wohnquartier.

Ein ca. 16 m hoher Energiespeicher, der den bestehenden Schornstein ersetzen soll, bildet, als Landmark zusammen mit dem öffentlich nutzbaren und in Holzbauweise erweiterten Bestandshaus, das „Tor“ zum Quartier und soll künftig als Symbol für ein energieautarkes und nachhaltiges Stadtquartier wirken.

Weitere Aussagen zu den anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### 2.6.11 Auswirkungen auf die Kultur- und sonstige Sachgüter

Abriss-, bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen auf Baudenkmale können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgrund der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege sowie der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind, bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

## 2.7 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust staubbindender Strukturen und dem Verlust an klimawirksamen Biovolumen.

Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten allgemeinen Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser), anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen/ Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbilds, Vernetzung, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz), Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima/Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation

Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbilds abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden, anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura 2000 Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden, da es sich um eine Fläche mit einer hohen anthropogenen Vorbelastungen handelt. Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Plangebiet.

## **2.8 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Zur allgemeinen Reduzierung von Emissionen, die die Luftqualität belasten können, werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen. Hier sind die gesetzlichen Vorgaben der EnEV 2017 (bzw. ab 1.11.2020 das GEG) sowie des Immissionsschutzes im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern (Schmutzwasser) trifft der Bebauungsplan keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

Weitere Aussagen sind aufgrund des Planungsinstrumentes (Angebotsbebauungsplan) noch nicht möglich.

## **2.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien und der effizienten Nutzung von Energie sind derzeit keine gesonderten Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen. Die bestehenden fachgesetzlichen Regelungen erscheinen hierzu ausreichend, zumal das Energiefachrecht dynamischer ist als das Bauplanungsrecht

Es ist beabsichtigt, dass die Energie- und Wärmeversorgung weitgehend energieautark in der Spreevorstadt erzeugt wird. Fossile Brennstoffe sind nicht vorgesehen. Ggf. wird im weiteren Verfahren geprüft, ob über vertragliche Regelungen diesbezügliche Sicherungen erfolgen können.

## **2.10 Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht vor. Der Lärmaktionsplan wird in Kapitel 2.4 des Umweltberichts beschrieben, hat jedoch keine unmittelbare Auswirkung auf die Festsetzungen des B-Plans Nr. 126, da die im Lärmaktionsplan benannten Straßenabschnitte und Maßnahmen nicht innerhalb des Geltungsbereichs liegen.

## **2.11 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Für die Leistikowstraße im Geltungsbereich des BP Nr. 126 liegen keine Informationen vor, dass die durch die der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte für Feinstaub PM10 und Stickstoffdioxid NO<sub>2</sub> überschritten werden.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass diese erhebliche negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten und zu Grenzwertüberschreitungen führen.

## **2.12 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Durch die zukünftige Nutzung können zusätzliche Lärmemissionen (Verkehr) hervorgerufen werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) zu erwarten sind. Für die Auswirkungen des Lärms im Ein- und Ausfahrtbereich der Quartiersgarage sollten im weiteren Verfahren ggf. ergänzende Aussagen getroffen werden, deren Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Weitere Aussagen sind aufgrund des Planungsstandes nicht möglich.

## **2.13 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nicht darstellbar. Für die künftigen Wohnungsbauvorhaben werden für die Nutzung übliche Abfälle entstehen.

Entstehende Haushaltsabfälle werden im Zuge der üblichen Hausmüllentsorgung beseitigt bzw. verwertet. Es sind die Anforderungen der Abfallwirtschaft zu beachten.

## **2.14 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die im Plangebiet zulässigen Nutzungen haben oder auf die die Nutzung im Plangebiet Einfluss haben können. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

## **2.15 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Aufgrund der Aufstellung von weiteren zeitgleich aufgestellten, unmittelbar räumlich angrenzenden Bebauungsplänen in der Spreevorstadt (BP Nr. 124, BP Nr. 125 und BP Nr. 107) kann es zu Summationseffekten für die abiotischen und biotischen Schutzgüter kommen. Mögliche Auswirkungen werden im weiteren Verfahren untersucht und dargestellt.

## **2.16 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Grundsätzlich beeinträchtigen die Festsetzungen für die Neuausweisung eines Wohnquartiers mit einem hohen Versiegelungsanteil anstelle einer Gewerbefläche mit Einzelbäumen, Baumgruppen und geschlossenem Gehölzgürtel zu Spree. Die Brandenburgische Bauordnung sichert für das Wohngebiet ab, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen begrünt werden. Weiterhin wird planungsrechtlich sichergestellt, dass eine hohe Anzahl an Neupflanzungen standortgerechter Bäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen realisiert wird und auch die Dachflächen im Wohngebiet sowie die Fassadenflächen der Quartiersgarage anteilig begrünt werden. Insofern kommt dem Erhalt bzw. der Wiederherstellung eines hohen Biovolumens innerhalb des Plangebietes eine tragende Rolle zu.

Ebenso sollte durch eine aktive, dezentrale Bewirtschaftung des Regenwassers eine hohe Verdunstungsrate erreicht werden, um einen positiven Effekt auf das Kleinklima der Grundstücke zu bewirken.

Insofern ist aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung im Zusammenhang mit einer Wiederbegrünung der Grundstücke und einer Versickerung des Niederschlagswassers keine hohe Anfälligkeit des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

## **2.17 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

Bei der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzung (Allgemeines Wohngebiet, Wald, öffentliche und private Verkehrsflächen, teils mit besonderer Zweckbestimmung) werden voraussichtlich keine gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen.

Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

## **2.18 Artenschutzrechtliche Betrachtung**

Europäische Brutvögel

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Jahr 2025 ein faunistisches Gutachten zum Vorkommen der Europäischen Brutvögel erstellt. Innerhalb des Plangebietes wurde keine streng geschützte Art (Art nach Anhang I Vogelschutzrichtlinie bzw. Rote Liste des Landes Brandenburg) als Brutvogel nachgewiesen. Während die Nester der Freibrüter nur vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. bis zu einem sicheren Verlassen geschützt

sind, sind die ganzjährig genutzten Brutstätten wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden dauerhaft geschützt.

Aus den unterschiedlichen Schutzansprüchen resultieren folgende Schutzmaßnahmen:

- Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze werden ausschließlich solche Bereiche oder Flächen herangezogen, die im Rahmen der Bebauung ohnehin überbaut oder in anderer Weise neugestaltet werden, also in jedem Fall eine Veränderung erfahren. Andere Flächen, die nicht Bestandteil des Vorhabenbereiches sind, werden dafür nicht verwendet. Dies gilt insbesondere für die südlich und nordwestlich angrenzenden Waldbereiche, die ein deutlich höheres Alter aufweisen als im Planungsraum selbst.
- Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von 1. März bis zum 30. September oder Untersuchung der für die Umnutzung vorgesehenen Flächen auf ein Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Lebensstätten,
- Beseitigung ganzjährig geschützter Fortpflanzungsstätten außerhalb der Brutzeit oder Untersuchung auf Besatz unmittelbar vor Baubeginn,
- Für beseitigte ganzjährig geschützte Fortpflanzungsstätten muss ein ökologischer Ausgleich erbracht werden.

Um den aus der Nutzungsintensivierung resultierenden Verlust an Biovolumen zu ersetzen, könnte neben Privatgärten in Form von Baumpflanzungen und flächigen Gebüschgruppen zusätzlich auf die Begrünung von Dachflächen abgestellt werden. Diese kann mittelfristig Nahrungsraum für unterschiedliche Vogelarten bieten und somit den Verlust an bodengebundenen Gräsern und Stauden, deren Samen und Früchte als Nahrung dienen, ersetzen. Darüber hinaus stellen diese Dachflächen Ersatzlebensräume für Insekten dar.

### Fledermäuse

Im Plangebiet wurden unterschiedliche Fledermausquartiere nachgewiesen, zusätzlich wird dieses als Jagdgebiet durch Fledermäuse (vgl. Kap.2.5.4) genutzt. Alle heimischen Fledermäuse sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgenommen und gehören somit zu den europarechtlich streng geschützten Arten.

Vor Baubeginn sollte eine ökologische Baubegleitung hinzugezogen werden. Im Fall eines Nachweises von Quartieren ist eine Anzeige nach der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten bei der Unteren Naturschutzbehörde abzugeben und es sind Ersatzmaßnahmen umzusetzen. Das kann die Integration von Fledermausquartieren in sanierte Gebäude oder Neubauten bzw. die Anbringung von Fledermausquartieren in verbleibende Baumbestände sein.

Es werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse in Bezug auf Beleuchtung empfohlen. Die Steigerung des Höhlenreichtums durch künstliche Quartiere innerhalb des Geltungsbereiches ist wünschenswert, insbesondere wenn natürliche Spalten und Höhlen an Altbäumen z.B. im Rahmen von Pflegemaßnahmen zur Verkehrssicherung geringer werden.

## **2.19 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB**

Die Auswirkungen der Planung auf Natur, Landschaft und Umwelt werden im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes fachgutachterlich mittels Umweltprüfung und Artenschutzfachbeitrag untersucht und dargelegt. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB werden als eigenständiges Kapitel mit dem Entwurf zum Bebauungsplan und dessen Begründung erstellt und ergänzt.

## **2.20 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen**

Wesentliche Vermeidungsmaßnahme ist die Inanspruchnahme einer bereits anthropogen vorbelasteten Konversionsfläche.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen werden im fortschreitenden Planverfahren ergänzt.

## **2.21 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung**

### **2.21.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 126 werden Veränderungen der Gestalt sowie der Nutzung von Grundflächen vorbereitet, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds erheblich beeinträchtigen können (vgl. § 14 BNatSchG, § 16 NatSchGBIn).

### **2.21.2 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch**

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1a die Behandlung von Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in der Bauleitplanung. Für die Beurteilung ob aufgrund des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB „... Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

### **2.21.3 Planungsrechtliche Einschätzung**

Planungsrechtlich liegt das vorliegende Plangebiet im Innenbereich. Vorhaben sind dementsprechend auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Derzeit bestehen auf den Flächen eine weitgehende Versiegelung sowie gewerblich Bauten. Im Plangebiet können nach derzeitigem Planungsrecht insbesondere gewerbliche Nutzungen zugelassen werden. Es ist davon auszugehen, dass hierfür eine Grundfläche inkl. Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätzen von bis zu 80% in Anspruch genommen werden könnte. Für die mit dem vorliegenden Planungsstand ermöglichten Nutzungen und baulichen Dichten sind die Festsetzungen des BP Nr. 126 maßgeblich. Die zulässige Flächeninanspruchnahme und Versiegelung wird sich durch die vorliegende Planung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht verringern.

Die Aussagen zu Umfang und Erheblichkeit des Eingriffs in Natur und Landschaft wird Schutzgut bezogen im weiteren Verfahren ermittelt und dargestellt.

#### **2.21.4 Kompensationsmaßnahmen**

##### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Geltungsbereich

##### **V1 Inanspruchnahme einer innerörtlichen gewerblichen Konversionsfläche sowie einer brachliegenden Siedlungsfläche**

Die Inanspruchnahme und Neuordnung der innerörtlichen, überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke vermeidet das Ausweiten der Siedlungsfläche in den umgebenden Naturraum. Zusätzlich werden bekannte Bodenverunreinigungen mit der Neuordnung im Plangebiet beseitigt. Die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V1 erfolgt über die Aufstellung und Festsetzung eines Bebauungsplans für einen innerstädtischen Wohnstandort mit einem Sondergebiet für eine Gemeinschaftsgarage.

##### **V2 Erhalt des geschlossenen Gehölzgürtels entlang der östlichen Plangebietsgrenze**

Der bestehende dichte Gehölzgürtel wird mit Ausnahme eines Durchgangs an das Spreeufer flächig festgesetzt. Die Bäume sind zu erhalten bzw. bei Fällungen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenwalde/Spree wieder durch Neupflanzungen zu ersetzen. Auch die zweite Baumschicht, die noch keine geschützten Stammumfänge aufweist, sowie die Strauchschicht, sollen erhalten bleiben, um einen Rückzugsort für die örtliche Fauna zu gewährleisten.

##### **V3 Erhalt von Einzelbäumen und Baumgruppen (Altbaumbestand)**

Der vorhandene Altbaumbestand als Solitäre und in Gruppen wurde in die städtebauliche Planung integriert und kann somit überwiegend erhalten werden. Die geplanten Gebäude berücksichtigen den wertprägenden Baumbestand, indem die Neubauten mittels Baukörperabgrenzungen kleinteilig festgesetzt werden. Einzelne, besondere Baumstandorte, die für das Ortsbild prägend sind, werden zeichnerisch als Einzelbäume am Standort festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Mindestanzahl an Bäumen festgesetzt, auf die die Bestandsbäume angerechnet werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.9).

##### **V4 Schutz der Gehölze / des Baumbestands während der Bauzeit**

Für den Schutz der zu erhaltenden Gehölze während der Bauzeit gilt die DIN 18920, R SBB der FGSV (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen. Eine textliche Festsetzung zur Vermeidung von Schäden an vorhandenen, zu erhaltenden Bäumen ist daher nicht erforderlich.

##### **V5 Durchlässigkeit der Grundstückseinfriedungen für Kleintiere**

Um die Durchlässigkeit des Quartiers für Kleintiere weiterhin zu gewährleisten, wird ein Mindestabstand von 0,1 m für Einfriedungen festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.13).

## **V6 Lenkung von Zauneidechsen**

Die Lenkung der Raumnutzung der Zauneidechse sorgt dafür, dass diese den Raum des Baustellenverkehrs und des Baufeldes nicht erreichen können, wenn diese innerhalb des Geltungsbereiches verbleiben können. Es handelt sich bei dieser Maßnahme nicht um eine Umsiedlung, sondern um eine gezielte Lenkung der Zauneidechsen mit Hilfe von Leiteinrichtungen. Durch die Lenkung der Raumnutzung der Zauneidechsen kann sichergestellt werden, dass Tötungsverbotstatbestände nicht einschlägig sind. Die Wirksamkeit der Leiteinrichtungen wird durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt und über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

## **V7 Ökologische Baubegleitung**

Im Rahmen der Vorbereitung der Baufeldfreimachung sowie während der Baumaßnahmen selbst können diese durch eine ökologische Baubegleitung überwacht und dokumentiert werden. Hierzu zählt z.B. auch die endoskopische Kontrolle von Baumhöhlen im Fall von Fällungen von Höhlenbäumen. Der Naturschutzbehörde wird eine schriftliche Dokumentation über die Umsetzung der Maßnahmen vorgelegt bzw. die umzusetzenden Maßnahmen werden mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.

Eine ökologische Baubegleitung kann gleichermaßen für die Beachtung des Gehölzschutzes gemäß DIN 18920 angeordnet werden, um sicherzustellen dass die Vermeidung von Schäden an zu erhaltendem Baumbestand dauerhaft während der Baumaßnahme Berücksichtigung finden. Die ökologische Baubegleitung wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

## **V8 Verhinderung von Vogelschlag an Scheiben**

Der Neubau von großflächigen, vollständig transparenten oder spiegelnden Glaskonstruktionen von mehr als 20 m<sup>2</sup> (bei Einzelscheiben 5 m<sup>2</sup>) ist zu vermeiden oder so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

## **V9 Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen**

Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Fledermäusen und von Vögeln ist für die Beleuchtung der Verkehrsflächen nach Maßgabe die Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 zu beachten. Nähere Angaben sind im Artenschutzfachbeitrag aufgeführt.

## **M1 Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken**

Niederschlagswasser ist dem Boden zuzuleiten. Dazu ist eine Versickerung möglichst über die belebte Bodenzone (z.B. vegetationsgedeckte Mulde) zu gewährleisten. Ist eine Versickerung über die erste belebte Bodenzone z.B. bei Starkregenereignissen nicht möglich, so sind technische Vorkehrungen zur Reinigung und Rückhaltung möglich.

Die Maßnahme trägt dazu bei, die Eingriffe in den Wasserhaushalt zu minimieren. Durch die Neuversiegelung wird eine Neubildung von Grundwasser auf diesen Flächen verringert und die Verdunstung eingeschränkt. Mit der Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken verbleiben bei Umsetzung der Maßnahme keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.7).

## **M2 Teilversiegelung von Wegen und oberirdischen Stellplätzen**

Zusätzlich sind weniger belastete Verkehrsflächen, wie Fußwege oder Stellplätze, in wasser- und luftdurchlässigem Belag auszuführen. Zur Minderung der Auswirkungen versiegelter Flächen auf die abiotischen Schutzgüter Wasser und Klima werden die Wegeverbindungen sowie notwendige oberirdische Stellplätze in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau ausgeführt. Das Niederschlagswasser kann anteilig auf diesen teilversiegelten Flächen versickern und verdunsten, der verbleibende Teil wird in die umgebenden Grünflächen abgeführt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.8).

### Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich

## **A1 Begrünung der nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen**

Nicht überbaute Grundstücksteile sind zu begrünen, um einen möglichst hohen Anteil an strukturreichen Grünflächen zu entwickeln und damit den Verlust von Vegetationsflächen auszugleichen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme A1 wird mit unterschiedlichen textlichen Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen sowie der Begrünung zu Flachdächern im Allgemeinen Wohngebiet und der fensterlosen Fassaden im Sondergebiet im Bebauungsplan gesichert. Darüber hinaus gilt die Brandenburgische Bauordnung, die in § 8 eine Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen vorsieht.

## **A2 Gliederung von Stellplatzanlagen durch Bäume**

Die Neupflanzungen von standortgerechten Bäumen verringern die Luftstoffimmissionen und dienen dem Ausgleich für die Bodenversiegelung. Gestörte und verlorene Bodenfunktionen werden durch die Verbesserung der Bodenfunktionen am Pflanzstandort der Gehölze ausgeglichen (Durchwurzelung, Wasserhaltevermögen, Bodenleben, Bodendurchlüftung), in dem eine Mindestgröße der Baumscheiben festgelegt wird. Durch die empfohlene Artenwahl standortgerechter Gehölze ist die Maßnahme für den Artenschutz der Flora und Fauna durch Schaffung vielfältiger und standortgerechter Lebensräume von Bedeutung. Weiterhin dient diese Festsetzung der Aufwertung der Baugebiete und der Minimierung der Eingriffsfolgen in das Landschafts- bzw. Ortsbild, indem PKW-Parkplätze durch Baumpflanzungen gegliedert werden. Die Absicherung der Umsetzung erfolgt über die textliche Festsetzung Nr. 1.10.

## **A3 Pflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird eine Mindestanzahl an Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Das Anpflanzen der Bäume dient der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes. Daher werden groß- und mittelkronige Baumarten vorgesehen, die sowohl aufgrund ihrer Größe raumwirksam als auch an die städtischen Klima- und Standortbedingungen angepasst sind. Auch die Auswahl der Sträucher zielt auf die Resilienz gegenüber dem Klimawandel und die ökologische Wertigkeit als Lebensraum für die heimische Fauna ab.

Werden vorhandene Bäume und Sträucher der oben genannten Kriterien in die Planung integriert, können diese auf die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze angerechnet werden. Aufgrund der hohen Anzahl an wertvollen Bestandsbäumen (deren

Standorte im städtebaulichen Konzept berücksichtigt sind) kann die Anzahl an Neupflanzungen durch den Erhalt deutlich reduziert werden. Die textliche Festsetzung Nr. 1.9 definiert die Mindestanzahl sowie die Mindestqualität der Bäume und Sträucher im Allgemeinen Wohngebiet.

#### **A4 Dachbegrünung und Fassadenbegrünung**

Für die Flachdächer der Wohngebäude in den Allgemeinen Wohngebieten wird eine Dachbegrünung für 50% der Dachfläche festgesetzt. Die Begrünung der Dächer dient als Ausgleich für den Lebensraum (Verlust an ruderalen Gras- und Staudenfluren), dem Rückhalt von Niederschlagswasser sowie dessen Verdunstung als Ausgleich für die Auswirkungen des Anstiegs an überbauten und versiegelten Flächen.

Um dennoch weitere Begrünung als Kompensation zu erreichen, wird eine Fassadenbegrünung im Sondergebiet vorgesehen. Die Fassaden der Parkgarage werden so durch eine geeignete Begrünung den Verlust an Vegetation und Lebensraum anteilig ausgleichen und gleichzeitig über Interzeption (Auffangen des Niederschlagswassers auf den Blattoberflächen) und Evapotranspiration (Verdunstung von Niederschlagswasser) sowie der Staubbindung für das Mikroklima einen wertvollen Beitrag leisten.

Für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme A4 wird die textliche Festsetzung Nr. 1.12 in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **A5 Baumpflanzung in der Leistikowstraße**

In der Leistikowstraße sind auf der Nordseite bereits sechs Linden vorhanden, die in die Straßenplanung integriert werden sollen. Diese werden durch Baumneupflanzungen zu einer Baumreihe straßenbegleitend ergänzt. Hierzu wird über die textliche Festsetzung Nr. 1.11 eine Mindestanzahl an großkronigen, standortgerechten Bäumen mit einer Mindestqualität festgesetzt.

#### **A6 Baumpflanzungen auf dem Quartiersplatz**

Der neu entstehende Quartiersplatz wird mit schattenspendenden Bäumen bepflanzt. Hierzu wird über die textliche Festsetzung Nr. 1.11 eine Mindestanzahl an großkronigen standortgerechten Bäumen mit einer Mindestqualität festgesetzt.

#### **A8 Einbringen von Nisthöhlen für Brutvögel und Quartierkästen für Fledermäuse**

Aufgrund des möglichen Verlustes von Baumhöhlen wird eine deutliche Steigerung des Höhlenangebotes für europäische Vogelarten sowie für Fledermäuse angestrebt. Insgesamt sind fünf Nisthöhlen für Vögel und fünf Quartiere für Fledermäuse innerhalb des Geltungsbereiches anzubringen.

Das Anbringen von Nisthilfen und Fledermausquartieren sowie deren Anzahl wird über einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

### Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Am südlichen Rand des Plangebiets wurden einige wenige Zauneidechsenfunde dokumentiert. In diesem Teil des Baufeldes (Sondergebiet) müssen deshalb Maßnahmen ergriffen werden, um die Zauneidechse vor Verbotstatbeständen zu schützen. Neben der Vermeidungsmaßnahme „V4 Lenkung von Zauneidechsen“ werden Funde (soweit vorhanden) frühzeitig umgesiedelt. Die Umsiedlung ist durch eine vorauslaufende Neuschaffung von fünf Quartieren abzusichern. In der Stadt Fürstenwalde/Spree stehen in der Mars-La-Tour-Kaserne geeignete Flächen zur Umsiedlung zur Verfügung. Die Umsiedlung erfolgt als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) in den folgenden Teilschritten:

- CEF-1 Neuschaffung von Überwinterungs- und Reproduktionsquartieren mit Südexposition (Mars-La-Tour-Kaserne)
- CEF-2 Ökologische Überwachung beim Abschieben des Oberbodens (Schicht nicht mehr als 5 cm)
- CEF-3 Ökologische Überwachung beim Ziehen der Wurzelstöcke (vereinzelt)
- CEF-4 Regelmäßige zweiwöchentliche Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Lenkungseinrichtung bis zum Bauende

#### **2.21.5 Ausgleichsentscheidung**

Die Aussagen zur Ausgleichsentscheidung werden im weiteren Verfahren dargestellt.

#### **2.22 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Während der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurden unterschiedliche städtebauliche Varianten erörtert und teils in den städtischen Gremien bereits vorgestellt (vgl. Kapitel 1.5.9 Städtebauliche Konzeption).

#### **2.23 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Es handelt sich um eine Angebotsplanung, der ein städtebauliches und architektonisches Konzept zugrunde liegt. Die zulässigen Vorhaben lassen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erkennen.

#### **2.24 Zusätzliche Angaben**

##### **2.24.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsermittlung im Land Brandenburg (HVE). Grundlage der Eingriffsbilanz bilden die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung sowie die Situationsanalyse des Biotopbestands. Die Darstellung erfolgt nach Ausarbeitung des Entwurfsstandes zum

Bebauungsplan.

#### Faunistische Kartierung

Für das Plangebiet wurden 2024 eine Kartierung durchgeführt. Die Ergebnisse liegen als Artenschutzfachbeitrag vom 1.12.2025 vor.

#### Biotoptypenkartierung

Die vorhandenen Biotope wurden auf Grundlage der Kartieranleitung für Biotopkartierungen in Brandenburg im Rahmen von Geländebegehungen 2023/2024 im Maßstab 1:1.000 auf Grundlage eines aktuellen Luftbildes sowie der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vermessung erfasst. Die Kartierung wurde digitalisiert und liegt als CAD vor.

Der überwiegende Teil der Grundstücke ist überbaut und versiegelt.

Der nach Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenwalde/Spree geschützte Baumbestand wurde durch das Vermessungsbüro eingemessen und liegt mit der Vermessungsgrundlage zum Bebauungsplan vor. Es handelt sich dabei um zahlreiche Einzelbäume auf der gesamten Grundstücksfläche.

Eine Darstellung der Einzelbaumkartierung und Bewertung, einschließlich der Ermittlung der erforderlichen Ersatzbäume wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **2.24.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die gesetzlichen Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB verpflichten den Plangeber, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand des Monitorings ist dabei nicht die Prüfung, ob beispielsweise Regelungen zum Immissionsschutz bei der Errichtung von Gebäuden hinreichend umgesetzt worden sind. Dies obliegt nachfolgenden Genehmigungsverfahren bzw. entsprechenden bauaufsichtlichen Prüfungen. Für Ausgleichsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft gelten Sonderregelungen.

Gegenstand der Überwachung ist dabei auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden.

Für die Bewältigung des Artenschutzes (z.B. bei Vorkommen von Gebäude- oder Baumhöhlenbrütern sowie Fledermaussommerquartieren und -wochenstuben) können vertragliche Verpflichtungen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde getroffen werden, deren Umsetzung der Überwachung bedarf.

Dies betrifft auch die Festsetzungen zu den Baumneupflanzungen in den Baugebieten sowie die erforderlichen Ersatzpflanzungen bei Fällungen von geschütztem Baumbestand.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen und vertraglichen Verpflichtungen durch die jeweils zuständige Fachbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt.

Die dargestellten Rahmenbedingungen gewährleisten ausreichende Überwachungsmöglichkeiten in Bezug auf unerwartete erhebliche Umweltauswirkungen und eine entsprechende Information des Plangebers. Die Notwendigkeit eines

eigenständigen Monitorings im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist daher derzeit nicht zu erkennen.

## **2.25 Zusammenfassung**

Die Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung erfolgt zum Zeitpunkt der Entwurfsfassung des Bebauungsplans.

## 2.26 Quellenangaben

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021,
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 181) m.W.v. 15.08.2025,
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) m.W.v. 15.08.2025,
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)], zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25 Nr. 17),
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]),
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24]),
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) von April 2009,
- Landschaftsplan der Stadt Fürstenwalde/Spree von Dezember 2020,
- Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in der Stadt Fürstenwalde/Spree (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 05.03.2020.

### 3. Vorgesehene Inhalte des Bebauungsplanes

#### 3.1 Städtebauliche Festsetzungen

##### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie unter Berücksichtigung der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen gewährleisten.

Bei der Aufstellung des Planes wurden insbesondere auch berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Einbindung der Bebauung in dasselbige,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange des Klimaschutzes und des Bodenschutzes.

Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der bestehenden Ziele wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass neben der dominierenden Wohnnutzung auch andere verträgliche Nutzungen, wie z.B. der Versorgung des Gebiets dienende gastronomische Einrichtungen und Läden oder Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke nicht ausgeschlossen sind. Im vorliegenden Plangebiet könnten z.B. soziale oder kulturelle Einrichtungen (Probenraum, Begegnungsstätte, Café) entstehen.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes trägt den übergeordneten Vorgaben Rechnung und dient der Umsetzung dieser Vorgaben.

Verträglichkeit des Wohngebietes im direkten Umfeld gegeben

Die Schutzbedürfnisse eines Allgemeinen Wohngebietes sowie der allgemeine Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz von miteinander unverträglichen Nutzungen werden am Standort erfüllt. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 126 führt dazu, dass die hier bislang vorhandenen gewerblichen Nutzungen verlagert werden müssen und hierdurch denkbare diesbezügliche Nutzungskonflikte nicht mehr bestehen. Weitere im Umfeld vorhandene Betriebe sind als nicht wesentlich störendes Gewerbe (östlich angrenzend) mit der benachbarten Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vereinbar.

Keine Störfallbetriebe im Umfeld bekannt

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind zur Erfüllung der Anforderungen der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-

	<p>Richtlinie) des europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass von schweren Unfällen im Sinne des Artikels Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen in schutzbedürftigen Gebieten soweit wie möglich vermieden werden. Störfallrelevante Betriebe sind im Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.</p>
<p>Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen</p>	<p>Nach § 1 Abs. 5 oder 6 BauNVO kann festgesetzt werden, dass abweichend von den in den §§ 2, 4 bis 9 und 13 benannten Arten von Nutzungen diese allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig oder nicht zulässig sind, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt. Hiervon wird zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten Gebrauch gemacht. Um der vorgesehenen Bebauung gerecht zu werden, werden ansonsten ausnahmsweise zulässige Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen über eine textliche Festsetzung ausgeschlossen.</p> <p>Für diese Nutzungen stehen in Fürstenwalde/Spree ausreichend geeignetere Standorte zur Verfügung. Sie würden auch der Zielsetzung des geplanten, verdichteten Wohngebietes zuwiderlaufen. Folgende Festsetzung soll die unerwünschten Nutzungen ausschließen:</p>
<p><b>Textliche Festsetzung 1.1</b></p>	<p><b>1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)</b></p> <p><i>In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.</i></p>
<p>Einzelhandelsbetriebe</p>	<p>Um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die Versorgungssituation der Bevölkerung auszuschließen, sollen Einzelhandelsbetriebe außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (vgl. Punkt 1.5.4) definierten Versorgungsbereiche weitgehend ausgeschlossen werden. Hierfür sind Empfehlungen formuliert, die unter diesem Aspekt die Grundlage für Bebauungspläne darstellen.</p>
<p>Keine Regelung zu Einzelhandel erforderlich</p>	<p>Im vorliegenden Allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhandelsbetriebe derzeit nicht vorgesehen. Im Bereich der Nahversorgung besteht ein hinreichendes Angebot am Standort Rudolf-Breitscheid-Straße in unmittelbarer Nähe des Plangebietes (Discounter und Getränkemarkt in ca. 250 m Abstand zum Plangebiet).</p> <p>Ein städtebaulich und stadtstrukturell bedeutender Einzelhandel würde dem städtischen Einzelhandelskonzept zuwiderlaufen und soll daher ausgeschlossen werden.</p> <p>Großflächiger Einzelhandel wird bereits durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ausgeschlossen.</p> <p>Nach § 4 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten als Einzelhandelsbetriebe nur der „Versorgung des Gebietes dienende Läden“ zulässig. Eine Bäckerei, ein Kiosk oder ein Nachbarschaftsladen</p>

Gebietstyp nicht in Frage gestellt	<p>wären in diesem Sinne unschädlich und wünschenswert. Im Einzelfall könnten „Läden“ nach der Rechtsprechung jedoch auch „nicht-großflächige“ Verkaufseinrichtungen wie Discounter und kleine Fachmärkte sein. Im vorliegenden Plan ist jedoch eine diesbezügliche Gefahr nicht gegeben. Durch das geringe Nutzungsmaß der festgesetzten Grundfläche (bestimmt durch die Flächen der Baufenster) und dem weitgehenden Ausschluss von Stellplätzen ist eine diesbezügliche Fehlentwicklung ausgeschlossen. Eine zusätzliche Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandel ist deshalb nicht erforderlich.</p>
Heraushalten des Individualverkehrs aus dem Quartier	<p>Da lediglich ein Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt, bleibt der Gebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ in seiner Zweckbestimmung gewahrt.</p>
Vielfalt an Nutzungen bedingt Festsetzung als sonstiges Sondergebiet	<p><b>Quartiersgarage</b></p> <p>In dem städtebaulichen Konzept und auch im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 126 ist vorgesehen, den motorisierten Individualverkehr (MIV) aus dem Quartier weitgehend herauszuhalten und hierdurch die Aufenthalts- und Wohnqualität zu maximieren. Im vorliegenden Bebauungsplan soll die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr MIV weitgehend über die geplante Zufahrt in der Leistikowstraße erfolgen und der ruhende Verkehr in einer Quartiersgarage konzentriert werden.</p>
Zukunftsfähige Weiterentwicklung durch spezifische Nutzungsmischung eines Sondergebietes	<p>Grundsätzlich sind Stellplätze und Garagen für den durch die Wohnnutzung verursachten Bedarf impliziter Bestandteil und daher im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 12 BauNVO uneingeschränkt zulässig. Nach der vorliegenden Konzeption ist jedoch geplant, eine Quartiersgarage zu errichten, die weitere Funktionen wie z.B. einen Mobilitäts-Hub, Angebote zur Verteilung und Sammlung von Paketlieferungen, sonstige Gemeinschaftsanlagen und ausnahmsweise auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (z.B. für Serviceeinrichtungen, Verleih oder Werkstatt) aufnehmen können soll. Auf dem Dach soll es zudem möglich sein, einen Bolzplatz oder andere Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Gemeinschaftsgarten) zu errichten. Zudem soll nicht ausgeschlossen werden, Stellplätze in der Quartiersgarage auch an Dritte zu vermieten. Im Sinne einer fossilfreien, zentral für die Spreevorstadt abgestimmten Versorgung mit Strom und Wärme sollte zudem eine lokale Energiezentrale zugelassen werden, sofern sie die angrenzende Wohnnutzung nicht beeinträchtigt.</p>
Zukunftsfähige Weiterentwicklung durch spezifische Nutzungsmischung eines Sondergebietes	<p>Als eine sich wesentlich unterscheidende Lösung wurde im Vorfeld geprüft, ob und unter welchen Bedingungen ein Wohngebiet in Fürstenwalde/Spree bereits heute so konzipiert werden kann, dass der private Pkw entbehrlich ist (autofreies Quartier). Die Flächeneigentümer, Vertreter der Stadt Fürstenwalde/Spree und Entwickler haben hierzu jedoch festgestellt, dass dies derzeit trotz der guten Anbindung über die Spreebrücke an die Innenstadt und den Bahnhof auch bei einem deutlich verbesserten Angebot der Bedienungshäufigkeit des ÖPNV kaum vermarktbar ist. Das Potenzial an Kunden, die ein vollständig autofreies Quartier gerade als Ansiedlungskriterium bei entsprechendem Marketing nutzen</p>

könnten, wird derzeit als nicht ausreichend angesehen. Das Konzept sollte diese Möglichkeit im Sinne einer hohen Resilienz für die Zukunft ermöglichen, aber kurzfristig noch die Möglichkeit eigener Stellplätze schaffen. Würden diese Stellplätze verteilt im Baugebiet entstehen, so wäre ein späterer Umbau aufwendig und teuer. Auch im Sinne einer Offenheit für zukünftige Entwicklungen wurde die Gesamtkonzeption deshalb so vorgesehen, dass PKW-Stellplätze weitgehend in einer Quartiersgarage gebündelt werden, grundsätzlich aber die Möglichkeit angepasster und erweiterter Nutzungen an diesem Standort besteht. Hierfür ist vorgesehen, ein sonstiges Sondergebiet „Quartiersgarage“ gemäß § 11 BauNVO festzusetzen.

Folgende Festsetzung ist vorgesehen:

Textliche Festsetzung  
1.2

### **1.2 Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet - Quartiersgarage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

*Das sonstige Sondergebiet Quartiersgarage dient insbesondere der Unterbringung von PKW-Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen in einem Garagengebäude.*

*Zulässig sind*

- *PKW-Garagenstellplätze und Fahrradabstellanlagen einschließlich der für die Unterbringung von Stellplätzen erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Technikräume, Toiletten),*
- *die für den Betrieb der Garagenstellplätze notwendigen Verwaltungseinrichtungen,*
- *technische Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Umwandlung und Speicherung von Energie und Wärme,*
- *Betriebe und Anlagen für den Verleih und die Wartung von Car-Sharing-Fahrzeugen, von muskelbetriebenen Fahrzeugen und von Elektrofahrzeugen, z.B. in Form von Kraftfahrzeugen, Fahrrädern oder Rollern inkl. Ladeinfrastruktur sowie*
- *zentrale Sammel- und Abholstellen für Lieferungen/Pakete, Paketstationen.*

*Ausnahmsweise sind untergeordnete, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.*

Zulässige Festsetzung  
als Sondergebiet

Die Festsetzung eines Sondergebietes ist nur dann zulässig, wenn die Ziele nicht auch im Rahmen einer Gliederung der Baugebiete nach § 2 bis § 9 BauNVO ermöglicht werden können. Aufgrund der gewünschten Flexibilität und Öffnung auch für Nutzungen, die nicht zwingend und alleine als Nebenanlagen der Baugebiete zu werten sind, aber auch aufgrund des sich aus der Verkehrsvermeidung ergebenden exakten Standortes ist eine Umsetzung im Allgemeinen Wohngebiet so nicht möglich.

Da es sich lediglich um eine Fläche von etwa 0,42 ha handelt, wird sie im FNP nicht flächenhaft dargestellt. Da sie weitgehend dienend und ergänzend zur Wohnnutzung vorgesehen ist, ist sie aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Beschränkung auf Anzahl der Vollgeschosse VG, Oberkante baulicher Anlagen OK und GRZ

Für das Maß der baulichen Nutzung besteht die Zielsetzung, eine drei- bis viergeschossige Bebauung (oberste Geschosse als Staffelgeschosse) entsprechend der städtebaulich vorgesehenen Konzeption zu ermöglichen. Für den Bebauungsplan ist derzeit vorgesehen, dass Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche GR und die Anzahl der Vollgeschosse (für jeweiligen überbaubare Grundstücksflächen) zu bestimmen. Für das Sondergebiet Quartiersgarage wird statt der Anzahl der Vollgeschosse (Splitlevel vorgesehen) die maximale Oberkante/Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Damit werden die städtebaulich gewünschten Gebäudekubaturen hinreichend bestimmt.

Grundfläche auf der Grundlage der überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen

Im vorliegenden Vorentwurf wurden die zulässigen Grundflächen sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Sondergebiet Quartiersgarage über die überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Grundsätzlich handelt es sich bei den überbaubaren Grundstücksflächen um eine Festsetzung, die nichts mit dem Maß der baulichen Nutzung zu tun hat.

Mit einer textlichen Festsetzung kann jedoch bestimmt werden, dass diese zugleich die zulässige Grundfläche definieren soll.

Da die überbaubaren Grundstücksflächen als erweiterte Baukörperfestsetzungen mit jeweils einem halben Meter Spielraum festgesetzt werden, liegen die zulässigen Grundflächen geringfügig über denen des städtebaulichen Entwurfes.

	Baugebietsgröße	GR über Baufenster festgesetzt	(rechnerische GRZ)
WA	26.419 m <sup>2</sup>	7.128 m <sup>2</sup>	(0,27)
SO Quartiersgarage	4.218 m <sup>2</sup>	2.744 m <sup>2</sup>	(0,65)
Insgesamt	30.637 m <sup>2</sup>	9.872 m <sup>2</sup>	(0,32)

Damit liegt die rechnerische GRZ des Wohngebietes bei etwa 0,27. Dies bedeutet, dass mit dem Hauptnutzungen des Wohngebietes etwa 27 % der Grundstücksfläche überbaut werden darf. Der Orientierungswert des § 17 BauNVO für WA (GRZ 0,4) wird deutlich unterschritten. Dies entspricht auch der Zielsetzung einer möglichst bodenschonenden Bauweise mit hohem Freiflächenanteil und dennoch einer hohen Nutzungsdichte (ermöglicht durch die Geschossigkeit der Gebäude).

Mit dem Sondergebiet Quartiersgarage als technisch-gewerbliche Anlage entsteht naturgemäß eine höhere Dichte. Auf den gesamten Baugebietsflächen wird mit einer rechnerischen GRZ von 0,32 aber immer noch eine bodenschonende Flächenbelegung sichergestellt.

Balkone und Terrassen

Aufgrund dieser Festsetzungssystematik sind Balkone und Terrassen, die ebenfalls in die GRZ von Hauptanlagen einzurechnen sind (vertikale Projektion), noch nicht enthalten. Hierfür wird eine Überschreitungsmöglichkeit vorgesehen.

Überschreitungs-  
möglichkeit der GRZ  
gemäß  
§ 19 Abs. 4 BauNVO

Ohne weitere Festsetzungen besteht zudem gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO lediglich eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % für die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Zu den Nebenanlagen zählen u.a. auch größere Müllstandplätze, Fahrradstellplätze, Rigolenanlagen und Zufahrten und teilweise auch Spielplätze. Aufgrund der Anforderungen an Baugrundstücke und der niedrigen GRZ für die Hauptanlagen wird diese Überschreitungsmöglichkeit angepasst werden. Für das Allgemeine Wohngebiet soll sie nach derzeitigem Stand bis zu einer GRZ von 0,6, im Sondergebiet bis zu einer GRZ von 0,7 ermöglicht werden.

Die beabsichtigte textliche Festsetzung lautet insgesamt:

Textliche Festsetzung  
1.3

**1.3 Maß der baulichen Nutzung: Grundfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

*In den Allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet Quartiersgarage wird als zulässige Grundfläche die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Gebäudeteile, die nach der textlichen Festsetzung 1.4 die Baugrenzen überschreiten dürfen, zugelassen werden.*

*In den Allgemeinen Wohngebieten ist abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis auf eine Grundflächenzahl von insgesamt 0,6 zulässig.*

*Im Sondergebiet Quartiersgarage ist abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis auf eine Grundflächenzahl von insgesamt 0,7 zulässig.*

Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die dritte Dimension kann insbesondere durch die Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) und/oder durch die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt werden. Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Festsetzung

der Anzahl der Vollgeschosse vorgesehen.

II bis III Vollgeschosse  
zzgl. Staffelgeschoss

Nach der derzeit geltenden Brandenburgischen Bauordnung sind Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Im Plangebiet ist eine verdichtete Bauweise von Geschosswohnungsbau mit drei bis vier Vollgeschossen (oberste Geschosse als Vollgeschosse zu errichten) vorgesehen, wobei die höheren Gebäude im Blockinnenbereich bzw. im südlichen Bereich angrenzend an die Quartiersgarage entstehen sollen. Die Anzahl der Vollgeschosse ist im Vorentwurf als Maximalwert vorgesehen.

Oberstes Vollgeschoss,  
als Staffelgeschoss

Staffelgeschosse sind nach derzeitig geltender Rechtslage im Land Brandenburg als Vollgeschosse zu beurteilen. Sie wurden bei der Anzahl der Vollgeschosse berücksichtigt, sollen aber aufgrund des städtebaulichen Erscheinungsbildes zwingend als solche hergestellt werden. Dies wird über eine Gestaltungsfestsetzung geregelt (siehe Punkt 3.2)

Rechnerisch zulässige  
Geschossfläche

Maßgeblich für die Nutzungsdichte der Baugebiete und die Auswirkungen auf die Infrastruktur ist die ermöglichte Geschossfläche bzw. die Geschossflächenzahl. Diese bestimmt indirekt die Anzahl der Bewohner. Derzeit (Vorentwurf) ist nicht die explizite Festsetzung einer Geschossflächenzahl geplant. Dennoch muss eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan erfolgen, der derzeit dahingehend geändert wird, dass eine GFZ von 0,8 für das Plangebiet als Rahmen gesetzt werden soll.

Die Geschossflächenzahl ist bei unveränderter städtebaulicher Idee auch abhängig von dem maßgeblichen Baugrundstück. Dieses ist wiederum davon abhängig, ob z.B. Verkehrsflächen herausgeteilt werden müssen und dem Baugrundstück damit entzogen werden. In der jetzigen Abgrenzung des Wohngebietes liegt die rechnerische Geschossfläche bei etwa 20.160 m<sup>2</sup>, was einer GFZ von etwa 0,76 entspricht. Dabei ist die Geschossfläche der Staffelgeschosse bereits berücksichtigt.

Durch die parallele Gestaltungsfestsetzung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (siehe Punkt 3.2) wird das städtebauliche Erscheinungsbild geordnet und erhält eine eigene Formensprache. Die Nutzung der Flachdächer für Dachbegrünung, Retention sowie für die Solarnutzung ist vorgesehen und grundsätzlich möglich.

#### Quartiersgarage

Quartiersgarage:  
Festsetzung der  
Oberkante OK

Die Quartiersgarage mit der Möglichkeit der Nutzung als Multifunktionsgebäude ist derzeit mit Splitgeschossen geplant. Als im Wesentlichen technisches Gebäude ist hier lediglich die Gesamthöhe Oberkante OK maßgeblich. Diese soll mit 16,0 m über dem Geländeniveau von 42,0 m NHN festgesetzt werden.

### 3.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

überbaubare  
Grundstücksflächen als  
erweiterte  
Baukörperfestsetzungen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die jeweils die geplante Bebauung abbilden und sicherstellen. Da es sich bereits um ein vorabgestimmtes städtebauliches Konzept handelt, wurden nur jeweils geringe Spielräume zum Konzept vorgesehen. Diese betragen allseitig 0,5 m um die geplanten Gebäude und weisen für den Gebäudetyp des Allgemeinen Wohngebietes damit Größen von 18,0 m x 18,0 m auf. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt bereits die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen, so dass Gebäude mit den geplanten Vollgeschossen innerhalb der Baufenster errichtet werden können, ohne die erforderliche Abstandsflächen zu unterschreiten. Bei der Anordnung wurden zudem ebenfalls die Feuerwehrezufahrten/Anleitemöglichkeiten berücksichtigt, um bereits in diesem frühen Stadium eine grundsätzliche Umsetzungsfähigkeit nachzuweisen.

Ufervegetation

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt auch einen Abstand der geplanten Bebauung (Baugrenzen) zur Uferkante. Dieser beträgt 50 m und wird nur bei wenigen Gebäuden im südöstlichen Bereich geringfügig (> ca. 42 m) unterschritten, um einen Übergang zu der Bestandsbebauung zu erreichen (Bestandsbebauung hat teilweise nur ca. 25 m Abstand zur Uferlinie).

Balkone und Terrassen  
können Baugrenzen  
überschreiten

Durch die erweiterten Baukörperfestsetzungen sind Balkone und Terrassen, die Teil der Hauptanlagen sind, nicht berücksichtigt. Zwar kann ein „Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden“ (vgl. § 23 Abs. 3 BauNVO), zur Planklarheit und Rechtssicherheit soll dieses Ausmaß aber bereits im Bebauungsplan abschließend geregelt werden. Bei den vorgesehenen hervorstehenden Balkonen ist vorgesehen, dieses Überschreitungsmaß auf 2,0 m auf bis zu einem Drittel der Fassade festzulegen. Terrassen sollen entsprechend bis zu 3,0 m über die Baugrenze herausragen dürfen. Folgende textliche Festsetzung ist vorgesehen:

Textliche Festsetzung  
1.4

#### **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen - Überschreitung durch Bauteile (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO):**

*Im Allgemeinen Wohngebiet kann ein Vortreten von Balkonen vor die Baugrenzen auf jeweils einem Drittel der jeweiligen Gebäudelänge um bis zu 2,0 m zugelassen werden. Zudem kann ein Vortreten von Terrassen vor die Baugrenzen auf jeweils einem Drittel der jeweiligen Gebäudelänge um bis zu 3,0 m zugelassen werden. (Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen).*

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

Bauweise wird  
hinreichend über  
überbaubare  
Grundstücksflächen  
geregelt

Die Bauweise soll im vorliegenden Plan nicht gesondert festgesetzt werden, da sie bereits durch die engen Baugrenzen bestimmt ist. Abstandsflächen sind demnach zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

### 3.1.4 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze begrenzen,  
Garagen und Carports  
ausschließen

Ebenerdige Stellplätze, Garagen und Carports können in den Freiflächen und Gartenbereichen das städtebauliche Erscheinungsbild stören und zu Nutzungskonflikten führen. Sie widersprechen der Zielsetzung, wohnungsnah Freiflächen weitgehend von Verkehr freizuhalten.

Garagen, Carports und Stellplätze sind im Rahmen der Konzeption in den Allgemeinen Wohngebieten nicht vorgesehen und sollen gänzlich ausgeschlossen werden. Entlang der geplanten, nicht gesondert festgesetzten Erschließungswege können jedoch multifunktionale Flächen vorgesehen werden, die neben Rettungseinsätzen, Möbellieferungen und sonstigen Transporten auch ein kurzes Anhalten mit dem Pkw ermöglichen, um z.B. schwere Gegenstände abzuliefern. Stellplätze sollen jedoch zentral im Sondergebiet Quartiersgarage konzentriert werden. Die gesamte Festsetzung soll nicht gelten für Stellplätze, die für Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende errichtet werden.

Textliche Festsetzung  
1.5

#### **1.5 Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Carports** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

*In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende.*

### 3.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Erschließungsstruktur

Die grundsätzliche verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das Verkehrssystem von Fürstenwalde/Spree erfolgt über die Leistikowstraße in Richtung Innenstadt (über die Erich-Weinert-Straße/Rauener Straße) sowie in Richtung Berlin (über die Spreenhagener Straße). Ein Ziel ist es, Verkehre möglichst direkt über die Leistikowstraße abzuleiten und den westlichen Bereich der Leistikowstraße von zusätzlichen Verkehren weitgehend zu entlasten. Grundsätzlich sind die Verkehre im Bestand und auch nach der Umsetzung der Spreevorstadt noch so gering, dass der Verkehrsablauf nicht beeinträchtigt wird (vgl. Punkt 4.4).

Leistikowstraße

Die Leistikowstraße wird im Bereich des Plangebietes bis zur Straßenmitte in den Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie aufgenommen.

Quartiersplatz und  
Verkehrsberuhigter  
Bereich

Das Verkehrskonzept sieht vor, dass die Leistikowstraße insgesamt in drei Abschnitte gegliedert wird:

Zwischen dem Knotenpunkt mit der Rudolf-Breitscheid-Straße und dem geplanten Quartiersplatz soll ein Straßenquerschnitt von 16,0 m vorgesehen werden, der neben dem motorisierten Verkehr auch ausreichend breite Gehwege und eine Baumallee sowie „Multifunktionsstreifen“ (Parken, Aufenthalt, etc.) aufweisen soll. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde hierfür bereits ein Regelquerschnitt erarbeitet.

Der Quartiersplatz ist verkehrsberuhigt angedacht, voraussichtlich in Form einer Mischverkehrsfläche. Hier ist nur wenig motorisierter Verkehr vorgesehen und es soll besondere Aufenthaltsbereiche und Verweilplätze geben.

Der Bereich zwischen Quartiersplatz und Sackgasse am Wald/Hundenauslaufplatz weist im Rahmen des Verkehrskonzeptes ebenfalls nur geringe Verkehre auf und wird als verkehrsberuhigter Bereich mit insgesamt 11,0 m Breite umgebaut. Am Ende der Leistikowstraße soll ein Wendehammer für dreiachsige Müllfahrzeuge entstehen.

### 3.1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh, Fahr- und  
Leitungsrecht zugunsten  
des Allgemeinen  
Wohngebietes

Das Verkehrskonzept sieht vor, den motorisierten Individualverkehr aus dem Allgemeinen Wohngebiet herauszuhalten und im Sondergebiet Quartiersgarage den ruhenden Verkehr aber auch bestimmte Serviceeinrichtungen zu konzentrieren. Die Hauptzufahrt vom Sondergebiet dient jedoch auch der Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes. Für den Fahrweg soll deshalb ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzenden des Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen werden. Im weiteren Verfahren des Bebauungsplans sollte dieses bereits grundbuchlich gesichert werden.

Gehrecht für  
Spaziergänger

Der ankerförmige Weg, der ein wesentliches Element des Bebauungsplans darstellt, soll neben der prioritären, fußläufigen Erschließungsfunktion für das Baugebiet auch eine Begehbarkeit für die Allgemeinheit ermöglichen. Hier soll es perspektivisch auch möglich sein, den schmalen, uferbegleitenden, öffentlich nutzbaren Weg zu erreichen.

Die gesamte Festsetzung könnte folgendermaßen lauten:

Textliche Festsetzung  
1.6

#### **1.6 Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)**

*Die Fläche mit der Bezeichnung "g" ist mit einem Gehrecht zugunsten Allgemeinheit zu belasten. Die Fläche mit der Bezeichnung "gfl" ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzenden des Allgemeinen Wohngebietes zu belasten.*

### 3.1.7 Ausschluss fossiler Brennstoffe, PV-Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.23a, 23b BauGB)

Klimaschutz im  
Bebauungsplan

Nach § 9 Absatz 1 Nummer 23a BauGB können im Bebauungsplan Gebiete festgesetzt werden, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen. Damit kann z.B. die Verwendung von klimaschädlichen fossilen Heizstoffen im Sinne des Klimaschutzes im Plangebiet reduziert beziehungsweise ausgeschlossen werden. Im Grundsatz sind für allgemeine Regelungen zum Klimaschutz und damit auch zur Nutzung fossiler Brennstoffe die entsprechenden Fachgesetze (z.B. Gebäudeenergiegesetz in der Fassung vom 16. Oktober 2023) maßgeblich und ausreichend. Für den allgemeinen Klimaschutz sind Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 23a BauGB ungeeignet. Eine Voraussetzung der Festsetzungsmöglichkeit ist, dass es sich um eine schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes handelt. Hierfür müsste eine deutliche Verbesserung im Plangebiet auch rechnerisch nachgewiesen werden, was z.B. bei einer Erdgasnutzung vermutlich schwierig wäre (Gebiet liegt u.a. östlich von größeren Waldgebieten und am Wasser und weist keine Gefahr einer besonderen Luftbelastung auf).

Alternativ bzw. ergänzend käme auch eine Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nummer 23b BauGB in Betracht, bei der z.B. auf einem Anteil der Dachflächen Photovoltaikanlagen oder solarthermische Anlagen festgesetzt werden könnten.

Das vorliegende Plangebiet ist ein Neubaugebiet, dass durch die Flächeneigentümer zukunftsfähig errichtet werden soll und auch auf fossile Brennstoffe vollständig im Sinne der Luftreinhaltung verzichten möchte. Im derzeitigen Vorentwurfsstadium ist vorgesehen, einen hohen Erzeugeranteil bei der Energie und Wärmeversorgung im Quartier zu erreichen und hierbei mit verschiedenen Komponenten (vgl. Punkt 1.5.9) zu arbeiten. Parallel zu den Bebauungsplänen der Spreevorstadt wird ein Energiekonzept erarbeitet, dass den Nachweis erbringen soll, dass ein vollständiger Verzicht auf fossile Brennstoffe im Plangebiet mit einem verhältnismäßigen Aufwand möglich und angemessen auch im Sinne der Zielstellung für das Gebiet ist. Derzeit wird von Seiten der Stadt diskutiert, ob das bestehende Holzhackschnitzel-Heizkraftwerk einen ergänzenden Beitrag zum Energie- und Wärmekonzept leisten könnte.

Ob flankierend über eine Fern-/Nahwärmeversorgungssatzung (Anschlusszwang für Grundstücke mit Gebäuden, in denen ein Raumwärme- und Warmwasserbedarf besteht) oder städtebauliche Verträge zusätzliche oder alternative Regelungen zu treffen sind, wird im weiteren Verfahren geklärt.

### 3.1.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Keine relevanten Schallemissionen von Verkehrslärm zu erwarten

Der allgemeine Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz wird durch die Lage (vorhandene, angrenzende Wohngebiete) insgesamt gewahrt.

Von der geplanten Nutzung des Wohngebietes gehen keine relevanten Beeinträchtigungen aus. Umgekehrt könnten relevante Schallemissionen durch die Konzentration der Fahrzeuge der Quartiersgarage entstehen und auf das Wohngebiet einwirken. Der kürzeste Abstand zwischen der Quartiersgarage zu den nahegelegensten Wohngebäuden beträgt etwa 20-25 m.

Ein schalltechnisches Gutachten wird im weiteren Verfahren die Verträglichkeit der Nutzungsanordnung prüfen.

### 3.1.9 Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

Minderung Versiegelung, Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen

Im Bebauungsplan sind derzeit insbesondere Festsetzungen für eine Verminderung der Versiegelung und für eine Bepflanzung der Grundstücksflächen und Verkehrsflächen vorgesehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb der Grundstücke zur Versickerung gebracht werden. Dies ist im Plangebiet bei den vorgesehenen Dichten grundsätzlich möglich. Nach § 54 Abs. 3 und 4 BbgWG sind eine „Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung“ zu vermeiden. „Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen“, ist Niederschlagswasser demnach zu versickern. Da Niederschlagswasser dem Abwasser zugerechnet wird, besteht auf der anderen Seite eine Entsorgungspflicht des für Abwasser zuständigen Entsorgungsträgers. Um hier eine Planungssicherheit zu schaffen, soll aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes mit dem Bebauungsplan bereits definiert werden, dass eine Einleitung in die Entsorgungnetze unzulässig ist. Dies wird im weiteren Verfahren geprüft und der Nachweis erbracht. Nach derzeitigem Stand sind im Plangebiet keine Bodenbelastungen vorhanden, die einer Versickerung grundsätzlich entgegenstehen würden. Folgende textliche Festsetzung könnte im weiteren Verfahren getroffen werden:

Textliche Festsetzung 1.7

**1.7 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 66 Absatz 2 und § 54 Absatz 4 BbgWG):**

*Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken zu versickern.*

Versickerungsfähige Beläge	Die Befestigung der Oberflächen von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten auf den Baugrundstücken sollen nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau erfolgen. Geeignet wären hierfür zum Beispiel auch bestimmte Pflasterungen. Die Festsetzung beschreibt einen Standard neuer Baugebiete, erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes und dient dem Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts. Durch den Erhalt der Versickerungsfunktion auf einem großen Teil der Flächen werden Beeinträchtigungen wichtiger Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung im Plangebiet reduziert. Eine mögliche textliche Festsetzung lautet:
Textliche Festsetzung 1.8	<p><b>1.8 Oberflächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</b></p> <p><i>Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.</i></p>
Maßnahmen zur Bepflanzung	Planungsrechtliche Festsetzungen zu Grün- und Pflanzmaßnahmen sollen sich in der Stadt Fürstenwalde/Spree aufgrund der schwierigen Nachkontrolle und der ohnehin bereits nach Bauordnung stattfindenden Begrünung schwerpunktmäßig auf öffentliche Flächen konzentrieren. Dies gilt jedoch in erster Linie für Eigenheimstandorte. Bei der Spreevorstadt handelt es sich um größere Quartiere mit einer hohen städtebaulichen Bedeutung sowie einer größeren Öffentlichkeitswirksamkeit. Diese wird u.a. unterstrichen durch den geplanten, öffentlich begehbaren, ankerförmigen Weg in Richtung Spree.
Einzelbäume festgesetzt	Der vorhandene Baumbestand hatte im vorliegenden Plan erhebliche Auswirkungen auf den Städtebau. So wurden bestimmte Gebäude direkt so angeordnet, dass sie Flächen mit bestehenden Solitäräumen umrahmen. Gleiches gilt für die Wegeführung, die mehrere Solitäräume berücksichtigt. Diese städtebaulich besonderen Standorte der Solitäräume sollen deshalb langfristig erhalten bleiben. Drei Einzelbäume (Eiche, Ulme und Pappel) wurden daher als Einzelbäume festgesetzt. Ziel ist es, diese zwingend zu erhalten und bei Abgang genau an den bestehenden Standorten nachzupflanzen. Im Übrigen sollen genaue Standorte für Gehölze der Ausführungsplanung überlassen bleiben. Der Erhalt bestehender Bäume wird jedoch begünstigt. Ziel sind Vorgaben für eine Mindestanzahl und Qualität an Baum- und Strauchneupflanzungen zur Durchgrünung der Baugebiete und insbesondere für die gemeinschaftlich zu nutzenden Freiflächen innerhalb der Wohngebiete.
Baum- und Strauchpflanzungen	Dabei können in die Planung integrierte Bestandsbäume, die den Qualitätskriterien in Stammumfang (mindestens StU 14/16 cm für das Allgemeine Wohngebiet, mindestens 18-20 cm Stammumfang für Baumneupflanzungen im öffentlichen Straßenraum) auf die Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Ein Erhalt wird damit begünstigt. Gleichermaßen werden erforderliche Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung infolge von

notwendigen Baumfällungen auf die zu erreichende Mindestanzahl an Bäumen im Allgemeinen Wohngebiet bzw. im öffentlichen Straßenland angerechnet. Die Bepflanzungen sind implizit ohne zusätzliche Erwähnung mit der Festsetzung zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Ufervegetation erhalten  
mit Bindungsfläche

Eine Besonderheit bezüglich der Begrünung stellt der Spreeuferbereich dar. Der Abstand der geplanten Bebauung (Baugrenzen) zur Uferkante beträgt etwa 50 m. Dennoch reicht auch im Bestand das Baugrundstück deutlich dichter an die Uferkante heran. Sowohl der öffentliche Uferbereich (außerhalb des Bebauungsplans) als auch der private, spreesseitige Teil des Baugrundstücks weisen einen erhaltenswerten Baumbestand auf, den es zu erhalten gilt.

Analog zum Bebauungsplan Nr. 49 soll der uferseitige Grundstücksbereich mit 10 m Breite erhalten bleiben. Im vorliegenden Plangebiet ist hierfür die Festsetzung als „Fläche für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ nach § 9 Abs.1 Nr. 25b festgesetzt.

Baum- und  
Strauchpflanzungen

Nach dem städtebaulichen Konzept sollen innerhalb der Baugebiete weitere Gehölzflächen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Zusammen mit den uferseitig bestehenden Gehölzen sollen insgesamt 100 Bäume im Plangebiet gesichert bzw. gepflanzt werden. Folgende textliche Festsetzung ist hier vorgesehen:

Textliche Festsetzung  
1.9

**1.9 Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der Baugebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

*Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 100 großkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Zudem sind mindestens 10% der Grundstücksflächen mit Sträuchern zu bepflanzen.*

*Die zu pflanzenden Bäume müssen die Pflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm aufweisen. Die zu pflanzenden Sträucher müssen eine Pflanzhöhe von 60-80 cm aufweisen. Es sind insektenfreundliche und/oder Beeren tragende Sträucher zu verwenden.*

*Vorhandene Bäume, die mindestens der festgesetzten Qualität entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden. Die Baumneupflanzungen können auf die erforderlichen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenwalde/Spree angerechnet werden. Die Baumneupflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.10 können auf die Mindestanzahl angerechnet werden.*

Bepflanzung von  
Stellplatzflächen

Grundsätzlich sind im Allgemeinen Wohngebiet ebenerdige, offene Stellplatzflächen nur sehr eingeschränkt (zur Schaffung von Möglichkeiten für Gehbehinderte) zulässig. Im Sondergebiet sind Stellplätze nicht beschränkt. Grundsätzlich sollen zulässigerweise zu errichtende Stellplätze die Regelung erhalten, dass pro angefangene 5 Stellplätze ein Baum zur Gliederung zu pflanzen ist. Unter Umständen trifft dies nur an sehr wenigen Stellen zu, dann wäre die Festsetzung jedoch unschädlich. Eine mögliche textliche Festsetzung lautet:

**Textliche Festsetzung  
1.10**

**1.10 Baumpflanzungen zur Gliederung von Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

*Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je angefangene 5 Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es ist jeweils eine mindestens 10,0 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche zu sichern. Die zu pflanzenden Bäume müssen die Pflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm aufweisen.*

Straßenbäume  
Leistikowstraße

In der Leistikowstraße ist in dem Abschnitt des vorliegenden Bebauungsplans ein Umbau vorgesehen. Dabei ist südwestlich des Quartierplatzes eine Alleepflanzung beabsichtigt. Im ausgebauten Zustand sollen hier im Bereich des Bebauungsplans (nur nördliche Straßenseite im Geltungsbereich) mindestens 12 Laubbäume gepflanzt werden. Dabei können die 6 vorhandenen Bäume erhalten und auf die Gesamtzahl der Bäume auf der nördlichen Straßenseite angerechnet werden. Im Bereich des Quartiersplatzes soll die konkrete Ausgestaltung der Ausführungsplanung überlassen werden. Es sind aber auch hier eine Mindestanzahl an Bäumen sicherzustellen. Folgende textliche Festsetzung ist vorgesehen:

**Textliche Festsetzung  
1.11**

**1.11 Baumpflanzungen in der Leistikowstraße und auf dem Quartiersplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

*In der Leistikowstraße sind mindestens 12 großkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ sind mindestens 6 großkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Je Baum ist eine offene unversiegelte Bodenfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> und ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 35 m<sup>3</sup> zu sichern. Die unversiegelte Bodenfläche ist vor Überfahrten zu schützen.*

*Die zu pflanzenden Bäume müssen die Pflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18-20 cm aufweisen.*

*Vorhandene Bäume, die mindestens der festgesetzten Qualität entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden. Die Baumneupflanzungen können auf die erforderlichen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenwalde/Spree angerechnet werden.*

Flachdachbegrünung und  
Fassadenbegrünung

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet sind Flachdächer vorgeschrieben, die neben der Anlage von Photovoltaikanlagen bzw. solarthermischen Anlagen auch eine Begrünung für das lokale Klima und ggf. eine Funktion als Retentionsfläche für Niederschlagswasser aufweisen sollen. Im Sondergebiet ist auf der Dachfläche eine sportliche Nutzung ermöglicht. Hier soll deshalb statt einer Dachbegrünung eine Begrünung der Fassaden vorgesehen werden.

Das Dach der Quartiersgarage soll ggf. weitere Nutzungen aufnehmen und stünde dann einer Dachbegrünung nur teilweise zur Verfügung. Um die Quartiersgarage besser in den Stadtraum einzubinden soll aber eine Fassadenbegrünung sichergestellt werden. Diese dient neben der Verbesserung des Ortsbildes auch als

natürlicher Filter und reduziert damit Feinstaub sowie Schadstoffe in der Umgebungsluft. Zudem kühlt sie durch Verdunstung die Umgebungstemperatur und schafft Lebensräume für Insekten, Vögel und Kleintiere.

Hierfür könnte folgende textliche Festsetzung aufgenommen werden:

Textliche Festsetzung  
1.13

**1.12 Flachdach- und Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

*In den Allgemeinen Wohngebieten sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 7 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m<sup>2</sup> zu mindestens 50% extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.*

*Im Sondergebiet Quartiersgarage sind Außenwandflächen von Gebäuden ab einer Außenwandfläche von 50 m<sup>2</sup> mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je laufende fünf Meter Wandlänge ist mindestens eine bodengebundene Kletterpflanze der Pflanzqualität 100-150 cm Höhe zu setzen. Je Kletterpflanze ist eine mindestens 2 m<sup>2</sup> unversiegelte Bodenfläche zu sichern.*

Migration Kleinsäuger

Um eine Vernetzung von Lebensraumstrukturen für bestimmte Kleintierarten im Plangebiet und seinem Umfeld dauerhaft zu gewährleisten, soll eine Durchlässigkeit der Einfriedungen auf Geländehöhe sichergestellt werden. Folgende textliche Festsetzung ist vorgesehen:

Textliche Festsetzung  
1.14

**1.13 Durchlässigkeit für Kleintiere (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):**

*Grundstückseinfriedungen in den Allgemeinen Wohngebieten müssen einen Mindestabstand von 0,1 m zum Boden einhalten.*

### 3.1.10 Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Kein Wald im Sinne der  
LWaldG

Im Plangebiet ist laut Planfeststellung der zuständigen Forstbehörde kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes vorhanden. Die Bäume im direkten Uferbereich sind nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Bäume werden daher gemäß der Fürstenwalder Baumschutzsatzung behandelt.

### 3.1.11 Aufhebung des bisherigen Planungsrechts

Spätere Norm verdrängt  
frühere

Grundsätzlich gilt der allgemeine Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Ein neuer Bebauungsplan verdrängt daher die bisherigen Festsetzungen des älteren Planungsrechts, so dass gesonderte Festlegungen in der Regel nicht erforderlich sind. Eine Bedeutung für eine Regelung besteht lediglich dann, wenn wegen einer Unwirksamkeit der späteren Norm die ältere Norm wiederaufleben soll.

Im vorliegenden Plan besteht – mit Ausnahme geringer Überlagerungen im Bereich der Verkehrsfläche Leistikowstraße - keine weitere Planschicht, die wiederaufleben könnte. Eine entsprechende Festsetzung ist nicht erforderlich.

### 3.2 Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Bbg BO)

Gestaltungsfestsetzungen	§ 87 Abs. 1 der Bauordnung Brandenburg (BbgBO) ermöglicht es den Gemeinden aus ortsgestalterischen Gründen, durch Satzung entsprechende örtliche Bauvorschriften zu erlassen.
Einfriedungen beschränken	Um einen weitläufigen Eindruck des Gebietes insbesondere auch unter Berücksichtigung der schmalen Straßenverkehrsflächen und Erschließungsflächen zu erhalten und einer städtebaulichen Enge entgegenzuwirken, sollen Einfriedungen nur als offene Einfriedungen (siehe Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung Bbg, d.h. z.B. keine Mauern, geschlossene Bretterzäune) mit einer Höhe von maximal 1,50 m zugelassen werden. Die Festsetzung betrifft ausschließlich bauliche Anlagen. Pflanzungen/Heckenstrukturen sind hiervon nicht betroffen und können ggf. Bereiche der Baugrundstücke gliedern und vor Einsehbarkeit schützen.
Oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausbilden	<p>Die Festsetzung zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beinhaltet bereits solche Geschosse, die als oberste Geschosse aus städtebaulichen Gründen (äußeres Erscheinungsbild) als Staffelgeschosse auszubilden sind. Dies ist bedeutend, da die Wirkung auch vom öffentlichen Raum aus deutlich gefälliger wird und der Eindruck einer Enge verhindert wird. Im Allgemeinen Wohngebiet sollen für den Gesamteindruck ausschließlich Flachdächer und Staffelgeschosse ermöglicht werden.</p> <p>Über eine Gestaltungsfestsetzung werden die Vorgaben für das oberste Geschoss im Einzelnen definiert. Als Staffelgeschosse werden solche Vollgeschosse bezeichnet, deren Außenwände allseitig um mindestens 1,0 m zurückspringen und das Staffelgeschoss maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnimmt. Abweichend von dem erforderlichen Zurückspringen soll es aus bautechnischen Gründen zulässig sein, dass Treppen- und Aufzugsräume in begrenztem Maß auch ohne Rücksprünge ins Staffelgeschoss ragen dürfen.</p>
Flachdächer	Als deutliche Abgrenzung zum historischen Bestand und als einheitliches, zurückhaltendes Merkmal sollen sämtliche Dächer in den Allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet als Flachdächer oder flach geneigte Dächer ausgebildet werden.
Photovoltaikanlagen	Grundsätzlich möchte die Stadt Fürstenwalde/Spree im Sinne des vorsorgenden Klimaschutzes die regenerative Energiegewinnung auf Dächern fördern. Die geplanten Flachdächer ermöglichen hierbei eine optimale Ausrichtung.

Werbeanlagen	<p>Werbeanlagen sind ortsfeste Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Berufe dienen wie Schilder, Beschriftungen, Lichtwerbungen, Tafeln etc. In Allgemeinen Wohngebieten können Werbeanlagen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise als „nicht störende Gewerbebetriebe“ zugelassen werden. Der Ermessensspielraum für Gemeinden für die Ablehnung einer Genehmigung ist hierbei jedoch eingeschränkt. Hinzu kommt, dass seit der Änderung der Brandenburgischen Bauordnung 2016 (BbgBO) nun nach § 61 Abs. 1 Nr. 12 auch solche Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis 2,5 m<sup>2</sup> von einer Genehmigung freigestellt sind, die der Fremdwerbung dienen.</p>
Ausschluss von Fremdwerbung sowie Blink- oder Wechselbeleuchtung	<p>§ 87 Abs. 1 der Bauordnung Brandenburg (BbgBO) ermöglicht es den Gemeinden aus ortsgestalterischen Gründen auch, spezifische Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen zu definieren. Die Errichtung von Werbeanlagen insbesondere als eigenständige gewerbliche Anlagen mit Fremdwerbung (z.B. Lichtkästen, Schilder, Plakate) kann – insbesondere in Wohngebieten – zu Beeinträchtigungen der Orts- und Landschaftsbildes führen. Die Gefahr der Errichtung von Werbeanlagen ist abseits der Ausfallstraßen zwar nicht groß, die Erfahrung zeigt jedoch, dass Werbungen für Fassadenbetriebe etc. immer wieder vorkommen. Im Rahmen der Verhältnismäßigkeit erscheint es ausreichend und zielführend, lediglich Anlagen der Fremdwerbung auszuschließen, da in der Folge dann nur Anlagen für die Bewerbung der Betriebe vor Ort (z.B. kleine Läden und freie Berufe) möglich sind und Gefahren einer massiven Häufung von Anlagen ausgeschlossen werden können. Zudem soll insbesondere auch zum Schutz des Ortsbildes und der Wohnnutzung eine Blink- oder Wechselbeleuchtung ausgeschlossen werden.</p>
Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellanlagen	<p>Die Stadt Fürstenwalde/Spree besitzt keine Stellplatzsatzung auf der Grundlage des § 87 Abs. 4 BbgBO. Nach der Brandenburgischen Bauordnung besteht ohne eine Stellplatzsatzung keine Pflicht mehr zur Herstellung „ausreichender“ Stellplätze, wie dies noch in der Vorgängerfassung vorgesehen war. Lediglich für Fahrradabstellplätze gilt, dass diese gemäß § 49 Abs. 2 BbgBO in notwendiger Anzahl auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung zu errichten sind. Ohne eine verbindliche Regelung wird dies dann aber im Ermessen der zuständigen Bauaufsichtsbehörde festgelegt, was den Planungszielen ggf. entgegenstehen könnte. Für eine Planungssicherheit wird deshalb erwogen, eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, die die Mindestanzahl der zu errichtenden Stellplätze (derzeit 0,8 pro Wohnung) und Fahrradabstellanlagen (derzeit 2,0 pro Wohnung) auf den Baugrundstücken festschreibt. Ausreichend erscheint hierfür eine Mindestanzahl an Stellplätzen für die zu errichtenden Wohneinheiten, da sonstige Nutzungen im Gesamtkontext der Flächenentwicklung untergeordnet sind.</p>

Spielflächen für Kinder

Die Stadt Fürstenwalde/Spree hat bislang auch keine Spielplatzsetzung auf der Grundlage des § 87 Abs. 3 BbgBO festgesetzt. Da es sich (neben dem öffentlichen Spielplatz auf der geplanten Grünfläche im benachbarten Bebauungsplan Nr. 125) bei den geplanten und zu schaffenden Kinderspielplätzen im Plangebiet um private Spielflächen für die Bewohner der Allgemeinen Wohngebiete handelt, sind diese als Nebenanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zulässig. Die Errichtung von Spielplätzen und deren Größe sind damit jedoch nicht sichergestellt. Dies könnte mit einem städtebaulichen Vertrag oder auch durch eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgen. Die wohnungsnahen Spielflächen mit Spielgeräten dienen in erster Linie kleineren Kindern von 0 bis 6 bzw. von 6 bis 12 Jahren, die dort weitgehend unter Aufsicht spielen. Immissionskonflikte sind dabei sozialadäquat und nicht gesondert zu berücksichtigen. Eine genaue Verortung soll deshalb der Ausführungsplanung vorbehalten bleiben.

Folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind im Bebauungsplanvorentwurf vorgesehen:

Textliche Festsetzung  
2.1 bis 2.7

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1, 3, 4 und 5 BbgBO)**

- 2.1 Einfriedungen:** Einfriedungen dürfen als bauliche Anlagen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Sie sind als offene Einfriedungen auszubilden.
- 2.2 Oberstes Geschoss als Staffelgeschoss:** Im Allgemeinen Wohngebiet ist das oberste Geschoss von Gebäuden als Staffelgeschoss auszubilden. Staffelgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, deren Grundfläche maximal zwei Drittel des darunterliegenden Geschosses einnehmen und deren Außenwände allseitig gegenüber denen des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,0 m zurücktreten. Auf das Zurücktreten kann auf einer Gebäudeseite auf bis zu einem Drittel der Gebäudelänge verzichtet werden, wenn es sich um Treppen- und Aufzugsräume handelt. Die Festsetzung gilt nicht im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung "b".
- 2.3 Dächer:** Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Sondergebiet Quartiersgarage sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Dachneigung unter 7 Grad. Es sind am oberen Gebäudeabschluss horizontal verlaufende Kanten (z.B. durch Attikas) auszubilden, deren absolute Höhe oberhalb des höchsten Punktes der jeweiligen Dachhaut liegt. Die Festsetzung gilt nicht im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung "b".
- 2.4 Werbeanlagen:** In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und zur Bewerbung der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.
- 2.5 Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellanlagen:** Je Wohneinheit sind mindestens 0,8 Stellplätze für Pkw und 2 Abstellplätze für Fahrräder innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete oder im Sondergebiet Quartiersgarage nachzuweisen und dauerhaft zu unterhalten. Für Wohneinheiten des betreuten, seniorengerechten

*Wohnens sind abweichend hiervon je Wohneinheit mindestens 0,25 Stellplätze für Pkw und 0,5 Abstellplätze für Fahrräder innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nachzuweisen und dauerhaft zu unterhalten. Fahrradabstellplätze sind dabei in einem maximalen Abstand von 100 m zu den jeweiligen Hauseingängen der Wohngebäude sicherzustellen.*

- 2.6 Kinderspielflächen:** *In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen Kinderspielflächen mit einer Größe von mindestens 2,0 m<sup>2</sup> je Wohnung auf dem Baugrundstück herzustellen. Die Spielfläche ist mit geeigneten Spielgeräten auszustatten und dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmen von der Pflicht zur Größe oder der Errichtung und Erhaltung von Spielflächen können zugelassen werden, wenn aufgrund der spezifischen Situation (z.B. seniorengerechtes Wohnen) dauerhaft nicht mit Kindern zu rechnen ist.*
- 2.7 Ordnungswidrigkeit:** *Ordnungswidrig gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO handelt, wer Einfriedungen, Dächer, Fassaden, Werbeanlagen sowie Stellplätze, Fahrradabstellanlagen und Kinderspielflächen anders als in 2.1 bis 2.6 vorgeschrieben errichtet.*

### 3.3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Kennzeichnung von belasteten Böden

Aufgrund der historischen Nutzung besteht im Plangebiet ein Anfangsverdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen, die gutachterlich geprüft wurden bzw. noch werden (vgl. Punkt 1.4.8). Überwiegend war eine Beprobung noch nicht möglich, da ein Großteil der Flächen versiegelt und in Nutzung ist. In dem bereits beprobten Teilen des Plangebietes sind die Böden (Geländeoberfläche bis 0,6 m Tiefe, Relevanz nach BBodSchVO für Wirkungspfade Pflanze–Mensch und Boden–Mensch) teilweise mit Blei und Arsen belastet. Im weiteren Verfahren werden die bestehenden Gutachten in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde ergänzt bzw. konkretisiert.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt sein und die Belange des Bodens berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan darf keine Nutzungen vorsehen, die mit einer vorhandenen Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar wären. Im vorliegenden Vorentwurf wurden die gewerblich-industriell vorgenutzten Flächen entsprechend gekennzeichnet. Dabei wurden die beprobten und dabei unbelasteten Flächen spreeseitig bereits ausgespart. Im weiteren Verfahren wird entschieden, ob eine Kennzeichnung der Flächen mit Bodenbelastungen erforderlich ist.

Kennzeichnungen sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen, sondern Hinweise auf Besonderheiten, deren Kenntnis für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig und sinnvoll ist.

### 3.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Keine nachrichtlichen Übernahmen	Derzeit erscheint es nicht erforderlich, andere gesetzliche Vorgaben nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan zu übernehmen.
----------------------------------	---

### 3.5 Hinweise

Bedeutung der Hinweise	Hinweise auf der Planzeichnung haben keinen Normcharakter, sollten aber in folgenden Verfahren der Umsetzung Beachtung finden. Sie zielen auf wünschenswerte Handlungsweisen von Akteuren ab (Empfehlung), dienen einer besseren Verständlichkeit des Plans (Klarstellung), weisen auf außerhalb des Planungsrechts liegende gesetzliche Pflichten hin oder geben wünschenswerte Zielstellungen an, die nicht festgesetzt werden können oder keinen Festsetzungscharakter haben sollen. Folgende Hinweise zur besseren Handhabbarkeit der Satzung zu unterschiedlichen Planinhalten wurden auf die Planzeichnung aufgenommen:
Baunutzungsverordnung	Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird weitgehend statisch angewendet. Für die praxisnahe Anwendung wird darauf hingewiesen, welche Fassung der BauNVO bei dem Bebauungsplan dauerhaft anzuwenden ist.
Keine Einteilung der Verkehrsfläche	Es wird ferner klarstellend darauf hingewiesen, dass eine Gliederung der Verkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist.
Bodendenkmale	Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird ein Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz für den Vollzug des Bebauungsplans aufgenommen.
Artenschutz	Die Verbotstatbestände der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist das besondere Artenschutzrecht (§ 44 ff. BNatSchG) zu beachten. Die Nichtbeachtung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach §§ 69, 71 BNatSchG geahndet werden. Im Plangebiet könnte ggf. das Vorkommen von nach § 44 BNatSchG besonders geschützten Arten festgestellt werden. In diesem Fall werden in der Begründung des Bebauungsplanes im weiteren Verfahren ggf. Vermeidungsmaßnahmen benannt, bei deren Beachtung die Verbote des § 44 BNatSchG nicht zum Tragen kommen.  Es wird ein Hinweis zum Vollzug aufgenommen, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen muss.

## **4. Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **4.1 Kosten und Finanzierung, städtebaulicher Vertrag**

Der Bebauungsplan wird durch die Stadt Fürstenwalde/Spree als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Anlass der Planung ist die Investitionsabsicht des Eigentümers. Der Eigentümer übernimmt daher die Kosten für den Bebauungsplan und für die erforderlichen Fachgutachten sowie für die Erschließung, mögliche Bodensanierung und für die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführenden natur- und artenschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen.

Der Stadt Fürstenwalde/Spree entstehen Kosten dadurch, dass personelle Kapazitäten in der Verwaltung insbesondere des Amts 21 – Stadtplanung gebunden werden.

Es ist beabsichtigt, im weiteren Verfahren einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der Regelungen zu den durch das Vorhaben verursachten Auswirkungen abschließend behandelt (z.B. Straßenumbau, ggf. Infrastruktur).

### **4.2 Bodendenkmalschutz**

Im Plangebiet sind aufgrund der topographischen Situation Bodendenkmale zu vermuten. Deshalb ist folgendes zu beachten:

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä.) sind die Denkmalfachbehörde sowie die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der § 11 Abs. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG abgabepflichtig.

Falls archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig werden sollten, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

### **4.3 Bodenordnung**

Bodenordnungsmaßnahmen sind im Plangebiet derzeit nicht vorgesehen. Das Sondergebiet für die Quartiersgarage wird voraussichtlich herausgeteilt werden. Das Wegerecht vom geplanten Quartiersplatz in Richtung Spree ist grundbuchlich zu sichern.

### **4.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

In der Spreevorstadt sollen weiterhin die Erschließungsachsen Rudolf-Breitscheid-Straße und Leistikowstraße das Erschließungsgerüst für den motorisierten Verkehr darstellen. Die Kapazitäten und die Leistungsfähigkeit wurden im Grundsatz geprüft

(vgl. Punkt.1.4.5) und bieten ausreichend Spielräume für die geplante Entwicklung. Im weiteren Verfahren ist vorgesehen, eine Vorplanung für die Straßenräume zu erstellen und genaue Anforderungen zu benennen.

Die Leistikowstraße ist an die neuen Bedarfe anzupassen. Für den Vorentwurf wurde auf der Grundlage der Verkehrsuntersuchung davon ausgegangen, dass ein Regelquerschnitt von 16,0 m die Anforderungen an Fahrbahn, Gehwege und Entwässerung sinnvoll ermöglicht. Westlich vom geplanten „Quartiersplatz kann die Leistikowstraße als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von insgesamt 11,0 m weitergeführt werden.

Ausführungen und Abstimmungen zur Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erfolgen im weiteren Verfahren.

#### **4.5 Soziale Infrastruktur, Bildungsinfrastruktur, Gesundheitsinfrastruktur**

Die Versorgung mit sozialen Einrichtungen (z.B. Kindertagesstätten, Tagespflegeeinrichtungen, Freizeiteinrichtungen), Bildungseinrichtungen (insb. Schulen) und gesundheitlichen Einrichtungen (z.B. Ärztehaus) wird im weiteren Verfahren thematisiert. Obwohl mehrere Bebauungspläne separat aufgestellt werden, sind diese Themen zentral zu betrachten und für die gesamte Spreevorstadt auf Basis der Konzeptionen der Stadt Fürstenwalde/Spree zu bewerten. Im derzeitigen Vorentwurfsstand sind in der Spreevorstadt insbesondere eine Kindertagesstätte, betreutes Wohnen mit Pflegeangeboten und ein Ärztehaus vorgesehen.

#### **4.6 Immissionsschutz**

Die planerische Auseinandersetzung mit der Problematik des Immissionsschutzes ergibt sich aus den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB: Bauleitpläne sollen eine geordnete Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln und dabei insbesondere auch

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und
- die Belange des Umweltschutzes

berücksichtigen.

Immissionsschutz stellt damit einen Teil der städtebaulichen Ordnung dar.

Vom Plangebiet selber sind keine Emissionen zu erwarten, die im Plangebiet oder in angrenzenden Bereichen zu grundsätzlichen Konflikten führen können. Der Lärm der Wohnnutzung einschl. Kinderlärm von Kitas und Spielplätzen selber gilt dabei ohnehin als sozialadäquat und ist hinzunehmen.

Bei den Emissionen, die auf das Plangebiet einwirken, bestehen nach Aufhebung der im Plangebiet bestehenden gewerblichen Nutzungen ggf. Immissionen an der Zufahrt zur Quartiersgarage. Hier könnten ggf. lärmschutztechnische Maßnahmen erforderlich werden. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zum Vorentwurf.

## 4.7 Wald

Mit der Planung erfolgte die Anfrage nach Waldfeststellung bei der zuständigen Forstbehörde. Mit aktualisiertem Schreiben vom 4. Juli 2024 stellte der Landesbetrieb Forst, untere Forstbehörde, Oberförsterei Erkner fest, dass im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes besteht.

## 4.8 Städtebauliche Flächenbilanz

Folgende Flächenentwicklung ist vorgesehen (gerundete Werte):

	Bestand (m <sup>2</sup> )		Bebauungsplan (m <sup>2</sup> )	
	m <sup>2</sup> (ca.)	%	m <sup>2</sup> (ca.)	%
Gewerblich genutzte Grundstücke	30.296	91,9%		
Allgemeines Wohngebiet	919	2,8%	26.419	80,1%
Sondergebiet Quartiersgarage			4.218	12,8%
Verkehrsfläche Leistikostraße	1.760	5,3%	1.303	4,0%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Quartiersplatz			852	2,6%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich			183	0,6%
	<b>32.975</b>	100,0%	<b>32.975</b>	100,0%

## 5. Verfahren

### 5.1 Verfahrensübersicht

Eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf des Verfahrens ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

27.11.2023 (Folgesitzung der Sitzung vom 23.11.2023)	Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans
27.11.2023 (Folgesitzung der Sitzung vom 23.11.2023)	Einleitungsbeschluss der erforderlichen 35. FNP-Änderung
5.12.2023 und 18.12.2023 (FNP)	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des B-Plans und des Einleitungsbeschlusses der FNP-Änderung
18.12.2024	Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes/Masterplans im Stadtentwicklungsausschuss
<i>Wird ergänzt</i>	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) zum B-Plan-Vorentwurf mit Stand vom 29.01.2026
<i>Wird ergänzt</i>	Anschreiben frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum B-Plan-Vorentwurf mit Stand vom 29.01.2026
<i>Wird ergänzt</i>	Bestätigung der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung (GL und Regionaler Planungsverband)
<i>Wird ergänzt</i>	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfs vom ...
<i>Wird ergänzt</i>	Anschreiben Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf vom ...
<i>Wird ergänzt</i>	Abwägungs- und Satzungsbeschluss

### 5.2 Aufstellungsbeschluss

Für den Bebauungsplan 126 „Neue Spreevorstadt V“ wurde am 27.11.2023 (Folgesitzung der Sitzung vom 23.11.2023) der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Fürstenwalde/Spree Nr. 38, 23. Jahrgang vom 5.12.2023.

Mit der Vorstellung der städtebaulichen Konzeption im Stadtentwicklungsausschuss am 17. Dezember 2024 wurde diese zur grundsätzlichen Weiterarbeit empfohlen. Mit dem vorliegenden Papier des Vorentwurfes des Bebauungsplans Nr. 126 (Teilbereich der städtebaulichen Konzeption) sollen die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nun frühzeitig insbesondere

auch über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und über die Möglichkeiten der Neugestaltung und Entwicklung des Plangebietes informiert werden. Von den Trägern öffentlicher Belange werden zudem Äußerungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung für das weitere Verfahren angefordert.

### **5.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

*Wird im Verfahren ergänzt*

### **5.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Abstimmung mit Nachbargemeinden**

*Wird im Verfahren ergänzt*

### **5.5 Beteiligung der Behörden und Abstimmung mit Nachbargemeinden**

*Wird im Verfahren ergänzt*

### **5.6 Beteiligung der Öffentlichkeit**

*Wird im Verfahren ergänzt*

### **5.7 Gesamtabwägung, Satzungsbeschluss**

*Wird im Verfahren ergänzt*

## 6. Anhang

### 6.1 Anlage: textliche Festsetzungen

#### 1. Städtebauliche Festsetzungen

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

##### 1.2 Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet - Quartiersgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet Quartiersgarage dient insbesondere der Unterbringung von PKW-Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen in einem Garagengebäude.

Zulässig sind

- PKW-Garagenstellplätze und Fahrradabstellanlagen einschließlich der für die Unterbringung von Stellplätzen erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Technikräume, Toiletten),
- die für den Betrieb der Garagenstellplätze notwendigen Verwaltungseinrichtungen,
- technische Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Umwandlung und Speicherung von Energie und Wärme,
- Betriebe und Anlagen für den Verleih und die Wartung von Car-Sharing-Fahrzeugen, von muskelbetriebenen Fahrzeugen und von Elektrofahrzeugen, z.B. in Form von Kraftfahrzeugen, Fahrrädern oder Rollern inkl. Ladeinfrastruktur sowie
- zentrale Sammel- und Abholstellen für Lieferungen/Pakete, Paketstationen.

Ausnahme sind untergeordnete, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

##### 1.3 Maß der baulichen Nutzung: Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet Quartiersgarage werden als zulässige Grundfläche die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Gebäudeteile, die nach der textlichen Festsetzung 1.4 die Baugrenzen überschreiten dürfen, zugelassen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis auf eine Grundflächenzahl von insgesamt 0,6 zulässig.

Im Sondergebiet Quartiersgarage ist abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis auf eine Grundflächenzahl von insgesamt 0,7 zulässig.

#### **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen- Überschreitung durch Bauteile (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet kann ein Vortreten von Balkonen vor die Baugrenzen auf jeweils einem Drittel der jeweiligen Gebäudelänge um bis zu 2,0 m zugelassen werden. Zudem kann ein Vortreten von Terrassen vor die Baugrenzen auf jeweils einem Drittel der jeweiligen Gebäudelänge um bis zu 3,0 m zugelassen werden. (Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen).

#### **1.5 Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende.

#### **1.6 Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)**

Die Fläche mit der Bezeichnung "g" ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Fläche mit der Bezeichnung "gfl" ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer des Allgemeinen Wohngebietes zu belasten.

#### **1.7 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 66 Absatz 2 und § 54 Absatz 4 BbgWG)**

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken zu versickern.

#### **1.8 Oberflächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

### **1.9 Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der Baugebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 100 großkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Zudem sind mindestens 10% der Grundstücksflächen mit Sträuchern zu bepflanzen.

Die zu pflanzenden Bäume müssen die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm aufweisen. Die zu pflanzenden Sträucher müssen eine Pflanzhöhe von 60-80 cm aufweisen. Es sind insektenfreundliche und/oder Beeren tragende Sträucher zu verwenden.

Vorhandene Bäume, die mindestens der festgesetzten Qualität entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden. Die Baumneupflanzungen können auf die erforderlichen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenwalde/Spree angerechnet werden. Die Baumneupflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.10 können auf die Mindestanzahl angerechnet werden.

### **1.10 Baumpflanzungen zur Gliederung von Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je angefangene 5 Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es ist jeweils eine mindestens 10,0 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche zu sichern. Die zu pflanzenden Bäume müssen die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18-20 cm aufweisen.

### **1.11 Baumpflanzungen in der Leistikowstraße und auf dem Quartiersplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

In der Leistikowstraße sind mindestens 12 großkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ sind mindestens 6 großkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Je Baum ist eine offene unversiegelte Bodenfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> und ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 35 m<sup>3</sup> zu sichern. Die unversiegelte Bodenfläche ist vor Überfahrten zu schützen.

Die zu pflanzenden Bäume müssen die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18-20 cm aufweisen. Vorhandene Bäume, die mindestens der festgesetzten Qualität entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden. Die Baumneupflanzungen können auf die erforderlichen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenwalde/Spree angerechnet werden.

### 1.12 Flachdach- und Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 7 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m<sup>2</sup> zu mindestens 50% extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.

Im Sondergebiet Quartiersgarage sind Außenwandflächen von Gebäuden ab einer Außenwandfläche von 100 m<sup>2</sup> mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je laufende fünf Meter Wandlänge ist mindestens eine bodengebundene Kletterpflanze der Pflanzqualität 100-150 cm Höhe zu setzen. Je Kletterpflanze ist eine mindestens 2 m<sup>2</sup> unversiegelte Bodenfläche zu sichern.

### 1.13 Durchlässigkeit für Kleintiere (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Grundstückseinfriedungen Im Allgemeinen Wohngebiet müssen einen Mindestabstand von 0,1 m zum Boden einhalten.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

- 2.1 Einfriedungen:** Einfriedungen dürfen als bauliche Anlagen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Sie sind als offene Einfriedungen auszubilden.
- 2.2 Oberstes Geschoss als Staffelgeschoss:** Im Allgemeinen Wohngebiet ist das oberste Geschoss von Gebäuden als Staffelgeschoss auszubilden. Staffelgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, deren Grundfläche maximal zwei Drittel des darunterliegenden Geschosses einnehmen und deren Außenwände allseitig gegenüber denen des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,0 m zurücktreten. Auf das Zurücktreten kann auf einer Gebäudeseite auf bis zu einem Drittel der Gebäudelänge verzichtet werden, wenn es sich um Treppen- und Aufzugsräume handelt. Die Festsetzung gilt nicht im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung "b".
- 2.3 Dächer:** Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Sondergebiet Quartiersgarage sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Dachneigung unter 7 Grad. Es sind am oberen Gebäudeabschluss horizontal verlaufende Kanten (z.B. durch Attikas) auszubilden, deren absolute Höhe oberhalb des höchsten Punktes der jeweiligen Dachhaut liegt. Die Festsetzung gilt nicht im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung "b".
- 2.4 Werbeanlagen:** Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und zur Bewerbung der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.
- 2.5 Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellanlagen:** Je Wohneinheit sind mindestens 0,8 Stellplätze für Pkw und 2 Abstellplätze für Fahrräder innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete oder im Sondergebiet Quartiersgarage nachzuweisen und dauerhaft zu unterhalten. Für Wohneinheiten des betreuten, seniorengerechten Wohnens sind abweichend hiervon je Wohneinheit mindestens 0,25 Stellplätze für Pkw und 0,5 Abstellplätze für Fahrräder innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nachzuweisen und dauerhaft zu unterhalten. Fahrradabstellplätze sind dabei in einem maximalen Abstand von 100 m zu den jeweiligen Hauseingängen der Wohngebäude sicherzustellen.

- 2.6 Kinderspielflächen:** In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen Kinderspielflächen mit einer Größe von mindestens 2,0 m<sup>2</sup> je Wohnung auf dem Baugrundstück herzustellen. Die Spielfläche ist mit geeigneten Spielgeräten auszustatten und dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmen von der Pflicht zur Größe oder der Errichtung und Erhaltung von Spielflächen können zugelassen werden, wenn aufgrund der spezifischen Situation (z.B. seniorengerechtes Wohnen) dauerhaft nicht mit Kindern zu rechnen ist.
- 2.7 Ordnungswidrigkeit:** Ordnungswidrig gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO handelt, wer Einfriedungen, Dächer, Fassaden, Werbeanlagen sowie Stellplätze, Fahrradabstellanlagen und Kinderspielflächen anders als in 2.1 bis 2.6 vorgeschrieben errichtet.

### 3. Hinweise

**Baunutzungsverordnung:** Grundlage des Bebauungsplans ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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).

**Verkehrsfläche:** Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

**Bodendenkmale:** Im Plangebiet sind Bodendenkmale nicht bekannt. Mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen ist zu rechnen. Es gelten die Vorschriften des brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG).

**Artenschutz:** Eine Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen. Eine Fällung von Bäumen ist darüber hinaus nach Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig und ebenfalls ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig.

## 6.2 Anlage: Vorliegende Gutachten

1. Ergebnisbericht Objekt: Rahmenplan Spreevorstadt Fürstenwalde/Spree, Bearbeitungsphase: Historische Recherche- Bewertung der Altlastensituation, Energie und Umweltschutz Consult GmbH, 11.05.2018
2. Ergebnisbericht Objekt: Grundstück Leistikowstraße 11, 15517 Fürstenwalde/Spree, Bearbeitungsphase: Auswertung, Bewertung vorhandener Unterlagen, Untersuchungen Energie und Umweltschutz Consult GmbH, 21.08.2018
3. Altlastenuntersuchung in Vorbereitung für soziale Wohnraumentwicklung (Spreevorstadt) Fürstenwalde/Spree, Auswertung der Bodenuntersuchungen, CDM Smith Consult GmbH, 6. Juli 2022
4. Altlastenuntersuchung in Vorbereitung für soziale Wohnraumentwicklung (Spreevorstadt) Fürstenwalde, Gebäudeschadstoffgutachten, CDM Smith Consult GmbH, 16. Juni 2022
5. Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben "Spreevorstadt" in Fürstenwalde/Spree“, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, 19. Juli 2024
6. Artenschutzfachliche Prüfung für den Bebauungsplan Nr.126 „Neue Spreevorstadt V“ der Stadt Fürstenwalde/Spree, Landkreis Oder-Spree, Brandenburg, Stand 01.12.2025, Bearbeitung: Dipl.-Biol. Frank. W. Henning, Fernwald

### 6.3 Anlage: Biotoptypenkartierung

