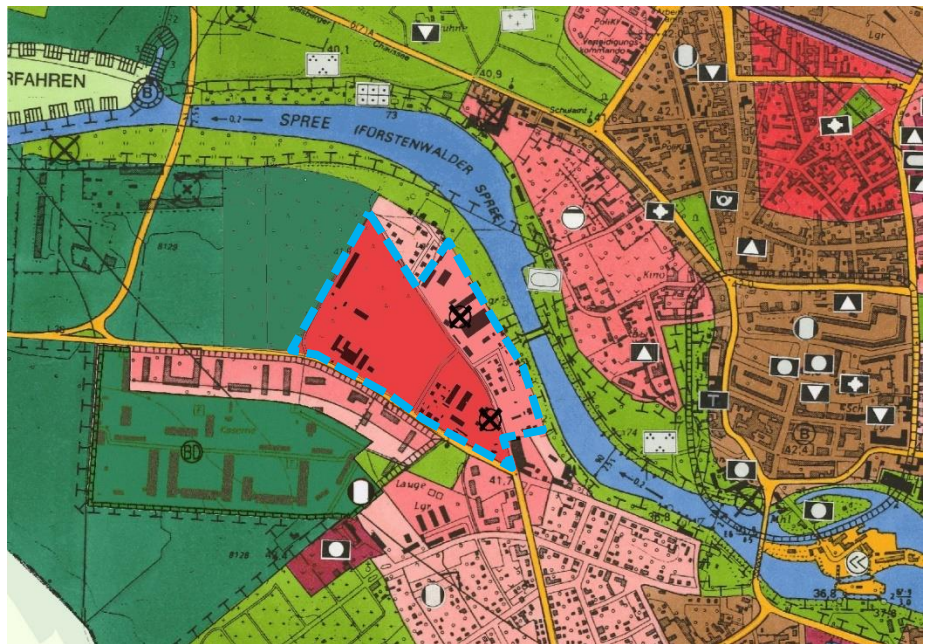




35. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Fürstenwalde/Spree für den Bereich der Spreevorstadt

gemäß § 1 Abs. 3 und 8 BauGB

im Standardverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB
(teilweise im Parallelverfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 107, 124, 125 und 126)



Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenwalde/Spree (geplante 35. Änderung) und blau umrandetem Änderungsbereich

Begründung zum Vorentwurf

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

**zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB,
der Behörden und sonst. Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und
zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Stand 28. Mai 2025

Fürstenwalde/Spree

Begründung zur 35. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Vorentwurf 28. Mai 2025

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
www.pgruppe.de

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Grundlagen	5
1.1 Planungsanlass und -erfordernis, Ziele / gesamtstädtische Einordnung	5
1.2 Rechtsgrundlagen.....	6
1.3 Beschreibung des Änderungsbereiches und des Umfeldes	6
1.4 Planungsgrundlagen.....	7
1.4.1 Landes- und Regionalplanung.....	7
1.4.2 Landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfelds der TESLA-Gigafactory.....	9
1.4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	10
1.4.4 Wohnraumentwicklungsstrategie.....	12
1.5 Entwicklung der Planungsüberlegungen	13
2. Beabsichtigte 35. Änderung des FNP	14
2.1 Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1998 (Stand 2023).....	14
2.2 Beabsichtigte 35. Änderung – Planungsziele und Inhalte	14
2.3 Wesentliche Auswirkungen.....	15
3. Umweltbericht.....	17
3.1 Einleitung / Inhalt und Ziele der beabsichtigten 35. Änderung des Flächennutzungsplans.....	17
3.2 Umwelt- und Fachplanungsrecht.....	17
3.3 Grundlagen der Umweltprüfung.....	18
3.3.1 Methodik der Umweltprüfung / angewandte Untersuchungsmethoden	19
3.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Materials... ..	19
3.4 Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	19
3.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	24
3.6 Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	24
3.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen	24
3.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
3.9 Technisches Verfahren bei der Umweltprüfung.....	25
3.10 Maßnahmen der Umweltüberwachung.....	25
3.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung	25
4. Städtebauliche Flächenbilanz.....	25

5. Verfahren.....	26
5.1 Verfahrensübersicht.....	26
5.2 Verfahrensdurchführung	26
5.2.1 Einleitungsbeschluss zur 35. Änderung des FNP	26
5.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.....	26
5.2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	26
5.2.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.....	26
5.2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	26

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Planungsanlass und -erfordernis, Ziele / gesamtstädtische Einordnung

Die Stadt Fürstenwalde/Spree beabsichtigt bereits seit längerer Zeit die Fläche zwischen der Spree und der Rudolf-Breitscheid-Straße zu einem attraktiven und zukunftsfähigen Wohngebiet zu qualifizieren und weiter zu entwickeln. Die innenstadt- und spreenahe Lage machen den Standort besonders attraktiv, so dass er in den 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. Mittlerweile haben sich die Anforderungen verändert (u.a. steigender Wohnraumbedarf im Segment des Geschosswohnungsbaus), sodass eine deutlich dichtere Wohnbebauung angestrebt wird.

Anlass für die vorliegende FNP-Änderung sind geplante Bauvorhaben durch einen privaten Vorhabenträger sowie durch die städtische Tochtergesellschaft GIP GmbH, die überwiegend Eigentümer der betroffenen Flächen sind und die eine Entwicklung in der Spreevorstadt beabsichtigen. Ziel ist es, durch eine Neuordnung der Flächen, Umnutzungen und Neubauten ein modernes und lebendiges Wohnquartier mit verdichtetem Wohnungsbau mit zwei- bis sechs Vollgeschossen (teilweise zusätzliche Staffelgeschosse), grünen Wegeanbindungen, einer Kita und ggf. weiterer sozialer Infrastruktureinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren zu entwickeln. Das Gebiet soll aktuellen Standards der Umwelt- und Klimaverträglichkeit entsprechen und ein besonderes Augenmerk auf Mobilitätsaspekte und Energieeffizienz aufweisen. Für die Entwicklung der zur Verfügung stehenden und kurz-/mittelfristig mobilisierbaren Flächen ist die Aufstellung von derzeit vier Bebauungsplänen vorgesehen, für die im Rahmen der Vorentwurfsphase u.a. ein zusammenhängendes, städtebauliches Konzept erarbeitet wurde.

Der Flächennutzungsplanes FNP stellt die betroffenen Flächen seit der 11. Änderung im Jahr 2006 als Wohnbaufläche, Typ 3 mit einer Geschossflächenzahl GFZ bis 0,3 dar. Diese Zielsetzung ist nicht mehr aktuell, da die Flächen nunmehr eine höhere Dichte mit Geschosswohnungsbau aufnehmen sollen. Die beabsichtigten Festsetzungen der Bebauungspläne können derzeit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Der FNP soll daher vorab bzw. im Parallelverfahren im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Es handelt sich bei den von der FNP-Änderung betroffenen Flächen um einen ca. 17 ha großen Bereich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenwalde/Spree hat in ihrer Sitzung am 28. September 2023 den Einleitungsbeschluss zur 35. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Hierbei wurde beschlossen, die Flächen nördlich der Leistikowstraße in die Kategorie der Wohnbauflächen Typ 2 mit einer Geschossflächenzahl GFZ bis 0,8 und die Flächen zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und Leistikowstraße in die Kategorie der Wohnbauflächen Typ 1 mit einer Geschossflächenzahl GFZ bis 1,2 zu überführen. Die Abgrenzung der Wohnbauflächen bleibt von den Änderungen unberührt, es erfolgen gegenüber der bisherigen Darstellung im FNP keine zusätzlichen Bauflächendarstellungen.

Die 35. Änderung des FNP soll im Regelverfahren nach den §§ 2-6a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung erarbeitet.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der 35. FNP-Änderung 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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),
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5.3.2024 (GVBl. I Nr. 9)

1.3 Beschreibung des Änderungsbereiches und des Umfeldes

Der ca. 17 ha große Änderungsbereich liegt südlich der Spree und südwestlich angrenzend an das historische Stadtzentrum der Stadt Fürstenwalde/Spree. Das Stadtzentrum ist u.a. durch eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die Spree gut angebunden. Die westliche Grenze des Änderungsbereichs bildet der bestehende Übergang von Siedlungsflächen zum Landschaftsraum (Waldflächen). Im Süden reicht der Änderungsbereich bis an die Rudolf-Breitscheid-Straße heran.

Insgesamt befindet sich der Änderungsbereich in einem vorgenutzten Siedlungsraum. Er ist bereits durch bestehende Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen sowie durch einen Nahversorgungsstandort geprägt. Lediglich im westlichen Bereich, in dem Ende der 1980er Jahre eine Großbäckerei geplant war und bereits teilweise errichtet wurde, hat sich durch den Rückbau von Gebäuden eine Sukzession breit gemacht, so dass hier aktuell keine bauliche Prägung mehr erkennbar ist.

Die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Bereich der 35. FNP-Änderung sollen teilweise verlagert bzw. am Standort aufgegeben werden (z.B. DHL-Paketzentrum), so dass mit dem Wohnen unverträgliche Nutzungen dann am Standort nicht mehr bestehen werden. Dies ist bereits langfristig geplant und vertraglich gesichert und schlägt sich auch bereits in den bestehenden FNP-Darstellungen nieder.



Abbildung: Änderungsbereich der 35. FNP-Änderung, Luftbild: Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB <2024> (bearbeitet), Herausgeber: Landesvermessung u. Geobasisinformation Brandenburg

1.4 Planungsgrundlagen

1.4.1 Landes- und Regionalplanung

Flächennutzungspläne 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) vom 18.12.2007 ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten (GVBl. 1 S. 235). Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 29.04.2019 (LEP HR) wurde am 1. Juli 2019 wirksam (GVBl. II - 2019, Nr. 35).

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. Da-

bei 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 (vgl. Ziel 1.1). 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). Da die Metropole Berlin von Fürstenwalde innerhalb von ca. 30 Minuten über die Schiene erreichbar ist, sollen hier „wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden“ (Grundsatz 5.8).

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).

Träger der Regionalplanung ist die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree. Vorgesehen ist die Aufstellung eines Integrierten Regionalplans, wobei Teile hiervon ausgekoppelt, isoliert betrachtet und als sachliche Teilregionalpläne festgelegt werden sollen. So ist bereits der sachliche Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" Oderland-Spree am 27.10.2021 in Kraft getreten (Bekanntmachung im ABI. Nr. 42 vom 27.10.2021, S. 812). Der vorgesehene „Integrierte Regionalplan Oderland-Spree 2030“ befindet sich ebenso wie der sachliche Teilregionalplan "Erneuerbare Energien" in Aufstellung. Über die in der Landesentwicklungsplanung benannten Ziele und Grundsätze hinaus bestehen keine weiteren regionalplanerisch anpassungspflichtigen Vorgaben mit Bezug auf die geplante 35. FNP-Änderung.

Die vorgenannten Belange der Raumordnung und Landesplanung werden mit der vorliegenden 35. Änderung des FNP vollständig berücksichtigt. Dabei ist unter anderem die Lage in einem vorge nutzten Gebiet sowie die hervorragende Anbindung an die zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt zu erwähnen. Die betroffene Fläche weist bereits eine vollständige Darstellung als Wohnbaufläche auf und führt daher nicht zu Konflikten mit anderen Zielen und Grundsätzen (z.B. aus dem Umweltbereich) der Landes- und Regionalplanung. Insgesamt ist die beabsichtigte Entwicklung mit den Zielen und Grundsätzen der Raum- und Landesplanung vereinbar. In den Konkretisierungen der verbindlichen Bauleitplanung sind weitergehende z.B. für die Errichtung einer Kita (soziale Infrastruktur), Festsetzungen zur Klimaanpassung etc. zu berücksichtigen.

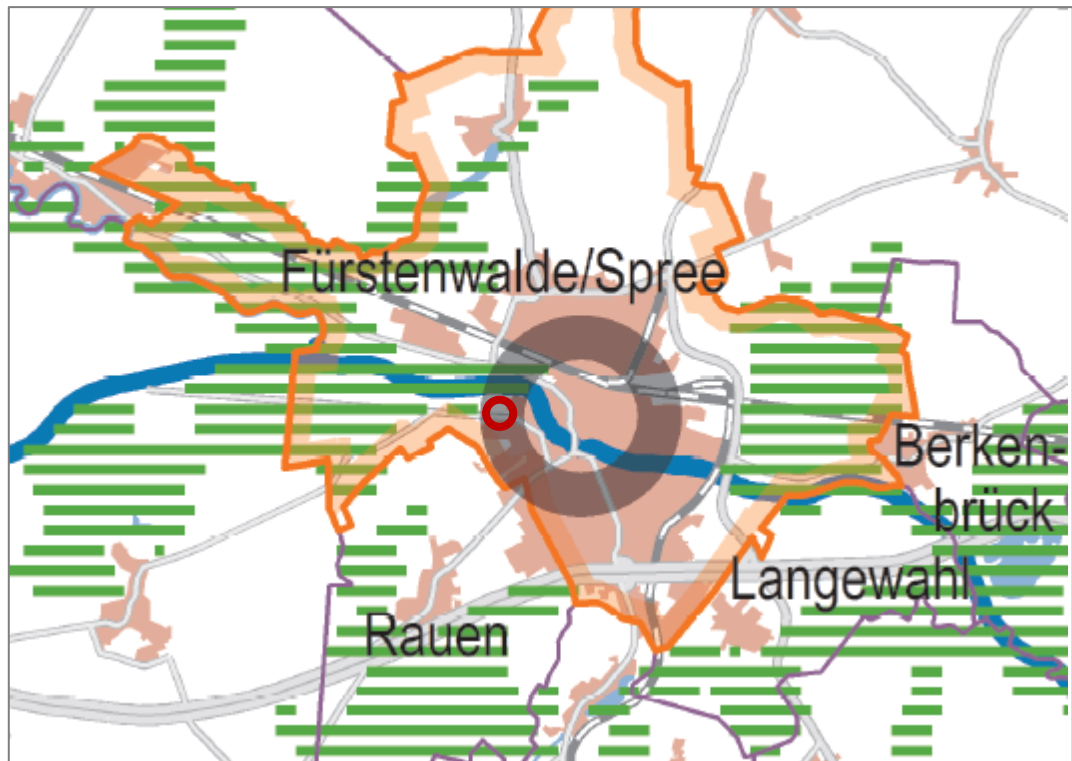


Abbildung 5: Auszug (LEP HR), Quelle: <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/lep-hr/lep-hr-festlegungskarte-895053.php>, Zugriff: 20.09.2021, eigene Darstellung

1.4.2 Landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfelds der TESLA-Gigafactory

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg erarbeitete unter Beteiligung von 22 Brandenburger Städten und Gemeinden, dem Berliner Bezirk Treptow-Köpenick, dem Landkreis Oder-Spree sowie der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree von Mai 2020 bis März 2021 ein Landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfelds der TESLA-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark).

(<https://mil.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Landesplanerisches%20Konzept%20zur%20Entwicklung%20des%20Gigafactory-Umfeldes.pdf>).

Hintergrund war, dass der LEP HR im Jahr 2019 das durch die TESLA-Ansiedlung weiter dynamisierte Wachstum im Raum südöstlich der Berliner Stadtgrenze noch nicht berücksichtigen konnte. Das Konzept soll ergänzend und als ein Baustein eine weitere, abgestimmte „Entscheidungs- und Planungsgrundlage“ für den sogenannten „Kooperationsraum“ darstellen. Neben der TESLA-Ansiedlung geht die Wachstumsdynamik insbesondere von dem Flughafen BER sowie der Berliner Bevölkerungszunahme aus. Mit den Dynamiken steigt in der Region der Bedarf an Wohnraum und gewerblichen Flächen, was in der kommunalen Umsetzung zu berücksichtigen ist.

Das Konzept geht von unterschiedlichen Szenarien in Abhängigkeit von der Arbeitsplatzentwicklung bei TESLA (zwischen 12.000 – 1. Bauabschnitt und 40.000 Beschäftigten – vollständiger Ausbau nach den Möglichkeiten des Bebauungsplans) aus. Im Bereich des Wohnungsbaubedarfs wird die Stadt Fürstenwalde/Spree aufgrund der Lagegunst (geringe Anfahrtszeiten) dem „engeren Bezugsraum“ zugeordnet. Für Fürstenwalde/Spree wird insgesamt ein Zuzug durch von 267 Tesla-Beschäftigten (1. Bauabschnitt Tesla, =267 Wohneinheiten, entspricht Bedarf an 8,9 ha Baugebietsfläche) bzw. 824 Tesla-Beschäftigten (Endausbaustadium, =824 Wohneinheiten, ent-

spricht Bedarf an 27,5 ha Baugebietsfläche) angenommen.¹

Die Spreevorstadt (vorgesehener Änderungsbereich) wurde in der Kategorie berücksichtigt, für die das Baurecht für eine Wohnnutzung kurz- und mittelfristig geschaffen werden muss. Hierzu zählen u.a. die Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan, für die noch Bebauungspläne aufzustellen sind. Für Fürstenwalde wurde pauschal von einer eher geringen Dichte von 30 Wohneinheiten/ha (Orientierungswert) ausgegangen, was entsprechend der städtebaulichen Zielstellungen von verdichtetem Wohnen in der Spreevorstadt nicht mehr entspricht. Insgesamt besteht in Fürstenwalde nach den Analysen des Konzeptes ein Flächenpotenzial von 87,0 ha (inkl. Spreevorstadt). Wegen der guten verkehrlichen Anbindung (u.a. auch RE1) sind wohnbauliche Entwicklungsmaßnahmen in Fürstenwalde besonders geeignet. Aufgrund der Funktion als Mittelzentrum und der unbeschränkt zulässigen Wohnungsbauentwicklung bestehen für Fürstenwalde/Spree keine landesplanerischen Nachjustierungsbedarfe des LEP-HR.

1.4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Gemäß des Leitbildes der Stadt Fürstenwalde/Spree und des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes INSEK „Fürstenwalde 2030!“ 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. Die Entwicklungen zur Ansiedlung von TESLA konnten im INSEK noch keine Berücksichtigung finden (s.o.).

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 entgegen gehalten werden. Die Spreevorstadt wird explizit als das größte Wohnungsbau-Neubaupotential mit 229 Wohneinheiten dargestellt. *(Hinweis: Damals weitgehend noch mit einer überwiegenden Eigenheimbebauung geringer Dichte)*

¹ Tatsächlich bestehen derzeit (Februar 2025) rund 12.500 Arbeitsplätze bei TESLA-Grünheide, sodass die Annahmen im Grundsatz bestätigt werden <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2025/02/oder-spree-gruenheide-tesla-produktion-model-y-gewinneinbruch.html>



Abbildung 6: Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK „Fürstenwalde 2030!“, Auszug: Abb. 27, Seite 134, links oben: geplante Entwicklung der „Spreevorstadt“

Als ein zentrales Vorhaben wird das „Erlebarmachen und Aktivieren des innerstädtischen Spreeraums für alle“ gesetzt. Als Projekte und Entwicklungsziele werden hierbei u.a.

- die „Reaktivierung spreenaher (Brach-)Flächen und Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion durch neue attraktive, grüne Wohnquartiere für unterschiedliche Zielgruppen“,
- „Wohnen an der Spree“ – „Mut zur Dichte - Schaffung zielgruppenorientierter Wohnungsangebote mit gestalterischer Qualität – stärkere Entwicklung von Geschosswohnungsbau in der kompakten Stadt (...),
- die „Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum für alle gesellschaftlichen Gruppen.“,
- „fossilfreie Wärmeversorgung Spreevorstadt,
- „Wohnquartier „Spreevorstadt“, Überarbeitung Rahmenplan, Bauleitplanung, frühzeitige Untersuchung Naturschutz“,
- die „Weiterentwicklung des innerstädtischen Spreeraums als stadtformprägendes, verbindendes und identitätsstiftendes Element zwischen den Stadtteilen“,
- das „Erlebarmachen des Spreeraums und Schaffen eines Grünzugs beidseits der Spree mit unterschiedlichen Qualitäten, Nutzungsangeboten und –intensitäten auch zur Steigerung der Biodiversität“,
- die „Stärkung der funktionalen und räumlichen Verflechtungen zwischen Innenstadt und Spree“ und
- „Sanierung L36 Rudolf-Breitscheid-Str. im Zusammenhang mit der Erschließung des Wohngebiets neue Spreevorstadt

benannt.

Die vorliegende 35. Änderung des Flächennutzungsplans mit einer stärkeren Verdichtung entspricht den beschlossenen Zielen des INSEK nach der Schaffung von mehr Wohnraum und ist ein wichtiger Baustein der Stadtentwicklung.

1.4.4 Wohnraumentwicklungsstrategie

Die aktuelle Wohnraumentwicklungsstrategie² umfasst eine „fundierte Einschätzung der aktuellen sowie der zukünftig zu erwartenden Wohnungsmarktentwicklung sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht“. Sie soll als Handlungsgrundlage für planerische und kommunalpolitische Entscheidungen dienen.

Die Stadtvertretung der Stadt Fürstenwalde/Spree hat am 10. April 2025 die Wohnraumentwicklungsstrategie beschlossen. 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 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.

² Wohnraumentwicklungsstrategie der Stadt Fürstenwalde/Spree, erstellt im Auftrag der Stadt Fürstenwalde/Spree durch: Timourou Wohn- und Entwicklungskonzepte, Leipzig, Stand 11. März 2025

1.5 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Im Sinne der aktuellen städtebaulichen Zielstellungen der Stadt entspricht die derzeitige Darstellung des FNP mit seinen geringen Dichtemaßen (GFZ bis 0,3) nicht mehr den bauleitplanerischen Zielstellungen.

Der Flächennutzungsplan stellt lediglich die Grundzüge der Planung dar und muss im Detail auf der nachgeordneten Planungsebene differenziert werden. Auch die Darstellungsschärfe von einem Hektar ist hier maßgeblich.

Im Grundsatz beabsichtigt die Flächennutzungsplanänderung die Ermöglichung von Geschosswohnungsbau, wobei die Dichte entlang der Spree geringer ausfallen (GFZ maximal 0,8) und in Richtung Süden zur Rudolf-Breitscheid-Straße ansteigen soll (GFZ 1,2). Dabei sollen im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren auch die baulichen Strukturen im Umfeld (z.B. Einfamilienhausgebiet Lea-Grundig-Weg) durch entsprechende Dichteübergänge berücksichtigen.

2. Beabsichtigte 35. Änderung des FNP

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenwalde/Spree ist mit Bekanntmachung am 21. Februar 1998 wirksam und seitdem mehrfach geändert worden. Die zuletzt geänderte Fassung der 20. Änderung besteht seit dem 18. Dezember 2023.

2.1 Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1998 (Stand 2023)

Im geltenden FNP werden die von der 35. Änderung betroffenen Flächen komplett als Wohnbaufläche Typ 3 mit einer GRZ von 0,3 dargestellt.

Dies resultiert aus der am 2. März 2007 in Kraft getretenen 11. Änderung des Flächennutzungsplans, die eine vormals höhere bauliche Dichte der Wohnbaufläche (Typ2) im Sinne der damaligen Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken zurückstufte.

Im südwestlichen Bereich sind zwei Symbole als Kennzeichnung für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, aufgenommen. Direkt entlang der Spree ist eine Grünfläche dargestellt, die in der damaligen und weiterhin geltenden Intention zum einen naturschutzfachliche Gründe (Uferschutz, Baufreihaltung, Landschaftsbild), zum anderen aber auch eine Erholungsfunktion (Erlebbarkeit der Spree) intendiert.

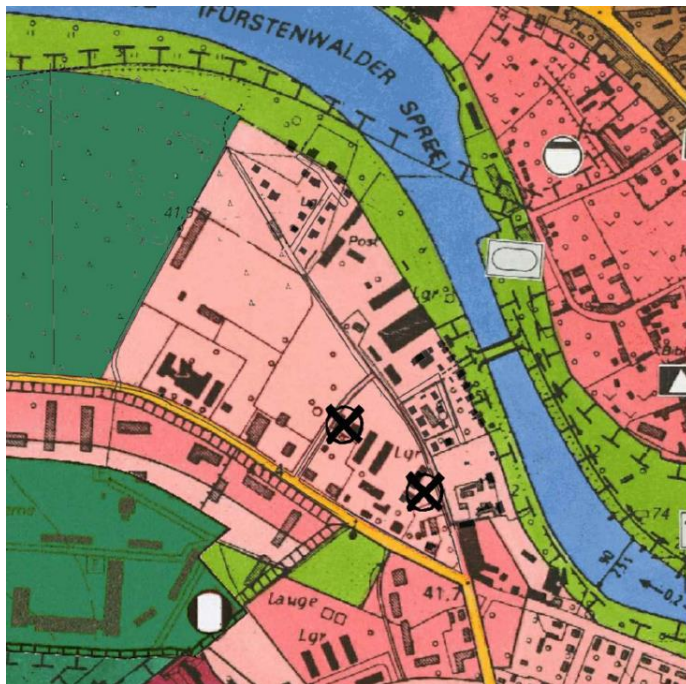


Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan vom 21.2.1998 in der Fassung der 20. Änderung vom 18.12.2023 und der 9. Berichtigung

2.2 Beabsichtigte 35. Änderung – Planungsziele und Inhalte

Das Planungsziel der Schaffung eines neuen Wohnquartiers bleibt in den bereits bestehenden Darstellungsgrenzen unverändert bestehen. Die Nachfrage und die städtebauliche Zielsetzung soll an diesem integrierten Standort jedoch geändert werden und eine höhere bauliche Dichte (höhere Geschossfläche und damit mehrgeschossige Gebäude) ermöglicht werden.

Es erfolgt eine Darstellung des Baugebietsstreifens an der Spree als Wohnbaufläche Typ 2 (GFZ bis 0,8) sowie eine Darstellung zwischen der Leistikowstraße und der Rudolf-Breitscheid-Straße als Wohnbaufläche Typ 1 (GFZ bis 1,2). Die symbolische Kennzeichnung von Altlastenverdachtsflächen erfolgt nach derzeitigem Sachstand für die ufernahe Baufläche und für eine Baufläche südlich der Leistikowstraße. Im weiteren Verfahren kann die Lage ggf. spezifiziert werden. Die nicht grundstücks-scharfe Grünfläche entlang der Spree bleibt unverändert bestehen.

Die geplante Errichtung z.B. einer Kindertagesstätte und bzw. von spezifischen Wohnformen (z.B. betreutes Wohnen) sowie die Darstellung des bestehenden Nahversorgungsmarktes werden im FNP nach der geltenden Darstellungssystematik (nur Flächen > 1 ha) nicht gesondert dargestellt sondern sind in der Darstellung der Wohnbaufläche implizit enthalten. Dies gilt zudem auch für den Fall, dass die geplanten Multifunktions-Quartiersgaragen im Rahmen der Umsetzung von Bebauungsplänen in Sondergebieten nach § 11 BauNVO festgesetzt werden.

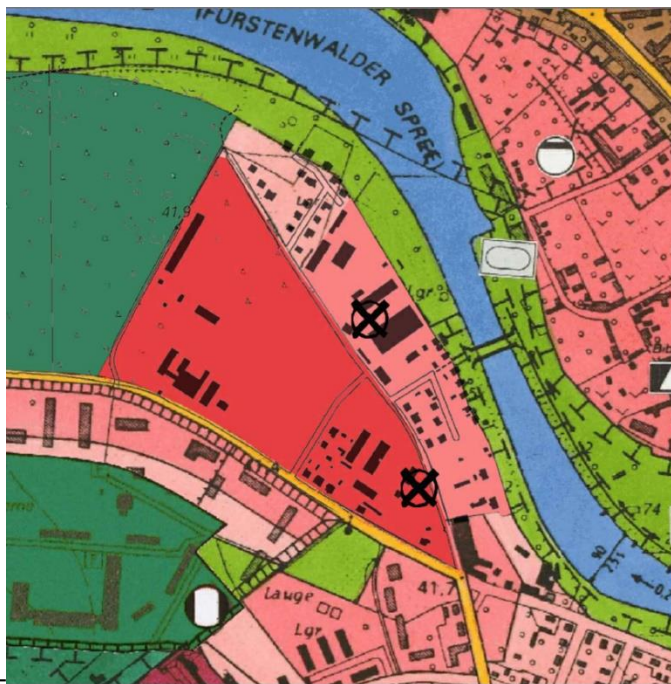


Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan vom 21.2.1998 in der Fassung der 35. Änderung (Vorentwurf)

2.3 Wesentliche Auswirkungen

Ausgehend von den erläuterten Zielen und Zwecken trägt die beabsichtigte FNP-Darstellung von Wohnbauflächen der Typen 2 (GFZ 0,8) und 1 (GFZ 1,2) zur Deckung des vorhandenen und zukünftigen Bedarfs nach Wohnungen bei. Die Fläche befindet sich in zentraler Lage der Stadt, ist baulich vorgezogen und weist daher eine besondere Eignung für eine ressourcensparende und nachhaltige Flächenentwicklung auf. Die Größe und Dichte der geplanten Entwicklungen ermöglichen etwa 700 bis 1.100 zusätzliche Wohnungen in der Spreevorstadt und damit eine proaktive Stadtentwicklung, die auch Zuzüge begünstigen wird.

Durch eine zusätzliche Erschließung und Bebauung wird der Bereich grundsätzlich neu geordnet und verändert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich durch die geänderte Darstellung des FNP die Begrenzung der Bauflächen und die konkrete Flächenbelegung (Orientierungswerte für Wohnbauflächen gemäß § 17 BauNVO: GRZ bis

0,4) nicht ändern wird und daher in der Eingriffsbetrachtung insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche sowie Flora und Fauna nicht verändern werden. (Dies erfolgt umgekehrt analog zu der damaligen „Runterstufung“ von Wohnbaufläche Typ 2 auf Wohnbaufläche Typ 3 (11. Änderung, Inkraftgetreten am 2.3.2007), bei der damals umgekehrt auch keine geringere Flächeninanspruchnahme bilanziert wurde)

Bei der Entwickelbarkeit von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan ist zu berücksichtigen, dass der FNP zu einem Zeitpunkt aufgestellt wurde, als Dachgeschosse in der Regel nicht als Vollgeschosse galten und daher in den Dichtekategorien der Wohnbauflächen nicht berücksichtigt werden konnten. So bedeutet die Darstellung einer GFZ von 0,8 mit altem Vollgeschossbegriff im FNP, dass bei z.B. drei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss nach aktueller Bauordnung eine GFZ von 0,978 ($0,8:3 \cdot 3,667$) beabsichtigt gewesen ist. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans sollte die damalige Intention – solange es noch keinen einheitlichen Vollgeschossbegriff gibt – bei der Dichte berücksichtigt werden. Es bieten sich hier im Rahmen der Entwicklung nach § 8 Abs. 2 BauGB ggf. begründete Spielräume einer Überschreitung der GFZ bei ausgebauten Dachgeschossen.

Die verkehrlichen Auswirkungen einer dichteren Wohnbebauung wurden im Vorfeld im Rahmen der Erstellung der geplanten vier Bebauungspläne bereits untersucht. Der Verkehrsfluss und der Abfluss über die relevanten Knotenpunkte kann demnach mit einer verdichteten Bebauung weiterhin gewährleistet werden.

Der Bedarf an zusätzlicher Infrastruktur muss auf den nachfolgenden Planungsebenen konkret ermittelt und gegebenenfalls durch erforderliche Maßnahmen bewältigt werden. Im Plangebiet selber ist eine Kita geplant, die erst in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen ist und die in der Darstellungssystematik des FNP kein eigenes Symbol erhält.

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt werden im nachfolgenden Umweltbericht beschrieben.

3. Umweltbericht

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung oder Änderung (vgl. § 1 Abs. 8 BauGB) der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eines Bauleitplans zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben. Konkret sind im vorliegenden Verfahren diejenigen Umweltbelange zu prüfen, auf die die Durchführung der 35. FNP-Änderung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Dabei sind die verschiedenen Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter) zu berücksichtigen. Die im folgenden Umweltbericht dargestellten Sachverhalte stellen einen separaten Teil der Begründung dar, der in die Abwägung der unterschiedlichen Belange des Bauleitplans einfließt.

Das Plangebiet liegt teilweise im Innenbereich nach § 34 BauGB, teilweise aber auch im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Das BauGB sieht in § 2 (4) vor, dass die Umweltprüfung in zeitlich nachgeordneten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden kann. Zur Darstellung und Bewertung des Bestandes wird auf vorhandene Grundlagen und Informationen der laufenden Bebauungsplanverfahren zurückgegriffen. Hierzu zählen u. a. eine Biotopkartierung sowie ein artenschutzfachlicher Fachbeitrag. Eigene und zusätzliche Untersuchungen sind nicht vorgesehen.

3.1 Einleitung / Inhalt und Ziele der beabsichtigten 35. Änderung des Flächennutzungsplans

Ziel der beabsichtigten 35. Änderung des FNP der Fürstenwalde/Spree ist die Hochstufung von Wohnbauflächen unter dem Aspekt der Geschossflächenzahl, die nach der Systematik des bestehenden FNP als Differenzierungsmöglichkeit für die Nutzungsdichte verwendet wird.

Statt der bestehenden Darstellung von Wohnbauflächen des Typs 3 (GFZ 0,3) erfolgt eine Darstellung der Wohnbauflächen der Typen 2 (GFZ 0,8) und 1 (GFZ 1,2) zur Deckung des vorhandenen und zukünftigen Bedarfs nach Wohnungen.

3.2 Umwelt- und Fachplanungsrecht

Im Folgenden werden die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden, dargestellt.

Bauplanungsrecht

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere

Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a des Baugesetzbuchs ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach u.a. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu prüfen sind.

Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG). Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

Landschaftsplan

Landschaftspläne stellen gemäß § 11 BNatSchG Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Ebene dar. Die Aussagen aus dem Landschaftsplan werden in die Darstellung des FNP übernommen.

Im Landschaftsplan Fürstenwalde/Spree, Karte 9: Naturschutzfachliches Entwicklungskonzept (Juni 2020) ist der Änderungsbereich als „Siedlungsstrukturen inkl. Gärten und Grabeland“, als „Ver- und Entsorgungsanlagen; Industrie-, Gewerbe-, Handel- und Dienstleistungen; militärische Sonderbaufläche; Bauplätze, Lagerflächen“ sowie als „anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren“ dargestellt. Eine kleine Fläche im südöstlichen Bereich (unterhalb der Darstellungsgrenze von 1 ha des FNP) ist als „Verbindungsfläche naturnaher Wald aus Biotopverbundplanung Landkreis (LRP 2019)“ dargestellt.

3.3 Grundlagen der Umweltprüfung

Inhaltlich orientiert sich die Umweltprüfung an der Anlage zum § 2 Abs. 4 und § 2 a des BauGB. Räumliche Bezugsgrundlagen für die Angaben des Umweltberichts stellen im Wesentlichen folgende Planwerke und Strategien dar:

- der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Fürstenwalde/Spree,
- die Bestandserfassung im Rahmen der parallel bzw. nachgeordnet aufzustellenden Bebauungspläne Nr. 107, 124, 125 und 126 für die Spreevorstadt

Darüber hinaus werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und mit dieser frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die daraufhin gegebenen Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren zusammengestellt und ausgewertet.

3.3.1 Methodik der Umweltprüfung / angewandte Untersuchungsmethoden

Gegenstand der Umweltprüfung sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die in § 1a BauGB genannten Belange. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind diejenigen Umweltbelange zu prüfen, auf die die Durchführung der 8. Flächennutzungsplanänderung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Dabei sind die verschiedenen Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und sonstigen Sachgüter) zu berücksichtigen.

3.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Materials

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Materials konnten bislang nicht festgestellt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden können, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.

3.4 Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich baulich vorgenutzten Standort südlich der Spree und südwestlich des historischen Stadtzentrums. Er wird durch die Rudolf-Breitscheid-Straße und die Leistikowstraße erschlossen.

Die Auswirkungsprognose für die einzelnen Schutzgüter beschränkt sich auf die Folgen der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Ungeachtet dieser beschriebenen Auswirkungen kommt es auf Ebene der Bebauungsplanung zur Schaffung neuen Planungsrechts auf Flächen, die derzeit noch als Außenbereich gemäß § 35 BauGB beurteilt werden. Künftig zulässige Veränderungen von Natur und Landschaft unterliegen daher grundsätzlich der Eingriffsregelung. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden, nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Tiere

Im Rahmen der Erarbeitung der geplanten Bebauungspläne Nr. 107, 12, 125 und 126 wurden im Jahr 2024 faunistische Untersuchungen mit Schwerpunkt auf den Artengruppen Avifauna und Reptilien sowie eine Potenzialeinschätzung für weitere europarechtlich streng geschützte (FFH-) Arten durchgeführt. Streng geschützte Säugetiere, Vögel, Reptilien und Amphibien wurden innerhalb des Geltungsbereichs der 35. Änderung des Flächennutzungsplans nicht festgestellt. Der Änderungsbereich beherbergt jedoch ein Winterquartier für Fledermäuse, welches jedoch aktuell (noch) nicht besetzt ist.

Auswirkungen der FNP-Änderung

Negative Auswirkungen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind für Tierarten nicht zu erwarten, da es sich aufgrund der bereits bestehenden Bauflächendarstellung um keine für den Artenschutz maßgeblichen Änderungen handelt.

Auf der Ebene der Bebauungspläne werden ungeachtet der vorliegenden 35. FNP-Änderung Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erfolgen.

Pflanzen und Biotope

Im Rahmen der Umweltprüfung für die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne wurde im 2024 flächendeckend eine Biotopkartierung durchgeführt.

Es handelt es sich überwiegend um sogenannte Siedlungsbiotope, welche neben Gebäuden und versiegelten Flächen gestaltete Grünflächen (Scherrasen, Ziersträucher) mit älteren Baumgruppen und Solitärbäumen auch für Siedlungen typische Brachflächen mit ruderalen Gras- und Staudenfluren sowie Gehölzaufwuchs in unterschiedlichen Sukzessionsstadien aufweisen.

Der Nordwesten ist eine ältere Konversionsfläche. Hier sind nach Rückbau von Gebäuden und versiegelter Erschließung über Jahrzehnte flächenhafte Gehölzbestände aufgekommen, die bereits überwiegend als Wald im Sinne des Brandenburgischen Waldgesetzes anzusprechen sind.

Auswirkungen der FNP-Änderung

Durch die 35. Änderung des Flächennutzungsplans werden die bestehenden Wohnbauflächen in ihren derzeitigen Grenzen erhalten. Die Wohnbauflächen sollen nun jedoch auch größere bauliche Dichten (Geschossflächenzahlen GFZ 0,8 bzw. 1,2) ermöglichen, um Geschosswohnungsbau zu entwickeln. Maßgeblich für die Auswirkungen auf „Pflanzen und Biotope“ ist jedoch die tatsächliche Flächenbelegung, nicht hingegen die Anzahl der Vollgeschosse bzw. die GFZ. Die BauNVO (§ 17 BauNVO) sieht als Orientierungswerte für Wohnbauflächen einheitlich eine maximale GRZ von 0,4 vor, d.h. das max. 40 % der Grundstücksflächen überbaut werden dürfen. Zusammen mit der Überschreitungsmöglichkeit für Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen etc. nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die GRZ ohne weitere Regelungen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. In den nachfolgenden Bebauungsplänen soll diese Höchstgrenze trotz der höheren GRZ weiterhin eingehalten werden (z.B. durch Minimierung der Versiegelung durch die Konzentration von Stellplätzen in Parkgaragen etc.). Es bestehen durch die Änderung im Rahmen der FNP-Darstellung keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Pflanzen und Biotope“.

Grundsätzlich dürfen Waldflächen gem. § 8 Abs. 1 LWaldG nur nach vorheriger Genehmigung durch die untere Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart ist jedoch Gegenstand der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren. Grundsätzlich wurde eine Waldumwandlung schon in Aussicht gestellt und steht einer Beibehaltung der Darstellung einer Wohnbaufläche nicht entgegen.

Fläche / Boden

Der Änderungsbereich nimmt insgesamt eine Fläche von insgesamt ca. 17 ha ein.

Die Auswertung historischer Luftbilder weist nach, dass das Siedlungsgebiet von Fürstenwalde / Spree bereits den gesamten Änderungsbereich umfasst hat, d.h. einer anthropogenen Nutzung unterlag. Insofern handelt es sich auch bei den heutigen Brach- und Waldflächen um siedlungsgeprägte Konversionsflächen.

Der Anteil an Überbauung und Versiegelung liegt in der Regel zwischen 40 und 60%. Hinzu kommt die Erschließung, die meist einen Versiegelungsanteil von 90 %erreicht.

Als natürliche Bodenart überwiegen podsolige Braunerden über Sanden, welche jedoch durch Aufschüttungen überprägt sind.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich registrierte Altlastenverdachtsflächen. Teilweise wurde der Altlastenverdacht im Rahmen der Aufstellung der geplanten Bebauungspläne bereits bestätigt.

Auswirkungen der FNP-Änderung

Durch die 35. Änderung des Flächennutzungsplans werden die bestehenden Wohnbauflächen in ihren derzeitigen Grenzen erhalten. Maßgeblich für die Auswirkungen auf „Boden und Fläche“ ist – ebenso wie bei den Pflanzen und Biotopen - die tatsächliche Flächenbelegung. Die BauNVO (§ 17 BauNVO) sieht als Orientierungswerte für Wohnbauflächen einheitlich eine GRZ von 0,4 vor, d.h. das max. 40 % der Grundstücksflächen überbaut werden dürfen. Zusammen mit der Überschreitungsmöglichkeit für Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen etc. nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die GRZ ohne weitere Regelungen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. In den nachfolgenden Bebauungsplänen soll diese Höchstgrenze trotz der höheren GRZ weiterhin eingehalten werden (z.B. durch Minimierung der Versiegelung durch die Konzentration von Stellplätzen in Parkgaragen etc.). Zudem wird sichergestellt, dass Niederschlagswasser vollständig in den Baugebieten zur Versickerung gebracht wird und den Bodenfunktionen zugutekommt. Die Beseitigung der Altlastenflächen durch eine Entwicklung der Wohngebiete ist eine positive Auswirkung: diese wird durch die FNP-Änderung nicht berührt. Es bestehen durch die Änderung keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Boden und Fläche“

Wasser

Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor. Der Änderungsbereich befindet sich weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch liegt er innerhalb von Überflutungsflächen (direkter Spreebereich bleibt unverändert Grünfläche).

Der Grundwasserflurabstand ist mit >4-5 m für die Lage westlich der Spree vergleichsweise hoch. Es handelt sich um einen weitgehend unbedeckten Grundwasserleiter innerhalb der Niederung bzw. des Urstromtals.

Aufgrund des bestehenden, für Siedlungsflächen üblichen Versiegelungsgrades wird im gesamten Änderungsbereich das Niederschlagswasser versickert.

Auswirkungen der FNP-Änderung

Durch die 35. Änderung des Flächennutzungsplans werden die bestehenden Wohnbauflächen in ihren derzeitigen Grenzen erhalten. In den nachfolgenden Bebauungsplänen soll weiterhin sichergestellt werden, dass das Niederschlagswasser vollständig in den Baugebieten zur Versickerung gebracht wird und der Grundwasseranreicherung zugutekommt. Es bestehen durch die Änderung keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“.

Klima / Luft

Das Plangebiet befindet sich im Grenzbereich des gemäßigten Übergangsklimas zwischen der maritimen und der kontinentalen Klimazone.

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.

Das Mikroklima des Plangebiets wird hauptsächlich durch seinen Charakter als Siedlungsfläche bestimmt. Der Anteil an versiegelten Flächen lässt eine typische städtische Wärmeinsel entstehen, welche durch die umliegenden Waldflächen und die die Spree mit ihren grünen Uferbereichen positiv beeinflusst werden.

Größere Waldgebiete bzw. zusammenhängende Gehölzflächen haben eine klimatische Ausgleichsfunktion und filtern zudem Luftschadstoffe. Es ist pauschal davon auszugehen, dass die an Biovolumen reichen, flächigen Gehölzbestände im Plangebiet eine gewisse Bedeutung für das Mikroklima aufweisen.

Auch für die Luftqualität können die dichten und flächigen Gehölzbestände aufgrund ihrer Fähigkeit zur Staubbindung von Bedeutung sein.

Beeinträchtigungen der Luftqualität ergeben sich für den Änderungsbereich durch den Kfz-Verkehr insbesondere durch die Nähe zur Landesstraße. Lufthygienische Belastungen durch Grenzüberschreitungen lassen sich nicht erkennen.

Auswirkungen der FNP-Änderung

Durch die Änderung des Verkehrs entsteht nach Umsetzung in den Bebauungsplangebiet eine höhere Nutzungsdichte mit höheren Gebäuden als bislang im FNP vorgesehen. Grundsätzlich dient eine höhere baulichen Dichte in integrierter Lage ja gerade der Vermeidung der Inanspruchnahme zusätzlicher Bauflächen und einer Reduzierung von Verkehren und Immissionsbelastungen. Zudem entsteht im Rahmen der Änderung des FNP und der Beibehaltung der Darstellung als Wohnbaufläche keine höhere Flächenbelegung und Versiegelung und Aufheizung. Kleinräumig kann die Entwicklung einer Wohnbaufläche mit höherer Dichte dennoch zu einer Veränderung der klimatischen Verhältnisse z. B. Zerschneidung von Frischluftachsen sowie durch die erhöhten Verkehrsbelastungen führen. Über den Eingriffsbereich hinausgehende klimatische Veränderungen auf die angrenzenden Gebiete werden allerdings nicht erwartet. Negative Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse des Untersuchungsraumes können auf Ebene der Bebauungsplanung durch grünordnerische Festsetzungen (z. B. Fassadenbegrünung, Mindestbegrünung, Flächen für Anpflanzungen) auf ein geringes Maß reduziert werden, so dass aktuell keine erheblichen Auswirkungen auf makro- und mikroklimatischer Ebene zu erwartet sind.

Orts- und Landschaftsbild

Derzeit ist das Orts- und Landschaftsbild sehr heterogen geprägt. Es bestehen neben einzelnen Wohngebieten und Einzelwohnhäusern auch zahlreiche Gewerbetriebe und gewerbliche Brachen. Der gesamte westliche Bereich – auf dem eine Großbäckerei bis Anfang der 1990er Jahre vorgesehen war – wurde in den letzten Jahren bräumt und es hat sich eine Ruderalvegetation entwickelt.

Die geschlossenen Gehölzflächen im Nordwesten sind als Wald anzusprechen und befinden sich im Zusammenhang mit den sich nach Norden fortsetzenden Beständen. Die zur Spree stockenden Gehölze stehen – zumindest optisch – im Zusammenhang mit dem fortlaufenden Ufergehölzgürtel, weisen jedoch aufgrund des höheren Standorts einen anderen Charakter auf.

Auswirkungen der FNP-Änderung

Die Entwicklung der bestehenden Gewerbestandorte und Ruderalbrachen zu einem Wohngebiet ist bereits im bestehenden FNP vorgesehen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der Ermöglichung höherer Gebäude sowie der Schaffung von Infrastruktur ändern sich die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erheblich. Insgesamt ist jedoch gegenüber der bestehenden Situation (gewerbliche Flächen, Brachen) auch bei einer höheren Verdichtung mit einer Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen. Wichtige Sichtachsen sind im Plangebiet nicht vorhanden, werden aber ggf. im Rahmen des nachgeordneten städtebaulichen Konzeptes über Bebauungspläne ermöglicht. Die Erschließungsstruktur über die Rudolf-Breitscheid-Straße und Leistikowstraße bleibt im Wesentlichen erhalten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im betrachteten Änderungsbereich sind keine denkmalgeschützten oder denkmalwürdigen Gebäude, Anlagen oder Bodendenkmale bekannt. Südwestlich des Änderungsbereiches befindet sich das Baudenkmal "Kasernenanlage für 5 Mannschafts- und zwei Wirtschaftsgebäuden, Stabsgebäude, Kommandantenhaus, Sanitätshaus (heute Wohnanlage)". Dieses ist gemäß § 3 Abs. 2 BbgDSchG in der Denkmalliste des Landes Brandenburg verzeichnet. Die Umgebung eines Denkmals oder Denkmalsbereichs steht nach BbgDSchG § 9 (1) ebenfalls unter Denkmalschutz.

Auswirkungen der FNP-Änderung

Erheblich negative Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter gehen von der Änderung nicht aus. Falls der Umgebungsschutz z.B. im westlichen Bereich der Änderung relevant sein sollte, so ist dieser im Rahmen der betreffenden Bebauungspläne abzustimmen.

Mensch

Im Änderungsbereich ist sehr heterogen geprägt und besteht aus unterschiedlichen, teilweise gewerblichen Nutzungen und brachliegenden Flächen. Eine besondere Bedeutung für die Erholung besitzt der Bereich der Spree mit seinem uferbegleitenden Weg (bleiben unverändert). Nordwestlich befindet sich der Eingangsbereich für ein Hundeauslaufgebiet.

Auswirkungen der FNP-Änderung

Durch die geplante FNP-Änderung wird eine höhere Nutzungsdichte ermöglicht. Dies kann zu einer höheren Belastung für die bestehende Bewohnerschaft z.B. durch Lärm führen, als dies mit der bisherigen Wohnbauflächendarstellung zu erwarten wäre. Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes sollen jedoch Konflikte u.a. dadurch minimiert werden, dass private Pkw weitgehend aus den Wohnbereichen herausgehalten werden. Durch die höhere bauliche Dichte wird es auch möglich sein, die dafür notwendige Infrastruktur (z.B. Spielplätze) zu realisieren. Insgesamt ist mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu rechnen. Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch gehen von der Änderung nicht aus.

Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht

Es befinden sich keine internationalen und nationalen Schutzgebiete innerhalb des Änderungsbereiches.

Auswirkungen der FNP-Änderung

Durch die Änderung des FNP wird die Entwicklung von verdichtetem Wohnen im Geschosswohnungsbau ermöglicht, was den Nutzungsdruck auch auf die angrenzenden Landschaftsräume erhöht. Dennoch ist aufgrund der Entfernungen nicht mit maßgeblichen negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu rechnen.

3.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche ist gemäß Flächennutzungsplan weiterhin für die Entwicklung eines Wohngebietes vorgesehen. Würde die Planung mit den höheren GFZ-Werten nicht umgesetzt, sondern die aktuelle planungsrechtliche Situation beibehalten, könnten die Potenziale für die Wohngebietsentwicklung nur teilweise im Rahmen des § 34 BauGB sowie durch die Entwicklung von Bebauungsplänen für Einfamilienhausstandorten ausgeschöpft werden.

Ein Eingriff in die nach Nutzungsaufgaben derzeit bestehenden Sukzessionsflächen würde auch bei einer Entwicklung als Einfamilienhausgebiete in vergleichbarem Ausmaß entstehen. Eine Umsetzung des von der Stadt präferierten Konzeptes und die Schaffung von Geschosswohnungsbau wäre nur sehr eingeschränkt möglich.

3.6 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Der Artenschutz gilt unmittelbar und ungeachtet der Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans. Für die Bauleitplanung besitzt er dann Relevanz, wenn er die Umsetzung der Planungen auf den nachfolgenden Ebenen ausschließen würde.

Die artenschutzrechtlichen Betrachtungen werden in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ausgeführt. Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans werden die artenschutzrechtlichen Anforderungen nicht verändert.

3.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen

Das Bundesnaturschutzgesetz fordert in § 19 Abs. 1 die Unterlassung von vermeidbaren Beeinträchtigungen. Die Abwägung der unterschiedlichen Belange im Rahmen der Bauleitplanung nach § 1 a Abs. 3 BauGB erfordert, soweit es die Belange von Natur und Landschaft betrifft, die Kenntnis der möglichen Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen, um die Konsequenzen und Folgewirkungen des Eingriffs einschätzen und entsprechend abwägen zu können. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung reicht der Nachweis, dass entsprechende Maßnahmen möglich sind und in die nachgeordnete verbindliche Bauleitplanung aufgenommen werden können.

Da für weite Teile der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Parallelverfahren bzw. nachgeordneten Verfahren die Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgt, werden erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der Bebauungspläne berücksichtigt und auf dieser Ebene festgesetzt. Da es sich nach der Änderung weiterhin um Wohnbauflächen handelt, sind artenschutzrechtliche Aspekte durch die Änderung des FNP weiterhin zu berücksichtigen. Anhaltspunkte, dass eine Umsetzung von Wohnbauflächen (ungeachtet der geplanten 35. Änderung) artenschutzrechtlichen Belangen in einer Weise entgegenstehen, dass eine Umsetzung und ein Vollzug der Planungen gefährdet werden, bestehen derzeit nicht.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie auch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in nachfolgenden Verfahren erforderlich.

3.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Flächen der 35. Änderung sind bereits als Bauflächen im FNP dargestellt. Möchte man die Zielstellung der Schaffung von Wohnraum in dem angestrebten und erforderlichen Maß nachkommen, so bestehen zu der geplanten FNP-Änderung keine grundsätzlichen Planungsalternativen. Allenfalls wäre es denkbar, die Grenzen zwischen den Typen 1 und 2 intern zu verschieben. Dies widerspräche jedoch den Zielstellungen der Stadt aus dem Aufstellungsbeschluss für die FNP-Änderung.

3.9 Technisches Verfahren bei der Umweltprüfung

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Abgleich mit fachgesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen,
- Auswertung vorliegender Bebauungsplanvorentwürfe mit Umweltberichten und sonstigen Fachbeiträgen im Geltungsbereich der 35. Änderung, soweit vorliegend,
- Datenrecherche im Onlineportal des Landesamtes für Geologie und Raumordnung,
- Ortsbegehungen.

3.10 Maßnahmen der Umweltüberwachung

Nach § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Monitoring-Maßnahmen können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung definiert werden. Die unveränderte Darstellung als Wohnbaufläche im FNP alleine bedingt keine derartigen Maßnahmen.

3.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

4. Städtebauliche Flächenbilanz

	Bestand	Anteil	Planung	Anteil
Wohnbaufläche Typ 1 (GFZ 1,2)			ca. 11,6 ha	68%
Wohnbaufläche Typ 2 (GFZ 0,8)			ca. 5,5 ha	32%
Wohnbaufläche Typ 3 (GFZ 0,3)	ca. 17,1 ha	100%		
Änderungsbereich	ca. 17,1 ha	100%	ca. 17,1 ha	100%

5. Verfahren

5.1 Verfahrensübersicht

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

23.11.2023, Folgesitzung am 27.11.2023	Einleitungsbeschluss der 35. FNP-Änderung
18.12.2023	Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses
folgt	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

5.2 Verfahrensdurchführung

5.2.1 Einleitungsbeschluss zur 35. Änderung des FNP

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Folgesitzung am 27.11.2023 der Sitzung vom 23.11.2023 die Einleitung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes (Leistikowstraße / Rudolf-Breitscheid-Straße) der Stadt Fürstenwalde/Spree gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Fürstenwalde/Spree Nr. 40, 23. Jahrgang vom 18. Dezember 2023.

Abweichend vom Einleitungsbeschluss wurde vor der frühzeitigen Beteiligung die Abgrenzung konkretisiert und die Flächen im Bereich des Lea-Grundig-Weges von der Änderung ausgenommen. Da diese im Übergangsbereich zur Landschaft an der Spree liegen, fertig erstellt und über einen Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 49) gesichert sind, ist hier eine Änderung des FNP nicht erforderlich. Der Beschluss zur Änderung der Abgrenzung soll im Rahmen der nachfolgenden Verfahrensschritte erfolgen.

5.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Wird ergänzt

5.2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Wird ergänzt

5.2.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Wird ergänzt

5.2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Wird ergänzt