Amt Peitz

Gemeinsamer Flächennutzungsplan

Sachaufklärung

Mail von Bürger

Grundlage: Planfassung: Satzung 15. September 2025

Verfahrensschritt: Feststellung

Tabelle 1: Übersicht der Stellungnahme

lfd. Nr.	Beteiligte	Datum	Betroffenheit	Einwände	Hinweise	Seite
01.	Mail von Bürger	22.09.2025	Ja	Ja	Nein	3

01 Mail von Bürger		Sachaufklärung
1.	gegen den vorbezeichneten Beschluss bestehen erhebliche verfahrensrechtliche Bedenken. Mit einer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde dürfte kaum zu rechnen sein. Der Unterzeichner rügte das als Gemeindevertreter bereits in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 18.9.2025. Die Gemeinde hat nach der Auslegung des Entwurfs bzw. öffentlichen Anhörung wesentliche Änderungen am Planentwurf vorgenommen. Eine wesentliche Änderung ist ein Planungsfortschritt, der über bloße redaktionelle Ergänzungen hinausgeht. Das ist bei der vorliegenden Änderung offensichtlich der Fall. Der Entwurf des überarbeiteten Bauleitplans einschließlich der fortgeschriebenen Begründung ist daher im Regelfall erneut öffentlich auszulegen (§ 4a Abs. 3 S. 1 BauGB). Das Verfahren ist dann gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu wiederholen. Dies hat die Gemeinde unterlassen, was verfahrensfehlerhaft ist. Die wesentliche Änderung, die zu einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung zwingt, ist die Erweiterung einer Gewerbefläche (Heinersbrücker Straße 39A, Jänschwalde, Flurstück 80/2, Flur 2, Gemarkung Jänschwalde).	Folgend wird auf die Inhalte eingegangen.
2.	Ausschnitt aus dem Entwurf des FNP vom 29.01.2025:  Ausschnitt aus dem am 18.09.2025 beschlossenen FNP: 	Die Gemeinde Jänschwalde umfasst 8124 ha (81.240.000 m²), die Erweiterung des Gewerbegebiets mit 12.440m² nimmt dabei 0,015% der Gesamtfläche ein. Im Verhältnis zur allgemeinen Siedlungsfläche (ca. 676.328 m²) bedeutet die Erweiterung von 12.440 m² eine Vergrößerung um rund 1,84 %. Diese Relation unterstreicht die untergeordnete Bedeutung der Änderung im gesamtplanerischen Kontext und verdeutlicht, dass keine wesentliche Änderung im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB vorliegt. Die Erweiterung erfolgt auf Grundlage der im Abwägungsprotokoll abgewogenen Stellungnahme, wie der Abwägungsbeschluss beweist. Ziel der Festlegung ist es eine moderate gewerbliche Entwicklung mit Siedlungsanschluss zu ermöglichen. Die Gemeinde unterstützt dieses Ziel im Rahmen ihrer Planungshoheit (§ 1 Abs. 3 BauGB). Eine Flächenerweiterung in diesem Umfang ist

01 Mail von Bürger		Sachaufklärung
	Die Gemeinde möchte ein Gewerbegebiet nach Süden erweitern. Das entsprechende Flurstück ist derzeitig Wald, das Gewerbegebiet grenzt nach Erweiterung direkt an ein Gehöft (Heinersbrücker Straße 78, Jänschwalde). Die Erweiterung beträgt 12.440m², das Gewerbegebiet wird um etwa 23% der ursprünglichen Fläche erweitert.	städtebaulich vertretbar und entspricht den Entwicklungszielen des gemeinsamen FNP. Darüber hinaus wurde der im Rahmen der Beteiligung eingegangene Hinweis zur Erweiterung der Gewerbefläche ordnungsgemäß geprüft und abgewogen. Die Gemeinde hat diesen Hinweis im Rahmen der Abwägung geprüft und die entsprechende Änderung in der Planfassung abschließend beschlossen. Die Abwägung ergab, dass die dargestellte Ergänzungsfläche in ihrem Umfang und ihrer Lage städtebaulich vertretbar ist und keine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen bewirkt. Der entsprechende Planentwurf und die Begründung wurden im Zuge der Beschlussfassung entsprechend angepasst und beschlossen.
3.	Der Wald zwischen dem jetzigen Gewerbegebiet und dem Gehöft wird als lokaler Immissionsschutzwald deklariert (Quelle: www.brandenburg-forst.de).	Die Darstellung im FNP ersetzt keine immissionsschutzrechtliche Prüfung im Rahmen eines notwendigen Bauleitplanverfahrens. Bei dem betroffenen Waldbestand handelt es sich um einen lokalen Immissionsschutzwald, dessen Hauptfunktion darin besteht, Luftverunreinigungen, Staub und Lärm zu mindern sowie das ortsnahe Mikroklima zu stabilisieren. Solche Waldflächen besitzen eine bedeutende ökologische, aber keine absolute planungsrechtliche Schutzfunktion. Die Nutzung oder Inanspruchnahme eines Immissionsschutzwaldes ist grundsätzlich überplanbar, sofern entsprechende Kompensationsmaßnahmen nach den Vorgaben des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) und den Zielen des Naturschutzrechts vorgesehen werden. Der FNP entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung und begründet kein Baurecht. Er schafft lediglich eine

01 Mail von Bürger		Sachaufklärung
	 Aus der Darstellung ist erkennbar bzw. naheliegend zu schlussfolgern, dass der Wald die Funktion des Immissionsschutzwaldes besitzt, damit das Gehöft vor Immissionen geschützt ist. Mit der Erweiterung des Gewerbegebiets auf diese Flächen, ist der Schutz des Gehöfts aus Richtung der Immissionsquelle nicht mehr gegeben.	städtebauliche Entwicklungsoption. Die konkrete Bewertung und Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf nachgeordneter Planungsebene, im Rahmen eines Bebauungsplans. Bereits im Steckbrief zur betreffenden Fläche wurde auf Schwierigkeiten hingewiesen.
4.	Aus diesem Grund und auch dem Umstand, dass die Erweiterung erstmalig vor dem Feststellungsbeschluss im zu beschließenden Flächennutzungsplan aufgenommen wurde und das zuvor genannte Thema des Immissionsschutzes im wichtigen Grund berührt, kann es sich hierbei nur um eine wesentliche Änderung in der Erstellung des Flächennutzungsplanes handeln.	Es findet keine Änderung statt. Es kann nicht von einer wesentlichen Änderung gesprochen werden (siehe Sachaufklärung Punkt 1). Es handelt sich um eine Erweiterung einer bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung, hierfür muss der Flächennutzungsplan eine vorausschauende Flächenversorgung sicherstellen. Die Thematik des Immissionsschutzwaldes sowie die damit verbundene Konfliktlage zwischen gewerblicher Nutzung und Schutzfunktion wurden redaktionell in den Planunterlagen aufgenommen und begründet. Die

01 Mail von Bürger		Sachaufklärung
		Ergebnisse der Abwägung und die Feststellung des Flächennutzungsplans sind daher aus kommunaler Sicht rechtssicher.
5.	Zu dieser Erweiterung hätte die Forst Brandenburg und auch das LfU (Immissionsschutzbehörde) beteiligt werden müssen. Die Beteiligung ist nicht erfolgt. Weiterhin wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit zu der Erweiterung des Gewerbegebiets unterlassen.	Eine erneute formelle Beteiligung des Landesbetriebes Forst, des Landesamtes für Umwelt (LfU), des Landkreis Spree-Neiße sowie der Öffentlichkeit ist nicht erforderlich, da es sich bei der ergänzten Fläche um eine geringfügige Erweiterung (12.440 m²) handelt, die an bestehende Gewerbeflächen angrenzt und keine neuen oder stärkeren Betroffenheiten im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB auslöst. Damit bleibt die planerische Grundkonzeption unverändert, wodurch eine neue Betroffenheit durch fachliche oder öffentliche Belange nicht erkennbar ist. Zur Wahrung der Transparenz und zur Sicherung des Informationsaustauschs wird eine informelle Beteiligung durchgeführt. Dazu werden die aktualisierten Planunterlagen mit kurzer Erläuterung an • das Landesamt für Umwelt, • die Forst Brandenburg und • den Landkreis Spree-Neiße übermittelt. Diese Maßnahme dient der fachlichen Unterrichtung, nicht jedoch der formellen Wiederholung des Beteiligungsverfahrens.
6.	Zusammenfassend wurde im Verfahren zur Erstellung des Flächennutzungsplanes gegen folgende Regelungen des Baugesetzbuches verstoßen:	Eine erstmalige Berührung von Belangen im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB liegt vor, die sich jedoch auf eine geringfügige, räumlich eng begrenzte Flächenerweiterung von 12.440 m² (ca. 0,015 % der Fläche des Amtes Peitz)

01 Mail von Bürger		Sachaufklärung
	Nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch ist der Entwurf des Bauleitplanes, in dem Fall der FNP, erneut zu veröffentlichen und dazu Stellungnahmen einzuholen, sofern Änderungen und Ergänzungen aus einem Entwurf zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führen.	beschränkt. Die Erweiterung grenzt unmittelbar an bestehende Gewerbeflächen an und stellt keinen neuen Planungsansatz, sondern eine maßvolle Fortführung der bestehenden Nutzung dar. Aufgrund des geringen Umfangs der Flächenerweiterung und der vorhandenen Vorprägung des Umfelds sind öffentliche und private Belange nur in geringem Maße betroffen. Die Gemeinde hat die Erweiterung im Rahmen ihrer Planungshoheit beschlossen. Eine detaillierte fachliche Prüfung der betroffenen Belange (z. B. Immissionsschutz, Forst, Umwelt) erfolgt auf nachgeordneter Ebene, insbesondere im Zuge eines Bebauungsplans. Das Abwägungsergebnis bleibt unverändert.
7.	Nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.	Der Verweis auf § 3 Abs. 1 BauGB bezieht sich auf die frühzeitige Beteiligung, die bereits abgeschlossen ist; ebenso ist das förmliche Verfahren beendet. Inhaltlich dürfte sich der Hinweis vielmehr auf § 3 Abs. 2 BauGB beziehen. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ordnungsgemäß nach § 3 Abs. 1 BauGB zwischen 03. April und 06. Juni durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Bekanntmachung und Auslegung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über mögliche Planungsalternativen informiert. Die eingegangenen Hinweise wurden dokumentiert und im Verfahren berücksichtigt.
8.	Nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch sind Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern.	Sämtliche Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. Die Beteiligung umfasste auch Fachbehörden im Bereich Natur- und Immissionsschutz. Die nachträgliche

01 Mail von Bürger		Sachaufklärung
		Anpassung der Gewerbefläche betrifft lediglich einen geringfügigen Anteil angrenzend an bestehende gewerbliche Nutzungen. Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich im Rahmen der weiteren Planung einzelne Umweltbelange ergeben, wie im Steckbrief erläutert wurde; deren Prüfung erfolgt jedoch nicht im Verfahren des Flächennutzungsplans, sondern auf nachgeordneter Ebene.

Amt Peitz

Gemeinsamer Flächennutzungsplan

Abwägungsprotokoll

Erneute beschränkte Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Grundlage:	Planfassung:	Satzung 19. August 2025
	Verfahrensschritt:	Förmliche Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
	Aufforderung zur Stellungnahme:	22. Oktober 2025
	Fristsetzung:	21. November 2025
	Stellungnahmen berücksichtigt bis zum:	21. November 2025

Tabelle 1: Übersicht aller beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

lfd. Nr.	Beteiligte	Datum	Betroffen-heit	Einwände	Hinweise	Änderung	Seite
Genehmigungsbehörden							
01.	Landkreis Spree-Neiße Umweltamt	--	--	--	--	--	--
Fachbehörden							
02.	Landesamt für Umwelt	14.11.2025	Ja	Nein	Nein	Nein	3
03.	Landesbetrieb Forst Brandenburg Forstamt Spree-Neiße	29.10.2025	Ja	Nein	Nein	Nein	5

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Fachbehörden

02 Landesamt für Umwelt		Sachaufklärung / Abwägungsvorschlag	Änderung Plan // Begründung
1.	die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es Findet keine Änderung statt.	Keine
2.	Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es Findet keine Änderung statt.	Keine
3.	Die Fachabteilung Naturschutz stimmt dem Vorhaben zu.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es Findet keine Änderung statt.	Keine
4.	**Immissionsschutz** 2. Fachliche Stellungnahme Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es Findet keine Änderung statt.	Keine
5.	**Sachstand:** Die Gemeinde Peitz hat nach Auslegung und Öffentlichkeitsbeteiligung des Planentwurfs zum gemeinsamen Flächennutzungsplan (Stand März 2025) eine wesentliche Änderung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es Findet keine Änderung statt.	Keine

02 Landesamt für Umwelt		Sachaufklärung / Abwägungsvorschlag	Änderung Plan // Begründung
	vorgenommen und auf Antrag eines Bürgers die Gewerbeflächendarstellung in der Ortslage Jänschwalde (Bereich Heinersbrücker Straße) in südliche Richtung erweitert. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes umfasst eine ca. 12.440 m² große Fläche. **Stellungnahme:** <u>Rechtsgrundlagen:</u> Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden. Die im Zuge der Abwägung übermittelte Planänderung wurde zur Kenntnis genommen und geprüft. Danach bestehen gegen die Bauflächenerweiterung vorbehaltlich einer detaillierten Prüfung der konkreten Bauflächennutzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung/Baugenehmigung im Hinblick auf Emissionen und Immissionen keine grundsätzlichen Bedenken.		
6.	Die Stellungnahme verliert ihre Gültigkeit mit wesentlicher Änderung der Beurteilungsgrundlagen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es Findet keine Änderung statt.	Keine

03 Landesbetrieb Forst Brandenburg Forstamt Spree-Neiße		Sachaufklärung / Abwägungsvorschlag	Änderung Plan // Begründung
1.	zu Ihrer beschriebenen Berücksichtigung nach fachlicher Bewertung und im Rahmen der Abwägung durch nachfolgende Übernahme des Sachverhaltes in die Planungsunterlagen durch entsprechende Ergänzungen in der Planzeichnung, der Begründung sowie in Form eines erläuternden Steckbriefes erfolgt die Anmerkung, dass die Stellungnahme vom 02.05.2025 (Gesch.Z.: 080-3-FoA-09-7002/139+2#295879/2025) unter nachfolgend besonderer Berücksichtigung der zusätzlichen Zugehörigkeit des Flurstücks 80/2 (Gemarkung Jänschwalde, Flur 2) zu Punkt 1. Forstrechtliche Betroffenheit durch Überplanung von Waldfläche i.S. des § 2 LWaldG[1] der Stellungnahme vom 02.05.2025, weiterhin ihre volle Gültigkeit behält.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es Findet keine Änderung statt.	Keine
2.	Nach Abschluss der Beteiligungsverfahren, sowie dem Fassen der Abwägung- und Feststellungsbeschlüsse in allen acht am gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) beteiligten Gemeinden, durch die vorangegangene im Zuge der Abwägung ordnungs- und sachgemäße prüfende Bewertung der Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes mit besonderem Verweis auf das, durch weiter klärende Prüfung fachlicher Details, nachgelagerte Bauleitplanverfahren führt die beschriebene Verfahrensweise grundlegend nicht dazu, dass erstmalig oder stärkere forstrechtliche Belange berührt werden und somit der weiteren Vorbereitung für die Einreichung der Genehmigungsunterlagen beim Landkreis Spree-Neiße entgegenstehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es Findet keine Änderung statt.	Keine