Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinden Drachhausen/Hochoza, Drehnow/Drjenow, Heinersbrück/Móst, Jänschwalde/Janšojce, Tauer/Turjej, Teichland/Gatojce und Turnow-Preilack/Turnow-Pśiłuk sowie die Stadt Peitz/Picnjo haben einen gemeinsamen Flächennutzungsplan für das Amt Peitz/Picnjo aufgestellt. Der gemeinsame Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das gesamte Amtsgebiet in ihren Grundzügen dar und bildet die Grundlage für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung.

Anlass der Planung ist die erstmalige gemeindeübergreifende Aufstellung eines Flächennutzungsplans für das Amt Peitz/Picnjo. Ziel ist eine abgestimmte und nachhaltige Entwicklung der beteiligten Gemeinden unter Berücksichtigung der gemeinsamen räumlichen, landschaftlichen, infrastrukturellen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Der Plan dient insbesondere der Steuerung der Siedlungsentwicklung, der Sicherung der Daseinsvorsorge, der Entwicklung von Gewerbe- und Tourismusstandorten, dem Ausbau erneuerbarer Energien sowie der Sicherung von Freiräumen, Natur und Landschaft.

2. Verfahren und Beteiligung

Das Verfahren zur Aufstellung des gemeinsamen Flächennutzungsplans des Amtes Peitz/Picnjo wurde mit den Aufstellungsbeschlüssen der Stadt Peitz sowie der amtsangehörigen Gemeinden in den Jahren 2021 und 2022 eingeleitet. Die Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse erfolgte im Amtsblatt Nr. 04/2022 vom 27.04.2022.

Nach Erarbeitung des Vorentwurfs wurde im Jahr 2024 die frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Der Vorentwurf lag vom 04.04.2024 bis einschließlich 16.05.2024 öffentlich aus. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf des gemeinsamen Flächennutzungsplans erarbeitet.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 03.04.2025 bis einschließlich 06.06.2025. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 26.03.2025 bis einschließlich 16.05.2025 statt. Im Anschluss wurden die vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und abgewogen. Die Feststellungs- und Abwägungsbeschlüsse wurden in den beteiligten Gemeinden zwischen dem 09.09.2025 und dem 07.10.2025 gefasst.

Aufgrund nachträglicher Änderungen des Planentwurfs wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute beschränkte Beteiligung durchgeführt. Diese fand vom 11.05.2026 bis einschließlich 20.07.2026 statt und beschränkte sich auf die von den Änderungen betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Betroffenen. Die erneuten Feststellungs- und Abwägungsbeschlüsse wurden durch die Gemeinden Jänschwalde und Turnow-Preilack im August 2026 gefasst.

Nach Abschluss der kommunalen Beschlussfassungen wurde der gemeinsame Flächennutzungsplan der höheren Verwaltungsbehörde, dem Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa, zur Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB vorgelegt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung wird der gemeinsame Flächennutzungsplan gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wirksam.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des gemeinsamen Flächennutzungsplans wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt. Untersucht wurden insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

In der Umweltprüfung wurden vor allem die Planflächen betrachtet, bei denen der gemeinsame Flächennutzungsplan eine gegenüber dem heutigen Bestand geänderte Nutzung vorsieht. Schwerpunkte der Planung liegen in der Siedlungsentwicklung sowie in der gewerblichen, touristischen und energiewirtschaftlichen Entwicklung. Besonders flächenwirksam ist die gewerbliche Entwicklung südlich des Green Areal Lausitz (GRAL). Weitere relevante Planungen betreffen unter anderem touristische Entwicklungsflächen in Teichland und Flächen für erneuerbare Energien.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen können insbesondere für die Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie das Landschaftsbild entstehen. Mögliche Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern wurden geprüft. Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden diese jedoch nicht als gesamtplanerisch erheblich bewertet. Vorbelastungen durch bestehende und frühere Nutzungen, insbesondere durch Bergbau, Kraftwerksnutzung, Verkehrsinfrastruktur sowie Altlasten und Altlastenverdachtsflächen, wurden in die Bewertung einbezogen.

Die wesentlichen Konflikte ergeben sich aus Flächeninanspruchnahme, Versiegelung, Veränderung von Bodenfunktionen, Verlust oder Veränderung von Lebensräumen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie aus möglichen verkehrlichen und immissionsbezogenen Wirkungen. Gleichzeitig enthält der Plan Darstellungen und Hinweise, die zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen beitragen. Dazu gehören insbesondere die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf bestehende Ortslagen und geeignete Erweiterungsbereiche, die Berücksichtigung von Schutzgebieten, Wald- und Landwirtschaftsflächen, Gewässern und Hochwasserrisikobereichen, die Sicherung öffentlicher Grünflächen sowie Hinweise auf nachfolgende Prüf- und Genehmigungserfordernisse.

Die konkrete Eingriffsregelung, die genaue Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie die Festlegung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen. In den Planunterlagen sind potenzielle Ausgleichs- und Ersatzflächen benannt, die für Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden können. Die Wirksamkeit der Maßnahmen ist in den nachfolgenden Verfahren bzw. im Rahmen der üblichen Umweltüberwachung zu prüfen.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, der förmlichen Beteiligung sowie der erneuten beschränkten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die Ergebnisse der Prüfung sind in den Abwägungsunterlagen dokumentiert.

Inhaltliche Schwerpunkte der Stellungnahmen waren insbesondere die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, die Einhaltung der Eigenentwicklungsoptionen der amtsangehörigen Gemeinden sowie die

Berücksichtigung der Wachstumsreserve der Stadt Peitz/Picnjo als Grundfunktionaler Schwerpunkt. Zudem wurden Hinweise zur Abgrenzung und Begründung geplanter Bauflächen, zur Innenentwicklung, zur Vermeidung neuer Splittersiedlungen sowie zum Umgang mit zentralen Versorgungsbereichen und Einzelhandelsbelangen vorgebracht.
Ein weiterer Schwerpunkt lag auf den bergbaulich geprägten Flächen und den damit verbundenen Folgeplanungen. Hierzu gehörten insbesondere Hinweise zu Abschlussbetriebsplänen, zur Wiedernutzbarmachung der Tagebaufolgelandschaft, zu geplanten Bergbaufolgeseen, zur Rückverlegung und Renaturierung der Malxe sowie zu künftigen Verkehrs- und Wegebeziehungen. Diese Belange wurden im Planverfahren berücksichtigt, soweit sie auf Ebene des Flächennutzungsplans darstellungsrelevant waren. Konkrete Zulassungs-, Sicherungs- und Ausführungsfragen bleiben den jeweiligen bergrechtlichen, wasserrechtlichen oder sonstigen Fachverfahren vorbehalten.
Darüber hinaus betrafen die Stellungnahmen umweltbezogene Belange, insbesondere Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz, Wald und Forstwirtschaft, Naturschutz, Artenschutz, Biotop- und Freiraumverbund, Boden- und Altlastenbelange, Immissionsschutz, Verkehr, technische Infrastruktur sowie Kultur- und Denkmalschutz. Die Hinweise wurden je nach Planungsebene in der Planzeichnung, der Begründung, dem Umweltbericht, den nachrichtlichen Übernahmen oder den Hinweisen berücksichtigt. Soweit die Stellungnahmen konkrete Umsetzungsdetails betrafen, wurden sie als Prüfaufträge für nachfolgende Bebauungsplan-, Fachplanungs- oder Genehmigungsverfahren eingeordnet.
Im Ergebnis führten die Beteiligungen zu textlichen Ergänzungen, redaktionellen Klarstellungen und einzelnen Anpassungen der Darstellungen. Aufgrund nachträglicher Änderungen des Planentwurfs wurde eine erneute beschränkte Beteiligung durchgeführt. Da die Grundzüge der Planung hiervon nicht berührt wurden, beschränkte sich diese Beteiligung auf die von den Änderungen betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Betroffenen. Nach erneuter Prüfung und Abwägung wurden die abschließenden Planunterlagen erstellt.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Planaufstellung wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten und Alternativen geprüft und in die Abwägung einbezogen. Dies betraf insbesondere die Lage und Abgrenzung geplanter Wohnbauflächen, gemischter Bauflächen, gewerblicher Bauflächen, Sonderbauflächen sowie Grün- und Freiflächen. Darüber hinaus wurden Potenzialflächen betrachtet und bewertet. Flächen, die sich aufgrund städtebaulicher, raumordnerischer, erschließungstechnischer oder umweltbezogener Belange nicht als geeignet erwiesen, wurden nicht weiterverfolgt oder lediglich als Potenzial dargestellt.
Bei der Auswahl der dargestellten Flächen wurden die gemeindlichen Entwicklungsziele mit den Anforderungen der Raumordnung, der Erschließung, des Natur- und Landschaftsschutzes, des Immissionsschutzes sowie weiteren öffentlichen und privaten Belangen abgewogen. Dabei wurde insbesondere berücksichtigt, ob die Flächen an bestehende Siedlungsstrukturen anschließen, ob sie erschließbar sind, ob erhebliche Umweltkonflikte zu erwarten sind und ob sie zur geordneten Entwicklung der jeweiligen Gemeinde beitragen können.
Grundsätzliche Alternativen zum Planungskonzept sind aufgrund der übergeordneten Rahmenbedingungen nur eingeschränkt erkennbar. Dies betrifft insbesondere die Entwicklungsziele im Zusammenhang mit dem Masterplan Cottbuser Ostsee sowie die

Abhängigkeit von der Bergbaufolgelandschaft des Tagebaus Jänschwalde. Diese Rahmenbedingungen prägen wesentliche Teile der künftigen Flächenentwicklung im Amtsgebiet und begrenzen die planerischen Alternativen auf Ebene des gemeinsamen Flächennutzungsplans.
Die gewählte Planfassung wurde daher als geeignete Grundlage bewertet, um die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden des Amtes Peitz/Picnjo abgestimmt zu steuern und zugleich die maßgeblichen Umwelt-, Raumordnungs- und Fachbelange zu berücksichtigen.

6. Ergebnis

Der gemeinsame Flächennutzungsplan berücksichtigt die wesentlichen Umweltbelange, die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Die Planung schafft eine abgestimmte Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung der beteiligten Gemeinden und ermöglicht zugleich die Berücksichtigung zentraler Fachbelange. Dazu zählen insbesondere Natur und Landschaft, Klimaschutz, Wasserwirtschaft, Bergbaufolge, Daseinsvorsorge, Gewerbe, Tourismus und erneuerbare Energien.
Mit dem gemeinsamen Flächennutzungsplan werden die Entwicklungsabsichten der Gemeinden des Amtes Peitz/Picnjo in einem übergeordneten Planwerk zusammengeführt. Dadurch können Siedlungsentwicklung, Freiraumsicherung, gewerbliche Entwicklung, touristische Nutzungen und Infrastrukturbelange über Gemeindegrenzen hinweg koordiniert werden. Zugleich werden die vorhandenen räumlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die ländliche Prägung, die Bergbaufolgelandschaften, Schutzgebiete, Hochwasserbelange und bestehende Nutzungsstrukturen, in die planerische Gesamtabwägung einbezogen.
Die in der Umweltprüfung ermittelten Konflikte wurden auf Ebene des Flächennutzungsplans benannt und berücksichtigt. Durch die gewählte Flächendarstellung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise sowie die Einordnung bestimmter Belange in nachfolgende Verfahren wird eine sachgerechte planerische Grundlage geschaffen. Die abschließende Bewältigung einzelner Umwelt-, Erschließungs-, Immissionsschutz-, Naturschutz-, Wasser-, Wald-, Denkmal- und Bergbaubelange bleibt den nachfolgenden Bebauungsplan-, Fachplanungs- und Genehmigungsverfahren vorbehalten.
Im Ergebnis stellt der gemeinsame Flächennutzungsplan eine geeignete Grundlage dar, um die zukünftige Entwicklung der beteiligten Gemeinden geordnet, abgestimmt und unter Berücksichtigung der maßgeblichen öffentlichen und privaten Belange zu steuern.