

# **Gemeinsamer Flächennutzungsplan der Gemeinden des Amtes Peitz/Picnjo**

**Begründung Vorentwurf**



Landkreis Spree-Neiße

Bearbeitungsstand März 2024

Plangeber:  
Amt Peitz  
Schulstraße 6  
03185 Peitz

Planverfasser:



kollektiv stadtsucht GmbH  
Rudolf-Breitscheid-Straße 72  
03046 Cottbus  
info@kollektiv-stadtsucht.com  
0355 / 75 21 66 11

Mitarbeitende:  
Stadtplaner Lucas Opitz, M. Sc.  
Stadtplaner Joachim Faßmann, M. Sc.  
Moritz Dix, B. Sc.  
Ole Wenck, M. Sc.  
Lukas Breuning  
Sansarmaa Bayantsogt  
Hanna Zeißig, M. Sc.

Umweltplanung:  
Landschaft-Park-Garten Projektierungsbüro  
Dipl.-Ing. Marianne Petras  
Hauptstr. 42  
03116 Drebkau OT Leuthen  
m.petras@landschaftsprojektierung.com  
035602 22096

# Inhalt

<b>INHALT</b> .....	<b>3</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b> .....	<b>8</b>
<b>TABELLENVERZEICHNIS</b> .....	<b>10</b>
<b>1. EINFÜHRUNG</b> .....	<b>12</b>
1.1 Aufgabe des Flächennutzungsplans .....	12
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	13
1.3 Ablauf des Verfahrens .....	14
<b>2. RÄUMLICHE ENTWICKLUNG DES AMTES</b> .....	<b>15</b>
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....	15
2.2 Historische Amtsentwicklung .....	17
2.3 Einwohnerentwicklung .....	26
2.4 Naturräumliche Gegebenheiten .....	28
<b>3 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>29</b>
3.1 Vorgaben überörtlicher Planung .....	29
3.1.1 Bundesraumordnung .....	29
3.1.2 Landesplanung .....	30
3.1.3 Regionalplanung .....	41
3.2 kommunale Planungen .....	43
<b>4 ERLÄUTERUNGEN DER PLANINHALTE</b> .....	<b>48</b>
4.1 Bestandteile des Plans .....	48
4.2 Darstellungen des GFNPs .....	48
4.2.1 Bauflächen .....	48
4.2.2 Flächen für den Gemeinbedarf .....	50
4.2.3 Verkehrsflächen .....	51
4.2.4 Flächen für Ver- und Entsorgung .....	53
4.2.5 Grünflächen .....	54
4.2.6 Wasserflächen .....	55
4.2.7 Flächen für Landwirtschaft und Wald .....	57
4.2.8 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft .....	58
4.2.9 Flächen mit Regelungen für den Denkmalschutz .....	59
4.2.10 Sonstige Planzeichen .....	59
4.2.11 Flächen ohne Normcharakter .....	59

4.2.12 Geplante Wohnbauflächen in den Gemeinden des Amtes .....	63
4.3 Darstellungen des FNP für die Gemeinde Drachhausen .....	64
4.3.1 Bauflächen.....	64
4.3.2 Flächen für den Gemeinbedarf.....	65
4.3.3 Verkehrsflächen .....	65
4.3.4 Flächen für Ver- und Entsorgung .....	65
4.3.5 Grünflächen.....	65
4.3.6 Wasserflächen .....	65
4.3.7 Flächen für Landwirtschaft und Wald .....	66
4.3.8 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	66
4.3.9 Flächen mit Regelungen für den Denkmalschutz.....	66
4.3.10 Sonstige Planzeichen.....	66
4.3.11 Flächen ohne Normcharakter .....	67
4.3.12 Geplante Wohnbauflächen in der Gemeinde Drachhausen .....	67
4.3.13 weitere Planungen und Potenziale in der Gemeinde Drachhausen.....	70
4.4 Darstellungen des FNP für die Gemeinde Drehnow .....	71
4.4.1 Bauflächen.....	71
4.4.2 Flächen für den Gemeinbedarf.....	71
4.4.3 Verkehrsflächen .....	72
4.4.4 Flächen für Ver- und Entsorgung .....	72
4.4.5 Grünflächen.....	72
4.4.6 Wasserflächen .....	72
4.4.7 Flächen für Landwirtschaft und Wald .....	72
4.4.8 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	73
4.4.9 Flächen mit Regelungen für den Denkmalschutz.....	73
4.4.10 Sonstige Planzeichen.....	74
4.4.11 Flächen ohne Normcharakter .....	74
4.4.12 Geplante Wohnbauflächen in der Gemeinde Drehnow .....	75
4.4.13 weitere Planungen und Potenziale in der Gemeinde Drehnow.....	78
4.5 Darstellungen des FNP für die Gemeinde Heinersbrück .....	81
4.5.1 Bauflächen.....	81
4.5.2 Flächen für den Gemeinbedarf.....	82
4.5.3 Verkehrsflächen .....	82
4.5.4 Flächen für Ver- und Entsorgung .....	83
4.5.5 Grünflächen.....	83
4.5.6 Wasserflächen .....	83
4.5.7 Flächen für Landwirtschaft und Wald .....	84

4.5.8	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	84
4.5.9	Flächen mit Regelungen für den Denkmalschutz.....	84
4.5.10	Sonstige Planzeichen.....	84
4.5.11	Flächen ohne Normcharakter .....	84
4.5.12.	Geplante Wohnbauflächen in der Gemeinde Heinersbrück .....	86
4.5.13	weitere Planungen und Potenziale in der Gemeinde Heinersbrück.....	89
4.6	Darstellungen des FNP für die Gemeinde Jänschwalde .....	91
4.6.1	Bauflächen.....	91
4.6.2	Flächen für den Gemeinbedarf.....	92
4.6.3	Verkehrsflächen .....	93
4.6.4	Flächen für Ver- und Entsorgung .....	94
4.6.5	Grünflächen.....	94
4.6.6	Wasserflächen .....	94
4.6.7	Flächen für Landwirtschaft und Wald.....	95
4.6.8	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	95
4.6.9	Flächen mit Regelungen für den Denkmalschutz.....	96
4.6.10	Sonstige Planzeichen.....	96
4.6.11	Flächen ohne Normcharakter .....	96
4.6.12	Geplante Wohnbauflächen in der Gemeinde Jänschwalde .....	98
4.6.13	weitere Planungen und Potenziale in der Gemeinde Jänschwalde ...	103
4.7	Darstellungen des FNP für die Stadt Peitz.....	106
4.7.1	Bauflächen.....	106
4.7.2	Flächen für den Gemeinbedarf.....	108
4.7.3	Verkehrsflächen .....	109
4.7.4	Flächen für Ver- und Entsorgung .....	110
4.7.5	Grünflächen.....	110
4.7.6	Wasserflächen .....	110
4.7.7	Flächen für Landwirtschaft und Wald.....	111
4.7.8	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	111
4.7.9	Flächen mit Regelungen für den Denkmalschutz.....	112
4.7.10	Sonstige Planzeichen.....	112
4.7.11	Flächen ohne Normcharakter .....	112
4.7.12	Geplante Wohnbauflächen in der Stadt Peitz.....	114
4.7.13	weitere Planungen und Potenziale in der Stadt Peitz.....	118
4.8	Darstellungen des FNP für die Gemeinde Tauer .....	119
4.8.1	Bauflächen.....	119
4.8.2	Flächen für den Gemeinbedarf.....	120

4.8.3 Verkehrsflächen .....	120
4.8.4 Flächen für Ver- und Entsorgung .....	120
4.8.5 Grünflächen.....	121
4.8.6 Wasserflächen .....	121
4.8.7 Flächen für Landwirtschaft und Wald.....	121
4.8.8 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	121
4.8.9 Flächen mit Regelungen für den Denkmalschutz.....	122
4.8.10 Sonstige Planzeichen.....	122
4.8.11 Flächen ohne Normcharakter .....	123
4.8.12 Geplante Wohnbauflächen in der Gemeinde Tauer .....	123
4.8.13 weitere Planungen und Potenziale in der Gemeinde Tauer .....	127
4.9 Darstellungen des FNP für die Gemeinde Teichland.....	128
4.9.1 Bauflächen.....	128
4.9.2 Flächen für den Gemeinbedarf.....	129
4.9.3 Verkehrsflächen .....	130
4.9.4 Flächen für Ver- und Entsorgung .....	130
4.9.5 Grünflächen.....	131
4.9.6 Wasserflächen .....	131
4.9.7 Flächen für Landwirtschaft und Wald.....	131
4.9.8 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	132
4.9.9 Flächen mit Regelungen für den Denkmalschutz.....	132
4.9.10 Sonstige Planzeichen.....	133
4.9.11 Flächen ohne Normcharakter .....	133
4.9.12 Geplante Wohnbauflächen in der Gemeinde Teichland.....	134
4.9.13 weitere Planungen und Potenziale in der Gemeinde Teichland.....	138
4.10 Darstellungen des FNP für die Gemeinde Turnow-Preilack .....	142
4.10.1 Bauflächen .....	142
4.10.2 Flächen für den Gemeinbedarf.....	143
4.10.3 Verkehrsflächen .....	143
4.10.4 Flächen für Ver- und Entsorgung .....	144
4.10.5 Grünflächen.....	144
4.10.6 Wasserflächen .....	144
4.10.7 Flächen für Landwirtschaft und Wald.....	144
4.10.8 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	145
4.10.9 Flächen mit Regelungen für den Denkmalschutz.....	145
4.10.10 Sonstige Planzeichen.....	146
4.10.11 Flächen ohne Normcharakter .....	146

4.10.12 Geplante Wohnbauflächen in der Gemeinde Turnow-Preilack.....	148
4.10.13 weitere Planungen und Potenziale in der Gemeinde Turnow-Preilack .....	152
<b>5 FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>154</b>
<b>6 UMWELTBERICHT.....</b>	<b>155</b>
<b>7 VERFAHREN .....</b>	<b>156</b>
<b>8 RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>158</b>
<b>9 QUELLENVERZEICHNIS.....</b>	<b>159</b>
<b>10 ANHANG .....</b>	<b>161</b>
10.1 Liste aller Gemeinbedarfslächen im Amt Peitz.....	161
10.2 Liste aller Flächen der Ver- und Entsorgung im Amt Peitz.....	165
10.3 Liste aller Bodendenkmale im Amt Peitz .....	166
10.4 Liste aller Baudenkmale im Amt Peitz .....	169
10.5 Liste aller Naturdenkmale im Amt Peitz .....	173

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzung des Amtes Peitz und seiner Gemeinden zu den benachbarten Städten, Ämtern und der Republik Polen, eigene Darstellung .....	16
Abbildung 2: Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung des Amtes Peitz (Quelle: eigene Darstellung nach LBV 2015, LBV 2018, LBV 2021) .....	27
Abbildung 3 Ausschnitt Abschlussbetriebsplan (Quelle: LEAG 2023 (a)) .....	42
Abbildung 4: Wiederherstellung Verkehrswege zwischen den Tagebaugemeinden (Quelle: LEAG 2023) .....	53
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Abschlussbetriebsplan: Die Bergbaufolgelandschaft mit den drei Seen (Quelle: LEAG 2023 (a)) .....	55
Abbildung 6 Geplanter Verlauf der Malxe mit Verdichtungs- (orange) und Renaturierungsbereich (grün) (Quelle: LEAG 2023 (a)) .....	56
Abbildung 7: Schutzgebiete im Amtsgebiet mit allen Gemarkungen, schwarz: FFH; gelb: LSG; rot: NSG; grün: SPA, eigene Darstellung .....	58
Abbildung 8 Hochwasserrisikogebiete (HQ100) in Drehnow, eigene Darstellung .....	60
Abbildung 9 Hochwasserrisikogebiete in Jänschwalde (von links nach rechts: HQ10, HQ30 und HQ100), eigene Darstellung .....	61
Abbildung 10 Untersuchte Wohnpotenzialflächen in der Gemeinde Drachhausen, eigene Darstellung .....	69
Abbildung 11 Hochwasserrisikogebiete (HQ100) in Drehnow, eigene Darstellung .....	74
Abbildung 12 Untersuchte Wohnpotenzialflächen in der Gemeinde Drehnow, eigene Darstellung .....	77
Abbildung 13 Untersuchte Wohnpotenzialflächen in der Gemeinde Heinersbrück, eigene Darstellung .....	88
Abbildung 14 Hochwasserrisikogebiete in Jänschwalde (von links nach rechts: HQ10, HQ30 und HQ100), eigene Darstellung .....	97
Abbildung 15 Untersuchte Wohnpotenzialflächen in der Gemeinde Jänschwalde; OT Drewitz und Jänschwalde-Dorf, eigene Darstellung .....	101
Abbildung 16 Untersuchte Wohnpotenzialflächen in der Gemeinde Jänschwalde; OT Grieben und Jänschwalde-Ost, eigene Darstellung .....	102



Abbildung 17 Untersuchte Wohnpotenzialflächen in der Stadt Peitz, eigene Darstellung .....	117
Abbildung 18 Untersuchte Wohnpotenzialflächen in der Gemeinde Tauer, eigene Darstellung .....	126
Abbildung 19 Untersuchte Wohnpotenzialflächen in der Gemeinde Teichland mit den OT Bärenbrück, Maust und Neuendorf, eigene Darstellung .....	137
Abbildung 20 Untersuchte Wohnpotenzialflächen in der Gemeinde Turnow-Preilack, eigene Darstellung.....	151

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungszahlen zum Stichtag 31.12.2022 (Quelle: Statistischer Bericht Berlin Brandenburg) .....	26
Tabelle 2: Rechtswirksame FNP in den Gemeinden des Amtes Peitz (Quelle: Amt Peitz o. J. (g)) .....	43
Tabelle 3: Rechtskräftige B-Pläne in den Gemeinden des Amtes Peitz (Quelle: Amt Peitz o. J. (h)) .....	43
Tabelle 4: Flächenwirksame Satzungen in den Gemeinden des Amtes Peitz (Quelle: Amt Peitz o. J. (i)) .....	46
Tabelle 5: Gemeinbedarfsflächen in der Gemeinde Drachhausen .....	65
Tabelle 6: Schutzgebiete in der Gemeinde Drachhausen .....	66
Tabelle 7: Geplante Wohnbauflächen in der Gemeinde Drachhausen .....	67
Tabelle 8 weitere Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde Drachhausen.....	70
Tabelle 9: Gemeinbedarfsflächen in der Gemeinde Drehnow .....	71
Tabelle 10: Schutzgebiete in der Gemeinde Drehnow .....	73
Tabelle 11: Geplante Wohnbauflächen in der Gemeinde Drehnow .....	75
Tabelle 12 weitere Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde Drehnow .....	78
Tabelle 13 sonstige Flächenpotenziale in der Gemeinde Drehnow .....	80
Tabelle 14: Gemeinbedarfsflächen in der Gemeinde Heinersbrück .....	82
Tabelle 15: Versorgungsanlagen in der Gemeinde Heinersbrück .....	83
Tabelle 16: Schutzgebiete in der Gemeinde Heinersbrück .....	84
Tabelle 17: Geplante Wohnbaufläche in der Gemeinde Heinersbrück.....	86
Tabelle 18 weitere Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde Heinersbrück.....	89
Tabelle 19 sonstige Flächenpotenziale in der Gemeinde Heinersbrück.....	90
Tabelle 20: Gemeinbedarfsflächen in der Gemeinde Jänschwalde .....	92
Tabelle 21: Versorgungsanlagen in der Gemeinde Jänschwalde .....	94
Tabelle 22: Schutzgebiete in der Gemeinde Jänschwalde .....	95
Tabelle 23: Geplante Wohnbauflächen in der Gemeinde Jänschwalde.....	98
Tabelle 24 weitere Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde Jänschwalde.....	103
Tabelle 25 sonstige Flächenpotenziale in der Gemeinde Jänschwalde.....	105

Tabelle 26: Gemeinbedarfsflächen in der Stadt Peitz.....	108
Tabelle 27: Versorgungsanlagen in der Stadt Peitz.....	110
Tabelle 28: Schutzgebiete in der Stadt Peitz.....	111
Tabelle 29: Geplante Wohnbauflächen in der Stadt Peitz .....	114
Tabelle 30 weitere Wohnbauflächenpotenziale in der Stadt Peitz .....	118
Tabelle 31: Gemeinbedarfsflächen in der Gemeinde Tauer .....	120
Tabelle 32: Versorgungsanlagen in der Gemeinde Tauer .....	120
Tabelle 33: Schutzgebiete in der Gemeinde Tauer .....	121
Tabelle 34: Geplante Wohnbauflächen in der Gemeinde Tauer .....	123
Tabelle 35 weitere Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde Tauer.....	127
Tabelle 36: Gemeinbedarfsflächen in der Gemeinde Teichland.....	129
Tabelle 37: Versorgungsanlagen in der Gemeinde Teichland.....	130
Tabelle 38: Schutzgebiete in der Gemeinde Teichland.....	132
Tabelle 39: Geplante Wohnbauflächen in der Gemeinde Teichland.....	134
Tabelle 40 weitere Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde Teichland .....	138
Tabelle 41 sonstige Flächenpotenziale in der Gemeinde Teichland .....	140
Tabelle 42: Gemeinbedarfsflächen in der Gemeinde Turnow-Preilack .....	143
Tabelle 43: Versorgungsanlagen in der Gemeinde Turnow-Preilack.....	144
Tabelle 44: Schutzgebiete in der Gemeinde Turnow-Preilack .....	145
Tabelle 45: Geplante Wohnbauflächen in der Gemeinde Turnow-Preilack.....	148
Tabelle 46 weitere Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde Turnow-Preilack.	152

# 1. Einführung

## 1.1 Aufgabe des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitender Bauleitplan stellt die erste Planungsstufe der gemeindlichen Bauleitplanung dar. In diesem Plan ist gemäß § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung sowie aus den voraussehbaren Bedürfnissen ergebende Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen darzustellen.

Er spiegelt somit den politischen Willen einer Gemeinde wider und stellt für einen mittel- bis langfristigen Zeitraum (ca. 15 Jahre) dar, in welche Richtung die städtebauliche Entwicklung verlaufen soll. Die Bedeutung des FNPs liegt jedoch nicht nur in der grundsätzlichen Darstellung langfristiger Ziele. Er schafft auch Planungssicherheit für die nachgeordneten, konkretisierenden Planungsebenen und -instrumente.

Im Regelfall ist die Aufstellung des FNPs förmliche Voraussetzung und inhaltliche Bindung für die verbindliche Bauleitplanung, d. h. die Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln. Das gilt auch sinngemäß für Vorhaben- und Erschließungspläne gemäß § 12 BauGB. Der FNP stellt - anders als der Bebauungsplan - keine verbindliche Rechtsnorm dar. Er wird von der Gemeinde nicht als Satzung beschlossen, sondern als verwaltungsinternes Planwerk. Er ist daher für Behörden verbindlich, jedoch nicht für den einzelnen Bürger. Aus seinen Darstellungen sind weder Ansprüche auf eine Baugenehmigung noch auf mögliche Entschädigungsleistungen abzuleiten. Allerdings leiten sich mittelbare Rechtswirkungen gegenüber Dritten aus dem bereits erwähnten Entwicklungsgebot für Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sowie bei Genehmigungen von Einzelvorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB ab. Bindungswirkungen aus dem FNP ergeben sich auch gegenüber den Fachplanungen. Wenn Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nicht durch einen förmlich erhobenen Widerspruch zu erkennen gegeben haben, dass sie Vorhaben durchführen wollen, die mit den Darstellungen im FNP unvereinbar sind, dann müssen diese Vorhaben nach Wirksamwerden des FNPs an dessen Vorgaben angepasst werden. Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird der FNP mit seiner Bekanntmachung wirksam.

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der FNP als zentrales Steuerungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung formuliert die zukünftigen planerischen Ziele einer Gemeinde. Aufgrund der Zukunftsorientierung der Planung muss die angestrebte Entwicklung auf Prognosen und Annahmen gestützt werden, die ebenso wie andere Rahmenbedingungen der Planung (z. B. der Rechtsrahmen, die stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen oder die Bedeutung bestimmter öffentlicher Interessen) regelmäßigen Veränderungen unterliegen. Von daher kann der FNP nur einen bestimmten Zeitraum in den Blick nehmen und er muss kontinuierlich daraufhin überprüft werden und ggf. angepasst, geändert oder fortgeschrieben werden. Denn nur ein FNP, der die aktuellen Rahmenbedingungen berücksichtigt, kann die städtebauliche Entwicklung eines Ortes effektiv und nachhaltig steuern.

Die Stadt und die Gemeinden des Amtes Peitz/Picnjo sind dabei, sich grundlegend, perspektivisch in den Fragen der Stadt- und Gemeindeentwicklung und -planung neu auszurichten. Weiterhin ist es gemeinsames Ziel, die kooperierenden Gemeinden des Amtes Peitz in ihren strukturellen und funktionalen Merkmalen zu stärken und zu entwickeln.

Mit den Diskussionen und Handlungsbedarfen zum strukturbedingten und demographischen Wandel, zu Klimaschutz, Globalisierung, Digitalisierung und weiteren Zukunftsthemen, die die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung in der Region beeinflussen, werden sich in den nächsten Jahren wesentliche Rahmenbedingungen der Entwicklung in der Stadt und den Gemeinden verändern. Die sich mit dem anstehenden Strukturwandel ergebenden notwendigen Erfordernisse sind angemessen zu steuern.

Bislang haben nur die einzelnen Ortsteile der Gemeinde Jänschwalde (OT Drewitz, OT Jänschwalde-Dorf und OT Grieben) sowie die Gemeinde Teichland einen rechtswirksamen FNP. Diese Pläne sind älter als 10 Jahre und müssen dementsprechend an neue Planungserfordernisse und aktuelle Entwicklungen des Amtes Peitz angepasst werden. Im Zuge der Planung wird ein Gemeinsamer FNP (GFNP) im Maßstab 1:25.000 erstellt. Aus diesem Plan werden für die einzelnen Gemeinden FNPs in einem größeren Maßstab (1:10.000) entwickelt.

Der GFNP nach § 204 BauGB stellt eine Sonderform des FNPs dar. Eine gemeindeübergreifende Aufstellung eines FNP erfolgt gem. § 204 Abs. 1 S. 1 BauGB dann, wenn

benachbarte Gemeinden in ihrer städtebaulichen Entwicklung wesentlich durch gemeinsame Voraussetzungen und Bedürfnisse bestimmt werden. Aufgrund der Zugehörigkeit der sieben Gemeinden und der Stadt Peitz zu einem Amt mit gemeinsamer Verwaltung ist eine zusammenhängende Betrachtung aus raumordnerischer Sicht sinnvoll. Der GFNP soll einen gerechten Ausgleich der vielfältigen Themen ermöglichen und die Entwicklung benachbarter Gemeinden über kommunale Grenzen hinweg koordinieren.

### 1.3 Ablauf des Verfahrens

Im Oktober 2021 ist in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Peitz der Aufstellungsbeschluss für den FNP gefasst worden. Im Frühjahr 2022 sind die Beschlüsse auch in den sieben Gemeinden gefasst worden.

Die Erarbeitung des Vorentwurfs erfolgt seit Mai 2023. Im Frühjahr 2024 ist die Billigung des Vorentwurfs zur Offenlage in den politischen Gremien der Gemeinden gefasst worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte.

Die weiteren Planungsschritte umfassen die Erarbeitung des Entwurfs welcher nach seinen Beschlüssen im Rahmen der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB ausgelegt wird. Nach Abwägung der Stellungnahmen wird ein abschließendes Dokument erstellt. Nach Fassung des Feststellungsbeschlusses kann der GFNP in seiner dann fertigen Form zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde, dem Landkreis Spree-Neiße, gemäß § 6 Abs. 1 BauGB eingereicht werden. Mit Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB gilt der FNP als wirksam.

## 2. Räumliche Entwicklung des Amtes

### 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Amt Peitz/Picnjo befindet sich im Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa. Es setzt sich zusammen aus den Gemeinden

- Drachhausen/Hochoza mit den bewohnten Gemeindeteilen Aue/Hugon, Dorf/Wjas, Heide/Pódgóla und Sand/Pěski,
- Drehnow/Drjenow,
- Heinersbrück/Móst mit dem Ortsteil Grötsch/Groźišćo,
- Jänschwalde/Janšojce mit den Ortsteilen Jänschwalde-Dorf/Janšojce-Wjas, Jänschwalde-Ost/Janšojce-Pódzajtšo, Drewitz/Drjejce und Grieben/Grěšna,
- Peitz/Picnjo,
- Tauer/Turjej mit dem Ortsteil Schönhöhe/Šejnejda,
- Teichland/Gatojce mit den Ortsteilen Bärenbrück/Barbuk, Maust/Hus und Neudorf/Nowa Wjas und
- Turnow-Preilack/Turnow-Pšituk mit den Ortsteilen Preilack/Pšituk und Turnow/Turnow.

Im Süden grenzt das Amt an die Universitätsstadt Cottbus, die Kreisstadt Forst (Lausitz) sowie das Amt Döbern-Land. Im Westen schließt das Amt Burg, im Norden das Amt Lieberose an. Nordöstlich gelegen befindet sich die Gemeinde Schenkendöbern und östlich grenzt das Amt Peitz an die Republik Polen.

Das Amt ist nicht an das Bundesautobahnnetz angeschlossen. Von Süden nach Norden verläuft die B168, welche südlich von Cottbus kommend gen Norden nach Lieberose führt. Westlich entlang des Tagebaus verläuft die B97, welche im Süden an die A15 anbindet sowie im Nordosten an der deutsch-polnischen Grenze endet.

Die nächsten Oberzentren sind Cottbus (ca. 10 km Entfernung) und Frankfurt (Oder) (ca. 50 km Entfernung).

Das Schienennetz im Plangebiet verläuft von Maust bis Jänschwalde-Ost entlang der Strecke des RE10 von Cottbus nach Frankfurt (Oder).

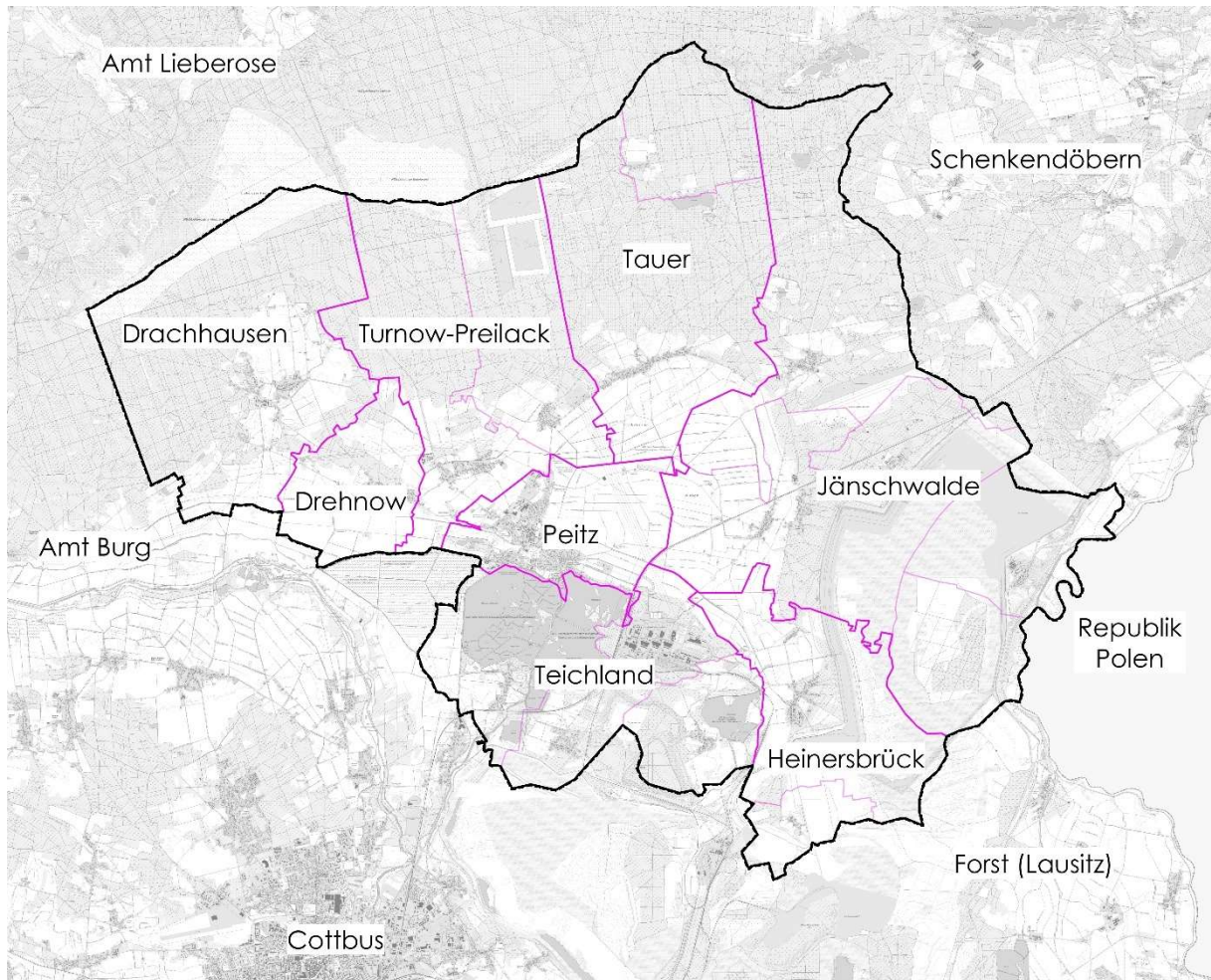


Abbildung 1: Abgrenzung des Amtes Peitz und seiner Gemeinden zu den benachbarten Städten, Ämtern und der Republik Polen, eigene Darstellung

In der Gemeinde Teichland gelegen ist das Braunkohlekraftwerk Jänschwalde prägend für das gesamte Amt. Seit 2018 erfolgt die schrittweise Abschaltung der einzelnen Kraftwerksblöcke. Ende 2028 soll das Kraftwerk vollständig stillgelegt werden (LEAG o.J.). Der östlich gelegene Tagebau Jänschwalde auf Flächen der Gemeinden Jänschwalde und Heinersbrück versorgte das Kraftwerk jahrzehntelang mit Braunkohle (LEAG o.J. (a)).

Die an das Kraftwerk angrenzende Teichlandschaft entstand im 16. Jhd. und wurde seit jeher für die Fischzucht genutzt. Heute hat Deutschlands größtes zusammenhängendes Teichgebiet nicht nur eine ökonomische, sondern auch eine ökologische Bedeutung für die Region. Die Teiche sind Brutgebiet für seltene Wasservogelarten und werden auch als Rastplatz von vielen Zugvögel genutzt (Peitzer Land o.J.).

In Planung mit der Stadt Cottbus wird bis 2030 der 1.900 ha große Cottbuser Ostsee entstehen. Hier soll eine innovative und klimaschutzorientierte Stadtlandschaft



entwickelt werden, die in einem ausgewogenen Dialog aus Wohnen, Erholen, Erleben sowie aus Forschung und Wirtschaft als Impulsgeber für die ganze Region dienen soll (Stadt Cottbus 2021).

Ein weiteres Projekt sind die im Ausbau befindlichen „Naturwelten Lieberoser Heide“ auf dem Gebiet des ehemaligen Truppenübungsplatzes. Das unzerschnittene Gebiet mit seinem vielfältigen Landschaftsbild verfügt über ausreichend Potenzial, den Naturtourismus und die Umweltbildung zu fördern und damit die Wirtschaft zu stärken. (Naturwelt Lieberoser Heide GmbH o.J.)

Im Rahmen der Konversion wird der ehemalige Flugplatz Cottbus-Drewitz neugestaltet. Der Bereich soll in einen „grünen“ Industriepark mit der Bezeichnung „Green Areal Lausitz“ umgewandelt werden, in dem nicht nur nachhaltig produziert wird, sondern in welchem auch entsprechende Produkte entstehen.

## 2.2 Historische Amtsentwicklung

Am 16.07.1992 wurde auf Grundlage des Erlasses der Amtsordnung für das Land Brandenburg (AmtsO) vom Dezember 1991 das Amt Peitz als Verwaltungsgemeinschaft unter Wahrung der politischen Selbstständigkeit der Gemeinden gegründet. Es bestand zunächst aus den zwölf Gemeinden Bärenbrück, Drachhausen, Drehnow, Grötsch, Heinersbrück, Maust, Neuendorf, Peitz, Preilack, Tauer und Turnow.

Durch Gemeindegebietsreformen in den Jahren 1993, 2000, 2001 und 2003 wurden Schönhöhe, Bärenbrück, Grötsch, Maust, Neuendorf und Preilack in bestehende Gemeinden eingegliedert bzw. zu neuen Gemeinden zusammengeschlossen. Außerdem wurde 2003 das bestehende Amt Jänschwalde in das Amt Peitz aufgenommen und hörte somit auf zu existieren. Seit diesem Zeitpunkt besteht das Amt Peitz aus den Gemeinden Drachhausen, Drehnow, Heinersbrück, Jänschwalde, Peitz, Tauer, Teichland und Turnow-Preilack. (Amt Peitz o. J. (a))

Das gesamte Amt liegt im angestammten Siedlungsgebiet der Sorben/Wenden. Noch heute sind die Menschen eng mit ihren sorbischen/wendischen Wurzeln verbunden und pflegen entsprechende Traditionen und Bräuche.

### Drachhausen/Hochoza

Die erste schriftliche Erwähnung des Ortes Drachhausen stammt aus dem Jahr 1504. Der sorbische Name ochoz oder ochoza bedeutet „Umgang um ein zur Siedlungsrodung bestimmtes Waldstück“. (Amt Peitz o. J. (b)) Im 16. Jhd. fungierte Drachhausen als Amtsdorf, welches der Verwaltung von Cottbus unterstand. Von der zweiten Hälfte des 18. Jhd. an erfolgte eine räumliche Expansion von Drachhausen, bei der um den Ortskern herum die historischen Ortsteile Sand, Aue und Heide entstanden. Die Ortsentwicklung von Drachhausen wurde durch Brände und die Auswirkungen der Weltkriege beeinträchtigt, doch diese Rückschläge wurden erfolgreich bewältigt. Dies geschah im Zusammenhang mit einer generellen Verbesserung der Lebensbedingungen, insbesondere durch den Anschluss an technische Infrastrukturen. Große Auswirkungen hatte der Zweite Weltkrieg auf die Einwohnerentwicklung. Durch Flüchtlingsströme stieg die Einwohnerzahl rasant an. Die Bebauung aus dem 18. und 19. Jhd. ist aufgrund von Bränden nur äußerst wenig erhalten geblieben. In einigen historischen Ortsteilen gibt es vereinzelte Wohn- und Wirtschaftsgebäude, die jedoch lediglich Fragmente der ursprünglichen, typisch spreewaldischen Bauweise aufweisen. Die Siedlungsstruktur der Gemeinde ist durch großflächig angelegte Grundstücke und einen ausgeprägten Zersiedlungscharakter heute noch geprägt. (Hübner 2012: 49f.)

#### Drehnow/Drjenow

Der Ort Drehnow wurde 1635 erstmalig erwähnt. Eine urkundliche Erwähnung des Wortes „dren“ (=roter Hartriegel) um 1400 weist jedoch auf eine frühere Besiedlung durch Sorben/Wenden hin. Bis zum 30-jährigen Krieg lag das Dorf auf einem flachen Sandrücken nahe der Malxe. Nach dem Jahr 1750 wurde das ursprüngliche Dorf vollständig zerstört und die Fläche fortan für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Der aktuelle Siedlungsort entwickelte sich aufgrund der anhaltenden Bedrohung durch Hochwasser ungefähr 500m nordöstlich des historischen Standorts. Von der ursprünglichen Bebauung, die hauptsächlich aus Dreiseitenhöfen bestand, sind nur in wenigen Ausnahmen, entlang der Dorfstraße, noch die Grundstrukturen erkennbar. Im Ortskern sind neben einzelnen Wirtschaftsgebäuden mit Ziegelfassade aus dem späten 19. Jhd. auch einige imposante Klinkerbauten aus dem ersten Drittel des 20. Jhd. zu finden. Darüber hinaus haben sich einige Gebäude, die das Ortsbild prägen und eng mit der Geschichte verbunden sind, aus der Zeit um 1900 erhalten. (Hübner 2012: 55f)

### Heinersbrück/Móst

Durch archäologische Ausgrabungen lässt sich eine Besiedlung während nahezu aller ur- und frühgeschichtlichen Epochen nachweisen. Heinersbrück wurde erstmalig 1411 als Heinrichsbrugk erwähnt. Im 19. und 20. Jhd. nahm die Bevölkerung bis zum Zweiten Weltkrieg stetig zu. Schon in der zweiten Hälfte des 19. Jhd. unterzogen sich die Bau- und Wohnweisen der Dorfbewohner sowie die vorherrschende Gehöftform Veränderungen. Der zuvor dominierende unregelmäßige Haufenhof wurde durch den Dreiseitenhof ersetzt. Die Infrastruktur des Ortes, der relativ abseits von größeren Verkehrswegen liegt, erfuhr erst im 20. Jhd. eine Verbesserung. Kurz vor dem Zweiten Weltkrieg wurden die Wege, die nach Radewiese und Bärenbrück führten, mit Schotter befestigt. Seit den frühen 1970er Jahren hatten der Abbau der Braunkohle in unmittelbarer Nähe und das Kraftwerk Jänschwalde einen signifikanten Einfluss auf die Wirtschafts- und Sozialstruktur. Das heutige Ortsbild, geprägt von überwiegend giebelständigen Wohnhäusern und Wirtschaftsgebäuden, wird durch einige markante Bauwerke bestimmt, darunter die Dorfkirche von 1900. (Hübner 2012: 262f.)

Grötsch wurde erstmals im Jahr 1344 als „Grods“ urkundlich erwähnt. Im Jahr 1993 wurde der östliche Teil von Grötsch zugunsten des fortschreitenden Tagebaus Jänschwalde abgebaggert. Im Rahmen der Gemeindegebietsreform am 26. Oktober 2003 wurde Grötsch nach Heinersbrück eingemeindet. (Amt Peitz o. J. (c))

Die Ortschaft Radewiese wurde erstmals im Jahr 1527 urkundlich unter dem Namen „Radeweis“ erwähnt. Der sorbische Ortsname Radowiza bedeutet so viel wie "Siedlung eines Mannes namens Radowid". (Fischer 2005: 138)

### Jänschwalde/Janšojce

1346 wurde der Ort erstmals als Kirchdorf erwähnt. Der sorbische Name Janšojce bedeutet „das dem Jan, Jansch oder Jänsch gehörende“, womit vermutlich die im Malxebruch gelegene Siedlung bezeichnet war. (Amt Peitz o. J. (d)) Die Landwirtschaft spielte aufgrund der ausgedehnten Waldgebiete, späteren Wiesenflächen und kleinen Äcker eine eher geringfügige Rolle, weswegen der Anteil der Bauern den Kolonisten und Büdner nicht überwog. Bis zum späten 18. Jhd. dominierten im Dorf, das nur über Kuppeldämme aus verschiedenen Richtungen erreichbar war, sowie im historischen Ortsteil Kolonie die blockweise Bauweise und Dächer aus Stroh oder Schilf. Nach wiederholten Bränden wurden die Häuser beim Wiederaufbau in großem

Abstand zueinander errichtet, um erneute Katastrophen zu verhindern. Mit dem Aufkommen der massiven Bauweise in der Mitte des 19. Jhd. verschwand die traditionelle Hofform, bei der das Wohnhaus tief im Grundstück stand und die Scheune sowie das Torhaus zur Straße ausgerichtet waren. Die Bevölkerungszahl des Ortes verdoppelte sich im Verlauf des 19. Jhd., im Jahr 1867 sprachen alle Bewohner noch Wendisch. Durch die Befestigung der Straßen, den Bau einer Chaussee und die Errichtung der Eisenbahn wurde der Ort verkehrstechnisch besser angebunden. Die Bahnlinie Cottbus-Guben-Frankfurt wurde nördlich am Ort vorbeigeführt und erhielt einen Haltepunkt. Die Auswirkungen des 20. Jhd. sind insbesondere außerhalb des Ortskerns erkennbar. Im Zusammenhang mit der Einrichtung des Militärflugplatzes Drewitz im Jahr 1952 entstand nordöstlich des Ortsteils Dorf und des historischen Ortsteils Kolonie die Wohnsiedlung Jänschwalde-Ost. In dieser Siedlung lebten zeitweise bis zu 2.000 Menschen, hauptsächlich Berufssoldaten und Angestellte der Nationalen Volksarmee (NVA) samt ihren Familien. 1990 wurde der Standort geschlossen. Markante Gebäude wie Wohnblöcke, die Kaufhalle, die Schule und das Kulturhaus wurden teilweise abgerissen, modernisiert oder stehen heute leer. Im letzten Viertel des 20. Jhd. wurde die Wirtschafts- und Sozialstruktur von Jänschwalde maßgeblich durch das gleichnamige Braunkohlekraftwerk beeinflusst. Das Kraftwerk liegt auf der Gemarkung Neuendorf ungefähr 4km südwestlich von Jänschwalde. Das Erscheinungsbild des langgestreckten Angerdorfs wird heutzutage hauptsächlich von modernisierten Wohnhäusern geprägt, die von teilweise imposanten Wirtschaftsgebäuden aus dem 20. Jhd. begleitet werden. Der Ortskern zeichnet sich durch die Dorfaue aus und wird insbesondere durch die im frühen 19. Jhd. erbaute Dorfkirche sowie das Kriegerdenkmal geprägt.

Im Jahr 1992 bildeten die Gemeinde Jänschwalde gemeinsam mit Drewitz, Grieben und Horno (Abaggerung 2004 im Zuge des Tagebaufortschritts) das Amt Jänschwalde. Die Existenz des Amtes endete mit der Gemeindegebietsreform im Land Brandenburg im Jahr 2003. Seitdem gehören die Ortsteile Drewitz, Grieben, Jänschwalde-Dorf und Jänschwalde-Ost zur Gemeinde. (Hübner 2012: 266f.)

Ausgrabungen belegen, dass das erstmals zu Beginn des 16. Jhd. erwähnte Dorf Drewitz, höchstwahrscheinlich bereits während des hochmittelalterlichen Landesausbaus angelegt worden sein dürfte. Es gibt nur wenige Informationen über die Entstehung und weitere Geschichte von Drewitz. Das 20. Jhd. wurde maßgeblich durch die Einrichtung und den Betrieb des Flugplatzes 1936 geprägt. Der Flugbetrieb wurde 2020

auf dem Landeplatz eingestellt. Brände im 18. und 19. Jhd. hinterließen bedeutende Spuren im Baubestand, wodurch im Wesentlichen nur die Struktur des rechteckigen Angerdorfs erhalten blieb. Der Anger in der nördlichen Ortslage wird von der Dorfkirche und dem Kriegerdenkmal geprägt. (Hübner 2012: 58)

Im Rahmen der Konversion wird der ehemalige Verkehrslandeplatz neugestaltet. Der Bereich soll in einen „grünen“ Industriepark umgewandelt werden, in dem nicht nur nachhaltig produziert wird, sondern in welchem auch entsprechende Produkte entstehen.

Grießen wurde 1451 erstmalig erwähnt. Über viele Jahrhunderte hinweg wurde der kleine Ort maßgeblich von der Landwirtschaft geprägt. Ein Bahnhof wurde in Grießen eingerichtet, wodurch der Ort in das Netz der 1904 eröffneten Nebenbahn Guben-Forst integriert wurde. Ein Teil der Fläche von Grießen ist von den Auswirkungen des Braunkohleabbaus im Tagebau Jänschwalde, welcher unmittelbar westlich vom Ort liegt, betroffen. Die Fortschritte führten 2004 dazu, dass die Verbindungsstraße von Peitz über Horno nach Grießen geschlossen werden musste. Durch die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Tagebaus Jänschwalde soll diese Verbindung wiederhergestellt werden. (Hübner 2012: 174f.)

#### Fischer- und Festungsstadt Peitz/Picnjo

Die Stadt Peitz zeichnet sich vor allem durch ihre Geschichte als Zitadellenstadt aus. Zusammen mit Spandau und Küstrin bildet Peitz das Festungsdreieck in der Mark Brandenburg. Der historische Stadtkern dokumentiert die einzigartige Entwicklung von Peitz als Festung unter landesherrlicher Kontrolle und als Stadt mit einer florierenden Tuchindustrie. (Amt Peitz o. J. (e))

Das Gebiet um die heutige Stadt Peitz galt schon früh als Siedlungsschwerpunkt. Aufgrund seiner günstigen Lage entwickelte sich hier bereits in frühdeutscher Zeit eine Burganlage. Die Stadtentwicklung im 14. Jhd. war eng mit der bezeugten Burg verbunden, und das mittelalterliche Stadtbild folgte einer gitterförmigen Anordnung. Mitte des 16. Jhd. wurde die Stadt als Schutzmaßnahme zur Festung ausgebaut, dessen Ausdehnung dem heutigen Stadtkern entspricht. In diesem Zusammenhang entstanden auch der Hammergraben, ein künstlich angelegter Nebenarm der Spree, das große Spreewehr und die Teichanlagen südlich der Stadt, welche als eine der bedeutendsten Teichgebiete Mitteleuropas gelten. Die Stadt Peitz war jedoch weiterhin

durch Überschwemmungen, Pest und Stadtbrände gefährdet, wobei ein großer Brand 1610 sämtliche Bürgerhäuser, Kirche und Rathaus zerstörte, jedoch die Festungswerke verschont blieben. Die Schleifung der Festung Peitz wurde Ende des 18. Jhd. befohlen. Die Festungsschleifung und der Stadtbrand waren zwei signifikante Ereignisse, die nachhaltige Auswirkungen auf die Baustruktur von Peitz hatten. Unmittelbar darauf begann eine Bauphase, die aus Initiative des preußischen Königs und seiner Behörden eingeleitet wurde und das Stadtbild von Peitz bis heute maßgeblich geprägt hat. Im heutigen Stadtbild sind die Wälle und Gräben jedoch noch erkennbar und der Festungsturm und Teile der Bastei blieben erhalten. Da die Landwirtschaft über Jahrhunderte der Haupterwerbszweig war, wurde durch die Ansiedlung von Webern und Tuchmachern 1770 eine Tuchmanufaktur gegründet. Die Stadt veränderte sich, wobei Quartiere der Unterfestung, die Parzellenstruktur sowie der Verlauf der Straßen und Wege aus dem 16. Jhd. beibehalten wurden und das heutige Stadtbild prägen. Im 18. Jhd. entstanden das Kolonistendorf Ottendorf und das Gut Luisenruh. Neben der Tuchfabrikation hatten Teichwirtschaft, Fischzucht und Eisenhüttenwerk wirtschaftliche Bedeutung. Mit der Ansiedlung von mehreren Tuchfabriken ab dem Jahr 1770 begann in Peitz die Industrialisierung, die mit einem wirtschaftlichen Aufschwung einherging. Auch die Einwohnerzahl wuchs daraufhin rasant. Zwischen 1786 und 1874 vervierfachte sich die Einwohnerzahl auf circa 4.500 und es entstanden neue Stadtviertel. So etwa im Norden und Westen der Altstadt die Gubener- und Drehnower Vorstadt sowie im Süden die Cottbuser Vorstadt. Die industrielle Revolution beendete die Entwicklung im 19. Jhd. Peitzer Tuchmacher wurden zu einem Industriezweig. Fabriken, Schornsteine und der Turm der Stadtparrkirche prägten die Silhouette. In den 1850er Jahren entstand eine Chaussee nach Guben, und in den 1870er Jahren erhielt Peitz Anschluss an Eisenbahnlinien von Cottbus-Grunow und Cottbus-Frankfurt (Oder). Die städtische Entwicklung stagnierte Ende des 19. Jhd. Das Stadtbild veränderte sich vor dem Zweiten Weltkrieg nur unwesentlich. Der Zweite Weltkrieg verursachte geringfügige Zerstörungen, und Flüchtlingsströme ließen die Bevölkerung wachsen. In den 1970er Jahren wurde das Kraftwerk Jänschwalde gebaut, was zu einem Neubaugebiet und städtebaulichen Veränderungen führte und das Landschaftsbild bis heute prägt. Das vernachlässigte Zentrum erlitt Abrisse historischer Bausubstanz, während das Wohngebiet „Malxebogen“, östlich der Altstadt, entstand. Zum Ende der DDR waren die Folgen ausbleibender Instandsetzung sichtbar. In den 1990er Jahre kam es zur Stilllegung der innerstädtischen Eisenbahnstrecke. (Hübner 2012: 298ff.)

Die historische Altstadt und Baudenkmäler werden seit den 1990er Jahren schrittweise saniert, geschützt durch die Denkmalbereichssatzung seit 1993. Die Festung bildet für die Stadt ein Alleinstellungsmerkmal. Im Zuge der Stadtsanierung wurden die Überreste der Festung freigelegt und gezielt in die städtische Struktur integriert. Seit 1994 ist Peitz Mitglied der AG „Städte mit historischem Stadtkern“, und seit 1997 besteht das Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“. Die charakteristischen Baudenkmäler zeichnen sich durch ihre außergewöhnliche Baugeschichte aus und sind eng mit der Ortsgeschichte verbunden. Dazu gehören der Festungsturm, Überreste der Magazinbastion (Malzhausbastei) und das Hüttenwerk außerhalb des Sanierungsgebiets. Die heutige Stadtstruktur von Peitz wird maßgeblich von interessanten architektonischen Überbleibseln aus der früheren Industriegegenwart geprägt. Diese Zeugnisse dokumentieren die Stadt als einen ehemaligen Schwerpunkt der Tuchherstellung. Der demografische Wandel führte zu einem Rückgang der Einwohnerzahl und Wohnungsleerstand im Wohngebiet „Malxebogen“. Ein Stadtumbaukonzept beschäftigte sich ab 2013 mit der städtebaulichen, demografischen und infrastrukturellen Entwicklung des Wohngebiets. Der Rückbau leerstehender Wohnblöcke und Infrastruktureinrichtungen im Stadtumbaugebiet begann 2014 und wurde 2019 abgeschlossen.

#### Tauer/Turjei

Urkundlich erwähnt wurde die Gemeinde erstmals 1632. Die ausgedehnten Waldgebiete nördlich des Ortes wurden seit der Frühneuzeit zur Gewinnung von Teer genutzt. Dies führte zur Entstehung der Wohnsiedlung Teerofen 1665 am Nordrand des Großsees. Im 20. Jhd. blieb die Einwohnerzahl annähernd konstant. Nach dem Zweiten Weltkrieg kam es infolge der Flüchtlinge und Vertriebenen aus dem Osten zu einem vorübergehenden Bevölkerungswachstum. Die Entwicklung des Dorfes wurde im 19. und zu Beginn des 20. Jhd. maßgeblich von einer Gutsbesitzerfamilie beeinflusst, die verschiedene Bauvorhaben initiierte und unterstützte. Die Struktur und Bausubstanz des langgestreckten Straßendorfs wurde maßgeblich durch Brände ab dem 16. Jhd. und schwere Verwüstungen im Dreißigjährigen Krieg geprägt. Entlang beider Seiten der Hauptstraße sind lediglich Überreste einiger Dreiseitenhöfe erhalten geblieben. Das älteste erhaltene Bauwerk ist die Dorfkirche, die gegen Ende des 18. Jhd. erbaut wurde. Seit Anfang der 1990er Jahre hat sich der östliche Bereich am Großsee zu einem regionalen Erholungsgebiet entwickelt. (Hübner 2012: 366)

### Teichland/Gatojce

Der Ort Bärenbrück in der Gemeinde Teichland wurde erstmals im Jahr 1502 urkundlich als Bernbruck erwähnt. Die wirtschaftliche und soziale Struktur wurde in der Mitte des 17. Jhd. durch Gärtner und Büdner geprägt. Die Bärenbrücker Teiche sollen im Siebenjährigen Krieg 1756-63 zerstört worden sein. Vor der geplanten Umsiedlung und Sprengung der Kirche im Jahr 1982 wurde im Jahr 1926 eine Bronzeglocke ausgebaut, die seit 2005 im Ortszentrum aufgestellt ist. Seit 1992 gehört Bärenbrück, zunächst als eigenständige Gemeinde, dem Amt Peitz an. Die Bebauung des Ortes besteht hauptsächlich aus Dreiseitenhöfen aus dem späten 19. und frühen 20. Jhd., die beidseitig entlang der Dorfstraße angeordnet sind. Der Ortskern wird durch eine kleinere, angerartige Anordnung mit dem Kriegerdenkmal und dem Glockenturm geprägt. Westlich des Dorfes erhebt sich die Bärenbrücker Höhe, die seit den 1970er Jahren durch die Verkipfung von Abraummassen beim Aufschluss der Braunkohletagebaue Jänschwalde und Cottbus Nord entstanden ist. (Hübner 2012: 37)

Neuendorf wurde erstmalig im Jahr 1632 als Nawendorf erwähnt. Bis zu den Napoleonischen Befreiungskriegen bestimmten Gärtner die Wirtschafts- und Sozialstruktur der Gemeinde. Die Bevölkerung verdoppelte sich im Verlauf der Industrialisierung des 19. Jhd. Örtlich bedeutsam waren vor allem der Bau der Freiwilligen Feuerwehr 1934, der Dorfkirche 1954 und des Kraftwerks Jänschwalde ab 1976. Neuendorf diente als Wohnsitz für einige Beschäftigte im Kraftwerk. Bauliche Aktivitäten und Modernisierungsmaßnahmen, welche das Erscheinungsbild der Straßen und Gebäude, beeinflussten den Ort in den 1990 Jahre weitgehend. Der Charakter als breites Gassendorf mit gewinnartigen Fluren, der Ende des 19. Jhd. festgestellt wurde, ist heute nur noch schwer zu erkennen. Am Westhang der Bärenbrücker Höhe befindet sich der Erlebnispark Teichland, der 2008 errichtet wurde (Hübner 2012: 290f). Mit der Entstehung des Cottbuser Ostsees bekommt die Gemeinde Teichland mit dem Seehafen in Neuendorf direkten Anschluss an den See. Das Hafenbecken wurde 2022 fertiggestellt.

Die erste schriftliche Erwähnung des Ortes Maust wurde im Jahr 1577 dokumentiert. Die Geschichte der Maustmühle geht wohl bis ins 14. Jhd. Im Verlauf des 19. Jhd. wandelte sich die Maustmühle zu einem etablierten Ausflugslokal, während der eigentliche Mühlenbetrieb im Jahr 1943 aufgrund von wirtschaftlichen Schwierigkeiten eingestellt wurde. Die gegenwärtige Bebauung von Maust weist nur noch wenige ältere, charakteristische Strukturen auf. Seit 1990 hat sich Maust insbesondere zu einem beliebten



Wohnort in der Nähe von Cottbus entwickelt. Besonders erwähnenswert ist der Wohnpark am Erlenweg, eine Siedlung mit individuell gestalteten Holzhäusern. (Hübner 2012: 282f.)

#### Turnow-Preilack/Turnow-Pšituk

Turnow wurde in Verbindung mit der Festung Peitz gegründet und erhielt 1554 erstmals den Namen „Neue Peiz“. Das Vorwerk Turnow entwickelte sich aus der Schäferei des Amtes Peitz. Das eigentliche Dorf bestand aus dem Amtsdorf Turnow, das entstand weil die Bewohner\*innen gezwungen waren, den Peitzer Festungsanlagen zu weichen und sich dort niederzulassen. Früher waren mehrere Windmühlen in Betrieb, und eine davon, die Holländerwindmühle, steht bis heute etwas außerhalb des Ortes. Die meisten Gebäude stammen hauptsächlich aus dem späten 19. Jhd. oder sind noch jünger. In vorheriger Zeit wurde das Ortsbild mehrmals durch größere Brände beeinträchtigt. Ab Mitte des 19. Jhd. mussten Häuser weiter voneinander entfernt gebaut werden, um das Risiko weiterer Brände zu minimieren. Die meisten Hofanlagen, vor allem Dreiseit- und gelegentlich Vierseithöfe, haben im Laufe der Zeit durch Umbauten und Erweiterungen ihr Erscheinungsbild verändert. (Hübner 2012: 371f.)

Der Ort Preilack wurde erstmals 1587 als Preylangk erwähnt. Der sorbische Name Psiluk bedeutet „am Grassumpf oder Wiesengrund gelegen“, was vermutlich auf die Lage des Ortes umgeben von Feuchtwiesen zurückzuführen ist. (Amt Peitz o. J. (f)) Die wirtschaftliche und soziale Struktur war vorwiegend von der Landwirtschaft geprägt. Die gegenwärtige Anordnung des Zeilendorfs wird maßgeblich von der hakenförmigen Straße „An der Chaussee“ und der gelegentlichen Bebauung bestimmt. Die rechtwinklig abgehende Hauptstraße setzt sich als Lindenstraße fort, wobei auf der Nordseite vor allem Dreiseitenhöfe und einige Wohnhäuser aus den 1920er und 1930er Jahren zu finden sind. (Hübner 2012: 343f.) Ende 2001 schlossen sich Turnow und Preilack zu einer Gemeinde zusammen. (Amt Peitz o. J. (f))

## 2.3 Einwohnerentwicklung

Tabelle 1: Bevölkerungszahlen zum Stichtag 31.12.2022 (Quelle: Statistischer Bericht Berlin Brandenburg)

Gemeinde	Fläche in km <sup>2</sup>	Einwohner*innen	Einwohner*innen/km <sup>2</sup>
Drachhausen	38,4	779	20,3
Drehnow	11,0	500	45,7
Heinersbrück	23,7	590	24,9
Jänschwalde	81,2	1.521	18,7
Peitz	13,4	4.333	323,8
Tauer	41,9	700	16,7
Teichland	35,2	1.098	31,2
Turnow-Preilack	38,0	1.110	29,2
<b>Gesamt</b>	<b>282,7</b>	<b>10.631</b>	<b>37,6</b>
<b>Landkreis Spree- Neiße</b>	<b>1.648,0</b>	<b>111.955</b>	<b>67,9</b>

Die aktuelle Bevölkerungszahl im Amt Peitz beträgt 10.631 Einwohner\*innen auf einer Fläche von ca. 282,7 Quadratkilometer. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 38 EW pro Quadratkilometer im Amt. Im Vergleich dazu liegt die durchschnittliche Bevölkerungsdichte im Landkreis Spree-Neiße bei 68 EW pro Quadratkilometer (s. Tab. 1). Daraus wird ersichtlich, dass das Amt innerhalb seines eigenen Kreises relativ dünn besiedelt ist. Dies ist bedingt durch einen hohen Anteil von Wald- und Wiesenflächen.

Aktuellen Prognosen zufolge entwickeln sich die Einwohnerzahlen im Amt nach unten (s. Abb. 2). Je nach Prognose des Landesamtes für Bauen und Verkehr werden andere Entwicklungen für das Amt Peitz vorausgesagt. Während die Prognose von 2014 (LBV 2015) dem Amt noch einen Bevölkerungsrückgang bis 2030 auf 9.175 EW voraussagte gehen die Prognosen von 2017 (LBV 2018) mit 9.416 EW und die Prognose von 2020 (LBV 2021) mit 9.866 EW von immer geringeren Schrumpfungen für das Amt aus. Dies entspricht einem prognostizierten Bevölkerungsrückgang bis 2030 von 1.456 EW (2014), 1.213 EW (2017) und von 765 EW (2020). Ein entsprechender Trend der Prognosen des Landesamtes für Bauen und Verkehr lässt sich entsprechend klar ablesen.

Mit dem Hintergrund, dass die Prognosen sich an aktuelle Trends der Bevölkerungsentwicklung orientieren, wurden ergänzend zu den Prognosen des Landesamtes für Bauen und Verkehr die Entwicklungen der letzten zehn bzw. fünf Jahre betrachtet. Unter der Annahme, dass sich die Bevölkerungsentwicklung entsprechend bis 2030 weiterentwickelt, kommt man für den Trend der letzten zehn Jahre bereits auf einen Rückgang von nur ca. 300 EW. Bei der Betrachtung der letzten fünf Jahre geht die Prognose nur noch von einem Rückgang von ca. 100 EW für das Amt Peitz aus. Eine genauere Betrachtung der einzelnen Gemeinden ist aufgrund fehlender aktueller Zahlen leider nicht möglich. Dennoch wird davon ausgegangen, dass sich die Bevölkerungsentwicklung durchaus von Gemeinde zu Gemeinde unterscheidet und es sowohl wachsende Gemeinden als auch schrumpfende Gemeinden im Amt Peitz geben wird. Grund hierfür sind viele positiv anzusehenden Entwicklungen, welche die Region nachhaltig stärken werden. Hierzu zählen die langfristige Umnutzung des Kraftwerkstandortes, der neue Gewerbe- und Industriepark Jänschwalde sowie der Cottbuser Ostsee mit zugehörigem Seehafen Neuendorf, geplantem Feriendorf und Campingplatz als auch die Bergbaufolgelandschaft mit drei Seen im ehemaligen Tagebau Jänschwalde.

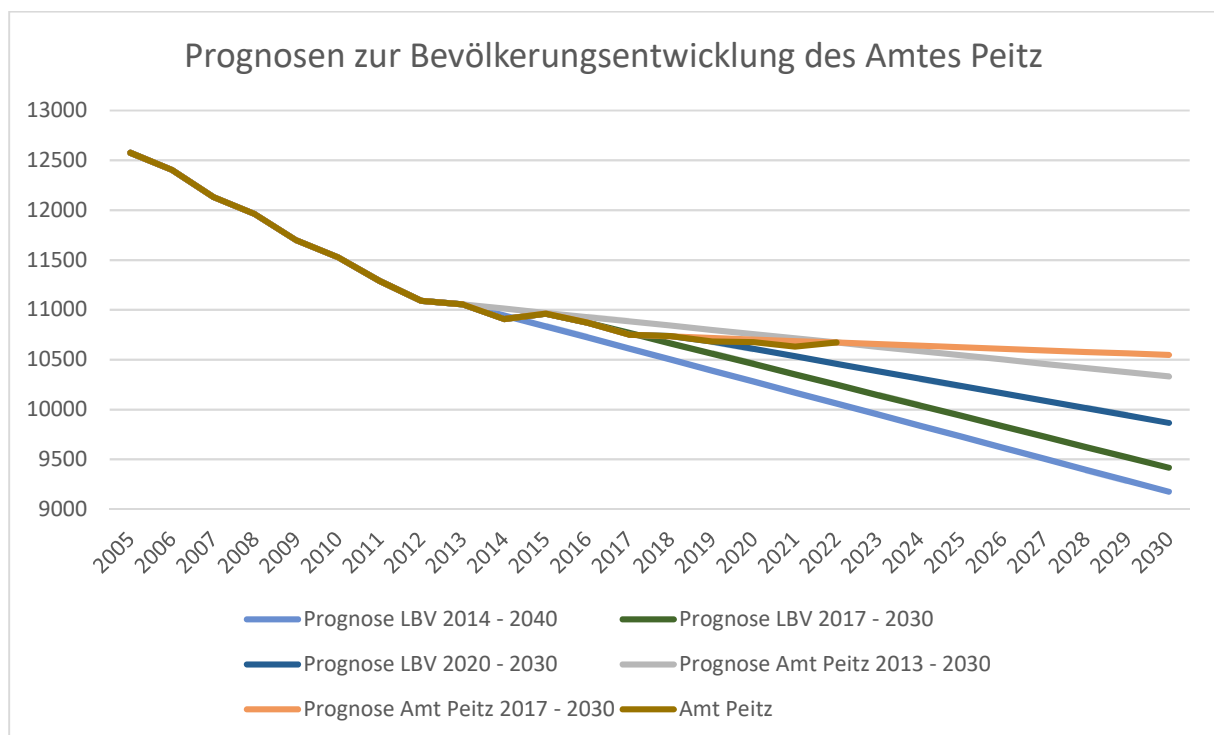


Abbildung 2: Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung des Amtes Peitz (Quelle: eigene Darstellung nach LBV 2015, LBV 2018, LBV 2021)

## 2.4 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Amt Peitz befindet sich in einem Landschaftsraum, der sich der Weichselkaltzeit geformt hat. Die Stadt Peitz und das Dorf Heinersbrück liegen direkt an der Malxe, einem Nebenfluss der Spree. Dieser Bereich wird als Glogau-Baruther Urstromtal (auch Spree-Malxe-Niederung) bezeichnet und bildet den östlichen Ausläufer des Landschaftsraums Spreewald, auch Vorspreewald genannt.

Landschaftsprägend ist das ca. 1.000 Hektar große Teichgebiet, das sich in der Gemeinde Teichland sowie im südlichen Bereich der Stadt Peitz befindet. Diese Teiche sind eine naturnahe Kulturlandschaft des 16. Jhd., die seit 1990 unter Naturschutz (ohne Rechtsverordnung) stehen. Im südlichen Bereich der Gemeinde Teichland entsteht in den kommenden Jahren, durch die Flutung des ehemaligen Tagebaus Cottbus-Nord, der größte künstliche See Brandenburgs, der Cottbuser Ostsee.

Außerdem kennzeichnen weite Wiesengebiete, die mit Gräben durchzogen sind, das Gebiet der Niederung. Bis ins 17. Jhd. gab es in diesen Bereichen Erlenbruchwälder. Reste solcher Gebiete findet man heute noch um Maust.

Im Norden des Amtes befinden sich drei Waldseen. Dieses Gebiet ist der südlichste Bereich des Naturparks Schlaubetal. Große Wald- bzw. Forstgebiete kennzeichnen diesen Landschaftsraum.

## **3 Planerische Rahmenbedingungen**

### 3.1 Vorgaben überörtlicher Planung

Planungen für das Amt Peitz müssen sich in einen größeren räumlichen Zusammenhang einfügen. Wie alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Land Brandenburg ist der GFNP an die Grundsätze und Ziele der Raumordnung, der Landes- und der Regionalplanung gebunden.

#### 3.1.1 Bundesraumordnung

Nach § 2 Raumordnungsgesetz (ROG) sind ausgeglichene soziale, infrastrukturelle, wirtschaftliche, ökologische und kulturelle Verhältnisse in Ballungs- als auch ländlichen Räumen anzustreben.

Die Sicherung aller nötigen Grundversorgungsstrukturen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge ist in Ballungsräumen als auch in ländlichen Regionen zu sichern. Soziale Strukturen sind primär in zentralen Orten zu bündeln. Im Amt Peitz bildet die Stadt Peitz einen solchen zentralen Ort. Demographischen als auch sozialen Herausforderungen ist Rechnung zu tragen, um auf einen Ausgleich räumlicher und struktureller Ungleichgewichte zwischen Regionen hinzuwirken.

Hinsichtlich der Infrastruktur sind die nötigen Voraussetzungen für nachhaltige Mobilität und ein integriertes Verkehrssystem zu schaffen. Dies ermöglicht eine gute Erreichbarkeit aller Teilräume, was für einen reibungslosen Personen- und Güterverkehr nötig ist. Hierzu zählt besonders im Hinblick auf die Verkehrswende und auch die Verlagerung von Verkehr auf umweltverträglichere Verkehrsträger wie Schiene oder Wasserstraßen. Raumstrukturen sind so zu gestalten, dass die Verkehrsbelastung verringert und zusätzlicher Verkehr vermieden wird.

Ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum sowie das Schaffen oder Erhalten von Arbeitsplätzen auch außerhalb von zentralen Orten ist zu gewährleisten. Es sollen regionale Planungsabsichten berücksichtigt werden, um deren Wachstums- und Innovationspotenziale nutzbar zu machen. Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die vorsorgende Sicherung sowie für die geordnete Aufsuchung und Gewinnung von standortgebundenen Rohstoffen zu schaffen. Konversionsflächen sollen geeignete Nachnutzungen zugewiesen werden.

Eine kostengünstige, sichere sowie umweltverträgliche Energieversorgung ist zu gewährleisten. Flora und Fauna sollen geschützt werden, um einen schonenden Umgang mit der Umwelt sicherzustellen. Den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes ist Rechnung zu tragen, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Besonders hervorzuheben hierbei ist die Priorisierung des Ausbaus von erneuerbaren Energien.

Kulturlandschaften mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern sind zu erhalten und zu entwickeln. Die unterschiedlichen Landschaftstypen und Nutzungen der Teilräume sind mit den Zielen eines harmonischen Nebeneinanders, der Überwindung von Strukturproblemen und zur Schaffung neuer wirtschaftlicher und kultureller Konzeptionen zu gestalten und weiterzuentwickeln. Es sind die räumlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die Land- und Forstwirtschaft ihren Beitrag dazu leisten kann, die natürlichen Lebensgrundlagen in ländlichen Räumen zu schützen sowie Natur und Landschaft zu pflegen und zu gestalten.

Siedlungstätigkeiten sind primär auf bereits bestehende Siedlungen mit vorhandener Infrastruktur zu zentralen Orten auszurichten. So soll die Flächeninanspruchnahme möglichst geringgehalten werden, sodass Freiräume erhalten und geschützt werden.

Durch die Charakterisierung des Plangebiets als größtenteils ländliche Region gilt der Fokus auf dem Angleichen der sozialen, infrastrukturellen, wirtschaftlichen, ökologischen und kulturellen Verhältnisse, welche in Ballungsräumen bereits vorherrschen. Dies bedeutet eine Fokussierung auf die Ausschöpfung, Nutzung und Stärkung regionaler Gegebenheiten und die Ausrichtung der Planungsabsichten auf ebenjene.

### 3.1.2 Landesplanung

Auf Landesplanungsebene werden die Ziele, welche bereits auf Bundesebene im ROG erläutert wurden, kleinräumlicher beschrieben. Laut Grundsatz 4.3 des Landesentwicklungsplans der Hauptstadtregion (LEP-HR) sollen ländliche Räume so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen Eigenständigkeitscharakter aufweisen, ihre typische Siedlungsstruktur sowie das ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.

Kurzzusammenfassung Landesplanerische Stellungnahme:

Mit Schreiben vom 17.01.2024 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) mitgeteilt, dass folgende Ziele bei der Planung berücksichtigt werden müssen.

- Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen
- Z 5.3 Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen
- Z 5.4 Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen
- Z 5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf
- Z 5.7 Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung
- Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte
- Z 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte
- Z 2.14 Einzelhandelsagglomerationen
- Z 6.2 Freiraumverbund
- Z 7.3 Singlestandort BER
- Z 8.2 Windenergienutzung – Festlegung durch die Regionalplanung

Außerdem berücksichtigt werden sollen folgende fachliche Planungen im Amtsgebiet:

- Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“
- Braunkohlenplanung
- Hochwasserschutz

Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung:

Der Amtsausschuss des Amtes Peitz/Picnjo hat am 17.04.2023 die Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans beschlossen. Die vorliegende Anfrage des Planungsbüros kollektiv stadtsucht GmbH nach den Zielen der Raumordnung enthält noch keine konkreten Inhalte oder Entwürfe zu den vorgesehenen Darstellungen, so dass derzeit auch noch keine landesplanerische Bewertung erfolgen kann.

Folgende Ziele des LEP HR sind im Rahmen der Planung zu beachten:

**Siedlungsentwicklung**

**Ziel 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen**

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

→ Siedlungsgebiete sind hochbaulich geprägte, zusammenhängend bebaute Ortslagen, die von Menschen zum nicht nur vorübergehenden Wohnen oder zum Arbeiten genutzt werden.

Siedlungsgebiete weisen dafür eine entsprechende Infrastruktur auf, d. h. sie sind durch eine entsprechende Erschließung und Versorgungssituation gekennzeichnet.

Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

→ Entsprechende Begründungen sind erforderlich.

→ Hinweis auf Grundsatz 5.1 LEP HR: Die städtebauliche Entwicklung bzw. die Siedlungsentwicklung soll dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung Rechnung tragen (s.a. Flächen-sparziel der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen und Verkehrsflächen).

**Ziel 5.3 Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen**

Die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren hochbaulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen (d.h.



in eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit) ist zulässig, wenn sie an vorhandene Siedlungsgebiete angeschlossen sind (Definition Siedlungsgebiet siehe oben unter Ziel 5.2).

#### **Ziel 5.4 Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen**

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

Eine Erweiterung ist eine nicht nur unwesentliche, raumbedeutsame Ausdehnung des vorhandenen Siedlungskörpers in den ihn umgebenden Außenbereich oder Freiraum.

Streu- und Splittersiedlungen stellen keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar und sind daher keine Siedlungsgebiete.

#### **Ziel 5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf**

In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich.

Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (EEO) mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar / 1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich.

Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet (s.g. „Altplanungen“).

Die Eigenentwicklungsoption (EEO) hat für die einzelnen Gemeinden im Plangebiet folgende Größenordnung:

- Drachhausen 0,9 ha
- Turnow-Preilack 1,2 ha
- Tauer 0,7 ha
- Jänschwalde 1,6 ha
- Drehnow 0,6 ha
- Teichland 1,1 ha

- Heinersbrück 0,6 ha
- Peitz 4,4 ha (EEO) und 8,8 ha Wachstumsreserve (WR) als Grundfunktionaler Schwerpunkt

Hinweis:

Die Inanspruchnahme der EEO betrifft nur Wohnsiedlungsflächen, welche im Außenbereich neu in Anspruch genommen werden sollen. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Innenbereich ist in allen Gemeinden unbegrenzt möglich (siehe auch Grundsatz 5.1 des LEP HR).

Aufgrund der Größe des Plangebiets empfehlen wir dringend, rechtzeitig (am besten vor förmlichen Beteiligungen) mit uns abzustimmen, welche Altplanungen vorhanden sind (Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind).

Dies hat Einfluss auf die Größe der EEO, welche daraufhin ggf. aktualisiert werden muss. Die oben angegebenen Flächenangaben in ha sind daher unter dem Vorbehalt der Berücksichtigung von Altplanungen und ggf. notwendiger Aktualisierung zu bewerten. Beispielhaft wäre dazu in Heinersbrück zu klären, ob der B-Plan Eigenheimsiedlung "Schertkin" (Bekanntmachung 2003, 2,5 ha Anrechnung auf EEO, nicht erschlossen, nicht bebaut) beibehalten werden soll. In diesem Fall wäre die EEO mit der Anrechnung von 2,5 ha für Heinersbrück komplett aufgebraucht.

Im Fall von Teichland wäre beispielhaft zu klären, ob der B-Plan "Pferde Ranch Bärenbrück" (noch nicht bekannt gemacht, 0,2 ha EEO Anrechnung) aktuell noch berücksichtigt werden soll.

Der B-Plan "Seehafen Teichland" ist ebenfalls noch nicht in der oben angegebenen EEO enthalten, da dieser noch nicht bekannt gemacht ist. Mit Bekanntmachung würde eine Anrechnung von 0,8 ha Wohnsiedlungsflächen erfolgen.

### **Ziel 5.7 Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung**

Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind die gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte (GSP). Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zur Eigenentwicklung der

Gemeinde nach Z 5.5 eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) der jeweiligen Grund-funktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.

In der Stadt Peitz ist der Ortsteil Peitz Grundfunktionaler Schwerpunkt zur Sicherung der Grundfunktionen der Daseinsvorsorge mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Wachstumsreserve (WR) beträgt (zusätzlich zur Entwicklungsoption) 8,8 ha.

→ GSP sind Ortsteile von Gemeinden, die sich aufgrund ihrer guten Ausstattung mit Einrichtungen der Grundversorgung besonders eignen, dort über die Eigenentwicklung einer Gemeinde hinausgehende Flächen für Wohnsiedlungsentwicklungen (Z 5.7 LEP HR) und zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für den großflächigen Einzelhandel (Z 2.12 Satz 2 LEP HR) vorzusehen.

### **Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel**

#### **Ziel 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte**

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

#### **Ziel 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte**

(1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem Zentralen Versorgungsbereich befindet.

Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR angeboten werden.

Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der o.g. Sortimentsbeschränkung entwickelbar.

(2) In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

## **Z 2.14 Einzelhandelsagglomerationen**

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

→ Großflächiger Einzelhandel ist grundsätzlich nur in Zentralen Orten zulässig, wozu keine der Gemeinden des Amtes Peitz zählt. Die Grenze zur Großflächigkeit beginnt bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. In die Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten oder eingesehen werden können.

Zur Sicherstellung einer flächendeckenden Nahversorgung sind Ausnahmen von der Verortung des großflächigen Einzelhandels in Zentralen Orten zulässig (siehe oben). Wir empfehlen, im Rahmen der Neuplanung des FNP auch das Thema Zentraler Versorgungsbereiche aufzugreifen oder zu aktualisieren.

## **Oberflächennahe Rohstoffe**

Der Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald weist gem. Ziel 4.4.1.7 folgende Vorranggebiete aus:

- Vorrangfläche VR 22 Jänschwalde 1
- Vorrangfläche VR 19 Jänschwalde 2
- Vorrangfläche VR 18 Taubendorf

## **Freiraumentwicklung, Hochwasserschutz, Windkraft, Verkehr**

### **Ziel 6.2 Freiraumverbund**

(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

(2) Ausnahmen von Absatz 1 Satz 2 sind unter der Voraussetzung, dass

- die raumbedeutsame Planung oder Maßnahme nicht auf anderen geeigneten Flächen außerhalb des Freiraumverbundes durchgeführt werden kann und
- die Inanspruchnahme minimiert wird,

in folgenden Fällen möglich:

- für überregional bedeutsame Planungen oder Maßnahmen, insbesondere für eine überregional bedeutsame linienhafte Infrastruktur, soweit ein öffentliches Interesse an der Realisierung besteht,
- für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen einschließlich der unmittelbar dafür erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf, für Ver- und Entsorgungsanlagen und für Verkehrsflächen

→ Der Freiraumverbund ist ein Raumordnungsgebiet, welches die funktional hochwertigen Teile im gesamten Planungsraum umfasst und untereinander so vernetzt, dass eine Verbundwirkung entsteht.

Mit der Sicherung vor erstmaliger raumbedeutsamer Inanspruchnahme und Neuzerschneidung wird der besonderen Hochwertigkeit und Schutzbedürftigkeit des Freiraumverbundes Rechnung getragen und die Voraussetzung für den Erhalt seiner Funktionsfähigkeit und die landesweite Verbundwirkung geschaffen.

Umfassende Teile des nördlichen und südlichen Plangebietes (Amt Peitz) sind Bestandteil des Freiraumverbundsystems.

Hinweis: innerhalb des Freiraumverbundes sind auch Planungen für Photovoltaikflächen ausgeschlossen.

### **Ziel 7.3 Singlestandort BER**

(1) Linienflugverkehr und Pauschalflugreiseverkehr mit Flugzeugen sind in Berlin und Brandenburg nur auf dem Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg (BER) zulässig, ausgenommen Flugverkehr durch Flugzeuge mit einer zulässigen Höchstabflugmasse von bis zu 14 000 Kilogramm.

Bis zur Inbetriebnahme der Kapazitätserweiterung am Standort Schönefeld (BER) ist dieser Verkehr nur auf den Flughäfen des Berliner Flughafensystems zulässig.

(2) Absatz 1 gilt nicht, soweit die bestehende luftverkehrsrechtliche Genehmigung des Verkehrslandeplatzes Cottbus-Drewitz darüberhinausgehenden Verkehr zulässt.

### **Ziel 8.2 Windenergienutzung – Festlegung durch die Regionalplanung**

Gebiete für die Windenergienutzung sind im Land Brandenburg in den Regionalplänen festzulegen.

Die überörtliche und rahmensetzende Steuerung von Windenergieanlagen im Land Brandenburg erfolgt unter Berücksichtigung der relevanten Belange in den Regionalplänen.

→ Der Entwurf des sachlichen Teilregionalplan (TPR) Windenergienutzung der Region Lausitz-Spreewald vom 14.09.2023 befindet sich in der öffentlichen Auslegung (02.11.2023 bis 10.01.2024).

Im südöstlichen Teil des Plangebiets befindet sich das geplante Vorranggebiet VR-WEN-20 Forst (Lausitz)-Briesnig.

Die Regionale Planungsstelle Lausitz-Spreewald ist zu beteiligen. Wir empfehlen, Planungen in diesem Bereich frühzeitig abzustimmen.

### **Braunkohlenplanung**

Der Braunkohlenplan legt Rahmenbedingungen für Abbau und Nachnutzung auf raumordnerischer Ebene durch Ziele und Grundsätze der Raumordnung in Text und Karten fest.

Für die Bereiche der Tagebaue Jänschwalde und Cottbus-Nord sind die Ziele folgender Braunkohlenpläne zu beachten:

- Verordnung über den Braunkohlenplan Tagebau Jänschwalde vom 5. Dezember 2002 (GVBl.II/02, [Nr. 32], S.690) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 08], S.175, 184)
- Braunkohlenplan Tagebau Cottbus-Nord vom 18.07.2006 (ABl. Nr. 22, S. 370), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.05.2009 (GVBl.I/Nr. 08, S. 175, 184)

→ Zum Braunkohlenplan Tagebau Jänschwalde wurde ein Zielabweichungsverfahren durch die GL durchgeführt und per Bescheid abgeschlossen.

Auf Grundlage des Zielabweichungsbescheides kann in nachfolgenden berg- und wasserrechtlichen Verfahren eine abweichende Bergbaufolgelandschaft zugelassen werden.

Dies führt dazu, dass die Bergbaufolgelandschaft gemäß Anlage 2 des Braunkohlenplans (1-Seen-Konzept) nicht mehr umgesetzt werden muss, sondern das sogenannte 3-Seen-Konzept entstehen kann.

Die Bergbaufolgelandschaft ist prioritär herzustellen und umzusetzen. Erst wenn die Ziele des Braunkohlenplans vollständig umgesetzt und abgenommen worden sind, können andere Nutzungen (z.B. Photovoltaik) geplant werden.

### **Hochwasserschutz**

Im südlichen Teil des Plangebiets befinden sich weitreichende Flächen von Hochwasserrisikogebieten aller Kategorien (HQ10/HQ20, HQ100 und HQ extrem).

Wir weisen darauf hin, dass über die fachrechtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete hinaus im Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz („BPR HV“) Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Vorsorge gegen Überschwemmungsgefährdung festgelegt sind, die durch die Kommunen in ihren Planungen zu beachten bzw. berücksichtigen sind:

Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) v. 19.08.2021; in Kraft getreten am 01.09.2021 mit Verkündung im BGBl. Teil I Nr. 57 vom 25.08.2021

**Abschließende Hinweise:**

Auch die hier nicht aufgeführten Grundsätze des LEP HR sind angemessen zu berücksichtigen und frühzeitig in den Planungsprozess zu integrieren.

Wir bitten, die geplanten Änderungs- bzw. Neuplanungsbereiche textlich/grafisch in den Begründungen der Bestandssituation gegenüberzustellen und im Kartenteil nachvollziehbar zu verorten.

Für die rechtsgültigen Flächennutzungspläne in den Gemeinden Jänschwalde und Teichland soll klargestellt werden, ob es sich um eine Aktualisierung oder eine komplett neue Planung handelt. Im Fall einer Neuplanung müssen diejenigen Planungen aus dem alten FNP, welche übernommen werden sollen unbedingt kenntlich gemacht werden.

Sollten Sie Rückfragen haben, stehen wir gern zur Verfügung.



### 3.1.3 Regionalplanung

Das Amt Peitz gehört zur Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald. Die regionalplanerischen Ziele orientieren sich an den landesweiten Vorgaben, welche sich aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP-HR) ergeben. Die Stadt Peitz ist laut Regionalplan als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen. Sie besitzt alle elf Ausstattungsmerkmale gemäß Z 3.3 des LEP HR.

Der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ ist August 2020 als unwirksam erklärt worden, und befindet sich aktuell in der Neuaufstellung. Gemäß Z 8.2 des LEP HR haben die regionalen Planungsgemeinschaften in Brandenburg in Regionalplänen festzulegen, wo vorrangig Windenergienutzung anzusiedeln ist. Ein Vorranggebiet befindet sich gemäß dem Vorentwurf des sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung“ (Stand September 2023) im östlichen Teil des ehemaligen Tagebaus Jänschwalde.

Der sachliche Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" stellt Vorkommen an oberflächennahen Rohstoffen wie Kiese, Sande, Tone, Torf und Hartgesteine dar. Hiervon sind vier Vorrangflächen innerhalb des ehemaligen Tagebaus Jänschwalde vorhanden. Der Betrieb wurde gemäß Abschlussbetriebsplan zum 31.12.2023 eingestellt.

#### *3.1.3.1 Bergrecht nach Regionalplanung*

Der Tagebau Jänschwalde wurde auf Grundlage der jeweils geltenden Haupt- (HBP) und Sonderbetriebspläne (SBP) geführt. Innerhalb der genehmigten Abbaugrenzen wurde bis Ende 2023 Rohbraunkohle gefördert. Die Einstellung des Tagebaubetriebs wurde gemäß § 53 Bundesberggesetz (BbergG) mit einem Abschlussbetriebsplan eingeleitet. Inhalt des Abschlussbetriebsplans sind die bergbaulichen Tätigkeiten nach Einstellung der Kohleförderung im Tagebau Jänschwalde sowie die Wiedernutzbarmachung im bergrechtlichen Verantwortungsbereich der Lausitz Energie Bergbau AG (LEAG). Die Wiedernutzbarmachung gemäß § 4 BbergG erfolgt mit dem Ziel, nach deren Durchführung die Bergaufsicht gemäß § 69 Absatz 2 BbergG im beantragten Geltungsbereich zu beenden. Nach Abschluss der Arbeiten gehen von der durchgeführten bergbaulichen Tätigkeit keine Gefahren für Leben, Gesundheit und Sachgüter Dritter aus. Die Bergbaufolge sieht Wasserflächen, landwirtschaftlich und

forstwirtschaftlich genutzte Flächen vor, sowie allgemeine Renaturierungsflächen mit verschiedenen Entwicklungszielen (s. Abb. 3).

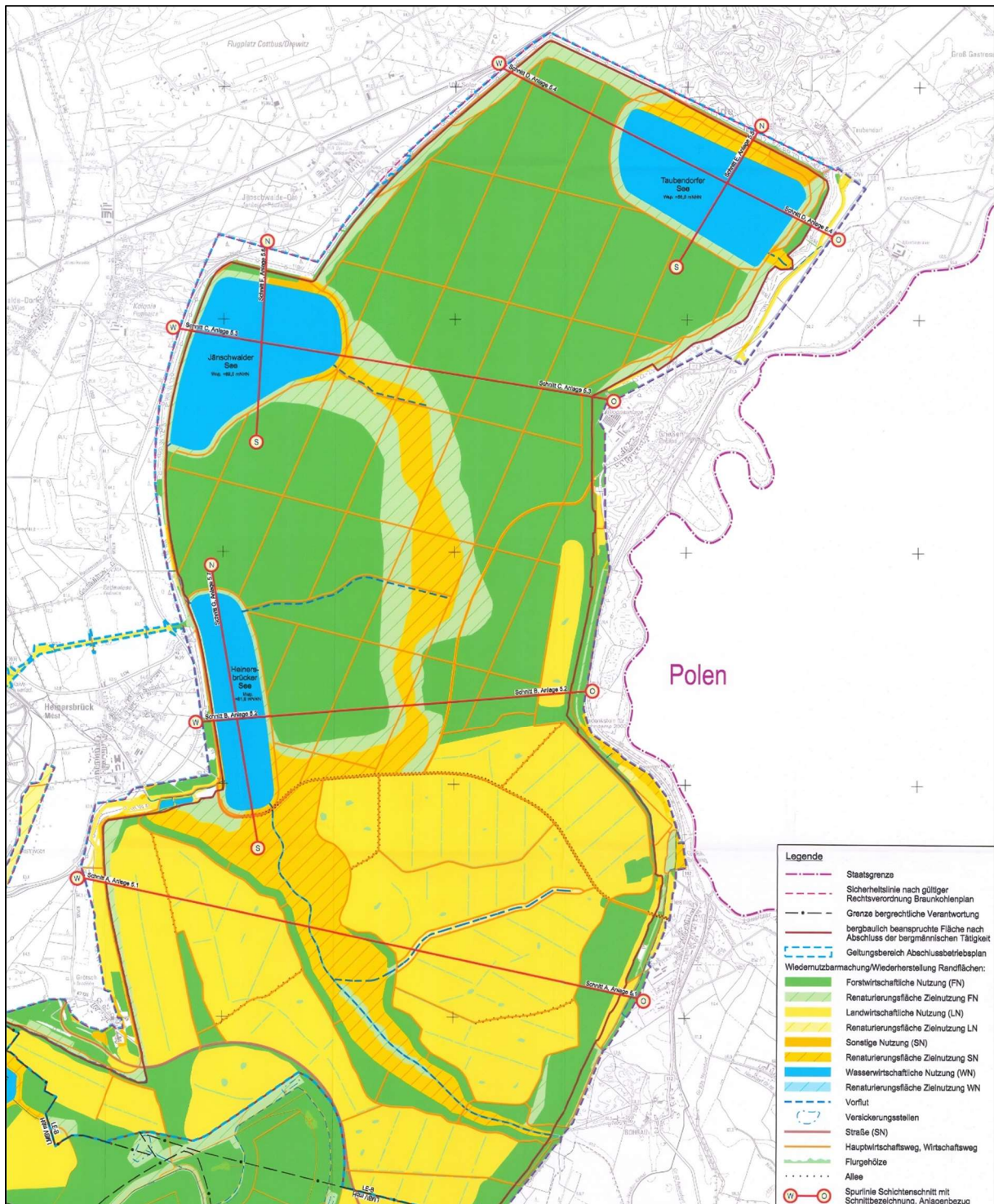


Abbildung 3 Ausschnitt Abschlussbetriebsplan (Quelle: LEAG 2023 (a))

## 3.2 kommunale Planungen

Im Amt Peitz gibt es folgende rechtswirksame Flächennutzungspläne:

Tabelle 2: Rechtswirksame FNP in den Gemeinden des Amtes Peitz (Quelle: Amt Peitz o. J. (g))

Jänschwalde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• TFNP Jänschwalde OT Jänschwalde, in Kraft getreten 2003</li> <li>• TFNP Jänschwalde OT Grieben, in Kraft getreten 2003</li> <li>• TFNP Jänschwalde OT Drewitz, in Kraft getreten 2003</li> <li>• FNP Jänschwalde, 2. Teil-Änderung, in Kraft getreten 2021</li> </ul>
Teichland	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FNP Teichland, in Kraft getreten 2012</li> </ul>

Im Amt Peitz gibt es folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

Tabelle 3: Rechtskräftige B-Pläne in den Gemeinden des Amtes Peitz (Quelle: Amt Peitz o. J. (h))

Drachhausen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B-Plan „Sand-Kugelfang“, in Kraft getreten 2009</li> <li>• B-Plan „Am Auenrand“, in Kraft getreten 2012</li> <li>• B-Plan „An der Dorfstraße“, in Kraft getreten 2022</li> </ul>
Drehnow	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B-Plan „Neubau einer Lagerhalle“, in Kraft getreten 2002</li> <li>• Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Zimmerei Han-nusch“, in Kraft getreten 2020</li> </ul>
Heinersbrück	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B-Plan „Forster Straße“, in Kraft getreten 2000</li> <li>• B-Plan „Eigenheimsiedlung Schertkin“, in Kraft getreten 2003</li> <li>• B- Plan „Stuhlkontor Hauptstraße 34 B“, in Kraft getreten 2006</li> <li>• B- Plan „Stuhlkontor II Peitzer Straße 16“, in Kraft getreten 2011 und 1. Änderung 2016</li> </ul>
Jänschwalde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B- Plan „Photovoltaik-Freiflächenanlage, Flugplatz Cottbus-Drewitz“, in Kraft getreten 2011</li> <li>• B-Plan „Flur 3, Flurstück 483, 1. Änderung“, in Kraft getreten 2011</li> <li>• B- Plan „Chausseestraße“, in Kraft getreten 2012</li> </ul>
Peitz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B-Plan „Wohnungsbau Malxebogen“, in Kraft getreten 1995</li> <li>• B- Plan „Gewerbegebiet zwischen der (ehem.) B 97 und der (ehem.) Eisenbahn“, in Kraft getreten 1995 (1. Änderung 1999)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark Luisenruh“, in Kraft getreten 1996</li> <li>• Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnungsbau Siedlungsstraße“, in Kraft getreten 1996</li> <li>• B- Plan „An den Peitzer Teichen“, in Kraft getreten 1996</li> <li>• Vorhaben- und Erschließungsplan „Standort Alte Kläranlage“, in Kraft getreten 1997</li> <li>• B- Plan „An der Bergstraße“, in Kraft getreten 1997</li> <li>• Vorhaben- und Erschließungsplan „Eigenheimbau Ringstraße“, in Kraft getreten 1997</li> <li>• B- Plan „Cottbuser Vorstadt“, in Kraft getreten 1998 (1. Änderung 2004)</li> <li>• B- Plan „An der Gärtnerei“, in Kraft getreten 1998</li> <li>• B- Plan „Wohngebiet Rudolf-Breitscheid-Straße“, in Kraft getreten 1998</li> <li>• B- Plan „An der (ehem.) B 97“, in Kraft getreten 2000 (1. Änderung 2002; 2. Änderung 2005; 3. Änderung 2010; 4. Änderung 2020)</li> <li>• B- Plan „Campingplatz Erholungsgebiet Garkoschke“, in Kraft getreten 2001</li> <li>• B- Plan „Finkenweg“, in Kraft getreten 2002</li> <li>• B- Plan „An der Frankfurter Straße“, in Kraft getreten 2005</li> <li>• B- Plan „Am Zollhaus“ (1. Änderung 2005, 2. Änderung 2019)</li> <li>• B- Plan „Zitadelle“, in Kraft getreten 2012</li> <li>• B- Plan „Wohnbebauung am Hammergraben“, in Kraft getreten 2019 (1. Änderung 2020)</li> <li>• B- Plan „Malxe-Center“, in Kraft getreten 2019</li> <li>• B-Plan „Wohnbebauung Am Malxebogen“, in Kraft getreten 2020</li> <li>• B-Plan „Wohnen am Gerichtspark“, in Kraft getreten 2021</li> <li>• B-Plan „Neubau Lagergebäude Triftstraße 14“, in Kraft getreten 2021</li> </ul>
--	--

Tauer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B-Plan „Wohngebiet An der Drachhausener Straße“, in Kraft getreten 1996</li> <li>• B-Plan „Erholungsgebiet Großsee“, in Kraft getreten 2002</li> <li>• B-Plan „Wochenendhaussiedlung Am Großsee“, in Kraft getreten 2005</li> </ul>
Teichland	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorhaben- und Erschließungsplan „Fine Wood Siedlung 1“, in Kraft getreten 1993</li> <li>• Vorhaben- und Erschließungsplan „Bauhof Schulz &amp; Diemar GmbH &amp; Co.“, in Kraft getreten 1997</li> <li>• Vorhaben- und Erschließungsplan „Fine Wood Siedlung 2“, in Kraft getreten 1997</li> <li>• B-Plan „Wohngebiet Siedlungsweg“, in Kraft getreten 1997</li> <li>• B-Plan „Muskauer Straße/ Peitzer Straße“, in Kraft getreten 2001</li> <li>• B-Plan „Ausbildungs- und Testfeld Watowainz“, in Kraft getreten 2005</li> <li>• B-Plan „Eigenheimstandort OT Bärenbrück“, in Kraft getreten 2007</li> <li>• B-Plan „Sport- und Freizeitpark Teichland“, in Kraft getreten 2007</li> <li>• B-Plan „Tischlerei Zasowk“, in Kraft getreten 2011</li> <li>• B-Plan „Wohnbebauung An der Schäferei“, in Kraft getreten 2018</li> <li>• B-Plan „Seehafen Teichland.“, <i>im Verfahren</i></li> </ul>
Turnow-Preilack	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B-Plan „Gewerbestättengebiet“, in Kraft getreten 1994</li> <li>• B-Plan „Wohngebiet Am Kanal“, in Kraft getreten 1997</li> <li>• B-Plan „Wohnbebauung an der Ugorina“, in Kraft getreten 2001</li> <li>• Vorhaben- und Erschließungsplan „Fotovoltaik-Solarpark 1“, in Kraft getreten 2008</li> <li>• B-Plan „Fotovoltaik-Solarpark 2“, in Kraft getreten 2010</li> <li>• B-Plan „An der Spreewaldstraße“, in Kraft getreten 2013</li> </ul>

Im Amt Peitz gibt es folgende Satzungen und sonstige Planungen:

Tabelle 4: Flächenwirksame Satzungen in den Gemeinden des Amtes Peitz (Quelle: Amt Peitz o. J. (i))

Drachhausen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klarstellungs- und Abrundungssatzung Drachhausen, in Kraft getreten 1998</li> <li>• Klarstellungssatzung Drachhausen in Kraft getreten 2022</li> </ul>
Drehnow	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Außenbereichssatzung Drehnow "Auf dem Berg", in Kraft getreten 1996</li> </ul>
Heinersbrück	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klarstellungs- und Abrundungssatzung Heinersbrück, in Kraft getreten 2000</li> <li>• Klarstellungs- und Abrundungssatzung Heinersbrück OT Radewiese, in Kraft getreten 2000</li> </ul>
Jänschwalde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klarstellungs- und Abrundungssatzung Jänschwalde OT Grieben, in Kraft getreten 1996</li> <li>• Außenbereichssatzung Jänschwalde Kolonie "Waldstraße", in Kraft getreten 1997</li> <li>• Ergänzungssatzung Jänschwalde OT Drewitz, in Kraft getreten 2003</li> </ul>
Peitz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klarstellungs- und Abrundungssatzung Peitz "Alte Bahnhofstraße", in Kraft getreten 1995</li> <li>• Grünordnungsplan „Erholungsgebiet "Garkoschke"“, in Kraft getreten 2001</li> </ul>
Tauer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klarstellungs- und Abrundungssatzung Tauer, in Kraft getreten 1996</li> <li>• Klarstellungs- und Abrundungssatzung OT Schönhöhe, in Kraft getreten 1997</li> </ul>
Teichland	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klarstellungs- und Abrundungssatzung Teichland OT Maust, in Kraft getreten 1996</li> <li>• Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Teichland OT Bärenbrück, in Kraft getreten 2018</li> </ul>

Turnow- Preilack	<ul style="list-style-type: none"><li>• Außenbereichssatzung Turnow-Preilack "Ausbau Windmühle", in Kraft getreten 1996</li></ul>
---------------------	---

## 4 Erläuterungen der Planinhalte

### 4.1 Bestandteile des Plans

Der Vorentwurf zum GFNP besteht aus der Planzeichnung im Originalmaßstab 1:25.000 auf einer topografischen Karte, aus textlichen Darstellungen und dem Erläuterungsbericht. Zusätzlich sind von allen sieben Gemeinden sowie der Stadt Peitz einzelne FNPs im Maßstab 1:10.000 Bestandteil der Planung. Bei- und Nebenpläne, welche zum Verständnis der Darstellungen dienen, sind dem entsprechenden Gemeindekapitel angehängt.

### 4.2 Darstellungen des GFNPs

Im GFNP in „Teil A – Planzeichnung“ zeichnerisch dargestellt, sind Bauflächen, welche in ihren Grundzügen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 1 BauNVO entsprechen. Alle weiteren Flächen sind in § 5 Abs. 2ff BauGB definiert.

#### 4.2.1 Bauflächen

Die Bauflächen werden unterteilt in:

##### Wohnbauflächen

Die Siedlungsflächen, die sowohl im Bestand überwiegend dem Wohnen dienen als auch zukünftig für eine Wohnnutzung vorgesehen sind, werden im FNP als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Durch die Festlegung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung können die Gemeinden und die Stadt Peitz die konkrete Ausgestaltung künftiger Baugebiete auf Bebauungsplanebene mit einer größeren Flexibilität entsprechend §§ 2 bis 4a BauNVO vornehmen.

##### Gemischte Bauflächen

Als gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO werden sämtliche Siedlungsflächen mit folgenden Eigenschaften nach §§ 5 bis 7 BauNVO dargestellt:

- Siedlungsflächen, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (vor allem Dienstleistungs-, Handels- und Handwerksbetriebe), dienen oder



- Siedlungsflächen, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen in kleinräumiger Nutzungsmischung dienen, soweit diese Betriebe und Einrichtungen die Wohnnutzung nicht wesentlich stören oder
- Siedlungsflächen, die vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen oder
- Siedlungsflächen, die der Unterbringung der Wirtschaftsstellen von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen sowie Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienen.

Gemischte Bauflächen als Darstellung des FNP sind nicht mit der Festsetzung von Mischgebieten (MI) oder Kerngebieten (MK) eines Bebauungsplans gleichzusetzen. Gemischte Bauflächen ermöglichen einen größeren Spielraum für die verbindliche Bauleitplanung, da in ihnen das Wohnen auch komplett ausgeschlossen werden kann.

In den meisten Gemeinden sind die Bauflächen zumeist als gemischte Baufläche dargestellt. Dies ist bedingt durch historische Bestandsstrukturen in dörflichen Lagen. Es herrscht eine Nutzungsmischung von Wohnen, Landwirtschaft und Kleingewerbe. Diese sollen nach wie vor insbesondere zur Sicherung der noch bestehenden landwirtschaftlichen und handwerklichen Betriebe sowie dem nicht störenden Gewerbe erhalten bleiben.

#### Gewerbliche Bauflächen

Als gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO werden sämtliche Siedlungsflächen mit Eigenschaften nach §§ 8 und 9 BauNVO dargestellt. Gewerbe- (GE) und Industriegebiete (GI) dienen vorrangig der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben und auch solchen, die in anderen Gebieten unzulässig sind.

#### Sondergebiete

Als Sondergebiete gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO werden sämtliche Gebiete mit Eigenschaften nach §§ 10 und 11 BauNVO dargestellt. Die Sondergebiete werden entsprechend ihrer Zweckbestimmung weiter unterteilt. Diese sind:

- Campingplatz: Flächen für die Errichtung von Campingplatzstrukturen

- Einzelhandel: Flächen für die Einrichtung von Einzelhandelsversorgung
- Erholung: Flächen für Erholungszwecke
- Freizeit: Flächen mit aktiver Freizeitnutzung (hier: Motorsportzentrum)
- Hafen: Flächen für die Errichtung einer Hafenanlage
- Photovoltaik: Flächen für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen
- Schießstand: Flächen mit der Nutzung als Schießstand
- Tierzucht: Flächen mit Stallanlagen für die Viehwirtschaft
- Tourismus: Flächen für die Entwicklung touristischer Strukturen
- Wind: Flächen für den Betrieb und die Errichtung von Windkraftanlagen

Die oben genannten Bauflächen werden zusätzlich in drei Kategorien unterteilt. Diese richten sich nach dem Zeithorizont, unterteilt in Bestand, Planung und Potenzial.

**Bestand** stellt hierbei alle aktuellen rechtsgültigen Satzungen und Planungen dar. Diese umfassen Darstellungen aus rechtsgültigen FNPs, rechtskräftigen Satzungen nach § 34 und 35 BauGB (Innenbereichs-, Klarstellungs- und Ergänzungs-, Abrundungs- und Außenbereichssatzungen) und (vorhabenbezogenen) Bebauungsplänen.

Die Schraffierung **Planung** zeigt konkret zu beplanende Flächen, welche innerhalb der Eigenentwicklungsoption (EEO) durch den LEP HR umgesetzt werden sollen. Im Falle einer Darstellung als Wohnbaufläche erfolgt ggf. die Anrechnung auf die EEO des Landesentwicklungsplans der Hauptstadtregion (LEP HR). Bei gemischten Bauflächen, die auch gewerbliche Flächen aufweisen, erfolgt nur eine Anrechnung der Flächen, welche eine Wohnnutzung erfahren.

Die zusätzliche Schraffierung **Potenzial** stellt alle weiteren über die EEO hinausgehenden Potenziale dar. Diese zeigen Erweiterungsflächen, welche bei einer Neuaufstellung des GFNPs oder bei einer veränderten Gesetzeslage durch die Landesplanung prioritär betrachtet werden können.

#### 4.2.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Im FNP ist die Grundausstattung mit Einrichtungen und Anlagen, die der Allgemeinheit gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dienen (Gemeinbedarf), zu berücksichtigen. Diese werden durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe,
- Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit und

- fehlende oder untergeordnete Bedeutung von privatwirtschaftlichem Gewinnstreben.

Hierzu zählen z. B. Schulen, Kirchen, Sport- und Spielanlagen sowie sonstige der Allgemeinheit sowie sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude. Zusätzlich dargestellt sind die Gemeindezentren, in welchen die Gemeindevertretungen tagen, die Bürgermeister ihre Sprechstunden abhalten und sonstige die Gemeinde betreffende Veranstaltungen stattfinden. Eine Übersicht über die Gemeinbedarfsflächen entsprechend ihrer Zweckbestimmung für das gesamte Amt ist der Tabelle dem Anhang 10.1 zu entnehmen.

#### 4.2.3 Verkehrsflächen

Auf der Grundlage der §§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB werden im GFNP Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Als überörtlicher Verkehr ist dabei der übergemeindliche Verkehr, der eine Gemeinde mit den Nachbargemeinden und dem darüberhinausgehenden räumlichen Bereich verbindet, aber auch ein solcher Verkehr, der durch das Gemeindegebiet mit überörtlicher Bedeutung hindurchgeführt wird, zu verstehen. Zu den Flächen des überörtlichen Verkehrs zählen Autobahnen und autobahnähnliche Straßen (nicht im Amtsgebiet vorhanden) sowie Bundes-, Landes und Kreisstraßen. Örtliche Hauptverkehrszüge können u. a. Verbindungsstraßen zwischen Ortsteilen, wichtige Zubringer- und Sammelstraßen sowie Ringstraßen zur Erschließung der zentralen Ortsbereiche sein.

Im Gesamtplan sind nur die Flächen für den überörtlichen Verkehr dargestellt, in den FNP der jeweiligen Gemeinden sind alle örtlichen Straßen zusätzlich dargestellt.

Zusätzlich sind die Bahnlinien mit den vier Haltepunkten Teichland, Peitz Ost, Jänschwalde und Jänschwalde-Ost im gemeinsamen FNP sowie in den Teilflächennutzungsplänen dargestellt.

Des Weiteren werden überregionale Fahrradwege (Tour Brandenburg, Oder-Neiße-Radweg, Spree-Radweg und Niederlausitzer Bergbautour) in allen betreffenden Plänen dargestellt. Eine Darstellung des in Aufstellung befindlichen Heide-Radwegs ist ebenfalls erfolgt. Dieser endet zum aktuellen Planungsstand in Preilack, mit Anbindung an das örtliche und nicht an das überregionale Radnetz.

Zur Verbesserung der Verkehrsbeziehungen zwischen den Tagebaurandgemeinden werden zusätzliche Straßenanbindungen durch die ehemaligen Tagebauflächen

entstehen. Durch den Braunkohlenbergbau wurden bestehende Straßenverbindungen im Abbaugbiet unterbrochen und Ersatztrassen eingerichtet, welche eine deutlich längere Weganbindung zwischen den Gemeinden bedeutet hat. Folgende Verbindungen sollen hierbei wiederhergestellt werden:

- Grötsch – Mulknitz
- Heinersbrück – Briesnig
- Heinersbrück – Grieben

In einer Variantenuntersuchung (s. Abb. 4) wird folgende Trassenführung vom Amt präferiert und als solche dargestellt.

*„Bei der von den Kommunen bevorzugten Variante ist der Eingriff in die Renaturierungsfläche [bei der Malxe] wesentlich geringer. Des Weiteren haben sich die Kommunen daraufhin verständigt, den geringen Zwischenraum zwischen der Bundesstraße 97 und dem Heinersbrücker See für eine mögliche touristische Nachnutzung freizuhalten, da es sich hierbei um die gewachsene Seite handelt.*

*Die Gemeinde Heinersbrück hat immer um eine Badestelle an der Malxe gekämpft und ist natürlich jetzt mit dem 3-Seen-Konzept mit dem Heinersbrücker See sehr zufrieden und möchte diesen auch touristisch nutzen. Mit einer zusätzlichen Straße zw. dem See und der B 97 ist keine touristische Nutzung möglich. Der See könnte auch noch etwas nach Süden verschoben werden, um eine gefälligere Abbindung der Straße an die schon vorhandene Kreuzung zu ermöglichen.“ (Auszug Stellungnahme Amt Peitz zum Zielabweichungsverfahren ABP TB Jänschwalde)*

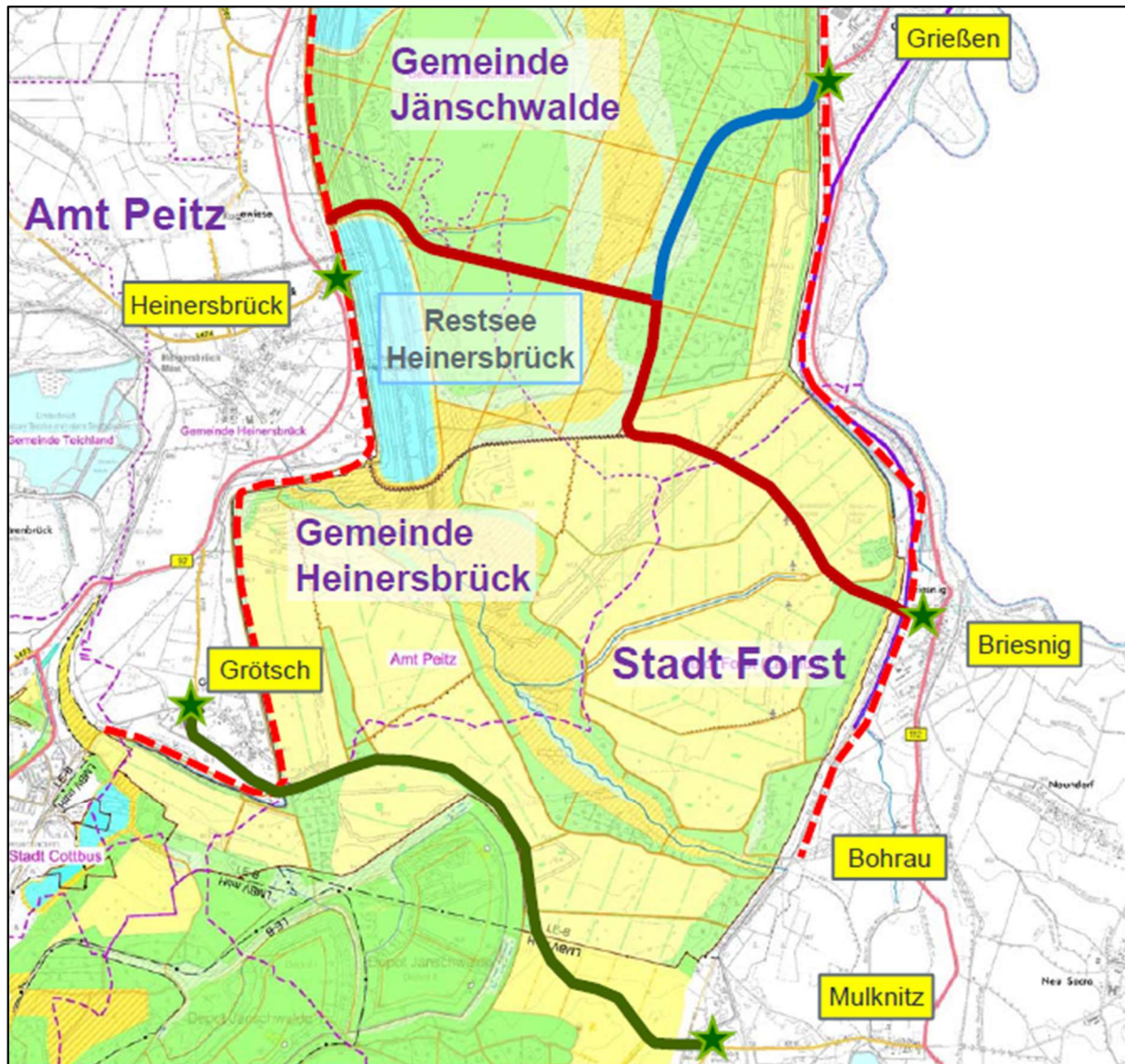


Abbildung 4: Wiederherstellung Verkehrswege zwischen den Tagebaugemeinden (Quelle: LEAG 2023)

#### 4.2.4 Flächen für Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit den wichtigen Bedarfsgütern Strom, Gas, Wärme und Wasser ist ebenso wie die Entsorgung von Abwasser und Abfallstoffen als Teil der allgemeinen Daseinsvorsorge eine Aufgabe der öffentlichen Hand. Vor diesem Hintergrund werden im FNP die Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen dargestellt bzw. nachrichtlich übernommen, die Teil des übergeordneten bzw. Hauptver- und entsorgungsnetzes des Amtes Peitz sind.

Durch das gesamte Amtsgebiet verlaufen Hochspannungsleitungen.

Eine tabellarische Zusammenstellung aller flächigen Ver- und Entsorgungsanlagen im gesamten Amt erfolgt im Anhang 10.2.

#### 4.2.5 Grünflächen

Nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB können im GFNP Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze sowie Friedhöfe dargestellt werden. Diese Aufzählung ist nur beispielhaft, im Einzelfall kann es städtebaulich erforderlich sein, weitere Zweckbestimmungen für einzelne Grünflächen festzulegen. Einer Konkretisierung der Funktion der Grünfläche bedarf es zur Verdeutlichung der planerischen Konzeption grundsätzlich immer.

Im GFNP werden öffentliche Grünflächen mit ihrer Zweckbestimmung (Symbol) dargestellt. Die Zweckbestimmungen sind:

- Sportplatz
- Dauerkleingärten
- Badestelle
- Reitsportplatz
- Friedhof
- Spielplatz
- Parkanlage
- Zeltplatz
- Aussichtsturm
- Naturlehrpfad

Nur im Einzelfall kann auf eine Zweckbestimmung verzichtet werden. Diese Grünflächen sind dann lediglich als begrünte Flächen ohne konkrete Nutzung bzw. als Abstandsgrün zu verstehen. Private Grünflächen sind auch ohne Zweckbestimmung dargestellt.

Unter diese Ausnahmeregelung fallen sämtliche Grünflächen, denen „nur“ eine Schutz- bzw. Trennfunktion zwischen verschiedenen baulichen bzw. verkehrlichen Nutzungen zukommt oder die als Grünverbindung dienen.

#### 4.2.6 Wasserflächen

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB können im FNP Wasserflächen, Häfen und für die Wasserwirtschaft vorgesehene Flächen sowie Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind, dargestellt werden. Als Wasserfläche gelten einerseits die natürlichen Oberflächengewässer wie Flüsse, Bäche sowie Seen und andererseits die künstlichen Oberflächengewässer, zu denen z. B. Kanäle gehören. Sie stellen wichtige Landschaftselemente dar und fungieren als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Neben ihrer wasserwirtschaftlichen und ökologischen Funktion dienen sie auch Naherholungszwecken.

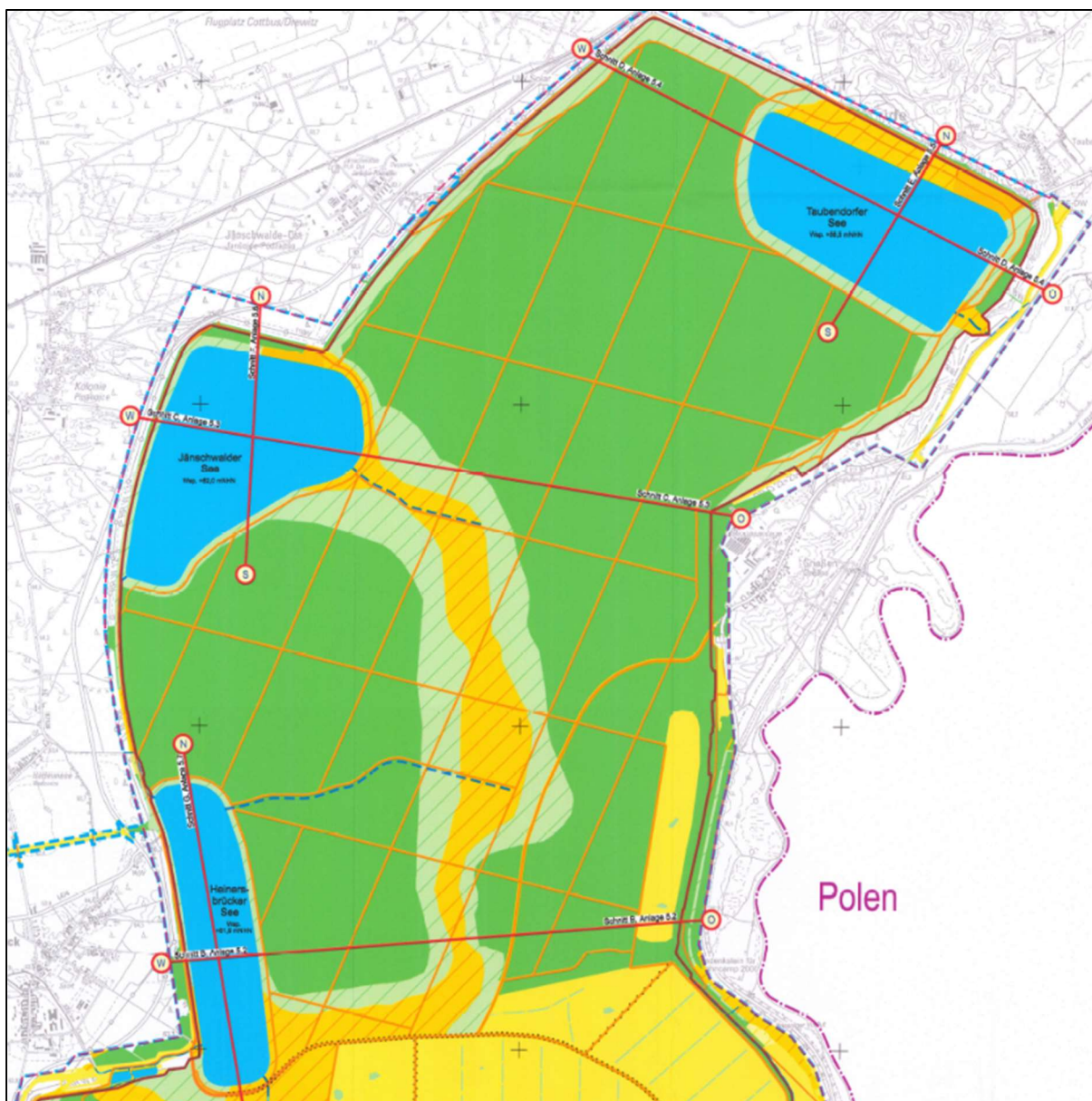


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Abschlussbetriebsplan: Die Bergbaufolgelandschaft mit den drei Seen (Quelle: LEAG 2023 (a))

Das Konzept zur Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Tagebaus Jänschwalde (s. Abb. 5) sieht die Schaffung von drei Bergbaufolgeseen vor: den Taubendorfer See (Nordosten), den Jänschwalder See (Mitte Westen) und den Heinersbrücker See (Südwesten).

Zusätzlich dargestellt im Plan sind die Peitzer Teichlandschaft, der Cottbuser Ostsee sowie kleine Stehgewässer und Flüsse (Malxe und Neiße).

In Anlehnung an ihren vorbergbaulichen Verlauf wird die Malxe in die Bergbaufolgelandschaft integriert und an die Altläufe bei Bohrau und Heinersbrück (s. Abb. 6) angeschlossen.

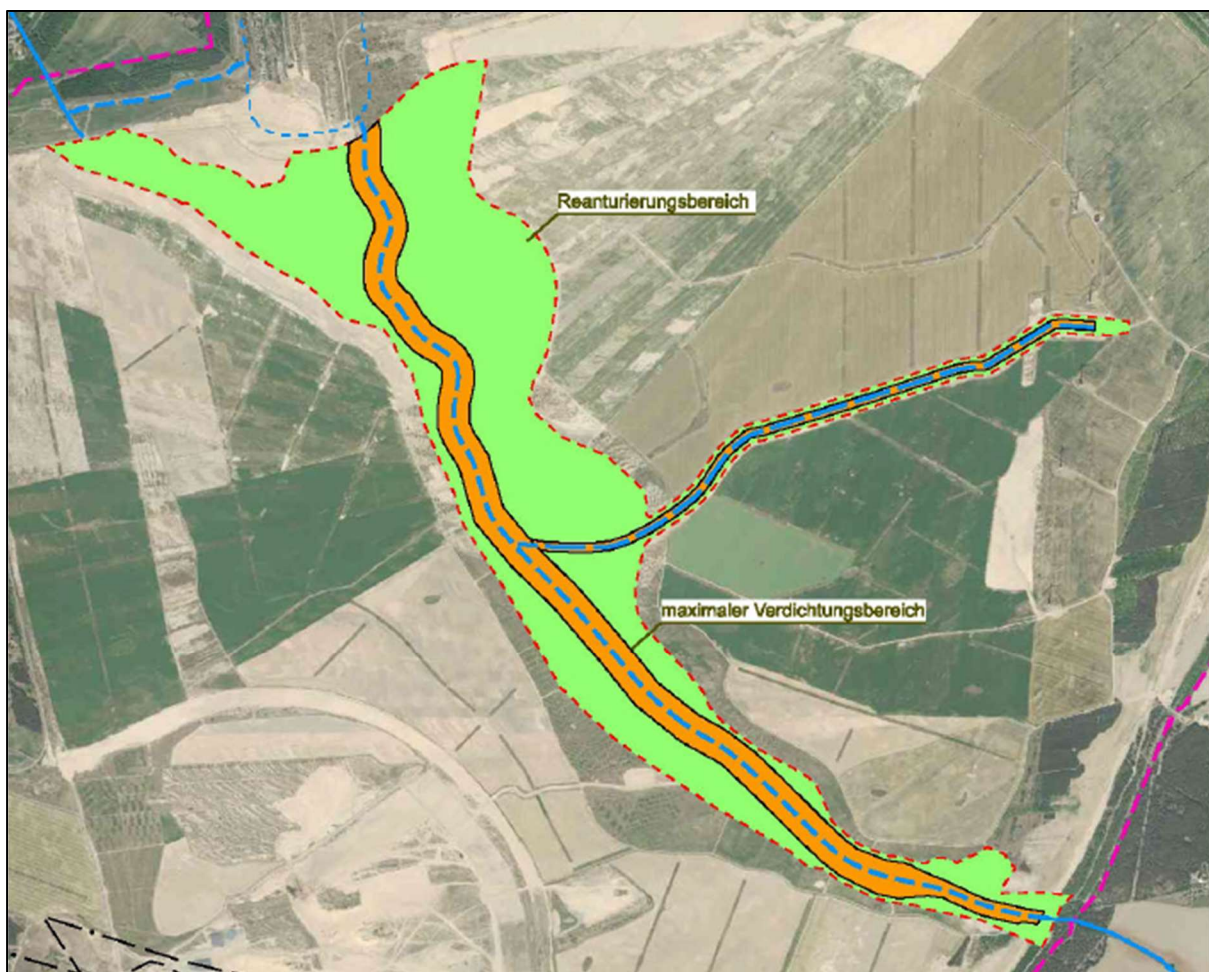


Abbildung 6 Geplanter Verlauf der Malxe mit Verdichtungs- (orange) und Reaturierungsbereich (grün) (Quelle: LEAG 2023 (a))

Seit den 1980er Jahren sind die beiden Läufe der Malxe durch den Aufschluss des ehemaligen Tagebaus Jänschwalde getrennt. Durch die Ende 2023 erfolgte Betriebseinstellung des Tagebaus Jänschwalde soll auch der Unterlauf der Malxe, welcher von



Ost (bei Heinersbrück) gen West (südlich von Drachhausen) durch das Plangebiet verläuft, wieder mit dem Oberlauf verbunden werden.

Ebenso dargestellt ist das Wasserschutzgebiet mit seinen drei verschiedenen Schutzgebietszonen nordöstlich von Peitz. Außerdem gekennzeichnet ist der Hafen in Neuendorf am Cottbuser Ostsee.

Um die Lesbarkeit der zeichnerischen Darstellung des FNPs zu gewährleisten, werden von den Fließgewässern nur die Hauptgewässer dargestellt. Die Nebengewässer (kleine Kanäle sowie Gräben) werden aufgrund ihrer geringen Flächenausdehnung und ihrer vergleichsweise untergeordneten Funktion nicht zeichnerisch dargestellt.

#### 4.2.7 Flächen für Landwirtschaft und Wald

Landwirtschaft ist im Sinne des BauGB insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei (vgl. § 201 BauGB). Flächen, die diesen Nutzungen dienen, können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes (vgl. § 2 Abs. 1 BWaldG) ist jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen. Diese Flächen können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 b) BauGB als Wald im FNP dargestellt werden. Nicht als Wald zu werten sind hingegen kleinere Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder mit Hecken bestockt sind oder als Baumschulen verwendet werden.

Dargestellt im FNP werden landwirtschaftlich genutzte Flächen, Waldflächen sowie Waldflächen mit der Zweckbestimmung Erholungswald (Erlebnispark Teichland). Ergänzend dargestellt ist eine Entwicklungsfläche für den Erlebnispark.

Weitere differenzierte Darstellungen für landwirtschaftliche Flächen (dazu gehören Acker-, Wiesen- und Ödlandflächen) sowie für Waldflächen werden im FNP nicht vorgenommen.

#### 4.2.8 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Dargestellt sind vier verschiedene Schutzgebietsarten, welche das Gebiet maßgeblich prägen. Dazu zählen:

- Naturschutzgebiete (NSG)
- Landschaftsschutzgebiete (LSG)
- Europäische Vogelschutzgebiete (SPA: Special Protected Areas)
- Flora-Fauna-Habitate (FFH)

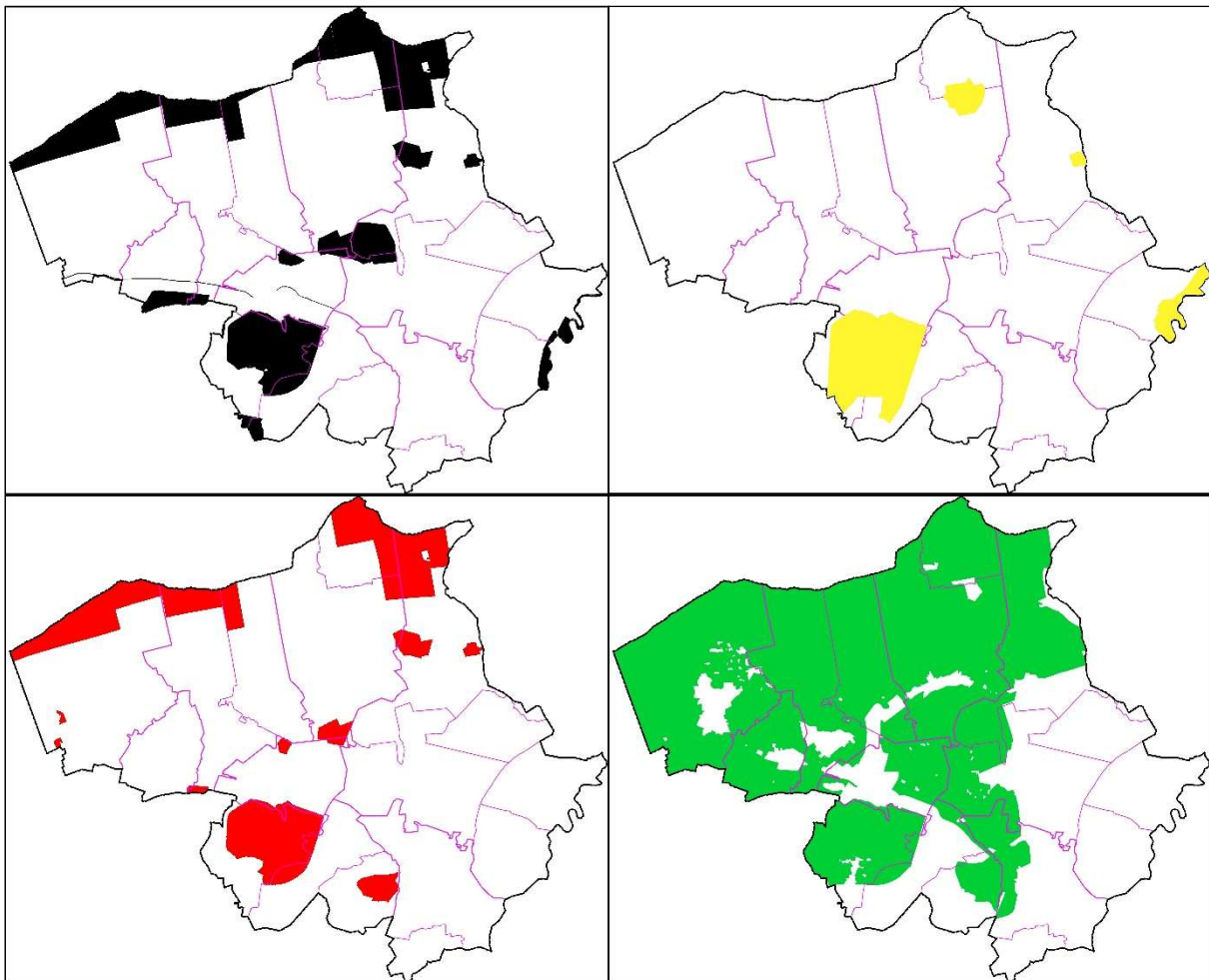


Abbildung 7: Schutzgebiete im Amtsgebiet mit allen Gemarkungen, schwarz: FFH; gelb: LSG; rot: NSG; grün: SPA, eigene Darstellung

Viele Flächen im Amtsgebiet sind außerdem von mehreren Schutzgebieten überdeckt. Dies ist vor allem an der Peitzer Teichlandschaft zu sehen, welche von allen vier dargestellten Schutzgebieten überdeckt sind (s. Abb. 7).

Hinsichtlich des Naturschutzgebiets „Peitzer Teiche mit dem Teichgebiet Bärenbrück und Laßzinswiesen“ herrscht eine unsichere Rechtslage. Es ist keine Rechtsverordnung (RechtsVO) vorhanden, sondern vielmehr eine Verfügung der

Bezirksverwaltungsbehörde Cottbus aus dem Jahre 1990, welche jedoch nie in geltendes Recht übergeleitet wurde. Es handelt sich hierbei wohl nur um eine einstweilige Sicherung, welche auf 4 Jahre begrenzt war.

Ein förmliches Verfahren in den Jahren 1994/95, durch welches u. a. auch das betroffene NSG durch den Erlass von Verordnungen festgesetzt werden sollte, wurde durch das damalige MUNR (Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung) eingeleitet, aber nicht fortgeführt.

Aktuell wird dieses NSG in viele übergeordneten Planungen auch als Naturschutzgebiet dargestellt, weswegen diese Vorgehensweise auch im GFNP teils fortgeführt wird. Es ist ein neues Planzeichen ohne Normcharakter für das NSG erstellt worden, welches für ein NSG ohne RechtsVO steht.

#### 4.2.9 Flächen mit Regelungen für den Denkmalschutz

In der Planzeichnung werden alle Boden-, Bau- und Naturdenkmale im Amtsgebiet dargestellt. Eine tabellarische Zusammenstellung aller bekannten Denkmale jeder Gemeinde erfolgt im Anhang 10.3-10.5.

#### 4.2.10 Sonstige Planzeichen

Dargestellt sind alle Flächen, welche im Altlastenkataster der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße registriert sind. Dies sind einerseits bereits sanierte Altlastenstandorte, altlastenverdächtige Flächen und auch bestätigte Altlastenflächen. Wenn auf einer kleinen Fläche viele Altlastenstandorte registriert sind, wurden diese in der Planzeichnung mit einer Randsignatur zusammengefasst. Eine Zusammenstellung aller Altlastenstandorte mit zugehöriger ID aus dem Altlastenkataster erfolgt im Laufe der Entwurfserarbeitung im Anhang.

Außerdem als sonstige Planzeichen dargestellt ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs sowie eine Knötchenlinie, welche unterschiedliche Nutzungen gleicher Art voneinander abgrenzt. Dies ist der Fall im Erlebnispark Teichland bei der unterschiedlichen Nutzung der Waldflächen.

#### 4.2.11 Flächen ohne Normcharakter

Des Weiteren dargestellt sind folgende Flächen:

- Untersuchungsraum Umfahrungsstraße Peitz

Eine Umfahrungsstraße, welche südlich von Peitz von der B168 abzweigt, um die Innenstadt verkehrlich zu entlasten. Zwischen Peitz und Turnow wird der Verkehr wieder auf die B168 in Richtung Lieberose geleitet.

- Hauptverkehrsstraße (geplant)

Mit Entstehung der Bergbaufolgelandschaft kann eine bessere Verbindung (Grötsch-Mulknitz und Heinersbrück-Grießen/Briesnig) durch die ehemaligen Tagebauflächen hergestellt werden

- H<sub>2</sub>-Trasse (geplant)

Für den Transport von Wasserstoff in Südbrandenburg ist aktuell ein (Aus-)Bau von H<sub>2</sub>-Trassen in Planung. Bislang sind keine lagegenauen Pläne vorhanden. Der Verlauf der Trasse im Plan ist nur als Skizze zu verstehen. Die aktuellen Planungen sehen einen Ausbau bis 2030 (Trasse entlang der polnischen Grenze) und 2035 (Trasse quer durch das Plangebiet) vor.

- Flächen mit Hochwassergefahr (HQ100, HQ30 und HQ10)

Es sind drei verschiedene Hochwassergefahrsignaturen dargestellt. Die Zahl der Kategorie sagt immer die Häufigkeit eines Hochwasserereignisses aus. HQ 100 sind Extremereignisse, welche extrem selten ca. alle 100 Jahre eintreten. HQ30 sind sehr große Hochwasserereignisse welche sehr selten ca. alle 30 Jahre stattfinden und HQ10 sind mittlere Hochwasserereignisse (Aufkommen ca. alle 10 Jahre). Die Hochwassergefahrengelände befinden sich um die Flüsse Malxe (s. Abb. 8) und Neiße (s. Abb. 9).

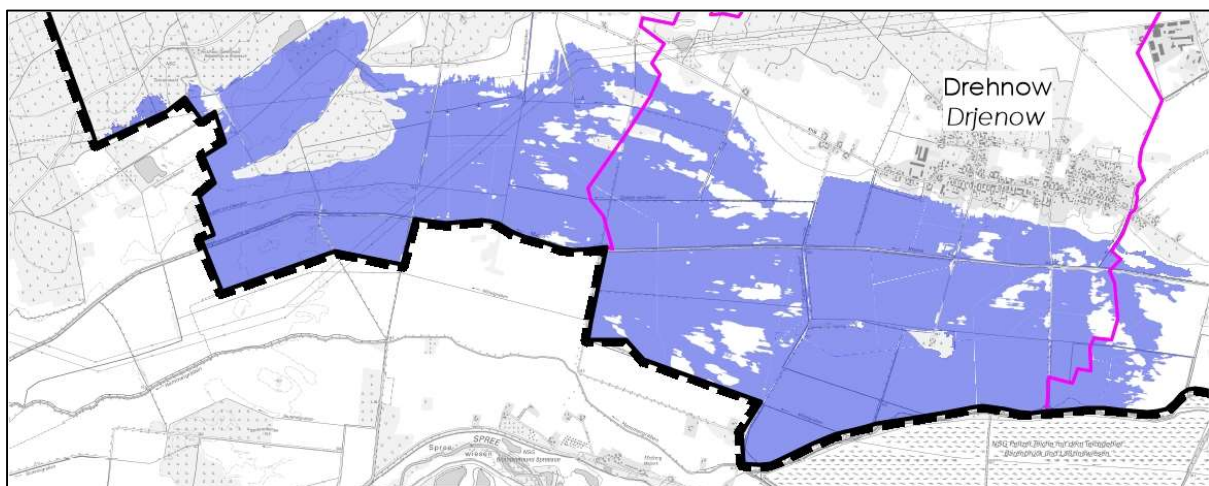


Abbildung 8 Hochwasserrisikogebiete (HQ100) in Drehnow, eigene Darstellung

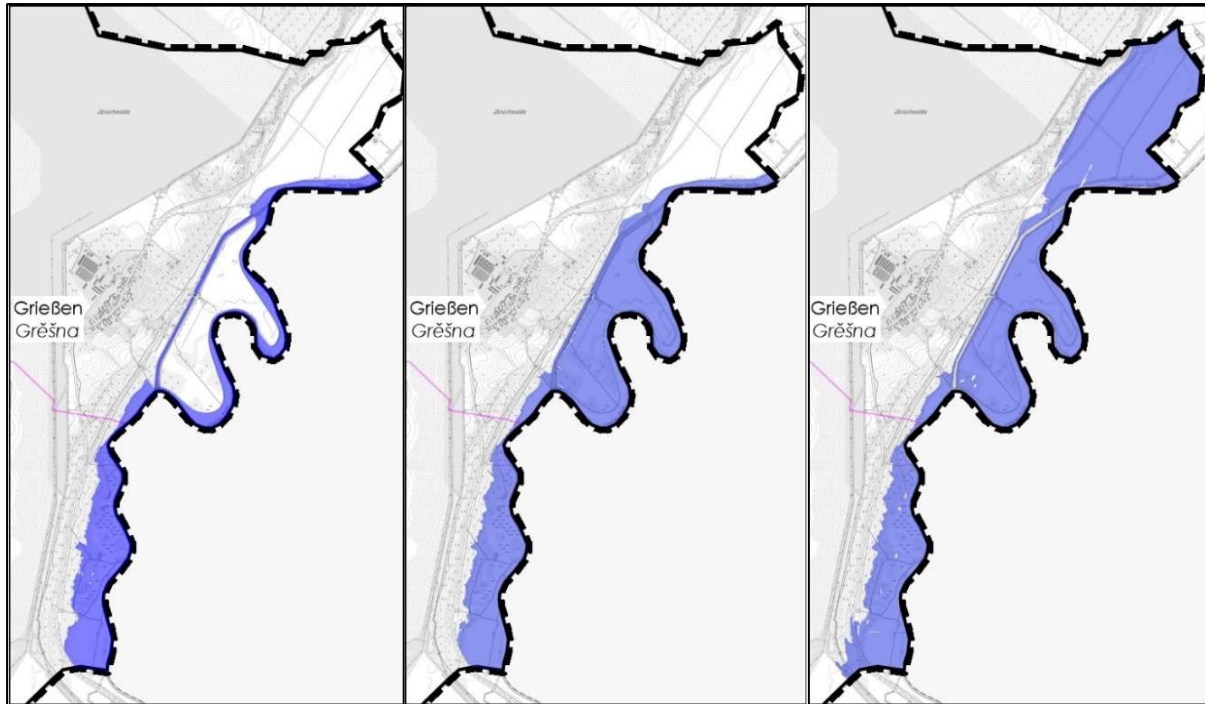


Abbildung 9 Hochwasserrisikogebiete in Jänschwalde (von links nach rechts: HQ10, HQ30 und HQ100), eigene Darstellung

- Wohnanlagen im Außenbereich

Einzelne Wohngrundstücke, die im Außenbereich liegen, sind als Wohnanlagen im Außenbereich dargestellt. Die Darstellung bedeutet nicht, dass diese Flächen dem Innenbereich zugeordnet werden. Sie bleiben Außenbereichsflächen im Sinne des § 35 BauGB. Auch in Zukunft sind Vorhaben unzulässig, wenn öffentliche Belange entgegenstehen.

Mit der Darstellung im GFNP wird nicht die Verfestigung und die Entwicklung der betroffenen Splitterflächen verfolgt. Es besteht somit kein Widerspruch zur Landesplanung. Ziel ist es, den Bestandsschutz der entsprechenden Wohnanlagen zu stärken und größere Rechtssicherheit zu erreichen. Wenn die bebauten Grundstücke in der umgebenden Flächennutzung (Wald oder Fläche für Landwirtschaft) untergehen, bedeutet das für die betroffenen Bürger\*innen, dass sie ungewollten Erschwernissen ausgesetzt sind. Baugenehmigungen nach § 35 BauGB würden z. B. der Darstellung im GFNP entgegenstehen.

Das soll mit der Kennzeichnung verhindert werden. Eine „Erleichterung“ entsteht also lediglich im Hinblick auf § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB. Die Baugenehmigungsbehörde kann Vorhaben zustimmen, wenn andere Belange nicht beeinträchtigt werden. Weiterhin können nur auf dieser Basis bei Bedarf Außenbereichssatzungen aufgestellt werden.

- Gemeindegrenzen und Gemarkungsgrenzen  
Im gesamten GFNP sind alle Gemeindegrenzen und Gemarkungsgrenzen dargestellt. In den FNPs der einzelnen Gemeinden sind diese Grenzen der Geltungsbereich.
- Sicherheitslinie Tagebau Jänschwalde  
Die Sicherheitslinie des Tagebaus Jänschwalde stellt die Flächen aus dem Abschlussbetriebsplan des Tagebaus dar. Hier entfalten die bergbaulichen Tätigkeiten ihre Wirkung. Innerhalb dieser Flächen sind bis zur Entlassung aus dem Bergrecht nur vorbereitende Planungen zulässig
- Vorrangflächen für die Gewinnung von oberflächennahen Rohstoffen  
Im Plan dargestellt sind die vier Vorrangflächen VR18, VR 19, VR21 und VR22 aus dem Sachlichen Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe".
- Windkraftanlagen und Windeignungsgebiete  
Aktuelle Windkraftanlagen sind mit einem Symbol lagegenau dargestellt. Zusätzlich werden die Potenzialflächen für Windkraft aus dem Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung (aktuell Entwurf) übernommen.
- Gewässer- und Verkehrsflächen mit erhöhter Relevanz außerhalb des Plangebiets  
Dargestellt sind Flächen außerhalb des Plangebiets, welche eine Relevanz für die Planungen im Plangebiet haben. Der überwiegende Teil des nördlichen Bergbaufolgesees (Taubendorfer See) befindet sich außerhalb des Amtes Peitz wie auch der Cottbuser Ostsee.  
Die Bahnstrecken außerhalb des Plangebiets zeigen die Anbindung nach Cottbus und Frankfurt (Oder).  
Hauptverkehrsstraßen wie die geplanten Ortsverbindungen innerhalb der Bergbaufolgelandschaft sowie der Untersuchungsraum für die Umfahrungsstraße Peitz verlaufen teils auch außerhalb des Plangebiets.

#### 4.2.12 Geplante Wohnbauflächen in den Gemeinden des Amtes

Um der Landesplanung zu entsprechen und die Eigenentwicklungsoption (EEO) der Gemeinden gemäß Z 5.5 des LEP-HR nicht zu überschreiten, wurde eine Auflistung aller geplanten Flächen mit potenzieller Wohnbebauung (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) für die einzelnen Gemeinden angefertigt und ein zusätzlicher Steckbrief erstellt, welcher die Größe und Charakteristika der Fläche benennt.

Die EEO ist abhängig von der Einwohnerzahl einer Gemeinde/Stadt und wird zum Stichtag 31.12.2018 gemessen. Dann wird entsprechend der Formel

$$1 \text{ ha} / 1.000 \text{ Einwohner*innen auf 10 Jahre}$$

das Erweiterungspotenzial bestimmt. Erfolgt in der Regionalplanung eine Festlegung als Grundfunktionaler Schwerpunkt gemäß Z 3.3 LEP HR greift eine Wachstumsreserve entsprechend Z 5.7 LEP HR in einem Umfang von 2 ha / 1.000 EW auf 10 Jahre. Dies ist der Fall für die Stadt Peitz.

Daraus ergeben sich die folgenden EEO für die Gemeinden im Amt.

- Drachhausen            0,9 ha
- Turnow-Preilack        1,2 ha
- Tauer                    0,7 ha
- Jänschwalde            1,6 ha
- Drehnow                0,6 ha
- Teichland               1,1 ha
- Heinersbrück          0,6 ha
- Peitz                    13,2 ha (4,4 ha EEO und 8,8 ha Wachstumsreserve)

## 4.3 Darstellungen des FNP für die Gemeinde Drachhausen

Einen rechtsgültigen FNP hat die Gemeinde Drachhausen nicht. Seit 1998 gilt eine Klärstellungssatzung (Ergänzung 2022) welche die bebauten Ortsteile darstellt. Es werden folgende Flächen und Nutzungen dargestellt:

### 4.3.1 Bauflächen

Alle Flächen sind entsprechend der aktuellen Bebauung dargestellt.

#### Wohnbauflächen

Es werden ergänzend dazu folgenden B-Pläne dargestellt:

- B-Plan „Sand-Kugelfang“, in Kraft getreten am 25.03.2009 (Art der baulichen Nutzung: allg. Wohngebiet)
- B-Plan „Am Auenrand“, in Kraft getreten am 28.11.2012 (Art der baulichen Nutzung: allg. Wohngebiet und Mischgebiet)
- B-Plan „An der Dorfstraße“, in Kraft getreten am 25.05.2022 (Art der baulichen Nutzung: allg. Wohngebiet)

#### Gemischte Bauflächen

Es wird ergänzend dazu folgender B-Plan dargestellt:

- B-Plan „Am Auenrand“, in Kraft getreten am 28.11.2012 (Art der baulichen Nutzung: allg. Wohngebiet und Mischgebiet)

#### Sondergebiete

Zusätzlich zu den Wohnbauflächen, wird auch ein Sondergebiet dargestellt. Dabei handelt es sich um ein Sondergebiet im Süden von Drachhausen mit der Zweckbestimmung Tierzucht.



#### 4.3.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Folgende Gemeinbedarfsflächen mit ihren Zweckbestimmungen werden im FNP dargestellt:

*Tabelle 5: Gemeinbedarfsflächen in der Gemeinde Drachhausen*

Zweckbestimmung	Bezeichnung	Adresse
Soziales	KITA Regenbogen	Sand 101a, 03185 Drachhausen
Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr	L50, 03185 Drachhausen
Kirche	Kirche	Dorfstraße 58a, 03185 Drachhausen
Kultur	Museum "Kólasko" / Gemeindezentrum	Dorfstraße 40, 03185 Drachhausen

#### 4.3.3 Verkehrsflächen

Durch die Gemeinde Drachhausen verläuft von West gen Ost die Landesstraße L50, die weiter Richtung Kolkwitz bzw. auf die B 168 führt. Von Süden schließt die Kreisstraße K7138 an, welche Anschluss an die L50 bzw. die B168 hat.

#### 4.3.4 Flächen für Ver- und Entsorgung

In der Gemeinde Drachhausen gibt es abgesehen der oberirdischen Stromleitungen keine Ver- oder Entsorgungsanlagen.

#### 4.3.5 Grünflächen

In westlicher Siedlungslage entlang der Landesstraße 50 befindet sich der Friedhof der Gemeinde Drachhausen. Nordöstlich gelegen befinden sich zwei Sportplätze mit einem angrenzenden Spielplatz.

#### 4.3.6 Wasserflächen

Im Süden der Gemeinde Drachhausen verläuft der Fluss Malxe.

Darüber hinaus gibt es einzelne kleine Stehgewässer im südlichen und nördlichen Bereich der Gemeinde im Wald.

#### 4.3.7 Flächen für Landwirtschaft und Wald

Die Gemeinde Drachhausen ist geprägt von einem dichten Waldgebiet, welches den Ortskern fast vollkommen umschließt. Im Norden der Gemeinde grenzt eine landwirtschaftliche Nutzfläche an, welche zum Gebiet der „Lieberoser Heide“ zählt.

#### 4.3.8 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Ortslage Drachhausen ist nahezu vollständig von einem SPA-Gebiet umgeben. Ausnahmen sind die bereits überbauten Bereiche. Darüber hinaus befinden sich folgende Naturschutzgebiete (NSG) und Flora-Fauna-Habitate (FFH) in der Gemeinde:

Tabelle 6: Schutzgebiete in der Gemeinde Drachhausen

Bezeichnung	Gebietsart
Lieberoser Endmoräne	NSG
Tannenwald	NSG
Spreewald und Lieberoser Endmoräne	SPA
Lieberoser Endmoräne und Staakower Läuiche	FFH
Spree	FFH

#### 4.3.9 Flächen mit Regelungen für den Denkmalschutz

Der historische Ortsteil Dorf ist ein Bodendenkmal. Der Ortskern um die Kirche ist eine Gesamtanlage, welche unter Denkmalschutz steht.

Im südlichen Teil des Gemeindegebiets befinden sich mehrere Bodendenkmale.

Eine genaue Auflistung aller Boden- und Baudenkmale erfolgt im Anhang 10.3 und 10.4.

#### 4.3.10 Sonstige Planzeichen

Im Norden der Gemeinde im Wald befindet sich eine große Fläche mit einer erheblichen Altlastenkonzentration. Hier war früher ein militärischer Übungsplatz. Darüber hinaus gibt es vereinzelte Flächen, welche mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Diese sind innerorts größtenteils auf industriell und gewerblichen genutzten Flächen vorhanden. Hierbei kann es sich einerseits um bestätigte Altlastenstandorte

handeln, als auch um sanierte Altlastenstandorte oder Verdachtsflächen. Eine genaue Auflistung erfolgt im Laufe der Entwurfserarbeitung in einer Liste im Anhang.

#### 4.3.11 Flächen ohne Normcharakter

Im Süden der Gemeinde stehen drei Windkraftanlagen. Diese befinden sich im Hochwasserrisikogebiet mit einer extrem seltenen Hochwasserwahrscheinlichkeit (HQ100).

In der Gemeinde Drachhausen gibt es mehrere Wohnanlagen im Außenbereich. Die Darstellung bedeutet nicht, dass diese Flächen dem Innenbereich zugeordnet werden. Sie bleiben Außenbereichsflächen im Sinne des § 35 BauGB. Auch in Zukunft sind Vorhaben unzulässig, wenn öffentliche Belange entgegenstehen.

Mit der Darstellung im GFNP wird nicht die Verfestigung und die Entwicklung der betroffenen Splitterflächen verfolgt. Es besteht somit kein Widerspruch zur Landesplanung. Ziel ist es, den Bestandsschutz der entsprechenden Wohnanlagen zu stärken und größere Rechtssicherheit zu erreichen.

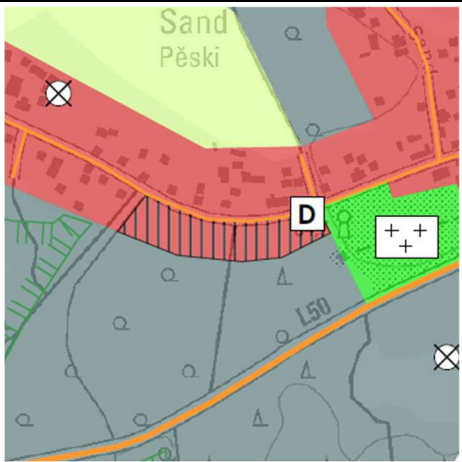
#### 4.3.12 Geplante Wohnbauflächen in der Gemeinde Drachhausen

Drachhausen hatte am 01.01.2019 804 Einwohner\*innen. Daraus ergibt sich eine Eigenentwicklungsoption (EEO) in Höhe von 0,8 ha. Die geplante Fläche hat eine Größe von 0,8 ha und entspricht damit der EEO der Gemeinde.

Folgende Fläche, in der neue Planungen vorrangig umzusetzen sind, wird dargestellt:

Tabelle 7: Geplante Wohnbauflächen in der Gemeinde Drachhausen

Wohnbebauung Sand	
Gemeinde	Drachhausen, OT Sand
Größe	0,8 ha
Aktuelle Nutzung	Wald
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wird primär nach Flächen gesucht, bei denen die Grundstruktur bereits gesichert ist. Das bedeutet, dass nach Flächen gesucht wird, die an bereits bestehende Siedlungskörper anschließen oder eine Lücke zwischen bestehenden Siedlungskörpern darstellen. Besonders in Verbindung mit der Überalterung der Gemeinden besteht ein erhöhter Bedarf die historischen Ortslagen zu sichern, um die (technische) Infrastruktur bestmöglich zu benutzen.

Weitere Kriterien, die in die Bewertung miteingeflossen sind:

- die Größe der Fläche und ob sie im Rahmen der EEO umsetzbar ist,
- der Zustand der Erschließungssituation und ob diese Zuwegung befestigt oder unbefestigt ist
- die aktuelle Nutzung. Für die Aktivierung einer Fläche muss die bisherige Nutzung weichen. Der Aufwand der Vorbereitung der Fläche spielt auch eine Rolle.
- besondere Umstände, wie die Verortung innerhalb eines Schutzgebietes oder die unmittelbare Nähe zu einer dem Wohnen widersprüchlichen Nutzung
- städtebauliche Gründe, wie die Abrundung von bestehenden Siedlungskörpern oder Lückenschließungen

Alle betrachteten Flächen wurden in der folgenden Abbildung bewertet. Für die Bewertung wurde ein Ampelsystem eingeführt.

Flächen mit einer grünen Eignung sind prioritär zu betrachten und sind als „**Planung**“ in der Planzeichnung umgesetzt. Diese Flächen werden für die EEO angerechnet.

Flächen mit einer gelben Eignung sind Flächen mit guten Voraussetzungen für die Zukunft, können aber aktuell nicht direkt umgesetzt werden. Dies liegt zumeist an dem begrenzten Rahmen der EEO. Für eine langfristige Betrachtung (Fortschreibung FNP oder Änderungen in den Vorgaben der Landesplanung bezüglich der EEO) sollen diese Flächen dann betrachtet werden. Somit erfolgt für diese Flächen die Darstellung „**Potenzial**“.

Flächen mit einem roten Kreis bei der Eignung fallen aus der Betrachtung raus. Diese Flächen werden nicht in den Plan übernommen und sind nur in der folgenden Abbildung zur Nachweisführung dargestellt.

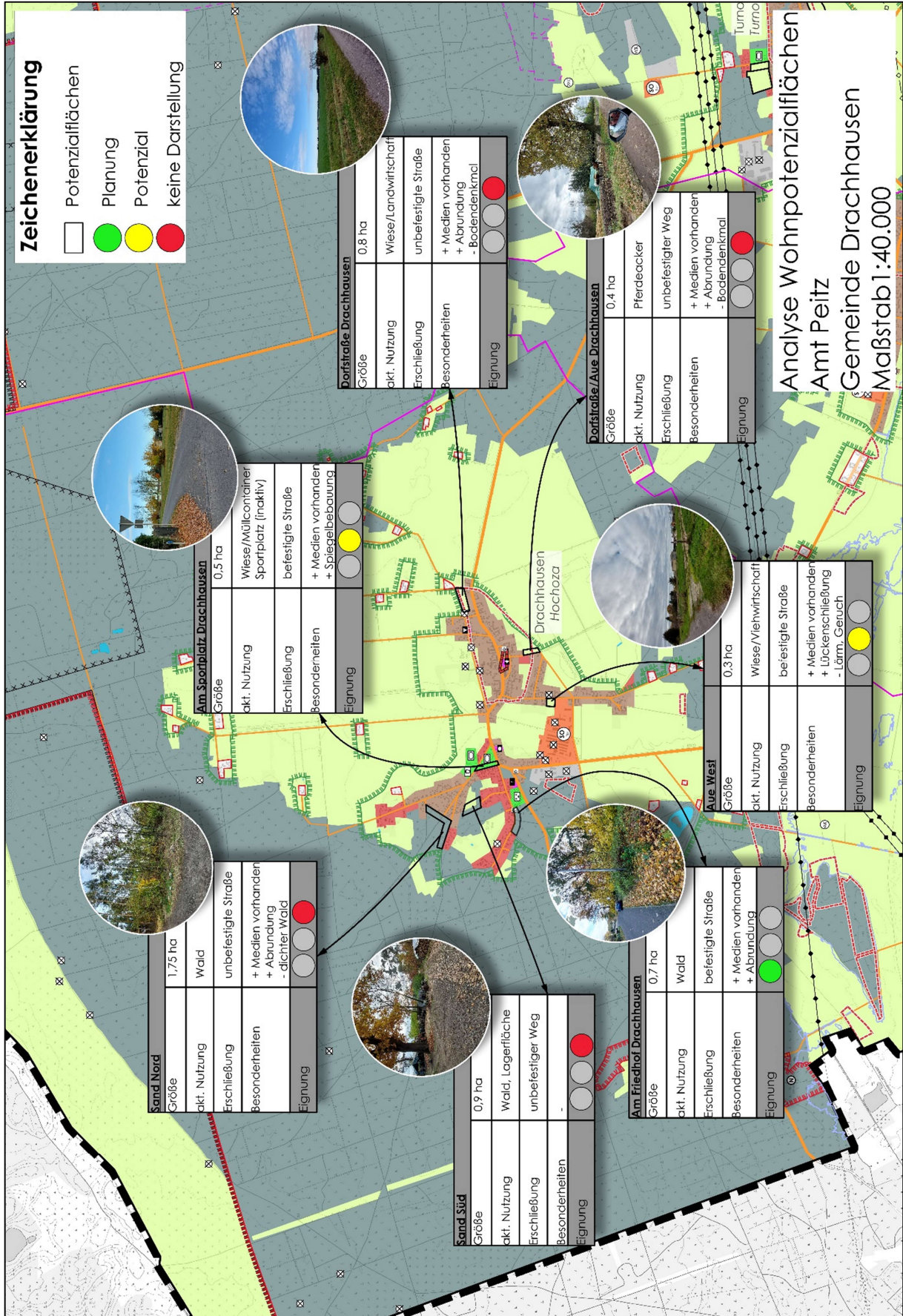

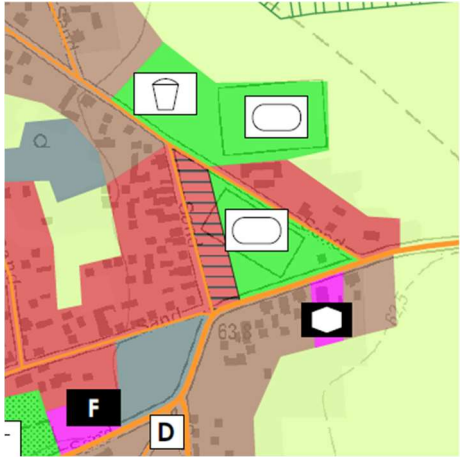


Abbildung 10 Untersuchte Wohnpotenzialflächen in der Gemeinde Drachhausen, eigene Darstellung

4.3.13 weitere Planungen und Potenziale in der Gemeinde Drachhausen

Für die Gemeinde Drachhausen wurden weitere Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen mit der Kategorie „Potenzial“ eingearbeitet. Diese Flächen sind Flächen, die in ortskernnahen Lagen eine Abrundung der bereits vorhandenen baulichen Strukturen darstellen.

Tabelle 8 weitere Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde Drachhausen

Aue		
Gemeinde	Drachhausen, OT Aue	
Größe	0,3 ha	
Aktuelle Nutzung	Wald	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche	
Am Sportplatz		
Gemeinde	Drachhausen, OT Sand	
Größe	0,5 ha	
Aktuelle Nutzung	Sportplatz (inaktiv), Müll-container	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	

## 4.4 Darstellungen des FNP für die Gemeinde Drehnow

Einen rechtsgültigen FNP hat die Gemeinde Drehnow nicht. Es werden folgende Flächen und Nutzungen dargestellt:

### 4.4.1 Bauflächen

Alle Flächen sind entsprechend der aktuellen Bebauung dargestellt.

#### Gemischte Bauflächen

Es wird ergänzend dazu folgender B-Plan dargestellt:

- Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Zimmerei Hannusch“, in Kraft getreten am 29.01.2020 (Art der baulichen Nutzung: Herstellung eines Wohnhauses und zwei gewerblich genutzter Gebäude)

#### Gewerbliche Bauflächen

Es wird ergänzend dazu folgender B-Plan dargestellt:

- B-Plan „Neubau Lagerhalle“, in Kraft getreten am 05.12.2002 (Art der baulichen Nutzung: Lagerhalle)

#### Sondergebiete

Zusätzlich zu den genannten Bauflächen ist auch ein Sondergebiet dargestellt. Dabei handelt es sich um ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tierzucht.

### 4.4.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Folgende Gemeinbedarfsflächen mit ihren Zweckbestimmungen werden im FNP dargestellt:

*Tabelle 9: Gemeinbedarfsflächen in der Gemeinde Drehnow*

Zweckbestimmung	Bezeichnung	Adresse
Soziales	Kita "Wirbelwind"	Hauptstraße 34, 03185 Drehnow
Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr	Hauptstraße 24, 03185 Drehnow
Gemeindezentrum	Gemeindezentrum	Hauptstraße 24, 03185 Drehnow

#### 4.4.3 Verkehrsflächen

Nördlich der Ortslage Drehnow verläuft von West nach Ost die Landesstraße L50, die Richtung Kolkwitz bzw. auf die B168 führt. Die Kreisstraße K7138 verläuft durch die Ortslage und schließt an die L50 bzw. B168 an.

Gleisanlagen sind in Drehnow nicht vorhanden.

Südlich der Ortslage verläuft der Radfernweg „Spreeradweg“.

#### 4.4.4 Flächen für Ver- und Entsorgung

In der Gemeinde Drehnow gibt es abgesehen von oberirdischen Stromleitungen keine Ver- oder Entsorgungsanlagen.

#### 4.4.5 Grünflächen

In nördlicher Siedlungslage, angrenzend zum Wald, befindet sich der Friedhof der Gemeinde Drehnow. Östlich davon, in Ortsrandlage, befindet sich darüber hinaus ein Sportplatz. Er ist Spielstätte des SV Eintracht Drehnow e. V.

#### 4.4.6 Wasserflächen

Südlich der Ortslage Drehnow verläuft der Fluss Malxe.

Darüber hinaus gibt es ein stehendes Gewässer westlich der Ortslage an der K7138 gelegen.

#### 4.4.7 Flächen für Landwirtschaft und Wald

Die Gemeinde Drehnow ist geprägt von landwirtschaftlichen Nutzflächen, welche den Ort fast vollkommen umschließen. Im Nordwesten der Gemeinde grenzt dichter Wald an.



#### 4.4.8 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Ortslage Drehnow ist nahezu vollständig von einem SPA-Gebiet umschlossen. Es befinden sich folgende Naturschutzgebiete (NSG), Europäische Vogelschutzgebiete (SPA) und Flora-Fauna-Habitate (FFH) in der Gemeinde:

Tabelle 10: Schutzgebiete in der Gemeinde Drehnow

Bezeichnung	Gebietsart
Peitzer Teiche mit dem Teichgebiet Bärenbrück und Laßzinswiesen	NSG
Spreewald und Lieberoser Endmoräne	SPA
Peitzer Teiche	FFH
Spree	FFH

Hinsichtlich des Naturschutzgebiets „Peitzer Teiche mit dem Teichgebiet Bärenbrück und Laßzinswiesen“ herrscht eine unsichere Rechtslage. Es ist keine Rechtsverordnung (RechtsVO) vorhanden, sondern vielmehr eine Verfügung der Bezirksverwaltungsbehörde Cottbus aus dem Jahre 1990, welche jedoch nie in geltendes Recht übergeleitet wurde. Es handelt sich hierbei wohl nur um eine einstweilige Sicherung, welche auf 4 Jahre begrenzt war.

Ein förmliches Verfahren in den Jahren 1994/95, durch welches u. a. auch das betroffene NSG durch den Erlass von Verordnungen festgesetzt werden sollte, wurde durch das damalige MUNR (Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung) eingeleitet, aber nicht fortgeführt.

Aktuell wird dieses NSG in viele übergeordneten Planungen auch als Naturschutzgebiet dargestellt, weswegen diese Vorgehensweise auch im GFNP teils fortgeführt wird. Es ist ein neues Planzeichen ohne Normcharakter für das NSG erstellt worden, welches für ein NSG ohne RechtsVO steht.

#### 4.4.9 Flächen mit Regelungen für den Denkmalschutz

Der Ortskern der Gemeinde Drehnow ist ein Bereich mit Bodendenkmalen. Innerhalb dieses Bereichs steht die alte Schule unter Denkmalschutz.

Darüber hinaus befinden sich westlich und südlich der Ortslage einige Naturdenkmäler.

Eine genaue Auflistung aller Boden-, Bau- und Naturdenkmale erfolgt im Anhang 10.3-10.4.

#### 4.4.10 Sonstige Planzeichen

In der Gemeinde Drehnow gibt es vereinzelte Flächen, welche mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Diese sind innerorts in dem Sondergebiet sowie zweimal im Zusammenhang mit Wohnnutzungen anzutreffen. Darüber hinaus gibt es zwei Flächen innerhalb des Waldes. Hierbei kann es sich einerseits um bestätigte Altlastenstandorte handeln, als auch um sanierte Altlastenstandorte oder Verdachtsflächen. Eine genaue Auflistung erfolgt im Laufe der Entwurfserarbeitung in einer Liste im Anhang.

#### 4.4.11 Flächen ohne Normcharakter

Entlang der Malxe verläuft der Spreeradweg.

Darüber hinaus verläuft im südlichen Bereich der Gemeinde die geplante Trasse für den Transport von Wasserstoff (H<sub>2</sub>-Trasse). Bislang sind keine lagegenauen Pläne vorhanden. Die aktuellen Planungen sehen einen Ausbau bis 2035 vor.

Im südlichen Bereich der Gemeinde verläuft ein Hochwassergebiet, das jedoch lediglich mit einer geringen Gefahr (HQ100) bewertet ist (s. Abb. 8).

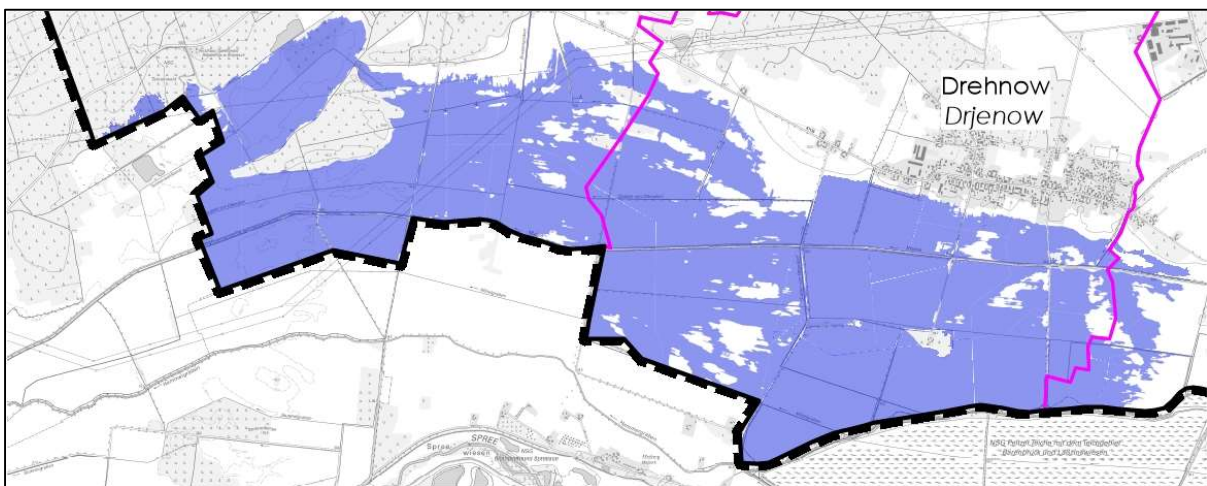


Abbildung 11 Hochwasserrisikogebiete (HQ100) in Drehnow, eigene Darstellung

In der Gemeinde gibt es mehrere Wohnanlagen im Außenbereich. Die Darstellung bedeutet nicht, dass diese Flächen dem Innenbereich zugeordnet werden. Sie bleiben Außenbereichsflächen im Sinne des § 35 BauGB. Auch in Zukunft sind Vorhaben unzulässig, wenn öffentliche Belange entgegenstehen. Mit der Darstellung im FNP wird nicht die Verfestigung und die Entwicklung der betroffenen Splitterflächen verfolgt. Es

besteht somit kein Widerspruch zur Landesplanung. Ziel ist es, den Bestandsschutz der entsprechenden Wohnanlagen zu stärken und größere Rechtssicherheit zu erreichen.

Nördlich der Ortslage befinden sich insgesamt sechs Windkraftanlagen.

#### 4.4.12 Geplante Wohnbauflächen in der Gemeinde Drehnow

Die Gemeinde Drehnow hatte am 01.01.2019 520 Einwohner\*innen. Daraus ergibt sich eine Eigenentwicklungsoption (EEO) in Höhe von 0,52 ha. Die geplante Fläche hat eine Gesamtfläche von 0,6 ha und entspricht damit der EEO der Gemeinde.

Folgende Fläche, in der neue Planungen vorrangig umzusetzen sind, wird dargestellt:

Tabelle 11: Geplante Wohnbauflächen in der Gemeinde Drehnow

Nordweg		
Gemeinde	Drehnow	
Größe	0,3 ha	
Aktuelle Nutzung	Wald	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche	
Drachhausener Weg Süd		
Gemeinde	Drehnow	
Größe	0,4 ha	
Aktuelle Nutzung	Wald	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche	

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wird primär nach Flächen gesucht, bei denen die Grundstruktur bereits gesichert ist. Das bedeutet, dass nach Flächen gesucht wird, die an bereits bestehende Siedlungskörper anschließen oder eine Lücke zwischen bestehenden Siedlungskörpern darstellen. Besonders in Verbindung mit der Überalterung der Gemeinden besteht ein erhöhter Bedarf die historischen Ortslagen zu sichern, um die (technische) Infrastruktur bestmöglich zu benutzen.

Weitere Kriterien, die in die Bewertung miteingeflossen sind:

- die Größe der Fläche und ob sie im Rahmen der EEO umsetzbar ist,
- der Zustand der Erschließungssituation und ob diese Zuwegung befestigt oder unbefestigt ist
- die aktuelle Nutzung. Für die Aktivierung einer Fläche muss die bisherige Nutzung weichen. Der Aufwand der Vorbereitung der Fläche spielt auch eine Rolle.
- besondere Umstände, wie die Verortung innerhalb eines Schutzgebietes oder die unmittelbare Nähe zu einer dem Wohnen widersprüchlichen Nutzung
- städtebauliche Gründe, wie die Abrundung von bestehenden Siedlungskörpern oder Lückenschließungen

Alle betrachteten Flächen wurden in der folgenden Abbildung bewertet. Für die Bewertung wurde ein Ampelsystem eingeführt.

Flächen mit einer grünen Eignung sind prioritär zu betrachten und sind als „**Planung**“ in der Planzeichnung umgesetzt. Diese Flächen werden für die EEO angerechnet.

Flächen mit einer gelben Eignung sind Flächen mit guten Voraussetzungen für die Zukunft, können aber aktuell nicht direkt umgesetzt werden. Dies liegt zumeist an dem begrenzten Rahmen der EEO. Für eine langfristige Betrachtung (Fortschreibung FNP oder Änderungen in den Vorgaben der Landesplanung bezüglich der EEO) sollen diese Flächen dann betrachtet werden. Somit erfolgt für diese Flächen die Darstellung „**Potenzial**“.

Flächen mit einem roten Kreis bei der Eignung fallen aus der Betrachtung raus. Diese Flächen werden nicht in den Plan übernommen und sind nur in der folgenden Abbildung zur Nachweisführung dargestellt.

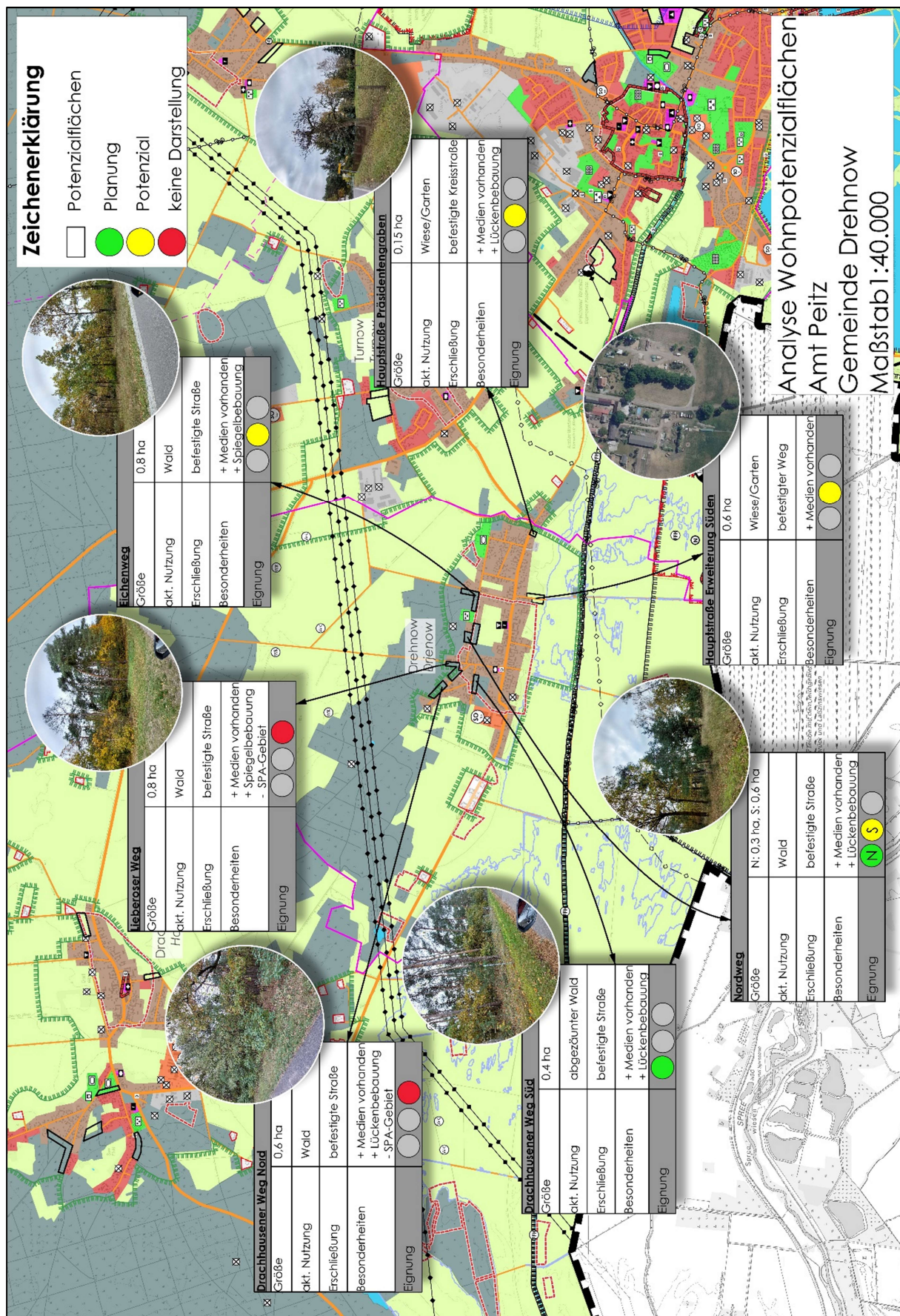


Abbildung 12 Untersuchte Wohnpotenzialflächen in der Gemeinde Drehnów, eigene Darstellung

4.4.13 weitere Planungen und Potenziale in der Gemeinde Drehnow

Für die Gemeinde Drehnow wurden weitere gemischte Bauflächen mit der Kategorie „Potenzial“ eingearbeitet. Diese Flächen sind Flächen, die in ortskernnahen Lagen eine Abrundung der bereits vorhandenen baulichen Strukturen darstellen oder vorhandene Lücken schließen.

Tabelle 12 weitere Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde Drehnow

Nordweg 2		
Gemeinde	Drehnow	
Größe	0,6 ha	
Aktuelle Nutzung	Wald	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche	
Eichenweg		
Gemeinde	Drehnow	
Größe	0,8 ha	
Aktuelle Nutzung	Wald	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche	

Hauptstraße Erweiterung Süden		
Gemeinde	Drehnow	
Größe	0,6 ha	
Aktuelle Nutzung	Wiese, Garten	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche	
Hauptstraße Präsidentengraben Drehnow		
Gemeinde	Drehnow	
Größe	0,15 ha	
Aktuelle Nutzung	Wiese, Garten	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche	

Für die Erweiterung einer bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung ist eine kleine Erweiterungsfläche als Planungsfläche dargestellt.

Tabelle 13 sonstige Flächenpotenziale in der Gemeinde Drehnow

Gewerbeerweiterung	
Gemeinde	Drehnow
Größe	0,6 ha
Aktuelle Nutzung	Acker, Landwirtschaft
Geplante Nutzung	Gewerbliche Baufläche



The map shows a geographical area with various land uses. A yellow circle highlights a specific plot of land, which is currently used for agriculture but is planned for commercial expansion. The map includes labels for 'Zentrum' (center) and 'Drehnow'. A road labeled 'Bismarckstraße' is visible, along with a river or stream. The highlighted area is situated near a residential or commercial area, as indicated by the brown and grey patterns on the map.



## 4.5 Darstellungen des FNP für die Gemeinde Heinersbrück

Heinersbrück hat keinen rechtsgültigen FNP. Die Bauflächen werden entsprechend der Darstellung aus der Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1997 dargestellt. Es werden folgende Flächen und Nutzungen dargestellt:

### 4.5.1 Bauflächen

Alle Flächen sind entsprechend der aktuellen Bebauung dargestellt.

#### Wohnbauflächen

Es wird ergänzend dazu folgender B-Plan dargestellt:

- B-Plan „Forster Straße“, in Kraft getreten am 19.01.2000 (Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet)
- B-Plan „Bebauungsplan Eigenheimsiedlung „Schertkin“, in Kraft getreten am 10.04.2003 (Art der baulichen Nutzung: Kleinsiedlungsgebiet; Allgemeines Wohngebiet)

#### Gewerbliche Bauflächen

Es werden ergänzend dazu folgende B-Pläne dargestellt:

- B-Plan „Stuhlkontor Hauptstraße 34b“, in Kraft getreten am 08.11.2006 (Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet)
- B-Plan „Stuhlkontor II Peitzer Straße 16“, in Kraft getreten am 04.05.2011, 1. Änderung am 24.03.2016 (Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet)

#### 4.5.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Folgende Gemeinbedarfsflächen mit ihren Zweckbestimmungen werden im FNP dargestellt:

Tabelle 14: Gemeinbedarfsflächen in der Gemeinde Heinersbrück

Zweckbestimmung	Bezeichnung	Adresse
Soziales	KITA-Kinderhort	Hauptstraße 2, 03185 Heinersbrück
Soziales	Kita "Im Zeichen der Linde"	Hornoer Straße 16, 03185 Heinersbrück
Kirche	Evangelische Kirche	Hauptstraße 7, 03185 Heinersbrück
Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr OT Heinersbrück	Hauptstraße 2, 03185 Heinersbrück
Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr OT Grötsch	Dorfstraße 34, 03185 Heinersbrück OT Grötsch
Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr OT Radewiese	Radewiese 49, 03185 Heinersbrück
Kultur	Gemeindezentrum OT Heinersbrück	Hauptstraße 2, 03185 Heinersbrück
Kultur	Gemeindezentrum OT Grötsch	Dorfstraße 32, 03185 Heinersbrück OT Grötsch

#### 4.5.3 Verkehrsflächen

Von Norden nach Westen verläuft die Bundesstraße B97 durch die Gemeinde. Sie führt nach Cottbus/Dresden bzw. Richtung Guben. Nördlich der Ortslage Heinersbrück-Most verläuft die Landesstraße L474, die aus Peitz kommend an die B97 anschließt. Die K7135 bzw. K7139 verbindet die Ortslage Radewiese mit dem Ortsteil Grötsch.

Durch das Gemeindegebiet verläuft der Radfernweg „Niederlausitzer Bergbautour“.

#### 4.5.4 Flächen für Ver- und Entsorgung

Folgende Flächen für Ver- und Entsorgung mit ihren Zweckbestimmungen werden im FNP dargestellt:

Tabelle 15: Versorgungsanlagen in der Gemeinde Heinersbrück

Zweckbestimmung	Bezeichnung	Adresse
Wasser	Druckerhöhungsstation	Jänschwalder Str. 40, 03185 Heinersbrück
Elektrizität	Umspannwerke Heinersbrück 1 und 2	An der B97

#### 4.5.5 Grünflächen

Nördlich der Ortslage Radewiese, westlich der Ortslage Heinersbrück sowie im Waldstück nahe des Ortsteils Grötsch befinden sich Friedhöfe. Darüber hinaus gibt es im Gemeindegebiet zwei Spielplätze. Sie befinden sich in Radewiese sowie am Gemeindezentrum Grötsch. Der einzige Sportplatz der Gemeinde befindet sich in Heinersbrück.

#### 4.5.6 Wasserflächen

Von Norden nach Osten verläuft durch die Gemeinde Heinersbrück die Malxe. Durch die Ende 2023 erfolgte Betriebseinstellung des Tagebaus Jänschwalde soll auch der Unterlauf der Malxe, wieder mit dem Oberlauf verbunden werden. Seit den 1980er Jahren sind diese beiden Läufe durch den Aufschluss des ehemaligen Tagebaus Jänschwalde getrennt.

Östlich von Heinersbrück entsteht in den nächsten Jahren der Heinersbrücker See. Im ehemaligen Tagebau Jänschwalde soll nach der Ende 2023 planmäßig erfolgten Beendigung der Förderung von Kohle im Tagebau drei Seen im ehemaligen Tagebaugebiet entstehen. Entlang dieser Seen sollen naturnahe Nutzungen für Freizeit und Tourismus entstehen. Weitere stehende Gewässer befinden sich östlich der Ortslage Heinersbrück sowie ganz im Süden der Gemeinde.

Zudem ist eine Retentionsfläche (Überflutungsfläche) an der Grenze zum ehemaligen Tagebau Jänschwalde dargestellt. Sie dient der Regulierung des Wasserhaushalts.

#### 4.5.7 Flächen für Landwirtschaft und Wald

Die Gemeinde Heinersbrück ist großflächig von Flächen für die Landwirtschaft geprägt. Östlich und südlich befinden sich vereinzelte Waldflächen.

#### 4.5.8 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Gemeinde Heinersbrück befindet sich großflächig im Bereich eines Europäischen Vogelschutzgebiets (SPA). Es handelt sich um folgendes SPA-Gebiet:

*Tabelle 16: Schutzgebiete in der Gemeinde Heinersbrück*

Bezeichnung	Gebietsart
Spreewald und Lieberoser Endmoräne	SPA

#### 4.5.9 Flächen mit Regelungen für den Denkmalschutz

Ein großer Teil der Ortslage Heinersbrück befindet sich in einem Bereich mit Bodendenkmalen. Innerhalb dieses Bereichs steht die Kirche mit umliegenden Werken unter Denkmalschutz. Außerhalb des Bereichs befindet sich ein weiteres Baudenkmal.

Eine genaue Auflistung aller Boden-, Bau- und Naturdenkmale erfolgt im Anhang 10.3-10.4.

#### 4.5.10 Sonstige Planzeichen

Im Gemeindegebiet sind vereinzelte Flächen vorhanden, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Diese befinden sich überwiegend außerhalb von Bauflächen. Bei den belastetsten Bauflächen handelt es sich um ein Sondergebiet sowie drei gemischte Bauflächen mit Wohnnutzung. Hierbei kann es sich einerseits um bestätigte Altlastenstandorte handeln, als auch um sanierte Altlastenstandorte oder Verdachtsflächen. Eine genaue Auflistung erfolgt im Laufe der Entwurfserarbeitung in einer Liste im Anhang.

#### 4.5.11 Flächen ohne Normcharakter

Östlich an die B976 sowie südlich an die K7135 anschließend ist eine geplante Hauptverkehrsstraße dargestellt. Durch die Schließung des Tagebaus Jänschwalde und die Wiedernutzbarmachung der Flächen, soll eine Querverbindung von Heinersbrück in Richtung Grieben und Briesnig erfolgen.

In allen Ortsteilen gibt es mehrere Wohnanlagen im Außenbereich. Die Darstellung bedeutet nicht, dass diese Flächen dem Innenbereich zugeordnet werden. Sie bleiben

Außenbereichsflächen im Sinne des § 35 BauGB. Auch in Zukunft sind Vorhaben unzulässig, wenn öffentliche Belange entgegenstehen.

Mit der Darstellung im FNP wird nicht die Verfestigung und die Entwicklung der betroffenen Splitterflächen verfolgt. Es besteht somit kein Widerspruch zur Landesplanung. Ziel ist es, den Bestandsschutz der entsprechenden Wohnanlagen zu stärken und größere Rechtssicherheit zu erreichen.

Der südöstliche Bereich der Gemeinde Sicherheitslinie des Tagebau Jänschwalde. Die Sicherheitslinie stellt die Flächen aus dem Abschlussbetriebsplan des Tagebaus dar, in dem die bergbaulichen Tätigkeiten ihre Wirkung entfalten.

Innerhalb dieser Fläche befinden sich Potenzialflächen für Windkraft, die aus dem Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung (Stand September 2023) übernommen wurden. Es befinden sich bereits drei Windkraftanlagen in diesem Bereich.

4.5.12. Geplante Wohnbauflächen in der Gemeinde Heinersbrück

Die Gemeinde Heinersbrück hatte am 01.01.2019 581 Einwohner\*innen. Daraus ergibt sich eine Eigenentwicklungsoption (EEO) in Höhe von 0,58 ha. Die geplanten Flächen haben eine Gesamtfläche von 0,6 ha und entsprechen damit der EEO der Gemeinde.

Folgende Flächen, in denen neue Planungen vorrangig umzusetzen sind, werden dargestellt:

Tabelle 17: Geplante Wohnbaufläche in der Gemeinde Heinersbrück

An der Hauptstraße		
Gemeinde	Heinersbrück, OT Heinersbrück-Most	
Größe	0,6 ha	
Aktuelle Nutzung	Wiese	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche	

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wird primär nach Flächen gesucht, bei denen die Grundstruktur bereits gesichert ist. Das bedeutet, dass nach Flächen gesucht wird, die an bereits bestehende Siedlungskörper anschließen oder eine Lücke zwischen bestehenden Siedlungskörpern darstellen. Besonders in Verbindung mit der Überalterung der Gemeinden besteht ein erhöhter Bedarf die historischen Ortslagen zu sichern, um die (technische) Infrastruktur bestmöglich zu benutzen.

Weitere Kriterien, die in die Bewertung miteingeflossen sind:

- die Größe der Fläche und ob sie im Rahmen der EEO umsetzbar ist,
- der Zustand der Erschließungssituation und ob diese Zuwegung befestigt oder unbefestigt ist
- die aktuelle Nutzung. Für die Aktivierung einer Fläche muss die bisherige Nutzung weichen. Der Aufwand der Vorbereitung der Fläche spielt auch eine Rolle.
- besondere Umstände, wie die Verortung innerhalb eines Schutzgebietes oder die unmittelbare Nähe zu einer widersprüchlichen Nutzung
- besondere Umstände, wie die Verortung innerhalb eines Schutzgebietes oder die unmittelbare Nähe zu einer dem Wohnen widersprüchlichen Nutzung
- städtebauliche Gründe, wie die Abrundung von bestehenden Siedlungskörpern oder Lückenschließungen

Alle betrachteten Flächen wurden in der folgenden Abbildung bewertet. Für die Bewertung wurde ein Ampelsystem eingeführt.

Flächen mit einer grünen Eignung sind prioritär zu betrachten und sind als „**Planung**“ in der Planzeichnung umgesetzt. Diese Flächen werden für die EEO angerechnet.

Flächen mit einer gelben Eignung sind Flächen mit guten Voraussetzungen für die Zukunft, können aber aktuell nicht direkt umgesetzt werden. Dies liegt zumeist an dem begrenzten Rahmen der EEO. Für eine langfristige Betrachtung (Fortschreibung FNP oder Änderungen in den Vorgaben der Landesplanung bezüglich der EEO) sollen diese Flächen dann betrachtet werden. Somit erfolgt für diese Flächen die Darstellung „**Potenzial**“.

Flächen mit einem roten Kreis bei der Eignung fallen aus der Betrachtung raus. Diese Flächen werden nicht in den Plan übernommen und sind nur in der folgenden Abbildung zur Nachweisführung dargestellt.

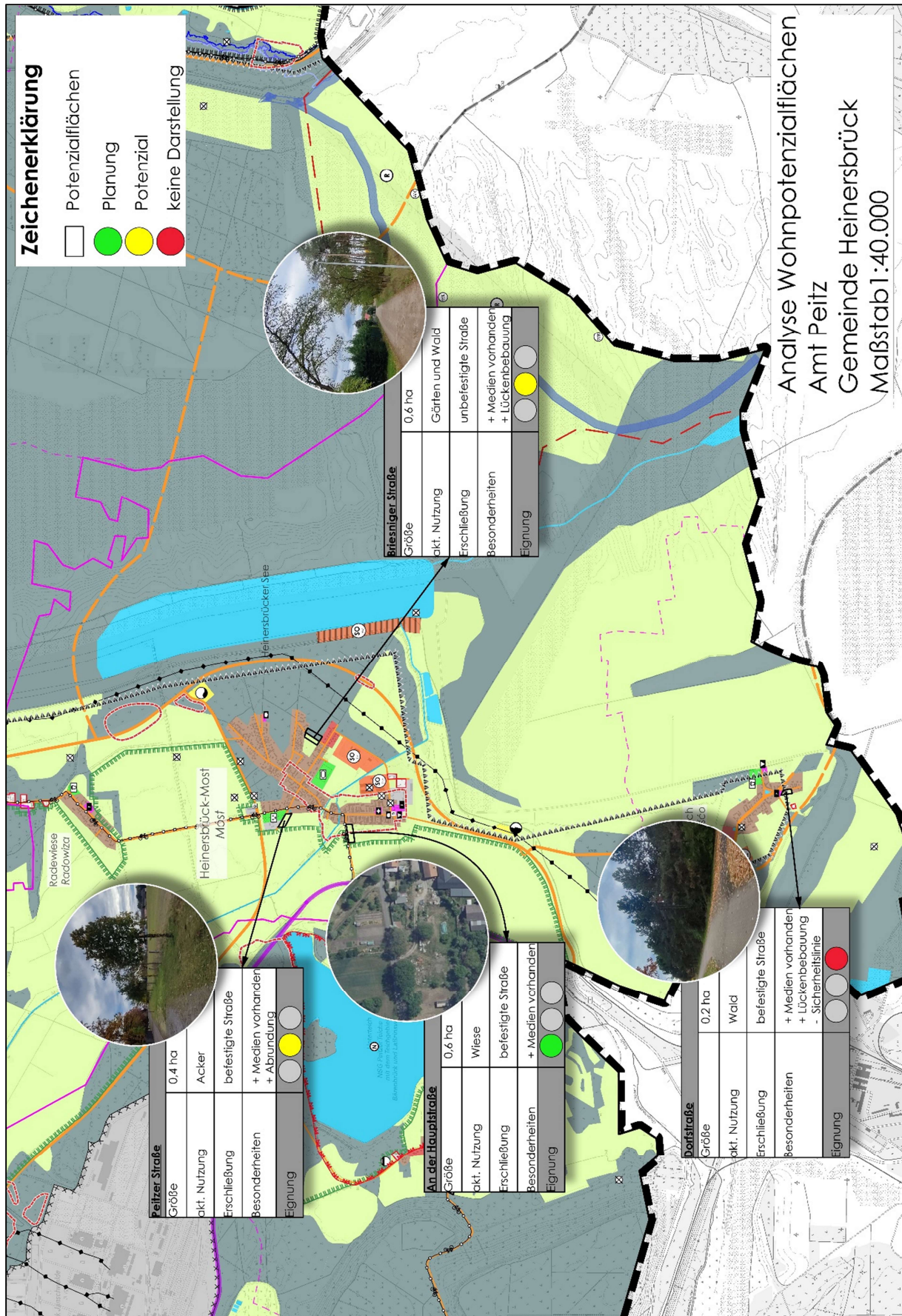


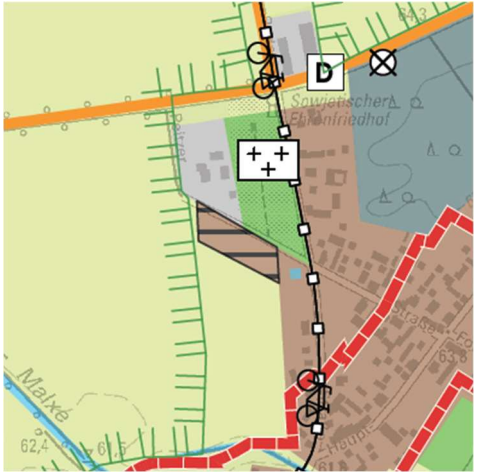
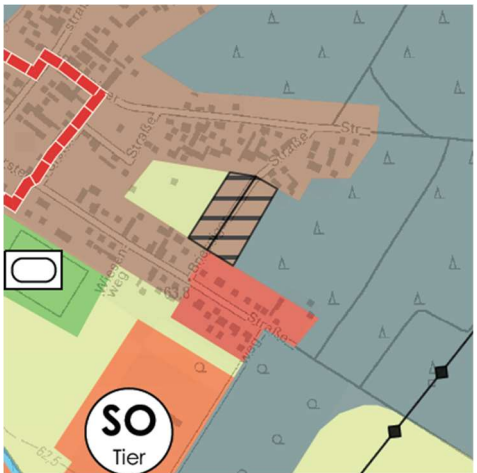
Abbildung 13 Untersuchte Wohnpotenzialflächen in der Gemeinde Heinersbrück, eigene Darstellung



4.5.13 weitere Planungen und Potenziale in der Gemeinde Heinersbrück

Für die Gemeinde Heinersbrück wurden weitere gemischte Bauflächen mit der Kategorie „Potenzial“ eingearbeitet. Diese Flächen sind Flächen, die in ortskernnahen Lagen eine Abrundung der bereits vorhandenen baulichen Strukturen darstellen.

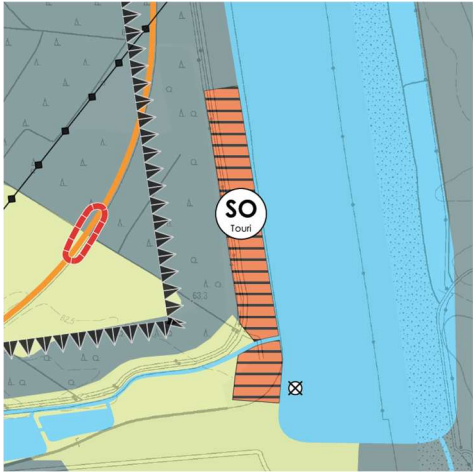
Tabelle 18 weitere Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde Heinersbrück

Peitzer Straße		
Gemeinde	Heinersbrück, OT Heinersbrück-Most	
Größe	0,4 ha	
Aktuelle Nutzung	Acker, Landwirtschaft	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche	
Briesniger Straße		
Gemeinde	Heinersbrück, OT Heinersbrück-Most	
Größe	0,6 ha	
Aktuelle Nutzung	Gärten, Wald	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche	

Im Rahmen der Bergbaufolgelandschaft sind auch touristische Nutzungen entlang der drei entstehenden Seen geplant. Dies ist auch für den Heinersbrücker See geplant. An der südlichen Seite soll eine touristische Nutzung erfolgen.

Tabelle 19 sonstige Flächenpotenziale in der Gemeinde Heinersbrück

Tourismusstandort am Heinersbrücker See	
Gemeinde	Heinersbrück, OT Heinersbrück-Most
Größe	0,4 ha
Aktuelle Nutzung	Acker, Landwirtschaft
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche



## 4.6 Darstellungen des FNP für die Gemeinde Jänschwalde

Jänschwalde hat 3 rechtsgültige FNPs. Der FNP OT Grieben, der FNP OT Jänschwalde und der FNP OT Drewitz. Alle gelten seit 2003, bei den FNPs OT Jänschwalde und OT Drewitz gab es 2021 die letzte Teiländerung, wobei Flächen des ehemaligen Flugplatzes Cottbus-Drewitz, welche vorher nicht dargestellt wurden, nun ergänzt wurden. Die FNPs stellen die im Zusammenhang bebauten Ortsteile dar und ergänzen die Klarstellungs- und Abrundungssatzung (KES) für den OT Jänschwalde aus dem Jahr 1997 sowie die Innenbereichssatzung (IBS) für den OT Grieben aus dem Jahr 1996. Im Jahr 2003 wurde ergänzend zum FNP OT Drewitz eine Ergänzungssatzung beschlossen, welche zwei Grundstücke in den Innenbereich gezogen hat. Es werden folgende Flächen und Nutzungen dargestellt:

### 4.6.1 Bauflächen

Alle Flächen sind entsprechend der aktuellen Bebauung dargestellt.

#### Wohnbauflächen

Es wird ergänzend dazu folgender B-Plan dargestellt:

- B-Plan „Chausseestraße“, in Kraft getreten am 02.04.2012 (Art der baulichen Nutzung: Kleinsiedlungsgebiet)

#### Gemischte Bauflächen

Es werden ergänzend dazu folgende B-Pläne dargestellt:

- B-Plan „Flur 3, Flurstück 483, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 18.08.2011 (Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet)

#### Sondergebiete

Es werden ergänzend dazu folgende B-Pläne dargestellt:

- B-Plan „Photovoltaik-Freiflächenanlage, Flugplatz Cottbus-Drewitz“ in Kraft getreten am 28.07.2011 (Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet Photovoltaik)

4.6.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Folgende Gemeinbedarfsflächen mit ihren Zweckbestimmungen werden im FNP dargestellt:

Tabelle 20: Gemeinbedarfsflächen in der Gemeinde Jänschwalde

Zweckbestimmung	Bezeichnung	Adresse
Schule	Krabat-Grundschule	Schulstraße 2, 03197 Jänschwalde OT Jänschwalde Ost
Soziales	KITA Lutki	Eichenallee 51, 03197 Jänschwalde OT Jänschwalde-Ost
Kirche	Kirche	Kirchstraße 10, 03197 Jänschwalde OT Jänschwalde-Dorf
Kirche	Wehrkirche Grieben	Dorfstraße 17, 03185 Jänschwalde OT Grieben
Kirche	Dorfkirche Drewitz	Dorfstraße 12, 03197 Jänschwalde OT Drewitz
Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Jänschwalde	Pastwaweg 1, 03197 Jänschwalde OT Jänschwalde-Dorf
Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Grieben	Dorfstraße 42 A, 03172 Jänschwalde OT Grieben
Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Drewitz	Dorfstraße 19 03197 Jänschwalde OT Drewitz
Kultur	Wendisch-Deutsches Heimatmuseum mit Pfarrscheune und Stallgebäude	Kirchstraße 11, 03197 Jänschwalde OT Jänschwalde-Dorf
Gemeindezentrum	Gemeindezentrum	Gubener Str. 30B, 03197 Jänschwalde OT Jänschwalde-Dorf

#### 4.6.3 Verkehrsflächen

Durch den Ortsteil Grieben verläuft die Bundesstraße B112 zwischen Forst (Lausitz) und bis kurz vor Küstrin. Horizontal durch die Gemeinde verläuft die Bundesstraße 97. Sie führt nach Cottbus/Dresden bzw. Richtung Guben. Im Norden der Gemeinde verläuft von Ost nach West die Landesstraße L50. Sie führt weiter auf die B320 bei Schenkendöbern bzw. die B168 bei Peitz. Die Landesstraße L502 führt weiter auf die B168 bei Peitz bzw. die B97. K7141. Die Kreisstraße K7139 führt von der L502 weiter nach Radewiese.

Durch das Gemeindegebiet verläuft zudem die Bahntrasse Cottbus/Frankfurt (Oder) mit den Haltepunkten Jänschwalde und Jänschwalde Ost. Im Rahmen der Entwicklung des „Industrie- und Gewerbepark Jänschwalde“ soll eine Bahnanbindung zu den Flächen des ehemaligen Flugplatzes Cottbus-Drewitz gebaut werden.

Im Norden des Gemeindegebiets verläuft mit der „Tour Brandenburg“ der längste Radfernweg Deutschlands. Entlang der Neiße bei Grieben verläuft der „Oder-Neiße Radweg“. Dieser überschneidet sich auf dieser Strecke entlang der Neiße auch mit dem Radfernweg „Niederlausitzer Bergbautour“, welcher um die Bergbaufolgenlandschaft zurück ins Gemeindegebiet durch Jänschwalde führt.

#### 4.6.4 Flächen für Ver- und Entsorgung

Folgende Flächen für Ver- und Entsorgung mit ihren Zweckbestimmungen werden im FNP dargestellt:

*Tabelle 21: Versorgungsanlagen in der Gemeinde Jänschwalde*

Zweckbestimmung	Bezeichnung	Adresse
Elektrizität	Wasserkraftwerk Grieben	Bahnhofstraße 58, 03197, 03197 Jänschwalde
Elektrizität	Umspannwerk Radewiese	An der B97
Abwasser	Abwasserpumpstation	Flugplatzstraße
Wasser	Druckerhöhungsstation Jänschwalde	Kreuzung Flugplatzstraße und Chausseestraße, 03197 Jänsch- walde
Wasser	Wasserwerk Jänsch- walde-Ost	Flugplatzstraße 40, 03197 Jänsch- walde

#### 4.6.5 Grünflächen

Eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten befindet sich im Ortsteil Jänschwalde-Ost. Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz gibt es in den Ortsteilen Drewitz, Jänschwalde-Ost und Jänschwalde-Dorf. Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof befinden sich in Drewitz und Jänschwalde-Dorf. Öffentliche Spielplätze sind in den Ortsteilen Drewitz und Grieben vorhanden. Zudem gibt es im Ortsteil Jänschwalde-Dorf eine private Grünfläche ohne Zweckbestimmung. In Grieben befindet sich ein Naturlehrpfad.

#### 4.6.6 Wasserflächen

An der östlichen Gemeindegrenze, die gleichzeitig die Grenze zur Republik Polen darstellt, verläuft der Fluss Neiße sowie daran angrenzend ein Kanal im Zusammenhang mit dem Wasserkraftwerk Grieben.

Im ehemaligen Tagebau Jänschwalde sollen nach der Ende 2023 planmäßig erfolgten Beendigung der Förderung von Kohle drei Seen entstehen: der Jänschwalder See, der Taubendorfer See und der Heinersbrücker See (Gemeinde Heinersbrück). Der

Jänschwalder See befindet sich östlich von Jänschwalde-Dorf und südlich von Jänschwalde-Ost. Der Taubendorfer See ist größtenteils auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Schenkendöbern im Nordosten der Gemeinde Jänschwalde. Der Heinersbrücker See befindet sich südlich außerhalb des Plangebiets. Entlang dieser Seen sollen naturnahe Nutzungen für Freizeit und Tourismus entstehen.

Weitere stehende Gewässer befinden sich in den Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten im nördlichen Bereich der Gemeinde.

Dargestellt ist zudem eine Retentionsfläche (Überflutungsfläche) an der südlichen Amts- und Gemeindegrenze in der Bergbaufolgelandschaft des ehemaligen Tagebaus Jänschwalde. Sie dient der Regulierung des Wasserhaushalts.

#### 4.6.7 Flächen für Landwirtschaft und Wald

Der überwiegende Teil des unbebauten Gemeindegebiets ist durch flächendeckende Waldflächen geprägt. Westlich des Ortsteils Jänschwalde-Dorf schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

#### 4.6.8 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Gemeinde Jänschwalde ist geprägt von zahlreichen Schutzgebieten. Es befinden sich folgende Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Europäische Vogelschutzgebiete (SPA) und Flora-Fauna-Habitate (FFH) in der Gemeinde:

Tabelle 22: Schutzgebiete in der Gemeinde Jänschwalde

Bezeichnung	Gebietsart
Pinnower Läuiche und Tauersche Eichen	NSG
Calpenzmoor	NSG
Pastlingsee	NSG
Pastling-See	LSG
Pinnower See	LSG
Neißeau um Grieben	LSG
Spreewald und Lieberoser Endmoräne	SPA
Pinnower Läuiche und Tauersche Eichen	FFH

Calpenzmoor	FFH
Pastlingsee	FFH
Peitzer Teiche	FFH
Oder-Neiße Ergänzung	FFH

#### 4.6.9 Flächen mit Regelungen für den Denkmalschutz

Als Gesamtanlage unter Denkmalschutz steht ein Teil des Ortskerns Jänschwalde-Dorf inklusive der Kirche, einer Pfarrscheune und einem Stallgebäude. Im Ortsteil Drewitz ist der Ortskern ein Bodendenkmalbereich. Die Kirche ist ein bauliches Einzeldenkmal. Einzelanlagen unter Denkmalschutz gibt es darüber hinaus im Ortsteil Grieben.

Eine genaue Auflistung aller Boden-, Bau- und Naturdenkmale erfolgt im Anhang 10.3-10.4.

#### 4.6.10 Sonstige Planzeichen

Im Norden der Gemeinde im Wald befindet sich eine Fläche mit einer erheblichen Altlastenkonzentration. Des Weiteren gibt es eine Vielzahl an Einzelflächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Diese befinden sich westlich des Ortsteils Grieben, nördlich des Ortsteils Jänschwalde-Dorf, rund um den Flugplatz Drewitz sowie im nördlichen Bereich des Waldstücks. Hierbei kann es sich einerseits um bestätigte Altlastenstandorte handeln, als auch um sanierte Altlastenstandorte oder Verdachtsflächen. Eine genaue Auflistung erfolgt im Laufe der Entwurfserarbeitung in einer Liste im Anhang.

#### 4.6.11 Flächen ohne Normcharakter

Durch den südlichen Teil der Gemeinde verläuft eine geplante Hauptverkehrsstraße zwischen Heinersbrück und Grieben/Briesnig. Außerdem befindet sich eine H2-Trasse in Planung, welche in unterschiedlichen Ausbauphasen bis 2040 realisiert werden soll.

Um die Neiße sind mehrere Hochwasserrisikogebiete vorhanden. Hochwasserereignisse treten hier in unterschiedlichen Ausprägungen in wiederkehrenden Rhythmen auf (s. Abb. 9).



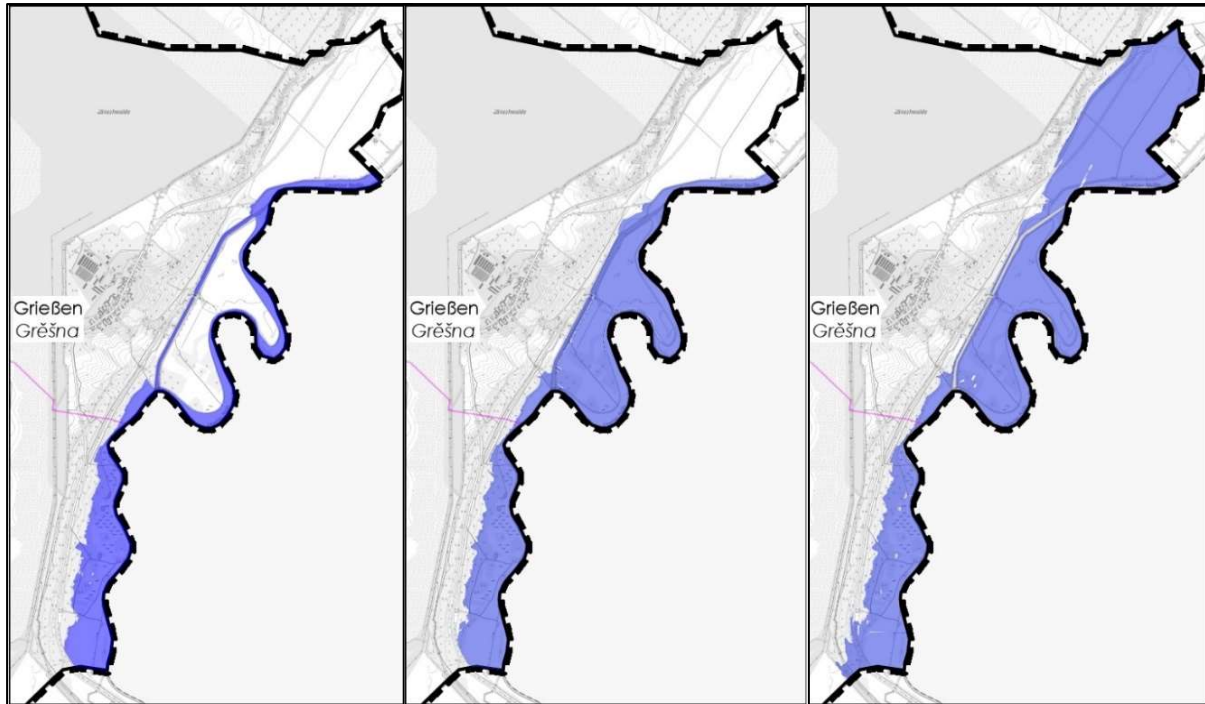


Abbildung 14 Hochwasserrisikogebiete in Jänschwalde (von links nach rechts: HQ10, HQ30 und HQ100), eigene Darstellung

In allen Ortsteilen gibt es mehrere Wohnanlagen im Außenbereich. Die Darstellung bedeutet nicht, dass diese Flächen dem Innenbereich zugeordnet werden. Sie bleiben Außenbereichsflächen im Sinne des § 35 BauGB. Auch in Zukunft sind Vorhaben unzulässig, wenn öffentliche Belange entgegenstehen. Mit der Darstellung im FNP wird nicht die Verfestigung und die Entwicklung der betroffenen Splitterflächen verfolgt. Es besteht somit kein Widerspruch zur Landesplanung. Ziel ist es, den Bestandsschutz der entsprechenden Wohnanlagen zu stärken und größere Rechtssicherheit zu erreichen. Zusätzlich sind in der Planzeichnung die Gemarkungsgrenzen in der Gemeinde Jänschwalde dargestellt.

Rund um die Bergbaufolgelandschaft ist die Sicherheitslinie dargestellt. Die Sicherheitslinie stellt die Flächen aus dem Abschlussbetriebsplan des Tagebaus dar, in dem die bergbaulichen Tätigkeiten ihre Wirkung entfalten. Im Plan zusätzlich dargestellt sind die vier Vorrangflächen VR18, VR19, VR21 und VR22 aus dem Sachlichen Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe".

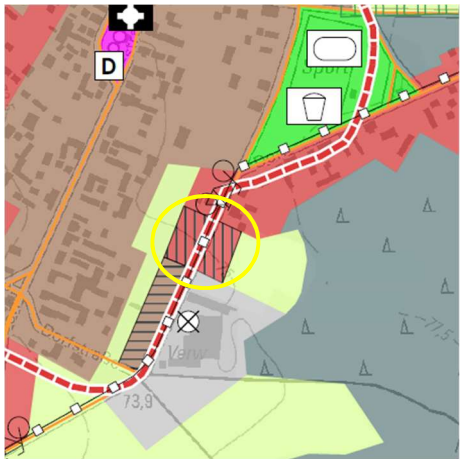

Im Südosten der Gemeinde, auf den Flächen der Bergbaufolgelandschaft, stehen zwei Windkraftanlagen. Diese befinden sich in einem Windeignungsgebiet, welches in Zukunft weitere Windkraftanlagen in Aussicht stellt.

#### 4.6.12 Geplante Wohnbauflächen in der Gemeinde Jänschwalde

Die Gemeinde Jänschwalde hatte am 01.01.2019 1.523 Einwohner\*innen. Daraus ergibt sich eine EEO in Höhe von 1,6 ha. Die geplanten Flächen haben eine Gesamtfläche von 1,6 ha.

Folgende Flächen, in denen neue Planungen vorrangig umzusetzen sind, werden dargestellt (blaue Schraffierung):

Tabelle 23: Geplante Wohnbauflächen in der Gemeinde Jänschwalde

Dorfstraße Nord Drewitz		
Gemeinde	Jänschwalde OT Drewitz	
Größe	0,4 ha	
Aktuelle Nutzung	Wiese	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Hauptstraße am Bahnhof		
Gemeinde	Jänschwalde OT Jänschwalde Dorf	
Größe	0,3 ha	
Aktuelle Nutzung	Wiese	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche	

Wilhelm-Pieck-Ring		
Gemeinde	Jänschwalde OT Ost	
Größe	0,7 ha	
Aktuelle Nutzung	Wald	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Heinersbrücker Straße 1 Jänschwalde		
Gemeinde	Jänschwalde OT Dorf	
Größe	0,2 ha	
Aktuelle Nutzung	Wald	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche	

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wird primär nach Flächen gesucht, bei denen die Grundstruktur bereits gesichert ist. Das bedeutet, dass nach Flächen gesucht wird, die an bereits bestehende Siedlungskörper anschließen oder eine Lücke zwischen bestehenden Siedlungskörpern darstellen. Besonders in Verbindung mit der Überalterung der Gemeinden besteht ein erhöhter Bedarf die historischen Ortslagen zu sichern, um die (technische) Infrastruktur bestmöglich zu benutzen.

Weitere Kriterien, die in die Bewertung miteingeflossen sind:

- die Größe der Fläche und ob sie im Rahmen der EEO umsetzbar ist,
- der Zustand der Erschließungssituation und ob diese Zuwegung befestigt oder unbefestigt ist
- die aktuelle Nutzung. Für die Aktivierung einer Fläche muss die bisherige Nutzung weichen. Der Aufwand der Vorbereitung der Fläche spielt auch eine Rolle.
- besondere Umstände, wie die Verortung innerhalb eines Schutzgebietes oder die unmittelbare Nähe zu einer dem Wohnen widersprüchlichen Nutzung
- städtebauliche Gründe, wie die Abrundung von bestehenden Siedlungskörpern oder Lückenschließungen

Alle betrachteten Flächen wurden in der folgenden Abbildung bewertet. Für die Bewertung wurde ein Ampelsystem eingeführt.

Flächen mit einer grünen Eignung sind prioritär zu betrachten und sind als „**Planung**“ in der Planzeichnung umgesetzt. Diese Flächen werden für die EEO angerechnet.

Flächen mit einer gelben Eignung sind Flächen mit guten Voraussetzungen für die Zukunft, können aber aktuell nicht direkt umgesetzt werden. Dies liegt zumeist an dem begrenzten Rahmen der EEO. Für eine langfristige Betrachtung (Fortschreibung FNP oder Änderungen in den Vorgaben der Landesplanung bezüglich der EEO) sollen diese Flächen dann betrachtet werden. Somit erfolgt für diese Flächen die Darstellung „**Potenzial**“.

Flächen mit einem roten Kreis bei der Eignung fallen aus der Betrachtung raus. Diese Flächen werden nicht in den Plan übernommen und sind nur in der folgenden Abbildung zur Nachweisführung dargestellt.

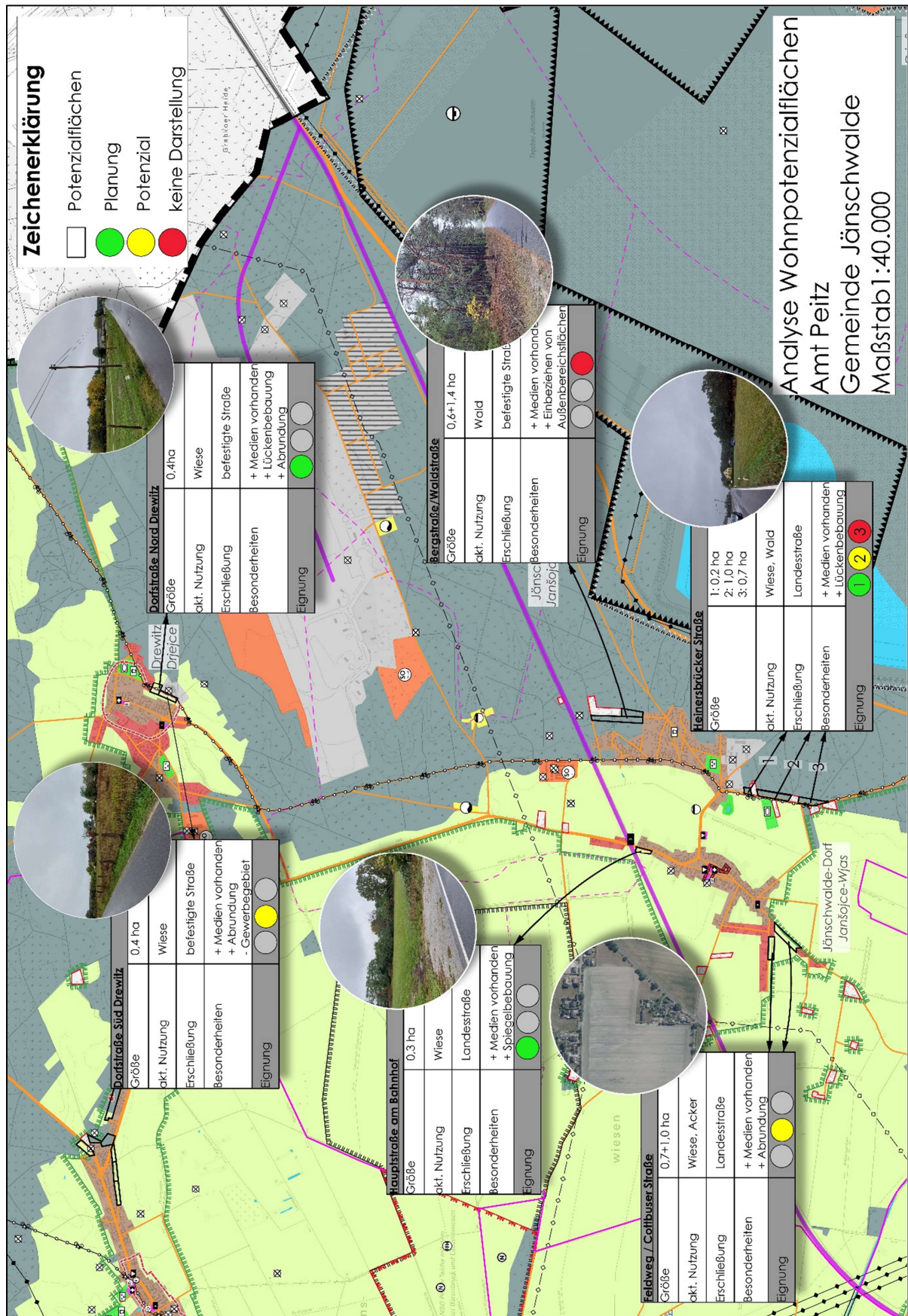


Abbildung 15 Untersuchte Wohnpotenzialflächen in der Gemeinde Jänschwalde; OT Drewitz und Jänschwalde-Dorf, eigene Darstellung

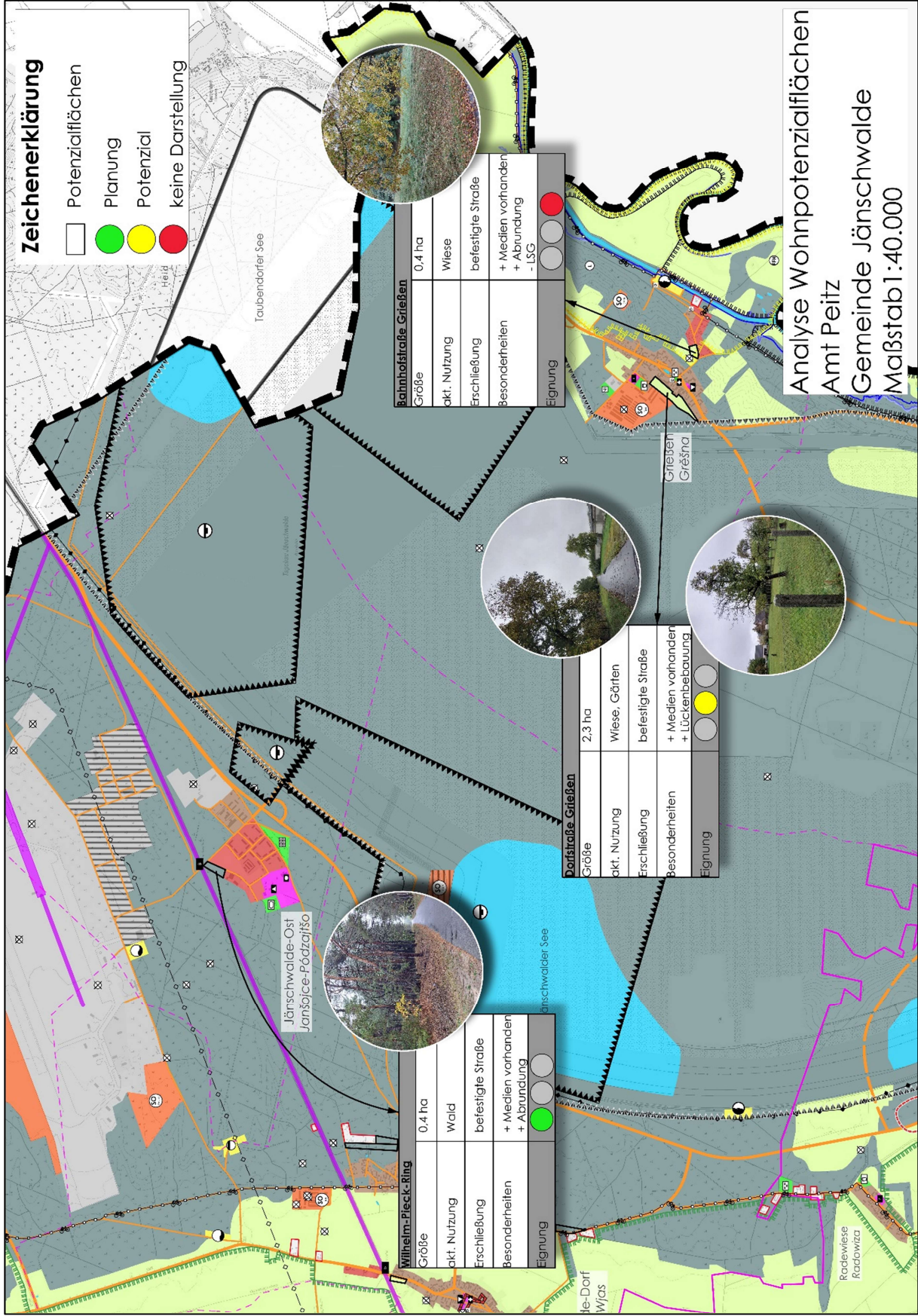
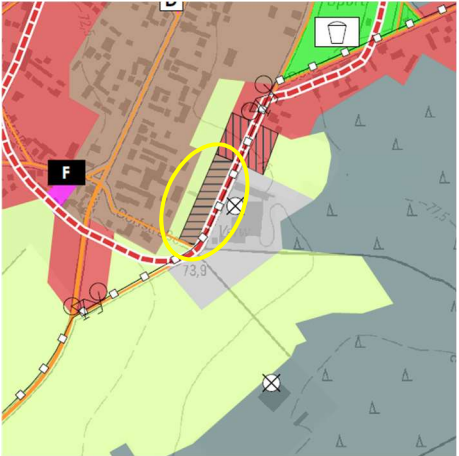
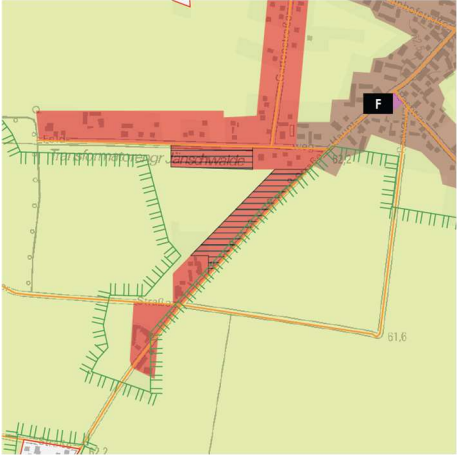


Abbildung 16 Untersuchte Wohnpotenzialflächen in der Gemeinde Jänschwalde; OT Grieben und Jänschwalde-Ost, eigene Darstellung

4.6.13 weitere Planungen und Potenziale in der Gemeinde Jänschwalde

Für die Gemeinde Jänschwalde wurden weitere gemischte Bauflächen mit der Kategorie „Potenzial“ eingearbeitet. Diese Flächen sind Flächen, die in ortskernnahen Lagen eine Abrundung der bereits vorhandenen baulichen Strukturen darstellen sowie vorhandene Lücken zwischen baulichen Anlagen schließen.

Tabelle 24 weitere Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde Jänschwalde


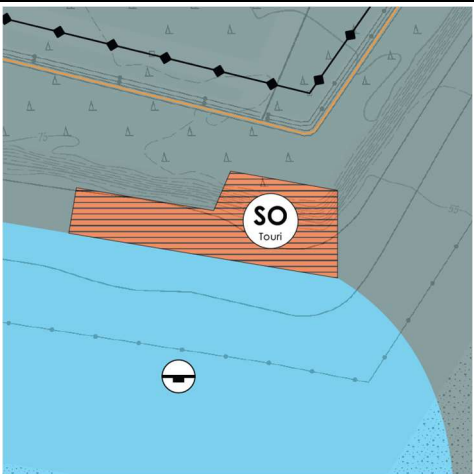
<b>Dorfstraße Süd Drewitz</b>		
Gemeinde	Jänschwalde OT Drewitz	
Größe	0,4 ha	
Aktuelle Nutzung	Wiese	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche	
<b>Feldweg / Cottbuser Straße</b>		
Gemeinde	Jänschwalde OT Dorf	
Größe	0,7 +1,0 ha	
Aktuelle Nutzung	Acker, Landwirtschaft	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	

Heinersbrücker Straße 2 Jänschwalde		
Gemeinde	Jänschwalde OT Dorf	
Größe	1,0 ha	
Aktuelle Nutzung	Wiese	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche	
Dorfstraße Grieben		
Gemeinde	Jänschwalde OT Grieben	
Größe	2,3 ha	
Aktuelle Nutzung	Wiese, Gärten	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche	



Zusätzlich zu der Darstellung neuer Flächen für eine Wohnbebauung, werden auch Flächen für gewerbliche Strukturen oder sonstige Sondernutzungen dargestellt. Diese betrifft einerseits das Green Areal Lausitz, als auch die im Rahmen der Bergbaufolgelandschaft touristischen Nutzungen entlang der drei geplanten Seen.

Tabelle 25 sonstige Flächenpotenziale in der Gemeinde Jänschwalde

Green Areal Lausitz		
Gemeinde	Jänschwalde OT Ost	
Größe	49,4 ha	
Aktuelle Nutzung	Wald	
Geplante Nutzung	Gewerbliche Baufläche	
SO Touristik Bergbaufolgelandschaft		
Gemeinde	Jänschwalde OT Dorf	
Größe	5,7 ha	
Aktuelle Nutzung	Tagebau, später Wald	
Geplante Nutzung	Sondergebiet Touristik	

## 4.7 Darstellungen des FNP für die Stadt Peitz

Die Stadt Peitz hat keinen rechtsgültigen FNP. Durch die Abrundungssatzung aus dem Jahr 1995 wurden Außenbereichsflächen zwischen dem Bahnhof „Peitz Ost“ und der Kraftwerkstraße in den Innenbereich einbezogen, um ein Nachverdichten in der Nähe des Kraftwerks zu ermöglichen. Es sind folgende Flächen und Nutzungen dargestellt:

### 4.7.1 Bauflächen

Alle Flächen sind entsprechend der aktuellen Bebauung dargestellt.

#### Wohnbauflächen

Es werden ergänzend dazu folgende B-Pläne dargestellt:

- B-Plan „Wohnungsbau Malxebogen“, in Kraft getreten am 16.02.1995 (Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet)
- Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnungsbau Luisenruh“, in Kraft getreten am 09.01.1996 (Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet)
- Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark Siedlungsstraße“, in Kraft getreten am 01.02.1996 (Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet)
- B-Plan „An der Bergstraße“, in Kraft getreten am 26.06.1997 (Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet)
- Vorhaben- und Erschließungsplan „Eigenheimbau Ringstraße“, in Kraft getreten am 24.07.1997 (Art der baulichen Nutzung: Kleinsiedlungsgebiet)
- B-Plan „Cottbuser Vorstadt“, in Kraft getreten am 23.04.1998 (Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet)
- B-Plan „An der Gärtnerei“, in Kraft getreten am 10.12.1998 (Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet)
- B-Plan „Wohngebiet Rudolf-Breitscheid-Straße“, in Kraft getreten am 24.12.1998 (Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet)
- B-Plan „An der (ehemaligen) B97“, in Kraft getreten am 08.03.2000, 1. Änderung am 24.10.2002, 2. Änderung am 02.11.2005, 3. Änderung am 22.12.2010, 4. Änderung 29.01.2020 (Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet, Mischgebiet und Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel)
- B-Plan „Finkenweg“, in Kraft getreten am 28.08.2002 (Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet)

- B-Plan „An der Frankfurter Straße“, in Kraft getreten am 13.07.2005 (Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet)
- B-Plan „Zitadelle“, in Kraft getreten am 24.05.2012 (Art der baulichen Nutzung: besonderes Wohngebiet)
- B-Plan „Wohnbebauung am Hammergraben“, in Kraft getreten am 24.04.2019, 1. Änderung 25.11.2020 (Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet)
- B-Plan „Wohnbebauung am Malxebogen“, in Kraft getreten am 29.01.2020 (Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet)
- B-Plan „Wohnen am Gerichtspark“, in Kraft getreten am 28.04.2021 (Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet)
- B-Plan „Neubau Lagergebäude Triftstraße 14“, in Kraft getreten am 24.11.2021 (Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet)

#### Gemischte Bauflächen

Es werden ergänzend dazu folgende B-Pläne dargestellt:

- B-Plan „Cottbuser Vorstadt“, in Kraft getreten am 23.04.1998, 1. Änderung am 28.01.2004 (Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet)
- B-Plan „An der (ehemaligen) B97“, in Kraft getreten am 08.03.2000, 1. Änderung am 24.10.2002, 2. Änderung am 02.11.2005, 3. Änderung am 22.12.2010, 4. Änderung 29.01.2020 (Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet, Mischgebiet und Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel)
- B-Plan „Am Zollhaus“, 1. Änderung am 06.10.2005, 2. Änderung am 24.04.2019 (Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet)
- B-Plan „An der Frankfurter Straße“, in Kraft getreten am 13.07.2005 (Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet)

#### Gewerbliche Bauflächen

Es werden ergänzend dazu folgende B-Pläne dargestellt:

- B-Plan „Gewerbegebiet zwischen der (ehem.) B 97 und der (ehem.) Eisenbahn“, in Kraft getreten am 11.05.1995, 1. Änderung am 20.01.1999 (Art der baulichen Nutzung: Gewerbe- und Industriegebiet)
- B-Plan „An den Peitzer Teichen“, in Kraft getreten am 28.02.1996 (Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet)

- Vorhaben- und Erschließungsplan „Standort Alte Kläranlage Peitz“, in Kraft getreten am 13.03.1997 (Art der baulichen Nutzung: gewerbliche Baufläche)

### Sondergebiete

Es werden ergänzend dazu folgende B-Pläne dargestellt:

- B-Plan „An der (ehemaligen) B97“, in Kraft getreten am 08.03.2000, 1. Änderung am 24.10.2002, 2. Änderung am 02.11.2005, 3. Änderung am 22.12.2010, 4. Änderung 29.01.2020 (Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet, Mischgebiet und Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel)
- B-Plan „Campingplatz Erholungsgebiet Garkoschke“, in Kraft getreten am 21.11.2001 (Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet mit Zweckbestimmung Camping)
- B-Plan „Malxe-Center“, in Kraft getreten am 26.06.2019 (Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel)

### 4.7.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Folgende Gemeinbedarfsflächen mit ihren Zweckbestimmungen werden im FNP dargestellt:

Tabelle 26: Gemeinbedarfsflächen in der Stadt Peitz

Zweckbestimmung	Bezeichnung	Adresse
Schule	Mosaik-Grundschule	Schulstraße 2, 03185 Peitz
Schule	Oberschule Peitzer Land	Juri-Gagarin-Straße 6A, 03185 Peitz
Soziales	Evangelische Kita	Schulstraße 5, 03185 Peitz
Soziales	Kita "Sonnenschein"	Dammzollstraße 66, 03185 Peitz
Soziales	WERG e.V. Peitz (soziale Einrichtung Tafel u. Möbelbörse u. Flüchtlingsberatung)	Dammzollstraße 52 B, 03185 Peitz und August-Bebel Straße 29, 03185 Peitz
Oase 99	Begegnungszentrum	Jahnplatz 1, 03185 Peitz

Kirche	Evangelische Kirche	Markt, 03185 Peitz
Kirche	Katholische Kirche St. Josef	An der Glashütte 15, 03185 Peitz
Verwaltung	Amt Peitz - Amtsverwaltung	Schulstraße 6, 03185 Peitz
Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr	Mauerstraße 1, 03185 Peitz
Kultur	Hütten - und Fischereimuseum	Hüttenwerk 1, 03185 Peitz
Kultur	Festungsturm	Festungsweg 2, 03185 Peitz
Kultur	Malzhausbastei	Mauerstraße 8, 03185 Peitz
Gemeindezentrum	Rathaus	Markt 1, 03185 Peitz

In den anderen Gemeinden sind die Orte, an denen die Bürgermeister ihre Sprechstunde abhalten und die Gemeindevertretungen tagen als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum“ dargestellt. In der Stadt Peitz wird hiervon aktuell nicht abgewichen, auch wenn eine Stadt kein Gemeindezentrum hat. Der Zweck der Gemeinbedarfsfläche als solcher bleibt klar.

#### 4.7.3 Verkehrsflächen

Durch das Stadtgebiet verläuft die Bundesstraße B168. Am Markt zweigt die B168 in Richtung Lieberose ab und die Landesstraße L50 führt gen Nordosten über Preilack und Tauer weiter nach Guben. Am Kreisverkehr südlich der Innenstadt zweigt die Landesstraße L474 von der B168 ab und verbindet die B168 mit der B97 bei der Gemeinde Heinersbrück.

Entlang der östlichen Gemeindegrenze verlaufen Gleisanlagen. Der Bahnhof „Peitz Ost“ befindet sich entlang dieser Strecke am Stadtrand.

Durch das Stadtgebiet verlaufen die Fernradwege „Tour Brandenburg“ sowie der „Spree-Radweg“.

#### 4.7.4 Flächen für Ver- und Entsorgung

Folgende Flächen für Ver- und Entsorgung mit ihren Zweckbestimmungen werden im FNP dargestellt:

*Tabelle 27: Versorgungsanlagen in der Stadt Peitz*

Zweckbestimmung	Bezeichnung	Adresse
Abwasser	Kläranlage	Kraftwerkstraße 28, 03185 Peitz
Wasser	Wasserwerk	Straße der Völkerfreundschaft 5, 03185 Peitz

#### 4.7.5 Grünflächen

In der Stadt Peitz gibt es vier verschiedene Friedhöfe. Diese befinden sich entlang der Triftstraße, der Kraftwerkstraße, der Spreewaldstraße und der Dammsollstraße.

Der zentrale gelegene Volkspark bietet einen Ort der Erholung inmitten der Stadt. Außerdem gibt es eine weitere kleine Parkanlage nördlich der August-Bebel-Straße 29 vorhanden.

Vier Kleingartenanlagen sind im Stadtgebiet vorhanden. In Ottendorf, angrenzend an den Volkspark, westlich der Amtsverwaltung sowie südlich des Gewerbegebiets in der Straße „Am Bahnhof“.

In Peitz sind zwei Sportplätze vorhanden. Am Malxebogen befindet sich ein Schulsportplatz, der Vereinssportplatz des ortsansässigen Fußballvereins befindet sich entlang der Straße der Völkerfreundschaft.

Nördlich des Schulsportplatzes befindet sich ein Spielplatz.

Darüber hinaus sind mehrere Grünflächen ohne Zweckbestimmung im Stadtgebiet von Peitz vorhanden. Hierzu zählt unter anderem auch der erhaltene Grünzug um die historische Altstadt.

#### 4.7.6 Wasserflächen

Durch das Stadtgebiet verläuft der Unterlauf der Malxe. In Zukunft wird dieser an den Oberlauf, welcher seit den 1980er Jahren durch den ehemaligen Tagebau Jänschwalde getrennt war, wieder verbunden.

Im Westen der Stadt Peitz befindet sich der Garkoschkesee, welcher als Badegewässer aktive Nutzung erfährt.

Die Peitzer Teichlandschaft befindet sich größtenteils im benachbarten Gemeindegebiet Teichland. Vier einzelne Teiche befinden sich im Stadtgebiet.

#### 4.7.7 Flächen für Landwirtschaft und Wald

Die Ortslage von Peitz ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Waldflächen sind im Stadtgebiet nur vereinzelt an den Siedlungsrändern vorhanden.

#### 4.7.8 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Es befinden sich folgende Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Europäische Vogelschutzgebiete (SPA) und Flora-Fauna-Habitate (FFH) in der Gemeinde:

Tabelle 28: Schutzgebiete in der Stadt Peitz

Bezeichnung	Gebietsart
Peitzer Teiche mit dem Teichgebiet Bärenbrück und Laßzinswiesen	NSG
Peitzer Teichlandschaft mit Hammergraben	LSG
Spreewald und Lieberoser Endmoräne	SPA
Peitzer Teiche	FFH
Spree	FFH

Hinsichtlich des Naturschutzgebiets „Peitzer Teiche mit dem Teichgebiet Bärenbrück und Laßzinswiesen“ herrscht eine unsichere Rechtslage. Es ist keine Rechtsverordnung (RechtsVO) vorhanden, sondern vielmehr eine Verfügung der Bezirksverwaltungsbehörde Cottbus aus dem Jahre 1990, welche jedoch nie in geltendes Recht übergeleitet wurde. Es handelt sich hierbei wohl nur um eine einstweilige Sicherung, welche auf 4 Jahre begrenzt war.

Ein förmliches Verfahren in den Jahren 1994/95, durch welches u. a. auch das betroffene NSG durch den Erlass von Verordnungen festgesetzt werden sollte, wurde durch das damalige MUNR (Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung) eingeleitet, aber nicht fortgeführt.

Aktuell wird dieses NSG in viele übergeordneten Planungen auch als Naturschutzgebiet dargestellt, weswegen diese Vorgehensweise auch im GFNP teils fortgeführt wird. Es ist ein neues Planzeichen ohne Normcharakter für das NSG erstellt worden, welches für ein NSG ohne RechtsVO steht.

#### 4.7.9 Flächen mit Regelungen für den Denkmalschutz

Die Innenstadt von Peitz stellt rund um die ehemalige Festungsanlage ein Bodendenkmal dar. Weitere Bodendenkmale gibt es rund um den Badensee Garkoschke, am Hüttenwerk nördlich der Peitzer Teiche sowie in der Drehnower Vorstadt.

Der Bereich des historischen Stadtkerns steht als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. In dem Bereich befinden sich Einzeldenkmale. Ebenfalls stehen der westlich der Altstadt befindliche Wohnpark Luisenruh und der Friedhof in der Dammsollstraße als Gesamtanlagen unter Denkmalschutz. Das Areal um das Hüttenwerk steht gesamtheitlich unter Denkmalschutz.

Auf dem „Alten Friedhof“ an der Dammsollstraße ist ein Naturdenkmal vorhanden.

Eine genaue Auflistung aller Boden-, Bau- und Naturdenkmale erfolgt im Anhang 10.3-10.5.

#### 4.7.10 Sonstige Planzeichen

Im gesamten Stadtgebiet gibt es Einzelflächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Hierbei kann es sich einerseits um bestätigte Altlastenstandorte handeln, als auch um sanierte Altlastenstandorte oder Verdachtsflächen. Eine genaue Auflistung erfolgt im Laufe der Entwurfserarbeitung in einer Liste im Anhang.

Außerdem ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs als sonstiges Planzeichen dargestellt.

#### 4.7.11 Flächen ohne Normcharakter

In der Stadt Peitz gibt es mehrere Wohnanlagen im Außenbereich. Die Darstellung bedeutet nicht, dass diese Flächen dem Innenbereich zugeordnet werden. Sie bleiben Außenbereichsflächen im Sinne des § 35 BauGB. Auch in Zukunft sind Vorhaben unzulässig, wenn öffentliche Belange entgegenstehen.

Mit der Darstellung im FNP wird nicht die Verfestigung und die Entwicklung der betroffenen Splitterflächen verfolgt. Es besteht somit kein Widerspruch zur



Landesplanung. Ziel ist es, den Bestandsschutz der entsprechenden Wohnanlagen zu stärken und größere Rechtssicherheit zu erreichen.

Im Nordosten des Stadtgebiets ist aktuell der grobe Verlauf der H<sub>2</sub>-Trasse dargestellt.

Die Skizzierung einer Umfahrungsstraße ist in der Planzeichnung ebenfalls zu erkennen. Diese zweigt südlich von Peitz von der B168 ab, um die Innenstadt verkehrlich zu entlasten. Zwischen Peitz und Turnow wird der Verkehr wieder auf die B168 in Richtung Lieberose geleitet.

#### 4.7.12 Geplante Wohnbauflächen in der Stadt Peitz

Die Stadt Peitz hatte am 01.01.2019 4.383 Einwohner\*innen. Damit gilt für die Stadt eine EEO von 1 ha / 1.000 EW für den Betrachtungszeitraum des LEP HR. Durch die Festlegung als Grundfunktionaler Schwerpunkt ist eine Wachstumsreserve von 2 ha / 1.000 EW für den Betrachtungszeitraum des LEP HR vorhanden. Daraus ergibt sich eine EEO in Höhe von 13,2 ha. Die geplanten Flächen haben eine Gesamtfläche von 10,1 ha und entsprechen damit der EEO der Stadt.

Folgende Flächen, in denen neue Planungen vorrangig umzusetzen sind, werden dargestellt:

Tabelle 29: Geplante Wohnbauflächen in der Stadt Peitz

Richard-Wagner-Straße		
Peitz	Peitz	
Größe	1,4 ha	
Aktuelle Nutzung	Grünfläche, (ehem. Stad- tumbau)	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Am Malxebogen Hornoer Ring		
Peitz	Peitz	
Größe	0,8 ha	
Aktuelle Nutzung	Grün-/Freifläche	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche	

Am Malxebogen beim Sportplatz		
Stadt	Peitz	
Größe	0,6 ha	
Aktuelle Nutzung	Innerstädtische Brachfläche	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche	
Juri-Gagarin-Straße Nord		
Stadt	Peitz	
Größe	1,1 ha	
Aktuelle Nutzung	Wiese	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Juri-Gagarin-Straße Süd		
Stadt	Peitz	
Größe	5,7 ha	
Aktuelle Nutzung	Freifläche (Wiese/versiegelt)	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wird primär nach Flächen gesucht, bei denen die Grundstruktur bereits gesichert ist. Das bedeutet, dass nach Flächen gesucht wird, die an bereits bestehende Siedlungskörper anschließen oder eine Lücke zwischen bestehenden Siedlungskörpern darstellen. Besonders in Verbindung mit der Überalterung der Gemeinden besteht ein erhöhter Bedarf die historischen Ortslagen zu sichern, um die (technische) Infrastruktur bestmöglich zu benutzen.

Weitere Kriterien, die in die Bewertung miteingeflossen sind:

- die Größe der Fläche und ob sie im Rahmen der EEO umsetzbar ist,
- der Zustand der Erschließungssituation und ob diese Zuwegung befestigt oder unbefestigt ist
- die aktuelle Nutzung. Für die Aktivierung einer Fläche muss die bisherige Nutzung weichen. Der Aufwand der Vorbereitung der Fläche spielt auch eine Rolle.
- besondere Umstände, wie die Verortung innerhalb eines Schutzgebietes oder die unmittelbare Nähe zu einer dem Wohnen widersprüchlichen Nutzung
- städtebauliche Gründe, wie die Abrundung von bestehenden Siedlungskörpern oder Lückenschließungen

Alle betrachteten Flächen wurden in der folgenden Abbildung bewertet. Für die Bewertung wurde ein Ampelsystem eingeführt.

Flächen mit einer grünen Eignung sind prioritär zu betrachten und sind als „**Planung**“ in der Planzeichnung umgesetzt. Diese Flächen werden für die EEO angerechnet.

Flächen mit einer gelben Eignung wären Flächen mit guten Voraussetzungen für die Zukunft. In den anderen Gemeinden sind das Flächen, die aufgrund des begrenzten Rahmens der EEO zum aktuellen Zeitpunkt nicht umsetzbar wären. Da in Peitz die EEO nicht ausgereizt werden konnte, gibt es keine Flächen mit einer gelben Eignungsklasse.

Flächen mit einem roten Kreis bei der Eignung fallen aus verschiedenen Gründen aus der Betrachtung raus. In Peitz sind dies naturräumliche Gründe mit der Annäherung an die Laßzinswiesen, aber auch das Bauen in einem Wiesengebiet mit potenzieller Flutungsgefahr im Frühjahr. Diese Flächen werden nicht in den Plan übernommen und sind nur in der folgenden Abbildung zur Nachweisführung dargestellt.

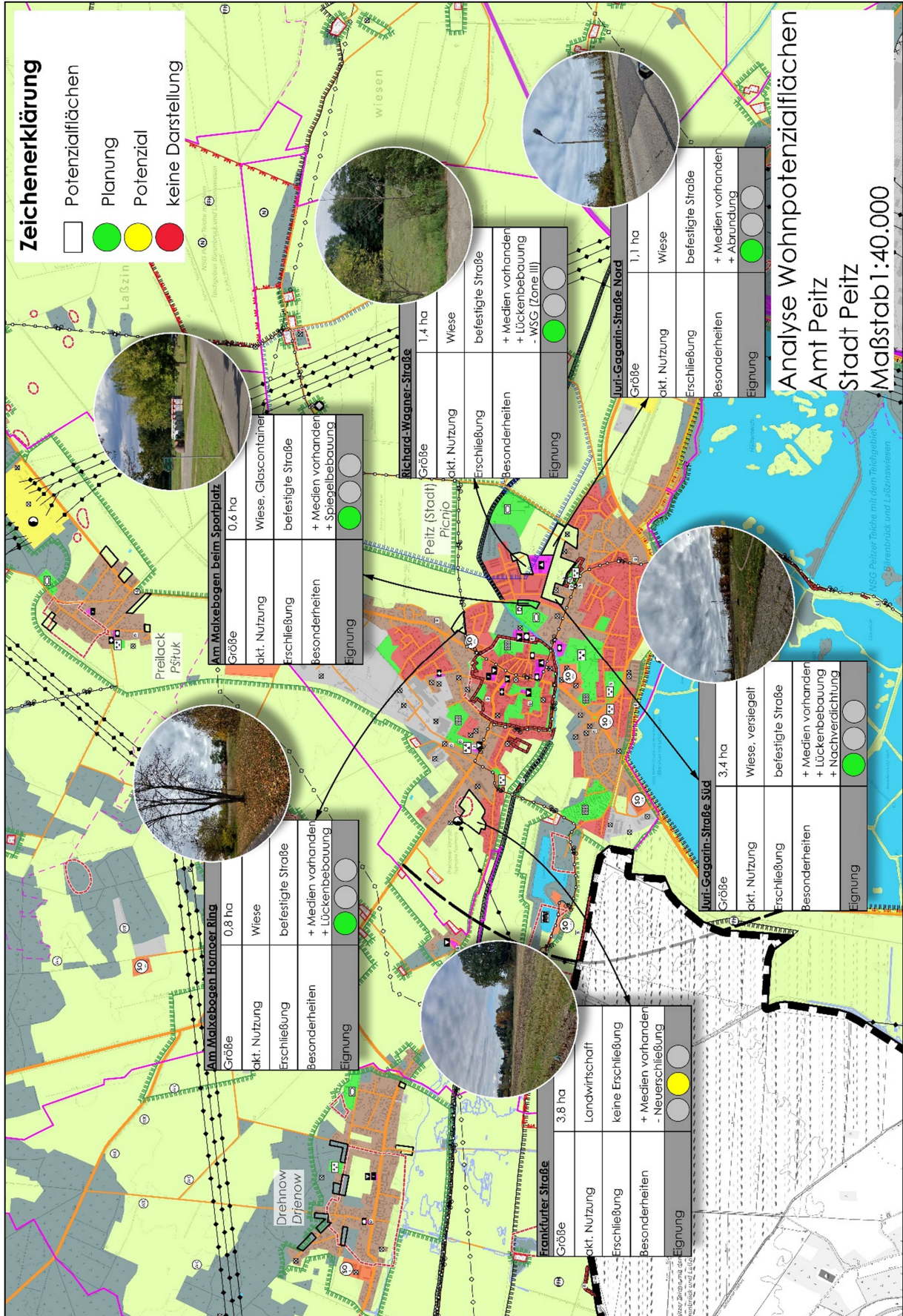


Abbildung 17 Untersuchte Wohnpotenzialflächen in der Stadt Peitz, eigene Darstellung

4.7.13 weitere Planungen und Potenziale in der Stadt Peitz

Für die Stadt Peitz wurden weitere Wohnbauflächen mit der Kategorie „Potenzial“ eingearbeitet. In Peitz betrifft dies eine Fläche, die noch nicht direkt bebaut werden kann, da noch keine gesicherte Erschließung der Fläche gegeben ist. Langfristig ist diese Fläche jedoch gut geeignet, um vorhandene Flächenpotenziale gut auszunutzen.

Tabelle 30 weitere Wohnbauflächenpotenziale in der Stadt Peitz

Dorfstraße Jänschwalde		
Stadt	Peitz	
Größe	3,5 ha	
Aktuelle Nutzung	Acker, Landwirtschaft	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	

## 4.8 Darstellungen des FNP für die Gemeinde Tauer

Die Gemeinde Tauer hat keinen rechtsgültigen FNP. Durch die Klarstellungs- und Abrundungssatzung aus dem Jahr 1997 für die Gemeinde Tauer wurden Festlegungen über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils getroffen und Außenbereichsflächen darin einbezogen. Gleiches wurde durch die Klarstellungs- und Abrundungssatzung aus dem Jahr 1997 für den OT Schönhöhe beschlossen. Es werden folgende Flächen und Nutzungen dargestellt:

### 4.8.1 Bauflächen

Alle Flächen sind entsprechend der aktuellen Bebauung dargestellt.

#### Wohnbauflächen

Es wird ergänzend dazu folgender B-Plan dargestellt:

- B-Plan „Wohngebiet An der Drachhausener Straße“, in Kraft getreten am 12.12.1996 (Art der baulichen Nutzung: Kleinsiedlungsgebiet; Allgemeines Wohngebiet)

#### Sondergebiete

Es werden ergänzend dazu folgende B-Pläne dargestellt:

- B-Plan „Erholungsgebiet Großsee“, in Kraft getreten am 09.05.2002 (Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Campingplatz-, Wochenendplatz- und Ferienhausgebiet)
- B-Plan „Wochenendhaussiedlung Am Großsee“, in Kraft getreten am 24.08.2005 (Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhaussiedlung)

#### 4.8.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Folgende Gemeinbedarfsflächen mit ihren Zweckbestimmungen werden im FNP dargestellt:

Tabelle 31: Gemeinbedarfsflächen in der Gemeinde Tauer

Zweckbestimmung	Bezeichnung	Adresse
Soziales	Kita "Spatzennest"	Hauptstraße 114 a, 03185 Tauer
Kirche	Evangelische Kirche	Alte Schulstraße 18, 03185 Tauer
Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr	Hauptstraße 106, 03185 Tauer
Kultur	Heimatmuseum	Hauptstraße 88, 03185 Tauer
Kultur	Gemeindezentrum	Hauptstraße 108, 03185 Tauer

#### 4.8.3 Verkehrsflächen

Durch die Ortslage verläuft die L50 von Peitz kommend in Richtung Guben. Am nordöstlichen Ortsende zweigt die L502 ab in Richtung Jänschwalde weiter auf die B97 und von der L50 zweigt nordöstlich von Tauer die K7143 ab bis zum Großsee. Nördlich des Großsees sind die beiden Ortsteile Teerofen und Schönhöhe über Gemeindestraßen angebunden.

Durch das Gemeindegebiet verläuft der Radfernweg „Tour Brandenburg“.

#### 4.8.4 Flächen für Ver- und Entsorgung

Folgende Flächen für Ver- und Entsorgung mit ihren Zweckbestimmungen werden im FNP dargestellt:

Tabelle 32: Versorgungsanlagen in der Gemeinde Tauer

Zweckbestimmung	Bezeichnung	Adresse
Abwasser	Kleinkläranlage Schönhöhe	03185 Tauer, südlich von OT Schönhöhe
Wasser	Wasserwerk Schönhöhe	Dorfstraße 35, 03185 Tauer OT Schönhöhe



#### 4.8.5 Grünflächen

Im nördlichen Bereich der Ortslage Tauer befinden sich drei Grünflächen. Dazu zählen ein Friedhof, ein Spiel- sowie ein Sportplatz. Darüber hinaus ist am Großsee eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Camping und Badestelle dargestellt.

#### 4.8.6 Wasserflächen

In der Gemeinde Tauer befindet sich der Großsee.

#### 4.8.7 Flächen für Landwirtschaft und Wald

Die Ortslagen Tauer, Schönhöhe und Teerofen sind umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im weiteren Umfeld überwiegen jedoch weitläufige Waldflächen.

#### 4.8.8 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Es befinden sich folgende Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Europäische Vogelschutzgebiete (SPA) und Flora-Fauna-Habitate (FFH) in der Gemeinde:

Tabelle 33: Schutzgebiete in der Gemeinde Tauer

Bezeichnung	Gebietsart
Peitzer Teiche mit dem Teichgebiet Bärenbrück und Laßzinswiesen	NSG
Pinnower Läuiche und Tauersche Eichen	NSG
Calpenzmoor	NSG
Groß See	LSG
Pinnower See	LSG
Spreewald und Lieberoser Endmoräne	SPA
Lieberoser Endmoräne und Staakower Läuiche	FFH
Pinnower Läuiche und Tauersche Eichen	FFH
Calpenzmoor	FFH
Peitzer Teiche	FFH

Hinsichtlich des Naturschutzgebiets „Peitzer Teiche mit dem Teichgebiet Bärenbrück und Laßzinswiesen“ herrscht eine unsichere Rechtslage. Es ist keine Rechtsverordnung

(RechtsVO) vorhanden, sondern vielmehr eine Verfügung der Bezirksverwaltungsbehörde Cottbus aus dem Jahre 1990, welche jedoch nie in geltendes Recht übergeleitet wurde. Es handelt sich hierbei wohl nur um eine einstweilige Sicherung, welche auf 4 Jahre begrenzt war.

Ein förmliches Verfahren in den Jahren 1994/95, durch welches u. a. auch das betroffene NSG durch den Erlass von Verordnungen festgesetzt werden sollte, wurde durch das damalige MUNR (Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung) eingeleitet, aber nicht fortgeführt.

Aktuell wird dieses NSG in viele übergeordneten Planungen auch als Naturschutzgebiet dargestellt, weswegen diese Vorgehensweise auch im GFNP teils fortgeführt wird. Es ist ein neues Planzeichen ohne Normcharakter für das NSG erstellt worden, welches für ein NSG ohne RechtsVO steht.

#### 4.8.9 Flächen mit Regelungen für den Denkmalschutz

Im Ortskern der Gemeinde Tauer sind mehrere flächige Bodendenkmale laut Denkmalbehörde registriert. Südlich der Ortslage in Richtung Laßzinswiesen sind weitere einzelne Bodendenkmale vorzufinden.

Im Zentrum der Gemeinde befinden sich mehrere Einzelanlagen unter Denkmalschutz. Entlang der ortsdurchquerenden Landesstraße L50 sind zwei Naturdenkmale vorhanden.

Eine genaue Auflistung aller Boden-, Bau- und Naturdenkmale erfolgt im Anhang 10.3-10.5.

#### 4.8.10 Sonstige Planzeichen

Südlich des Großsees im Wald befindet sich eine Fläche mit einer erheblichen Altlastenkonzentration. Des Weiteren gibt es eine Vielzahl an Einzelflächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Diese befinden sich verteilt über die nördlichen Waldflächen des Gemeindegebiets. Hierbei kann es sich einerseits um bestätigte Altlastenstandorte handeln, als auch um sanierte Altlastenstandorte oder Verdachtsflächen. Eine genaue Auflistung erfolgt im Laufe der Entwurfserarbeitung in einer Liste im Anhang.

Außerdem als sonstiges Planzeichen dargestellt ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.

#### 4.8.11 Flächen ohne Normcharakter

In der gesamten Gemeinde gibt es mehrere Wohnanlagen im Außenbereich. Die Darstellung bedeutet nicht, dass diese Flächen dem Innenbereich zugeordnet werden. Sie bleiben Außenbereichsflächen im Sinne des § 35 BauGB. Auch in Zukunft sind Vorhaben unzulässig, wenn öffentliche Belange entgegenstehen.

Mit der Darstellung im FNP wird nicht die Verfestigung und die Entwicklung der betroffenen Splitterflächen verfolgt. Es besteht somit kein Widerspruch zur Landesplanung. Ziel ist es, den Bestandsschutz der entsprechenden Wohnanlagen zu stärken und größere Rechtssicherheit zu erreichen.

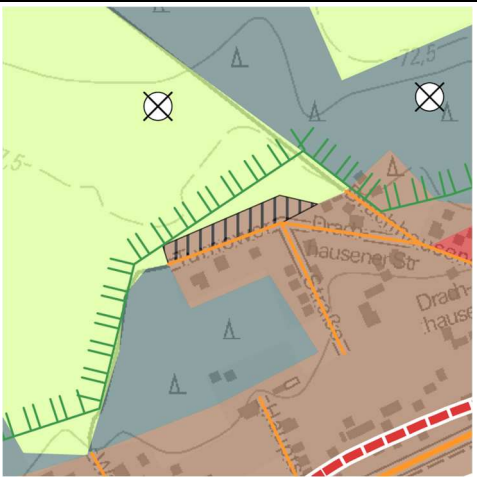
Zusätzlich sind in der Planzeichnung die Gemarkungsgrenzen in der Gemeinde dargestellt.

#### 4.8.12 Geplante Wohnbauflächen in der Gemeinde Tauer

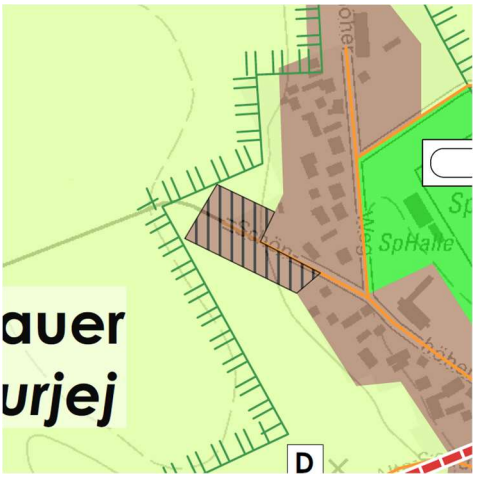
Die Gemeinde Tauer hatte am 01.01.2019 695 Einwohner\*innen. Daraus ergibt sich eine EEO in Höhe von 0,7 ha. Die geplanten Flächen haben eine Gesamtfläche von 0,5 ha und entsprechen damit der EEO der Gemeinde.

Folgende Flächen, in denen neue Planungen vorrangig umzusetzen sind, werden dargestellt:

Tabelle 34: Geplante Wohnbauflächen in der Gemeinde Tauer

Turnower Straße		
Gemeinde	Tauer	
Größe	0,2 ha	
Aktuelle Nutzung	Maisfeld	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche	

Schönhöher Weg	
Gemeinde	Tauer
Größe	0,5 ha
Aktuelle Nutzung	Wiese
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche



Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wird primär nach Flächen gesucht, bei denen die Grundstruktur bereits gesichert ist. Das bedeutet, dass nach Flächen gesucht wird, die an bereits bestehende Siedlungskörper anschließen oder eine Lücke zwischen bestehenden Siedlungskörpern darstellen. Besonders in Verbindung mit der Überalterung der Gemeinden besteht ein erhöhter Bedarf die historischen Ortslagen zu sichern, um die (technische) Infrastruktur bestmöglich zu benutzen.

Weitere Kriterien, die in die Bewertung miteingeflossen sind:

- die Größe der Fläche und ob sie im Rahmen der EEO umsetzbar ist,
- der Zustand der Erschließungssituation und ob diese Zuwegung befestigt oder unbefestigt ist
- die aktuelle Nutzung. Für die Aktivierung einer Fläche muss die bisherige Nutzung weichen. Der Aufwand der Vorbereitung der Fläche spielt auch eine Rolle.
- besondere Umstände, wie die Verortung innerhalb eines Schutzgebietes oder die unmittelbare Nähe zu einer dem Wohnen widersprüchlichen Nutzung
- städtebauliche Gründe, wie die Abrundung von bestehenden Siedlungskörpern oder Lückenschließungen

Alle betrachteten Flächen wurden in der folgenden Abbildung bewertet. Für die Bewertung wurde ein Ampelsystem eingeführt.

Flächen mit einer grünen Eignung sind prioritär zu betrachten und sind als „**Planung**“ in der Planzeichnung umgesetzt. Diese Flächen werden für die EEO angerechnet.

Flächen mit einer gelben Eignung sind Flächen mit guten Voraussetzungen für die Zukunft, können aber aktuell nicht direkt umgesetzt werden. Dies liegt zumeist an dem begrenzten Rahmen der EEO. Für eine langfristige Betrachtung (Fortschreibung FNP oder Änderungen in den Vorgaben der Landesplanung bezüglich der EEO) sollen diese Flächen dann betrachtet werden. Somit erfolgt für diese Flächen die Darstellung „**Potenzial**“.

Flächen mit einem roten Kreis bei der Eignung fallen aus der Betrachtung raus. Diese Flächen werden nicht in den Plan übernommen und sind nur in der folgenden Abbildung zur Nachweisführung dargestellt.

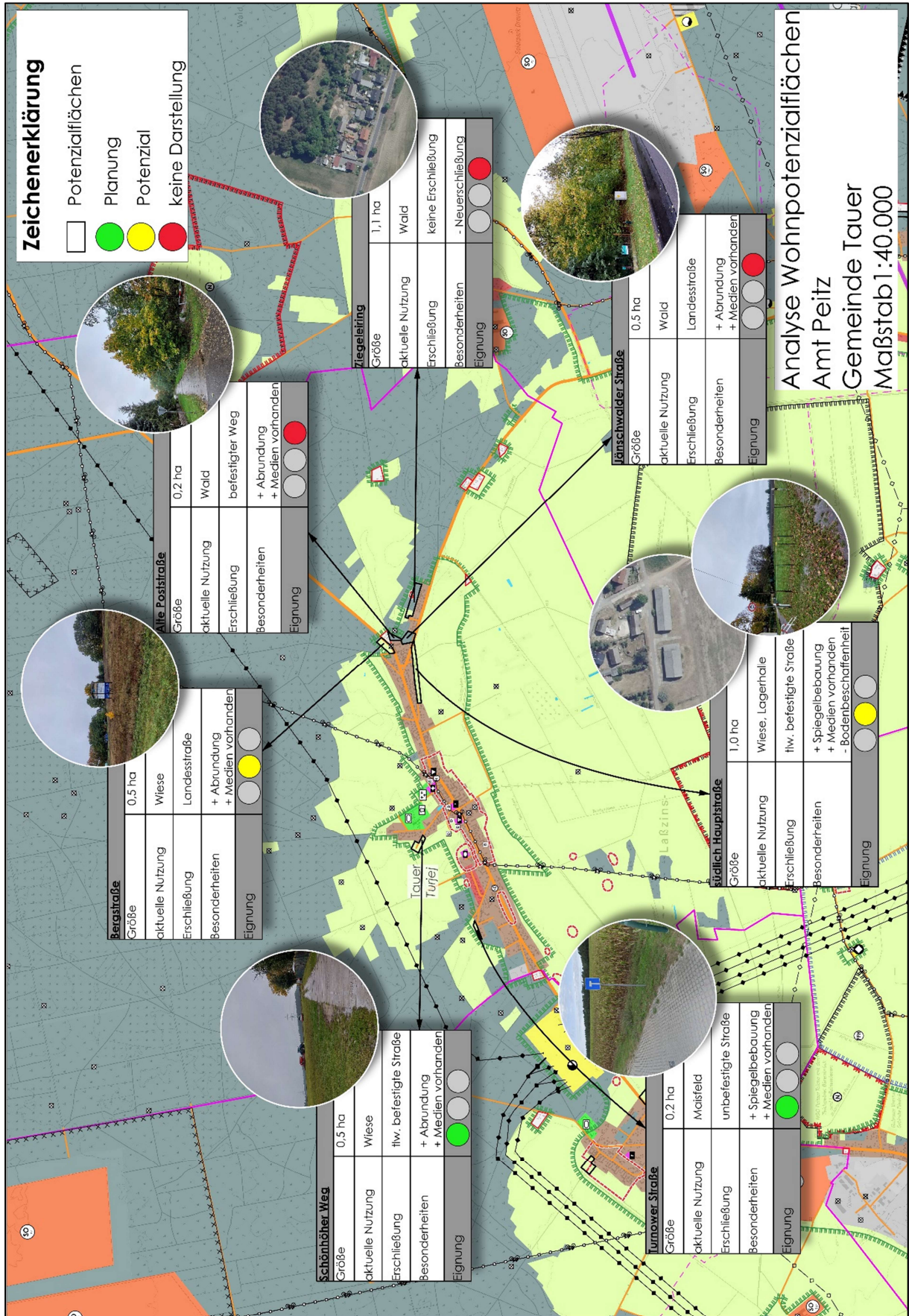


Abbildung 18 Untersuchte Wohnpotenzialflächen in der Gemeinde Tauer, eigene Darstellung

4.8.13 weitere Planungen und Potenziale in der Gemeinde Tauer

Für die Gemeinde Tauer wurden weitere gemischte Bauflächen mit der Kategorie „Potential“ eingearbeitet. Diese Flächen sind Flächen, die in ortskernnahen Lagen eine Abrundung der bereits vorhandenen baulichen Strukturen darstellen sowie vorhandene Lücken zwischen baulichen Anlagen schließen.

Bei der Fläche „Südlich Hauptstraße“ lässt die Bodenbeschaffenheit wahrscheinlich keine geordnete Wohnbebauung zu. Als Potenzialfläche mit diesem Hinweis ist diese Fläche trotz dessen eingearbeitet.

Tabelle 35 weitere Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde Tauer

<b>Bergstraße</b>		
Gemeinde	Tauer	
Größe	0,5 ha	
Aktuelle Nutzung	Acker, Landwirtschaft	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche	
<b>Südlich Hauptstraße</b>		
Gemeinde	Tauer	
Größe	1,0 ha	
Aktuelle Nutzung	Wiese, Lagerhalle	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche	

## 4.9 Darstellungen des FNP für die Gemeinde Teichland

Die Gemeinde Teichland hat einen rechtsgültigen FNP aus dem Jahr 2012. Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Bärenbrück aus dem Jahr 1997 und die Überarbeitung aus dem Jahr 2018 wurden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil definiert. Mit der Innenbereichssatzung des Ortsteils Maust aus dem Jahr 1996 wird die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs vom Außenbereich definiert. Es werden folgende Flächen und Nutzungen dargestellt:

### 4.9.1 Bauflächen

Alle Flächen sind entsprechend der aktuellen Bebauung dargestellt.

#### Wohnbauflächen

Es werden ergänzend dazu folgende B-Pläne dargestellt:

- Vorhaben- und Erschließungsplan „Fine Wood Siedlung 1“ OT Maust, in Kraft getreten am 20.09.1993 (Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet)
- Vorhaben- und Erschließungsplan „Fine Wood Siedlung 2“ OT Maust, in Kraft getreten am 10.09.1997 (Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet)
- B-Plan „Muskauer Straße/ Peitzer Straße“ OT Neuendorf, in Kraft getreten am 30.08.2001 (Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet)
- B-Plan „Eigenheimstandort OT Bärenbrück“, in Kraft getreten am 08.08.2007 (Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet)
- B-Plan „Wohnbebauung An der Schäferei“ OT Maust, in Kraft getreten am 25.09.2019 (Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet)
- B-Plan „Seehafen Teichland“ OT Neuendorf, Satzung 2024 (Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Ferienhausgebiet, Maritimes Gewerbe und Maritimtouristik; Allgemeines Wohngebiet)

#### Gemischte Bauflächen

Es werden ergänzend dazu folgende B-Pläne dargestellt:

- B-Plan „Tischlerei Zasowk“ OT Maust, in Kraft getreten am 21.12.2011 (Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet)
- B-Plan „Wohngebiet Siedlungsweg“ OT Maust, in Kraft getreten am 17.11.1997 (Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet)



### Gewerbliche Bauflächen

Es wird ergänzend dazu folgender B-Plan dargestellt:

- Vorhaben- und Erschließungsplan „Bauhof Schulz & Diemar GmbH & Co.“ OT Neuendorf, in Kraft getreten am 27.02.1997 (Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet)

### Sondergebiete

Es werden ergänzend dazu folgende B-Pläne dargestellt:

- B-Plan „Ausbildungs- und Testfeld Watowainz“ OT Neuendorf, in Kraft getreten am 09.03.2005 (Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wind, Industriegebiet)
- B-Plan „Sport- und Freizeitpark Teichland“ OT Neuendorf, in Kraft getreten am 10.10.2007 (Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Rodel-, Ski- und Freizeitzentrum)
- B-Plan „Seehafen Teichland“ OT Neuendorf, Satzung 2024 (Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Ferienhausgebiet, Maritimes Gewerbe und Maritimtouristik; Allgemeines Wohngebiet)

### 4.9.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Folgende Gemeinbedarfsflächen mit ihren Zweckbestimmungen werden im FNP dargestellt:

Tabelle 36: Gemeinbedarfsflächen in der Gemeinde Teichland

Zweckbestimmung	Bezeichnung	Adresse
Soziales	Kita "Spatzennest"	Cottbuser Straße 2, 03185 Teichland OT Neuendorf
Kirche	Dorfkirche	Jänschwalder Str. 5, 03185 Teichland OT Neuendorf
Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Neuendorf	Cottbuser Str. 3, 03185 Teichland OT Neuendorf
Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Maust	Mühlenweg 1, 03185 Teichland OT Maust

Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Bärenbrück	Dorfstraße 27C, 03185 Teichland OT Bärenbrück
Gemeindezentrum	Gemeindezentrum Maust	Mauster Dorfstraße 21, 03185 Teichland OT Maust
Gemeindezentrum	Gemeindezentrum Bärenbrück	Dorfstraße 31a, 03185 Teichland OT Bärenbrück
Gemeindezentrum	Gemeindezentrum Neu- endorf	Cottbuser Straße 3, 03185 Teichland OT Neuendorf

#### 4.9.3 Verkehrsflächen

Im Westen des Gemeindegebiets verläuft die B168 zwischen Cottbus und Peitz/Lieberschütz. Über die abzweigende L473 ist der OT Neuendorf angebunden. Im Nordosten verläuft die L474 zwischen Peitz und Heinersbrück.

Durch die Gemeinde verlaufen mehrere überregionale Radfernwege. Hierzu zählen die Niederlausitzer Bergbautour, die Tour Brandenburg sowie der Spree-Radweg.

Nördlich des OT Neuendorf schließt der Haltepunkt Teichland die Gemeinde an das Schienennetz an, auf welchem der RE10 zwischen Cottbus und Frankfurt (Oder) verkehrt.

#### 4.9.4 Flächen für Ver- und Entsorgung

Folgende Flächen für Ver- und Entsorgung mit ihren Zweckbestimmungen werden im FNP dargestellt:

*Tabelle 37: Versorgungsanlagen in der Gemeinde Teichland*

Zweckbestimmung	Bezeichnung	Adresse
Elektrizität	Umspannwerk Neuendorf	Am Schaltwerk 1, 03185 Teichland OT Neuendorf
Abwasser	Abwasserpumpstation	03185 Teichland OT Bärenbrück

#### 4.9.5 Grünflächen

Im Gemeindegebiet sind 2 Sportplätze in den OT Neuendorf und Bärenbrück vorhanden.

Im OT Maust sind mehrere Dauerkleingartenanlagen in der östlichen Ortslage vorzufinden.

In allen Ortslagen sind Spielplätze und Friedhöfe vorhanden.

Südlich vom OT Maust ist ein Reitsportplatz, welcher die Zweckbestimmung Reitsport erhalten hat.

Im Erlebnispark Teichland im OT Neuendorf befindet sich ein Aussichtsturm, für dessen Umgebungsbereich die Zweckbestimmung Aussichtsturm aus dem entsprechenden B-Plan übernommen wurde.

#### 4.9.6 Wasserflächen

Im Süden des OT Neuendorf entsteht in der Bergbaufolge der Cottbuser Ostsee. Er soll der größte künstlich angelegte See Deutschlands werden. Dafür entsteht in Neuendorf ein Hafen mit bis zu 100 Wasserliegeplätzen für Boote.

Die für die Gemeinde namensgebende Teichlandschaft wird seit jeher für die Fischzucht genutzt. Hier liegt Deutschlands größtes zusammenhängendes Teichgebiet.

#### 4.9.7 Flächen für Landwirtschaft und Wald

Das Gemeindegebiet ist gleichmäßig von Wald- und Landwirtschaftsflächen geprägt. Landwirtschaftsflächen sind eher im Westen, Waldflächen eher im Osten anzutreffen.

Eine zusätzliche Darstellung stellt der Erholungswald in Teichland dar. Innerhalb dieser Flächen wird ein Wald dargestellt, welcher eine zusätzliche Funktion als Naherholungsraum innehat. Eine Erweiterung östlich des Aussichtsturms ist in Absprache und wird ergänzend dargestellt.

4.9.8 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Es befinden sich folgende Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Europäische Vogelschutzgebiete (SPA) und Flora-Fauna-Habitate (FFH) in der Gemeinde:

Tabelle 38: Schutzgebiete in der Gemeinde Teichland

Bezeichnung	Gebietsart
Peitzer Teiche mit dem Teichgebiet Bärenbrück und Laßzinswiesen	NSG
Peitzer Teichlandschaft mit Hammergraben	LSG
Spreewald und Lieberoser Endmoräne	SPA
Peitzer Teiche	FFH

Hinsichtlich des Naturschutzgebiets „Peitzer Teiche mit dem Teichgebiet Bärenbrück und Laßzinswiesen“ herrscht eine unsichere Rechtslage. Es ist keine Rechtsverordnung (RechtsVO) vorhanden, sondern vielmehr eine Verfügung der Bezirksverwaltungsbehörde Cottbus aus dem Jahre 1990, welche jedoch nie in geltendes Recht übergeleitet wurde. Es handelt sich hierbei wohl nur um eine einstweilige Sicherung, welche auf 4 Jahre begrenzt war.

Ein förmliches Verfahren in den Jahren 1994/95, durch welches u. a. auch das betroffene NSG durch den Erlass von Verordnungen festgesetzt werden sollte, wurde durch das damalige MUNR (Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung) eingeleitet, aber nicht fortgeführt.

Aktuell wird dieses NSG in viele übergeordneten Planungen auch als Naturschutzgebiet dargestellt, weswegen diese Vorgehensweise auch im GFNP teils fortgeführt wird. Es ist ein neues Planzeichen ohne Normcharakter für das NSG erstellt worden, welches für ein NSG ohne RechtsVO steht.

4.9.9 Flächen mit Regelungen für den Denkmalschutz

Alle 3 Ortsteilkerne sind als Bodendenkmale bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße registriert.

Einzelanlagen unter Denkmalschutz sind jeweils einmal in allen Ortsteilen vorhanden sowie entlang der B168 im Westen.

Eine genaue Auflistung aller Boden- und Baudenkmale erfolgt im Anhang 10.3-10.4.

#### 4.9.10 Sonstige Planzeichen

Der Kraftwerkstandort ist eine Fläche mit einer erheblichen Altlastenkonzentration. Des Weiteren gibt es vereinzelte Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Diese befinden sich alle in den einzelnen Ortsteilen sowie verteilt übers Gemeindegebiet. Hierbei kann es sich einerseits um bestätigte Altlastenstandorte handeln, als auch um sanierte Altlastenstandorte oder Verdachtsflächen. Eine genaue Auflistung erfolgt im Laufe der Entwurfserarbeitung in einer Liste im Anhang.

#### 4.9.11 Flächen ohne Normcharakter

In allen Ortsteilen gibt es mehrere Wohnanlagen im Außenbereich. Die Darstellung bedeutet nicht, dass diese Flächen dem Innenbereich zugeordnet werden. Sie bleiben Außenbereichsflächen im Sinne des § 35 BauGB. Auch in Zukunft sind Vorhaben unzulässig, wenn öffentliche Belange entgegenstehen.

Mit der Darstellung im GFNP wird nicht die Verfestigung und die Entwicklung der betroffenen Splitterflächen verfolgt. Es besteht somit kein Widerspruch zur Landesplanung. Ziel ist es, den Bestandsschutz der entsprechenden Wohnanlagen zu stärken und größere Rechtssicherheit zu erreichen.

Im Nordosten des Gemeindegebiets ist aktuell der grobe Verlauf der sich in Planung befindlichen H<sub>2</sub>-Trasse dargestellt. Diese soll in unterschiedlichen Ausbauphasen bis 2040 realisiert werden.

Zusätzlich sind in der Planzeichnung die Gemarkungsgrenzen in der Gemeinde Teichland dargestellt.

Im Osten des Kraftwerkstandorts ist eine Windkraftanlage. Diese befinden sich in einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wind.

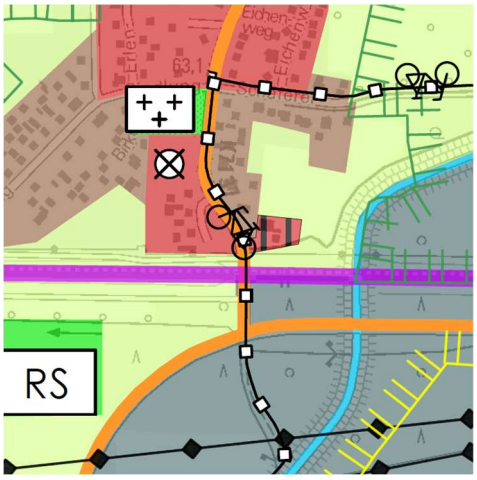
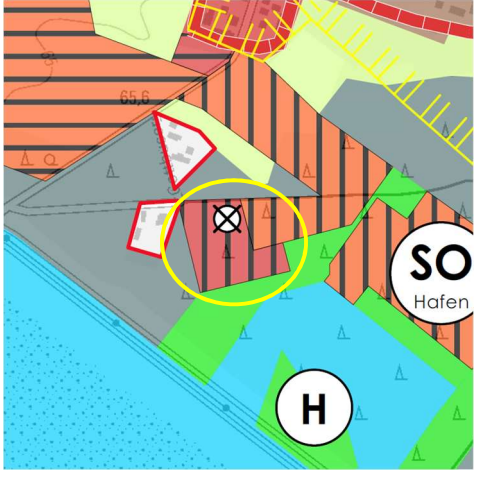
Um die Spree (verläuft außerhalb des Gemeindegebiets) im Westen sind mehrere Hochwasserrisikogebiete vorhanden, die sich in das Gemeindegebiet erstrecken. Hochwasserereignisse treten hier nur sehr selten auf.

4.9.12 Geplante Wohnbauflächen in der Gemeinde Teichland

Die Gemeinde Teichland hatte am 01.01.2019 1.097 Einwohner\*innen. Daraus ergibt sich eine EEO in Höhe von 1,1 ha. Die bereits vor Erstellung des GFNP beplanten Flächen haben eine Gesamtfläche von 1 ha und entsprechen damit der EEO der Gemeinde.

Folgende Flächen, in denen neue Planungen umgesetzt werden, sind dargestellt:

Tabelle 39: Geplante Wohnbauflächen in der Gemeinde Teichland

An der Schäferei Teichland		
Gemeinde	Teichland OT Maust	
Größe	0,2 ha	
Aktuelle Nutzung	Wohnbaufläche	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Seehafen Teichland		
Gemeinde	Teichland OT Neuendorf	
Größe	0,8 ha	
Aktuelle Nutzung	Wald	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	

Diese Flächen sind bereits vor Erstellung des GFNP beplant worden. In Gesprächen mit dem Bürgermeister und den Ortsvorstehern und durch eigene Analyse wurden nur weitere Flächen gesucht, untersucht und bewertet, um später als Potenzial in den GFNP aufgenommen zu werden. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wird primär nach Flächen gesucht, bei denen die Grundstruktur bereits gesichert ist. Das bedeutet, dass nach Flächen gesucht wird, die an bereits bestehende Siedlungskörper anschließen oder eine Lücke zwischen bestehenden Siedlungskörpern darstellen. Besonders in Verbindung mit der Überalterung der Gemeinden besteht ein erhöhter Bedarf die historischen Ortslagen zu sichern, um die (technische) Infrastruktur bestmöglich zu benutzen.

Weitere Kriterien, die in die Bewertung miteingeflossen sind:

- die Größe der Fläche und ob sie im Rahmen der EEO umsetzbar ist,
- der Zustand der Erschließungssituation und ob diese Zuwegung befestigt oder unbefestigt ist
- die aktuelle Nutzung. Für die Aktivierung einer Fläche muss die bisherige Nutzung weichen. Der Aufwand der Vorbereitung der Fläche spielt auch eine Rolle.
- besondere Umstände, wie die Verortung innerhalb eines Schutzgebietes oder die unmittelbare Nähe zu einer dem Wohnen widersprüchlichen Nutzung
- städtebauliche Gründe, wie die Abrundung von bestehenden Siedlungskörpern oder Lückenschließungen

Alle betrachteten Flächen wurden in der folgenden Abbildung bewertet. Für die Bewertung wurde ein Ampelsystem eingeführt.

Flächen mit einer grünen Eignung sind prioritär zu betrachten und sind als „**Planung**“ umgesetzt. Diese Flächen werden für die EEO angerechnet. Durch die bereits bestehenden Planungen fällt in der Gemeinde Teichland keine Fläche in diese Kategorie.

Flächen mit einer gelben Eignung sind Flächen mit guten Voraussetzungen für die Zukunft, können aber aktuell nicht direkt umgesetzt werden. Dies liegt zumeist an dem begrenzten Rahmen der EEO. Für eine langfristige Betrachtung (Fortschreibung FNP oder Änderungen in den Vorgaben der Landesplanung bezüglich der EEO) sollen diese Flächen dann betrachtet werden. Somit erfolgt für diese Flächen die Darstellung „**Potenzial**“.

Flächen mit einem roten Kreis bei der Eignung fallen aus der Betrachtung raus. Diese Flächen werden nicht in den Plan übernommen und sind nur in der folgenden Abbildung zur Nachweisführung dargestellt.



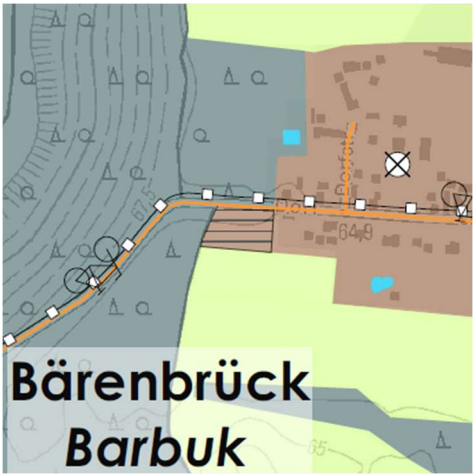
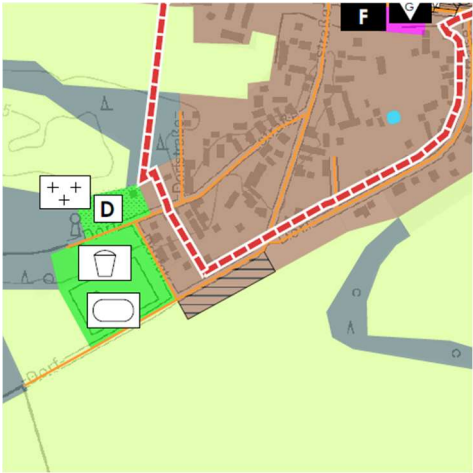
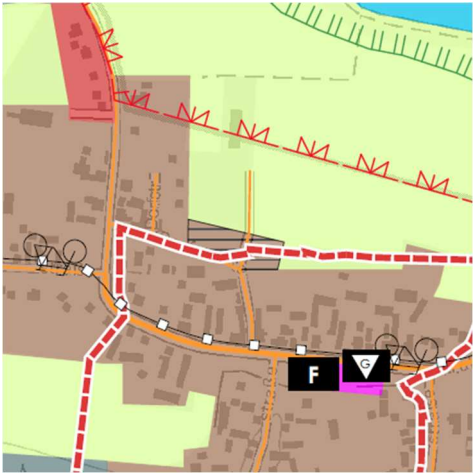


4.9.13 weitere Planungen und Potenziale in der Gemeinde Teichland

In der Gemeinde Teichland entsteht aktuell mit dem Seehafen ein Leuchtturmprojekt. Aufgrund dessen sind mehrere Flächen im FNP Teichland als Planungs- und Potenzialflächen dargestellt, um die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen, aber auch weiteren Sonderbauflächen besser steuern zu können. Bei weiteren Wohnbauflächen sind in Teichland Flächen herangezogen worden, welche der Abrundung bereits vorhandener baulicher Strukturen dienen. Auch ist bei allen Flächen bereits die Erschließungsfrage gesichert.

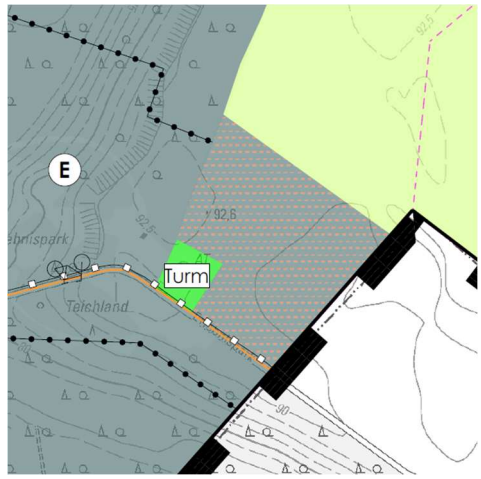
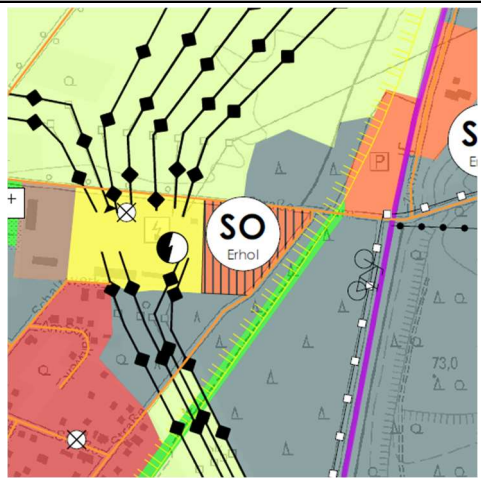
Tabelle 40 weitere Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde Teichland

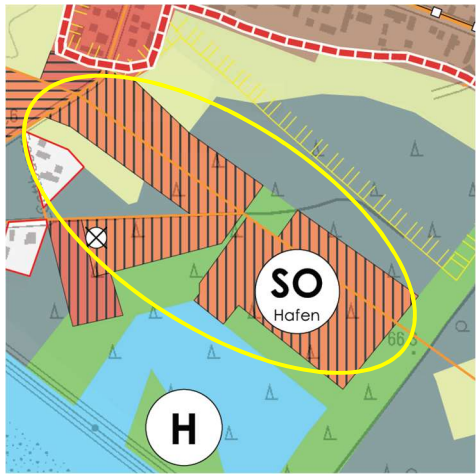
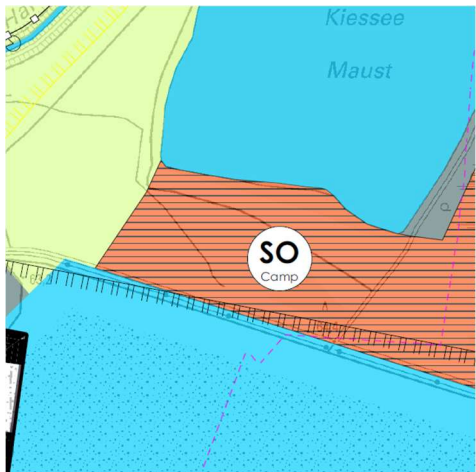
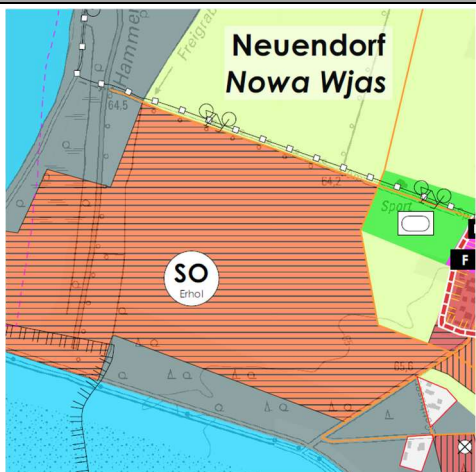
Cottbuser Straße		
Gemeinde	Teichland, OT Neuendorf	
Größe	0,2 ha	
Aktuelle Nutzung	Wiese	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Groß Lieskower Straße		
Gemeinde	Teichland, OT Neuendorf	
Größe	1,3 ha	
Aktuelle Nutzung	Wald, Wiese	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	

Dorfstraße West		
Gemeinde	Teichland, OT Bärenbrück	
Größe	0,3 ha	
Aktuelle Nutzung	Wiese	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche	
Am Sportplatz		
Gemeinde	Teichland, OT Bärenbrück	
Größe	0,4 ha	
Aktuelle Nutzung	Wiese, Acker	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche	
Dorfstraße Ost		
Gemeinde	Teichland, OT Bärenbrück	
Größe	0,3 ha	
Aktuelle Nutzung	Wiese	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche	

Zusätzlich zu Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen werden auch weitere Entwicklungsflächen im GFNP dargestellt. Darunter zählen Sondergebiete, gewerbliche Bauflächen, als auch anderweitig genutzte Flächen, welche die Gemeinde beplanen möchte. In Teichland betrifft dies einerseits eine Erweiterung des bestehenden Erlebnispark Teichland und die Darstellung eines weiteren Parkplatzes angrenzend an das Umspannwerk Neuendorf sowie den Seehafen Teichland. Durch die Entstehung des Cottbuser Ostsees wurde ein Rahmenplan für die Entwicklung erstellt. Dieser sieht die Fläche westlich der Ortslage Neuendorf als Feriendorf Cottbuser Ostsee vor. Um diese Flächen langfristig zu sichern, erfolgt eine Darstellung im GFNP und im FNP Teichland.

Tabelle 41 sonstige Flächenpotenziale in der Gemeinde Teichland

Erweiterung Erlebnispark Teichland		
Gemeinde	Teichland, OT Neuendorf	
Größe	6,9 ha	
Aktuelle Nutzung	Wald, Landwirtschaft	
Geplante Nutzung	Entwicklungsfläche Erlebnispark	
Parkplatz Erlebnispark Teichland		
Gemeinde	Teichland, OT Neuendorf	
Größe	1,3 ha	
Aktuelle Nutzung	Bedarfparkplatz, Wiese	
Geplante Nutzung	Parkplatz Erlebnispark	

Campingplatz Teichland		
Gemeinde	Teichland, OT Neuendorf	
Größe	Ca. 10 ha	
Aktuelle Nutzung	Baufläche	
Geplante Nutzung	Hafenanlagen und Maritimtouristik	
Campingplatz Teichland		
Gemeinde	Teichland, OT Maust	
Größe	Ca. 10 ha	
Aktuelle Nutzung	Wiese, Badestrand Kiessee Maust	
Geplante Nutzung	Campingplatz	
Feriendorf Cottbuser Ostsee		
Gemeinde	Teichland, OT Neuendorf	
Größe	Ca. 24 ha	
Aktuelle Nutzung	Wiese, Wald	
Geplante Nutzung	Feriendorf	

## 4.10 Darstellungen des FNP für die Gemeinde Turnow-Preilack

Die Gemeinde hat keinen rechtsgültigen FNP. Durch die Außenbereichssatzung „Ausbau Windmühle“ für den Ortsteil Turnow aus dem Jahr 1995 wurden bebaute Bereiche im Außenbereich definiert, in denen Wohnbauvorhaben allgemein zulässig sind. Es werden folgende Flächen und Nutzungen dargestellt:

### 4.10.1 Bauflächen

Alle Flächen sind entsprechend der aktuellen Bebauung dargestellt.

#### Wohnbauflächen

Es werden ergänzend dazu folgende B-Pläne dargestellt:

- B-Plan „Wohngebiet Am Kanal“ OT Turnow, in Kraft getreten am 27.02.1997 (Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet)
- B-Plan „Wohnbebauung an der Ugorina“ OT Preilack, in Kraft getreten am 30.08.2001 (Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet)

#### Gemischte Bauflächen

Es werden ergänzend dazu folgende B-Pläne dargestellt:

- B-Plan „Gewerbestättengebiet“ OT Turnow, in Kraft getreten am 14.03.1994 (Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet; Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung; Mischgebiet)
- B-Plan „An der Spreewaldstraße“ OT Turnow, in Kraft getreten am 04.07.2013 (Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet)

#### Gewerbliche Bauflächen

Alle Flächen sind entsprechend der aktuellen Bebauung dargestellt.

#### Sondergebiete

Es werden ergänzend dazu folgende B-Pläne dargestellt:

- Vorhaben- und Erschließungsplan „Fotovoltaik-Solarpark 1“, in Kraft getreten am 06.02.2008 (Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fotovoltaik-Freiflächenanlagen)

- B-Plan „Fotovoltaik-Solarpark 2“, in Kraft getreten am 01.12.2010 (Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fotovoltaik-Freiflächenanlagen)

#### 4.10.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Folgende Gemeinbedarfsflächen mit ihren Zweckbestimmungen werden im FNP dargestellt:

Tabelle 42: Gemeinbedarfsflächen in der Gemeinde Turnow-Preilack

Zweckbestimmung	Bezeichnung	Adresse
Soziales	Kita "Benjamin Blümchen"	Dorfstraße 9, 03185 Turnow-Preilack OT Turnow
Soziales	Kita "Kunterbunt"	Schulstraße 21, 03185 Turnow-Preilack OT Preilack
Kirche	Kirche Turnow (Marie-Lobach-Heim)	Schulweg 1, 03185 Turnow-Preilack OT Turnow
Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Preilack	Gartenstraße 12, 03185 Turnow-Preilack OT Preilack
Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Turnow	Friedhofsweg 9, Turnow-Preilack OT Turnow
Kultur	Holländermühle Turnow	Ausbau Windmühle 5, 03185 Turnow-Preilack OT Turnow
Gemeindezentrum	Gemeindezentrum Turnow	Schulweg 19, 03185 Turnow-Preilack OT Turnow

#### 4.10.3 Verkehrsflächen

Südwestlich der Ortslage Turnow verläuft die Bundesstraße B168 zwischen Cottbus und Lieberose. Durch den OT Preilack verläuft die Landesstraße L50, welche gen Nordosten weiter nach Guben führt.

Entlang der Malxe im Süden des Gemeindegebiets führt ein kurzes Stück des Spree-  
radwegs durch das Gemeindegebiet. Bei Preilack entsteht durch die nördlich an die  
Gemeinde angrenzenden Naturwelten der neue Heide-Radweg.

#### 4.10.4 Flächen für Ver- und Entsorgung

Folgende Flächen für Ver- und Entsorgung mit ihren Zweckbestimmungen werden im  
FNP dargestellt:

*Tabelle 43: Versorgungsanlagen in der Gemeinde Turnow-Preilack*

Zweckbestimmung	Bezeichnung	Adresse
Elektrizität	Umspannwerk Turnow- Preilack	An der Chaussee, 03185 Turnow-Preilack OT Preilack

#### 4.10.5 Grünflächen

In beiden Ortsteilen ist je ein Friedhof und ein Sportplatz vorhanden.

#### 4.10.6 Wasserflächen

Im Süden des Gemeindegebiets fließt die Malxe.

#### 4.10.7 Flächen für Landwirtschaft und Wald

Die Gemeinde ist im Norden von einer starken Bewaldung und im Süden von weit aus-  
gedehnten Wiesen- und Landwirtschaftsflächen geprägt.



4.10.8 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Es befinden sich folgende Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Europäische Vogelschutzgebiete (SPA) und Flora-Fauna-Habitate (FFH) in der Gemeinde:

Tabelle 44: Schutzgebiete in der Gemeinde Turnow-Preilack

Bezeichnung	Gebietsart
Peitzer Teiche mit dem Teichgebiet Bärenbrück und Laßzinswiesen	NSG
Lieberoser Endmoräne	NSG
Spreewald und Lieberoser Endmoräne	SPA
Lieberoser Endmoräne und Staakower Läuche	FFH
Spree	FFH
Peitzer Teiche	FFH

Hinsichtlich des Naturschutzgebiets „Peitzer Teiche mit dem Teichgebiet Bärenbrück und Laßzinswiesen“ herrscht eine unsichere Rechtslage. Es ist keine Rechtsverordnung (RechtsVO) vorhanden, sondern vielmehr eine Verfügung der Bezirksverwaltungsbehörde Cottbus aus dem Jahre 1990, welche jedoch nie in geltendes Recht übergeleitet wurde. Es handelt sich hierbei wohl nur um eine einstweilige Sicherung, welche auf 4 Jahre begrenzt war.

Ein förmliches Verfahren in den Jahren 1994/95, durch welches u. a. auch das betroffene NSG durch den Erlass von Verordnungen festgesetzt werden sollte, wurde durch das damalige MUNR (Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung) eingeleitet, aber nicht fortgeführt.

Aktuell wird dieses NSG in viele übergeordneten Planungen auch als Naturschutzgebiet dargestellt, weswegen diese Vorgehensweise auch im GFNP teils fortgeführt wird. Es ist ein neues Planzeichen ohne Normcharakter für das NSG erstellt worden, welches für ein NSG ohne RechtsVO steht.

4.10.9 Flächen mit Regelungen für den Denkmalschutz

Beide Ortskerne sind geprägt von Bodendenkmalbereichen. Auch außerhalb der beiden Ortslagen gibt es einzelne kleinere Bodendenkmalbereiche.

Der Hammergraben an der südlichen Grenze der Gemeinde ist eine Gesamtanlage unter Denkmalschutz.

Außerdem gibt es im Gemeindegebiet zwei Einzelanlagen unter Denkmalschutz sowie ein Naturdenkmal.

Eine genaue Auflistung aller Boden-, Bau- und Naturdenkmale erfolgt im Anhang 10.3-10.5.

#### 4.10.10 Sonstige Planzeichen

Der Fotovoltaik-Solarpark im Norden des Gemeindegebiets ist eine Fläche mit einer erheblichen Altlastenkonzentration. Des Weiteren gibt es vereinzelt Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Hierbei kann es sich einerseits um bestätigte Altlastenstandorte handeln, als auch um sanierte Altlastenstandorte oder Verdachtsflächen. Eine genaue Auflistung erfolgt im Laufe der Entwurfserarbeitung in einer Liste im Anhang.

#### 4.10.11 Flächen ohne Normcharakter

In beiden Ortsteilen gibt es mehrere Wohnanlagen im Außenbereich. Die Darstellung bedeutet nicht, dass diese Flächen dem Innenbereich zugeordnet werden. Sie bleiben Außenbereichsflächen im Sinne des § 35 BauGB. Auch in Zukunft sind Vorhaben unzulässig, wenn öffentliche Belange entgegenstehen.

Mit der Darstellung im FNP wird nicht die Verfestigung und die Entwicklung der betroffenen Splitterflächen verfolgt. Es besteht somit kein Widerspruch zur Landesplanung. Ziel ist es, den Bestandsschutz der entsprechenden Wohnanlagen zu stärken und größere Rechtssicherheit zu erreichen.

Von Ost nach West durch das Gemeindegebiet verlaufend ist aktuell der grobe Verlauf der sich in Planung befindlichen H<sub>2</sub>-Trasse dargestellt. Diese soll in unterschiedlichen Ausbauphasen bis 2040 realisiert werden.

Zusätzlich sind in der Planzeichnung die Gemarkungsgrenzen der Gemeinde Turnow-Preilack dargestellt.

Im Norden des OT Turnow sind zwei Windkraftanlagen vorhanden.

Um die Malxe im Süden sind mehrere Hochwasserrisikogebiete vorhanden. Hochwasserereignisse treten hier nur sehr selten auf.

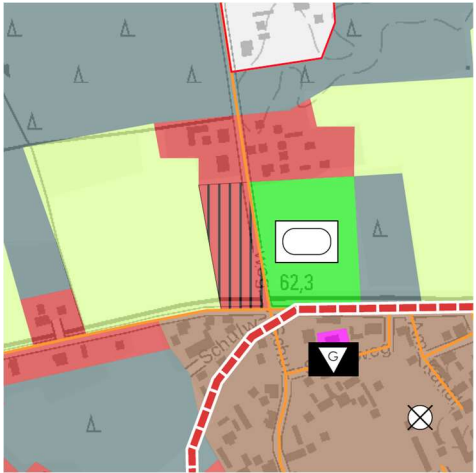
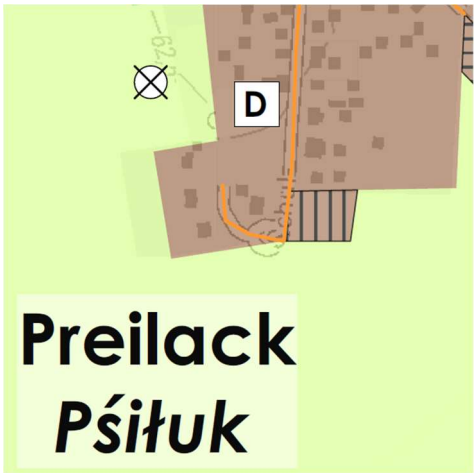
In der Planzeichnung auch zu erkennen ist die Skizzierung einer Umfahrungsstraße. Diese zweigt südlich von Peitz von der B168 ab, um die Innenstadt verkehrlich zu entlasten. Zwischen Peitz und Turnow wird der Verkehr wieder auf die B168 in Richtung Lieberose geleitet.

4.10.12 Geplante Wohnbauflächen in der Gemeinde Turnow-Preilack

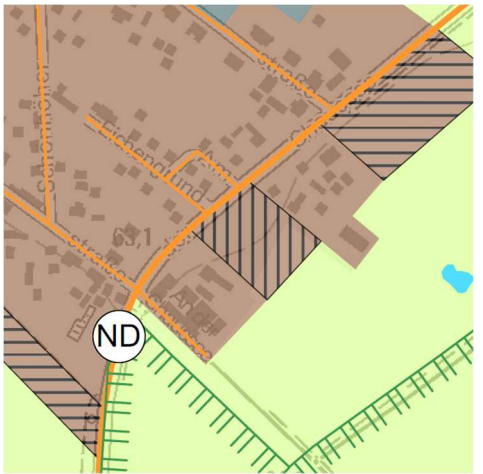
Die Gemeinde Turnow-Preilack hatte am 01.01.2019 1.136 Einwohner\*innen. Daraus ergibt sich eine EEO in Höhe von 1,2 ha. Die geplanten Flächen haben eine Gesamtfläche von 1,3 ha und überschreitet die EEO der Gemeinde damit leicht. Dies ist lediglich als geringe Abweichung aufzufassen. Außerdem werden nur tatsächlich bewohnte Flächen auf die EEO angerechnet. Innerhalb einer gemischten Baufläche kann sich auch ein nicht störendes Gewerbe niederlassen.

Folgende Flächen, in denen neue Planungen vorrangig umzusetzen sind, werden dargestellt:

Tabelle 45: Geplante Wohnbauflächen in der Gemeinde Turnow-Preilack

Am Kanal OT Turnow		
Gemeinde	Turnow-Preilack OT Turnow	
Größe	0,6 ha	
Aktuelle Nutzung	Wiese, Kanal	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Schulstraße OT Preilack		
Gemeinde	Turnow-Preilack OT Preilack	 <p><b>Preilack</b> <b>Pśiłuk</b></p>
Größe	0,2 ha	
Aktuelle Nutzung	Wiese	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche	

An der Chaussee 1 OT Preilack	
Gemeinde	Turnow-Preilack OT Preilack
Größe	0,5 ha
Aktuelle Nutzung	Wald, Busstop
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche



Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wird primär nach Flächen gesucht, bei denen die Grundstruktur bereits gesichert ist. Das bedeutet, dass nach Flächen gesucht wird, die an bereits bestehende Siedlungskörper anschließen oder eine Lücke zwischen bestehenden Siedlungskörpern darstellen. Besonders in Verbindung mit der Überalterung der Gemeinden besteht ein erhöhter Bedarf die historischen Ortslagen zu sichern, um die (technische) Infrastruktur bestmöglich zu benutzen.

Weitere Kriterien, die in die Bewertung miteingeflossen sind:

- die Größe der Fläche und ob sie im Rahmen der EEO umsetzbar ist,
- der Zustand der Erschließungssituation und ob diese Zuwegung befestigt oder unbefestigt ist
- die aktuelle Nutzung. Für die Aktivierung einer Fläche muss die bisherige Nutzung weichen. Der Aufwand der Vorbereitung der Fläche spielt auch eine Rolle.
- besondere Umstände, wie die Verortung innerhalb eines Schutzgebietes oder die unmittelbare Nähe zu einer dem Wohnen widersprüchlichen Nutzung
- städtebauliche Gründe, wie die Abrundung von bestehenden Siedlungskörpern oder Lückenschließungen

Alle betrachteten Flächen wurden in der folgenden Abbildung bewertet. Für die Bewertung wurde ein Ampelsystem eingeführt.

Flächen mit einer grünen Eignung sind prioritär zu betrachten und sind als „**Planung**“ in der Planzeichnung umgesetzt. Diese Flächen werden für die EEO angerechnet.

Flächen mit einer gelben Eignung sind Flächen mit guten Voraussetzungen für die Zukunft, können aber aktuell nicht direkt umgesetzt werden. Dies liegt zumeist an dem begrenzten Rahmen der EEO. Für eine langfristige Betrachtung (Fortschreibung FNP oder Änderungen in den Vorgaben der Landesplanung bezüglich der EEO) sollen diese Flächen dann betrachtet werden. Somit erfolgt für diese Flächen die Darstellung „**Potenzial**“.

Flächen mit einem roten Kreis bei der Eignung fallen aus der Betrachtung raus. Diese Flächen werden nicht in den Plan übernommen und sind nur in der folgenden Abbildung zur Nachweisführung dargestellt.



4.10.13 weitere Planungen und Potenziale in der Gemeinde Turnow-Preilack

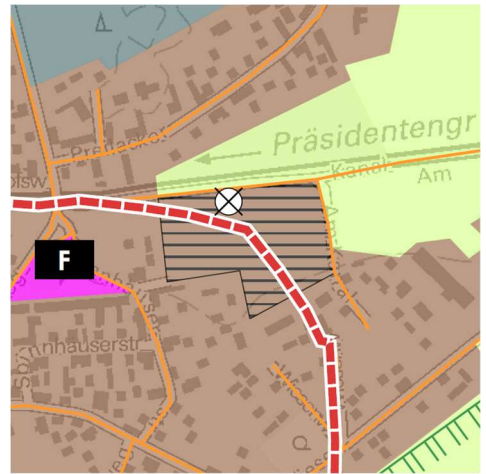
Für die Gemeinde Turnow-Preilack wurden weitere gemischte Bauflächen mit der Kategorie „Potenzial“ eingearbeitet. Diese Flächen sind Flächen, die in ortskernnahen Lagen eine Abrundung der bereits vorhandenen baulichen Strukturen darstellen sowie vorhandene Lücken zwischen baulichen Anlagen schließen.

Tabelle 46 weitere Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde Turnow-Preilack

An der Chaussee 2 OT Preilack		
Gemeinde	Turnow-Preilack OT Preilack	
Größe	0,8 ha	
Aktuelle Nutzung	Wiese	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche	
Wiesenstraße OT Preilack		
Gemeinde	Turnow-Preilack OT Preilack	
Größe	0,6 ha	
Aktuelle Nutzung	Acker, Wiese	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche	



Präsidentengraben OT Turnow	
Gemeinde	Turnow-Preilack OT Preilack
Größe	1,3 ha
Aktuelle Nutzung	Wiese
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche



## 5 Flächenbilanz

Nutzungsart der Flächen	Gesamtfläche (ha)	Gesamtfläche (%)
Wohnbauflächen	222,8	0,75
<i>davon Bestand</i>	203,7	0,71
<i>davon Planung</i>	11,9	< 0,1
<i>davon Potenzial</i>	7,2	< 0,1
gemischte Bauflächen	553,1	1,99
<i>davon Bestand</i>	535,6	1,93
<i>davon Planung</i>	4,8	< 0,1
<i>davon Potenzial</i>	12,8	< 0,1
gewerbliche Bauflächen	676,5	2,37
<i>davon Bestand</i>	626,5	2,20
<i>davon Planung</i>	50,1	0,17
<i>davon Potenzial</i>	0,0	0,00
Sonderbauflächen	474,5	1,67
<i>davon Bestand</i>	422,5	1,49
<i>davon Planung</i>	6,3	< 0,1
<i>davon Potenzial</i>	45,7	0,17
Flächen für den Gemeinbedarf	22,8	< 0,1
Verkehrsflächen	75,0	0,26
Flächen für Ver- und Entsorgung	39,3	0,14
Grünflächen	100,1	0,35
Gewässer	1.504,7	5,30
Flächen für Landwirtschaft und Wald	24.741,3	87,08
<i>davon Flächen für Wald</i>	15.265,2	53,68
<i>davon Flächen für die Landwirtschaft</i>	9.476,2	33,40
<b>Gesamt</b>	<b>28.410,1</b>	<b>100,00</b>

## **6 Umweltbericht**

Der Umweltbericht ist parallel in der Erarbeitung. Die Ergebnisse werden nach Fertigstellung hier eingearbeitet.

## 7 Verfahren

### Landesplanerische Stellungnahme

Mit Schreiben vom 17.01.2024 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) mitgeteilt, dass noch keine landesplanerische Bewertung erfolgen kann.

### Aufstellungsbeschluss

Am 27.10.2021 wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Peitz der Aufstellungsbeschluss gefasst. In den Gemeindevertretungen wurden am 01.02.2022 in Heinersbrück, am 03.02.2022 in Jänschwalde, am 08.02.2022 in Drehnow, am 15.02.2022 in Teichland, am 24.02.2022 in Tauer, am 25.02.2022 Turnow-Preilack und am 03.03.2022 in Drachhausen die Beschlüsse gefasst. Die Beschlüsse wurden im Amtsblatt Nr. 04/2022 vom 27.04.2022 bekannt gemacht.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die Gemeinden haben in Sitzungen zwischen dem 08.02.2024 und 12.03.2024 den Vorentwurf des GFNPs einschließlich zugehöriger Begründung gebilligt und die frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Vorentwurf des GFNPs hat in der Zeit vom TT.MM.JJJJ bis einschließlich TT.MM.JJJJ öffentlich ausgelegen.

### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom TT.MM.JJJJ bis einschließlich TT.MM.JJJJ statt.

Folgende Einwendungen/ Anregungen/ Hinweise wurden **berücksichtigt**:

- 

Folgende Anregungen/ Hinweise wurden **teilweise berücksichtigt**:

- 

Folgende Anregungen/ Hinweise wurden **nicht berücksichtigt**:

-

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die Gemeinden haben in Sitzungen zwischen dem TT.MM.JJJJ und TT.MM.JJJJ den Entwurf des GFNPs einschließlich zugehöriger Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom TT.MM.JJJJ bis einschließlich TT.MM.JJJJ statt.

Folgende Einwendungen/ Anregungen/ Hinweise wurden **berücksichtigt**:

- 

Folgende Anregungen/ Hinweise wurden **teilweise berücksichtigt**:

- 

Folgende Anregungen/ Hinweise wurden **nicht berücksichtigt**:

- 

Feststellungsbeschlusses

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Peitz sowie die Gemeindevertretungen der Gemeinden Drachhausen, Drehnow, Heinersbrück, Jänschwalde, Tauer, Teichland und Turnow-Preilack haben am TT.MM.JJJJ den Feststellungsbeschluss für den GFNP des Amtes Peitz gefasst.

Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde

Der Landkreis Spree-Neiße als höhere Verwaltungsbehörde hat am TT.MM.JJJJ den GFNP des Amtes Peitz genehmigt.

Mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. XX/JJJJ gilt der GFNP am TT.MM.JJJJ als wirksam.

## 8 Rechtsgrundlagen

Alle Rechtsgrundlagen werden vor den wichtigen Beschlussfassungen (Beteiligung der Öffentlichkeit, TöBs, Satzung) aktualisiert.

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]); zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden ist.

**Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)** vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 16]).

## 9 Quellenverzeichnis

Amt Peitz (o. J (a)): Amt Peitz & Gemeinden [online]. <https://www.peitz.de/amt> [Zugriff am 11.01.2024].

Amt Peitz (o. J (b)): Drachhausen/Hochoza [online]. <https://www.peitz.de/gemeinde/drachhausen> [Zugriff am 05.02.2024].

Amt Peitz (o. J (c)): Heinersbrück/Móst [online]. <https://www.peitz.de/gemeinde/heinersbrueck> [Zugriff am 05.02.2024].

Amt Peitz (o. J (d)): Jänschwalde/Janšojce [online]. <https://www.peitz.de/gemeinde/jaenschwalde> [Zugriff am 05.02.2024].

Amt Peitz (o. J (e)): Peitz/Picnjo [online]. <https://www.peitz.de/gemeinde/peitz> [Zugriff am 05.02.2024].

Amt Peitz (o. J (f)): Turnow-Preilack/ Turnow-Psířuk [online <https://www.peitz.de/gemeinde/turnow-preilack> [Zugriff am 05.02.2024].

Amt Peitz (o. J. (g)): FNPs im Amt Petz [online]. [https://geoportal.peitz.de/fn\\_plan.html](https://geoportal.peitz.de/fn_plan.html) [Zugriff am 12.01.2024].

Amt Peitz (o. J. (h)): Bebauungspläne im Amt Petz [online]. [https://geoportal.peitz.de/bb\\_plan.html](https://geoportal.peitz.de/bb_plan.html) [Zugriff am 12.01.2024].

Amt Peitz (o. J. (i)): Satzungen und Richtlinien im Amt Petz [online]. <https://www.peitz.de/satzungen> [Zugriff am 12.01.2024].

Hübner, Dieter (2012): Denkmale in Brandenburg – Landkreis Spree Neiße, Worms. Wernersche Verlagsgesellschaft.

Landesamt für Bauen und Verkehr (2015): Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2014 bis 2040. Potsdam.

Landesamt für Bauen und Verkehr (2018): Bevölkerungsvorausberechnung für das Land Brandenburg 2017 bis 2030. Potsdam.

Landesamt für Bauen und Verkehr (2021): Bevölkerungsvorausschätzung 2020 2030 Ämter, Verbandsgemeinden und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg. Hoppegarten.

LEAG (2023): Abschlussbetriebsplan. Tagesanlagen Jänschwalde. Cottbus.

LEAG (2023 (a)): Abschlussbetriebsplan. Tagebau Jänschwalde. Cottbus.

LEAG (o.J. (a)): Tagebau Jänschwalde [online] <https://www.leag.de/de/geschaeftsfelder/bergbau/tagebau-jaenschwalde/> [Zugriff am 15.01.2024]

LEAG (o.J.): Kraftwerk Jänschwalde [online] <https://www.leag.de/de/geschaeftsfelder/kraftwerke/kraftwerk-jaenschwalde/> [Zugriff am 15.01.2024]

Naturwelt Lieberoser Heide GmbH (o.J.): Naturwelt Lieberose [online] <https://www.naturwelt-lieberose.de/> [Zugriff am 15.01.2024]

Peitzer Land (o. J.): Die Peitzer Teiche [online]. <https://tourismus.peitz.de/de/landschaft/die-peitzer-teiche> [Zugriff am 15.01.2024]

Stadt Cottbus (2021): Cottbuser Ostsee [online]. <https://cottbuser-ostsee.de/> [Zugriff am 15.01.2024]



## 10 Anhang

### 10.1 Liste aller Gemeinbedarfsflächen im Amt Peitz

Bezeichnung	Stadt/Gemeinde, OT	Adresse/Verortung
Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule“		
Mosaik-Grundschule	Peitz	Schulstraße 2, 03185 Peitz
Oberschule Peitzer Land	Peitz	Juri-Gagarin-Straße 6A, 03185 Peitz
Krabat-Grundschule	Jänschwalde, OT Jänschwalde-Ost	Schulstraße 2, 03197 Jänschwalde
Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Soziales“		
KITA Regenbogen Drach- hausen	Drachhausen	Sand 101a, 03185 Drachhausen
Kita "Wirbelwind" Drehnow	Drehnow	Hauptstraße 34, 03185 Drehnow
Kita "Spatzennest" Neuen- dorf	Teichland, OT Neuendorf	Cottbuser Straße 2 03185 Teichland
KITA-Kinderhort Heiners- brück	Heinersbrück-Most	Hauptstraße 2, 03185 Heinersbrück
KITA Lutki Jänschwalde-Ost	Jänschwalde, OT Jänschwalde-Ost	Eichenallee 51, 03197 Jänschwalde
Kita "Spatzennest" Tauer	Tauer	Hauptstraße 114 a, 03185 Tauer
Kita "Benjamin Blümchen" Turnow	Turnow-Preilack, OT Turnow	Dorfstraße 9, 03185 Turnow-Preilack
Kita "Im Zeichen der Linde" Heinersbrück	Heinersbrück	Hornoer Straße 16, 03185 Heiners- brück
Kita "Kunterbunt" Preilack	Turnow-Preilack, OT Preilack	Schulstraße 21, 03185 Turnow-Preilack
Evangelische Kita Peitz	Peitz	Schulstraße 5, 03185 Peitz
Kita "Sonnenschein" Peitz	Peitz	Dammzollstraße 66, 03185 Peitz
Oase 99	Peitz	Jahnplatz 1, 03185 Peitz
WERG e.V. Peitz (soziale Ein- richtung Tafe u. Möbelbö- rse u. Flüchtlingsberatung)	Peitz	Dammzollstraße 52 B, 03185 Peitz August-Bebel-Straße 29

Bezeichnung	Stadt/Gemeinde, OT	Adresse/Verortung
Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“		
Amt Peitz - Amtsverwaltung	Peitz	Schulstraße 6, 03185 Peitz
Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Kirche“		
Kirche Drachhausen	Drachhausen	Dorfstraße 58a, 03185 Drachhausen
Kirche Turnow	Turnow-Preilack, OT Turnow	Schulweg 1, 03185 Turnow-Preilack
Evangelische Kirche Heinersbrück	Heinersbrück-Most	Hauptstraße 7, 03185 Heinersbrück
Kirche Jänschwalde - Pfarrsprengel Jänschwalde	Jänschwalde, OT Jänschwalde-Dorf	Kirchstraße 10, 03197 Jänschwalde
Wehrkirche Grieben	Jänschwalde, OT Grieben	Dorfstraße 17, 03185 Jänschwalde
Dorfkirche Drewitz	Jänschwalde, OT Drewitz	Dorfstraße 12, 03197 Jänschwalde
Evangelische Kirche Tauer	Tauer	Alte Schulstraße, 03185 Tauer
Evangelische Kirche Peitz	Peitz	Markt, 03185 Peitz
Katholische Kirche St. Josef	Peitz	An d. Glashütte 15, 03185 Peitz
Dorfkirche Jänschwalde	Jänschwalde, OT Jänschwalde-Dorf	Hauptstraße 24, 03197 Jänschwalde
Dorfkirche Neuendorf	Teichland, OT Neuendorf	Jänschwalder Str. 5, 03185 Teichland
Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“		
Freiwillige Feuerwehr Drehnow/Gemeindebüro	Drehnow	Hauptstraße 24, 03185 Drehnow
Freiwillige Feuerwehr Neuendorf	Teichland, OT Neuendorf	Cottbuser Str. 3, 03185 Teichland
Freiwillige Feuerwehr Maust	Teichland, OT Maust	Mühlenweg 1, 03185 Teichland
Freiwillige Feuerwehr Bärenbrück	Teichland, OT Bärenbrück	Dorfstraße 27C, 03185 Teichland
Freiwillige Feuerwehr Radewiese	Heinersbrück-Radewiese	Radewiese 49, 03185 Heinersbrück
Freiwillige Feuerwehr Heinersbrück	Heinersbrück	Hauptstraße 2, 03185 Heinersbrück
Freiwillige Feuerwehr Grötsch	Heinersbrück, OT Grötsch	Dorfstraße 34, 03185 Heinersbrück

Bezeichnung	Stadt/Gemeinde, OT	Adresse/Verortung
Freiwillige Feuerwehr Jänschwalde	Jänschwalde, OT Jänschwalde-Dorf	Pastwaweg 1, 03197 Jänschwalde
Freiwillige Feuerwehr Grieben	Jänschwalde, OT Grieben	Dorfstraße 42 A, 03172 Jänschwalde
Freiwillige Feuerwehr Drewitz	Jänschwalde, OT Drewitz	Dorfstraße 19 03197 Jänschwalde
Freiwillige Feuerwehr Tauer	Tauer	Hauptstraße 106, 03185 Tauer
Freiwillige Feuerwehr Preilack	Turnow-Preilack, OT Preilack	Schönhöher Str. 24, 03185 Turnow-Preilack
Freiwillige Feuerwehr Turnow	Turnow-Preilack, OT Turnow	Friedhofsweg 9, Turnow-Preilack
Freiwillige Feuerwehr der Fischer- und Festungsstadt Peitz	Peitz	Mauerstraße 1, 03185 Peitz
Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Kultur“		
Museum "Kólasko" Drachhausen/Gemeindekulturzentrum Drachhausen	Drachhausen	Dorfstraße 40, 03185 Drachhausen
Hütten - und Fischereimuseum	Peitz	Hüttenwerk 1, 03185 Peitz
Wendisch-Deutsches Heimatmuseum	Jänschwalde, OT Jänschwalde-Dorf	Kirchstraße 11, 03197 Jänschwalde
Heimatmuseum Tauer	Tauer	Hauptstraße 88, 03185 Tauer
Holländermühle Turnow	Turnow-Preilack, OT Turnow	Ausbau Windmühle 5, 03185 Turnow-Preilack
Malzhausbastei	Peitz	Festungsgraben, 03185 Peitz
Festungsturm	Peitz	Festungsweg 2, 03185 Peitz
Gemeinde Zentrum Maust/	Teichland, OT Maust	Mauster Dorfstraße 21, 03185 Teichland
Gemeindezentrum Bärenbrück	Teichland, OT Bärenbrück	Dorfstraße 31a, 03185 Teichland
Gemeindezentrum Grötsch	Heinersbrück, OT Grötsch	Dorfstraße 32, 03185 Heinersbrück
Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum“		
Gemeindekulturzentrum Drachhausen	Drachhausen	Dorfstraße 40, 03185 Drachhausen
Gemeindebüro Drehnow	Drehnow	Hauptstraße 24, 03185 Drehnow

Bezeichnung	Stadt/Gemeinde, OT	Adresse/Verortung
Gemeindezentrum Heinersbrück	Heinersbrück	Hauptstraße 2, 03815 Heinersbrück
Gemeindebüro Jänschwalde	Jänschwalde	Gubener Straße 30b, 03917 Jänschwalde
Rathaus	Peitz	Markt 1, 01385 Peitz
Gemeindebüro Tauer	Tauer	Hauptstraße 108, 03185 Tauer
Gemeindezentrum Maust	Teichland, OT Maust	Mauster Dorfstraße 21, 03185 Maust
Gemeindezentrum Neuendorf	Teichland, OT Neuendorf	Cottbuser Straße 3, 03185 Neuendorf
Gemeindezentrum Bärenbrück	Teichland, OT Bärenbrück	Dorfstraße 31a, 03185, Bärenbrück
Gemeindezentrum Turnow	Turnow-Preilack	Schulweg 19, 03185 Turnow

**10.2 Liste aller Flächen der Ver- und Entsorgung im Amt Peitz**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Stadt/Gemeinde und OT</b>	<b>Adresse/Verortung</b>
Ver- und Entsorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“		
Umspannwerk Peitz	Peitz	Martinstraße
Wasserkraftwerk Grieben	Jänschwalde, OT Grieben	Bahnhofstraße 58, 03197, 03197 Jänschwalde
Umspannwerke Heinersbrück 1 und 2	Heinersbrück	An der B97
Umspannwerk Turnow-Preilack	Turnow-Preilack, OT Preilack	An der Chaussee, 03185 Turnow-Preilack
Umspannwerk Neuendorf	Teichland, OT Neuendorf	Am Schaltwerk 1, 03185 Teichland
Umspannwerk Radewiese	Jänschwalde, OT Jänschwalde-Dorf	An der B97
Ver- und Entsorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“		
Kläranlage Peitz	Peitz	Kraftwerkstraße 28 03185 Peitz
Kleinkläranlage Schönhöhe	Tauer, OT Schönhöhe	südlich von OT Schönhöhe 03185 Tauer
Abwasserpumpstation	Jänschwalde, OT Jänschwalde-Ost	Flugplatzstraße
Ver- und Entsorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Wasser“		
Wasserwerk Peitz	Peitz	Str. d. Völkerfreundschaft 5, 03185 Peitz
Druckerhöhungsstation Jänschwalde	Jänschwalde, OT Jänschwalde-Ost	Kreuzung Flugplatzstraße u. Chausseestraße
Wasserwerk Jänschwalde-Ost	Jänschwalde, OT Jänschwalde-Ost	Flugplatzstraße 40, 03197 Jänschwalde
Druckerhöhungsstation Heinersbrück	Heinersbrück	Jänschwalder Str. 40, 03185 Heinersbrück
Wasserwerk Schönhöhe	Tauer, OT Schönhöhe	Dorfstraße 35, 03185 Tauer
Abwasserpumpstation	Teichland, OT Bärenbrück	Dorfstraße, 03185 Teichland

### 10.3 Liste aller Bodendenkmale im Amt Peitz

Gemarkung	Flur	Bezeichnung	Bodendenkmalnummer
Bärenbrück	2	Siedlung Bronzezeit, Siedlung Neolithikum, Siedlung Eisenzeit, Rast und Werkplatz Mesolithikum	120108
Bärenbrück	2	Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit	120109
Drachhausen	5	Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung Bronzezeit	120015
Drachhausen	5	Siedlung Bronzezeit, Rast- und Werkplatz Mesolithikum	120016
Drachhausen	4	Gräberfeld Bronzezeit	120300
Drachhausen	8	Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Rast und Werkplatz Paläolithikum	120301
Drachhausen	8	Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung Neolithikum, Siedlung Bronzezeit	120302
Drachhausen	8	Rast- und Werkplatz Steinzeit	120303
Drachhausen	8	Rast- und Werkplatz Mesolithikum	120304
Drachhausen	8	Rast- und Werkplatz Mesolithikum	120305
Drachhausen	6	Rast- und Werkplatz Mesolithikum	120306
Drachhausen	6	Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung Urgeschichte	120307
Drachhausen	6	Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung Urgeschichte	120308
Drachhausen	5	Siedlung Eisenzeit, Siedlung Bronzezeit	120309
Drachhausen	8	Siedlung Urgeschichte, Rast- und Werkplatz Mesolithikum	120310
Drachhausen	7	Gräberfeld Bronzezeit, Gräberfeld Eisenzeit	120311
Drachhausen	3, 7	Dorfkerne deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit, Kirche deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit, Friedhof deutsches Mittelalter, Friedhof Neuzeit	120313
Drachhausen	8	Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung Neolithikum	120332
Drachhausen	8	Rast- und Werkplatz Mesolithikum	120333
Drehnow	2	Gräberfeld Bronzezeit	120314
Drehnow	1	Siedlung Bronzezeit, Rast- und Werkplatz Steinzeit	120315

Gemarkung	Flur	Bezeichnung	Bodendenkmalnummer
Drehnow	1	Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung Bronzezeit	120316
Drehnow	3	Rast- und Werkplatz Steinzeit, Siedlung Bronzezeit	120317
Drehnow	1	Rast- und Werkplatz Steinzeit, Siedlung Bronzezeit	120318
Drehnow	1	Siedlung Bronzezeit, Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Eisenzeit	120319
Drehnow	1	Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit	120320
Drehnow	1	Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit	120321
Drehnow	1, 2	Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit, Gräberfeld Bronzezeit	120322
Drewitz	4, 6, 7	Dorfkerne Neuzeit, Gräberfeld Bronzezeit, Kirche Neuzeit, Friedhof Neuzeit, Dorfkerne deutsches Mittelalter, Friedhof deutsches Mittelalter, Kirche deutsches Mittelalter	120356
Heinersbrück	1, 2, 5, 6	Dorfkerne deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit, Kirche Neuzeit, Friedhof Neuzeit, Siedlung Urgeschichte, Kirche deutsches Mittelalter, Friedhof deutsches Mittelalter	120670
Heinersbrück	2	Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit	120714
Heinersbrück	1	Gräberfeld Bronzezeit	120779
Heinersbrück	1	Siedlung Neolithikum, Siedlung Bronzezeit, Siedlung römische Kaiserzeit	120780
Maust	2	Dorfkerne Neuzeit, Dorfkerne deutsches Mittelalter	120149
Maust	2, 6	Mühle Neuzeit, Mühle deutsches Mittelalter	120150
Neuendorf	5	Siedlung Eisenzeit, Siedlung Bronzezeit	120049
Neuendorf	5, 6	Rast- und Werkplatz Mesolithikum	120429
Neuendorf	5	Siedlung Eisenzeit, Siedlung Bronzezeit	120430
Neuendorf	2	Dorfkerne Neuzeit	120431
Neuendorf	5	Siedlung Eisenzeit, Siedlung Bronzezeit	120432
Neuendorf	5, 6	Siedlung Eisenzeit, Siedlung Bronzezeit	120433
Peitz	7	Rast- und Werkplatz Steinzeit, Siedlung Neolithikum, Siedlung Bronzezeit	120128
Peitz	7	Rast- und Werkplatz Steinzeit	120129
Peitz	7	Siedlung Neolithikum, Siedlung Bronzezeit	120130

Gemarkung	Flur	Bezeichnung	Bodendenkmalnummer
Peitz	9, 10	Altstadt Neuzeit, Festung Neuzeit, Siedlung Eisenzeit, Altstadt Mittelalter, Burg deutsches Mittelalter	120140
Peitz	4	Siedlung Steinzeit	120141
Peitz	6, 11	Produktionsstätte Neuzeit	120142
Peitz	8	Gräberfeld Bronzezeit	120143
Preilack	3	Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit	120588
Preilack	4	Siedlung Bronzezeit	120610
Preilack	3	Siedlung Urgeschichte	120611
Tauer	1, 2, 4	Dorfkern Neuzeit, Kirche Neuzeit, Friedhof Neuzeit, Siedlung Urgeschichte	120599
Tauer	1	Gräberfeld Bronzezeit, Gräberfeld Eisenzeit	120600
Tauer	1	Siedlung Bronzezeit	120601
Tauer	4	Siedlung Bronzezeit	120602
Tauer	4	Siedlung Bronzezeit	120603
Tauer	4	Siedlung Urgeschichte	120604
Tauer	4	Siedlung Bronzezeit	120605
Tauer	4	Siedlung Bronzezeit	120606
Tauer	4	Siedlung Urgeschichte	120607
Tauer	2	Siedlung Urgeschichte	120608
Tauer	1, 4	Siedlung Urgeschichte	120609
Turnow, Preilack	2, 2	Gräberfeld römische Kaiserzeit	120060
Turnow	2, 3	Gräberfeld Bronzezeit	120287
Turnow	3, 10	Dorfkern Neuzeit, Siedlung Bronzezeit	120396



## 10.4 Liste aller Baudenkmale im Amt Peitz

Gemeinde	Ortsteil	Adresse	Bezeichnung	ID
Drachhausen	Drachhausen	Dorfstraße	Kriegerdenkmal	09125816
Drachhausen	Drachhausen	Dorfstraße 20a	Feuerwehrgebäude	09125398
Drachhausen	Drachhausen	Dorfstraße 58	Pfarrhaus mit Wirtschaftsgebäuden	09125397
Drachhausen	Drachhausen	Dorfstraße 58a	Dorfkirche	09125327
Drachhausen	Drachhausen	Dorfstraße 59a	Schule	09125328
Drachhausen	Drachhausen	Sand 107	Scheune	09125871
Drachhausen	Drachhausen	Sand 108b	Gemeinschaftsgrab für drei Gefallene der Roten Armee, auf dem Friedhof	09125329
Drehnow	Drehnow	Hauptstraße 34	Schule, Glockenturm und Nebengebäude	09125399
Heinersbrück	Heinersbrück	Hauptstraße 2a	Schule	09125885
Heinersbrück	Heinersbrück	Hauptstraße 6a	Dorfkirche	09125189
Heinersbrück	Heinersbrück	Peitzer Straße 15, Radewieser Straße	Sowjetischer Ehrenfriedhof, auf dem Friedhof	09125189
Jänschwalde	Drewitz		Dorfkirche	09125092
Jänschwalde	Drewitz		Kriegerdenkmal	09125820
Jänschwalde	Grießen	Bahnhofstraße	Wasserkraftwerk und Wohnhaus (Nr. 56)	09125470
Jänschwalde	Grießen	Bahnhofstraße 45	Bahnhof	09125839
Jänschwalde	Grießen	Dorfstraße 34a	Kriegerdenkmal	09125978
Jänschwalde	Grießen	Dorfstraße 34a	Dorfkirche	09125126
Jänschwalde	Jänschwalde	Hauptstraße 23 W	Wohnhaus und Stallspeicher	09125981
Jänschwalde	Jänschwalde	Kirchstraße	Kirche	09125191
Jänschwalde	Jänschwalde	Kirchstraße 6	Pfarrgehöft mit Wohnhaus, Scheune, Stallgebäude und Einfriedung	09125383
Jänschwalde	Jänschwalde	Hauptstraße	Kriegerdenkmal	09125912
Maust	Teichland	Mauster Dorfstraße	Ehrenmal für die Opfer des Kapp-Putsches	09125223

Gemeinde	Ortsteil	Adresse	Bezeichnung	ID
Maust	Teichland	Mühle 3	„Pariser Pavillon“ im Garten der Gaststätte Maustmühle	09125224
Neuendorf	Teichland	Jänschwalder Straße 5	Kirche der wahren Hoffnung	09125504
Peitz	Peitz		Bebauung Markt, Hauptstraße, Terrain der ehemaligen Zitadelle und Festungsreste	09125485
Peitz	Peitz		Gitterträgerbrücke über die Malxe	09125527
Peitz	Peitz	Alte Bahnhofstraße 69	Bahnhof Peitz-Ost mit Bahnhofsempfangsgebäude, Nebengebäuden und Wasserturm	09125821
Peitz	Peitz	Am Bahnhof	Kriegerdenkmal für die Gefallenen des Ersten Weltkriegs	09125387
Peitz	Peitz	Am Bahnhof 1	Bahnhofsempfangsgebäude	09125833
Peitz	Peitz	August-Bebel-Straße 9	Wohnhaus und Industriehalle	09125940
Peitz	Peitz	August-Bebel-Straße 16	Molkerei	09125375
Peitz	Peitz	August-Bebel-Straße 29	Gerichtsgebäude und Kriegerdenkmal (Reichseinigungskriege)	09125230
Peitz	Peitz	Cottbuser Straße 12	Stallscheune	09125861
Peitz	Peitz	Dammzollstraße	Alter Friedhof mit drei Gruffbauten (Andrae/Schmettow, Glette, Gründer), Grabdenkmal Giesel sowie Grabstätten der Familien Rehn und Rosengarten	09125320
Peitz	Peitz	Dammzollstraße 35	Wohnstallhaus	09125903
Peitz	Peitz	Dammzollstraße 52	Fabrik- und Wohngebäude mit Resten der Einfriedung	09125910
Peitz	Peitz	Dammzollstraße 68	Lederfabrik und Fabrikantenwohnhaus mit	09125353

Gemeinde	Ortsteil	Adresse	Bezeichnung	ID
			Hofpflasterung und Einfriedung	
Peitz	Peitz	Festungsweg 2	Festungsturm mit äußerer Erdwallanlage	09125234
Peitz	Peitz	Festungsweg 8	Gefängnis	09125412
Peitz	Peitz	Gubener Straße 2, 2 a	Gaststätte „Reichshalle“	09125232
Peitz	Peitz	Gubener Vorstadt 1	Wohnhaus mit Stallgebäude	09125229
Peitz	Peitz	Hauptstraße 15	Wohnhaus	09125481
Peitz	Peitz	Hauptstraße 16	Apotheke	09125228
Peitz	Peitz	Hüttenwerk 1, 1 a, 2, 6, Am Hammergraben	Eisenhütten- und Hammerwerk	09125241
Peitz	Peitz	Lindenstraße 2	Gutshaus Luisenruh	09125235
Peitz	Peitz	Lutherstraße 1	Haustür	09125236
Peitz	Peitz	Markt	Klassizistische Schwengelwasserpumpe	09125346
Peitz	Peitz	Markt 1	Rathaus	09125523
Peitz	Peitz	Markt 1a	Stadtpfarkirche	09125590
Peitz	Peitz	Markt 4	Wohnhaus mit Rundbogenportal	09125333
Peitz	Peitz	Markt 22	Festungskommandantur	09125231
Peitz	Peitz	Mauerstraße 1	Feuerwehrdepot	09125458
Peitz	Peitz	Mauerstraße 8	Kavalier der Magazinbastion	09125524
Peitz	Peitz	Plantagenweg 2	Wohn- und Arbeitshaus	09125239
Peitz	Peitz	Schulstraße 1	Villa der Familie Rehn, Umfassungsmauer	09125238
Peitz	Peitz	Schulstraße 6	Fabrikgebäude und Nebengebäude	09125918
Peitz	Peitz	Wilhelm-Külz-Straße 11	Haustür	09125237
Tauer	Tauer	Hauptstraße 16b	Oberförsterei Tauer, bestehend aus Forsthaus	09125586

Gemeinde	Ortsteil	Adresse	Bezeichnung	ID
			(Wohngebäude) und Stallscheune	
Tauer	Tauer	Alte Schulstraße 17	Schule	09125916
Tauer	Tauer	Alte Schulstraße 18	Dorfkirche	09125341
Tauer	Tauer	Hauptstraße 106	Feuerwache	09125281
Tauer	Tauer	Hauptstraße 108	Gutshaus	09125282
Tauer	Tauer	Hauptstraße 110	Bockwindmühle	09125340
Turnow-Preilack	Turnow	Ausbau Windmühle 5	Ehemalige Holländerwindmühle mit Mühlturm und technischer Ausstattung sowie Speicher, Maschinenhaus und Trafostation	09125284
Turnow-Preilack	Preilack	Schulstraße	Transformatorhaus	09125882

## 10.5 Liste aller Naturdenkmale im Amt Peitz

Gemarkung	Lage	Bezeichnung	Nr.
Peitz	Dammzollstraße, Friedhof	Stieleiche	34
Peitz	Schulstraße 1	Blutbuche	
Preilack	Ortsausgang nach Peitz an der L50	Roteiche	37
Tauer	Dorfstraße 85	Stieleiche	35
Tauer	Dorfstraße 129a	Feldulme	36