



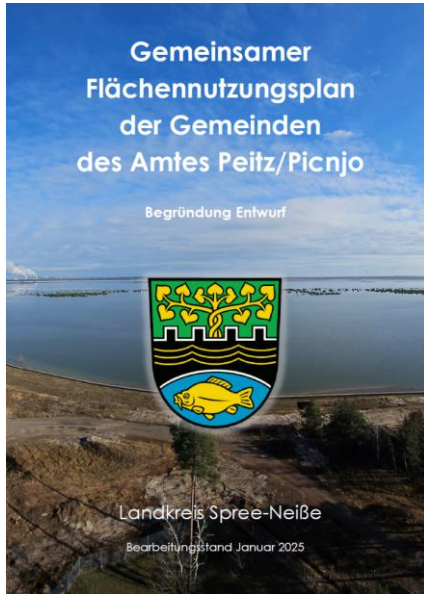
Gemeindevertretung Turnow-Preilack

GFNP und LP
Amt Peitz/Picnjo

kollektiv
stadtsucht

STATUSBERICHT

INHALT



- 1 Kurzvorstellung Team
- 2 Was bisher geschah
- 3 Was sich geändert hat
- 4 Der Weg zur Genehmigung

1 Kurzvorstellung Team

Team Flächennutzungsplan

Lucas Opitz	PL	Stadtplaner, M.Sc. Stadt- & Regionalplanung
Moritz Dix	PM	M. Sc. Stadtplanung
Lukas Breuning	PM	Stadt- und Regionalplanung
Ole Wenck	PM	M. Sc. Stadt- und Regionalplanung
Rebar Salah	PM	M. Sc. Stadtplanung & Stadtentwicklung
Lea Kahoun	PM	M. Sc. Evolution Ecology and Systematics

Team Landschaftplan

Marianne Petras	PL	Dipl. -Ing. agr. Ökonom
Jana Neubert	PM	Bauzeichnerin

2 Was bisher geschah

Zeitplan bis heute

Oktober 21 -
März 22

- Aufstellungsbeschlüsse

Mai 23

- Projektauftritt

Februar 24 -
März 24

- Billigungen in den 8 Gemeinden zur frühz. Beteiligung

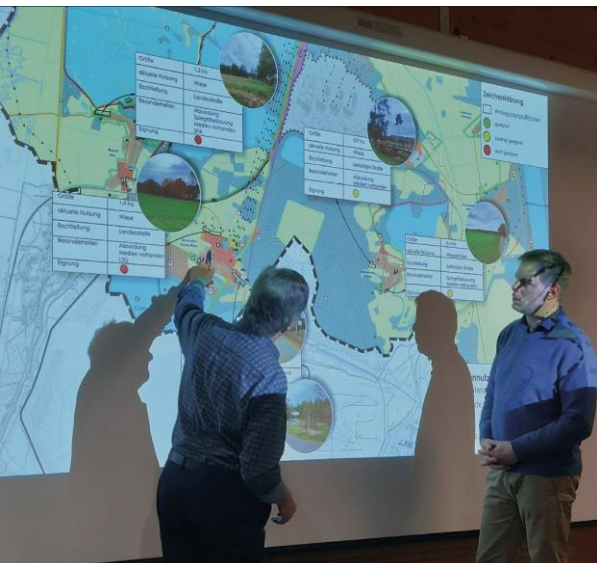
April 24 -
August 24

- Frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB

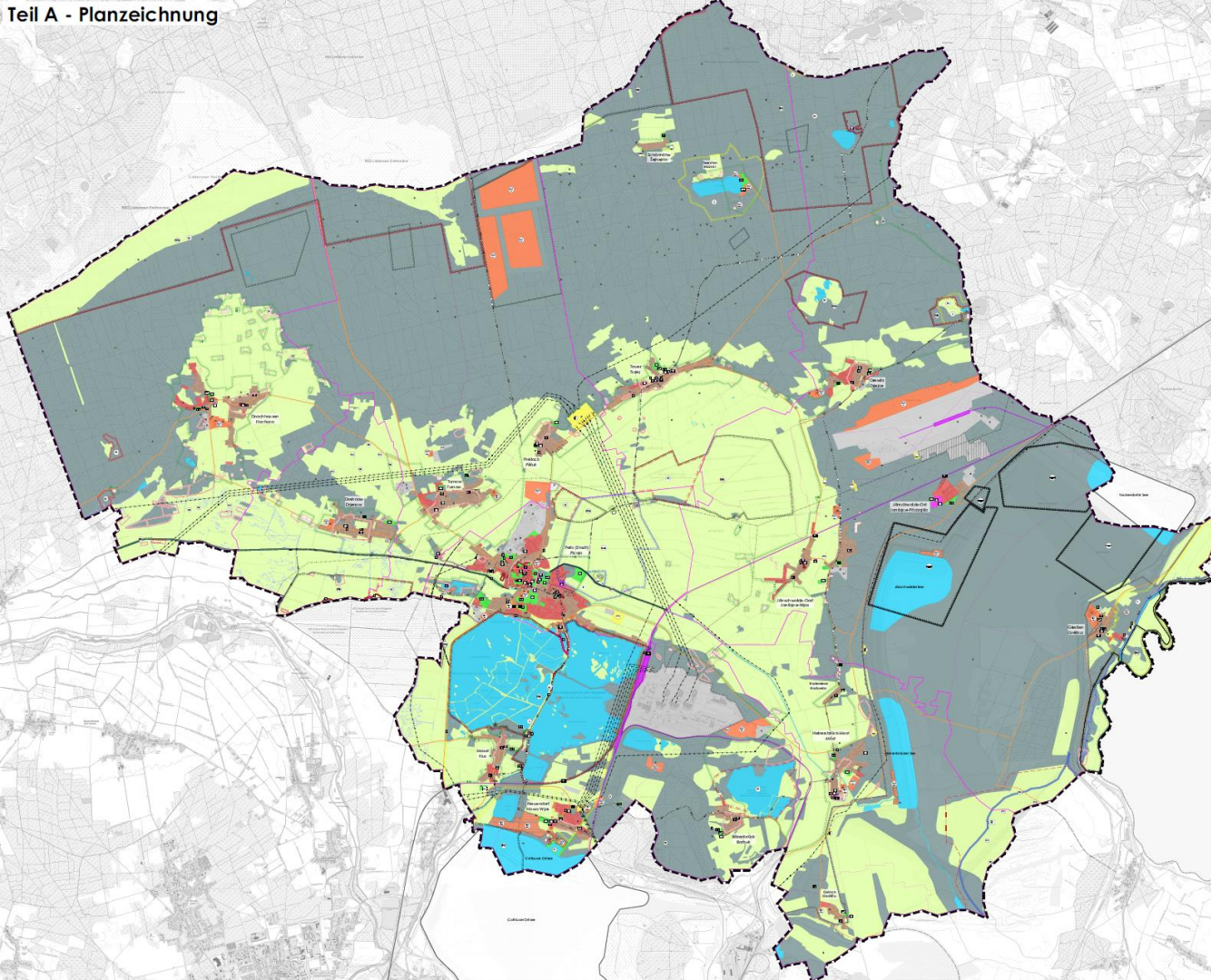
Januar 25

- Finalisierung Entwurf gFNP
- Vorläufige Fassung Landschaftsplan

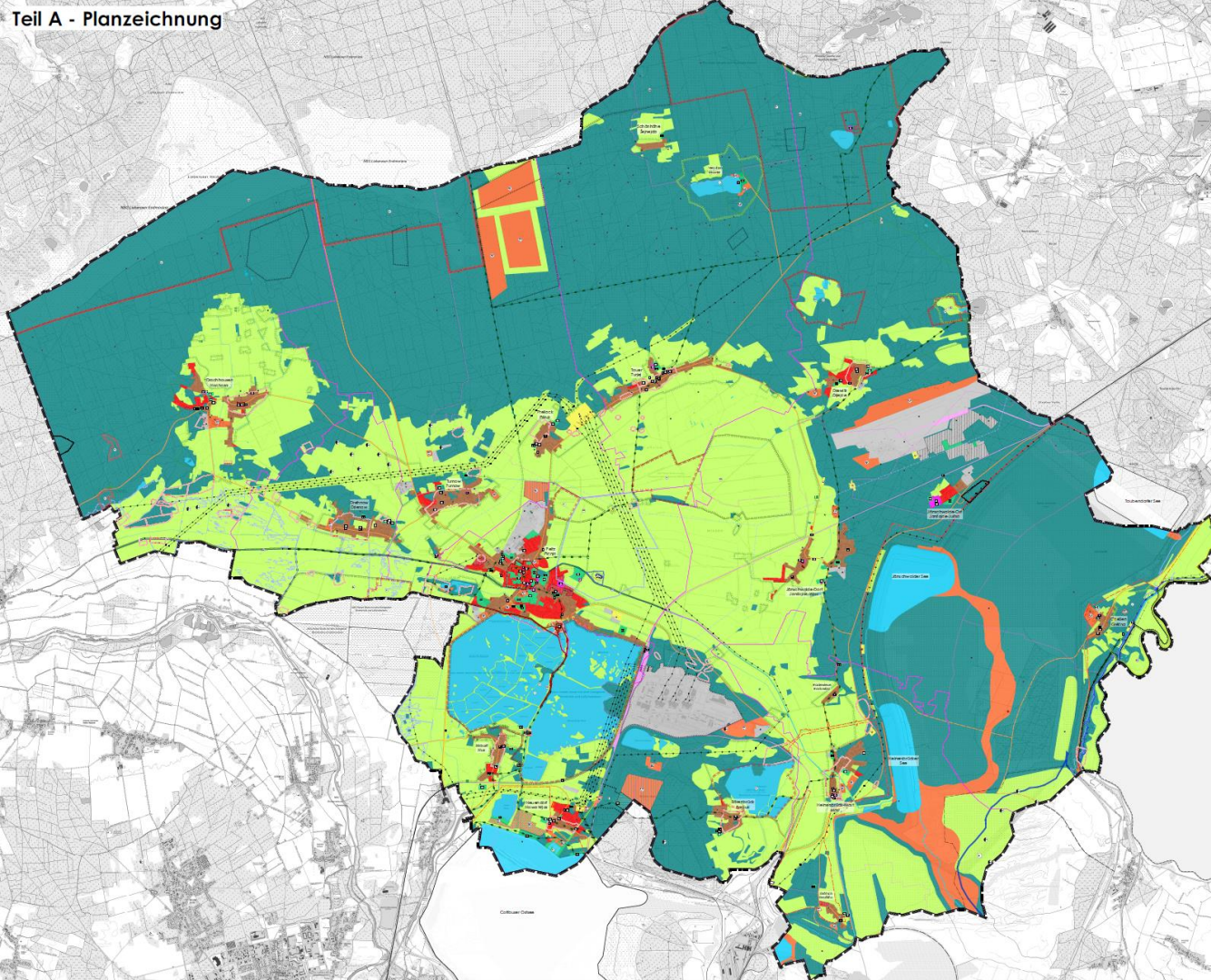




3a Was sich geändert hat GFNP



Vorentwurf
März 2024



Entwurf
Januar 2025

Änderungen in Text und Plan

- Mitbeteiligung vorläufige Fassung Landschaftsplan und Erarbeitung Umweltbericht als Teil der Begründung gemäß § 2a BauGB
- Mitbeteiligung Potenzialanalyse Solar
- Hinweise zu Auswirkungen des Bergbaus, Wasser und technischer Infrastruktur
- Thematische Ebenen in PDF-Dokument, sowie Luftbild als Hintergrundkarte
- Umfänglichere Bewertung der Planflächen in Steckbriefen

Zeichenerklärung

- Potenzialflächen
- Planung
- Potenzial
- keine Darstellung

Präsidentengraben OT Turnow

Größe	1,3 ha
akt. Nutzung	Wiese
Erschließung	tlw. befestigter Weg
Besonderheiten	+ Medien vorhanden + Abrundung
Eignung	

An der Chaussee 2. OT Preilack

Größe	0,8 ha
akt. Nutzung	Wiese
Erschließung	Landesstraße
Besonderheiten	+ Medien vorhanden + Abrundung
Eignung	

An der Chaussee 1. OT Preilack

Größe	0,5 ha
akt. Nutzung	Wald/Busstop
Erschließung	Landesstraße
Besonderheiten	+ Medien vorhanden + Lückenschließung
Eignung	

Am Kanal OT Turnow

Größe	1: 2,2 ha 2: 0,6 ha
akt. Nutzung	Wiese/Kanal
Erschließung	befestigte Straße
Besonderheiten	Neuerschließung (nur 1)
Eignung	2 1

Wiesenstraße OT Preilack

Größe	0,6 ha
akt. Nutzung	Wiese/Acker
Erschließung	befestigter Weg
Besonderheiten	+ Abrundung
Eignung	

Ugorina OT Preilack

Größe	0,2 ha
akt. Nutzung	Wiese
Erschließung	befestigte Straße
Besonderheiten	+ Medien vorhanden + Abrundung
Eignung	

Weidenweg OT Turnow

Größe	3,7 ha
akt. Nutzung	Wiese
Erschließung	unbefestigter Weg
Besonderheiten	- Neuerschließung
Eignung	

Analyse Wohnpotenzialflächen
Amt Peitz
Gemeinde Turnow-Preilack
Maßstab 1:40.000

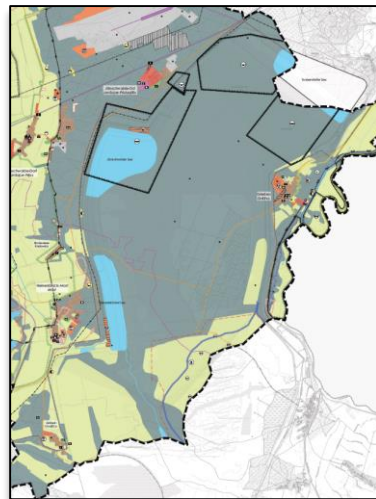
Am Kanal	
Grunddaten	
Größe	0,6 ha
Akt. Nutzung	Extensiv genutzte Landwirtschaftsfläche
Bisherige Darstellung im FNP	Kein FNP vorhanden
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche
Beschreibung	Wohnraum für ca. 5 EFH
Städtebauliches	
<u>Lage im Siedlungskörper:</u> Die Fläche liegt im nordwestlichen Teil von Preilack an der Straße Am Kanal. Angrenzend befinden sich dörfliche Hofstrukturen, ein Sportplatz sowie Landwirtschaftsflächen. Die geplante Nutzung fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein und ergänzt das Siedlungsgefüge sinnvoll.	
<u>Erschließung/Zuwegung:</u> Das Gebiet ist über die Straße Am Kanal sowie den Schulweg erschlossen. Verkehrsanbindung ist über die Wiesenstraße gewährleistet. Eine innere Erschließung ist nicht erforderlich. Eine Anbindung an den ÖPNV ist mit einer Bushaltestelle in ca. 400 m gegeben.	
<u>Ver- und Entsorgung:</u> Durch die angrenzende Wohnbebauung kann davon ausgegangen werden, dass die technische Infrastruktur vor Ort vorhanden ist und nur der Anschluss an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz erfolgen muss.	
<u>Lärmschutz/Immissionen:</u> Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Erhebliche Auswirkungen auf die geplante Nutzung durch Immissionen sind nicht zu erwarten.	
Luftbild	Darstellung im zukünftigen FNP
	

Prognose der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter
<u>Boden/Grundwasser/Oberflächengewässer:</u> Die Fläche hat hohe Bedeutung für diese Schutzgüter, da der Präsidentengraben durch die Fläche fließt. Durch die Planung ist durch Versiegelung ein mittleres Konfliktpotential für den Boden und das Grundwasser zu erwarten. „Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 1-2 m.“
<u>Klima/Luft:</u> Eine Überbauung lässt ein geringes Konfliktpotential für das lokale Klima erwarten.
<u>Arten/Biotope:</u> Die Fläche hat durch die Ackerbrache mittlere Bedeutung. Sie weist Habitatfunktion für geschützte Arten und Biotope auf. Es besteht mittleres Konfliktpotential durch Entfernung der Vegetation und Versiegelung.
<u>Landschaftsbild/Erholung:</u> Eine Überbauung ist für die Strukturvielfalt und Naturnähe von mittlerer Bedeutung.
Vorschläge für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
• Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten zur Wahrung artenschutzrechtlicher Belange und zum Schutz von Boden- und Höhlenbrütern • Erhalt der Kaltluftströmungen durch Gebäudestellung • Erhalt und Integration von heimischen Gehölzen und Vegetationsstrukturen • Verträgliche Grundstücksgestaltung durch standortgerechte Strauchhecken • Aktive und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen • Erhalt von extensiv genutzten Wiesenrändern in den Randbereichen
Kompensationsbedarf/Prognose
<u>Versiegelung:</u> Bei einer max. zulässigen GRZ von 0,4 gemäß Nutzungsart (§17 BauNVO) werden max. 0,2 ha versiegelt. Als Ausgleich sind Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 oder Gehölzpflanzungen im Verhältnis 2:1 vorzunehmen.
<u>Biotopeverlust:</u> Die Versiegelung der Ackerbrache ist durch die Entwicklung einer artenreichen Wiese im Verhältnis 2:1 an anderer Stelle auszugleichen. Die Umsetzung ist auf nachfolgender Planungsebene abzustimmen.
<u>Artenschutz:</u> Artenschutzrechtliche Konflikte können nicht ausgeschlossen werden und sind auf nachfolgender Ebene zu prüfen. Ggf. sind vorgezogene Artenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen.
Informationen aus relevanten Fachplanungen + Hinweise
Keine
Zusammenfassung
Die Fläche Am Kanal im Ortsteil Turnow ergänzt das Siedlungsgefüge und ist verkehrlich gut angebunden. Die Ackerbrache hat eine mittlere Bedeutung als Habitat und für das Landschaftsbild, mit einem hohen Konfliktpotential für Böden und Grundwasser. Maßnahmen wie artenschutzgerechte Bauzeiten, der Erhalt heimischer Gehölze, Kompensationspflanzungen und artenreiche Wiesenentwicklung minimieren die Auswirkungen. Nach Umsetzung der Maßnahmen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Fläche wird als Wohnbaufläche dargestellt.

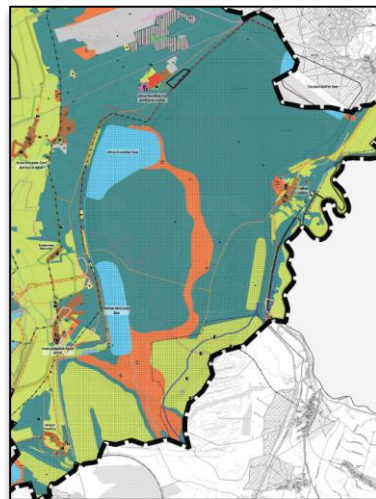
Änderungen in Text und Plan

- **Anpassung Bergbaufolgelandschaft**
- Anpassung Wald- und Wasserflächen
- Beiplan Wohnen statt Kategorie „Potenzialflächen“
- Herausnahme von Wohnanlagen im Außenbereich
- Berücksichtigung von vorgebrachten Belangen
 - Cottbuser Ostsee
 - GRAL
 - Leitungsverläufe und Schutzstreifen

VORHER



NACHHER



Änderungen in Text und Plan

- Anpassung Bergbaufolgelandschaft
- **Anpassung Wald- und Wasserflächen**
- Beiplan Wohnen statt Kategorie „Potenzialflächen“
- Herausnahme von Wohnanlagen im Außenbereich
- Berücksichtigung von vorgebrachten Belangen
 - Cottbuser Ostsee
 - GRAL
 - Leitungsverläufe und Schutzstreifen

VORHER



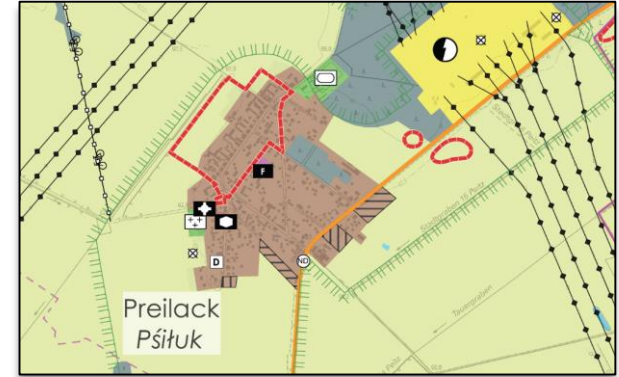
NACHHER



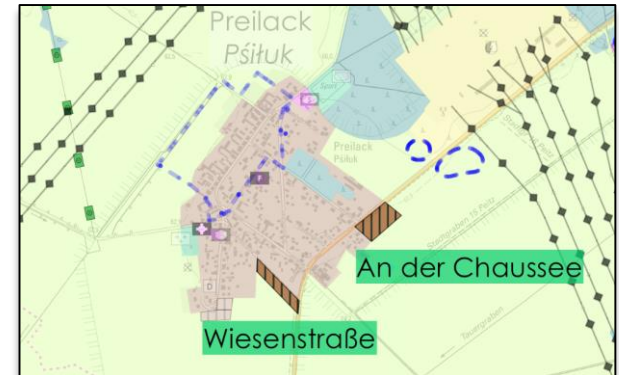
Änderungen in Text und Plan

- Anpassung Bergbaufolgelandschaft
- Anpassung Wald- und Wasserflächen
- **Beiplan Wohnen statt Kategorie „Potenzialflächen“**
- Herausnahme von Wohnanlagen im Außenbereich
- Berücksichtigung von vorgebrachten Belangen
 - Cottbuser Ostsee
 - GRAL
 - Leitungsverläufe und Schutzstreifen

VORHER



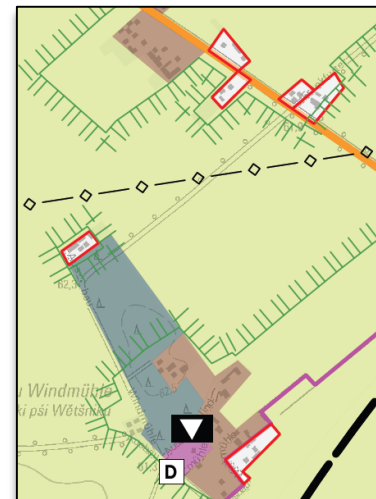
NACHHER



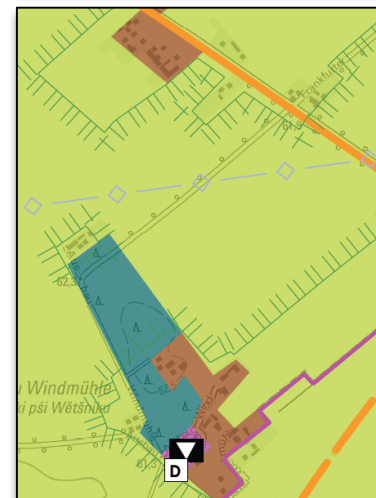
Änderungen in Text und Plan

- Anpassung Bergbaufolgelandschaft
- Anpassung Wald- und Wasserflächen
- Beiplan Wohnen statt Kategorie „Potenzialflächen“
- **Herausnahme von Wohnanlagen im Außenbereich**
- Berücksichtigung von vorgebrachten Belangen
 - Cottbuser Ostsee
 - GRAL
 - Leitungsverläufe und Schutzstreifen

VORHER



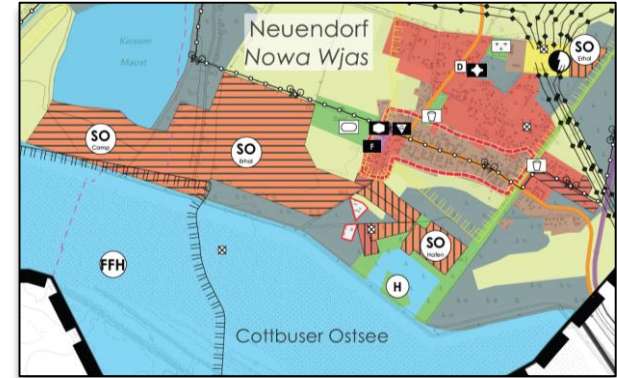
NACHHER



Änderungen in Text und Plan

- Anpassung Bergbaufolgelandschaft
- Anpassung Wald- und Wasserflächen
- Beiplan Wohnen statt Kategorie „Potenzialflächen“
- Herausnahme von Wohnanlagen im Außenbereich
- **Berücksichtigung von vorgebrachten Belangen**
 - **Cottbuser Ostsee**
 - GRAL
 - Leitungsverläufe und Schutzstreifen

VORHER



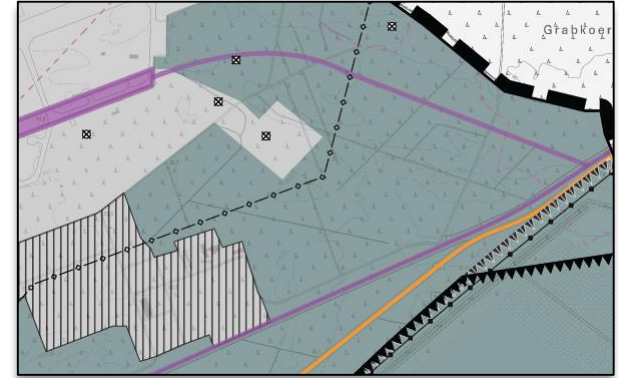
NACHHER



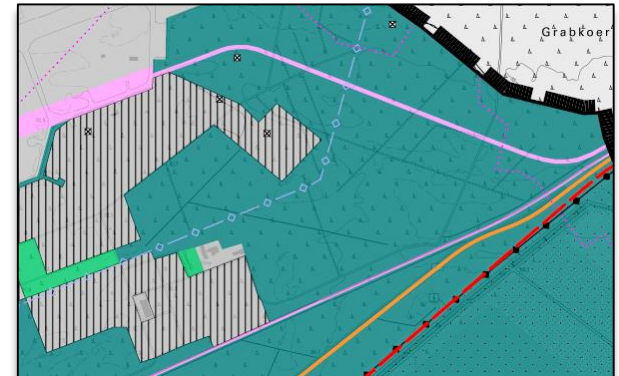
Änderungen in Text und Plan

- Anpassung Bergbaufolgelandschaft
- Anpassung Wald- und Wasserflächen
- Beiplan Wohnen statt Kategorie „Potenzialflächen“
- Herausnahme von Wohnanlagen im Außenbereich
- **Berücksichtigung von vorgebrachten Belangen**
 - Cottbuser Ostsee
 - **GRAL**
 - Leitungsverläufe und Schutzstreifen

VORHER



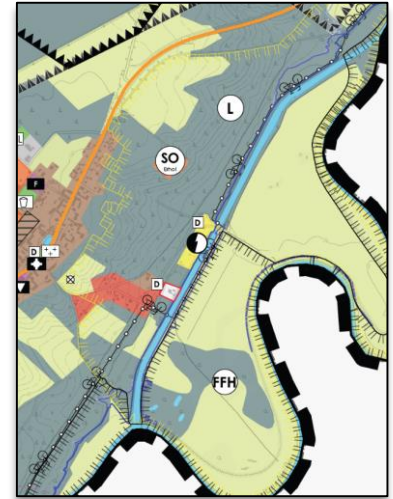
NACHHER



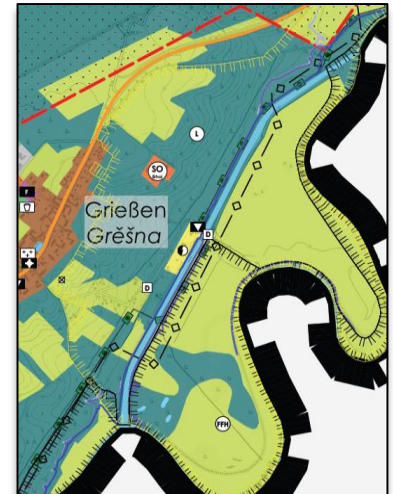
Änderungen in Text und Plan

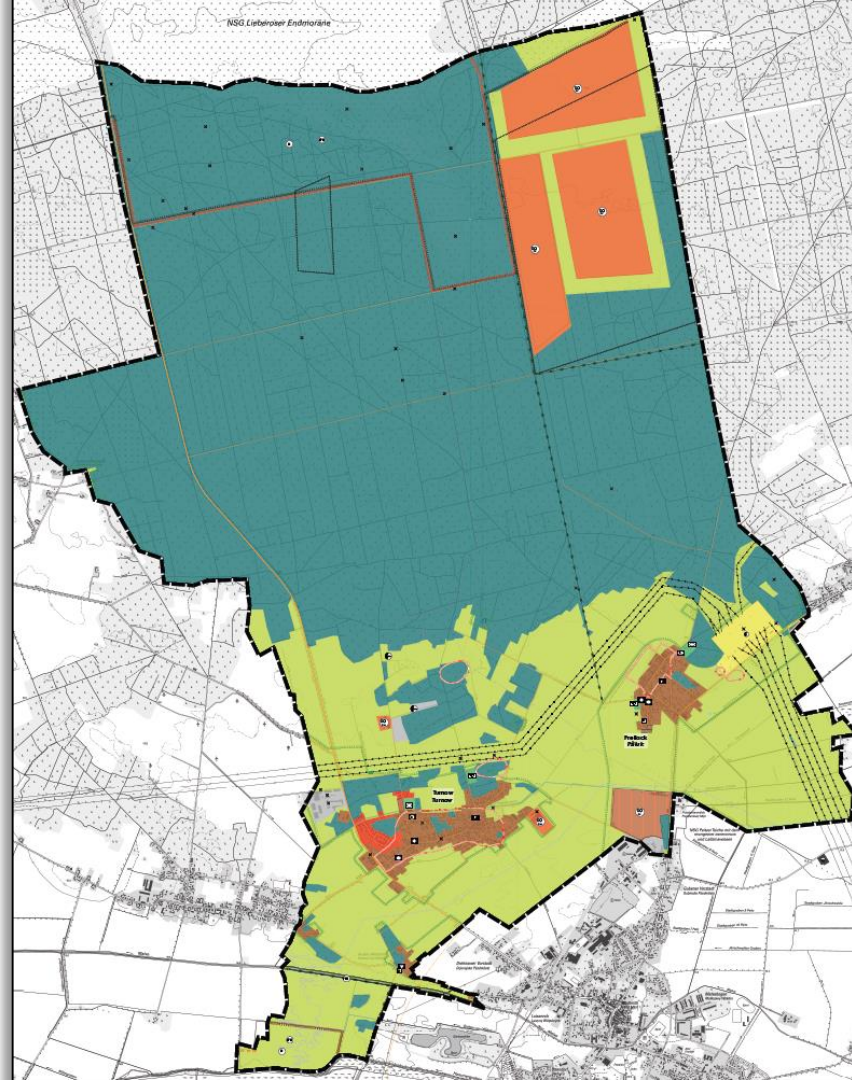
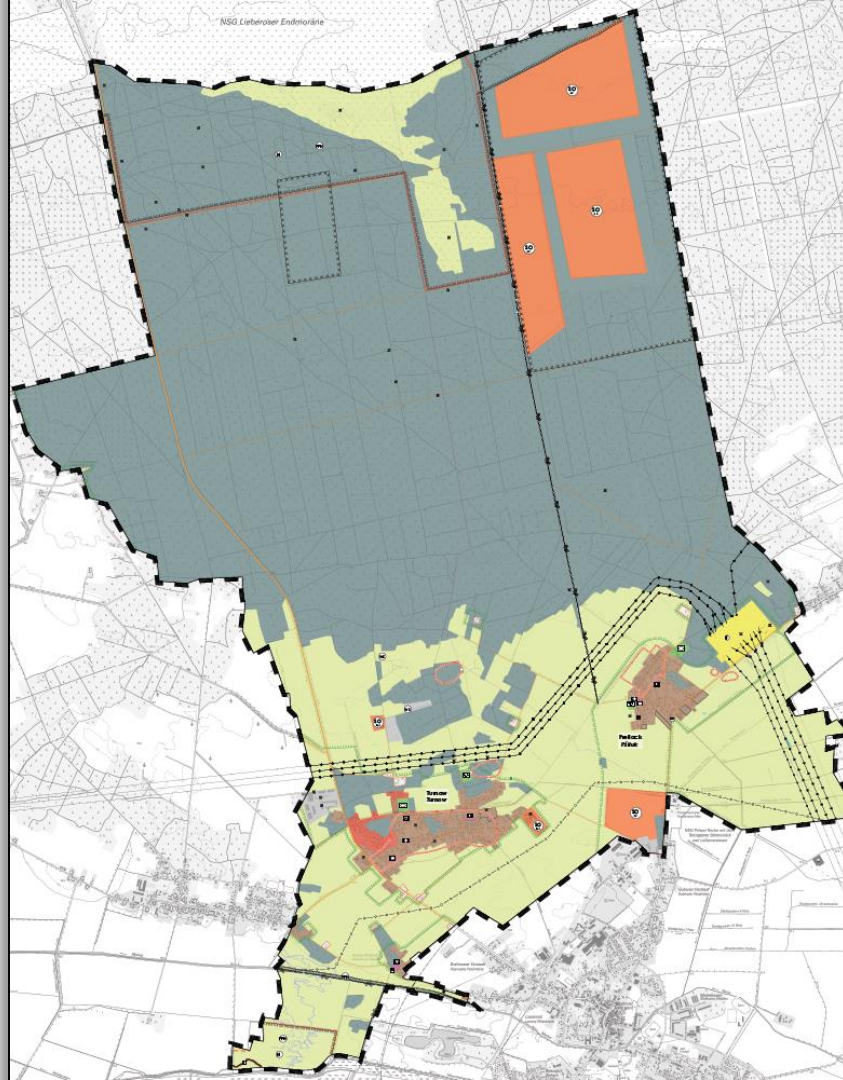
- Anpassung Bergbaufolgelandschaft
- Anpassung Wald- und Wasserflächen
- Beiplan Wohnen statt Kategorie „Potenzialflächen“
- Herausnahme von Wohnanlagen im Außenbereich
- **Berücksichtigung von vorgebrachten Belangen**
 - Cottbuser Ostsee
 - GRAL
 - **Leitungsverläufe und Schutzstreifen**

VORHER

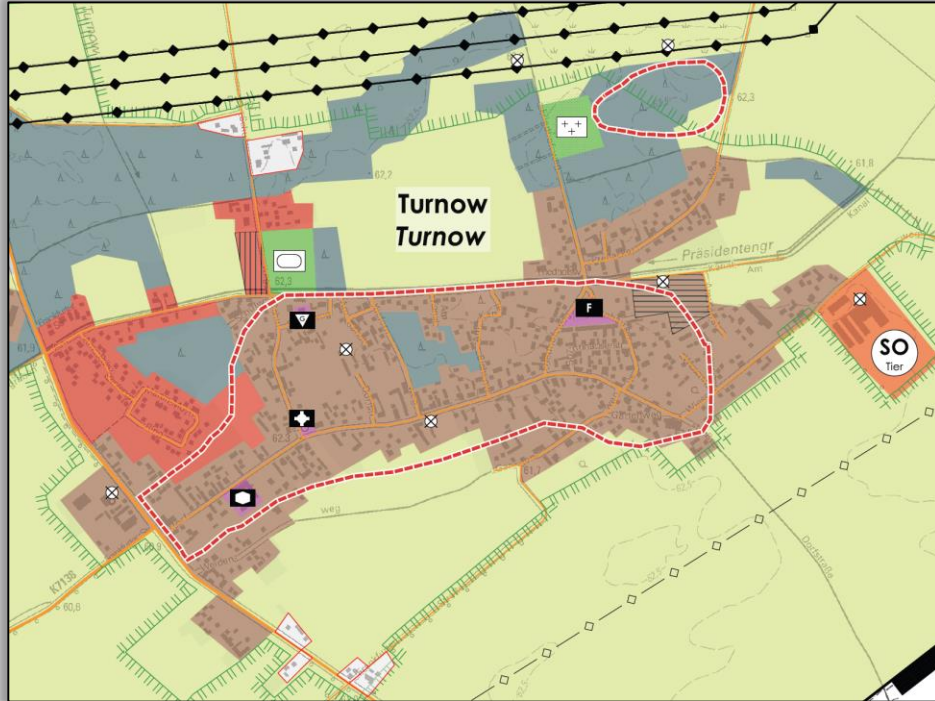


NACHHER

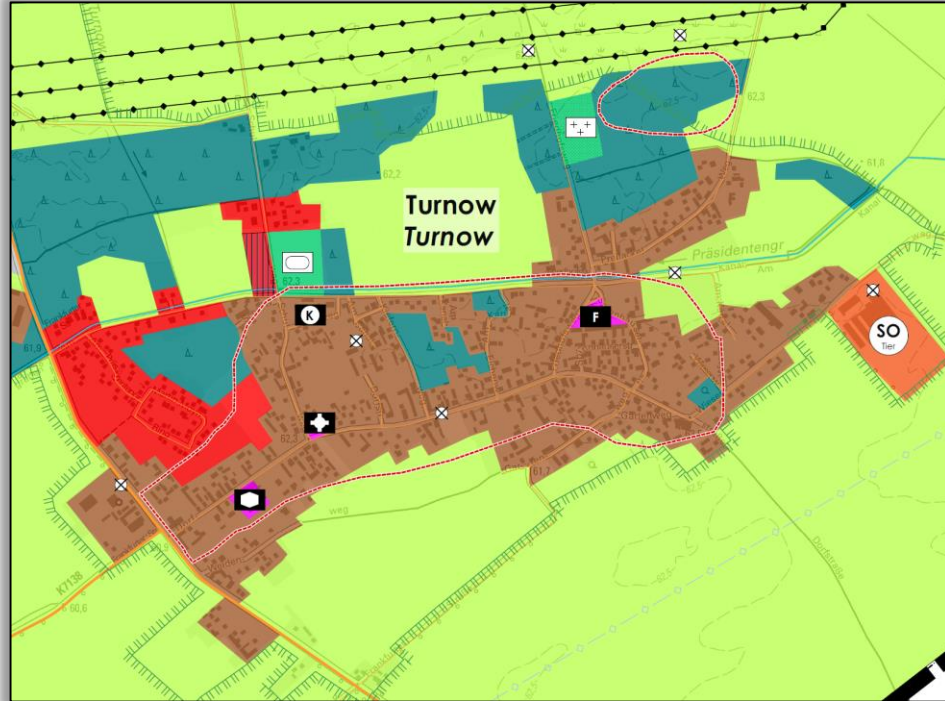




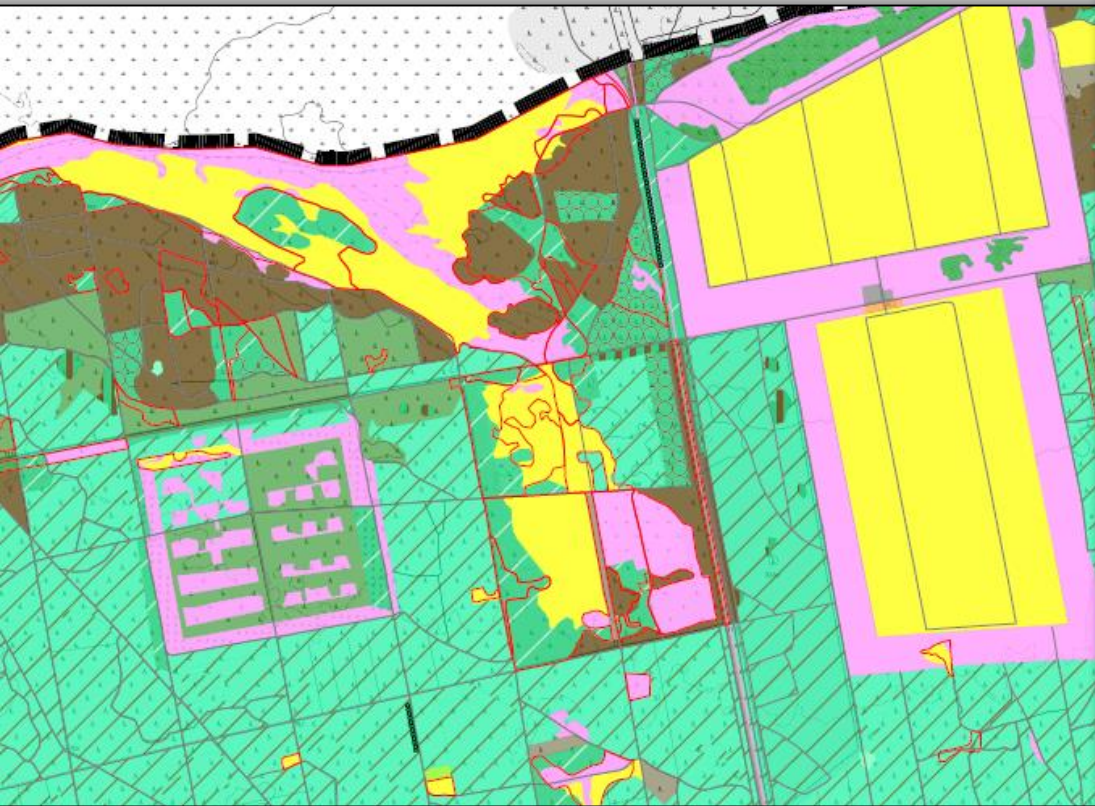
Vorentwurf März 2024



Entwurf Januar 2025



3b Was sich geändert hat Landschaftsplan



Stillgewässer

- Großröhrichte an Standgewässern; Schilf-Röhricht
- Gewässer in Braunkohle-Tagebau-Resülochern ; Kleingewässer < 1 ha in Bergbauhohlformen
- Seen, Teiche & Gewässer in Torfstichen

Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren

- ruderaler Pionier-, Gras- und Staudenfluren; weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)
- vegetationsfreie und -arme Rohbodenstandorte (Deckungsgrad < 10%) / sonstige Spontanvegetation auf Sekundärstandorten - ruderaler Pionier-, Gras- und Staudenfluren; weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)

Moore und Sümpfe

- Kiefern-Moorgeholz - Gehölzdeckung 10-30 % / Röhrichte und Binsenbestände in Mooren und Sümpfen (Gehölzdeckung < 10%, Deckung der Röhricht- und/oder Binsenarten > 30 %)

Gras und Staudenfluren

- Frischweiden / Fettweiden / Grünlandbrachen frischer Standorte; weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10 % Gehölzdeckung)
- Feuchtwiesen und Feuchtwiesen; weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10 % Gehölzdeckung)
- Trockenrasen; weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10 % Gehölzdeckung)

Zwergstrauchheiden und Nadelgebüsche

- trockene Sandheiden ; mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)

Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen

- Alleen / Baumreihen
- standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern
- Solitärbäume und Baumgruppen
- Laubgebüsche frischer Standorte / Feldgehölze mittlerer Standorte

Wälder und Forste

- Kiefernbestand, ohne Mischbaumart / schwaches bis mittleres Baumholz / Jungwuchs bis Stangenholz / ungleichaltig
- Nadel-Laub-Mischbestand, Hauptbaumart Kiefer, Mischbaumart Eiche (Stieleiche, Traubeneiche) / Vorwälder trockener Standorte
- naturnahe Nadelwälder und Nadel-Laub-Mischwälder mit heimischen Baumarten
- Kahlflächen, Rodungen, Blößen
- schwaches bis mittleres Baumholz / sonstige Laubholzbestände (inkl. Roteiche) oder Hauptbaumart nicht erkannt / Buchenbestand, ohne Mischbaumart
- Vorwälder trockener Standorte / Vorwälder frischer Standorte
- naturnahe Laubwälder und Laub-Nadel-Mischwälder mit heimischen Baumarten
- Kiefern-Moorwälder / Birken-Moorwälder

Karte 2 Boden

Bodentypen

(in Klammern: Legeneinheiten nach BÜK 300)

Fläche

- Podsol (1, 2)
- Podsol-Braunerde (3, 4, 13, 38, 39, 42, 43)
- Braunerde (50, 60, 63)
- Gley-Braunerde (14, 51, 57)
- Braunerde-Gley (16)
- Gley (19, 21, 26, 29)
- Vega-Gley (31, 32, 33)
- Pseudogley (37, 68)
- Erdniedermoor (80, 72, 77)
- Anthropogene Böden (83, 84, 98)
- Versiegelungsflächen (91, 93, 95)

Landwirtschaftliches Ertragspotenzial

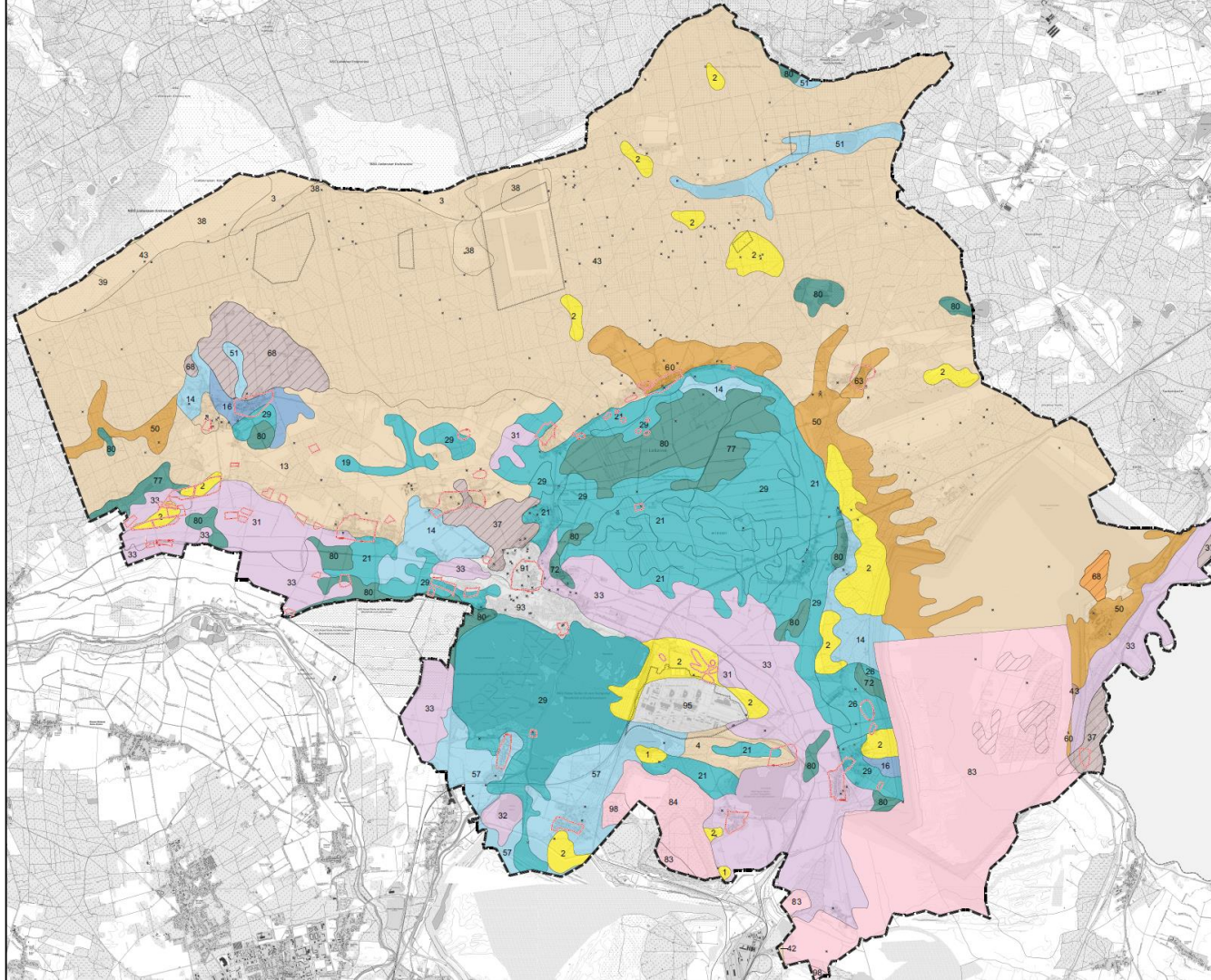
- Bodenzahlen vorherrschend >50 und verbreitet 30 - 50

Altlasten

- mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Bereiche ohne Flächenkennzeichnung
- mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Flächen

Bodendenkmalbereiche

- Bodendenkmalbereich



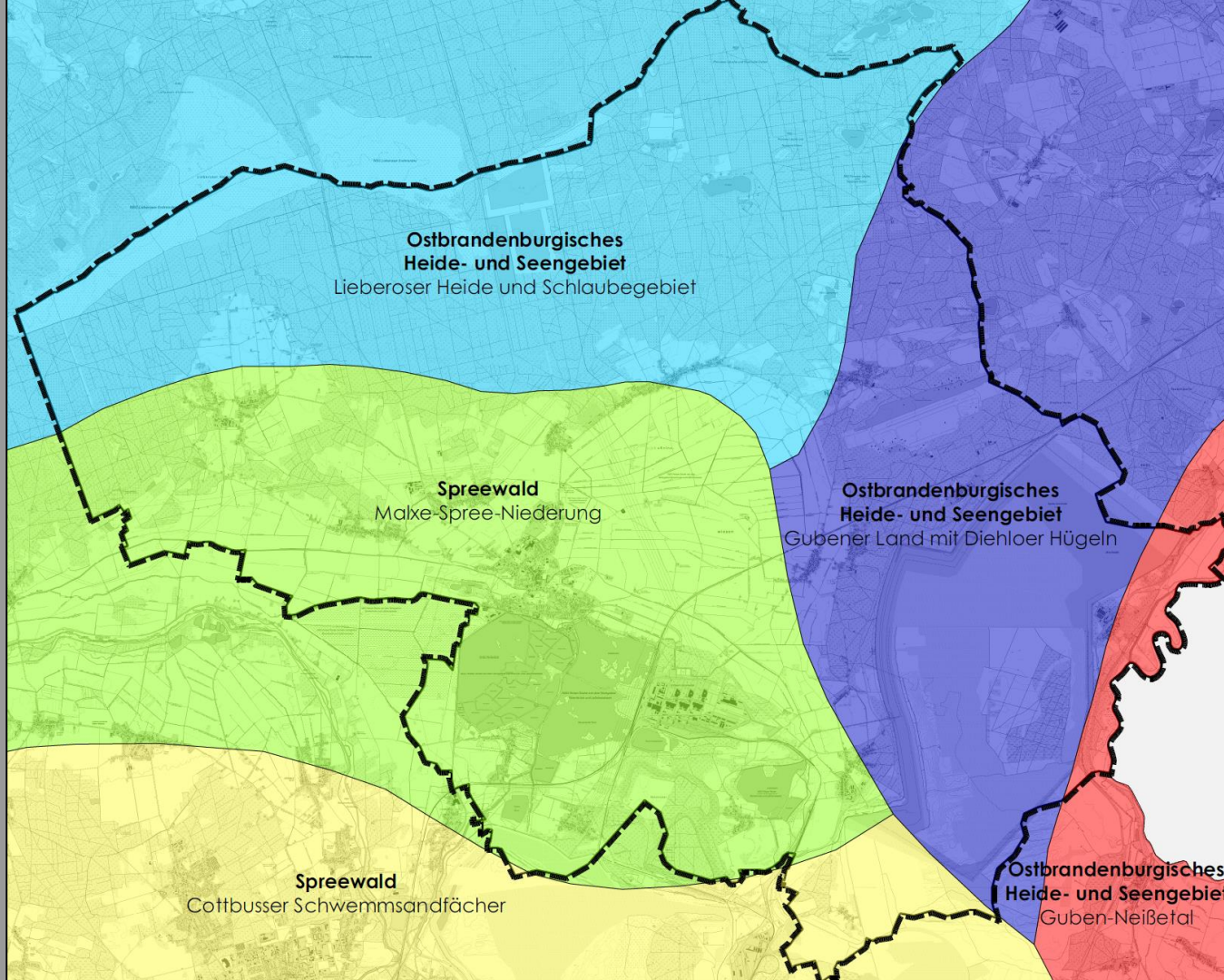
Karte 3 Wasser

Grundwasserflurabstand



Wasserschutzgebiete





Datenquellen: Naturraumgliederung nach Schulz (1963)
Kartengrundlage: Digitale Topographische Karte 1:50.000, Stand der Aktualität: 11/2024
Nutzung gemäß "Datenbanks Deutschland - 8: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe
Brandenburg, 08.06.2023 (Daten geändert) - Version 2.0"

Auftraggeber:
Landschaft Park Guben
Projektleitung: M. Petras
Leitung: H. K. 42
0311 & Cottbus
03602 / 23097
m.petras@landschaftprojektierung.com

Kollektiv stadtlicht GmbH
Rudolf Schleich Straße 72
03044 Cottbus
0355 / 7521 46 11
info@kollektiv-stadtlicht.com

Landschaftsplan
Amt Peitz

Stand 10.01.2025



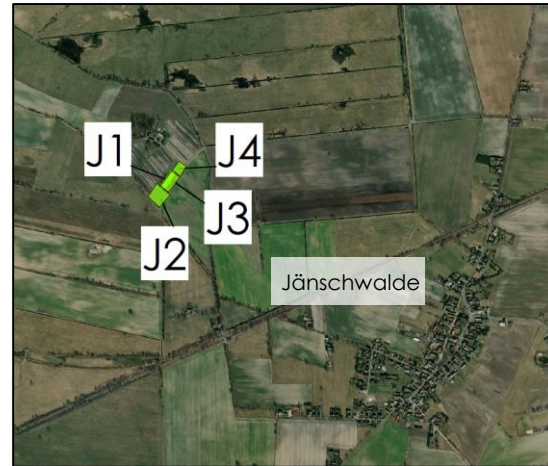
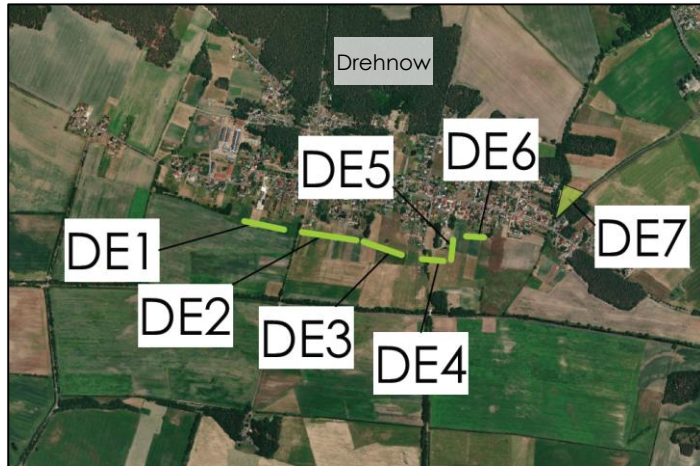
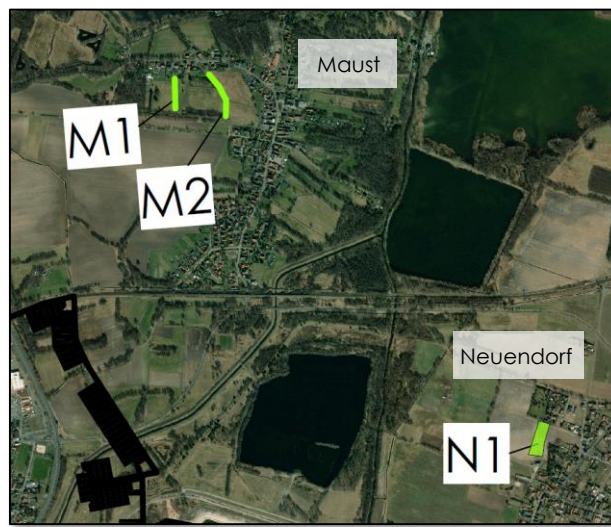
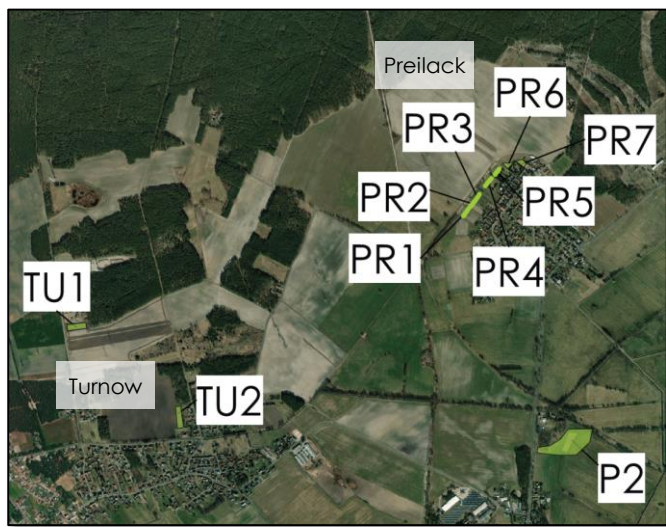
Auftraggeber:
Amt Peitz
Schulstraße 6
03185 Peitz
035601 / 38-0
petras@amt-peitz.de

Maßstab 1:50.000

0 1000 2000 3000 4000 5000

Karte 5 Ausgleichsflächen

- DR 1-3 Anlegen einer Streuobstwiese
- DE 1-6 Pflanzung 2-reihige Hecke
- DE 7 Anlegen einer Streuobstwiese
- DW 1 Dorfrandgestaltung mit Anpflanzung von Laubbäumen oder Laubsträuchern
- G 1 Anpflanzung eines Feldgehölzes
- H 1 Pflanzung einer Laubgehölzfläche
- H 2 Anlegen einer Streuobstwiese
- J 1 Abriss Gebäuderuine und Entsiegelung
- J 2 Anlegen einer Streuobstwiese
- J 3 Anpflanzung Feldgehölz aus Bäumen und Sträuchern
- J 4 Anpflanzung von Gebüsch aus Kleinbäumen und Dornsträuchern
- M 1 Pflanzung einer 2-reihigen Beerenstrauchhecke
- M 2 Anpflanzen einer den Weg begleitenden Obstbaumreihe
- N 1 Pflanzung eines Dorfrandgehölzes
- P 1 Anlegen eines z.B. Geologieparks
- P 2 Anpflanzen von Gebüsch
- PR 1-5 Pflanzung 1-reihige Hecke
- PR 6-7 Anlegen einer Streuobstwiese
- T 1 Pflanzung eines Dorfrandgehölzes
- TU 1 Anpflanzen einer Feldhecke
- TU 2 Anpflanzen von Obstbäumen entlang des Siedlungsrandes



Legende

- | | |
|---|--|
|  | Erhalt von Laßzinswiesen |
|  | Waldsaum |
|  | Natur mit Erlen- Bruchwäldern, Röhrichten, Schwemmholt und Unterwassergesellschaften schützen |
|  | Trockenrasen erhalten |
|  | Röhricht erhalten |
|  | Seen und Natur: <i>umliegende Natur schützen</i> |
|  | Vorbild Waldumbau |
|  | Waldumbau: <i>von Kiefernreihbeständen zu naturnahen Mischwaldbeständen</i> |
|  | Rekultivierung des Tagebaus |
|  | Sicherung der prägenden Teichwirtschaft |
|  | Alleenneupflanzung |
|  | Pflanzung: <i>Grauweiden, Eschen, Hantigel</i> |
|  | Pflanzung: <i>Von Baum- & Strauchgruppen</i> |
|  | Pflanzung: <i>Uferbüsche und Strauchgruppen</i> |
|  | Erhalt zusammenhängender Waldflächen |
|  | Renaturierung und Aufwertung Malse |
|  | Sicherung historische Dorfstrukturen |
|  | Entwicklung und Sicherung der Grünstrukturen |
|  | Entwicklung von naturnahen Erholungslächen |
|  | Entwicklung ökologische Landwirtschaft |

Datenquellen: digitale Daten der BGR 300 des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBRG). Kartengrundlage: Digitale Topographische Karte 1:10.000, Stand der Aktualität: 11/2024. Nutzung gemäß "Datenberg Deutschland" - © Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe

Entwurfsverfasser:
Landschaft-Park-Garten
Projektierungsbüro M. Petras
Leuthen Hauptstr. 42
03116 Dreiekau
035602 / 22097
m.petras@landschaftsprojektierung.com

Landschaftsplan
Amt Peitz

Stand 10.01.2025



Auftraggeber:
Aml Peitz
Schulstraße 6
03185 Peitz
035601 / 38-0
peitz@peitz.de

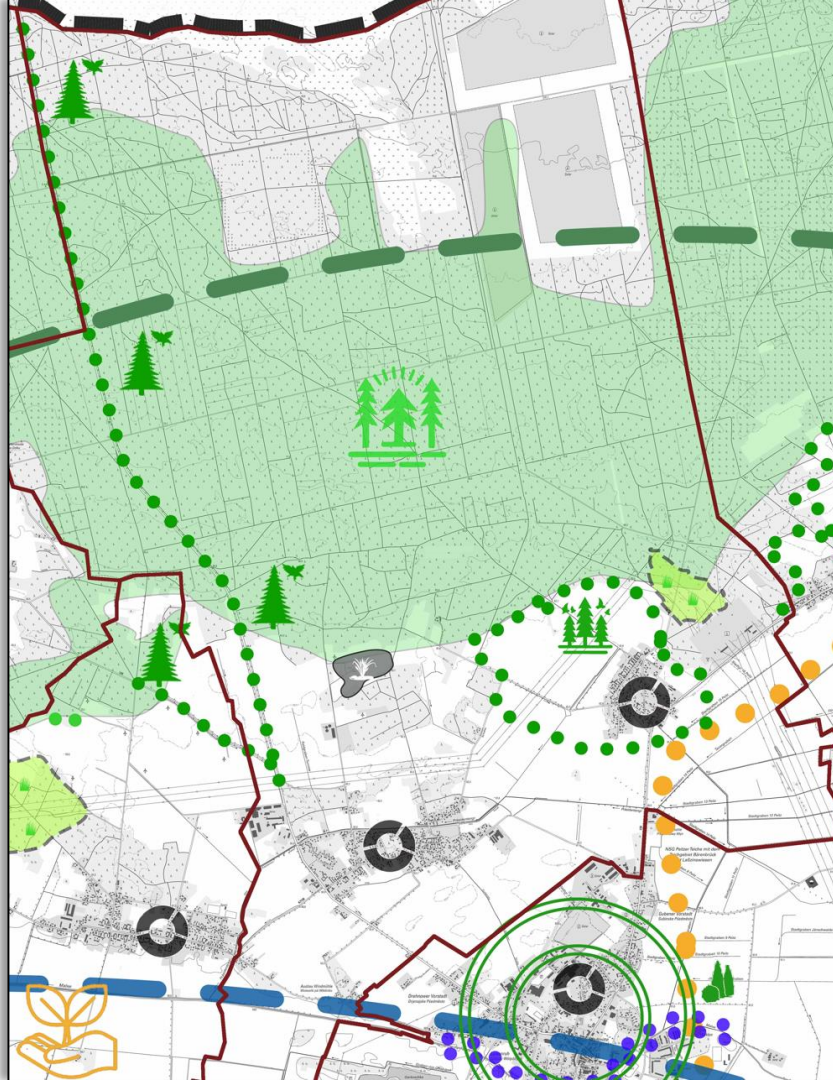
Maßstab 1:25.000



Karte 6 Leitbild

Legende

-  Erhalt von Laßzinswiesen
-  Waldsaum
-  Natur mit Erlen- Bruchwäldern, Röhrichten, Schwimmbütt und Unterwassergesellschaften schützen
-  Trockenrasen erhalten
-  Röhricht erhalten
-  Seen und Natur: umliegende Natur schützen
-  Vorbild Waldumbau
-  Waldumbau: von Kiefernreinbeständen zu naturnahen Mischwaldbeständen
-  Rekultivierung des Tagebaus
-  Sicherung der prägenden Teichwirtschaft
-  Alleenneupflanzung
-  Pflanzung: Grauweide, Eschen, Hartrigel
-  Pflanzung: Von Baum- & Strauchgruppen
-  Pflanzung: Uferbäume und Strauchgruppen
-  Erhalt zusammenhängender Waldflächen
-  Renaturierung und Aufwertung Malxe
-  Sicherung historische Dorfstrukturen
-  Entwicklung und Sicherung der Grünstrukturen
-  Entwicklung von naturnahen Erholungsflächen
-  Entwicklung ökologische Landwirtschaft



4 Der Weg zur Genehmigung

Zeitplan bis heute

27. Januar 25

- Information im Amtsausschuss

Februar 25 -
März 25

- Billigungen in den acht Gemeinden

März 25 -
Mai 2025

- Förmliche Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB

Dezember 25

- Abwägung und Erarbeitung finaler Unterlagen

März 26

- Genehmigung des GFNPs beim Landkreis



kollektiv stadtsucht GmbH
c/o ARGE FNP Peitz

Rudolf-Breitscheid-Straße 72
03046 Cottbus

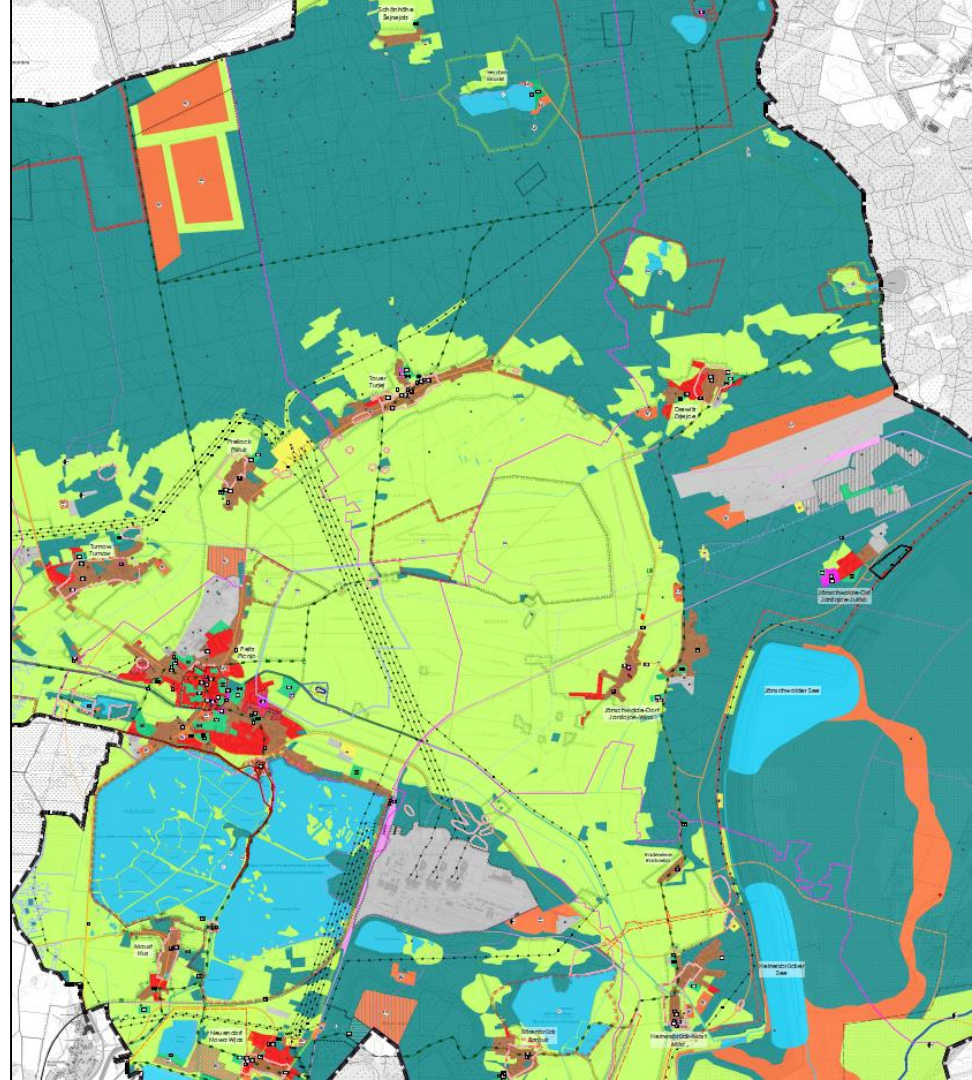
Büro: 0355 / 75 21 66 11
Mobil: 0152 / 04 56 35 22

www.kollektiv-stadtsucht.com
info@kollektiv-stadtsucht.com

Ein Stückchen Welt
besser machen.

Was ist ein FNP?

Der **Flächennutzungsplan** ist ein wichtiges **städtebauliches Instrument**. Er skizziert die langfristige städtebauliche Vision einer Gemeinde oder Stadt, indem er die **vorgesehene Nutzung von Flächen für verschiedene Zwecke definiert**. Dabei werden Bereiche für Wohnen, Gewerbe, Grünflächen, Verkehr und mehr festgelegt.



Warum ein FNP?

Der Flächennutzungsplan bildet die **Grundlage** für die Erstellung detaillierter Bebauungspläne und dient als **Leitfaden** für die **harmonische** und **nachhaltige Entwicklung** einer Gemeinde.

