



Landkreis Spree-Neiße  
**Gemeinde Kolkwitz**  
OT Krieschow

3. Änderung Bebauungsplan

## **„Gewerbegebiet Krieschow“**

### **Vorentwurf**

der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung



## IMPRESSUM

<b>Plangeber:</b>	<b>Gemeinde Kolkwitz OT Krieschow</b> Fachbereich Bauverwaltung Berliner Straße 19 03099 Kolkwitz
<b>Vorhaben</b>	<b>3. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Krieschow“</b>
<b>Planstand</b>	<b>Vorentwurf der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung Stand 24.04.2025</b>
<b>Planverfasser</b>	<b>kollektiv stadtsucht GmbH</b> Rudolf-Breitscheid-Straße 72 03046 Cottbus Tel.: 0355 - 75 21 66 11 E-Mail: <a href="mailto:info@kollektiv-stadtsucht.com">info@kollektiv-stadtsucht.com</a>  <u>Bearbeitung:</u> Lucas Opitz Rebar Salahaddin Lukas Breuning
<b>Umweltbericht / Artenschutzfachbeitrag</b>	<b>360° Landschaftsarchitekten Grimm &amp; Steiniger PartG mbB</b> Lindenstraße 31 01983 Großräschen OT Dörrwalde Tel.: 035753 12244 E-Mail: <a href="mailto:info@360-LA-de">info@360-LA-de</a>

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND .....</b>	<b>5</b>
1.1	Zweck und Ziel der Planung.....	5
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	6
1.3	Übersicht der Änderungen .....	7
<b>2</b>	<b>AUSGANGSSITUATION.....</b>	<b>10</b>
2.1	Räumliche Lage.....	10
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	11
2.3	Bebauung und Nutzung.....	13
2.4	Ver- und Entsorgung.....	13
2.5	Erschließung .....	14
2.6	Altlasten.....	15
2.7	Kampfmittel.....	15
2.8	Plangrundlage .....	16
2.9	Denkmalschutz.....	16
2.10	Natur, Landschaft, Umwelt .....	16
2.11	Topografie .....	17
<b>3</b>	<b>PLANUNGSBINDUNGEN.....</b>	<b>18</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung .....	18
3.2	Flächennutzungsplanung .....	18
3.3	Landschaftsplanung.....	18
3.4	Bestehende Planungen der Gemeinde Kolkwitz .....	19
3.5	Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen .....	19
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>20</b>
4.1	Städtebauliches Konzept   Nutzungskonzept .....	20
4.2	Verkehrskonzept und Erschließung.....	20
4.3	Hoch- und Trinkwasserschutz .....	20
4.4	Niederschlagwasser .....	20
4.5	Versiegelung .....	21
4.6	Brandschutz.....	21

4.7	Kurzdarstellungen der betrachteten Planungsalternativen .....	21
<b>5</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL A.....</b>	<b>23</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	23
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	24
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	25
5.4	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss an Verkehrsflächen .....	26
5.5	Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsanlagen .....	27
<b>6</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B .....</b>	<b>28</b>
6.1	Werbeanlagen (i. V. m. § 10 BbgBO) .....	28
6.2	Einfriedungen (i. V. m. § 6 BbgBO) .....	28
6.3	Grundstücksflächen (i. V. m. § 8 BbgBO).....	29
<b>7</b>	<b>HINWEISE AUF SONSTIGE VORSCHRIFTEN, RICHTLINIEN UND MAßNAHMEN .....</b>	<b>30</b>
<b>8</b>	<b>UMWELTBERICHT MIT ARTENSCHUTZFACHBEITRAG .....</b>	<b>32</b>
<b>9</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>32</b>
<b>10</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>32</b>
<b>11</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>33</b>
<b>12</b>	<b>ANLAGEN.....</b>	<b>34</b>

# **1 PLANUNGSGEGENSTAND**

## **1.1 Zweck und Ziel der Planung**

1. Die Satzung des Bebauungsplans (B-Plan) „Gewerbegebiet Krieschow“ ist am 02.08.1993, die 1. Änderung am 24.02.2001 und die 2. Änderung am 26.04.2008 in Kraft getreten. Der im Jahr 1993 aufgestellte B-Plan mit seinen Änderungen entsprach hinsichtlich seiner Festsetzungen und seiner räumlichen Strukturierung nicht mehr den Erfordernissen für Gewerbeansiedlungen. Die Erfahrungen bei der Vermarktung der Flächen zeigten, dass
  - a. Einzelne Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans unzureichend sind und teilweise an die aktuelle Rechtsprechung anzupassen sind.
  - b. Bei bestehenden Betrieben ein Entwicklungsbedarf besteht, der nicht auf direkt angrenzenden Flächen umgesetzt werden kann.
  - c. Die Nachfrage nach kleinteiligen Gewerbeflächen besteht.
2. Nun besteht erneut ein Erfordernis der Änderung des rechtskräftigen B-Plans „Gewerbegebiet Krieschow“ (Stand 2. Änderung), mit dem Ziel der Entwicklung/Auslastung des Gewerbebestandes, der Erhöhung der Attraktivität für potenzielle Investoren und einer Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des Standortes. Mit der Umsetzung der Bebauungsplanänderung werden die Voraussetzungen geschaffen, das Flächenpotenzial des Gewerbebestandes besser auszulasten und Baulandreserven erschlossen.
3. Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Krieschow“ wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den örtlichen Verkehrsflächen aufgestellt. Ziel der Planung ist die Anpassung der Festsetzungen an die heutigen Anforderungen an ein Gewerbegebiet. Mit der 3. Änderung sollen die Anforderungen an zukünftige Bauvorhaben im Gebiet so weit wie möglich vereinheitlicht werden. Dabei werden mehrere Baufenster für Gewerbegebiete zur L49 vergrößert, eine Stichstraße in Richtung der L49 vorgesehen und neue Erschließungsmöglichkeiten in bestehenden Gewerbegebieten geplant. Diese Erschließungen dienen der besseren Vermarktung der freien Flächen u.a. für kleinteiligeres Gewerbe. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von ca. 79 ha und wird aktuell überwiegend gewerblich genutzt. Auf einigen ausgewiesenen jedoch ungenutzten Gewerbegebietsflächen wird weiterhin Landwirtschaft betrieben.

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

1. Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist. Der Bereich wird teilweise strukturell neu definiert. Geeignete Festsetzungen sollen Art und Maß der künftigen baulichen Nutzung verbindlich regeln und eine dem Umfeld angepasste, geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.
2. Mit dem Planverfahren wird der Nachweis erbracht, dass mit der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes den Anforderungen des § 1 Abs. 5 (allgemeine Planungsleitlinien) und des § 1a BauGB (Vorschriften zum Umweltschutz) umfassend Rechnung getragen wird. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Brandenburgischem Naturschutzgesetz mit dem Bau und der Nutzung gegeben. Die Eingriffe sind zu vermeiden, minimieren oder auszugleichen.
3. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Krieschow“ ist erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Errichtung von baulichen Anlagen zu schaffen, sowie die städtebauliche Ordnung der Gemeinde zu steuern. Es sollen zukünftig bauliche Anlagen in Bereichen entstehen können, auf denen derzeit keine Bebauung zugelassen ist. Im Rahmen der Planung werden die Auswirkungen der Änderungen auf die Natur geprüft, Eingriffe ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

### 1.3 Übersicht der Änderungen

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurden textliche und zeichnerische Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 2. Änderung „Gewerbegebiet Krieschow“ geändert, außer Kraft gesetzt und ergänzt. Auf der Planzeichnung sind Änderungen farblich markiert. Die Ausführungen der Begründung beziehen sich nur auf die vorgenommenen Anpassungen der Festsetzungen. Nicht behandelte Festsetzungen behalten weiterhin ihre Rechtskraft.

#### 4. **Anordnung von zwei zusätzlichen Straßen (Planstraße A5 und B3)**

Um ein Angebot für kleinere Flächen zu schaffen, ohne rückwärtige Flächen durch eine fehlende Erschließung nicht nutzbar zu lassen, wurden zwei Straßen in Form eines Ringschlusses ergänzt. Durch die Straßenführung wurde das bestehende Gebiet in 3.2 und 3.1 aufgeteilt. Die gleiche Vorgehensweise wurde bei dem Gebiet 4.3 bzw. 4.4 angewandt.

#### 5. **Ausbau des ursprünglichen Planweges 1 (Fuß- und Radwegverbindung) zur Straße (Planstraße A)**

Der vorhandene Fuß- und Radweg wird zur Erschließung des erweiterten Gewerbegebietes GE 1.5 zur Straße ausgebaut. Eine direkte Erschließung über die Landesstraße L49 ist vom Gesetzgeber ausgeschlossen, daher wurde diese Form der Erschließung gewählt.

#### 6. **Änderung der Hauptschließung des Gewerbegebietes (Kreisverkehr statt Kreuzung)**

Mit der zukünftigen höheren Belegung des Gebietes geht auch ein höheres Verkehrsaufkommen einher. In den letzten Jahren kam es immer wieder zu Unfällen im Kreuzungsbereich. Um das Unfallrisiko allgemein zu reduzieren, möchte die Gemeinde statt einer Kreuzung einen Kreisverkehr errichten. Diese verkehrliche Erschließung bietet für PKWs und LKWs eine sicherere Verkehrssituation mit erhöhtem Verkehrsfluss. Fußgängern und Radfahrenden wird ebenfalls eine sicherere Querungsmöglichkeit dadurch geboten.

#### 7. **Streichung des Sondergebietes SO 1.6**

Da seit Rechtskraft der 2. Änderung des B-Plans dem Sondergebiet keine Nutzung zugeführt werden konnte, wird es mit dem GE 1.9 zusammengeführt. Jegliche textlichen

Festsetzungen, die im Zusammenhang mit dem SO 1.6 standen, wurden ebenfalls gestrichen.

8. **Vergrößerung der Baugrenzen in den GE 1.8, 4.1, 3.1, 4.3**

9. **Aktualisierung der Rechtsgrundlagen und allgemeinen Informationen**

Die Angaben zu den rechtlichen Grundlagen wurden in die aktuelle Rechtsprechung übergeführt (z. B. BbgBO statt BauO).

10. **Streichung der textlichen Festsetzung A 1.1.2 (Einzelhandel)**

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ergibt sich aus den zulässigen Nutzungen der BauNVO für Gewerbegebiete. Eine Erforderlichkeit zur gesonderten Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben über den Bestand der BauNVO wird nicht gesehen.

11. **Anpassung textliche Festsetzung A 1.2.1**

Durch die Anpassungen der textlichen Festsetzungen zu den Gewerbegebieten ist eine Anpassung der Festsetzungen zu den Industriegebieten erforderlich geworden, da diese zuvor in direkter Abhängigkeit standen. Die Festsetzungen zu den Industriegebieten können nun getrennt voneinander betrachtet werden.

12. **Anpassung textliche Festsetzung A 2.2.1**

Durch die Anpassung der BauNVO haben sich auch die Möglichkeiten für Ausnahmen von der GRZ und GFZ geändert. Dementsprechend wurde die textliche Festsetzung auf die aktuelle Rechtsprechung angepasst.

13. **Ergänzung textliche Festsetzung A 3.3**

Zur Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Gewerbegebietes wurde die Festsetzung zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswassers aufgenommen.

14. **Ergänzung textliche Festsetzung A 7**

Der freizuhaltende Schutzstreifen für die Gasleitung wurde auf der Grundlage aktueller vorliegender Informationen angepasst und die Zulässigkeit von Anlagen zur Versorgung der Baugebiete aufgenommen.

15. **Ergänzung textliche Festsetzung B 1.3.4**



Die Zulässigkeiten zu Werbeanlagen wurden um Festsetzungen zu Anlagen mit wechselndem, laufendem und blinkendem Licht sowie Laserwerbung ergänzt.

16. **Anpassung textliche Festsetzung B 2**

Die Vorgaben für Einfriedungen wurden vereinheitlicht und komprimiert.

17. **Anpassung textliche Festsetzung B 3**

Die Formulierung zur Handhabung der nicht bebauten Grundstücksflächen wurde zur einfacheren Verständlichkeit angepasst. Hinzugefügt wurde die wasserdurchlässige Bauweise.

18. **Ergänzung Hinweise**

Die Hinweise auf der Planzeichnung, bislang bestehend aus den grünordnerischen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs, wurden um Angaben zur Versickerung, der Bauverbotszone an der L 49, Ordnungswidrigkeiten, Denkmalschutz, Artenschutz, Kampfmittel und Gehölzschutz ergänzt.

## 2 AUSGANGSSITUATION

### 2.1 Räumliche Lage

1. Das Plangebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Kolkwitz, im Ortsteil Krieschow. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 79 ha und wird
  - a. im Westen von der Straße Vorwerk und dem daraus verlängerten Fuß- und Radweg zur L49,
  - b. im Norden durch einen Feldweg und angrenzende Landwirtschaftsflächen,
  - c. im Osten von Waldflächen und
  - d. im Süden durch die Landesstraße 49 begrenzt.
2. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird das Plangebiet überwiegend gewerblich und an mehreren Stellen temporär landwirtschaftlich genutzt. Etwa 10 km Luftlinie westlich entfernt, befindet sich die Stadt Cottbus. Etwa 6 km Luftlinie östlich befindet sich die Stadt Vetschau.



Abbildung 1: übergeordnete Einordnung des Plangebietes

## 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

1. Gemäß dem Aufstellungsbeschluss umfasst die 3. Änderung exakt dieselben Flurstücke wie die 2. Änderung. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 2 der Gemarkung Krieschow:

Flurstück
325, 409, 423, 425, 426, 451, 453, tlw. 682, 1065, 1069, 1073, 1077, 1079, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1091, 1093, 1094, 1098, 1099, 1101, 1102, 1104, 1107, 1108, 1110, 1111, 1112, 1124, 1126, 1127, 1129, 1141, tlw. 1153, 1155, 1157, 1159, 1208, 1209, 1219, 1226, 1234, 1235, 1237, 1242, 1243, 1246, 1260, 1271, 1322, 1325, 1326, 1401, 1426, 1427, 1542, 1543, 1544, 1546, 1622, 1626, 1628, 1629, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1645, 1649, 1650, 1656, 1657, 1658, 1659, 1661, 1662, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 258/1, 414/3, 416/2, 427/5, 428/4, 430/1, 431/1, 432/2, 432/3, 433/2, 433/4, 434/2, 436/6, 437/5, 437/8, 438/6, 440/4, 441/12, 441/6, 442/14, 442/15, 442/6, 443/14, 443/15, 443/16, 443/17, 443/18, 443/4, 443/7, 444/1, 444/15, 444/2, 444/6, 445/1, 445/15, 445/16, 445/2, 445/6, 446/1, 446/12, 446/13, 446/14, 446/2, 446/4, 446/7, 446/9, 447/11, 447/12, 447/2, 447/3, 447/6, 447/7, 447/9, 448/10, 448/11, 448/2, 448/4, 448/5, 448/8, 448/9, 449/2, 449/3, 449/4, 449/7, 449/8, 449/9, 450/2, 450/3, 450/5, 450/7, 68/2, 724/2

2. Nach Anpassungen, die sich aus Erschließung über einen Kreisverkehr ergaben, sind nun ca. 79 ha von der Planung im Vorentwurf betroffen. Folgende Flurstücke der Flur 2, Gemarkung Krieschow, wurden per Beschluss (018/25) vom 01.04.2025 durch die Gemeindevertretung daher in den Geltungsbereich aufgenommen:

Flurstück
tlw. 682, tlw. 1153

3. 83 Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Kolkwitz. Der restliche Anteil (84 Flurstücke) befinden sich in Privateigentum von unterschiedlichen natürlichen und juristischen Personen.





Abbildung 2: Flurstücke des Geltungsbereichs (Quelle: [www.bb-viewer.geobasis-bb.de](http://www.bb-viewer.geobasis-bb.de))



## 2.3 Bebauung und Nutzung

1. Die Fläche des Gewerbegebietes wird überwiegend von Gewerbe- und Industriebetrieben in Anspruch genommen. Im Norden Gebietes besteht eine Freiflächen-Photovoltaikanlage. Bislang ungenutzte Flächen werden temporär landwirtschaftlich genutzt. An das Plangebiet schließen sich weitere landwirtschaftliche Nutz- und Waldflächen an. Teilweise wurde straßenbegleitend Bäume gepflanzt.



Abbildung 3: Bestandsnutzung (Quelle: kollektiv stadtsucht)

## 2.4 Ver- und Entsorgung

1. Parallel zur L49, auf dem Flurstück 451, verläuft eine sich in Betrieb befindliche Gashochdruckleitung (< 4 bar). An der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 451 verlässt sie die L49 und verläuft nördlich, entlang der Grenze des Geltungsbereichs, bis zum Flurstück 473. Ab dieser Stelle verläuft sie entlang des dort bestehenden Waldweges in Richtung Limberg. Von der Gasleitung ist ein Schutzstreifen von 4 m einzuhalten. In diesem Schutzstreifen dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.
2. Die Ver- und Entsorgung der Gemeinde Kolkwitz ist durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

3. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen liegen Schmutzwasser- und Trinkwasserleitungen der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG vor.
4. Zwischen dem Greifenhainer Fließ und dem Gewerbegebiet besteht ein Regenwasserkanal.
5. Der ehemaligen Gemeinde Krieschow wurde am 08. April 1992 (inklusive 1. Nachtrag vom 25. Januar 1996) eine wasserrechtliche Erlaubnis (WRE) (Reg.N.r 02-603-002-92) ausgestellt. Die Erlaubnis bezieht sich auf die die Entnahme von Grundwasser und die Einleitung von Niederschlagswasser aus bzw. in das Greifenhainer Fließ. Mit dem 1. Nachtrag zur Erlaubnis besteht die Möglichkeit über einen Spülbrunnen 800 l/Min im Bedarfsfall (Havarie) Wasser für Löschwasserzwecke zu entnehmen, sowie max. 1.500 l/s Niederschlagswasser einzuleiten. Gemäß Pkt. 5.7.1 der WRE ist die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet Krieschow durch ein Regenwasserrückhaltebecken mit Schlamm und Sand auf 1.500 l/s zu begrenzen. Eine Abwassereinleitung aus dem Gewerbegebiet und Einleiter mit wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig. Die Grundwasserentnahme ist nur für Wartungsarbeiten am Regenwasser- und Regenrückhaltebecken und für den Brandfall gestattet (1. Nachtrag). Die WRE ist weiterhin gültig.

## 2.5 Erschließung

1. Die Erschließung des Planungsareals ist von den öffentlichen Verkehrsflächen, über die Kreisstraße L 49 (südlich) und die Kreisstraße K7132 Vorwerk im Westen gesichert. Von diesen übergeordneten Straßen wird das Gebiet über Straßen und Wege der Gemeinde erschlossen. Über die L49 in Richtung Vetschau ist das Gebiet an Autobahn 15 (Auf- und Abfahrt Nr. 3 Vetschau) an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.
2. Das Gebiet ist über die Buslinien 35, 37, 39, 46 und 607 an den örtlichen öffentlichen Personen-Nahverkehr angeschlossen. Die Bushaltestellen befinden sich im Süden des Geltungsbereichs an der L49 und außerhalb in der Lausitzer Straße, auf der Höhe des Gewerbebetriebes. Der Bahnhof Kunersdorf befindet sich in ca. 4,5 km Entfernung.
3. Im Plangebiet selbst befinden sich keine touristischen Wege.



Abbildung 4: Übersicht Erschließung (Quellen: [www.geoportal.brandenburg.de](http://www.geoportal.brandenburg.de), [www.brandenburg-business-guide.de](http://www.brandenburg-business-guide.de))

## 2.6 Altlasten

- Im Geltungsbereich ist eine registrierte Altlastverdächtige Fläche (Altstandort) (Nr.: 0119711392) mit der Bezeichnung „Krieschow-Wiesendorf EEG E BuC 7/66“ registriert. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Altlastverdächtige Fläche (Altstandort) mit der Bezeichnung „Krieschow-Wiesendorf EEG E BuC 6/66“ (Nr.: 0119711391) registriert. Nördlich des Geltungsbereichs, innerhalb der Waldfläche, befindet sich die sanierte Altablagerung (wilde Müllkippe Krieschow) mit der Nr.: 0119710027.

## 2.7 Kampfmittel

- Es sind keine Informationen über Kampfmittel im Plangebiet bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind diese anzuzeigen (siehe Kap. 6 Hinweise).

## 2.8 Plangrundlage

1. Es gilt der Grundsatz, dass der Plan hinreichend bestimmt lesbar sein muss. Die Planzeichnung wird auf Grund der Größe des Plangebietes im Maßstab 1:2.000 dargestellt. Die Darstellung der Flurstücksgrenzen basiert ausschließlich auf dem ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem).

## 2.9 Denkmalschutz

1. Es sind keine Bodendenkmalflächen im Geltungsbereich bekannt. Es sind keine Denkmale im Geltungsbereich bekannt.
2. Im näheren Umfeld befinden sich mehrere Bodendenkmalflächen (siehe Abbildung 2). Es wird von keiner Beeinträchtigung auf diese Flächen durch die 3. Änderung ausgegangen.

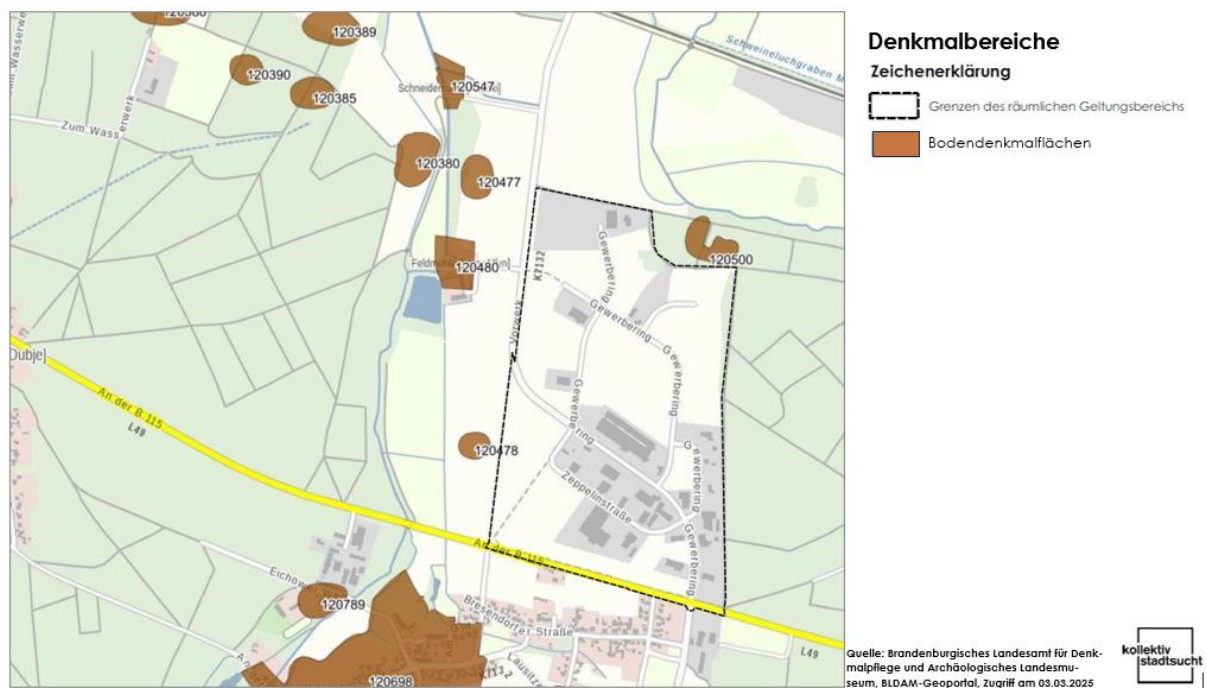


Abbildung 5: Denkmalbereiche im Umfeld des B-Plangebietes (BLDAM 2024)

## 2.10 Natur, Landschaft, Umwelt

1. Das Planungsgebiet ist von keinen Schutzausweisungen wie Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten sowie Natura 2000 Gebieten betroffen. Das Biosphärenreservat Spreewald grenzt ca. 580 m nördlich, das FFH-Gebiet „Glinziger Teich- und Wiesengebiet“ sowie das NSG „Glinziger Teich- und Wiesenlandschaft“ grenzen etwa 2.200 m



östlich an. Etwa 580 m nördlich des Planungsgebietes befindet sich das SPA-Gebiet „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“.

2. Die Allee entlang der K 7132 ist nach § 31 BbgNatSchAG geschützt.
3. Westlich der Eichenallee bzw. ehemaligen Kreisstraße K 7132 schließt sich das Wasserschutzgebiet Eichow, Zone III an.
4. Im Geltungsbereich liegen Grundwasserflurabstände von > 7,5 bis 10 m im Osten bis zu ≤1 m im Norden und Westen (Nähe zu den Oberflächengewässern) vor.
5. Das Planungsgebiet befindet sich im Übergang von vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinflüssen bis hin zu überwiegend starkem und verbreitet mäßigem Stauwassereinfluss.

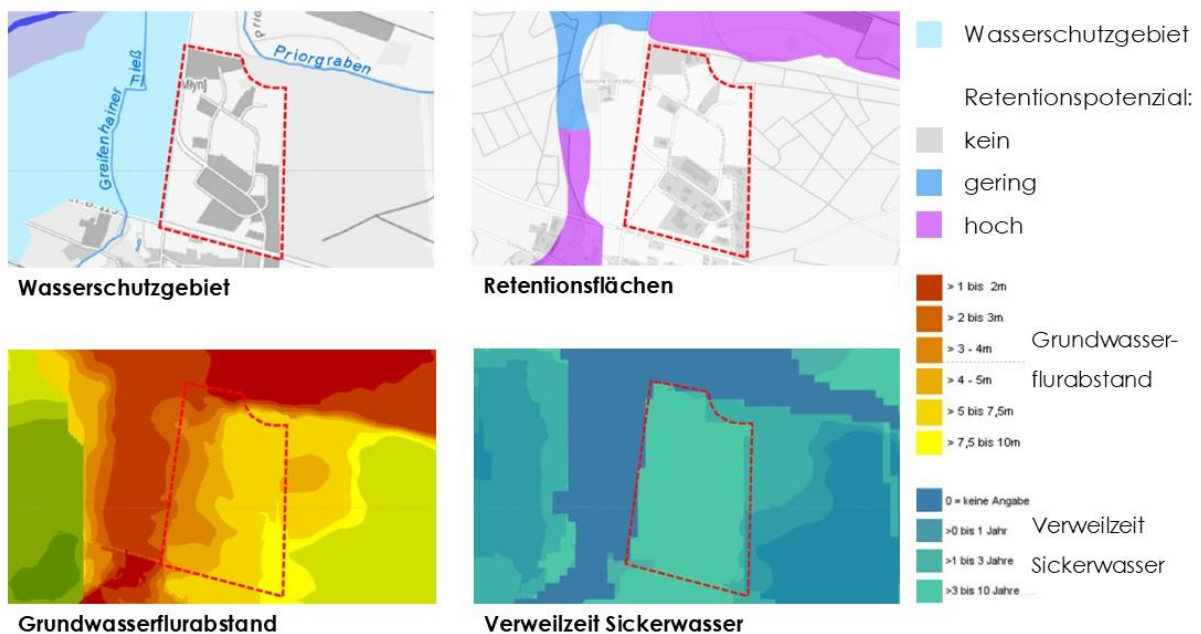


Abbildung 6: Bestandsanalyse Wasser (Quelle: [www.apw.brandenburg.de](http://www.apw.brandenburg.de))

## 2.11 Topografie

1. Das Gelände fällt nicht linear von der L49 aus (ca. 64 m ü. NHN) auf ca. 59 m ü. NHN an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ab. Am östlichen Randbereich steigt das Gelände aufgrund des von Nord nach Süd verlaufenden Anhöhe auf ca. 67 m ü. NHN an.

### **3 PLANUNGSBINDUNGEN**

#### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

1. Mit der am 01.08.2024 in Kraft getretenen Novellierung des Landesplanungsvertrages ist die bisherige Pflicht zur Anfrage der Brandenburger Gemeinden und der Bezirke des Landes Berlin nach den Zielen der Raumordnung bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung entfallen. Infolgedessen ist in Brandenburg der Zielmitteilungserlass vom 10. August 2005 nicht mehr anzuwenden und wird demnächst formell aufgehoben. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung beteiligt und zur Übereinkunft der Planung mit den Zielen der Raumordnung angehört.

#### **3.2 Flächennutzungsplanung**

2. Gemäß § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Für die Gemeinde Kolkwitz wird derzeit ein neuer Flächennutzungsplan (FNP) erarbeitet. Der Abschluss des Verfahrens ist voraussichtlich für Ende 2026 bzw. Anfang 2027 vorgesehen. Im Zuge dessen werden sämtliche aktuellen Änderungen des bestehenden FNP in den neuen Plan überführt.
3. Im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kolkwitz, Ortsteil Krieschow, ist das betreffende Gebiet bereits als Gewerbegebiet dargestellt.

#### **3.3 Landschaftsplanung**

4. Für die Gemeinde Kolkwitz existiert ein Landschaftsplan. Im Rahmen der Fortführung des Flächennutzungsplanes, soll der Landschaftsplan ebenfalls fortgeführt werden. Der Einleitungsbeschluss wurde am 23.04.2024 in der Gemeindevertreterversammlung gefasst.

### 3.4 Bestehende Planungen der Gemeinde Kolkwitz

5. Die aktuelle Planung sieht die Weiterentwicklung eines Gewerbegebiets im Ortsteil Krieschow vor. Auf der offiziellen Internetseite der Gemeinde Kolkwitz sind entsprechende Gewerbeflächen bereits ausgeschrieben.
6. Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass potenzielle Nutzungskonflikte innerhalb des Plangebiets planungsrechtlich lösbar sind. Das umliegende Gebiet ist überwiegend land- und forstwirtschaftlich geprägt.

### 3.5 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

7. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen, soweit sie zu einem Verständnis oder für städtebauliche Beurteilung notwendig oder zweckmäßig sind. Daher werden folgende Satzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:
  - Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern (Baumschutzverordnung - BaumSchV LSN) vom 25.06.2018
  - Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kolkwitz vom 05.11.2013
  - Satzung der Gemeinde Kolkwitz über die Erhebung von Kostenersatz für Grundstückszufahrten und Gehwegsüberfahrten vom 18.11.2008

## **4 PLANUNGSKONZEPT**

### **4.1 Städtebauliches Konzept | Nutzungskonzept**

8. Das Gewerbegebiet soll weiterhin gewerblich und industriell genutzt werden. Mit der Änderung werden textliche Festsetzungen auf den aktuellen Rechtsstand angepasst und das Gebiet allgemein auf zukünftige Anforderungen an Bauvorhaben vorbereitet.

### **4.2 Verkehrskonzept und Erschließung**

9. Die übergeordnete Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt weiterhin über die Landesstraße L 49. Die interne Erschließung erfolgt über die Kreisstraße *Gewerbering* und mehrere Gemeindestraßen. Am Ende der Straßen sind Wendemöglichkeiten vorhanden. In den GE 3.2 und 4.3 wurden Planstraßen für einen Ringschluss ergänzt, sodass kleinere Gewerbeflächen vermarktet werden können und rückwärtige Flächen dabei nicht ungenutzt bleiben müssen.

### **4.3 Hoch- und Trinkwasserschutz**

10. Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet und keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Für den Geltungsbereich besteht entsprechend der Risikokarten der Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg kein Hochwasserrisiko.

### **4.4 Niederschlagwasser**

11. Zum ordnungsgemäßen Umgang mit dem auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswasser wurde ein Hinweis und eine Festsetzung in die Planung aufgenommen. Die Grundlage dafür ist das Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. dem brandenburgischen Wassergesetz. Demnach ist das nicht schädlich verunreinigte anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen schadlos auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Vorzugsweise soll dies über die belebte Bodenzone erfolgen. Ausnahmsweise ist eine Einleitung des Niederschlagswasser, mit vorheriger Reinigung, in das Greifenhainer Fließ über den bestehenden Regenwasserkanal zulässig.

#### 4.5 Versiegelung

12. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen etc. zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“
13. Für Gewerbe- und Industriegebiete ist das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig. Dieses wird für die erweiterten Baufenster der GE 1.2, 1.3 und 1.5 simultan zu den bestehenden Gebieten als Maßgabe verwendet.
14. Mit der Erweiterung der GE 1.2, 1.3 und 1.5 ist mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Bodens zu rechnen. Diese Inanspruchnahme wird mit Grünordnerischen Maßnahmen ausgeglichen und kompensiert.

#### 4.6 Brandschutz

15. Für Gewerbegebiete muss eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h und für Industriegebiete mindestens 320 m³/h zur Verfügung stehen.
16. Im Geltungsbereich sind 17 Hydranten der LWG Lausitzer Wasser vorhanden (Stand 24.08.2018) (Nr. 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 73, 75, 78, 79, 89, 361, 818, 4166, 4167 und 5959), die alle eine Wassermenge von 48 m³/h bereitstellen können. Zudem gibt mehrere Löschwasserbrunnen der örtlichen Feuerwehr im Geltungsbereich.
17. Im Bereich des Gewerbegebietes liegt für die ehemalige Gemeinde Krieschow eine WRE zur Grundwasserentnahme und Einleitung von Niederschlagswasser vor. Für den Brandfall können 800 l/s zu Löschwasserzwecken entnommen werden (siehe Kapitel 2.4).

#### 4.7 Kurzdarstellungen der betrachteten Planungsalternativen

18. Der Verzicht auf die Planung würde am gegenwärtigen Umweltzustand nichts ändern, solange die landwirtschaftliche Nutzung auf den unbebauten als Gewerbe- oder Industriegebiet ausgewiesenen Flächen fortgeführt wird. Bei dem Verzicht auf die Umsetzung der vorliegenden Planung würden auch bislang nicht bebaute Gebiete durch

die Ausweisung von neuen Gewerbegebieten benachteiligt und versiegelt werden. Mit der Umsetzung des Gewerbegebietes, wie es die 3. Änderung des Bebauungsplans zulässt, sind auf die einzelnen Schutzgüter Auswirkungen zu erwarten, die im Bebauungsplan beschrieben werden. Diese Auswirkungen können jedoch an Ort und Stelle mit geeigneten Maßnahmen vermeiden, vermindert oder vollständig ausgeglichen werden.

19. Mit der vorliegenden Planung werden keine Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete nach § 30 BNatSchG und flächenhafte Naturdenkmale beeinträchtigt. Negative Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild können durch die Vervollständigung des Bestandes und Vermeidung von zusätzlicher Bebauung außerhalb des Gewerbegebietes ausgeschlossen werden.
20. Die Entwicklung des Plangebietes kann ohne nachhaltige negative Auswirkungen auf öffentliche und private Belange erfolgen.
21. Die Gewerbegebiete in der Gemeinde Kolkwitz sind zum überwiegenden Teil ausgelastet oder sind durch Eigentumsrechte nicht ohne weiteres der Vermarktung zugänglich. Durch den hohen Flächenanteil im Vorhabensgebiet hat die Gemeinde hier konfliktfreiere Steuerungsmöglichkeiten, die zuerst ausgenutzt werden sollen.

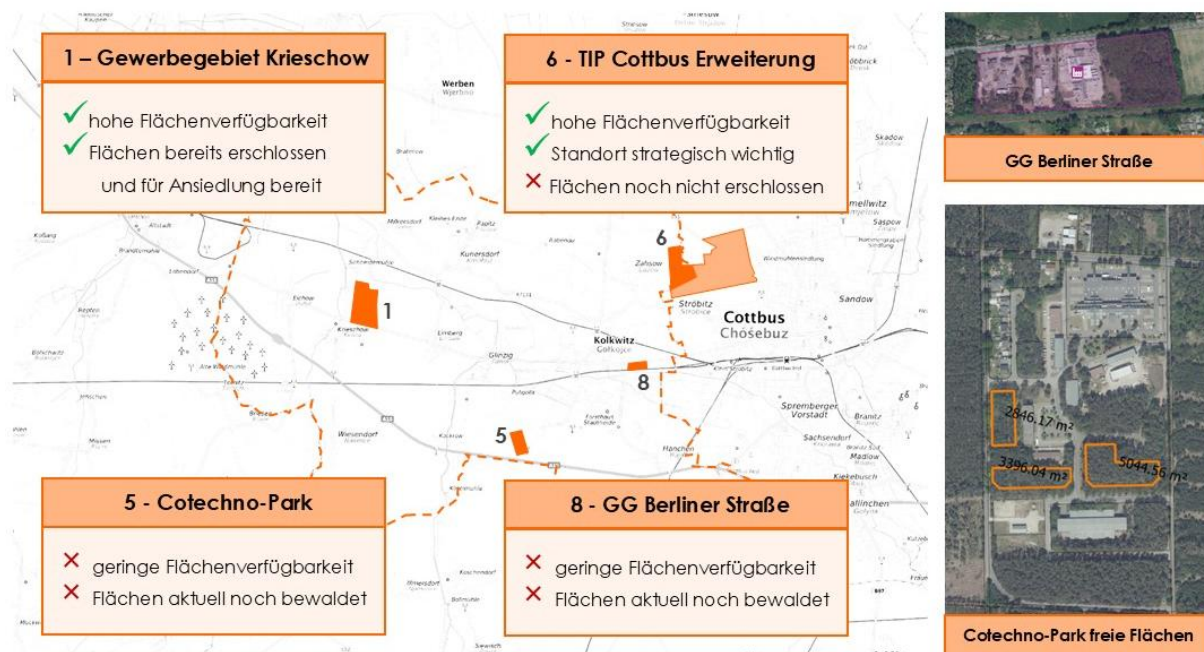


Abbildung 7: Alternativenprüfung (Quelle: [www.brandenburg-business-guide.de](http://www.brandenburg-business-guide.de))

## 5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL A

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 8, 9 BauNVO

<u>Stand 2. Änderung</u>	<u>Stand 3. Änderung</u>
1.1.1 Abweichend von § 8 Abs. 2 sind nur ausnahmsweise innerhalb der Gewerbegebiete (GE) zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tankstellen</li> <li>- Anlagen für sportliche Zwecke, außer Betriebssportanlagen</li> </ul>	<b>Entfällt</b>
1.1.2 Abweichend von § 8 Abs. 3 sind nicht zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vergnügungsstätten</li> <li>- Einzelhandelsbetriebe, die nicht im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung (Stätte der Leistung) stehen</li> </ul>	<b>Entfällt</b>
1.2 Industriegebiete (§ 9 BauNVO) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festsetzung A 1.1.1 und A 1.1.2 gelten auch für Industriegebiete.</li> <li>- Im GI 4.1 Teilfläche A ist ausnahmsweise ein Wohn- und Geschäftshaus zulässig.</li> </ul>	<b>Ersetzt und ergänzt durch:</b> 1.2.1 Abweichend von Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,</li> <li>- Ausschließlich im GI 4.1 Teilfläche A ist ausnahmsweise ein Wohn- und Geschäftshaus zulässig.</li> </ul>
1.3 In dem Sondergebiet SO 1.6 sind nur nachfolgende Nutzungszwecke zulässig:	<b>Entfällt</b> (einschließlich des dazugehörigen Emissionskontingentes)

- Sport- und Freizeiteinrichtungen, ... - ... - Diskotheken	
---	--

Begründung:

Die ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen in den Gewerbe- und Industriegebieten wurden gelockert. Die zulässigen Nutzungen regeln die §§ 8 und 9 BauNVO. Ein gezielter Ausschluss von Windenergieanlagen in den Gewerbe- und Industriegebieten ist durch die zulässige Traufhöhe nicht erforderlich. Die Baugebiete SO PV und GE 4.2 wurden zu einem Gewerbegebiet zusammengelegt.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 a BauNVO

<u>Stand 2. Änderung</u>	<u>Stand 3. Änderung</u>
<p>2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§ 16 f und § 19 f BauNVO)</p> <p>Ausnahmen zu den im zeichnerischen Teil festgesetzten GRZ und GFZ können zugelassen werden, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 nicht überschritten werden</li> <li>- ausgleichende Maßnahmen analog § 17 Abs. 2 BauNVO die Verträglichkeit sicherstellen und</li> <li>- öffentliche Belange nicht entgegenstehen.</li> </ul>	<p><b>Ersetzt durch:</b></p> <p>2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)</p> <p>Ausnahmen zu der im zeichnerischen Teil festgesetzten GRZ können im geringfügigen Ausmaß gem. Abs. 4 Satz 2 zugelassen werden. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie ist zulässig.</p>

Begründung:

Der Inhalt der Zulässigkeiten wurde auf die Grundflächenzahl begrenzt. Die Zulässigkeit von Überschreitungen der GFZ wird nach den Maßgaben des § 16 BauNVO geregelt.



### 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

<u>Stand 2. Änderung</u>	<u>Stand 3. Änderung</u>
<p>3.1.2 Ausnahmsweise ist in den Gebieten GE 1.8, GE 3.2, GE 4.1 einseitig der Wegfall des seitlichen Grenzabstandes zulässig, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- im Einvernehmen und gemeinsam Grundstücksnachbarn eine Grenzbebauung vornehmen oder</li> <li>- einer einseitigen Grenzbebauung nachbarliche Belange und Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.</li> </ul>	<p><b>Ergänzt und geändert durch:</b></p> <p>GI 4.1, GE 3.1 und GE 4.2</p>
	<p><b>Neu ergänzt:</b></p> <p>3.3 Versickerung von Niederschlagswasser</p> <p>Das auf den jeweiligen Grundstücken von versiegelten Flächen anfallende nicht belastete Niederschlagswasser ist flächig über die belebte Bodenzone zu versickern.</p> <p>Ausnahmsweise ist eine Einleitung des Niederschlagswassers mit vorheriger Reinigung in das Greifenhainer Fließ zulässig.</p>

#### Begründung:

Die Baugrenzen des GE 3.2, 3.3, 4.3 und 4.4 wurden durch die ergänzte Ringerschließung angepasst. Zudem wurden die Baugrenzen des SO 1.6 und GE 1.9, 4.2 und SO PV zu einem Gewerbegebiet vereint. Bei den GE 4.3 und GI 4.2 wurden die Abstände zwischen den Baugrenzen und den Grenzen der Baugebiete verringert.

#### 5.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss an Verkehrsflächen

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

<u>Stand 2. Änderung</u>	<u>Stand 3. Änderung</u>
<p>6.3 Anschluss der Grundstücke an Verkehrsflächen Sofern zeichnerisch keine Einschränkung von Grundstückszufahrten vorgenommen ist, können je Grundstück (gleichbedeutend Gewerbebetrieb) folgende Zufahrten/Zufahrtsbreiten angelegt werden:</p> <p>1. Grundstück bis 25 m Straßenanliegerbreite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eine gemeinsame ein- und Ausfahrten mit je maximal 10,0 Breite</li> </ul> <p>2. Grundstück über 25 m Straßenanliegerbreite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zwei Ein- bzw. Ausfahrten mit je 10,0 m Breite</li> </ul>	<p><b>Angepasst:</b></p> <p>6.3 [...] können je Grundstück (gleichbedeutend Gewerbebetrieb) folgende Zufahrten / Zufahrtsbreiten in <u>wasserdurchlässiger Bauweise</u> angelegt werden: [...]</p>

#### Begründung:

Die wasserdurchlässige Bauweise lässt die Versickerung des Niederschlagswassers auch bei einer erforderlichen Befestigung zu. Der Gesamtwasserkreislauf wird dadurch nicht beeinträchtigt.

## 5.5 Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsanlagen

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO

<u>Stand 2. Änderung</u>	<u>Stand 3. Änderung</u>
7.1 Von der überörtlichen Ferngasleitung ND 150 parallel zur B 115 ist beidseitig ein von Hochbauten freizuhaltende Schutzstreifen von 15,0 m zur Leitungsachse festgesetzt.	<b>Angepasst:</b> 7.1 Von der überörtlichen Ferngasleitung (>4 bar) parallel zur L 49 ist beidseitig ein von Hochbauten freizuhaltender Schutzstreifen von 4,0 m zur Leitungsachse festgesetzt.
	<b>Neu ergänzt:</b> Anlagen zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser und der Ableitung von Abwasser sind im Bebauungsplan auch ohne gesonderte Flächenausweisung zulässig.

### Begründung:

Die Angaben zur Gasleitung wurden auf der Grundlage aktueller vorliegender Anlagen angepasst. Zudem wurde die Zulässigkeit von Anlagen zur Versorgung im Geltungsbereich ergänzt.

## 6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

### 6.1 Werbeanlagen (i. V. m. § 10 BbgBO)

<u>Stand 2. Änderung</u>	<u>Stand 3. Änderung</u>
	<b>Neu ergänzt:</b> 1.3.4 Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

#### Begründung:

Die Angaben zur Zulässigkeit von Werbeanlagen wurde an den aktuellen Stand der Technik angepasst und umfasst nun auch gezielt elektrische Anlagen.

### 6.2 Einfriedungen (i. V. m. § 6 BbgBO)

<u>Stand 2. Änderung</u>	<u>Stand 3. Änderung</u>
2.1 Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen sind nur als Holzzäune, Holzpalisaden und Maschendrahtzäune in Kombination mit Hecken, Schling- oder Kletterpflanzen zulässig. Ihre Höhe darf maximal 2,0 m sein (mit Ausnahme GE-Gebiet 3.2). 2.2 Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Zäune und Hecken sowie Mauern bis 1,5 m Höhe in Kombination mit anderen natürlichen oder künstlichen Materialien zulässig (mit Ausnahme GE-Gebiet 3.2). Ausnahmsweise eine Höhe von 2,0 m können Mauern erreichen, wo zum Sicht- oder Schallschutz eine Abschirmung des öffentlichen Bereiches erforderlich wird.	<b>Ersetzt durch:</b> 2.1 Einfriedungen sind nur als Hecke in Kombination mit einem Zaun oder nur als Zaun mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Zäune sind als Gittermatten-, Stahlmatten- oder Maschendrahtzaun zulässig.

2.3 Im GE-Gebiet 3.2 sind grün beschichtete Stahlmattenzäune mit einer Gesamthöhe von bis zu 2,3 m zu öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.	
---	--

Begründung:

Die Angaben zur Zulässigkeit von Einfriedungen wurden vereinheitlicht und vereinfacht.

6.3 Grundstücksflächen (i. V. m. § 8 BbgBO)

<u>Stand 2. Änderung</u>	<u>Stand 3. Änderung</u>
3.1 PKW-Stellplätze, deren Nutzung nicht alltäglich ist, sind mit Rasenstein oder Rasengitterplatten zu befestigen.	<b>Ersetzt durch:</b> 3.1 Alle nicht bebauten Grundstücks- bzw. Nutz- und Betriebsflächen sind im unverdichteten und entsiegelten Zustand zu erhalten bzw. zu begrünen. Private Verkehrsflächen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

Begründung:

Zur Vermeidung von unnötiger zusätzlicher Versiegelung im Geltungsbereich wurde die Festsetzung ergänzt und konkretisiert.

## **7 HINWEISE AUF SONSTIGE VORSCHRIFTEN, RICHTLINIEN UND MAßNAHMEN**

27. Zu den bereits festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden folgende Hinweise ergänzt.
28. 1. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist entsprechend § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke sowie öffentlicher Verkehrsflächen schadlos auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Verantwortung für die ordnungsgemäße Versickerung von Niederschlagswasser trägt dabei grundsätzlich der Grundstückseigentümer. Niederschlagswasserversickerungsanlagen sind unter Beachtung der Baugrundverhältnisse und des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes gemäß DW A Arbeitsblatt A 138 ausreichend groß zu bemessen. Es wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich auch auf die §§ 52 und 53 des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes (BbgNRG) verwiesen. Im Grundstücksentwässerungsplan sind entsprechende Nachweise zu führen. Wenn die Bedingungen einer erlaubnisfreien Gewässerbenutzung gemäß der „Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung“ (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25.04.2019 nicht erfüllt sind, ist hierfür die wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde rechtzeitig zu beantragen.
29. 2. Gemäß § 24 BbgStrG besteht entlang der Landesstraße L 49 in einer Entfernung von bis zu 20 m ein Bauverbot (Bauverbotszone). Im Abstand von 20 bis 40 m sind baulichen Anlagen durch die zuständige Stelle der Straßenbaubehörde zustimmungspflichtig.
30. 3. Ordnungswidrigkeiten: Verstöße gegen die gem. § 87 BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen und Grundstücksflächen werden gem. § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeit geahndet.
31. 4. Denkmalschutz: Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen und Funde (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landes-

amt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die Fundstätte ist mindestens 1 Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind abgelieferungspflichtig (§§ 11 Abs. 4 und §§ 12 BbgDSchG). Zudem ist gem. §§ 7 Abs. 3 BbgDSchG und nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, eine archäologische Fachfirma, zu Lasten des Verursachers, mit der Durchführung der archäologischen Dokumentation und Bergung zu beauftragen. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

32. 5. Artenschutz

Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Bodenbrüter, Reptilien oder andere unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

33. 6. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf verwiesen, dass es nach §§ 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß §§ 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

34. 7. Gehölzschutzverordnung des Landkreises Spree-Neiße

Gehölze, die nicht dem Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg zuzuordnen sind, unterliegen der Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern. Es sind deren jeweils geltende Vorschriften zu beachten.

## **8 UMWELTBERICHT MIT ARTENSCHUTZFACHBEITRAG**

35. Zur Begründung des Bebauungsplanes wird gemäß § 2a BauGB ein separater Umweltbericht erstellt, der u.a. die Auswirkungen der 3. Änderung des B-Plans auf die Schutzgüter

- Tiere, Pflanzen, Fläche Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit,
- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

ermittelt, beschreibt und bewertet. Der Umweltbericht bezieht sich nur auf die durch die 3. Änderung entstehenden Auswirkungen auf die Umwelt.

## **9 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

36. Ausführungen zu den Auswirkungen werden mit dem Umweltbericht ergänzt.

## **10 VERFAHREN**

37. Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan wurden bislang folgende Schritte durchlaufen:

- Der Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr.: 036/23) durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kolkwitz erfolgte am 16. Mai 2023.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Beschluss (Nr.: 018/25) der Gemeindevertretung am 01.04.2025 geändert. Hierbei wurde der Geltungsbereich um die für den Kreisverkehr erforderlichen Flurstücke ergänzt.



## 11 RECHTSGRUNDLAGEN

Stand: 24.04.2025

- Baugesetzbuch 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.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11).
- 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]).
- Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09. November 2018
- Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in der Fassung vom Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009.

## **12 ANLAGEN**

Anlage 1      Straßenentwurf D - Kreisverkehr



## 450/7

449/8

449/2

 $450/2$ 

448/

44

**113m<sup>2</sup>**

**1.454m<sup>2</sup>**

1155

Straßenbereich

1426

451

**154m<sup>2</sup>**

Fuß- Radweg

Straßenbereich

1656

1655

685

690

682

1153




**154m<sup>2</sup>**

680





679





716

**Legende:**

-  Baugrenzen (Bestand)
-  Bestehende Verkehrsflächen
-  Vorgeschlagener Kreisverkehr

- 
- 23
- Bemaßung in Meter
- Bestehende Rad- und Fußweg
- Bestehende Straße
- Vorgeschlagener Rad- und Fußweg

- |  |                             |
|--|-----------------------------|
|  | Wald                        |
|  | Neuer Geltungsbereich       |
|  | Bestehender Geltungsbereich |
|  | Offene Gestaltung           |

- |   |                |
|---|----------------|
|  | Gewerbegebiet  |
|  | Gebäudebestand |
|  | Flurstücke     |
|  | Baumbestand    |

kollektiv |  
stadtsucht

Stand: 04.03.2025  
Maßstab: 1:1.000