

# **Gemeinde Kolkwitz, Ortsteil Kolkwitz**

## **Außenbereichssatzung „August-Bebel-Straße, Bereich Glinziger Teiche“**

### **Abwägungsprotokoll**

**zum Entwurf in der Fassung vom April 2025**

#### **Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden**

Aufforderung zur Stellungnahme am	02.06.2025
Fristsetzung bis zum	04.07.2025

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Veröffentlichung der Unterlagen	vom 02.06.2025	bis zum 04.07.2025
Informationsveranstaltung	am 03.12.2024	

<b>Stellungnahmen berücksichtigt bis zum</b>	<b>19.10.2025</b>
--	-------------------

## Übersicht beteiligte Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über alle zum entsprechenden Planungsstand beteiligte Behörden, Träger öffentlicher Belange (TöB), Nachbargemeinden sowie sonstige Stellen.

Die in dieser Tabelle „normal“ formatierten beteiligten Stellen haben dem vorgelegten Planstand zugestimmt und/oder keine abwägungsbeachtlichen Belange vorgetragen. Der Plangeber hat sich mit diesen Stellungnahmen insoweit ermittelnd und abwägend auseinandergesetzt, dass diese keine abwägungsbeachtlichen Belange enthalten. In der nachfolgenden Abwägungstabelle wird daher auf diese Stellungnahmen nicht gesondert eingegangen.

Die in der nachfolgenden Liste „**fett und unterstrichenen**“ formatierten beteiligten Stellen haben abwägungsbeachtliche Belange vorgetragen. In der nachfolgenden Abwägungstabelle wird daher auf diese Stellungnahmen abwägend eingegangen.

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinde		Stelln. vom
1	<b><u>MIL/SenStadt, Gemeinsame Landesplanungsabteilung</u></b>	<b><u>27.06.2025</u></b>
2	<b><u>Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz/Spreewald</u></b>	<b><u>26.06.2025</u></b>
3	<b><u>Landkreis Spree-Neiße</u></b>	<b><u>02.07.2025</u></b>
4	<b><u>Landesamt für Umwelt</u></b>	<b><u>20.06.2025</u></b>
5	Zentraldienst der Polizei Land Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst	05.06.2025
6	Landesamt für Bauen und Verkehr, Standort Cottbus, Abteilung 2, Dezernat 22	03.07.2025
7	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege	03.06.2025
8	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abt. praktische Denkmalpflege	keine Stellungnahme
9	<b><u>Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung</u></b>	<b><u>26.06.2025</u></b>
10	Deutsche Telekom Technik GmbH	06.06.2025
11	50Hertz Transmission GmbH	03.06.2025
12	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg	08.07.2025 (Leico)
13	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH	02.06.2025
14	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH	02.06.2025
15	LEAG - Lausitz Energie Bergbau AG	18.06.2025
16	<b><u>LWG Lausitzer Wasser GmbH &amp; Co. KG</u></b>	<b><u>12.06.2025</u></b>
17	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	keine Stellungnahme
18	Forstamt Spree-Neiße	16.06.2025
19	Wasser- und Bodenverband „Oberland Calau“	keine Stellungnahme
20	Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH	25.06.2025
21	Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg	25.06.2025
22	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	17.06.2025
23	Handwerkskammer Cottbus	keine Stellungnahme
24	Industrie- und Handelskammer Cottbus	04.07.2025
25	Landesbetrieb Straßenwesen Süd	07.07.2025
26	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg	20.06.2025
27	CEP Central European Petroleum GmbH	keine Stellungnahme
28	Amt Burg (Spreewald)	keine Stellungnahme
29	Stadt Vetschau/Spreewald	keine Stellungnahme
30	Stadt Drebkau	02.06.2025
31	Stadt Cottbus, Technisches Rathaus, FB 61.01 SB Stadtentwicklung	keine Stellungnahme
32	<b><u>Gemeinde Kolkwitz, Feuerwehr, Gemeindeführer</u></b>	<b><u>18.06.2025</u></b>
33	<b><u>Peitzer Edelfisch GmbH</u></b>	<b><u>02.07.2025</u></b>
34	<b><u>Landesamt für Umwelt, Referat N2 - Umsetzung Natura 2000 für MLEUV</u></b>	<b><u>14.10.2025</u></b>

## Übersicht Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Die nachfolgende Tabelle gibt eine komplette Übersicht über die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit.

Öffentlichkeit	Bemerkung	Stn. vom
Ö1	Grundstückseigentümerin/Grundstückseigentümer	10.12.2024
Ö2	Grundstückseigentümer	04.12.2024 03.07.2025
Ö3	Grundstückseigentümerin	10.06.2025
Ö4	Grundstückseigentümerin/Grundstückseigentümer	26.06.2025
Ö5	Grundstückseigentümer	04.07.2025

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Die in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit enthaltenen Adressdaten werden im Rahmen der Ausreichung und Veröffentlichung von Beschlussunterlagen pseudonymisiert und mit einer Kennziffer versehen.

## **Abwägung Behörden, TöB und Nachbargemeinden**

In der linken Spalte sind, wenn nicht anders vermerkt, die Inhalte der Stellungnahme wörtlich wiedergegeben. Schwerpunkte sind gegebenenfalls hervorgehoben. In der rechten Spalte ist der Abwägungsvorschlag formuliert und begründet.

### **1 Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL5**

#### **1 Raumordnung**

Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung zum o.g. Vorhaben Zustimmung zur Planungsabsicht.

Beurteilung der Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung:

(X) Belange der Raumordnung stehen nicht entgegen

Die GL äußert sich im Rahmen der Behördenbeteiligung zu den Inhalten der Landesplanung (LEPro, LEP HR, LEP FS, Braunkohleplanung). Die Belange der Regionalplanung, insbesondere auch die beachtenspflichtigen regionalplanerischen Ziele, werden durch die Regionale Planungsgemeinschaft vertreten.

Die Regionale Planungsgemeinschaft ist als Träger öffentlicher Belange durch den Planungsträger direkt zu beteiligen.

#### Erläuterungen:

Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Satzungsgebiet innerhalb des landesplanerisch festgesetzten Freiraumverbundes gem. Ziel 6.2 des LEP HR. Räumliche Planungen, welche den Freiraum in Anspruch nehmen und dessen Funktion beeinträchtigen, sind darin ausgeschlossen.

Für bereits bebaute Gebiete unterhalb des Darstellungsgrenzwertes von 20 Hektar, die im Freiraumverbund (Ziel 6.2 des LEP HR) liegen, bleiben die Entwicklungsmöglichkeiten nach § 34 und § 35 Abs. 6 BauGB aber unberührt (vgl. Begründung zum LEP HR, Seite 122).

Der beabsichtigten Außenbereichssatzung stehen Erfordernisse der Raumordnung dann nicht entgegen, wenn die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB gegeben ist.

#### Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007, (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

#### Die Beurteilung aufgrund der folgenden Regionalpläne bzw. Entwürfe erhalten Sie durch die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald:

- Sachlicher Teilregionalplan „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ der RPG Lausitz-Spreewald, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABl./Amtlicher Anzeiger vom 26.08.1998, S. 889
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der RPG Lausitz-Spreewald, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABl. Nr. 50 vom 22.12.2021, S. 1086
- Entwurf des sachlichen Teilregionalplans (TPR) Windenergienutzung der Region Lausitz-Spreewald vom 14.09.2023, öffentliche Auslegung vom 02.11.2023 bis 10.01.2024; im Internet aufrufbar unter <https://region-lausitz->

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

[spreewald.de/de/regionalplanung/teilplaene/artikel-sachlicher-teilregionalplan-windenergienutzung-entwurf.html](https://spreewald.de/de/regionalplanung/teilplaene/artikel-sachlicher-teilregionalplan-windenergienutzung-entwurf.html)

### Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Gemäß § 4 Abs. 2 ROG sind die Erfordernisse der Raumordnung bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen von Personen des Privatrechts nach den für diese Entscheidungen geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

### Hinweise

- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.
- Wir bitten, Beteiligungen zu Genehmigungs- oder Fachplanungsverfahren nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: [gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de](mailto:gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de).
- Wir bitten, Mitteilungen über Zulassungsentscheidungen und wirksam gewordene Fachplanungen oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form (E-Mail oder Download-Link) zu senden an unser Referatspostfach [gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de](mailto:gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de) sowie zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters/PLIS zusätzlich an das LBV/Raumbeobachtung [PLIS@lbv.brandenburg.de](mailto:PLIS@lbv.brandenburg.de).
- Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/Info-persoenbezogene-Daten-GL-5.pdf>.

## **2 Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz/Spreewald**

### **2 Raumordnung**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
die Regionalen Planungsgemeinschaften sind nach dem „Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 13]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 20])“ Träger der Regionalplanung.

Für die Stellungnahme gelten die folgenden Grundlagen:

- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“, veröffentlicht am 26. August 1998 im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 33
- Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“, bekanntgemacht am 22. Dezember 2021 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 50

Entwurf des sachlichen Teilregionalplanes „Windenergienutzung“, gebilligt am 14.09.2023

(X) keine Einwendungen

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Zustimmung zur Planungsabsicht

Bitte beachten Sie die aktuelle Übersicht der vorliegenden rechtswirksamen oder im Entwurf befindlichen sachlichen Teilregionalpläne in der Begründung auf der ersten Seite dieses Schreibens.

Derzeit befindet sich der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ (1. Entwurf) in der Überarbeitung. Der 2. Entwurf wird voraussichtlich im 4. Quartal 2025 fertiggestellt und in das Beteiligungsverfahren gegeben. Für das weitere Verfahren wünschen wir Ihnen viel Erfolg. Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin zu diesem Verfahren.

### 3 Landkreis Spree-Neiße

#### 3 Allgemein

Stellungnahme des Landkreises Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa zur Außenbereichssatzung „August-Bebel-Straße, Bereich an den Glinziger Teichen“ der Gemeinde Kolkwitz/Gołkojce

Kenntnisnahme

Die eingereichten Unterlagen (Posteingang: 02.06.2025) mit Planstand April 2025 zum vorgenannten Vorhaben wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beurteilt und unter dem o. g. Aktenzeichen registriert. Innerhalb der Kreisverwaltung wurden folgende Fachbereiche bei der Erarbeitung der Stellungnahme beteiligt:

Kenntnisnahme

- Bau und Planung: SG Kreis- und Bauleitplanung/Bergbau, SG Untere Denkmalschutzbehörde
- Bauordnung: SG technische Bauaufsicht
- Umwelt: SG Untere Naturschutzbehörde, SG Untere Wasserbehörde, SG Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde
- Landwirtschaft, Veterinär- und Lebensmittelüberwachung: SG Landwirtschaft
- Ordnung, Sicherheit, Verkehr: SG Brand- und Katastrophenschutz
- Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Ich übersende Ihnen die Stellungnahme des Landkreises Spree-Neiße entsprechend dem Formblatt über die Trägerbeteiligung bei Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungen nach BauGB.

Kenntnisnahme

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Kenntnisnahme

Vorbemerkung

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

Allgemeine Angaben

Kenntnisnahme

Stadt/Gemeinde/Amt Kolkwitz/Gołkojce

0 Flächennutzungsplan

0 Bebauungsplan

0 Bebauungsplan der Innenentwicklung

0 vorhabenbezogener Bebauungsplan

x sonstige Satzung „August-Bebel-Straße, Bereich an den Glinziger Teichen“

Fristablauf für die Stellungnahme: 04.07.2025

### Einwendungen

(X) keine Einwände

Von Seiten des Landkreises werden nur Hinweise und Anregungen übermittelt. Der Landkreis hat keine Einwände gegen die Planung mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht übernommen werden können.

### Fachliche Stellungnahme

(X) Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:

## 4 Kreis- und Bauleitplanung

---

Seitens des Sachgebietes **Kreis- und Bauleitplanung/Bergbau** ergehen zum derzeitigen Planungsstand des o. g. Bebauungsplans folgende Hinweise:

Eine Außenbereichssatzung bietet nur wenig Möglichkeiten für „nähere Bestimmungen“ innerhalb des Satzungsbereichs, im Gegensatz zu Bebauungsplänen und Innenbereichssatzungen mit deren städtebaulichen Festsetzungen nach § 9 BauGB.

Da es bei Innenbereichssatzungen und Bebauungsplänen nicht einmal eine Rechtsgrundlage gibt, die Anzahl von Wohnungen auf dem Grundstück festzusetzen (lediglich höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), darf dies logischerweise erst recht nicht in einer Außenbereichssatzung geregelt werden.

Die Annahme des Landkreises ist nicht richtig.

Eine Außenbereichssatzung darf grundsätzlich die zulässige Art und Dichte der Bebauung – also auch die Zahl der Wohneinheiten oder Wohnungen – festlegen, solange sie sich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) bewegt und dem Zweck der Satzung dient.

Die gesetzliche Grundlage findet sich in § 35 Abs. 6 BauGB, der es Gemeinden erlaubt, durch eine Außenbereichssatzung bestimmte bebaute Bereiche im Außenbereich planerisch zu steuern, etwa um eine maßvolle Verdichtung vorhandener Siedlungsansätze zu ermöglichen.

Dadurch kann im Rahmen kommunaler Planungshoheit auch die zulässige Anzahl von Wohngebäuden oder Wohneinheiten geregelt werden. Ziel ist es, den Außenbereich nicht übermäßig zu bebauen und eine Zersiedelung zu vermeiden.

#### Begrenzung der Wohneinheiten

Nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB sind bei der Umnutzung vorhandener Bausubstanz (z. B. alter Bauernhöfe) höchstens zwei Wohnungen je Wohnhaus zulässig, sofern die übrigen Anforderungen des § 35 erfüllt sind. § 35 BauGB enthält demnach bereits Regelungen zur Festlegung der Anzahl der Wohnungen je Hofstelle. Eine Hofstelle kann damit einem Grundstück gleichgesetzt werden.

Auch wenn eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt wird, bleibt diese Bestimmung aus Abs. 4 relevant, sodass Gemeinden dadurch mittelbar die zulässige Anzahl der Wohneinheiten beschränken dürfen.

#### BVerwG, Beschluss vom 29. April 2025 (4 BN 23.24)

Das Bundesverwaltungsgericht bestätigte, dass Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB keine „Bauleitplanung“ im klassischen Sinn sind, aber dennoch die Nutzungsdichte im Satzungsgebiet steuern dürfen, sofern dadurch keine unzulässige Erweiterung des Siedlungsbereichs erfolgt.

Gemäß dem BauGB-Kommentar von Brügelmann § 35 Abs. 6 Rn. 340 können Ferienwohnungen durch diese Satzung nicht begünstigt werden. Die Aussage in der

Ferienwohnungen sind eine Art von Gewerbebetrieben. § 13a BauGB bestätigt das.

Begründung auf der Seite 5, dass der Begriff „Wohnbebauung“ neben den „normalen“ Wohnungen auch Wochenend- und Ferienwohnungen beinhaltet, ist nicht korrekt (das gleiche gilt für die Aussagen auf der Seite 14 der Begründung). Gemäß Urteil vom 18.10.2017 - BVerwG 4 CN 6.17 ist der Aufenthalt in Ferienwohnungen kein Wohnen im Sinne der Baunutzungsverordnung. Um dies klarzustellen, wurde extra daher der § 13a BauNVO geschaffen. Der § 13a BauNVO besagt, dass Ferienwohnungen in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören.

In der Begründung sollte nicht der Begriff „bauakzessorische Grundstücksbereiche“ benutzt werden, da diese Bereiche per Definition dem Innenbereich zugeordnet werden, der hier ja nicht gegeben ist.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung werden laut Begründung lediglich Baufenster nur für mögliche Neubauten auf bisher unbebauten Grundstücken festgelegt. In der Begründung auf der Seite 14 heißt es: „Für die bereits bebauten Grundstücke ist die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich. Wesentliche Änderungen sind hier nicht zu erwarten.“

Ohne eine entsprechende Aussage auch auf der Planzeichnung wird die Bestimmung § 3 1) auf der Planzeichnung in der es heißt: „Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die Hauptanlagen sind sowie Nebengebäude gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig, wobei geringfügige Überschreitungen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden können.“ allerdings anders verstanden (das die bereits bebauten Grundstücke von dieser Regel nicht betroffen sind, ist nicht ersichtlich).

Außerdem heißt es in der Begründung auf der Seite 15: „Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO (d. h. kleine untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze) können wie üblich auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.“ Diese Aussage ist nicht gleichzusetzen mit der o. g. Regelung auf der Planzeichnung (nur geringfügige

Nach § 35 Abs. 6 Satz 2 und Satz 3 BauGB legitimieren die Gemeinde zur näheren Bestimmung über die Zulässigkeit dieser Vorhaben. Was unter nähere Bestimmungen zu verstehen ist, richtet sich nach den sonstigen Bestimmungen des § 35 BauGB.

Der Begriff des „bauakzessorischen Bereichs“ kann auch in der Außenbereichssatzung verwendet werden.

Nach der Rechtsprechung – etwa des Bundesverwaltungsgerichts – umfasst zum Baugrundstück regelmäßig auch der unmittelbar funktional zugehörige Außenbereichsteil, der für die Nutzung baulicher Anlagen notwendig ist (z. B. Zufahrten, Gärten, kleine Nebennutzungen). Er wird daher als bauakzessorischer Grundstücksbereich bezeichnet. Diese Flächen gelten nicht als eigenständige Bauflächen, sondern als Funktionsflächen des Gebäudes bzw. der Nutzung.

Im Außenbereich dürfen solche Bereiche zulässig sein, wenn sie der bestandskräftigen Nutzung unmittelbar dienen und nicht zu einer Erweiterung der Bebauung oder zur Beeinträchtigung öffentlicher Belange führen.

Eine Nutzung über die funktionale Nebennutzung hinaus (z. B. gesonderte Bebauung, Lagerung, gewerbliche Nutzung) wäre nicht mehr bauakzessorisch und nur mit ausdrücklicher Satzungsermächtigung zulässig.

Die Gemeinden müssen daher darauf achten, dass der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung eng um die vorhandene Bebauung gezogen ist, um eine Zersiedelung zu vermeiden.

**Der Geltungsbereich wird überprüft und auch aufgrund der Stellungnahme des MLEUV angepasst. Die bisher nicht überbauten Grundstücke werden aus dem Geltungsbereich rausgenommen.**

**Eine erneute Offenlage ist erforderlich.**

**Aufgrund der Stellungnahme des MLEUV wird die Planung angepasst. Baugrenzen werden nicht mehr festgelegt. Für die bereits bebauten Grundstücke werden keine Baugrenzen mehr festgelegt.**

**Eine erneute Offenlage ist erforderlich.**

Überschreitung kann zugelassen werden). Es wird empfohlen, die Regelung klarer im Sinne der Aussagen in der Begründung zu formulieren.

Warum ist eigentlich die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen bei bereits bebauten Grundstücken nicht erforderlich im Gegensatz zu den noch unbebauten Grundstücken? Die Aussage, dass wesentliche Änderungen dort nicht zu erwarten sind, kann aus der Praxis nicht bestätigt werden. Es wird immer häufiger, dass auch auf kleinen bereits bebauten Grundstücken noch weitere Hauptgebäude errichtet werden oder größere Nebenanlagen zu Hauptanlagen umgenutzt werden sollen. Sollte also ein Bauantrag für ein neues hinzukommendes Hauptgebäude auf einem bereits bebauten Grundstück, wo der Standort sich innerhalb der Grenzen der Außenbereichssatzung befindet und keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden, wäre dieses geplante Vorhaben dort planungsrechtlich zulässig. Die jetzigen unbebauten Grundstücke sind also gegenüber den bereits bebauten Grundstücken benachteiligt. Da gemäß Begründung die Nutzungsintensität nicht erhöht werden soll, müsste dann die überbaubare Grundstücksfläche auch auf den bereits vorhandenen bebauten Grundstücken, entsprechend der jeweiligen Gegebenheiten angepasst, ebenfalls festgelegt werden.

Alternativ sollte dann die östliche Abgrenzung der Außenbereichssatzung entsprechend entlang der maßstabsbildenden Bebauung abgegrenzt werden und nicht so großzügig wie in diesem Entwurf (bis auf ein Grundstück einschließlich der Hausgärten). So wäre der Grundstücksbereich nicht so tief, wo entsprechend der Außenbereichssatzung bestimmte öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

## 5 Denkmalpflege

---

Aus **denkmalrechtlicher Sicht** bestehen keine Bedenken gegen die geplante Außenbereichssatzung.

Kenntnisnahme, keine Einwendungen.

Im Vorhabenbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9), bekannt. Denkmale übriger Gattungen oder deren Umgebung sind nicht betroffen.

Bei Auffinden von Bodendenkmalen wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Metallsachen, Knochen, Münzen, Tonscherben, Holzpfähle oder –bohlen ist die gesetzlich festgelegte Fundmeldepflicht nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz einzuhalten.

## 6 Untere Naturschutzbehörde

---

Die **Untere Naturschutzbehörde** teilt folgende Hinweise mit:

1. Der Geltungsbereich befindet sich im LSG „Wiesen- und Teichlandschaft Kolkwitz/Hänchen“.

Der Erlass zur Zuständigkeit bei Bauleitplanung in Landschaftsschutzgebieten des MLUL vom 22.09.2017 ist bei Klarstellungs-, Entwicklungs-, Ergänzungs- und Außenbereichssatzungen nach BauGB nicht anzuwenden. Die Durchführung eines Zustimmungsverfahrens ist somit nicht erforderlich.

Kenntnisnahme. Es ist richtig, dass der Erlass zur Zuständigkeit bei Bauleitplanung in Landschaftsschutzgebieten des MLUL vom 22.09.2017 bei Außenbereichssatzungen nach BauGB nicht anzuwenden ist.

BVerwG, Beschluss vom 29. April 2025 (4 BN 23.24)

Da Ergänzungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB ermöglichen, ergibt sich jedoch das Erfordernis, Entwürfe zu Ergänzungssatzungen dem Verordnungsgeber zur Prüfung vorzulegen. Diese werden durch das MLUK auf ihren Inhalt und mögliche Widersprüche zur LSG-VO geprüft. Geprüft wird auch, ob bei der Abwägung sonstige naturschutzrechtliche Vorschriften hinreichend berücksichtigt wurden.

Der Satzungsentwurf sowie die zugehörige Begründung sind dem Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg, Referat 44 zur Prüfung zu übermitteln: Referat44@mlul.brandenburg.de  
Ein Unterlassen dieser Beteiligung ist ein formeller Fehler, der in nachgelagerten Zulassungsverfahren zur Versagung führen kann oder u. U. eine Rechtswidrigkeit der Satzung begründet.

2. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Bewältigung des Eingriffs in Natur und Landschaft i. S. d. § 14 BNatSchG werden als unzureichend eingeschätzt. Die Gemeinde hat gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1 Abs. 6 BauGB für die ordnungsgemäße Eingriffsbewältigung Sorge zu tragen. Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten dementsprechend vorgehalten werden.

Zur Abgrenzung der östlichen Baufelder gegen die freie Landschaft und zum Ausgleich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Errichtung von Gebäuden, sollten in diesem Bereich sichtmindernde Strauch- und/oder Baumpflanzungen festgesetzt werden.

a. Für Pflanzungen sollten folgende Pflanzqualitäten festgesetzt werden:

- Bäume: Laubbaum, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12 – 14 cm
- Sträucher: Laubstrauch, 2 x verpflanzt oder Containerware, min. 4 Triebe, Höhe 60 – 80 cm

Zugunsten höherer Pflanzqualitäten kann von der insgesamt zu pflanzenden Anzahl an Gehölzen abgewichen werden.

b. Es ist eine fachgerechte Pflanzung mit einjähriger Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 sowie eine mindestens vierjährige Entwicklungspflege gem. DIN 18919 vorzusehen. Es sollte ebenfalls festgesetzt werden, dass Pflanzungen, die innerhalb des Zeitraumes der Entwicklungspflege nicht anwachsen, gleichwertig zu ersetzen sind.

c. Es wird darauf hingewiesen, dass Gehölzpflanzungen im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 2 Abs. 1 Nr. 4 BSV LKSPN geschützt sind. Veränderungen des Aufbaus oder die Beseitigung bedürfen gem. § 3 BSV LKSPN der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.

3. Zur Vermeidung nicht erforderlicher Eingriffe sollte die Herstellung von nicht naturnahen privaten Grünflächen, insbesondere sog. Schottergärten oder Hackschnitzelaufschüttungen ausgeschlossen werden.

4. Alle konkreten Maßnahmen sowie Festlegungen bzw. deren Verzicht sind in der Begründung zu erörtern. Grünordnerisch festsetzbare Maßnahmen sind in der Planzeichnung zu übernehmen. Sollte dies nicht möglich sein, sind diese nachrichtlich zu übernehmen und anderweitig rechtsverbindlich zu sichern.

Das Bundesverwaltungsgericht bestätigte, dass Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB keine „Bauleitplanung“ im klassischen Sinn sind.

Vorliegend handelt es sich um eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB. In Außenbereichssatzungen dürfen keine Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Gemäß Erlass zur Zuständigkeit bei Bauleitplanung in Landschaftsschutzgebieten des MLUL vom 22.09.2017 ist bei Außenbereichssatzungen das Zustimmungsverfahren nicht anzuwenden.

Die Gemeinde hat das MLEUV um eine Stellungnahme zur Außenbereichssatzung gebeten. Es ist nochmals festzuhalten, dass eine Zustimmung nicht erforderlich ist. Die Stellungnahme des MLEUV unterliegt somit der Abwägung.

Vorliegend handelt es sich um eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB. In Außenbereichssatzungen ist eine Eingriffsbewältigung nicht notwendig. Die Satzung erzeugt kein Baurecht.

**Die Einwendung wird zurückgewiesen.**

Vorliegend handelt es sich um eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB. In Außenbereichssatzungen sind Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig. Die Satzung erzeugt kein Baurecht.

**Die Einwendung wird zurückgewiesen.**

5. Zur Sicherung von Maßnahmen, die nicht grünordnerisch festgesetzt werden können oder außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen, ist ein städtebaulicher- bzw. Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger aufzusetzen. Hierin sind sämtliche Maßnahmen und Verantwortlichkeiten (zeitliche Abläufe, Standards der Grünpflege und des ggf. erforderlichen Ersatzes bei Ausfällen, dingliche Sicherung) zu regeln. Der Durchführungsvertrag (Teil Naturschutz) sollte vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Spätestens im Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren ist die Rechtskraft des Vertrages nachzuweisen. Fehlende bzw. mangelhafte Nachweise gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Der Gemeinde wird empfohlen zur Absicherung insbesondere von Ausgleichsmaßnahmen Sicherheitsleistungen vom Vorhabenträger hinterlegen zu lassen.

6. Die Gemeinde hat hinsichtlich der durch das Vorhaben eintretenden wesentlichen Veränderungen von Natur und Landschaft gem. § 11 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 5 BbgNatSchAG Landschaftspläne aufzustellen. Die Gemeinde hat darüber hinaus die Aktualität ihrer Landschaftsplanung gem. § 11 Abs. 4 BNatSchG alle zehn Jahre zu überprüfen und sofern erforderlich, den Landschaftsplan anzupassen oder fortzuschreiben. Auf die Möglichkeiten der Fördermittelbereitstellung durch das Land Brandenburg wird verwiesen.

Kenntnisnahme. Die Gemeinde ist gegenwärtig dabei einen neuen Landschaftsplan aufzustellen.

#### Rechtliche Grundlagen

Kenntnisnahme

- BauGB  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- BNatSch G  
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- BSV LKSPN  
Verordnung des Landkreis Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern vom 25.06.2018

### **7 Abfallwirtschaft- und Bodenschutz**

Seitens der **Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde** gibt es für die hier geplanten Vorhaben grundsätzlich keine Einwände. Abfall- und bodenschutzrechtliche Anforderungen können erst formuliert werden, wenn konkret geplante Maßnahmen und zugehörige Unterlagen vorliegen. Diese sind in jedem Fall mit der zuständigen unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Es können zum jetzigen Planungsstand diesbezüglich nur allgemeine Hinweise gegeben werden:

1. Für die angegebenen Flächen sind im Kataster des Landkreises Spree-Neiße gemäß § 29 (5) Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz vom 06.06.1997 nach den bisherigen Erkenntnissen keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen gemäß § 2 (3, 4, 5 oder 6) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 enthalten.

Kenntnisnahme

2. Zwischen den markierten Flächen befindet sich jedoch eine Altlastverdächtige Fläche/Altablagerung, welche gemäß § 29 (5) Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz im Altlastenkataster des Landkreises Spree-Neiße unter der Registriernummer: 0119710247 vermerkt ist.

Es handelt sich bei Registriernummer 0119710247 um die Flächen der „Glinziger Unterteich Müllkippe“, die eine Altlastverdächtige Fläche/Altablagerung gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz darstellt.

Rechtswert (ETRS 89): 446526

Hochwert (ETRS 89): 5734455

**Die Fläche wird in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.**

## 8 Brand- und Katastrophenschutz

Das **Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz** teilt Folgendes mit:

Die vorhandenen und geplanten Gebäude besitzen zum Teil zwei Vollgeschosse.

Entsprechend § 33 Abs. (1) BbgBO sind in jedem Geschoss zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie gefordert. Der zweite Rettungsweg kann über ein Rettungsgerät der Feuerwehr führen. Es ist sicherzustellen, dass der bauliche Brandschutz der Gebäudeteile die Rettung der Personen durch die örtlich zuständige Feuerwehr ermöglicht (Eintreffzeit der Feuerwehr mit den notwendigen Rettungsgeräten).

Die Löschwasserversorgung (Grundsatz) ist gemäß BbgBKG § 3 (1) Pkt. 1 (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 24.05.2004, GVBl I, Nr. 9/2004, S. 197), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9) in Verantwortung der amtsfreien Gemeinden, Ämter und kreisfreien Städte als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz und die örtliche Hilfeleistung sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf wird ermittelt unter Ansatz der Technischen Regeln des Deutschen Vereines für das Gas- und Wasserfach e. V., Arbeitsblatt W 405 (Stand 02/2008).

Für den Außenbereich ist die Brandausbreitung als klein anzusehen. Bei Gebäuden bis zu drei Vollgeschossen wird zur Brandbekämpfung eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden gefordert.

Weitere Anforderungen ergeben sich ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Kenntnisnahme

Entsprechend Stellungnahme des FB Ordnung und Sicherheit/Gemeindewehrführer vom 18.06.2025:

- Der Grundsatz der Löschwasserversorgung ist für das Gebiet mit 48 m<sup>3</sup> über den Löschwasserbrunnen an der Nord-Westlichen Grenze des Plangebiets abgesichert.
- Die Gemeinde Kolkwitz mit ihren Feuerwehreinheiten hat kein eigenes Hubrettungsgerät, somit sind Menschenrettungen nur bis zu einer Höhe von 7 m und Gebäude bis zur Brandklasse 2 sind mit Mitteln der Feuerwehr der Gemeinde Kolkwitz zur Gefahrenabwehr sichergestellt.

## 9 Landwirtschaft

Die vorliegenden Unterlagen wurden vom **Sachgebiet Landwirtschaft** geprüft. Aus den Unterlagen geht hervor, dass das Vorhaben auf landwirtschaftlichen Nutzflächen geplant ist.

Da es sich um eine straßenbegleitende Bebauung handelt, die eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Bebauung darstellt, gibt es aus Sicht des Sachgebietes Landwirtschaft zwar Bedenken zum Entzug landwirtschaftlicher Fläche, jedoch keine Einwände zum vorhandenen Vorhaben.

Es wird aber darauf verwiesen, dass bei Inanspruchnahme der Flächen mit den Nutzern/Pächtern dieser Flächen vertragliche Vereinbarungen zu treffen sind, da die landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der Agrarförderung (dazu gehören auch Grünland und aus der Produktion genommene Flächen) bestimmten Anforderungen unterliegen, wonach auch die teilweise und zeitweise Nichtnutzung von förderschädlicher Relevanz ist.

Zustimmung zur Planung.

Aufgrund der Stellungnahme des MLEUV erfolgt aber eine Anpassung des Geltungsbereichs. Die bisher unbebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

**Durch diese Änderung ist eine erneute Offenlage erforderlich.**

Da sich die Flächeneigentümer, Nutzer oder Pächter der landwirtschaftlich genutzten Flächen bis zu einer möglichen Bebauung der Flächen ändern können, können zum gegenwärtigen Zeitpunkt diesbezüglich keine konkreten Angaben gemacht werden.

Deshalb sind bei der tatsächlichen Planung einer möglichen Bebauung die dann aktuellen landwirtschaftlichen Unternehmen schnellstmöglich in das weitere Verfahren mit einzubeziehen, damit diese ihre Interessen wahrnehmen können.

Bei den Kompensationsmaßnahmen, die als Ausgleich für betroffene Schutzgüter festgesetzt werden, ist darauf zu achten, dass keine landwirtschaftlichen Flächen noch zusätzlich in Anspruch genommen werden, um den Flächenverlust für die jeweiligen landwirtschaftlichen Unternehmen so gering wie möglich zu halten.

## 10 Abfallwirtschaft

Aus Sicht des **Eigenbetriebes Abfallwirtschaft** sind Kenntnisnahme zum o. g. Vorhaben folgende Forderungen und Hinweise aufzunehmen:

1. Der Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa betreibt die Abfallentsorgung im Rahmen seiner Pflicht nach dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) und dem Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06. Juni 1997 (GVBl. I S. 40) in der derzeit gültigen Fassung.

2. Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der derzeit geltenden Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa und der derzeit geltenden Satzung zur Gebührenerhebung für die Benutzung der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa (siehe auch unter [www.eigenbetrieb-abfallwirtschaft-lkspn.de](http://www.eigenbetrieb-abfallwirtschaft-lkspn.de)).

3. Die Abfallentsorgung ist während der Bauzeit gefahrungsfrei gemäß den Vorschriften der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung e.V. (DGUV) – Müllbeseitigung“ (DGUV Nr. 43 und Nr. 44) und „Fahrzeuge“ (DGUV Nr. 70 und Nr. 71) sowie die DGUV Information 214-033 (BGI 5104) – „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ zu gewährleisten.

Sollte im Zuge der Baumaßnahme eine Straßenspernung/Teilspernung der Straße geplant und dadurch bedingt ein Rückwärtsfahren mit Abfallsammelfahrzeugen (ASF) zur Abfallentsorgung notwendig werden, sind provisorische Bereitstellungsplätze für die Leistungen der Abfallentsorgung einzurichten. Das Rückwärtsfahrverbot für ASF gilt auch in Baustellenbereichen.

Wird dies notwendig, ist der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa in die Abstimmung zur Festlegung der Bereitstellungsplätze mit einzubeziehen. Abstimmungen sind unter Tel. 03562 – 6925 137, Fax: 03562 – 6925 113, E-Mail-Adresse: [abfallwirtschaft@lkspn.de](mailto:abfallwirtschaft@lkspn.de) möglich.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Abfallsammel- und Wertstoffbehälter als auch ggfs. Sperrmüll sowie Elektronik-Schrott gemäß der Abfallentsorgungssatzung zur Entsorgung je nach Festlegung von den Anliegern selbst oder der bauausführenden Firma an den provisorische Bereitstellungsplätze so

bereit zu stellen sind, dass das Abholen der Abfälle und Leeren der Behälter gefahr- und schadlos auf zumutbare Weise möglich ist und die gesetzlichen Anforderungen und die Anforderungen der für die Abfallentsorgung geltenden Unfallverhütungsvorschriften erfüllt werden.

4. Die Entsorgungstage für den Restmüll, PPK, Bio und Leichtstoffe können dem gültigen Abfallkalender und der v. g. Internetanschrift entnommen werden. Sammlungen von Sperrmüll und Elektronikschrott sollten während der Bauzeit vermieden werden. Bei Bedarf sind Abstimmungen erforderlich (Kontaktdaten siehe oben).

5. Der Baubeginn ist dem Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, mindestens 14 Tage vorab, schriftlich anzuzeigen (Fax: 03562 6925 113, E-Mail-Adresse: [abfallwirtschaft@lkspn.de](mailto:abfallwirtschaft@lkspn.de)). Mit der Baubeginnanzeige ist ggfs. die Lage der provisorischen Bereitstellungsplätze bekannt zu geben.

## 11 sonstiges

Durch die anderen beteiligten Fachbereiche werden zum gegenwärtigen Planungsstand keine weiteren Hinweise oder Anregungen abgegeben.

## 4 Landesamt für Umwelt

### 12 Allgemein

Sehr geehrte Damen und Herren,  
die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Eine Stellungnahme aus dem Fachbereich Naturschutz kann aus Kapazitätsgründen nicht erfolgen

Kenntnisnahme

### 13 Immissionsschutz

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange  
**Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2**

Kenntnisnahme

Belang Immissionsschutz

Vorhaben: Außenbereichssatzung „August-Bebel-Straße, Bereich an den Glinziger Teichen“ Gemeinde Kolkwitz

1. Einwendungen: keine

Kenntnisnahme

#### 2. Fachliche Stellungnahme

Kenntnisnahme

[X] Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

#### Sachstand:

Mit Aufstellung der Außenbereichssatzung wird seitens der Gemeinde Kolkwitz eine Bestandssicherung und städtebauliche Ordnung für die Grundstücke August-Bebel-Straße Nr. 27 bis Nr. 38 sowie Nr. 50 bis Nr. 57 angestrebt. Hierfür wird der Geltungsbereich der Satzung klar abgegrenzt und einzelne Flächen (drei Grundstücke) zwischen den bereits baulich genutzten

Aufgrund der Stellungnahme des MLEUV erfolgt eine Anpassung des Geltungsbereichs. Die bisher unbebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

**Durch diese Änderung ist eine erneute Offenlage erforderlich.**

Grundstücken in das Satzungsgebiet einbezogen. Diese Flächen sollen neben Wohnbauvorhaben auch für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe bereitgestellt werden. Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich westlich der Ortslage Kolkwitz, nahe des Unterteich-Ostufers der Glinziger Teiche. Die nähere Umgebung wird von Landwirtschaftsflächen und der Teichlandschaft bestimmt.

#### Stellungnahme

Die übergebenen Unterlagen zum Satzungsentwurf vom April 2025 wurden hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Erfordernissen des vorbeugenden Immissionsschutzes geprüft. Danach bestehen ausgehend vom vorhandenen Nutzungsbestand und der offensichtlich angestrebten Bauflächennutzung im Sinne von § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Satzung.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich die östlich der August-Bebel-Straße lokalisierten Baulücke im Einwirkungsbereich von Schienenverkehrslärm befinden. Für besonders ruhebedürftige Räume und Außenwohnbereiche sollten daher entsprechende Vorsorgemaßnahmen (passiver Schallschutz, abschirmende Bauweise) in der Bauausführung berücksichtigt werden. Hierzu sollten in die Satzung entsprechende Hinweise eingearbeitet werden.

Die Stellungnahme verliert mit wesentlicher Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit.

## 9 LELF

### 14 Flurbereinigungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Planungsgebiet der Gemeinde Kolkwitz ABS "August-Bebel-Straße, Bereich an den Glinziger Teichen"-KOL 1105, Entwurf April 2025, befindet sich im laufenden Flurbereinigungsverfahren Kolkwitz I, VNr.:600119.

Aus flurbereinigungsrechtlicher Sicht bestehen unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise keine Einwände gegen das Vorhaben.

Die Erschließung von ggf. entstehenden Restflächen muss weiterhin sichergestellt werden. Da die Struktur der Flurstücke im Verfahren geändert wird, ist hier zu gegebener Zeit eine enge Abstimmung mit der Flurbereinigungsbehörde erforderlich. Unter Bezugnahme auf § 34 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) wird auf die Mitteilungs- und Zustimmungspflicht bei beabsichtigten Änderungen an verfahrensgegenständlichen Flurstücken hingewiesen.

Erforderliche Zustimmungen sind bei der oberen Flurbereinigungsbehörde separat einzuholen.

Ansprechpartner: Beate Richter (Fachvorstand Ländliche Entwicklung), Tel. 0354/4403133; E-Mail: [baete.richter@lelf.brandenburg.de](mailto:baete.richter@lelf.brandenburg.de)

Die Zustimmung wird noch eingeholt.

## 16 LWG

### 15 Trinkwasser / Löschwasser

Sehr geehrte Damen und Herren,  
den Leitungsbestand entnehmen Sie bitte dem zusätzlich beigefügten Lageplanauszug aus unseren Bestandsunterlagen.

Es bestehen keine unmittelbaren Planungsabsichten der LWG im Baubereich/Pianbereich. Der Bereich

Kenntnisnahme

der o.g. Außenbereichssatzung ist die Trinkwasserversorgung mit den bestehenden Trinkwasseranlagen aufgrund einer 2022 erfolgten Erneuerung der Zuführungsleitung auch für den Planzustand, für bis zu zweigeschossiger Bebauung, gesichert. Der Trinkwasserdruck für den Satzungsbereich mit Stand Juni 2025 beträgt 2A bar bis 5,5 bar. Die Druckangabe erfolgt nach DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 und bezieht sich auf die Geländehöhe von 61,84 m NN. Löschwasser für den Grundschutz steht mit Stand Juni 2025 in den Trinkwasserversorgungsanlagen der LWG im Löschbereich des Satzungsbereichs aufgrund der technischen Randbedingungen leider nicht zur Verfügung.

Kenntnisnahme, die Löschwasserversorgung ist über Löschwasserbrunnen gesichert.

Die Schmutzwasserableitung ist für den Bereich gegenwärtig und künftig nicht gesichert. Für die dezentrale Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers sind weiterhin die Errichtung von Grundstücksabwasseranlagen (abflusslose dichte Sammelgruben) oder Grundstückskläreinrichtung erforderlich.

Kenntnisnahme

Die geplante Abwasserentsorgung ist im Rahmen der Einholung der Baugenehmigung der unteren Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.

## 32 Gemeinde Kolkwitz, Feuerwehr, Gemeindeführer

### 16 Brandschutz

Nach der Prüfung der Unterlagen kann aus Sicht des Brandschutzes für das Plangebiet folgende Punkte benannt werden:

Kenntnisnahme

- Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist für das Gebiet mit 48 m<sup>3</sup> über den Löschwasserbrunnen an der Nord-Westlichen Grenze des Plangebiets abgesichert.
- Die Gemeinde Kolkwitz mit ihren Feuerwehreinheiten hat kein eigenes Hubrettungsgerät, somit sind Menschenrettungen nur bis zu einer Höhe von 7 m und Gebäude bis zur Brandklasse 2 sind mit Mitteln der Feuerwehr der Gemeinde Kolkwitz zur Gefahrenabwehr sichergestellt.

## 33 Peitzer Edelfisch

### 17 Wirtschaft

Sehr geehrte Damen und Herren,  
zum Entwurf der Außenbereichssatzung, August-Bebel-Str. „Bereich an den Glinziger Teichen“ haben wir derzeit keine Einwände aus Sicht des Eigentümers Peitzer Edelfisch Handelsgesellschaft mbH sowie aus Sicht des Pächters und Bewirtschafters der Spreewaldfisch GmbH. Für die Information bedanken wir uns.

Kenntnisnahme

## 34 Landesamt für Umwelt Referat N2 für MLEUV

### 18 Landschaftsschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Wiesen- und Teichlandschaft Kolkwitz-Hänchen"; Gemeinde Kolkwitz; Außenbereichssatzung "August-Bebel-Straße, Bereich an den Glinziger Teichen"; Voranfrage auf Ausgliederung; Mitteilung

Die Gemeinde hat mit Schreiben vom 08.09.2025 um eine Stellungnahme gebeten hat. Eine Voranfrage auf Ausgliederung wurde nicht gestellt. Eine Ausgliederung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) war zu keinem Zeitpunkt erklärtes Ziel der Satzungsaufstellung.

Sehr geehrte Damen und Herren,  
mit Ihrer E-Mail vom 08.09.2025 stellten Sie eine Voranfrage auf Ausgliederung für die Außenbereichssatzung „August-Bebel-Straße, Bereich an den Glinziger Teichen“ im LSG „Wiesen- und Teichlandschaft Kolkwitz-Hänchen“.

Der Erlass zur Zuständigkeit bei Bauleitplanung in Landschaftsschutzgebieten des MLUL vom 22.09.2017 ist bei Außenbereichssatzungen nach BauGB nicht anzuwenden. Voranfragen oder Zustimmungsverfahren sind nur für Bauleitpläne zu stellen.

BVerwG, Beschluss vom 29. April 2025 (4 BN 23.24)  
Das Bundesverwaltungsgericht bestätigte, dass Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB keine „Bauleitplanung“ im klassischen Sinn sind.

Aufgrund der Betroffenheit des LSG prüft das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) als Verordnungsgeber, ob die mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung zu erwartende bauliche Entwicklung dem Schutzzweck des betroffenen LSG widerspricht.

Nach Prüfung Ihrer Voranfrage teile ich Ihnen folgendes Ergebnis mit:

Eine zukünftige Bebauung der gegenständlichen Flächen würde im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG stehen. Die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens wird nicht in Aussicht gestellt.

Bei der Planfläche handelt es sich um einen Siedlungssplitter innerhalb der Großgemeinde Kolkwitz. Der Siedlungssplitter liegt am Unterteich und ist rund 800 Meter von der Ortslage Kolkwitz entfernt. Er verläuft östlich und westlich der August-Bebel-Straße.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung hat eine Größe von rund 3,5 Hektar. Er umfasst die Flurstücke 81 (tw), 253/2, 263/4, 263/6, 263/8, 263/9 (tw), 263/10, 263/11 (tw), 263/14, 265 (tw), 266, 267/5, 267/7, 267/8, 267/9, 267/10, 267/12, 267/13, 267/14, 268, 512, 591 (tw), 600 (tw), 785 (tw), 786 (tw), 823, 824 und 1052 (tw) in der Flur 1, Gemarkung Kolkwitz.

Es handelt sich um einen locker mit 15 Einfamilienhäusern und Gehöften bestandenes Areal. Neben den Hauptgebäuden sind die Grundstücke zusätzlich mit Nebengebäuden bestanden. Im Übrigen erfolgt eine gärtnerische Nutzung der Flurstücke. In den Geltungsbereich einbezogen ist ebenfalls eine bisher landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzte Fläche (0,5 Hektar) und ein als Nutzgarten genutztes Flurstück (0,1 Hektar). Der Satzungsbereich ist durch einen 30 – 60 Meter breiten Gehölzstreifen von dem NSG und gleichlautenden FFH-Gebiet „Glinziger Teich- und Wiesengebiet“ getrennt.

Schutzzweck des LSG ist gemäß § 26 Absatz 1 BNatSchG die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Schutzzweck ist auch die Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder die besondere kulturhistorische Bedeutung der Landschaft oder ihre besondere Bedeutung für die Erholung.

Mit der Außenbereichssatzung soll die Bebauung der gegenständlichen Flächen erleichtert werden. Konkret sollen je Grundstück zwei Wohneinheiten und eine Ferienwohnung ermöglicht werden.

Die durch die Satzung zukünftig mögliche Bebauung lässt eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke des LSG erwarten. Die Satzung wird aufgrund der vorgelegten Abgrenzung und der beabsichtigten Bestimmungen eine weitere Versiegelung ermöglichen und damit die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens auf diesen Flächen dauerhaft zerstören. Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes und des NSG können durch die bauliche Verdichtung und die Intensivierung der Wohnnutzung

Kenntnisnahme. Eine Ausgliederung der Flächen aus dem LSG war für die Gemeinde niemals Gegenstand der Planung.

Kenntnisnahme

Durch die Außenbereichssatzung wird kein Baurecht erzeugt. Vorhaben sind nur zulässig, sofern öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden können. Das gilt auch für die bereits bebauten Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung. Die zuständigen Behörden prüfen im Zulassungsverfahren der beantragten Bauvorhaben, ob fachgesetzliche Belange oder öffentliche Belange dem Vorhaben

und der touristischen Nutzung nicht ausgeschlossen werden.

Auch sind bei einer baulichen Erweiterung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Die Verfestigung des Siedlungssplitters im Außenbereich steht im Widerspruch zu einer naturverträglichen, nachhaltigen Landnutzung.

Insbesondere die Einbeziehung bisher nicht bebauter Flurstücke (Flurstücke 263/9 265, und 824), die aktuell als Acker, Grünland (Wiesennutzung) und Grabeland/Garten genutzt wurden, widerspricht dem Schutzzweck. Die in den 90er Jahren errichteten Wohngebäude auf damals unbebauten Flurstücken östlich der August-Bebel-Straße sollen als Begründung für den nunmehr beabsichtigten Lückenschluss dienen. Dieser würde bei Umsetzung jedoch zu einer Verfestigung der Zersiedelung führen. Auch wird auf den bereits bebauten Grundstücken eine bauliche Nachverdichtung in zweiter Reihe ermöglicht, welche ebenfalls eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke erwarten lässt.

Die Großgemeinde Kolkwitz mit ihren 17 Gemeinden bzw. Ortsteilen besitzt noch ausreichend innerörtliche (Verdichtungs-)Flächen, die eine Bebauung außerhalb des LSG zulassen. Deshalb ist vor Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des LSG die bauliche Verdichtung außerhalb des LSG anzustreben.

Die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „August-Bebel-Straße, Bereich an den Glinziger Teichen“ kommt daher nicht in Betracht.

Mit freundlichen Grüßen

entgegenstehen. Sofern das mit „Ja“ zu beantworten ist, ist das Vorhaben unzulässig.

Die Planung führt nicht zu einer Intensivierung und zu einer Verdichtung der vorhandenen Wohn- und touristischen Nutzung. Mit der Satzung wird nur klargestellt, was sowieso als sonstiges Vorhaben zulässig wäre, sofern keine Belange entgegenstehen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung sowie die regionale Planungsabteilung stimmen dem Vorhaben zu. Diese beiden für die Raumordnung zuständigen Behörden sehen durch die Planung keine Gefahr für eine Verfestigung des Siedlungssplitters.

Der Geltungsbereich wird aufgrund der Hinweise des MLEUV geändert.

Die bisher nicht baulich genutzten Flächen werden aus dem Geltungsbereich rausgenommen. Im Geltungsbereich befinden sich dann nur noch die bebauten Grundstücke, sodass eine bauliche Entwicklung für die unbebauten Grundstücke nicht durch die Satzung erleichtert wird. § 3 der Satzung wird ebenfalls rausgenommen. Die Prüfung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wie sie in § 3 ursprünglich aufgeführt waren, wird der zuständigen Bauaufsichtsbehörde im Zulassungsverfahren übertragen.

**Durch die Änderung ist eine erneute Offenlage erforderlich. Das MLEUV wird an der Planung nicht weiter beteiligt. Eine erneute Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Hinweise der MLEUV werden vollständig beachtet.**

## **Abwägung Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

In der linken Spalte sind, wenn nicht anders vermerkt, die Inhalte der Stellungnahme wörtlich wiedergegeben. Schwerpunkte sind gegebenenfalls hervorgehoben. In der rechten Spalte ist der Abwägungsvorschlag formuliert und begründet.

**Ö1**

### **19 Geltungsbereich und unbebaute Grundstücke**

Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss (10.12.2024):

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schreiber, sehr geehrte Frau Fischer,  
anbei finden Sie unsere Stellungnahme zur Außenbereichssatzung August-Bebel-Straße.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schreiber,  
sehr geehrte Frau Fischer,

wir möchten uns zunächst bedanken, dass wir zur durchgeführten Infoveranstaltung am 03.12.2024, 17 bis 18 Uhr, zum Thema "Außenbereichssatzung "August-Bebel-Straße, Bereich an den Glinziger Teichen" als Anwohner und direkt Betroffene eingeladen worden sind.

Die Entscheidung zur Schaffung von konformem Baurecht auf den bereits bebauten Grundstücken in unserer Siedlung können wir begrüßen, nicht jedoch, dass auf den landwirtschaftlich genutzten Flurstücken 265, 263/9 und 263/10 sowie 824 (alle Flur 1, Gemarkung Kolkwitz) Baurecht geschaffen werden soll.

Bereits im öffentlichen Teil der Beratung des Hauptausschusses am 08.10.2024, 18:30 Uhr, äußerte ich meinen Unmut bezüglich der Möglichkeit der Bebauung dieser landwirtschaftlichen Flächen.

Hinzu kommt, dass bei der Beratung des Hauptausschusses sowie der Beratung der Gemeindevertretung am 15.10.2024, 19 Uhr, die alten Fassungen des Aufstellungsbeschlusses 0496/24 visualisiert worden sind, in dem die Flurstücke 265, 263/9 und 263/10 nicht formuliert sind. Die aktuellen Vorlagen sind erst später eingestellt worden. Zudem war formuliert, dass sich die Grundstückseigentümer an den Kosten beteiligen sollten. Hier kam erst – als schon in der Gemeindevertretung abgestimmt werden sollte – durch Herrn Brücher die Information, dass der Satz "Grundstückseigentümer haben die Kosten der Satzungserstellung nicht zu tragen" fehle. Dadurch ist die Abstimmung unterbrochen worden, dann durch Herrn Kochan nachformuliert und nun im Protokoll auftauchend. Im Anschluss wurde die Abstimmung durchgeführt. Ein klarer Beweis, dass auf Basis alter Vorlagen ein Beschluss erstellt werden sollte. Fakt ist, dass es Verfahrensfehler in zwei Beratungen (08.10.24 und 15.10.24, alte Beschlussvorlagen) gab.

Wir möchten Ihnen hiermit frühzeitig zu bedenken geben, dass wir und weitere Anwohner gewillt sind, rechtlich massiv gegen die sich anbahnende Umsetzung zur Schaffung von Baurecht auf den benannten landwirtschaftlichen Flächen vorzugehen.

Weitere Gründe gegen eine Neubebauung im Außenbereich werden im Laufe des Verfahrens genannt.

Wir fordern daher umgehend von der Gemeinde Kolkwitz die benannten Flächen auszusparen.

Eine schriftliche Äußerung Ihrerseits erwarten wir bis zum 20.12.2024.

Kenntnisnahme

Der Geltungsbereich wird auch aufgrund von anderen Behörden vorgebrachten Hinweisen geändert.

Die bisher nicht baulich genutzten Flächen (Flurstück 265, 263/9 und 824) werden aus dem Geltungsbereich rausgenommen. Im Geltungsbereich befinden sich dann nur noch die bebauten Grundstücke, sodass eine bauliche Entwicklung für die unbebauten Grundstücke nicht durch die Satzung erleichtert wird. § 3 der Satzung wird ebenfalls rausgenommen. Die Prüfung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wie sie in § 3 ursprünglich aufgeführt waren, wird der zuständigen Bauaufsichtsbehörde im Zulassungsverfahren übertragen.

**Durch die Änderung ist eine erneute Offenlage erforderlich.**

## 20 Geltungsbereich und unbebaute Grundstücke

### Stellungnahme zum Entwurf (03.07.2025):

Sehr geehrte Damen und Herren,  
mit meinem Schreiben vom 04.12.2025 [Anm. d. Red.: Fehlerhaftes Datum in der Stellungnahme] habe ich meine ablehnende Haltung gegenüber der Gemeinde (Bürgermeister und Bauamtsleiterin) zur Schaffung von Baurecht, auf den landwirtschaftlich genutzten Flurstücken 265, 263/9 und 263/10, alle im Flur 1 in der Gemarkung Kolkwitz gelegen, mitgeteilt.

Mein Schreiben ist als Anlage 1 dieser Stellungnahme beigefügt und gilt weiterhin vollumfänglich. Eine Antwort zu meinem nachweislich per E-Mail zugestellten Schreiben, gab es nicht. Es ist wie immer in Deutschland es wird von oben herab aufdiktiert und die Bürger sowie die Natur müssen mit den Konsequenzen leben und die negativen Folgen ertragen.

### **Grundsätzliches**

Der Anlass der Planung zur o. g. Außenbereichssatzung ist ein Urteil des VG Cottbus (Urteil vom 30.08.2024, VG 3 K 1537/20) indem zweifelsfrei rechtlich festgestellt wurde, dass der betreffende Bereich der Gemeinde als Außenbereich zu werten ist. Die Gemeinde hat eine juristische Auseinandersetzung mit einem Anwohner (Bauherrn) führen müssen und hat den Prozess verloren. In der Urteilsbegründung wird nicht geschrieben, dass in dem Außenbereich neue Baulandflächen ausgewiesen werden müssen. Die Gemeinde ist verpflichtet bauliche Regelungen zu den Bestandsbebauungen zu treffen. Deshalb frage ich mich, warum so etwas mit dieser Außenbereichssatzung geregelt werden soll. Ich spekuliere an dieser Stelle auf Vetterwirtschaft, um jemanden aus der Gemeinde einen Vorteil für ein schön gelegenes Baulandgrundstück zu verschaffen.

Ich hatte in der besagten Infoveranstaltung (siehe Anlage 1) gegenüber dem Bürgermeister, Herrn Schreiber, die Frage gestellt: Warum neues Bauland im Außenbereich geschaffen werden muss? Es kam keine vernünftige Antwort dazu – nur: Das hat die Gemeinde so beschlossen! Ich hatte einen Gegenvorschlag unterbreitet, am Anfang der August-Bebel-Straße innerorts Bauland/Baurecht auf dem ganzen Feld zu schaffen. Dies wurde abgelehnt.

An dieser Stelle ist die Schaffung von Bauland in allen Belangen (insbesondere infrastrukturell) sinnvoll, wenn der tatsächliche Bedarf in der Gemeinde von Baulandflächen vorhanden ist.

Da es sich nachweislich um Außenbereich handelt, fördert die Gemeinde mit ihrer Planung aktiv die weitere Zersiedelung Deutschlands. Hier muss die Raumordnungsbehörde eine fachliche Stellungnahme abgeben.

### Auszug aus der Bekanntmachung:

„Damit kommt die Gemeinde ihrer Aufgabe nach, unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes preisgünstiges Bauland bereitzustellen und zu entwickeln. Auch diese Entwicklung soll in einem engen Rahmen erfolgen, so dass der Außenbereich nicht weiter belastet wird. Mit der Aufstellung der

Der Geltungsbereich wird auch aufgrund von anderen Behörden vorgebrachten Hinweisen geändert.

Die bisher nicht baulich genutzten Flächen (Flurstück 265, 263/9 und 824) werden aus dem Geltungsbereich rausgenommen. Im Geltungsbereich befinden sich dann nur noch die bebauten Grundstücke, sodass eine bauliche Entwicklung für die unbebauten Grundstücke nicht durch die Satzung erleichtert wird. § 3 der Satzung wird ebenfalls rausgenommen. Die Prüfung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wie sie in § 3 ursprünglich aufgeführt waren, wird den zuständigen am Bauantragsverfahren beteiligten Behörden im Zulassungsverfahren übertragen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung sowie die regionale Planungsabteilung stimmen dem Vorhaben zu. Diese beiden für die Raumordnung zuständigen Behörden sehen durch die Planung keine Gefahr für eine Verfestigung des Siedlungssplitters. Auch der Landkreis hat keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen vorgebracht. Es sind keine Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörden erforderlich.

Das Aufstellungsverfahren von Satzungen ist im BauGB geregelt. Die Öffentlichkeit und auch die Träger öffentlicher Belange werden zu bestimmten Zeitpunkten des Planungsfortschritts am Aufstellungsverfahren beteiligt. Die Termine werden ortsüblich amtlich bekanntgemacht. Die Einwender von Stellungnahmen werden dann zu bestimmten Zeitpunkten des Planungsfortschritts über das Abwägungsergebnis informiert. Einen stetigen Briefwechsel zu führen und Einwender fortlaufend zu informieren, ist gesetzlich nicht vorgesehen und führt auch zu einer Überlastung der Verwaltung.

Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde. Vertreter der Bürger sind die Gemeindevertreter, die von den Bürgern nach dem Mehrheitsprinzip demokratisch gewählt werden. Sofern im zuständigen Gremium der Gemeindevertretung eine Mehrheit für eine Planung zustande kommt, ist die Verwaltung und damit auch der Bürgermeister zuständig und angewiesen, die Planung voranzubringen, um den Willen der Gemeindevertretung umzusetzen. Die Planung wird daher nicht, wie behauptet „aufdiktiert“, sondern durch die von den Bürgern gewählten Vertreter in einem demokratischen Prozess der Abstimmung bestimmt und gelenkt.

**Durch die Änderung ist eine erneute Offenlage erforderlich. Durch die Änderung des Geltungsbereichs und Streichung des § 3 der Satzung wird der Einwendung des Bürgers vollständig gefolgt. Eine Auseinandersetzung mit jedem einzelnen Punkt des Schreibens des Bürgers ist damit nicht notwendig. Die Verwaltung verzichtet daher auf weitere Ausführungen.**

Außenbereichssatzung verbleiben die Grundstücke im Geltungsbereich im Außenbereich, es werden mit der Satzung lediglich die Voraussetzungen für die Möglichkeit der Erteilung von Baugenehmigungen erleichtert.“

#### Auslegungsbekanntmachung – Ihre Aussagen zu „Natur- und Umweltschutzes“

Gerade die Flurstücke 265, 263/9 und 263/10 sowie 824 im Flur 1 unterliegen besonderen natur- und umweltschutzfachlichen Belangen. Sie werden z. B. von den Zugvögeln als Ein- und Ausflugschneise zum unmittelbar angrenzenden Naturschutzgebiet Glinziger Teich- und Wiesengebiet genutzt. Eine Bebauung der Flächen hat negative Folgen auf das Naturschutzgebiet (Ökosystem) mit Lärm, Veränderung des Landschaftsbildes, Erholungseignung, ... In der Begründung zur Außenbereichssatzung wird auf Seite 13 genau das beschrieben:

„Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen hier besondere Wechselwirkungen, die sich darin ausdrücken, dass die Siedlungssplitter mit ihren Freiflächen und Gehölzbeständen wertvolle Inseln in der ansonsten offenen Landschaft darstellen. Dies wirkt sich sowohl auf die Schutzgüter Lebensräume, Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt als auch auf das Landschaftsbild und dessen Erholungseignung positiv aus.“

Die hier vorliegende Planung steht dem genau gegenüber.

#### Auslegungsbekanntmachung – Ihre Aussagen zu „preisgünstiges Bauland“

Wie kommt diese Aussage zustande?

Es ist eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen einem Verkäufer und Käufer.

#### Auslegungsbekanntmachung – Ihre Aussagen zu „Außenbereich nicht weiter belastet wird“

Die Aussage ist falsch. Gerade durch eine Neubebauung wird der Außenbereich noch mehr belastet!

#### Begründung, Seite 5 – unten

„Eine „landwirtschaftliche Prägung“ ist im Plangebiet nicht gegeben. Weder ist ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden, noch werden die Flächen wie in der Umgebung landwirtschaftlich genutzt.“ sowie Seite 17: „Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur werden nicht beeinträchtigt, da landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht betroffen sind.“

Diese Aussagen sind falsch. Die Flurstücke 265, 263/9 und 263/10 im Flur 1 werden durch die Agrargenossenschaft bzw. Herrn Paulick gepachtet und sind teilweise bestellt.

Nachweis nachfolgendes Foto:



Abbildung 1: Foto-Aufnahmen Herr [redacted] am 03.06.2025

#### Begründung, Seite 15

„2) Grundstückseinfriedungen sind innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung zulässig. Zwischen Unterkante der Einfriedung und der Oberkante des Geländes ist ein Abstand von mindestens 0,2 m einzuhalten (Kleintierdurchgängigkeit)“

Was ist mit den vorhandenen Grundstückseinfriedungen? Keine Regelung dazu gefunden!

#### Begründung Seite 18 – Erschließung:

„Neben den „öffentlichen Belangen“ ist der Nachweis einer gesicherten Erschließung Voraussetzung für eine Baugenehmigung im Außenbereich.“

Die Gemeinde (Bauamt) muss die Erschließung im Baugenehmigungsprozess als gesichert erklären, damit die Baugenehmigung erteilt wird. Das vorhandene Stromnetz ist nicht in der Lage die Bedürfnisse aus dem aktuellen Heizungsgesetz, auch bekannt als Gebäudeenergiegesetz (GEG), dass in Neubauten in Neubaugebieten seit dem 1. Januar 2024 neu eingebaute Heizungen zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen, zu erfüllen. Eine zwangsläufige Nutzung einer Wärmepumpe ist damit ausgeschlossen. Nach modernen Gesichtspunkten ist auch die Abwasserentsorgung mittels dezentraler Sammelgrube oder Errichtung einer Bio-Klein-Kläranlage nicht Stand der Technik. Ebenso frage ich mich wie man mit der vorhandenen Beschilderung (Fahrradstraße und Tonnagebegrenzung auf 3,5 Tonnen) eine gesicherte Erschließung z. B. mit schweren Baustellenfahrzeugen sicherstellen möchte, ohne dass sich der ohnehin schon sehr reparaturbedürftige Zustand der Fahrradstraße noch weiter verschlechtert und negative Auswirkungen auf die betroffenen Anwohner hat.



Abbildung 2: : Foto-Aufnahme Herr [REDACTED] am 03.06.2025 – Beschilderung Fahrradstraße



Abbildung 3: : Foto-Aufnahme Herr [REDACTED] am 03.06.2025 – Beschilderung Tonnagebegrenzung 3,5 t

Ebenso ist es nicht dazu gekommen, dass die Splitter-siedlung mit Glasfasertechnik ausgestattet wurde, da die Deutsche Glasfaser der Meinung ist, dass es

unwirtschaftlich wäre. Das sagt doch alles aus. Die Gemeinde wird nie das Geld ausgeben können, um in der Splittersiedlung wirtschaftlich nach modernen Standards die Erschließung herzurichten.

Damit ist die Erschließung nicht nach Stand der Technik gesichert.

Weiterhin führt eine Neubebauung zu weiteren Belastungen der Anwohner:

Ein höheres Verkehrsaufkommen bedeutet gleichzeitig eine größere Abnutzung – negativer Einfluss auf die Bankette. Diese Bankette sind schon immer kaputt durch die geringe Fahrbahnbreite von nur 3 m. Die sich begegnenden Autos müssen immer auf die Bankette ausweichen, dies führt zwangsläufig zu baulichen Schäden – siehe nachfolgender Abbildung 4.



Abbildung 4: Foto-Aufnahme Herr [REDACTED] am 03.06.2025

#### **Ein weiterer Hinweis an dieser Stelle zu Beinahe-Unfällen auf der Fahrradstraße:**

Besonders in der dunklen Jahreszeit kommt es früh immer wieder zu brenzlichen Situationen im Kurvenbereich (in der Abbildung 2 zu sehen), wenn man früh auf Arbeit fährt. Die Fahrradstraße wird immer als Gassirunde mit Hunden genutzt der Anwohner im Innenbereich. Da kein Fußweg vorhanden ist, wird hier auf der nichtbeleuchteten Fahrbahn gelaufen. Die Anwohner haben oft keinerlei Reflektoren an der Kleidung oder am Hund, somit werden sie zu spät erkannt und es kommt zu Beinahe-Unfällen. Dies heißt im Umkehrschluss bei mehr Neubauten → mehr Anwohner → gleich mehr Verkehr → gleich mehr Risiko!

#### **Entschädigungsforderung auf Grundlage der Wertminderung meines Grundstücks**

Hiermit zeige ich Ihnen an, dass bei Schaffung und Umsetzung von Baulandflächen neben meinem Grundstück (Gemarkung Kolkwitz, Flur 1, 267/14) im Außenbereich ich einen Schadensersatz mit einem Entschädigungsbeitrag in Höhe von 30.000 € (\*) juristisch von der Gemeinde einfordern werde. Durch die Schaffung von neuen Bebauungen auf den landwirtschaftlich genutzten

#### Nachfolgende Ausführung dient nur zur Klarstellung:

Für das benachbarte Grundstück besteht Baurecht nach § 35 BauGB, auch wenn es nicht im Geltungsbereich der Satzung liegt. Ohne Satzung liegen die Hürden nur höher. Eine Bebauung auf dem benachbarten Grundstück ist zulässig und der Eigentümer hat ein Recht auf eine Baugenehmigung, wenn dem geplanten Vorhaben öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Flächen wird mein Grundstück im Wert gemindert, da die Lage das maßgebende Bewertungselement einer Immobilienbewertung darstellt. Die vorliegende Planung hat zur Folge, dass ich nach den neuen Planungen beidseitig eine Nachbarbebauungen hätte. Ich habe mir die Immobilie gerade deswegen gekauft, dass sie erstens im Außenbereich liegt und zweitens nur auf einer Seite eine Nachbarbebauung aufweist. Mit den aktuellen Planungen wird das geprägte Landschaftsbild zerstört.

(\*) Grundlage: Lagebeurteilung Wertminderung infolge Nachbarbebauung nach Immobilienwertung Sprengnetter und Minderung Erholungseignung

Rechtsgrundlage für die Aufstellung von städtebaulichen Satzungen ist das BauGB. Reine Reflexwirkungen einer kommunalen Planung, etwa eine Wertsteigerung oder -minderung, die nur mittelbar durch die Umgebung entsteht (z. B. weil das Nachbargrundstück attraktiver oder störender bebaut wird), gehören also nicht zu den abwägungserheblichen Belangen im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB. Eine solche mittelbare Wertveränderung ist kein selbstständiger Abwägungsbelang, solange keine planbedingte Verletzung von Nachbarrechten vorliegt. Für das Grundstück des Einwenders verändert sich das Baurecht durch die Außenbereichssatzung nicht. Es kommt also nicht zur Verletzung von Nachbarrechte, selbst dann nicht, wenn das Nachbargrundstück bebaut wird.

Sonstige Fachliteratur, wie vom Einwender zitiert, sind bei der kommunalen Planung gegenstandslos.

Der Hinweis wäre bei der Planung von konkreten Vorhaben durch den Grundstückseigentümer des zu bebauenden Grundstücks zu beachten.

## Weitere zu berücksichtigende Belange bei Umsetzung der Planung:

### 1. Abgase Schornstein – Anpassung Baugrenze notwendig

Im Jahr 2022 habe ich außen an meinem Haus einen Edelstahlschornstein errichtet. Dieser wurde vom Schornsteinfegermeister Frank Thiele abgenommen und zugelassen. Der Schornstein steht ca. 5 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Dadurch ergibt sich bei einer Nachbarbebauung eine negative mögliche Rauchbelastung. Die Anpassung der Baugrenze auf dem Nachbarflurstück (Gemarkung Kolkwitz, Flur 1, 265) ist notwendig:

Auszug mit Markierung aus der Planzeichnung:

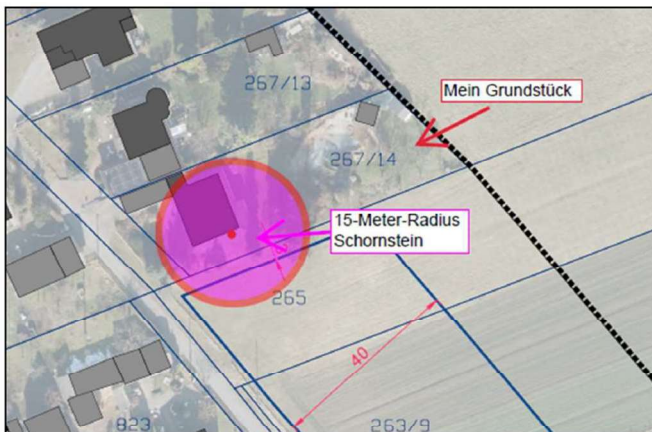


Abbildung 5: angepasste Auszug aus der Planzeichnung – Fassung April 2025

### 2. Schief stehender Baum geneigt auf das Flurstück 265, Gemarkung Kolkwitz, Flur 1

Im Jahr 2021 wollte ich den schief stehenden Baum (Eibe) fällen, dazu hatte ich Kontakt mit dem Umweltamt Landkreis Spree-Neiße, Herrn Konzack – siehe Anlage 2 – Schriftverkehr E-Mail vom 24.11.2024

Es gab einen Vor-Ort-Termin am 30.11.2021 dazu mit Herrn Konzack. Ergebnis der Begehung: Herr Konzack sagte, wenn ich tatsächlich einen Antrag auf Baumfällung stelle, dann wird dieser negativ beschieden und kostet nur Geld. Die Eibe stellt an dieser Stelle ein landschaftsprägendes Element dar. Weitere Erläuterung aus der E-Mail: „... Jedoch kann ein Schutz aus landeskulturellen Gründen (hier aufgrund des Landschaftsschutzgebietes Wiesen- und Teichlandschaft Kolkwitz/Hänchen) gem. § 2 Abs. 1 Satz 4 BSV LKSPN bestehen.“

Dadurch das ich den Baum nicht fällen darf, ergeben sich negative Einflüsse auf das Nachbarflurstück

(Gemarkung Kolkwitz, Flur 1, 265), welche zu berücksichtigen sind.

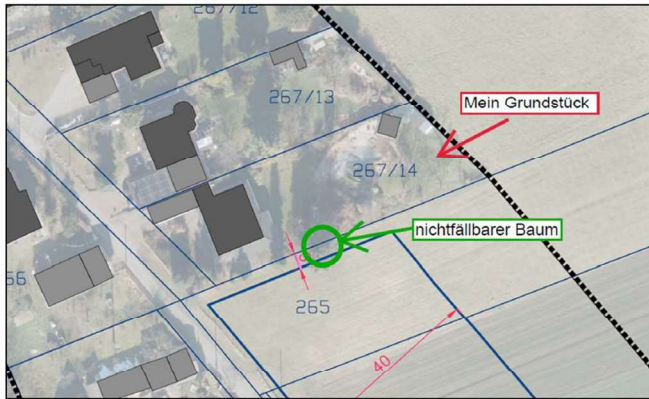


Abbildung 6: angepasste Auszug aus der Planzeichnung - Fassung April 2025

Zusammenfassend muss ich nochmals mitteilen, dass ich es ablehne, Baurecht auf den landwirtschaftlich genutzten Flurstücken 265, 263/9 und 263/10, alle im Flur 1 in der Gemarkung Kolkwitz zu schaffen. Es führt nur zu negativen Beeinflussungen der Natur, der Anwohner und der Infrastruktur.

Anlage 1: Mein Schreiben vom 04.12.2024 an die Gemeinde Kolkwitz (1 Seite)

Anlage 2: E-Mail vom 24.11.2021 an das Umweltamt, Herrn Konzack, Marius, Dezernat I, Fachbereich Umwelt, SB Eingriffsregelung (2 Seiten)

#### Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss

(04.12.2024):

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schreiber, sehr geehrte Frau Fischer,

ich möchte mich als Erstes bedanken, dass ich zu der gestern (03.12.2024, 17 bis 18 Uhr) durchgeführten Infoveranstaltung zum Thema: "Außenbereichssatzung an den Glinziger Teichen" als Anwohner und direkt Betroffener eingeladen wurde.

Wie ich Ihnen bereits gestern in der Infoveranstaltung mitgeteilt hatte, lehne ich eine Schaffung von Baurecht, auf den landwirtschaftlich genutzten Flurstücken 265, 263/9 und 263/10, alle im Flur 1 in der Gemarkung Kolkwitz gelegen, ab.

Ich begrüße Ihre Entscheidung zur Schaffung von konformen Baurecht auf den bereits bebauten Grundstücken in unserer Siedlung, um zukunftssicher aufgestellt zu sein. Das machen Sie nicht aus Eigennutz, dazu gibt es, so wie Sie es uns berichtet hatten, ein rechtsgültiges Urteil. Ich finde es gut, wenn alle vorhandenen liegenschaftlichen Fragestellungen/Probleme angegangen werden.

Weiterhin konnte ich dem Wortlaut/der Diskussion entnehmen, dass es bereits mehrere Veranstaltungen zu dem Thema gegeben hat, leider ohne meine Kenntnis.

Ich möchte Ihnen hiermit nochmals frühzeitig nachdrücklich nahelegen, ob im Ergebnis bei Umsetzung Ihres präsentierten Vorschlages vom 03.12.2024 zur Außenbereichssatzung eine sich anbahnende rechtliche Auseinandersetzung, die viel Geld, Ressourcen und Vertrauen verschwendet, zielführend ist.

Es gibt viele Gründe die gegen eine Neubebauung im Außenbereich sprechen, dazu werde ich mich im Laufe des Beteiligungsverfahrens äußern.

Wie bereits geschrieben, möchte ich keine Auseinandersetzung mit der Gemeinde und sehe es auch nicht ein,

Abwägungsentscheidung siehe vorab.

so etwas zu beschließen. Es werden meiner Meinung nach künstlich weitere Probleme geschaffen, obwohl eigentlich keine vorliegen. Ich kann nur hoffen, dass Sie genau wissen, wofür Sie Geld der Gemeinde investieren und dieses nicht an anderer Stelle besser eingesetzt werden kann.

## Ö3

### 21 Katasterauszug

Im letzten Amtsblatt wurde die Zeichnung der Außenbereichssatzung August-Bebel-Str. veröffentlicht.

Leider ist auf der Satzung unser Holzhaus nicht eingezeichnet. Können Sie bitte dies nachholen?

Die Satzung wird auf einem Auszug aus dem Liegenschaftskataster erstellt. Im Liegenschaftskataster werden nur die Gebäude und baulichen Anlagen dargestellt, von denen die Katasterbehörde Kenntnis hat.

Das vorliegende Luftbild wurde geprüft. Ein möglicherweise als Holzhaus erkenntliches Gebäude wurde ergänzt.

## Ö4

### 22 Geltungsbereich

Wir bitten um Erweiterung des Entwurfes zur Außenbereichssatzung für die August Bebel Straße 28, um den gestrichelten Bereich, siehe Zeichnung, damit unsere derzeitige Bebauung miteingeschlossen ist.

Die Erweiterung wurde geprüft. Die hintersten Gebäude und bauliche Anlagen befinden sich ca. 100 m von der August-Bebel-Straße entfernt und liegen damit deutlich hinter dem Bereich, für den die Gemeinde Erleichterungen für Baugenehmigungsverfahren schaffen möchte.

Für Flächen innerhalb des Geltungsbereichs gelten die Erleichterungen, die durch die Außenbereichssatzung herbeigeführt werden. Für die Flächen außerhalb sind diese Erleichterungen nicht anzuwenden. Für alle Flächen, egal ob innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs gilt, dass die Flächen weiterhin zum Außenbereich nach § 35 BauGB gehören und Vorhaben nur zulässig sind, wenn öffentliche Belange oder andere fachgesetzliche Regelungen dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Der Bürger kann also unabhängig von der Satzung weiterhin Bauanträge für die Flächen außerhalb der Satzung stellen.

Die Einwendung wird zurückgewiesen.

## Ö5

### 23 Geltungsbereich

- Nach aktuellen Unterlagen liegen Gastank, Schilfbeet und Sammelgrube südlich außerhalb der Bebauungsgrenze
- Kann der Bebauungsgrenzverlauf deckungsgleich mit der Grundstücksgrenze bis zum südwestlichen „Grenzpunkt“ verlaufen?
- Genehmigte und bereits ausgeführte Einfriedungsmaßnahmen liegen derzeit auch außerhalb der Planungsgrenzen → wie verhält es sich damit nach wirksamer Außenbereichssatzung?

Für Flächen innerhalb des Geltungsbereichs gelten die Erleichterungen, die durch die Außenbereichssatzung herbeigeführt werden. Für die Flächen außerhalb sind diese Erleichterungen nicht anzuwenden. Für alle Flächen, egal ob innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs gilt, dass die Flächen weiterhin zum Außenbereich nach § 35 BauGB gehören und Vorhaben nur zulässig sind, wenn öffentliche Belange oder andere fachgesetzliche Regelungen dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Durch die Satzung ändert sich am bestehenden Baurecht nichts. Der Bürger kann also unabhängig von der Satzung weiterhin Bauanträge für die Flächen außerhalb der Satzung stellen. Bestehende Genehmigungen werden durch die Satzung nicht aufgehoben oder infrage gestellt.

Die Erweiterung des Geltungsbereichs wurde geprüft. Die hintersten Gebäude und baulichen Anlagen befinden sich deutlich hinter dem Bereich, für den die Gemeinde Erleichterungen für Baugenehmigungsverfahren schaffen möchte. Die Hofstelle selbst liegt schon deutlich von der Straße ins Hinterland abgerückt. Durch die Einbeziehung der Grundstücksbereich entlang der August-Bebel-Straße sind ausreichend Flächen innerhalb des

Satzungsgebiets ausgewiesen, für die Erleichterungen geschaffen werden.

Die Einwendung wird zurückgewiesen.