

Gemeinde

# Kolkwitz

**Außenbereichssatzung  
„August-Bebel-Straße, Bereich an den  
Glinziger Teichen“**



© GeoBasis-DE/LGB, dl.de/by-2.0, 2025

**Fassung Oktober 2025 (20.10.2025)**

**Begründung**

# Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSGEGENSTAND	2
1.1	Aufgaben / Ziele	2
1.2	Grundlagen der Außenbereichssatzung	5
1.2.1	Rechtsgrundlagen	5
1.2.2	Verfahren	5
1.2.3	Voraussetzungen	5
1.2.4	Sonstige Gebote	6
1.2.5	Wirkung einer Außenbereichssatzung	6
1.2.6	Regelungsoptionen	7
2	RAHMENBEDINGUNGEN	8
2.1	Bindungen / Planungen	8
2.2	Städtebauliche Bestandsaufnahme	11
3	AUßENBEREICHSSATZUNG	14
3.1	Festsetzungen	14
3.2	Hinweise / Kennzeichnungen / nachrichtliche Übernahme	16
4	AUSWIRKUNGEN	17
5	ANHANG	19
5.1	Rechtsgrundlagen	19
5.2	Verfahrensübersicht	19

# 1 Planungsgegenstand

## 1.1 Aufgaben / Ziele

Die Grundstücke August-Bebel-Straße Nr. 27 - 38 und Nr. 50 - 57 bilden eine unorganische Ansiedlung von Wohngrundstücken im Außenbereich nach § 35 BauGB und erfüllen nicht die Merkmale eines Ortsteils nach § 34 BauGB. Es handelt sich um eine Wohnbebauung, die mangels städtebaulicher Struktur und ausreichendem „Gewicht“ keine eigenständige Siedlung darstellt und keinen eigenen Innenbereich bildet. Solche Siedlungssplitter sind in der Vergangenheit häufig aus funktionalen Gründen (Entstehung durch z.B. ehemalige Privilegierung im Außenbereich) entstanden und sind Ausdruck der Zersiedelung der Landschaft.

*Ausgangslage*

In Kolkwitz gibt es einige solcher Siedlungssplitter. Sie gehören zu den typischen Siedlungsstrukturen des ländlichen Raumes und zeugen von der früheren Siedlungsweise.

Landwirtschaftliche Betriebe sind nach dem BauGB im Außenbereich „privilegiert“, da sie an die Bodennutzung gebunden sind; Voraussetzung ist, dass sie entsprechend (zumindest im Nebenerwerb) betrieben werden.

*Privilegierung*

Privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB) sind im Außenbereich grundsätzlich zulässig, es sei denn, dass öffentliche Belange entgegenstehen oder die ausreichende Erschließung nicht gesichert ist.

Privilegierte Vorhaben gehören nach dem Willen des Gesetzgebers wegen ihrer Zweckbestimmung oder wegen ihrer Auswirkungen auf die Umgebung grundsätzlich in den Außenbereich.

Für Grundstücke und ehemalige Hofstellen, die nicht mehr einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, besteht nach Aufgabe des Betriebes keine Privilegierung mehr wie für den ursprünglichen landwirtschaftlichen Betrieb.

Grundsätzlich soll der Außenbereich von außenbereichsfremder Bebauung und Nutzung freigehalten werden, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden.

Gleichwohl schließt § 35 BauGB Bauvorhaben und Nutzungsänderungen im Außenbereich auch für nichtprivilegierte Vorhaben (d.h. für Vorhaben, die nicht dem Abs. 1 des § 35 BauGB zugeordnet werden können) nicht grundsätzlich aus.

*Bauen im Außenbereich nicht grundsätzlich ausgeschlossen*

Für die Zulässigkeit solcher Vorhaben bestehen allerdings hohe Hürden.

*Sonstige Vorhaben*

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können „Sonstige Vorhaben“ im Einzelfall zugelassen werden, wenn

- ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und
- die Erschließung gesichert ist.

Die Zulässigkeit solcher nicht privilegierter Vorhaben ist daher an bestimmte Voraussetzungen und Bedingungen geknüpft. Diese sind auslegungsbedürftig und in vielen Fällen nicht oder nur schwer erfüllbar.

Die Auslegung dieser „unscharfen Rechtsbegriffe“ muss der Genehmigungsbehörde überlassen werden, die sich aus verschiedenen Gründen in der Regel für eine relativ „enge Auslegung“ entscheidet. Dies betrifft die Begriffe „Zulassung im Einzelfall“ und „Beeinträchtigung öffentlicher Belange“ ebenso wie die „Sicherung der Erschließung“.

*entgegenstehende Belange*

Die im Einzelfall schwierige Entscheidung über die grundsätzliche Frage, ob öffentliche Belange beeinträchtigt werden oder nicht, fällt in den Fällen, in denen Außenbereichsgrundstücke im Flächennutzungsplan nicht besonders dargestellt sind, ohnehin zu Ungunsten des Vorhabens aus.

*Widerspruch zum FNP*

Eine solche Situation kann von der Genehmigungsbehörde in der Regel nur als Widerspruch zum FNP gewertet werden. Diese Entscheidung bedeutet dann, dass das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1 BauGB eigentlich nicht genehmigungsfähig ist.

Ein weiterer kaum überwindbarer öffentlicher Belang ist in § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB formuliert. Danach ist ein sonstiges Vorhaben unzulässig, wenn es „die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt“. Diese Frage

*Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer*

wird in den meisten Fällen mit „Ja“ beantwortet und damit so interpretiert, dass ein Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist.

*Splittersiedlung befürchten lässt*

Diese Rechtslage bzw. Praxis führt dazu, dass notwendige Bauvorhaben zur Erhaltung von ehemaligen Hofstellen bzw. zur Nutzungsanpassung über den reinen Bestandsschutz hinaus für die betroffenen Bürgerinnen und Bürger nur schwer realisierbar sind.

*Unsicherheit für Investitionen*

Diese Situation schafft Unsicherheit für jede Investitionsentscheidung zu Lasten des erhaltenswerten Bestandes.

In der Folge kann dies dazu führen, dass die Erhaltung der Bausubstanz unterbleibt, die Nutzung sogar aufgegeben wird und die Höfe verfallen, was natürlich nicht im öffentlichen Interesse liegen kann und das Landschaftsbild beeinträchtigt.

Durch eine geplante Bautätigkeit innerhalb der Splittersiedlung und der Klärung der Zulässigkeit kam es zu einer juristischen Auseinandersetzung zwischen Bauherren und dem Landkreis als Genehmigungsbehörde.

*Anlass der Planung*

Per Urteil des VG Cottbus (Urteil vom 30.08.2024, VG 3 K 1537/20) wurde zweifelsfrei rechtlich festgestellt, dass der betreffende Bereich der Gemeinde als Außenbereich zu werten ist.

Die Gemeinde möchte für die betroffenen Bürger Klarheit schaffen und durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung helfen, dass Baugenehmigungen für notwendige Investitionen und Maßnahmen leichter erteilt werden können.

Mit der Außenbereichssatzung sollen bestimmte bauliche und sonstige Maßnahmen im Außenbereich ermöglicht werden, die sonst nach § 35 BauGB unzulässig wären. Die Satzung dient dazu, im Bereich der Splittersiedlung eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sicherzustellen und eine weitere Entwicklung der Splittersiedlung zu verhindern.

Die auch aus gemeindlicher Sicht wünschenswerte Erhaltung und Sanierung der Hofstellen droht damit zum Erliegen zu kommen. Die Grundstücke würden auf lange Sicht dem Verfall preisgegeben. Eine adäquate Anpassung der baulichen Anlagen an die sich ständig ändernden Randbedingungen und gesetzlichen Vorgaben, wie z.B. die Bedingungen der energetischen Gebäudesanierung, ist im Rahmen des reinen Bestandsschutzes nicht möglich.

*Öffentliches Interesse*

Die Gemeinde will dem entgegenwirken und nimmt das Urteil des Verwaltungsgerichts Cottbus zum Anlass, nach einer Lösung zu suchen.

Es ist der ausdrückliche Wille der Gemeinde, diese Siedlungssplitter zu erhalten, ggf. zu sanieren und weiter zu nutzen. Ein Rückbau dieser Flächen führt zur Vernichtung von Kultur- und Sachgütern.

*Ziel der Gemeindeentwicklung*

Mit einer drohenden Aufgabe der Nutzung werden die Grundstücke dem Verfall preisgegeben werden. Leerstehende Gebäude könnten künftig zunehmend das Orts- und Landschaftsbild prägen.

Die damit verbundenen negativen Auswirkungen hätte sicherlich auch nachteilige Auswirkungen auf die Attraktivität der Gemeinde für die Einwohnerschaft und für ansiedlungswillige Neubürger sowie den Tourismus.

Damit die Grundstücke weiterhin genutzt werden können, sollen sie im Sinne eines „erweiterten Bestandsschutzes“ einer Nutzung zugeführt werden können, die den heutigen Anforderungen und Möglichkeiten entspricht.

Notwendige Anpassungen sollen in klar definierten Grenzen möglich sein. Dazu soll die vorhandene Wohnnutzung erhalten bleiben. Dies betrifft auch eine untergeordnete wohnverträgliche gewerbliche Nutzung.

*Umnutzung zulassen*

Neben der Umnutzung soll daher auch die Möglichkeit geschaffen werden, die Grundstücke in einem klar definierten Rahmen baulich zu verändern. Dabei muss es auch möglich sein, in definierten Grenzen bauliche Anlagen zu ergänzen und Altbauten zu ersetzen.

*Bauliche Veränderungen zulassen*

Alle Veränderungen sollen unter dem Gesichtspunkt „Anpassung an den Klimawandel“ erfolgen.

Um die Nutzungsintensität innerhalb der Splittersiedlung nicht über Gebühr zu erhöhen und die Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu mindern, sollte die Anzahl der Dauerwohnungen begrenzt werden. nach § 35 Abs. 4 Nr.5 BauGB benennt als Verträglichkeit 2 Wohneinheiten in einem Wohngebäude, bei der Erweiterung von Wohngebäuden im Außenbereich. Diese Regelung sollte auch der Maßstab für den Geltungsbereich dieser Satzung dienen. Für die Umnutzung von Gebäuden, die nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB errichtet worden sind, sind sogar 5 Wohnungen je Hofstelle als Außengebietsverträglich bewertet worden.

*Begrenzung Zahl der Wohnungen*

Dieses Ziel gilt auch für Ferienwohnungen, die zwar die Erholungsfunktion stärken und auch als gewerbliche Einnahmequelle dienen, gleichzeitig aber auch zu erheblichen Beeinträchtigungen in der ruhigen Splittersiedlung führen können. In diesem Zusammenhang sind Grundstücksteilungen zur Schaffung neuer Grundstücke auszuschließen. Ferienwohnungen sind als Gewerbebetriebe zu bewerten.

Mit der Umsetzung dieser Ziele ist ausdrücklich keine Erweiterung der bestehenden Splittersiedlung verbunden.

*Keine Erweiterung*

Um diese Planungsziele umsetzen zu können, ist es erforderlich, Planungssicherheit zu schaffen und die bauplanungsrechtliche Situation für die zu erhaltenden Strukturen zu verbessern, ohne dass damit eine unzulässige Erweiterung einer Splittersiedlung einhergeht.

*Aufgabe  
Erforderlichkeit*

Dieses Ziel kann u.a. durch die Aufstellung einer sog. „Außenbereichssatzung“ erreicht werden.

*Aufstellen einer  
Außenbereichssatzung*

Die Außenbereichssatzung ist unter den gegebenen Umständen das geeignete Mittel, um die städtebauliche Entwicklung für den betroffenen Teil des Gemeindegebietes im Interesse der angestrebten städtebaulichen Entwicklung in sinnvolle Bahnen zu lenken.

Eine Außenbereichssatzung erleichtert die Zulassung sonstiger außenbereichsverträglicher Vorhaben.

Im konkret vorliegenden Fall soll eine Außenbereichssatzung für einen Teil der Splittersiedlung an der „August-Bebel-Straße“, im Bereich der Glinziger Teiche aufgestellt werden, um den dort ansässigen Familien eine Perspektive zu geben.

Durch eine solche Satzung wird praktisch die planungsrechtliche Zulässigkeit von einigen Arten nicht privilegierter Vorhaben im Außenbereich maßvoll erweitert (Teilprivilegierung).

In den Geltungsbereich aufgenommen werden folgende Flurstücke der Gemarkung Kolkwitz der Flur 1: 253/2, 263/4, 263/6, 263/8, 263/10 (tw), 263/11 (tw), 263/14, 266, 267/5, 267/7, 267/8, 267/9, 267/10, 267/12, 267/13, 267/14, 268, 512, 591 (tw), 592, 600 (tw), 785 (tw), 786 (tw), 787 (tw), und 823.

*Geltungsbereich*

Grundsätzlich ist es auch möglich, die Ziele der Gemeinde auf andere Weise umzusetzen. Ein Bebauungsplan (B-Plan) könnte die Nutzung und Bebauung der Grundstücke eindeutig regeln. Alternativ wäre ggf. auch die Aufstellung einer Entwicklungssatzung denkbar.

*Alternativprüfung*

Voraussetzung wäre allerdings, dass der Flächennutzungsplan der Gemeinde die entsprechenden Flächen bereits als Bauflächen darstellt, was bisher nicht der Fall ist.

Für die Umsetzung der konkreten Ziele ist die Schaffung von Baurecht durch die Ausweisung eines Baugebietes jedoch nicht erforderlich. Die Ziele können auch im Rahmen des § 35 Abs. 6 BauGB umgesetzt werden.

## 1.2 Grundlagen der Außenbereichssatzung

### 1.2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für den Erlass einer Außenbereichssatzung ist § 35 Abs. 6 BauGB. *Rechtsgrundlagen*

Eine Außenbereichssatzung gehört i. S. des § 1 Abs. 2 BauGB nicht zur Bauleitplanung und ist ebenso auch kein B-Plan-Ersatz. *Zweck*

Sie begründet also kein Baurecht. Die Satzung erweitert für „sonstige Vorhaben im Außenbereich“ (gem. § 35 Abs. 2 BauGB) durch die Modifikation der Voraussetzungen vielmehr nur die Möglichkeiten für eine Zulassung von bisher nicht zulassungsfähigen Vorhaben.

Das Satzungsgebiet bleibt Bestandteil des Außenbereiches nach § 35 BauGB.

### 1.2.2 Verfahren

Das Aufstellungsverfahren richtet sich nach § 35 Abs. 6 BauGB. Maßgeblich ist § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 und Satz 2 BauGB, wie bei den sog. „vereinfachten Verfahren“. *Verfahren*

Das Verfahren wird in der Regel durch einen Aufstellungsbeschluss förmlich eingeleitet. Der Beschluss wurde am 15.10.2024 durch die Gemeindevertretung gefasst. *Aufstellungsbeschluss*

Im Aufstellungsverfahren für eine Außenbereichssatzung sind die Öffentlichkeit sowie die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Daher ist ein einstufiges förmliches Verfahren erforderlich.

Eine Außenbereichssatzung bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde des Landkreises Spree-Neiße. *Rechtsverbindlichkeit*

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Satzung in Kraft.

### 1.2.3 Voraussetzungen

Die Teilprivilegierung, die von einer Außenbereichssatzung ausgeht, bezieht sich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB (zunächst nur) auf Vorhaben, „die Wohnzwecken dienen“. *Wohnzwecken dienende Vorhaben*

Diese Voraussetzung ist im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung erfüllt. Entsprechend den Planungszielen werden Verbesserungen für Vorhaben, die Wohnzwecken dienen, angestrebt. *Voraussetzung erfüllt*

Eine Außenbereichssatzung darf nur aufgestellt werden, wenn nachfolgende Voraussetzungen erfüllt sind: *Weitere Voraussetzungen*

- die im Außenbereich befindlichen Grundstücke oder Grundstücksteile müssen bebaut sein und dürfen nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein
- es muss sich bei den bebauten Grundstücksteilen um eine Wohnbebauung mit einigem Gewicht handeln.

Dabei geht es um die Abgrenzung zum unbebauten Außenbereich und den Schutz der landwirtschaftlichen Nutzfläche. *Landwirtschaftliche Prägung*

Der Begriff „Wohnbebauung“ beinhaltet neben den „normalen“ Wohnungen auch Wochenend- und Ferienwohnungen. Es geht um das Wohnen im weiteren Sinn. *Begriff Wohnbebauung*

Dabei muss es sich um einen Bereich handeln, in dem vorhandene Siedlungsansätze die Eigenart der näheren Umgebung prägen aber ohne, dass ein Bauzusammenhang begründet wird.

Diese Voraussetzungen, die vor allem dem Schutz der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Außenbereich dienen, sind auch im vorliegenden Fall erfüllt. *Voraussetzung erfüllt*

Die Grundstücke (bzw. Grundstücksteile) sind bebaut. Eine „landwirtschaftliche Prägung“ ist im Plangebiet nicht gegeben. Weder ist ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden, noch werden die Flächen wie in der Umgebung landwirtschaftlich genutzt.

Vielmehr handelt es sich um bebaute Flächen und Gartenland, die mit der Wohnnutzung verbunden sind bzw. dieser dienen.

Die vorhandene Wohnnutzung prägt zwar die Eigenart der näheren Umgebung, stellt aber eindeutig keinen Bebauungszusammenhang her. Andernfalls wären die Grundstücke dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen.

## 1.2.4 Sonstige Gebote

Zusätzlich gelten für das Aufstellen einer Außenbereichssatzung folgende Gebote, die von der Gemeinde bereits bei der Entscheidung zur Aufstellung zu prüfen sind: *sonstige Gebote*

- die Satzung muss mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (d. h. „Natura-2000-Gebiete“),
- oder keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der Planung ist also die „geordnete städtebauliche Entwicklung“ zu gewährleisten. *geordnete städtebauliche Entwicklung*

Mit diesem Begriff ist verbunden, dass ein Interessenausgleich zwischen den unterschiedlichen öffentlichen und den privaten Belangen im Rahmen der sachgerechten Abwägung gewährleistet ist, wie das generell bei allen anderen städtebaulichen Planungen erforderlich ist.

In diesem Kontext geht es insbesondere darum,

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu fördern,
- dass keine bodenrechtlichen Spannungen z. B. durch Immissionskonflikte entstehen oder verschärft werden,
- also eine gute verträgliche Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungen gewährleistet wird,
- die natürlichen Lebensgrundlagen und eine menschenwürdige Umwelt geschützt und entwickelt werden,
- dass das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt wird.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist im vorliegenden Fall gewährleistet. Einzelheiten sind im Punkt 4 der Begründung zusammengefasst. *geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet*

UVP-pflichtige Vorhaben sind im Gebiet nicht vorgesehen. Die Ziele der Planung orientieren auf die Fortentwicklung der Wohnnutzung. Auch ist der Standort den Auswirkungen von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht ausgesetzt. *UVP-pflichtige Vorhaben*

Natura-2000-Gebiete sind im Geltungsbereich und dem nahen Umfeld, nicht ausgewiesen. SPA-Gebiete bzw. FFH-Gebiete werden demnach nicht beeinträchtigt. *Natura-2000-Gebiete*

Störfallbetriebe werden weder angesiedelt noch rückt die Wohnnutzung an solche heran. *Störfallsicherheit*

Die sonstigen Gebote werden im vorliegenden Fall nicht verletzt. *Sonstige Gebote berücksichtigt*

Die Grundvoraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Geltungsbereich sind im vorliegenden Fall erfüllt. *Voraussetzungen erfüllt*

## 1.2.5 Wirkung einer Außenbereichssatzung

Grundstücke oder Grundstücksteile, die im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung liegen, gehören nach § 35 BauGB weiterhin zum Außenbereich. Die Zulässigkeit „sonstiger Vorhaben“ beurteilt sich weiterhin „im Einzelfall“ nach § 35 Abs. 2 BauGB. *Fläche bleibt Außenbereich*

Die in § 35 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB bezeichneten öffentlichen Belange können jedoch bei der Beurteilung von Baugesuchen für bestimmte Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht mehr entgegengehalten werden. Sie verlieren ihre Ausschlusswirkung mit der Rechtsverbindlichkeit der Satzung mit einer Ausnahme.

*Außer Kraft gesetzte  
entgegenstehende  
öffentliche Belange*

Dies ist bei Nr. 1 der Fall, wenn das Vorhaben „den Darstellungen des FNP über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspricht“.

In Nr. 7. Geht es darum, dass ein Vorhaben unzulässig ist, wenn es

- die Entstehung,
- Verfestigung
- oder Erweiterung

einer Splittersiedlung befürchten lässt“.

Mit der Außenbereichssatzung werden gem. Abs. 6 Satz 1 nur die Anstriche „Entstehung“ sowie „Verfestigung“ außer Kraft gesetzt.

Damit bleibt das „Befürchten einer Erweiterung“ einer Splittersiedlung weiterhin als einer Baugenehmigung entgegenstehender öffentlicher Belang, erhalten.

Auch alle anderen in § 35 Abs. 3 BauGB genannten öffentlichen Belange müssen daher weiterhin einem Außenbereichsvorhaben entgegengehalten werden, wenn „die Ausführung oder Benutzung“ des Vorhabens diese Belange beeinträchtigt.

Ein sonstiges Vorhaben im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung muss also weiterhin „außenbereichsverträglich“ sein, um zulässig zu sein.

Außerdem muss die Erschließung gesichert sein.

Die Vorhaben sollen flächensparend, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkend und den Außenbereich schonend ausgeführt werden.

*Flächensparende  
Bauweise*

Auf die Zulassung eines entsprechenden Vorhabens im Außenbereich besteht grundsätzlich ein Rechtsanspruch, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

*Rechtsanspruch auf  
Zulassung*

Die Satzung lässt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

*Abgrenzung*

In Abs. 4 geht es z.B. um den Bestandsschutz bestehender Gebäude oder die „Teilprivilegierung“ bestimmter Vorhaben.

zu § 35 Abs. 1 u. Abs. 4

Dies gilt auch für die Anwendung des § 35 Abs. 1 BauGB, der sich mit den privilegierten Vorhaben im Außenbereich befasst, da sich eine Außenbereichssatzung ausdrücklich nur auf Vorhaben im Sinne des Abs. 2 bezieht.

## 1.2.6 Regelungsoptionen

Die Außenbereichssatzung ist nach den Vorstellungen des Gesetzgebers zunächst für Vorhaben konzipiert, „die Wohnzwecken dienen“.

*Option  
kleinere Handwerks- und  
Gewerbebetriebe  
zulassungsfähig*

Nach Abs. 6 Satz 2 kann die Gemeinde eine solche Satzung auch auf Vorhaben ausdehnen, die „kleineren Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen“. Die Betonung liegt ausdrücklich auf „kleineren Betrieben“.

Andere Vorhabenarten (wie z.B. die Ansiedlung größerer Gewerbebetriebe, größerer Beherbergungsbetriebe, Gaststätten, ...) fallen grundsätzlich nicht in den Regelungsbereich einer Außenbereichssatzung.

Im Außenbereich soll die typische kleinteilige Bebauungsstruktur erhalten bleiben, was durch großflächige Baukörper nicht gewährleistet werden kann.

In den Genuss der Teilprivilegierung können nur Betriebe kommen, die auch in Wohngebieten zulässig sind bzw. angesiedelt werden können, also nur solche mit einem entsprechend geringen Störgrad.

Es darf kein unerwünschter diffuser Charakter durch Gewerbebetriebe entstehen, da mit einer Außenbereichssatzung vorrangig die Voraussetzungen für Vorhaben erleichtert werden sollen, die Wohnzwecken dienen.

Größeren oder erheblich störenden Betrieben stehen daher weiterhin öffentliche Belange, insbesondere die Befürchtung der „Verfestigung einer Splittersiedlung“ entgegen.

Der Gesetzgeber eröffnet der Gemeinde darüber hinaus (nach § 35 Abs. 6 Satz 3) die Möglichkeit, „nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben zu treffen“.

*Option  
nähere Bestimmungen  
über die Zulässigkeit*

Solche Konkretisierungen müssen sich jedoch auf das Planvorhaben beziehen und dürfen nur allgemein gehalten sein.

Bei der Anwendung dieser Option besteht keine Bindung an die BauNVO oder das BauGB.

Zulässig sind z.B. Festsetzungen wie:

- nur Beschränkung auf den Bestand,
- nur Erweiterung der Bebauung oder
- Zulassung nur bestimmter Neubautypen,
- Festsetzungen zum Maß der Nutzung,
- Festsetzungen zur überbaubaren Fläche,
- Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße,
- Festsetzungen zur Zahl und Größe der Wohnungen

und ähnliche bis hin zur Erschließung. Die Aufzählung ist nicht abschließend.

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Bindungen / Planungen

Nachfolgend werden Planungsbedingungen, die sich aus übergeordneten Aspekten für den Geltungsbereich ergeben können, geprüft.

*Bindende Vorgaben*

Solche sind, soweit sie z. B. auf Landes- oder Bundesrecht basieren, für die Gemeinde bindend.

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Wiesen- und Teichlandschaft Kolkwitz/Hänchen“.

*Schutzgebiete*

Vom Ordnungsgeber liegt eine Mitteilung / Stellungnahme vom 14.10.2025 vor. Die darin enthaltenen Hinweise sind im vorliegenden Planentwurf berücksichtigt.

Das festgesetzte Naturschutzgebiet (NSG) „Glinziger Teich- und Wiesengebiet“ liegt in einer Entfernung von ca. 20 m.

Das Flora-Fauna-Habitat (FFH) „Glinziger Teich- und Wiesengebiet“ grenzt direkt westlich an den Geltungsbereich an.

Sonstige Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht, einschließlich geschützter Biotope, sind voraussichtlich nicht betroffen.

*Schutzobjekte / Biotope*

Im Geltungsbereich befinden sich Bäume und Gehölze, die nach der Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern vom 27.04.2007, zuletzt geändert mit der 1. Verordnung am 14.07.2018 geschützt sind.

*Gehölzschutz*

Festgesetzte Überschwemmungs-, Hochwasser-, Wasserschutz- oder sonstige Schutzgebiete nach dem Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet (WW Cottbus II – Wasserfassung Ruben) befindet sich in ca. 1000 m Entfernung.

*Überschwemmung /  
Hochwasser /  
Trinkwasser*

Das Plangebiet liegt außerhalb von in der Denkmalliste eingetragenen Bodendenkmalen.

*Denkmale /  
Bodendenkmale*

Im Wirkraum des Geltungsbereichs befindet sich eine Altlastverdächtige Fläche/Altlastlagerung, welche gemäß § 29 (5) Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz im Altlastenkataster des Landkreises Spree-Neiße unter der Registriernummer: 0119710247 vermerkt ist.

*Altlasten*

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

Die relevanten Ziele der Raumordnung und der Regionalplanung sind bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung zu beachten; Grundsätze sind zu berücksichtigen. *Raumordnung  
Regionalplanung*

Für die Länder Berlin und Brandenburg definiert

- der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR),
- der Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und
- der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS 2006)

den raumordnerischen Rahmen für die Entwicklung der beiden Länder.

Folgende landesplanerischen Zielstellungen sind für die Satzung relevant:

- Die Gemeinde gehört zum weiteren Metropolenraum. Der Ortsteil Kolkwitz ist als grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.
- Siedlungsentwicklungen sollen auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.
- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Der Freiraum ist räumlich und in seiner Funktionalität zu sichern.

Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des in der Festlegungskarte festgesetzten Freiraumverbundsystems des LEP HR. *Freiraumverbundsystem  
LEP HR*

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Für diese Planungsregion sind aktuell folgende Planungen maßgeblich:

- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 26.08.1998
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 22.12.2021
- Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014

Aufstellungsbeschluss des sachlichen Teilregionalplanes "Windenergienutzung" vom 19.12.2022

Zum Entwurf in der Fassung vom April 2025 liegt eine Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 27.06.2025 vor. Belange der Raumordnung stehen der Aufstellung der Satzung nicht entgegen. Folgende Erläuterung hat die GL 5 gegeben:

*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).*

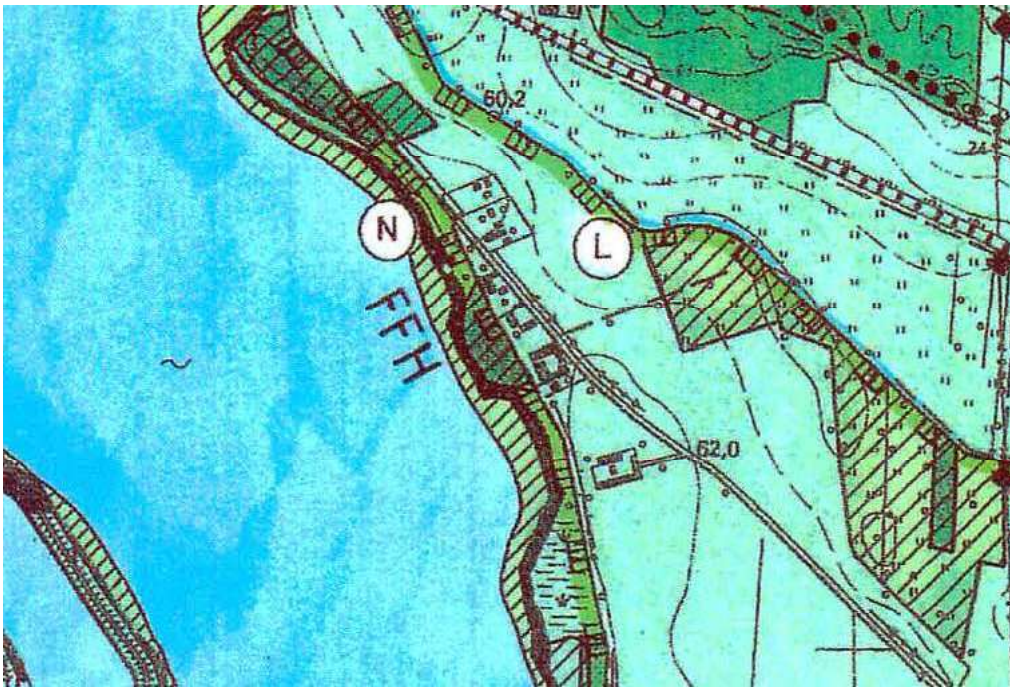
*Der beabsichtigten Außenbereichssatzung stehen Erfordernisse der Raumordnung dann nicht entgegen, wenn die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB gegeben ist.*

Regionalplanerische Zielstellungen sind für die Änderung der Satzung nicht relevant.

Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Nachbargemeinden*

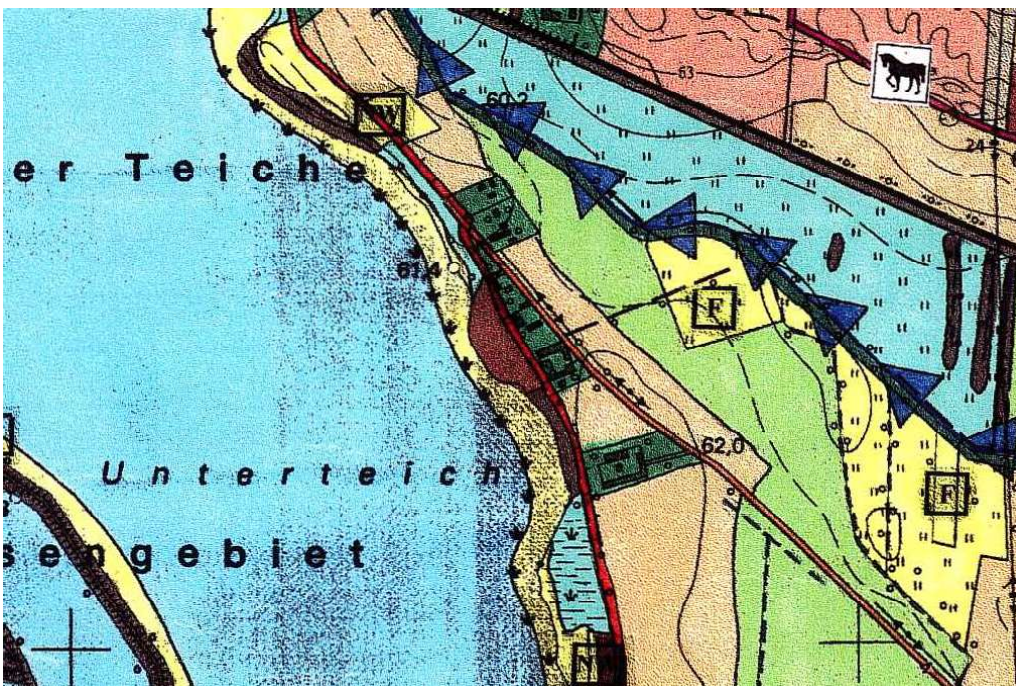
Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. *Flächennutzungsplan*

Im FNP sind bisher alle im Gemeindegebiet vorhandenen Siedlungssplitter nicht als Siedlungsfläche ausgewiesen. Das bedeutet aber nicht, dass die Planungsziele darauf orientiert sind, dass die jeweilige Nutzung aufgegeben und entsprechenden Grundstücke beseitigt werden sollen.



Auszug FNP

Ein Landschaftsplan liegt vor. Im Landschaftsplan sind die Flächen als „fakultatives Grünland“ und als Acker dargestellt. *Landschaftsplan*



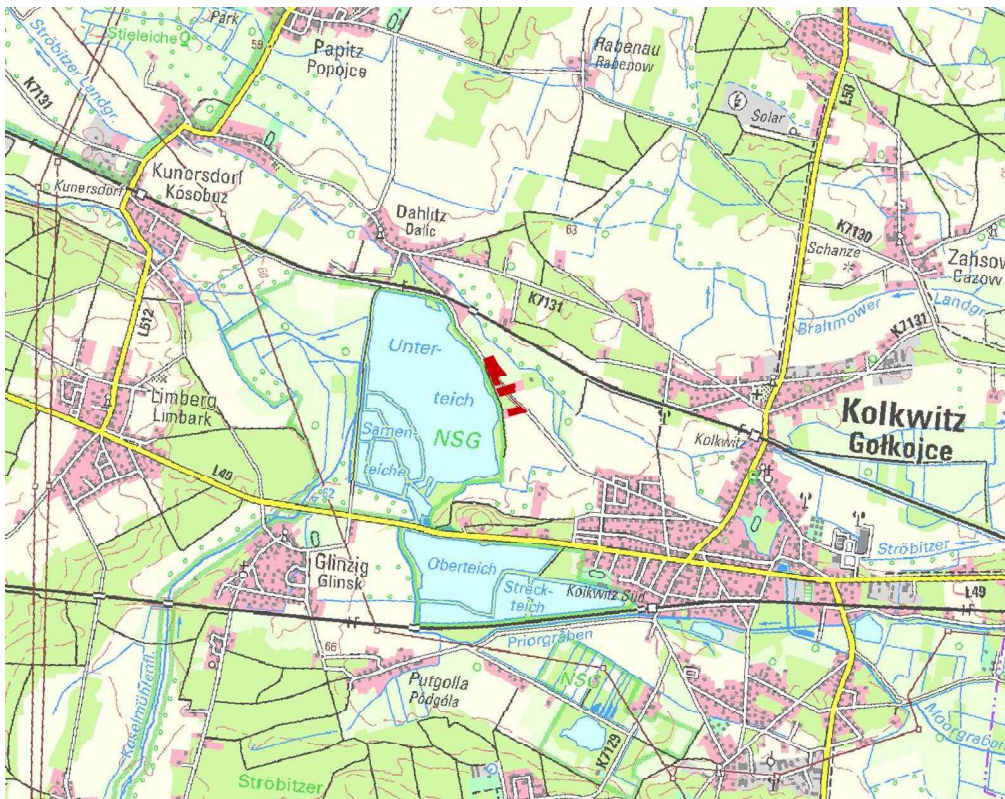
Sonstige Pläne, insbesondere solche des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, werden nicht berührt. *Sonstige Pläne*

Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, Maßnahmen der Wasserwirtschaft oder des Hochwasserschutzes sind im Gebiet nicht geplant.

## 2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich liegt westlich der Ortslage Kolkwitz und südlich von Dahltz am Ostufer des Glinziger Teiches.

*Lage im Raum*



*Übersicht  
Lage im Raum*

Das Gemeindegebiet liegt im Naturraum Spreewald in der Untereinheit Cottbuser Schwemmsandfächer.

*Naturräumliche  
Gliederung*

Das Umfeld des Geltungsbereiches wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Westen befindet sich eine Teichanlage der Peitzer Edelfisch GmbH. Ansonsten grenzen Ackerflächen und Dauergrünland an das Plangebiet an.

*Nutzung Umfeld*

Nördlich des Plangebietes verläuft eine Bahntrasse.



*Bestand Plangebiet*

Die Erschließung der Satzungsflächen erfolgt über die unmittelbar angrenzende August-Bebel-Straße.

*Verkehr*

Die Grundstücke sind stadttechnisch mit Strom, Trinkwasser und Medien für die Telekommunikation erschlossen. Glasfaser liegt nicht an.

*Stadttechnik prüfen!*

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt derzeit und auch zukünftig dezentral über örtliche Kleinkläranlagen.

Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden derzeit zu Wohnzwecken genutzt.

*Grundstücksnutzung*

Die Grundstücke grenzen sich durch die vorhandene Flächennutzung deutlich von den angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ab.

Die Hauptnutzungen konzentrieren sich entlang der Straße. Die Bebauungstiefe beträgt ca. 55 m, d.h. bis zu dieser Tiefe sind die Grundstücke teilweise mit Nebenanlagen bebaut. Die Hofstelle im Süden weicht davon ab. Hier liegt die Bebauungstiefe bei ca. 100 m.

*Bebauung*

Die Wohngebäude sind, wie die meisten im weiteren Umfeld, zweigeschossig mit steil geneigtem Dach.

*Maß der Nutzung*

Neben der Überbauung durch die Bestandsgebäude tragen auf den Grundstücken auch Wege, Garagen und sonstige Nebenanlagen und Gebäude zur überbauten bzw. versiegelten Grundstücksfläche bei. Die Grundflächenzahl (im Sinne des § 19 BauNVO) liegt im Mittel zwischen 0,15 und 0,25 (nur Haupt- und Nebengebäude berücksichtigt).

Die nicht überbauten Freiflächen werden überwiegend gärtnerisch, vorwiegend extensiv genutzt.

Der Ist-Zustand aus Umweltsicht wird schutzgutbezogen kurz zusammengefasst und bewertet.	<i>Umweltsituation</i>
Aus umweltfachlicher Sicht sind die Freiflächen der Grundstücke überwiegend als gärtnerisch gestaltete Freiflächen mit und ohne Bäumen und Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen sowie als Wohngebiet mit Einzelhausbebauung und Ziergärten / Obstbaumbestand einzustufen.	<i>Schutzgut Lebensraum, Tiere- und Pflanzen, Vielfalt</i>
Die Grundstücke fügen sich mit ihren relativ strukturreichen extensiv genutzten Gartenflächen und dem Gehölzbestand in die umgebende relativ strukturreiche Agrarlandschaft ein.	
Innerhalb und insbesondere an den Rändern des Plangebietes befinden sich Gehölzbestände, die als Lebens- und Rückzugsraum für gehölzgebundene Tiere dienen.	
Das Gebiet weist eine hohe Wertigkeit für das Schutzgut Lebensräume, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt auf.	
Der Boden ist Träger der Vegetation, Lebensraum für Organismen, Filter für Luft, Wasser und andere Stoffe, Wasserspeicher, Klimaelement und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.	<i>Schutzgut Boden / Fläche</i>
Im vorliegenden Fall sind diese Funktionen durch die Nutzung eingeschränkt.	
Andererseits werden die Freiflächen auf den Grundstücken überwiegend extensiv genutzt.	
Vorbelastungen bestehen durch den Menschen und seine Aktivitäten auf dem Gelände. Die Bodenflächen sind teilweise bebaut.	
Die Böden im Plangebiet sind von mittlerer Bedeutung für die Umwelt. Eine besondere Schutzwürdigkeit der anstehenden Böden ist nicht erkennbar.	
Angrenzend ist ein Oberflächengewässer vorhanden. Bei dem Gewässer handelt es sich um einen künstlich angelegten Teich (bauliche Anlage) zur Fischzucht.	<i>Schutzgut Wasser</i>
Das Gebiet hat eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser.	
Für den Menschen als „Schutzgut“ ist der Standort als Wohnumfeld und für die Erholung von Bedeutung. Letzteres betrifft sowohl die Nutzer des Geländes als auch die Erholungseignung der Landschaft insgesamt. Im Umfeld des Plangebietes verläuft ein touristisch genutzter Radweg.	<i>Schutzgut Mensch, Bevölkerung</i>
Vorbelastungen sind in Form von Lärmimmissionen durch die nahe gelegene Bahnstrecke anzunehmen.	
Aufgrund der Nutzung (Wohnfunktion) und der Belastung durch Verkehrslärm besitzt das Gebiet eine mittlere Wertigkeit für das Schutzgut Mensch.	
Bei der Betrachtung des Landschaftsbildes als Schutzgut werden neben der Erholungsfunktion die Kategorien Vielfalt, Eigenart und Schönheit betrachtet.	<i>Landschaft</i>
Das Plangebiet liegt in einem Landschaftsschutzgebiet.	
Der Landschaftsraum zeichnet sich durch vielfältige Vegetationsstrukturen und ein abwechslungsreiches Landschaftserleben aus. Die Splittersiedlung ist Teil dieser Kulturlandschaft.	
Der Landschaft ist ein mittlerer – hoher Wert zuzuschreiben.	
Das Klima ist ein wichtiger Umweltfaktor, der alle Schutzgüter betrifft. Luft ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Luftschadstoffe beeinträchtigen nahezu alle Schutzgüter.	<i>Luft / Klima</i>
Das Klima des Raumes wird maßgeblich durch die geographische Lage bestimmt. Im Einzelnen ergeben sich durch den Gehölzbestand Unterschiede zur umgebenden Offenlandschaft durch Verschattung und Reduzierung der Windgeschwindigkeit. Die Wasserflächen haben eine puffernde und regulierende Wirkung.	
Aufgrund der geringen Größe und des Fehlens von Immissionsorten im relevanten Umfeld kann das Gebiet nicht zu einer Entlastung beitragen.	
Das Gebiet besitzt keine wesentliche Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft.	

Schutzziel für Kultur- und Sachgüter ist die Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsteile von besonderer Eigenart. *Kultur- und Sachgüter*

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im vorliegenden Fall ist die Streusiedlung insgesamt als Sachgut zu bewerten.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besitzt das Gebiet unter Berücksichtigung der relativen Siedlungsgröße eine mittlere Wertigkeit.

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. *Wechselwirkungen  
Wirkungsgefüge*

Die Flächen im Geltungsbereich sind keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt. *Keine schädlichen  
Umwelteinwirkungen*

Dementsprechend sind die Wechselwirkungen (Wirkungsgefüge) zwischen den Schutzgütern von mittlerer bis hoher Umweltrelevanz.

## 3 Außenbereichssatzung

### 3.1 Festsetzungen

In den Geltungsbereich aufgenommen werden folgende Flurstücke der Gemarkung Kolkwitz der Flur 1: 253/2, 263/4, 263/6, 263/8, 263/10 (tw), 263/11 (tw), 263/14, 266, 267/5, 267/7, 267/8, 267/9, 267/10, 267/12, 267/13, 267/14, 268, 512, 591 (tw), 592, 600 (tw), 785 (tw), 786 (tw), 787 (tw), und 823. *Geltungsbereich*

**§ 1 Die Satzung gilt für den Bereich der Gemeinde, der in der Planzeichnung, die Bestandteil dieser Satzung ist, festgesetzt ist.** *Festsetzung*

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich weitgehend an den vorhandenen Flurstücksgrenzen.

Im Bereich des Flurstücks 786 folgt der Geltungsbereich den Gebäuden der Hofstelle um 3,0 m versetzt, um zu gewährleisten, dass der so genannte „bauakzessorische Grundstücksbereich“ innerhalb der Satzungsgränze liegt.

Die rückwärtige Abgrenzung im Bereich des Flurstücks 263/11 folgt im Abstand von 3,0 m zum Nebengebäude und verläuft dann lotrecht auf die Flurstücksabgrenzung. Das Flurstück 263/11 ist in der Tiefe mit Nebengebäuden bebaut. Planungsziel der Gemeinde ist es, die Hauptnutzungen und auch die Nebenanlagen im straßenbegleitenden Grundstücksbereich bis zu einer Tiefe von maximal ca. 60 m zu konzentrieren und den Außenbereich von weiterer Bebauung freizuhalten. Der Bestandsschutz bleibt von der Festsetzung unberührt.

Als Grundlage für die Kartendarstellung der Satzung dient ein Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster, Stand Dezember 2024. *Kartengrundlage*

Quelle der Luftbilder und der Liegenschaftskarte ist das Landesamt für Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg. (© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; (<https://geobasis-bb.de/lgb/de/>))

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB treten im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung für bestimmte Vorhaben Erleichterungen bei der Genehmigung ein. *Nutzungsregelungen*

Öffentliche Belange, die sonst einem auf der Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB beantragten Vorhaben entgegengehalten werden müssten, sind im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung nicht maßgeblich.

Dies wird in der Satzung wie folgt klargestellt.

**§2 Für den Geltungsbereich der Satzung wird bestimmt, dass Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und / oder Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.** *Festsetzung*

Die mit einer Außenbereichssatzung verbundenen Erleichterungen sind vom Gesetzgeber zunächst für Vorhaben vorgesehen, die Wohnzwecken dienen. *kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe*

Nach Abs. 6 Satz 2 BauGB kann die planende Gemeinde die Regelungen auch auf Vorhaben ausdehnen, die „kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen“.

Von dieser Möglichkeit der Erweiterung des sachlichen Geltungsbereichs macht die Gemeinde entsprechend den Planungszielen folgerichtig Gebrauch.

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sollen neben Wohnungen auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zugelassen werden können.

Der Begriff „Wohnen“ beziehungsweise „Wohnen“ im planungsrechtlichen Sinne bezeichnet eine auf gewisse Dauer angelegte, selbstbestimmte häusliche Lebensführung in einer baulichen Anlage. Danach wohnt jemand, wenn er sich dort freiwillig und auf eigene Verantwortung häuslich niederlässt, unabhängig davon, ob es sich um den Haupt- oder Nebenwohnsitz handelt.

Ferienwohnungen werden von der Rechtsprechung nicht als „Wohnen“ im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verstanden. Das entscheidende Merkmal des „Wohnen“ ist die Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die eigene Gestaltung des häuslichen Lebensalltags. Ferienwohnungen hingegen werden nur zeitweise von ständig wechselnden Gästen genutzt, häufig zur Einnahmeerzielung, was diesen Charakter gerade ausschließt. Die Fremdenbeherbergung, also auch das Ferienwohnungs wird daher als gewerbliche Nutzung eingestuft (§13a BauNVO).

Handwerksbetriebe sind grundsätzlich eine Unterart der Gewerbebetriebe. Welche Tätigkeiten als „handwerklich“ anzusehen sind, ist in der Handwerksordnung geregelt.

Der Begriff „Kleinbetrieb“ wird unter Punkt 1.2.6 dieser Begründung erläutert.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und/oder Gewerbebetrieben dienen, widerspricht somit im Geltungsbereich der Satzung nicht (mehr) dem öffentlichen Belang „fehlende Bauflächendarstellung im FNP“.

Eine „Erweiterung einer Splittersiedlung“ als weiterhin entgegenstehender öffentlicher Belang ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Auf den Grundstücken sind teilweise Bereiche mit einem relevanten Bestand an Feldgehölzen und Bäumen vorhanden. Diese sind als solche zu erhalten. Dies setzt voraus, dass dort keine Bebauung oder sonstige Flächenversiegelung zulässig ist, eine gesonderte Festsetzung erfolgt jedoch nicht. *Flurgehölze*

Der Erhalt wertvoller Einzelbäume ist bereits auf der Grundlage der geltenden Baumschutzsatzung gesichert. Regelungen hierzu sind in der Außenbereichssatzung nicht erforderlich. *Erhalt wertvolle Einzelbäume*

Die Prüfung, ob Einzelbäume oder Gehölze für die Realisierung von Vorhaben gefällt werden können, wird auf die nachfolgende Planungsebene verlagert. Dies betrifft insbesondere eine mögliche Neubebauung des Grundstücks Flurstück 824.

Gemäß § 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB sind Vorhaben im Geltungsbereich flächensparend und den Außenbereich schonend durchzuführen. Versiegelungen, Eingriffe in Natur und Landschaft etc. dürfen daher nur im notwendigen Umfang vorgenommen werden.

Eine Grundfläche wird in der Außenbereichssatzung nicht festgesetzt. Abstimmungen über die Erforderlichkeit sind im Zuge der Realisierung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Bauaufsichtsbehörde zu führen. *Grundfläche*

Die vorhandene Bebauung im Satzungsgebiet sowie in der Umgebung weist in der Regel maximal zwei Vollgeschosse auf. Dieser Grundsatz soll beibehalten werden. Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit für eine abweichende Höhenfestsetzung. *Kein Regelungsbedarf Höhe*

Der Einzelnachweis der vertraglichen Umsetzung des jeweiligen Vorhabens ist im Rahmen der Vorhabenplanung zu führen.

## 3.2 Hinweise / Kennzeichnungen / nachrichtliche Übernahme

Die Hinweise bzw. Anmerkungen verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die insbesondere bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können nicht abschließend sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, die einschlägigen Vorschriften bei der Bauplanung zu ermitteln und zu beachten.

Im Wirkraum des Geltungsbereichs befindet sich eine Altlastverdächtige Fläche/Alttablagerung, welche gemäß § 29 (5) Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz im Altlastenkataster des Landkreises Spree-Neiße unter der Registriernummer: 0119710247 vermerkt ist. *Altlasten*

Es handelt sich bei Registriernummer 0119710247 um die Flächen der „Glinziger Unterteich Müllkippe“, die eine **Altlastverdächtige Fläche/Alttablagerung** gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz darstellt. Die **Fläche** wird **mit einem Symbol** in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Auf die Anwendung der §§ 13 ff Bundesnaturschutzgesetz zur Eingriffsregelung im Rahmen der Vorhabenplanung wird hingewiesen. *Naturschutz*

Bei Vorhaben sind auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten.

Aufgrund der Bestandssituation sind bei der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht auszuschließen. Es wird daher auf die einschlägigen Vorschriften hingewiesen.

**Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.** *Hinweis  
Artenschutz*

Unter den Begriff „Baumaßnahmen“ fallen neben der eigentlichen Maßnahme, z.B. der Errichtung von Gebäuden, auch bauvorbereitende Maßnahmen wie Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung, Gebäudeabriss o.ä. auf den Flächen im Plangebiet oder in der Umgebung im Sinne des § 29 BauGB.

Vor dem Abriss von Gebäuden ist zu prüfen, ob sich in oder an den Gebäuden geschützte Arten oder deren Nist- oder Schlafplätze befinden (z. B. Schwalben, Mauersegler, Fledermäuse). Ist dies der Fall, ist die Untere Naturschutzbehörde wegen möglicher Ersatzmaßnahmen zu kontaktieren.

Als Vermeidungsmaßnahme hat sich insbesondere die so genannte „Bauzeitenregelung“ in Verbindung mit einer - bezogen auf die Vorhabenrealisierung - zeitnahen Erfassung des relevanten Bestandes bewährt. *Bauzeitenregelung*

So können Verstöße gegen Zugriffsverbote, z.B. bei Vögeln, in vielen Fällen vermieden werden, indem bauvorbereitende Maßnahmen außerhalb der Brutzeiten der betroffenen Arten durchgeführt werden.

Im Geltungsbereich befinden sich Bäume, Gehölze und sonstige Schutzobjekte, die unter die Baumschutzsatzung des Landkreises fallen. *Nachrichtliche  
Übernahme Gehölzschutz*

**Bei Vorhaben ist die Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern zu beachten.** *Hinweis  
Gehölzschutz*

Unabhängig davon wird auf die Verbote des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG hingewiesen, die generell für Eingriffe in Gehölzbestände in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres gelten. Sollte die Beseitigung von landschafts- oder ortsbildprägenden Bäumen erforderlich werden, ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu beteiligen. *Sonstige Eingriffe in  
Gehölze*

Die zu erhaltenden Gehölze sind während der Bautätigkeiten durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß den einschlägigen Vorschriften und Regelwerken (nach DIN 18920, RAS-LP-4 sowie ZTV-Baumpflege) zu sichern.

Der Kronentraufbereich zuzüglich eines Radius von 1,5 m darf außerhalb vorhandener Zufahrten / Wege / Straßen nicht befahren, nicht für Aufschüttungen oder Abgrabungen und nicht als (Zwischen-)Lagerfläche genutzt werden.

## 4 Auswirkungen

Nachfolgend wird geprüft, welche Spielräume sich im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung unter Berücksichtigung der in § 35 Abs. 3 BauGB aufgeführten öffentlichen Belange unter den konkreten Umständen im Geltungsbereich allgemein bzw. für die Vorhabenplanung ergeben.

*Öffentliche Belange beachtet*

Wie eingangs dargestellt, dürfen im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung beantragte Vorhaben die in § 35 Abs. 3 BauGB genannten öffentlichen Belange nicht beeinträchtigen, um genehmigungsfähig zu sein.

Es entfallen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung als entgegenstehender Aspekte nur die Belange

- Widerspruch zur Darstellung im FNP als Wald oder Fläche für die Landwirtschaft
- die Befürchtung der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung

Festsetzungen eines Landschaftsplanes oder anderer Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechtes liegen nicht vor. Im Landschaftsplan sind die Flächen als fakultatives Grünland dargestellt. Die Gemeinde stellt derzeit einen neuen Flächennutzungsplan und einen neuen Landschaftsplan auf. Die Splittersiedlung wird darin entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde berücksichtigt.

*Prüfung Außenbereichs-verträglichkeit*

Vorhaben, die schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen können, können nicht Gegenstand eines Bauantrages sein, da die Erleichterungen vorrangig für Wohnvorhaben gelten. Auch von kleinen Gewerbe- und Handwerksbetrieben gehen in der Regel keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus.

*Keine schädliche Umwelteinwirkungen*

Das Plangebiet ist nach den vorliegenden Erkenntnissen ebenfalls keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt.

Unwirtschaftliche Aufwendungen

- für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen,
- für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung,
- für die Sicherheit oder Gesundheit
- oder für sonstige Aufgaben

*Keine unwirtschaftlichen Aufwendungen*

sind für Vorhaben auf den Grundstücken im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

Die Grundstücke sind bereits vollständig erschlossen.

Konkrete Vorhaben dürfen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert nicht beeinträchtigen und das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.

*Natur- und Landschaft nicht beeinträchtigt*

Diese Anforderungen werden unter Beachtung der besonderen Bestimmungen der Satzung eingehalten.

Der Verordnungsgeber des Landschaftsschutzgebietes wurde im LSG Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Erlass zur Zuständigkeit bei Bauleitplanung in Landschaftsschutzgebieten des MLUL vom 22.09.2017 ist bei Außenbereichssatzungen nach BauGB nicht anzuwenden ist.

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

Eine Zustimmung vom Ordnungsgeber ist nicht erforderlich. Die Zuständigen Genehmigungsbehörden prüfen konkrete Vorhaben im Zuge der Vorhabenzulassung.

Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur werden nicht beeinträchtigt, da landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht betroffen sind.

*Landwirtschaft nicht beeinträchtigt*

Maßnahmen der Wasserwirtschaft oder des Hochwasserschutzes sind ebenfalls nicht gefährdet. Solche sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorgesehen.

*Wasserwirtschaft  
Hochwasserschutz*

Die Befürchtung der „Entstehung oder Verfestigung“ einer Splittersiedlung wird durch die Satzung als entgegenstehender Belang auch für die Zukunft ausgeschlossen.

*Keine Erweiterung  
Splittersiedlung*

Dagegen bleibt die „Besorgnis der Erweiterung einer Splittersiedlung“ als solche bestehen.

Im vorliegenden Fall kommt es im Geltungsbereich nicht zu einer Erweiterung der bestehenden Splittersiedlung, da Flächen für die Landwirtschaft nicht beeinträchtigt werden.

Alle möglichen Veränderungen finden innerhalb der bereits bebauten Grundstücke statt.

Eine unzulässige „Erweiterung“ würde eine räumliche Ausdehnung der Baugrundstücke zu Lasten der landwirtschaftlichen Nutzfläche voraussetzen. Die zulässige begrenzte Nutzungsänderung auf den bestehenden Grundstücken stellt hingegen keine Erweiterung dar.

Die Vorhaben sollen flächensparend, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkend und den Außenbereich schonend durchgeführt werden.

*Flächensparende  
Bauweise*

Dies wird im vorliegenden Fall dadurch gewährleistet, dass die Satzung eine Bebauung nur auf bereits vorbelasteten Flächen vereinfacht.

Unabhängig von den hier erörterten öffentlichen Belangen können im Einzelfall im Rahmen der Vorhabenrealisierung weitere Belange Bedeutung erlangen.

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

*Erschließung*

Der planungsrechtliche Begriff der „Erschließung“ beschreibt den Anschluss des Grundstücks an die Infrastruktur.

Dabei geht es um

- die wegemäßige Anbindung,
- die Versorgung mit Strom und Wasser, einschließlich Löschwasser,
- und die Abwasserbeseitigung

soweit sich nach den Auswirkungen und Bedürfnissen des jeweiligen konkreten Vorhabens entsprechende Anforderungen ergeben.

Im vorliegenden Fall ist die verkehrliche Erschließung der Grundstücke durch die Lage an einer öffentlichen Straße gesichert.

*Erschließung gesichert*

Dies betrifft auch die stadttechnischen Medien, die bereits in der erforderlichen Qualität vorhanden sind.

## 5 Anhang

### 5.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist. *BauGB*
- 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. *BauNVO*
- 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. *BNatSchG*

### 5.2 Verfahrensübersicht

- Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Kolkwitz hat mit Beschluss vom 15.10.2024 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen. *Aufstellungsbeschluss*
- Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom April 2025 wurde am 02.06.2025 den betroffenen Behörden und TöB zur Stellungnahme übergeben. *1. TöB-Beteiligung*
- In der Zeit vom 02.06.2025 bis zum 04.07.2025 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf in der Fassung vom April 2025. *1. Beteiligung Öffentlichkeit*
- Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom Oktober 2025 wurde am ..... den betroffenen Behörden und TöB zur Stellungnahme übergeben. *2. TÖB-Beteiligung*
- In der Zeit vom ..... bis zum ..... erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf in der Fassung vom Oktober 2025. *2. Beteiligung Öffentlichkeit*
- Die Gemeindevertreterversammlung hat am ..... in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und den Satzungsbeschluss für die Außenbereichssatzung in der Fassung vom ..... gefasst. *Abwägungs- und Satzungsbeschluss*
- Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt. *Ausfertigung*
- Der Beschluss der Gemeindevertretung über die Außenbereichssatzung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten. *Bekanntmachung*