



Gemeinde Kolkwitz/Gołkojce

OT Glinzig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Hofbrennerei Zubiks, Außenstelle Glinzig“

Entwurf der Begründung
zur formellen Beteiligung

Bearbeitungsstand: 31. Januar 2025



IMPRESSUM

Plangeber

Gemeinde Kolkwitz

Fachbereich Bauverwaltung
Berliner Straße 19,
03099 Kolkwitz

Vorhabenträgerin

Familie Zubiks

Zur Koselmühle 62
03099 Kolkwitz

Planverfasser

kollektiv stadtsucht GmbH

Rudolf-Breitscheid-Straße 72
03046 Cottbus
Tel.: 0355 - 75 21 66 11

E-Mail: info@kollektiv-stadtsucht.com

Bearbeitung:

Lucas Opitz
Rebar Salahaddin
Hanna Zeißig

Umweltbericht/

Artenschutzfachbeitrag

AKANTHOS Garten- & Landschaft

Laasower Dorfstraße 30
03226 Vetschau/Spreewald
Tel.: 035436 4367
E-Mail: la.s.richter@googlemail.com

Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) Susanne Richter

**Vorhaben- und
Erschließungsplan**

Dipl.-Ing. Uwe Müller

mb Ingenieurgesellschaft
Marienstraße 21
03046 Cottbus

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hofbrennerei Zubiks, Außenstelle Glinzig“
der Gemeinde Kolkwitz/Gołkojce - ENTWURF

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Teil A Planzeichnung
- Teil B Textliche Festsetzungen

Beigefügt sind dem Bebauungsplan:

- Begründung
- Umweltbericht mit integrierter Artenschutzbetrachtung
- Vorhaben- und Erschließungsplan

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsgegenstand.....	5
1.1. Zweck und Ziel der Planung.....	5
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2. Ausgangssituation.....	8
2.1. Räumliche Lage	8
2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	9
2.3. Bebauung und Nutzung	11
2.4. Erschließung	11
2.5. Ver- und Entsorgung	14
2.6. Topographie	18
2.7. Natur, Umwelt, Hochwasserschutz.....	18
2.8. Geologie und Bergbau	18
2.9. Altlasten und Kampfmittel	19
2.10. Denkmalschutz	20
2.11. Emissionen	20
2.12. Forst	21
3. Planungsbindungen	23
3.1. Raumordnung und Landesplanung	23
3.2. Flächennutzungsplanung	24
3.3. Lärmaktionsplan der Gemeinde Kolkwitz	26
3.4. Kreisentwicklungskonzept	26
4. Planungskonzept	28
5. Bauplanerische Festsetzungen	31
5.1. Art der baulichen Nutzung.....	31
5.2. Maß der baulichen Nutzung.....	32
5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	33
5.4. Flächen für die Landwirtschaft.....	34
5.5. Verkehrsflächen.....	34
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	35
6.1. Dächer.....	35
7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	36
7.1. Passiver Lärmschutz.....	36
8. Grünordnerische Festsetzungen	37
9. Hinweise	39
10. Flächenbilanz	44
11. Umweltbericht mit Artenschutzfachbeitrag	44
12. Auswirkungen des Bebauungsplans	44
13. Finanzielle Auswirkungen	45
14. Verfahren.....	45
15. Rechtsgrundlagen	46
16. Quellen.....	48

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1. Zweck und Ziel der Planung

1. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Errichtung der Außenstelle Glinzig der Hofbrennerei Zubiks. Der Landwirtschaftsbetrieb Zubiks ist auf Obstbau mit eigener Hofbrennerei spezialisiert. Es handelt sich damit um Landwirtschaft im Sinne des § 201 BauGB. Die Planung sieht die Erweiterung der bereits vorhandenen Obstanbaufläche, die Schaffung von Sozial- und Aufenthaltsräumen für Saisonarbeiter, die Schaffung von Lager- und Verarbeitungsräumen für erzeugte Produkte, die Schaffung von Unterstell- und Abstellflächen für Technik, die Schaffung und Erweiterung von Flächen für die Vermarktung erzeugter Produkte und die Erweiterung von Flächen für die Wohnnutzung am Standort vor.
2. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hofbrennerei Zubiks, Außenstelle Glinzig“ leisten die Vorhabenträgerin und die Gemeinde Kolkwitz/Gołkojce einen Beitrag zur Sicherung der Hofnachfolge und des Bestands des landwirtschaftlichen Betriebs Zubiks in der Gemeinde. Hierfür sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

3. Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.
4. Mit dem Planverfahren soll auch der Nachweis erbracht werden, dass mit der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes den Anforderungen des § 1 Abs. 5 und des § 1a BauGB umfassend Rechnung getragen wird. Geeignete Festsetzungen sollen Art und Maß der künftigen baulichen Nutzung verbindlich regeln und eine dem Umfeld angepasste, geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.
5. Der Geltungsbereich des Planvorhabens befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Vorhaben sind dort nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es sich um ein privilegiertes Vorhaben gemäß § 30 Abs. 1 BauGB handelt. Für alle nicht privilegierten Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

6. Die Gemeinde Kolkwitz ist landwirtschaftlich geprägt. So gibt es einige ortsansässige Landwirtschaftsbetriebe. Dazu zählt auch der Landwirtschaftsbetrieb Zubiks im Ortsteil Kundersdorf, der unter anderem auf Obstanbau- und Verarbeitung spezialisiert ist. Aufgrund des gestiegenen Flächenbedarfs für den Betrieb der Hofbrennerei ist die Erweiterung der Obstanbauflächen sowie die Schaffung von Betriebsgebäuden erforderlich, um den Bestand und die Entwicklung des Landwirtschaftsbetriebs zu sichern.
7. Die Erweiterung ist auf Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers vorgesehen. Diese werden derzeit zu Wohnzwecken sowie zum Obstanbau genutzt. Im Zuge der Errichtung der Außenstelle der Hofbrennerei sollen die bestehenden Nebengebäude im Plangebiet zu Betriebsgebäuden umgebaut und entwickelt werden. Weiterhin soll das radtouristische Potenzial des Standorts genutzt und durch die Möglichkeit des Verkaufs erzeugter Produkte verstärkt werden.
8. Mit dem Bebauungsplan wird darüber hinaus eine Wohnnutzung, die den Anforderungen an moderne Wohnverhältnisse gerecht wird, gesichert. Das seit über 120 Jahren bebaute Grundstück entspricht diesem Standard nicht mehr. Eine Bauvoranfrage des Vorhabenträgers beim Landkreis Spree-Neiße zur Erwirkung einer Baugenehmigung für die Erweiterung des Wohnhauses wurde abgelehnt, da es sich nicht um einen gleichartigen Ersatzneubau gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB und damit nicht um ein privilegiertes Vorhaben handelt.
9. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Mit seiner Aufstellung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung des landwirtschaftlichen-, touristischen- und Wohnpotenzials in der Gemeinde Kolkwitz geschaffen. Es wird ein Baugebiet „Hofbrennerei“ mit dazugehörigen Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.
10. Der Bestand des Landwirtschaftsbetriebs in der Gemeinde Kolkwitz durch die Erweiterung der Betriebsflächen im Plangebiet, die Schaffung moderner Wohnvoraussetzungen sowie die Nutzung von Synergien des Radtourismus tragen zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde bei. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird dem § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Rechnung getragen.

11. Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen erarbeitet. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB.
12. Da ein konkretes Vorhaben vorliegt, wird der Bauleitplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Dabei handelt es sich um eine Sonderform des Bebauungsplans. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen, die in einem mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan festgehalten sind. Dieser ist Bestandteil und Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und mit diesem auszulegen (vgl. § 12 Abs. 3 BauGB). Gleichwohl verpflichtet er sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Rahmen eines Durchführungsvertrags. Der Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen.
13. Gemäß § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kolkwitz/Gołkojce wird derzeit fortgeschrieben und die Teilfläche entsprechend der zukünftigen Flächenausweisungen des Plangebiets im Bebauungsplan geändert. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Landwirtschafts- und Waldfläche dargestellt. Da zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans noch kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit der entsprechenden Änderung vorliegt, bedarf der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.
14. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hofbrennerei Zubiks, Außenstelle Glinzig“ der Gemeinde Kolkwitz/Gołkojce wurde am 12.09.2023 gefasst.

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Räumliche Lage

1. Die Gemeinde Kolkwitz/Gołkojce befindet sich im Südosten des Bundeslands Brandenburg im Landkreis Spree-Neiße. Nördlich an die Gemeinde grenzt die Gemeinde Burg (Spreewald), östlich die kreisfreie Stadt Cottbus, südlich die Gemeinde Drebkau und westlich die Gemeinde Vetschau/Spreewald. Zu der Gemeinde gehören 17 Ortsteile, in denen insgesamt circa 9.300 Einwohner*innen (Stand 12.2022, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg) leben.

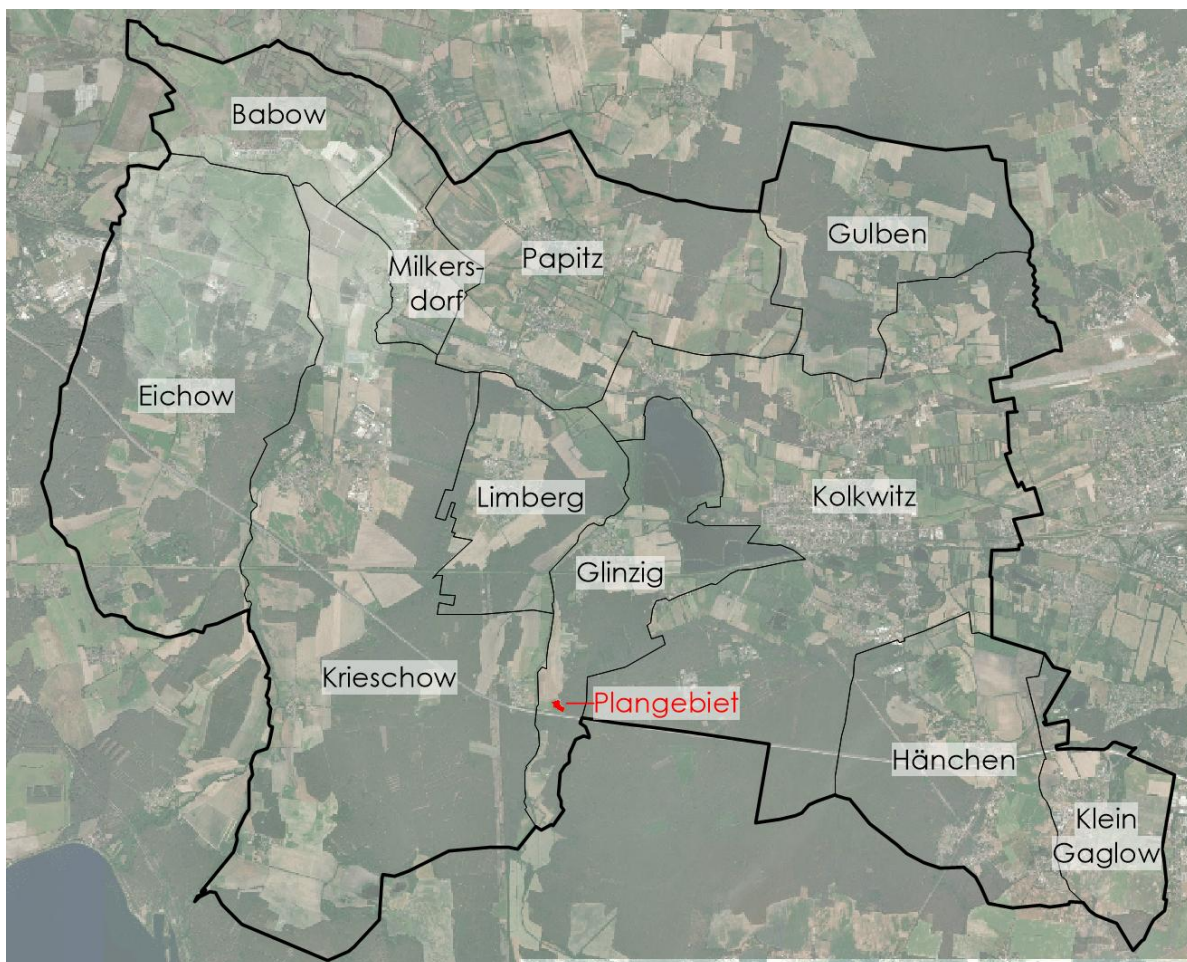


Abbildung 1: Lage des Plangebiets in der Gemeinde Kolkwitz

2. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Glinzig, der knapp 700 Einwohner*innen zählt. Er liegt im südlichen Bereich der Gemeinde (vgl. Abbildung 1). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im südlichen Bereich des Ortsteils, circa 100 m nördlich der

Autobahn A15. Das Zentrum der Gemeinde Kolkwitz/Gołkojce ist circa 4 km Luftlinie entfernt.

3. Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt von extensiv landwirtschaftlich sowie im Osten von forstwirtschaftlich genutzten Flächen (vgl. Abbildung 2). Die nächstgelegene Bebauung befindet sich circa 280 m nördlich. Dabei handelt es sich um einen Dreiseithof sowie Gartenflächen mit vereinzeltem Gebäudebestand. Der Hauptort Glinzig befindet sich circa 450 m nordwestlich des Plangebiets. Es handelt sich um ein Straßendorf mit historischen Hofstrukturen, als auch Einfamilienhausbebauung.



Abbildung 2: Räumliche Einordnung des Geltungsbereichs

2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

4. Das Plangebiet befindet sich in der Flur 2 der Gemarkung Glinzig. Es wird im Norden durch die Flurstücke 109 und 29/3 begrenzt, im Osten durch die Flurstücke 30, 34/1 und

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hofbrennerei Zubiks, Außenstelle Glinzig“
der Gemeinde Kolkwitz/Gołkojce - ENTWURF

35/1, im Süden durch das Flurstück 80 sowie im Westen durch die Flurstücke 66 und 70/2.

5. Der Geltungsbereich wurde von der Gemeindevertretersitzung mit Beschluss vom 28.05.2024 geändert und um Teilflächen des Flurstücks 31 ergänzt. Der Geltungsbereich umfasst damit eine Fläche von circa 1,15²ha und beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Glinzig (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**):

Flur 2: flw. 31, 32, 33, 34/2 und 35/2

6. Alle Flurstücke befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

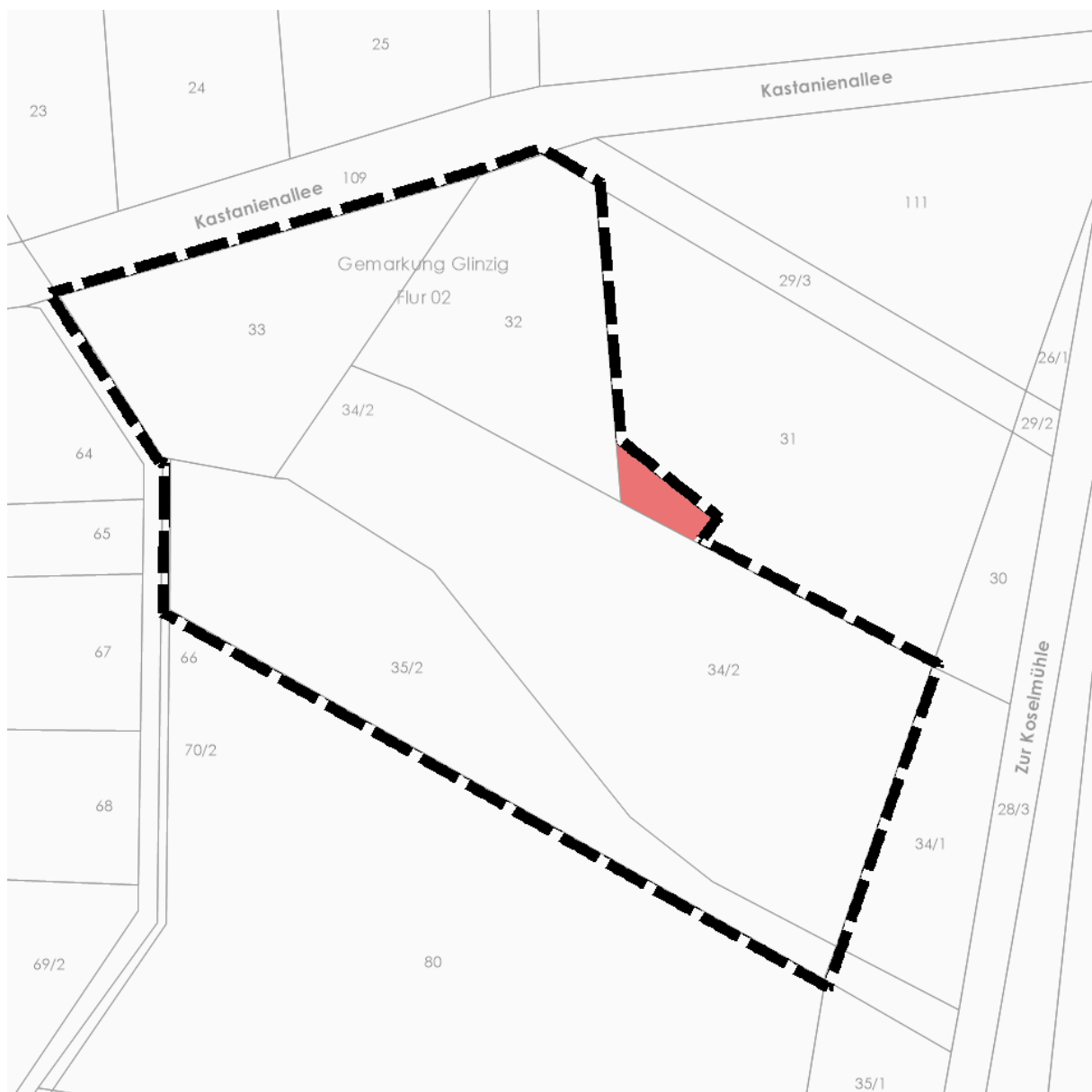


Abbildung 3: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans inkl. Änderungsbereich

2.3. Bebauung und Nutzung

7. Das Plangebiet wird derzeit bereits zu Wohnzwecken als auch landwirtschaftlich genutzt.
8. Auf dem Flurstück 34/2 befinden sich drei Gebäude. Das Plangebiet ist bereits seit mindestens 120 Jahren bebaut und landwirtschaftlich genutzt. Das Hauptgebäude wird als Wohngebäude genutzt. Die Nebengebäude werden derzeit als Garage sowie Abstellfläche genutzt.
9. Die Erschließung erfolgt von der Kastanienallee kommend über das Flurstück 32.
10. Die Flurstücke 31 (tlw.), 33, 34/2 und 35/2 werden vereinzelt bereits landwirtschaftlich als Anbaufläche für Obstbäume genutzt.
11. Grundsätzlich weist das Plangebiet, aufgrund der momentanen Nutzung, einen geringen Versiegelungsgrad auf.

2.4. Erschließung

12. Das Gebiet grenzt mit den Flurstücken 32 und 33 an die Kastanienallee an, welche Richtung Westen in den Ortsteil Kackrow führt und im Osten in der Straße Zur Koselmühle mündet. Diese führt in den Hauptort Kolkwitz bzw. zur gleichnamigen Koselmühle.
13. Ein Fuß- und Radweg ist entlang der Kastanienallee nicht vorhanden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in 700 m Entfernung.
14. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden (Kastanienallee) über die Flurstücke 109 und 29/3, die sich in kommunalem Eigentum befinden und die Erschließung des Baugebiets weiterführend über eine Zufahrt auf dem Flurstück 32.

Autobahn

15. Circa 100 m südlich des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn A15 (Dreieck Spreewald – Forst). Die nächstgelegene Anschlussstelle ist Cottbus-West.

16. Bauliche Anlagen, auch bauordnungsrechtlich verfahrensfreie Vorhaben, die innerhalb der Anbaubeschränkungszone (in einer Entfernung von bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn) errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. Abs. 5 FStrG der Genehmigung durch das Fernstraßen-Bundesamt (FBA).
17. Die Baugrenzen im vorliegenden Bebauungsplan befinden sich circa 110 m von der Autobahn A15 entfernt und damit außerhalb der Anbaubeschränkungszone (vgl. Abbildung 4). Bauliche Anlagen innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft, und damit innerhalb der Anbaubeschränkungszone, werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Eine Genehmigung durch das Fernstraßen-Bundesamt (FBA) ist für das Vorhaben demnach nicht erforderlich.



Abbildung 4: Lage des Plangebiets innerhalb der Anbaubeschränkungszone der Autobahn 15

18. Durch den Betrieb der Hofbrennerei und den dazugehörigen technischen Einrichtungen dürfen gemäß Stellungnahme der Autobahn GmbH vom 21.08.2024 keine Emissionen ausgehen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 15 gefährden.
19. Die Errichtung von Anlagen der Außenwerbung bedarf der straßenverkehrsrechtlichen Genehmigung durch das Fernstraßen-Bundesamt (FBA). Werbeanlagen, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Verkehrssicherheit.
20. Schmutz- und Abwässer, auch in geklärtem Zustand, sowie sonstige gesammelte Wasser aller Art dürfen der A 15 weder mittel- noch unmittelbar zugeleitet werden.

Radwegenetz

21. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Radwegenetz des Landkreises Spree-Neiße. Entlang der Kastanienallee verläuft der überörtliche Radweg, der westlich weiter nach Kackrow und nördlich nach Glinzig führt.
22. Östlich des Plangebiets auf Straße Zur Koselmühle verläuft die Niederlausitzer Bergbautour. Eine touristische Radroute mit über 500 km Länge, die durch den Süden Brandenburgs und den Norden Sachsens führt.
23. Beide Radwege kreuzen sich im Knotenpunkt 89.



Abbildung 5: Lage des Geltungsbereichs entlang des Radwegenetzes (Eigene Darstellung, Quelle: Verlag Reinhard Semmler GmbH / LKSPN)

2.5. Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

24. Gemäß Stellungnahme der Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG (LWG) vom 05.07.2024 verlaufen auf den Flurstücke 32 und 34/2, vom Wohngebäude zur östlichen Grenze des Geltungsbereichs zwei Trinkwasseranschlussleitungen (40x3,7 PE100RC, 40x3,7 PE80). Diese münden in einer zentralen Trinkwasserleitung (80 AZ10) auf dem Flurstück 34/1, die parallel zum Koselmühlenfließ verläuft. Die Versorgung des Plangebiets ist weiterhin über die vorhandene Trinkwasseranschlussleitung 40x3,7 PE80 möglich.
25. Der betreffende Standort liegt im sehr kritischen Endbereich des Versorgungsgebiets. Der Trinkwasserdruck für das Objekt Glinzig, Zur Koselmühle 62, beträgt mit Stand 07-2024 2,35 bar bis 7,0 bar. Die Druckangabe erfolgt nach DVGW-Arbeitsblatt W 400-1

und bezieht sich auf die Geländehöhe von 66,59 m NN. Der Mindestversorgungsdruck nach DVGW-Arbeitsblatt W 400-1, der von der Geschosszahl der Gebäude abhängt, beträgt für „Zur Koselmühle 62“ mit zwei Geschossen 2,35 bar. Am Ende der Anschlussleitung können auch tiefere Drücke auftreten. Aufgrund der begrenzten hydraulischen Möglichkeiten dürfen maximal 1,41/s bzw. 5 m³/h Trinkwasser entnommen werden.

Löschwasserversorgung

26. Für die Löschwasserversorgung im Brandfall ist ein Grundsatz von mindestens 48m³/h für die Dauer von zwei Stunden nachzuweisen. Dieser ist gemäß Stellungnahme des Gemeindeführers vom 29.06.2024 im Plangebiet aktuell nicht gesichert.
27. Zur Gewährleistung der künftig notwendigen Löschwassersicherheit wird die Gemeinde Kolkwitz einen Löschwasserbrunnen im Einzugsbereich (Umkreis von 300 m um das Bauobjekt) mit einer Löschwasserkapazität von mindestens 48/m³ errichten.
28. Der Vorhabenträger wird sich an der Finanzierung des Löschwasserbrunnens beteiligen. In einer Vereinbarung zur Gewährleistung der Löschwassersicherheit zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger haben sich die Parteien auf den Zeitpunkt der Errichtung sowie die Finanzierung geeinigt.

Schmutzwasserentsorgung

29. Gemäß Stellungnahme der Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG (LWG) vom 05.07.2024 ist die Schmutzwasserableitung in das öffentliche Kanalnetz nicht möglich. Das anfallende Schmutzwasser ist weiterhin über die Grundstücksabwasseranlage zu entsorgen. Die Kleinkläranlage befindet sich nordöstlich des Wohngebäudes und ist über eine Schmutzwasserleitung mit dem Haus verbunden. Ein Anschluss des südlichen Nebengebäudes an die Anlage ist im Rahmen des Vorhabens geplant.

Abfallentsorgung

30. Gemäß Stellungnahme des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft des Landkreises Spree-Neiße vom 16.07.2024 betreibt der Landkreis die Abfallentsorgung im Rahmen seiner Pflicht nach dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG). Weiterhin ist die Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Spree-

Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa und die derzeit geltende Satzung zur Gebührenerhebung für die Benutzung der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa zu berücksichtigen.

31. Die Abfallentsorgung ist während der Bauzeit gefähndungsfrei gemäß der Vorschriften der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung zu gewährleisten. Weiterhin ist die Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa und die derzeit geltende Satzung zur Gebührenerhebung für die Benutzung der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa zu berücksichtigen.
32. Sollte im Zuge der Baumaßnahme eine Straßensperrung/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.
33. Wird dies notwendig, ist der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa in die Abstimmung zur Festlegung der Bereitstellungsplätze mit einzubeziehen.
34. 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.
35. Der Baubeginn ist dem Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, mindestens 14 Tage vorab, schriftlich anzuzeigen (Fax: 03562 6925 137, E-Mail-Adresse: abfallwirtschaft@lkspn.de). Mit der Baubeginnanzeige ist ggfs. die Lage der provisorischen Bereitstellungsplätze bekannt zu geben.

Energieversorgung

36. Gemäß Stellungnahme der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITnetz) vom 15.07.2024, mit Ergänzung vom 28.08.2024, befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs Leitungsbestand von der öffentlichen Straße zum Wohngebäude. Die Erschließung ist damit gesichert. Eine etwaige weitere Versorgung des Plangebiets ist grundsätzlich möglich und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH abzustimmen.
37. Gemäß Stellungnahme der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) vom 03.07.2024 befinden sich im unmittelbaren Bereich der geplanten Baumaßnahme keine Anlagen bzw. vorhandene Anlagen werden nicht tangiert.
38. Gemäß Stellungnahme der 50Hertz Transmission GmbH vom 03.07.2024 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs kein Leitungsbestand.
39. Gemäß Stellungnahme der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesell. mbH vom 05.07.2024 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs keine LMBV-eigenen oder an Dritte nicht öffentliche Versorgungsträger übertragenen elektrotechnischen Anlagen.

Gasversorgung

40. Gemäß Stellungnahme der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITnetz) vom 03.07.2024 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs kein Leitungsbestand.
41. Gemäß Stellungnahme der Tycza Energy GmbH vom 03.07.2024 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs kein Leitungsbestand.

Telekommunikation

42. Gemäß Stellungnahme der DNS:NET vom 03.07.2024 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs kein Leitungsbestand.
43. Die Lage sonstiger Ver- und Entsorgungsleitungen sowie -kabel ist nicht bekannt. Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat keine Stellungnahme abgegeben.

2.6. Topographie

44. Die Geländehöhe im Plangebiet beträgt circa 65,7 m ü. NHN bis 67,3 m ü. NHN von West nach Ost. Der Höhenunterschied innerhalb des Geltungsbereiches beträgt somit bis zu 1,6 m.

2.7. Natur, Umwelt, Hochwasserschutz

45. Im Baugebiet sind keine Naturdenkmale, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitate oder europäische Vogelschutzgebiete bekannt.
46. Auf den Flurstücken 34/2 und 35/2 ist vereinzelter Baumbestand vorhanden. Darüber hinaus sind die Flurstücke 33, 34/2 und 35/2 mit Obstbäumen bepflanzt.
47. Entlang der Grenze des Geltungsbereichs zum Flurstück 109 verläuft der Koselmühlenfließ, ein ehemaliger, nur noch in Abschnitten vorhandener Grabenlauf, der in der landschaftlichen Topographie kaum noch zu erkennen ist.
48. Das Plangebiet befindet sich in keinem Hochwasserrisikogebiet.

2.8. Geologie und Bergbau

49. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Abschlussbetriebsplanes und gemäß Stellungnahme der Lausitz Energie Bergbau AG (LEAG) vom 17.07.2024 außerhalb der bergrechtlichen Verantwortung der Lausitz Energie Bergbau AG. Es sind keine Anlagen-, Kabel- und Leitungsbestände der LEAG im Plangebiet vorhanden.
50. Gemäß Stellungnahme des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg vom 12.07.2024 befindet sich der Planbereich innerhalb des Grundwasserbeeinflussungsbereiches des Tagebaus Welzow-Süd. Eine Grundwasserbeeinflussung durch die Sümpfungsanlagen des Tagebaus Welzow-Süd besteht jedoch nicht. Mit dem Fortschreiten und der Beendigung der bergbaulichen Tätigkeiten wird es zu einem Grundwasserwiederanstieg kommen.
51. In einer ergänzenden Stellungnahme zur Geohydrologie vom 24.10.2024 teilte die LEAG dazu mit, dass vorbergbaulich flurnahe Grundwasserverhältnisse vorlagen. Der

Grundwasserflurabstand betrug ca. 1 m unter GOK bzw. lag bei 65 m NHN. Der aktuelle Stand liegt bei 4 - 5 m unter GOK bzw. bei 61- 62 m NHN. Prognostisch werden sich in den nächsten Jahren Grundwasserstände von 63 - 64 m NHN bzw. 2 - 3 m unter GOK einstellen. Die Grundwasserverhältnisse werden damit flurfern bleiben. Bei den errechneten Differenzen gegenüber den vorbergbaulichen Grundwasserständen handelt es sich nicht ausschließlich um bergbaubedingte Differenzen. In diesen Bereich wirkt auf das Grundwasser die WW Cottbus-Sachsendorf/WF Hänchen des LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co welches als „Fremdbeeinflussung“ angegeben ist. Zusätzlich wirken generell veränderte Landnutzungen sowie die tiefgreifenden Entwässerungsgräben zur landwirtschaftlichen Nutzung von Flächen (Komplexmelioration in den 1980er Jahren) auf das Grundwasser und verursachen damit dauerhaft tiefer liegende aktuelle und prognostische Grundwasserstände gegenüber der vorbergbaulichen Situation.

52. Laut Geoportal der LBGR liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Gefährdungsbereich von Wasser- und Winderosion. Darüber hinaus weist er aufgrund vorherrschender Gleyböden hohes Retentionspotenzial im Fall von Überschwemmungen auf. Bei etwaigen Bohrungen oder geophysikalische Untersuchungen besteht Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht bei der LBGR:
53. Gemäß Stellungnahme des Landkreises Spree-Neiße vom 16.07.2024 sind Erdaufschlussarbeiten, bei denen auf die Bewegung und die Beschaffenheit des Grundwassers Einfluss genommen werden kann, gemäß § 49 Abs. 1 WHG i. V. m. § 56 BbgWG einen Monat vor Maßnahmenbeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft z. B. auch auf die Errichtung von Baugruben und Leitungsgräben zu, wenn dabei grundwasserführende Schichten angeschnitten werden.

2.9. Altlasten und Kampfmittel

54. Gemäß Stellungnahme des Landkreises Spree-Neiße vom 15.07.2024 sind im Plangebiet keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen enthalten.
55. Die „Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung“ sowie die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und die darin benannten Anforderungen an die Verwendung von mineralischen Ersatzbaustoffen oder den

Umgang mit Bodenmaterialien sind zu beachten und im Baugenehmigungsverfahren einzuhalten.

56. Gemäß Stellungnahme des Landkreises Spree-Neiße vom 16.07.2024 ist die Errichtung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 40 Abs. 1 AwSV der Unteren Wasserbehörde mindestens 6 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Der sonstige Umgang mit wassergefährdenden Stoffen muss gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 WHG so erfolgen, dass Gewässer- und Bodenverunreinigungen verhindert werden.

2.10. Denkmalschutz

57. Gemäß Stellungnahme des Landkreises Spree-Neiße vom 15.07.2024 sowie des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum vom 28.06.2024 sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Denkmale übriger Gattungen oder deren Umgebung sind nicht betroffen.
58. Beim Auffinden von Bodendenkmalen wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Metallsachen, Knochen, Münzen, Tonscherben, Holzpfähle oder-bohlen ist die gesetzlich festgelegte Fund-meldepflicht nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz einzuhalten.

2.11. Emissionen

59. Der Geltungsbereich des geplanten Baugebiets „Hofbrennerei“ liegt innerhalb des Einwirkungsbereiches von Emissionen der Bundesautobahn A 15.
60. Laut Lärmkarte Brandenburg des LfU wurden für das Plangebiet tags Werte zwischen 65 und 74 dB(A), nachts zwischen 55 und 64 dB(A) (Quelle: LfU 2022) gemessen. Die Grenzwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Mischgebiete gem. Punkt 6.1 e) der TA-Lärm werden damit überschritten.
61. Laut Lärmaktionsplan der Gemeinde Kolkwitz sind aktive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Bundesautobahn vorgesehen. Konkrete Planungen der verantwortlichen Institution stehen aus.
62. Die vorhandenen Gebäude verfügen bereits über passive Schallschutzmaßnahmen, wie Schallschutzfenster.

- 63. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden entsprechende Maßnahmen für Hauptgebäude festgesetzt (vgl. Kapitel 7).
- 64. Aufgrund der geplanten Nutzung der Flächen im Plangebiet zum Obstanbau sowie zur Verarbeitung der Erzeugnisse, die keine großen landwirtschaftlichen Maschinen erfordern, sind keine zusätzlichen Schalleinwirkungen zu erwarten. Auch zusätzlicher PkW-Verkehr ist aufgrund der Größe des Betriebs nicht zu erwarten.

2.12. Forst

- 65. Gemäß Stellungnahme des Landesbetriebs Forst vom 25.07.2024 wird auf dem Flurstück 31 auf einer Fläche von ca. 119 m² Wald im Sinne des § 2 LWaldG mit den ausgewiesenen Waldfunktionen WF 8101 Erholungswald, Intensitätsstufe 1 und Waldfunktion WF 3300 Lärmschutzwald überplant (vgl. Abbildung 6). Gemäß Gemeinsamem Erlasses des MIR und MLUV1 kann unter Berücksichtigung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Biosphärenreservat Spreewald gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 bis 4 BauGB mit der Darstellung und bauplanerischen Festsetzung der Ersatzfläche der Ausgleich erfolgen.
- 66. In Abstimmung mit dem Forstamt Spree-Neiße, der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße sowie dem Landesamt für Umwelt Brandenburg (Bereich UNESCO-Biosphärenreservat Spreewald) wird zum Ausgleich des Waldverlustes eine naturgesteuerte Bewaldung als Externe Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 867 (Flur 4, Gemarkung Papitz) durchgeführt (vgl. Kapitel 8; Anlage 1 zum Umweltbericht). Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Maßnahme sowie der Umsetzungszeitraum von 10 Jahren ist in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Kolkwitz und dem Vorhabenträger aufzunehmen.



Abbildung 6: Waldflächen mit ausgewiesenen Funktionen innerhalb des Plangebiets

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Ziele des LEP-HR

1. Gemäß Z 5.4 *Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen* ist die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden. Gemäß Z 6.2 *Freiraumverbund* ist dieser räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Da im Rahmen des Vorhabens Bestandgebäude nur in geringem Maß erweitert werden und keine Erweiterung der Siedlungsflächen geplant ist, wird diesen Zielen Rechnung getragen.

Landesplanerische Stellungnahme

2. Mit Schreiben vom 30.01.2024 wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Übereinstimmung der Planungsabsicht mit den Grundsätzen, Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesordnung wurde mit der Stellungnahme vom 23.02.2024 mitgeteilt. Es ist kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen. Die Stellungnahme lautet wie folgt:

Zielmitteilung/Erläuterungen:

Im Rahmen der Planung sind folgende Ziele der Raumordnung zu beachten:

Ziel 5.4 Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

3. Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.
4. Eine Erweiterung ist eine nicht nur unwesentliche, raumbedeutsame Ausdehnung des vorhandenen Siedlungskörpers in den ihn umgebenden Außenbereich oder Freiraum.
5. Streu- und Splittersiedlungen stellen keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar und sind daher keine Siedlungsgebiete.

Ziel 6.2 Freiraumverbund

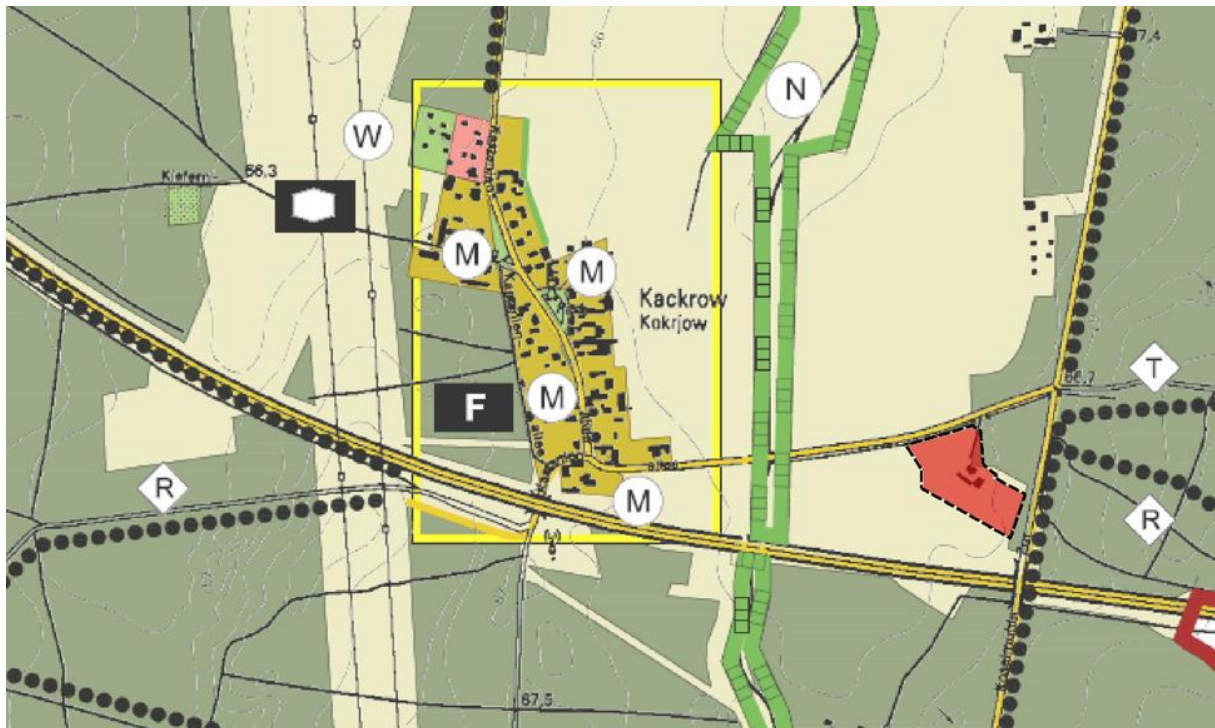
6. Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutende Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

Erläuterungen:

7. Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der Flächenkulisse des Freiraumverbundes und hat keinen Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete, es handelt sich um eine Splittersiedlung.
8. Erhebliche Erweiterungen über den Bestand hinaus stehen raumordnerischen Zielen entgegen und sind auszuschließen.

3.2. Flächennutzungsplanung

9. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kolkwitz/Gołkojce mit Planstand vom 30.10.2014 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Landwirtschaftsfläche sowie im nordöstlichen Bereich als Waldfläche dargestellt (vgl. Abbildung 7).



ZEICHENERKLÄRUNG

	Gemeindegrenze		Feuerwehr
	Wohnbaufläche		soziale Zwecke
	Gemischte Baufläche		Waldfläche
	Grünfläche		Landwirtschaftsfläche
	Grenze Schutzgebiete		Grabeland / Gartenland
			Fläche für den Verkehr

Abbildung 7: Lage des Geltungsbereichs im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kolkwitz/Gołkojce mit Planstand vom 30.10.2014

10. Um den Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, nachzukommen, ist die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Diese erfolgt derzeit mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kolkwitz/Gołkojce.
11. In der Gemeindevertretersitzung im Mai 2023 wurde der Einleitungsbeschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kolkwitz/Gołkojce gefasst. Da

das Wirksamwerden des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes derzeit nicht abgeschätzt werden kann, bedarf der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur Erlangung der Rechtskraft der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 10 Abs. 2 BauGB.

3.3. Lärmaktionsplan der Gemeinde Kolkwitz

12. Die Gemeinde Kolkwitz verfügt über einen [Lärmaktionsplan](#) für das Gemeindegebiet (Runde IV vom 19.05.2024). Bei einem Lärmaktionsplan handelt es sich um ein städtisches Gesamtkonzept, das Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung (§ 47d BImSchG) und zum Schutz ruhiger Gebiete (§ 47d BImSchG) umfasst.
13. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Bundesautobahn A 15 und ist demnach Verkehrsemissionen ausgesetzt.
14. Laut Lärmaktionsplan sind entlang der Autobahn A15 Maßnahmen, wie eine Lärmschutzwand, offenporiger Asphalt oder eine Geschwindigkeitsreduzierung im Bereich der Ortsteile Ortsteil Klein Gaglow, Hänchen, Kackrow und Eichow und damit auch entlang des Plangebiets vorgesehen. Die Zuständigkeit dafür liegt bei der Autobahn GmbH.
15. Seitens der Gemeinde ist bereits Kontakt zur Autobahn GmbH bzgl. der Lärmsanierung hergestellt worden. Konkrete Planungen der verantwortlichen Institution stehen aus.

3.4. Kreisentwicklungskonzept

16. Das [Kreisentwicklungskonzept 2030](#) des Landkreises Spree-Neiße (Sprjewja-Nysa) aus dem Jahr 2020 definiert die Land- und Forstwirtschaft als zentralen Wirtschaftsfaktor sowie als Voraussetzung für den Erhalt der Kulturlandschaft und Attraktivität des Landkreises in Bezug auf den Tourismus und die Umweltgestaltung. Die Förderung der Landwirtschaft und Erhöhung des Stellenwerts wird als zentrales Ziel definiert, das durch Maßnahmen wie
 - Schaffung bzw. Ausbau der Infrastruktur für eine bessere regionale Vermarktung der im Landkreis erwirtschafteten landwirtschaftlichen Produkte,

- Schaffung von Partnerschaften zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und Bildungseinrichtungen,
- Teilhabe der Landwirte am Strukturwandel Lausitz und
- Interkommunale Zusammenarbeit

erreicht werden soll.

17. Gleichmaßen wird der Tourismusförderung eine herausragende Bedeutung für die Sicherung des Lebens- und Wirtschaftsstandortes beigemessen. Zu den regionalen Schwerpunkten gehören beispielsweise
 - Radtourismus,
 - Wassertourismus,
 - Bergbaufolgelandschaften,
 - Industriekultur und
 - Sorbisch/wendische Kultur.
18. Das Vorhaben der Errichtung einer Außenstelle der Hofbrennerei Zubiks trägt durch Festsetzung einer landwirtschaftlichen Nutzung des Obstanbaus und der -Verarbeitung einerseits zur Erhaltung und Förderung der Landwirtschaft bei. Andererseits wird durch die Vermarktung der erzeugten Produkte in direkter Nähe zum Regionalen Radwegenetz das touristische Potenzial ausgeschöpft.

4. PLANUNGSKONZEPT

1. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Umnutzung von drei Bestandsgebäuden zur Etablierung der Außenstelle des landwirtschaftlichen Betriebs der Hofbrennerei Zubiks. Dies beinhaltet neben landwirtschaftlichen Nutzungen auch Wohnzwecke. Weiterhin soll das radtouristische Potenzial des Standorts genutzt und durch die Möglichkeit des Verkaufs erzeugter Produkte gestärkt werden.
2. Es sind folgende konkrete Nutzungen in den Baufeldern vorgesehen:

Baufeld 1	Im Baufeld 1 befindet sich das Wohngebäude. Dies wurde bereits 2019 neu errichtet und um eine umlaufende Terrasse ergänzt. Auch zukünftig ist eine Nutzung als Wohngebäude geplant.
Baufeld 2	Auch das Gebäude im Baufeld 2 wurde bereits neuerrichtet. Der nördliche Bereich des Gebäudes soll als Garage genutzt werden. Im südlichen Bereich ist die Unterbringung von Technik geplant.
Baufeld 3	Das Gebäude in Baufeld 3 soll erweitert werden und als Sozial- und Aufenthaltsraum für Saisonarbeiter:innen sowie zur Lagerung, Verarbeitung und Vermarktung der landwirtschaftlichen Erzeugnisse umgenutzt werden.
3. Auf dem umliegenden Flächen ist die Erweiterung von Anbauflächen für Obstbäume geplant.
4. Die Planung sieht die Erschließung des Plangebiets von der Kastanienallee kommend vor. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine private Straßenverkehrsfläche. Diese verbindet alle Gebäude miteinander und sieht darüber hinaus Aufstellflächen an den Enden der Nebengebäude vor.

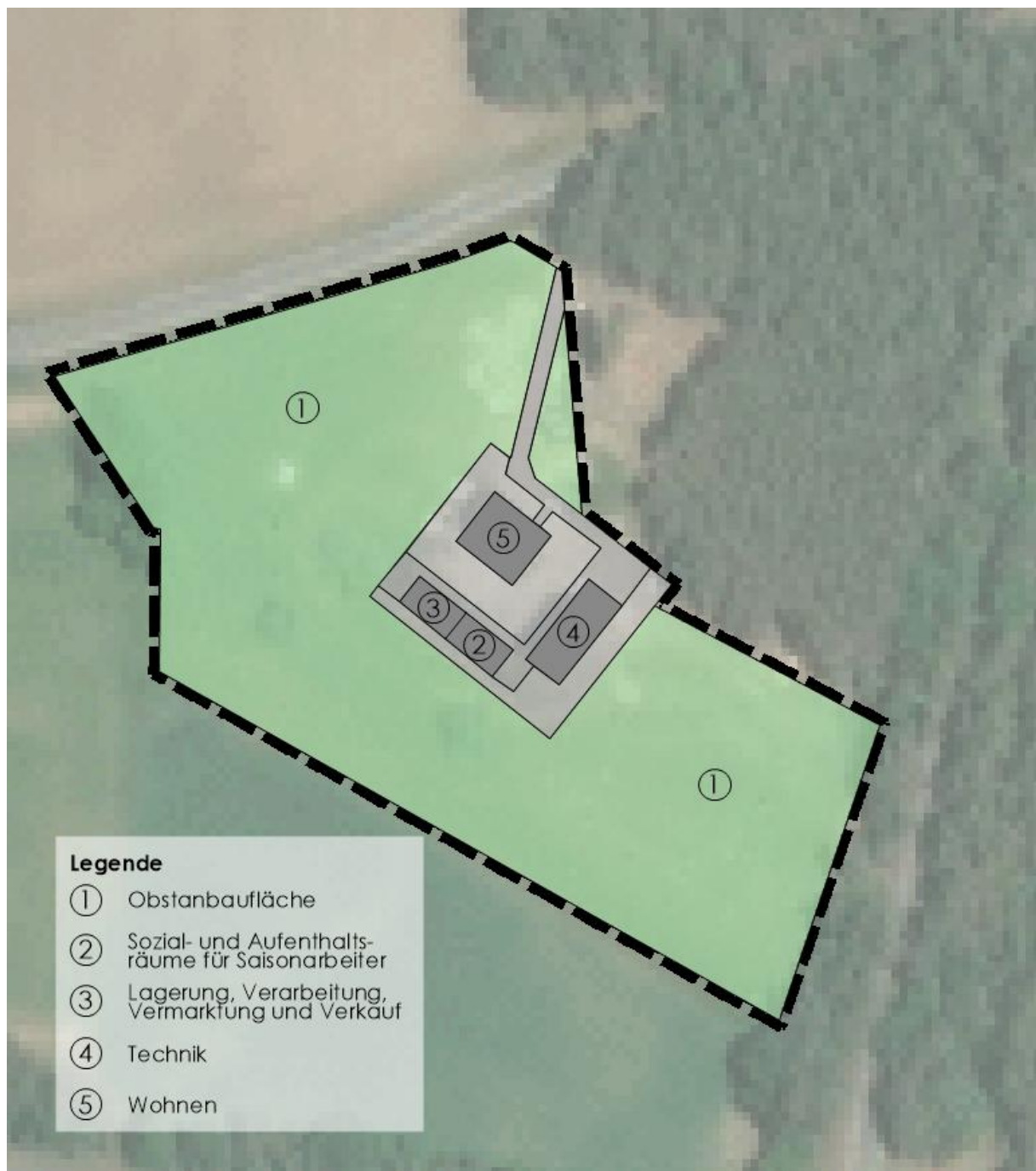


Abbildung 8: Geplante Nutzungen im Geltungsbereich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hofbrennerei Zubiks, Außenstelle Glinzig“
der Gemeinde Kolkwitz/Gołkojce - ENTWURF

5. Dem Bebauungsplan ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan (vgl. Abbildung 9) beigefügt, der das Bauvorhaben im Allgemeinen sowie die Maßnahmen zur Erschließung umfasst und damit die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans bildet.

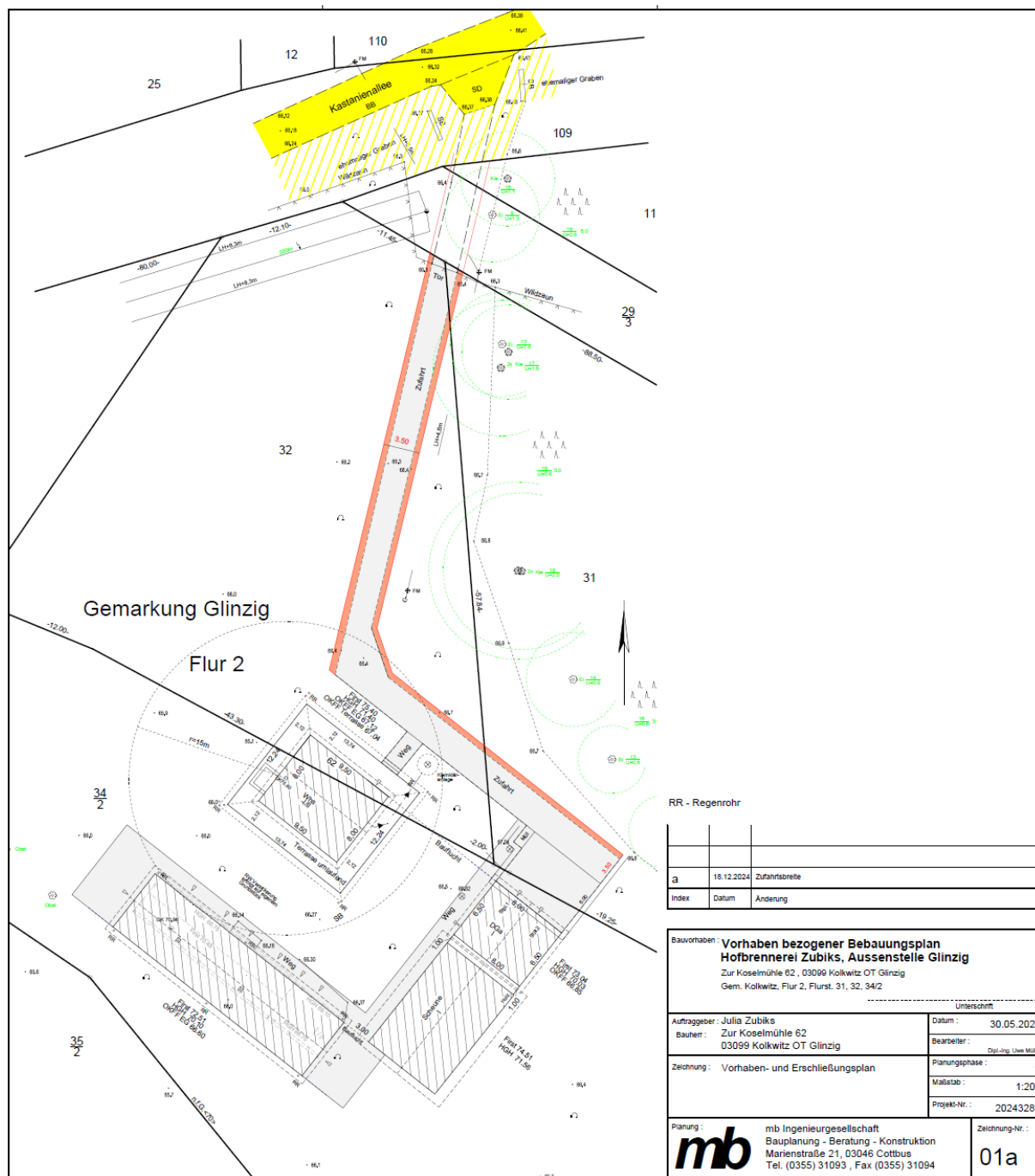


Abbildung 9: Vorhaben- und Erschließungsplan (Quelle: mb Ingenieurgesellschaft)

5. BAUPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung bereits vorhandener Obstanbauflächen sowie die Erweiterung bestehender Gebäude zur landwirtschaftlichen und Wohnnutzung als Außenstelle der Hofbrennerei Zubiks geschaffen werden. Diese sollen sich in den Siedlungscharakter sowie das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Es wird ein Baugebiet „Hofbrennerei“ mit drei Bauformen, Flächen für die Landwirtschaft sowie Verkehrsflächen festgesetzt.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB

1. Es wird ein Baugebiet „Hofbrennerei“ (HB) festgesetzt.
2. Allgemein zulässig sind:
 1. dem Landwirtschaftsbetrieb dienende Gebäude zur Lagerung, Verarbeitung, Verkauf und Vermarktung erzeugter Produkte,
 2. Sozial- und Aufenthaltsräume für Saisonarbeiter,
 3. Wohngebäude für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Landwirtschaftsbetrieb zugeordnet sind

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nicht an das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung gebunden. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung resultiert aus dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorhaben. Der Fokus auf dem Landwirtschaftsbetrieb dienende Nutzungen trägt einer mit dem Außenbereich in Einklang stehenden, behutsamen Siedlungsentwicklung Rechnung, die den Freiraumverbund räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit sichert.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) bestimmt.

Grundflächenzahl

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 S. 1 und
§ 19 BauNVO

3. Die überbaubare Grundstücksfläche ist auf 0,4 begrenzt.
4. Eine Überschreitung durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um den Faktor 50 von 100 ist zulässig.

Die Festsetzung einer verhältnismäßig kleinen Grundflächenzahl im Baugebiet „Hofbrennerei“ von 0,4 ergibt sich aus dem Anspruch der Schaffung kompakter und verkehrssparsamer Siedlungsstrukturen. Die großflächige Erweiterung der Siedlungsfläche im Außenbereich wird somit verhindert und auf eine geringfügige Erweiterung der Bestandsbebauung beschränkt. Gleichzeitig trägt die Festsetzung der Einhaltung des Ziels eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Die (Neu-)Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden kann damit auf eine kleine Teilfläche des Geltungsbereichs konzentriert und der Freiraumverbund räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit gesichert werden.

Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 S. 1 und
§ 18 BauNVO

5. Die Höhe der baulichen Anlagen ist über die Firsthöhe (FH), den höchsten Punkt des Daches (Dachfirst), definiert.
6. Die Firsthöhe ist im Baufeld 1 auf maximal 9 m über der mittleren Geländeoberkante (GOK) festgesetzt.
7. Die Firsthöhe ist im Baufeld 2 auf maximal 8,5 m über der mittleren Geländeoberkante (GOK) festgesetzt.

8. Die Firsthöhe ist im Baufeld 3 auf maximal 6,5 m über der mittleren Geländeoberkante (GOK) festgesetzt.

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlage trägt dazu bei, den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild auf ein nötiges Maß zu reduzieren.

9. Die festgesetzte Höhe darf ausnahmsweise für im Zusammenhang mit der Gebäudenutzung stehende, untergeordnete technische An- und Aufbauten, wie Lüftungs-, solarthermische- und Photovoltaikanlagen überschritten werden. Die Gesamthöhe der Anlage darf dabei 1,50 m nicht überschreiten. Die Anlagen müssen im gleichen Maße ihrer Höhe vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut abrücken.
10. Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe wird die mittlere Geländeoberkante (GOK) mit 66,44 m über NHN festgesetzt.

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Neuinanspruchnahme von Flächen für das Plangebiet wird mithilfe von Festsetzungen zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen reguliert.

Bauweise

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i.V.m. § 22 BauNVO sowie § 6 BbgBo

11. Für das Baugebiet „Hofbrennerei“ wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise dient der Verhinderung einer großflächigen Versiegelung des Bodens. Darüber hinaus orientiert sie sich an dem lockeren Siedlungscharakter der Umgebung und sichert die räumliche Funktionsfähigkeit des Freiraumverbunds. Sie soll damit eine großflächige Veränderung des Ortsbildes verhindern. Die Abstandsflächen nach Landesrecht sind zu berücksichtigen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

12. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

13. Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Treppen oder Dachüberstände bis zu einer Länge von 1,2 m überschritten werden. Balkone, Loggien oder Wintergärten sind von dieser Ausnahme ausgenommen.
14. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, jedoch nur innerhalb des Baugebiets „Hofbrennerei“, zulässig.

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an dem geplanten Vorhaben (vgl. Kapitel 3.3) und soll verhindern, dass eine Bebauung über diese Grenzen hinaus und damit eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgt. Darüber hinaus tragen sie der Einhaltung von Abstandsflächen zu angrenzenden baulichen Anlagen und Straßenverkehrsflächen Rechnung.

5.4. Flächen für die Landwirtschaft

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. § 201 BauGB

15. Es werden Flächen festgesetzt, auf denen landwirtschaftliche Nutzungen zu konzentrieren und die von Bebauung freizuhalten sind. Auf diesen Flächen sind Nutzungen im Zusammenhang mit Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, gartenbaulicher Erzeugung, Erwerbsobstbau, Weinbau, berufsmäßige Imkerei und berufsmäßige Binnenfischerei zulässig.
16. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft unzulässig.

Die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft gründet sich in der Lage des Geltungsbereichs im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB und der privilegierten Zulässigkeit von Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen. Damit entspricht die Festsetzung dem Vorhaben, die Außenstelle der Hofbrennerei Zubiks als landwirtschaftlichen Betrieb am Standort zu etablieren. Sie spiegelt gleichermaßen den landwirtschaftlichen Charakter der Umgebung wieder. Mit dem Ausschluss von Nebenanlagen wird die Erweiterung von Splittersiedlungen verhindert.

5.5. Verkehrsflächen

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

17. Zur Erschließung des Plangebiets von der Straße Kastanienallee kommend, wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Zur Gewährleistung des Rettungswegs im Brandfall ist diese in mindestens 3,0 m Breite zu errichten und bis zu einer lichten Höhe von 3,5 m von Bebauung freizuhalten.
18. Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht festgesetzt. Fahrzeuge sind auf den Baugrundstücken in entsprechenden baulichen Anlagen und auf zugehörigen Flächen unterzubringen.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt die gesicherte Erschließung des Plangebiets gem. § 30 Abs. 1 BauGB sicher. Die Festsetzung der inneren Erschließung des Baugebiets ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Abgrenzung beruht auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan (vgl. Kapitel 3.3). Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche beruht auf den Eigentumsverhältnissen und der ausschließlichen Nutzung durch die Bewohner:innen und Nutzer:innen des Plangebiets.

Gemäß § 5 Abs. 1 BbgBO ist von öffentlichen Verkehrsflächen insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen. Da sich die Gebäude mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten herzustellen. Die Zu- oder Durchfahrt muss im Lichten mindestens 3 m breit und 3,5 m hoch sein.

6. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1. Dächer

19. In dem Baufeld 1 sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.
20. In dem Baufeld 2 sind nur Satteldächer zulässig.
21. In dem Baufeld 3 sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig.

Die Festsetzung der Dachform ergibt sich aus der Bestandsbebauung und verhindert somit eine Veränderung des Ortsbildes.

7. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Der Geltungsbereich des geplanten Baugebiets „Hofbrennerei“ liegt innerhalb des Einwirkungsbereiches von Emissionen der Bundesautobahn A 15. Laut Lärmkarte Brandenburg des LfU werden die Grenzwerte (tags und nachts) am Standort überschritten.

Die Gemeinde Kolkwitz verfügt über einen Lärmaktionsplan, in dem entlang der Autobahn A15 Maßnahmen wie eine Lärmschutzwand, offenporiger Asphalt oder eine Geschwindigkeitsreduzierung im Bereich der Ortsteile Ortsteil Klein Gaglow, Hänchen, Kackrow und Eichow als aktive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen sind. Die Zuständigkeit dafür liegt bei der Autobahn GmbH.

Zum Schutz der Bewohner des Plangebiets werden zusätzlich Passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

7.1. Passiver Lärmschutz

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 18. BImSchV,
DIN 18005 und DIN 4109

Außenbauteile

22. In dem Baugebiet „Hofbrennerei“ müssen Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen.
23. In Räumen, die zum Schlafen vorgesehen sind, ist sicherzustellen, dass ein Innenraumpegel $L_{p,in}$ von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Belüftung von Aufenthaltsräumen

24. Kann ein Innenraumpegel $L_{p,in}$ von 30 dB(A) bei Fensterlüftung nicht erreicht werden, ist der ausreichende Luftaustausch durch eine fensterunabhängige Lüftungsanlage sicherzustellen.

8. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die grünordnerischen Festlegungen dienen der Vermeidung, Minderung und dem Ausgleich der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft. Es werden Festlegungen getroffen, die inhaltlich im Bebauungsplan in Form von Festsetzungen berücksichtigt werden.

Festsetzungen auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Maßnahme M1 - Obstgehölzpflanzungen auf der Intensivgraslandfläche

25. Im Zusammenhang mit den bestehenden Streuobstflächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen, sind weitere 20 Obstbäume in regionalen Sorten in der gehölzfreien Wiesenfläche zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen, bei Verlust nachzupflanzen. Die Pflanzungen sind unter Berücksichtigung des Bestandes art- und standortgerecht gemäß der Pflanzliste anzulegen.

Begründung

Zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft und das Landschaftsbild, für den Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere werden für den Geltungsbereich innerhalb der privaten Grundstücksfläche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Mit der Neupflanzung wird die Lebensraumvielfalt innerhalb des Lebensraumes Streuobst entscheidend erhöht und die bestehenden Flächen miteinander verbunden. Damit wird eine Aufwertung der landwirtschaftlichen Grünlandfläche im Baugebiet erreicht.

Maßnahme M2 – Versickerung des anfallenden Regenwassers innerhalb der privaten Grundstücksfläche

26. Das im Bereich der Bebauung anfallende unbelastete Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser ist innerhalb der unversiegelten privaten Grundstücksfläche flächig zu versickern.

Begründung

Zum Ausgleich für Eingriffe in den Boden und Wasserhaushalt, mit dem Verlust an Versickerungsfläche und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Überbauung wird eine weitere Maßnahme festgesetzt.

Vermeidungsmaßnahme V1 – Vermeidung der Verringerung von flächiger Niederschlagwasseraufnahme

27. Die Oberflächendeckschichten der privaten Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu errichten, d.h. auf Vollversiegelungen aus Bitumen-Asphalt bzw. Gussbeton etc. ist zu verzichten.

Vermeidungsmaßnahme V2 – Verzicht auf die Anlage von vegetationslosen Schotter- und Kiesflächen in der Gartengestaltung

28. Im Rahmen der Gartengestaltung ist die Anlage von vegetationslosen Kies- und Schotterflächen als Gestaltungselement unzulässig.

Vermeidungsmaßnahme V3 - Vermeidung von Eingriffen in die Lebensräume von geschützten Arten gem. §§ 39 und 44 BNatSchG

29. Vor Abriss- und Umbauarbeiten an Gebäuden im Plangebiet ist der Artenschutz einzuhalten. Um Verbotstatbestände nach §§ 39 und 44 BNatSchG auszuschließen, wird das Gebäude vor Beginn durch naturschutzfachlich geschultes Personal eingehend auf das Vorkommen von wildlebenden und besonders geschützten Arten sowie ihrer Lebensstätten untersucht. Die Kontrolle wird dokumentiert und der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich zur Prüfung vorgelegt.

9. HINWEISE

Grünordnerische Hinweise

Unter dem Begriff Hinweise werden alle Maßnahmen aufgelistet die keinen Boden-bezug aufweisen und/oder nicht städtebaulich begründbar sind. Die Gesamtheit dieser Maßnahmen wird im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Kolkwitz und dem Vorhabenträger vereinbart.

Externe Ausgleichsmaßnahme 1: Aufforstung des Flurstücks 867 in der Flur 4, Gemarkung Papitz

30. Zum Ausgleich eines beanspruchten Bestandes von 119m² Forstfläche innerhalb des B-Plan- und Baugebietes, mit der Waldfunktion WF 8101 Erholungswald, Intensitätsstufe 1 und Waldfunktion WF 3300 Lärmschutzwald wird außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes eine Fläche aufgeforstet.
31. Das Flurstück 867 in der Flur 4, Gemarkung Papitz ist innerhalb der bestehenden Gehölzreihen mit einer heimischen, standortgerechten Pflanzenauswahl aus Arten der Waldgesellschaft der Tieflandsauen mit Rot-Erle (*Alnus glutinosa*), Gewöhnlicher Esche (*Fraxinus excelsior*) sowie Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*) und Stieleiche (*Quercus robur*) etc. initial zu fördern und zu entwickeln (vgl. Anlage 1 zum Umweltbericht).
32. Dabei ist mindestens 40 % der betrachteten Fläche mit jeweils 50 Gehölzen der vorgenannten Artenauswahl initial zu bepflanzen und parallel mit der sukzessiven Entwicklung die Pflanzen vor Wildverbiss landschaftspflegerischem Weidebetrieb zu schützen und dauerhaft zu entwickeln.
33. Die Pflanzung der Gehölze ist aufgrund der seit Jahren anhaltenden Frühjahrstrockenheit ausschließlich als Herbstanpflanzung vorzunehmen.
34. Der Vollzug der Pflanzarbeiten ist der unteren Forstbehörde des Landesbetriebes Forst Brandenburg, dem Forstamt Spree-Neiße mit Verwaltungssitz in Peitz, der Verwaltung des Biosphärenreservates Spreewald im Landesumweltamt Brandenburg mit Sitz in Lübbenau/Spreewald sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße mit Sitz in Forst/Lausitz anzuzeigen.

Pflanzliste

Im Sinne einer besseren Ausgestaltung der Anpflanzungsmaßnahmen (mit empfohlenen, vorwiegend einheimischen und standortgerechten Obstgehölzen in regionalen Sorten aufgeführt, um den Blüten- und Fruchtreichtum im Bereich der Wiesenflächen zu erhöhen.

Für die Gehölzpflanzungen ist grundsätzlich der „Erlass zur Sicherung gebietseigener Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur“ zu beachten. Dementsprechend ist u.a. bei allen Gehölzpflanzungen, die im Rahmen von Ersatzpflanzungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß §15 BNatSchG (Eingriffskompensation) vorgenommen werden, grundsätzlich Pflanzgut gebietsheimischer Gehölze zu verwenden. Entsprechende Lieferrachweise sind bei den zuständigen Naturschutzbehörden bzw. den NABU oder Naturschutzverbänden zu erfragen.

Auf der Internetseite des VERN (Verein zur Erhaltung und Rekultivierung von Nutzpflanzen in Brandenburg e.V.) in Greiffenberg, sind bspw. in Brandenburg pflanzbare Obstsorten und die regionalen Baumschulen für den Erwerb von Obstgehölzen aufgeführt. Auf die Festsetzung von Pflanzqualitäten wurde verzichtet, weil dafür kein städtebauliches Erfordernis besteht.

35. Gehölzartenauswahl für Kompensationsmaßnahmen

Liste 1 - Obstbäume in regionalen Sorten	Graf Dietrich
<u>Apfelsorten</u>	Gräfin von Paris
Altländer Pfannkuchenapfel	Gute Graue
Auralia	Gute Louise
Boikenapfel	Köstliche von Charneu
Brettacher Gewürzapfel	Nordhäuser Winterforelle
Boskoop	Pastorenbirne
Carola	Rote Williams Christ
Champagnerrenette	Petersbirne
Cox Orangenrenette	Vereinsdechantsbirne
Danziger Kantapfel	Williams Christ
Goldrenette Freiherr von Berlepsch	<u>Pflaumen / Zwetschgen</u>
Gravensteiner	Bühler Frühzwetsche

Jakob Fischer	Graf Althanns Reneklode
Jakob Lebel	Hauszwetsche ‚Schüfer‘
Kaiser Wilhelm	Hauszwetsche ‚Wolff‘
Pommerscher Krummstiel	Hauszwetsche ‚Königin Victoria‘
Rheinischer Bohnapfel	Oullins Reneklode
Roter Boskoop	Wangenheims Frühzwetsche
Schöner von Herrnhut	Mirabelle von Nancy
Weißer Klarapfel	<u>Sauerkirschen</u>
Weißer Winterglockenapfel	Fanal
<u>Birnensorten</u>	Ostheimer Weichsel
Alexander Lucas	Spanische Glas
Bergamotte	Heimanns Rubinweichsel
Blutbirne	<u>Süßkirschen</u>
Bosc's Flaschenbirne	Badeborner Schwarze Knorpel
Bristol Cross	Büttners Rote Knorpelkirsche
Bunte Julibirne	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Clairgeau	Farnstädter Schwarze
Clapps Liebling	Große Schwarze Knorpelkirsche
Concorde	Hedelfinger Riesenkirsche
Conference	Knauffs Schwarze
Frühe von Trévoux	Maibigarreau
Gellerts Butterbirne	Schneiders Späte Knorpelkirsche

Artenschutz

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung einer Gefährdung von potentiell vorkommenden Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (RL 92/42/ EWG, 1992) sowie von Arten der europäischen Vogelschutzrichtlinie (RL 2009/147/EG, 2009) vorgeschlagen. Unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen, erfolgt die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausschließlich unter dem Vorbehalt der nicht nachgewiesenen ggf. im Gebiet potentiell vorhandenen, entsprechenden Artenspektren.

V1 Baustelleneinrichtungsflächenplanung auf bereits vorhandenen befestigten Flächen

36. Um die Flächeninanspruchnahme und den damit verbundenen Lebensraumverlust möglichst gering zu halten, sind vorwiegend die vorhandenen Wirtschaftswege und bereits befestigten Plätze für die Baustelleneinrichtung zu nutzen bzw. die Inanspruchnahme auf Trassen innerhalb des B-Plangebietes zu beschränken. So wird die baubedingte Beeinträchtigung von potentiellen Lebensräumen, Nahrungshabitaten und Reproduktionsstätten diverser Wirbelloser so-wie europäischer Vogelarten vermieden.

Fazit

Mit der vorgenannten Maßnahme wird sichergestellt, dass mit dem Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG verbunden sind.

Mit den festgesetzten Maßnahmen für Ausgleich und Kompensation werden durch artenreiche Bepflanzungen bzw. Ansaaten und die Extensivierung von Bestandsflächen und Nutzungen, höherwertige Lebensräume für Pflanzen und Tiere entwickelt sowie bestehende Flächen aufgewertet. Die geplanten Obstgehölzpflanzungen bieten darüber hinaus und im Zusammenhang mit dem Bestand, dauerhaft zusätzliche Lebensräume und damit Habitate für ein erweitertes faunistisches Artenspektrum im Gebiet.

Kampfmittel

37. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09. November 2018 verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der Verordnung, unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Denkmalschutz

38. Funde bei Erdarbeiten sind unverzüglich beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus anzuzeigen, zu erhalten, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen und zu übergeben (§ 11 f BbgDSchG).

Flächen für die Feuerwehr

39. Gemäß § 5 BbgBo ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen, wenn diese mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.

10. FLÄCHENBILANZ

	Bestand	Planung
Geltungsbereich	11.499 m²	11.499 m²
<i>Baugebiet „Hofbrennerei“</i>		<i>1.676 m²</i>
Gebäudefläche	385 m ²	480 m ²
Erschließung und sonstige Versiegelungsflächen	485 m ²	1.308 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	10.629 m ²	9.711 m ²

Tabelle 1: Flächenbilanz

11. UMWELTBERICHT MIT ARTENSCHUTZFACHBEITRAG

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (ASB) prüft, ob nach § 44 ff. BNatSchG Verbotsbestände bestehen, und welche Regelungen bei Funden getroffen werden müssen. Er ist in den Umweltbericht zum Bebauungsplan integriert.

12. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Geplant ist die Festsetzung eines Baugebiets „Hofbrennerei“ mit Flächen für die Landwirtschaft im Außenbereich zur Erweiterung eines Wohngebäudes sowie Nebengebäude zur landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,15 ha. Aufgrund der geplanten Nutzung wird das Plangebiet geringfügig neuversiegelt. Das geplante Vorhaben führt somit zu einem Eingriff in die Schutzgüter, welcher jedoch mit den im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen und sich daraus entwickelnden Biotopen kompensierbar ist. Darüber hinaus ist von baubedingten Auswirkungen auszugehen.

13. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Der Gemeinde Kolkwitz/Gołkojce entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans und seine Umsetzung keine Kosten. Zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Dieser ist mit dem Satzungsbeschluss einzureichen.

14. VERFAHREN

Das Verfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Somit ist ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB, eine Umweltprüfung nach § 2a BauGB sowie eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB erforderlich.

Aufstellungsbeschluss

Am 12. September 2023 wurde von der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Kolkwitz/Gołkojce der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hofbrennerei Zubiks, Außenstelle Glinzig“ mit der Beschlussnummer 061/23 gefasst. Der Beschluss wird zusammen mit der frühzeitigen Beteiligung im Amtsblatt bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand vom 26.06.2024 bis einschließlich 30.07.2024 statt. Die Offenlage für die Öffentlichkeit erfolgte vom 01.07.2024 bis einschließlich 02.08.2024 und wurde im [Amtsblatt](#) Nr. 6/2024 vom 29.06.2024 bekannt gemacht.

15. RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20] zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14).

Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (KampfmV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. November 2018 (GVBl.II/18, [Nr. 82]).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) vom 6. März 2013 (BGBl. I S. 367), die zuletzt durch Artikel 38 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 236) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen u. ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissions-schutzgesetz – BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

Sechste **Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz-BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist.

Gesetz über die Prüfung der Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) vom 10. Juli 2002 (GVBl.I/02, [Nr. 07], S.62) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 9. Februar 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 6], S.22).

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15]).

Erlass des MLUK vom 02. Dezember 2019 zur „Verwendung gebietseigener Gehölze bei Pflanzungen in der freien Natur“

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg vom 17. September 2019.

Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

DIN 18005 und DIN 4109

16. QUELLEN

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2022): **Statistischer Bericht**. Bevölkerungsentwicklung und Flächen der kreisfreien Städte, Landkreise und Gemeinden im Land Brandenburg 2022.

Gemeinde Kolkwitz/Gołkojce (2014): **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Kolkwitz/Gołkojce mit Planfassung vom 30.10.2014.

Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg (2019): **Landesentwicklungsplan** Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), in Kraft getreten am 1. Juli 2019.

Landesamt für Umwelt (LfU) (2022): **Straßenverkehrslärm** Brandenburg 2022 [online]. https://viewer.brandenburg.de/strassenlaerm_2022/ [Zugriff am 15.10.2024].

nts Ingenieurgesellschaft mbH (2024): **Lärmaktionsplan** für die Gemeinde Kolkwitz (Runde IV).

Landkreis Spree-Neiße (2020): **Kreisentwicklungs-Konzeption** (Konceptcija wuwijanja wokrejsa) 2030.