



1. Änderung des Bebauungsplans „Friedensweg“

Gemeinde Kolkwitz, OT Kolkwitz, Begründung (Vorentwurf)

Projekt / Vorhaben	1. Änderung des Bebauungsplans „Friedensweg“, Gemeinde Kolkwitz
Auftraggeber	Gemeinde Kolkwitz (Vorhabenträger: M. Bartilla & D. Bartilla Seniorenwohnen Kolkwitz GbR)
Verfasser	Rubikon Plan Projekt GmbH, Cottbus
Stand / Datum	24.09.2026
Version	Vorentwurf
Status	Vorentwurf – frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	4
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
1.3 Verhältnis zum rechtskräftigen Bebauungsplan	5
2 Ausgangssituation	5
2.1 Bebauung und Nutzung	5
2.2 Erschließung (Bestand)	6
2.3 Ver- und Entsorgung (Bestand)	6
2.4 Natur, Landschaft und Umwelt (Überblick)	6
2.5 Eigentumsverhältnisse	6
2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3 Planungsbindungen	7
3.1 Landes- und Regionalplanung	7
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Landschaftsplanung und Schutzgebiete	7
3.4 Fachplanungen und sonstige Bindungen	7
4 Planungskonzept	8
4.1 Städtebauliches Konzept	8
4.2 Weißstorchhorst: Erhalt des Horstes, Ersatzhorst als Ausweichstandort	8
4.3 Ziele und Zwecke der Planung	9
4.4 Art des Baugebiets, Herleitung des Mischgebiets	9
4.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
5 Planinhalt, Begründung der Festsetzungen	11
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung	12
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4 Verkehrsflächen und Erschließung	13
5.5 Ruhender Verkehr	14
5.6 Versorgungsfläche Löschwasser	14
5.7 Grünordnung und Pflanzbindungen	15
5.8 Festsetzungen zum Artenschutz	15
5.9 Immissionsschutz	15
5.10 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	16
6 Auswirkungen der Planung	16

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen und das Umfeld	16
6.2 Verkehr	16
6.3 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser	16
6.4 Bodenordnung	17
6.5 Kosten, Finanzierung, städtebauliche Verträge	17
7 Umweltbericht	17
7.1 Einleitung	17
7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	17
7.3 Prognose der Umweltauswirkungen	18
7.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung (§ 44 BNatSchG)	18
7.5 Eingriffsregelung und Kompensation	18
7.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
7.7 Zusätzliche Angaben, Monitoring, Zusammenfassung	19
8 Verfahren	19
8.1 Wahl der Verfahrensart	19
8.2 Verfahrensstand und weitere Schritte	19
9 Bearbeitungsstand und weitere Klärungen	19
10 Rechtsgrundlagen	20
11 Anlagen und Fachbeiträge (Stand der Zusammenstellung)	21

Hinweis: Zum Aktualisieren in das Verzeichnis klicken und F9 drücken (Felder aktualisieren).

Vorentwurf, Fassung vom 24.09.2026 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Die Begründung bezieht sich auf die Planzeichnung Teil A (Projekt 260100, M 1:500) und den Textteil B, jeweils in der Fassung vom 24.09.2026. Entsprechend dem Verfahrensstand sind einzelne Fachbeiträge (schalltechnische Untersuchung, landschaftspflegerischer Begleitplan, Umweltbericht) noch in Bearbeitung. Kapitel 9 benennt die Punkte, die bis zur Entwurfsfassung geklärt werden.

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Bebauungsplan „Friedensweg“ der Gemeinde Kolkwitz ist seit dem 30.01.2021 rechtskräftig. Er setzt für das Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet „Pflegeeinrichtungen mit angeschlossenem Betreuten Wohnen“ (§ 11 BauNVO) mit einer GRZ von 0,5, höchstens drei Vollgeschossen und offener Bauweise fest; die Erschließung war privat von der Berliner Straße vorgesehen. Der Plan ist bislang nicht umgesetzt. Das Plangebiet liegt als Acker- bzw. Ackerbrachfläche brach.

Das Nutzungskonzept hat sich seit Rechtskraft grundlegend geändert. Vorgesehen ist nunmehr ein gemischt genutztes Quartier aus zwei Baufeldern mit drei Nutzungen mit Service-Wohnen, Pflege- und Therapienutzungen (Therapiezentrum mit ca. 2.200 m²), einem Ärztehaus (MVZ) oder Wohnen sowie einem Beherbergungsbetrieb mit ca. 100 Zimmern, jeweils viergeschossig, mit mittlerer Erschließung vom Friedensweg. Weder die Art der baulichen Nutzung noch das Maß, die Erschließungskonzeption oder der Zuschnitt des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Plans lassen dieses Konzept zu. Die Gemeindevertretung hat daher am 15.07.2025 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen (Beschluss 044/25, Vorlage 0560/25; zugrunde liegt der Antrag des Vorhabenträgers vom 18.03.2025 mit Kostenübernahmeerklärung).

Die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich daraus, dass das städtebaulich gewollte Quartier auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht genehmigungsfähig ist. Die Gemeinde ordnet mit der Änderung zugleich die Erschließung, den ruhenden Verkehr und die Belange von Natur und Landschaft (einschließlich Artenschutz) auf aktueller Ermittlungsgrundlage neu.

1.2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kolkwitz, Gemarkung Kolkwitz, Flur 3, zwischen dem Alten Ströbitzer Landgraben mit begleitendem Gehölzsaum im Norden, einer Kleingartenanlage mit vorgelagertem Gehölzstreifen im Westen, gewerblich genutzten Flächen im Osten und dem Friedensweg im Süden. Es umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 355, 1006 und 1007 (aus Fortführung der Flurstücke 354 und 909 vom 11.09.2023 hervorgegangen).

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird gegenüber dem Ursprungsplan (ca. 14.358 m²) reduziert und umfasst die Flurstücke 355, 1006 und 1007 der Flur 3, Gemarkung Kolkwitz, mit einer Katasterfläche von zusammen ca. 12.289 m². Der Gehölzsaum am Alten Ströbitzer Landgraben im Norden und der Gehölzstreifen im Westen (Flurstücke 1005 und 1008) werden nicht erneut überplant, die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs verläuft dort entlang des Randes der Ackerfläche. Dies geht auf die Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße zurück, wonach der Landgraben einschließlich seiner

Ufervegetation als gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG) nicht Gegenstand der Neuplanung sein soll und die Baugrenzen einen Abstand von mindestens 10 m zum Biotop einhalten. Der 5 m breite Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG, § 77a BbgWG) liegt bei dieser Abgrenzung außerhalb des Geltungsbereichs. Seine Sicherung folgt unmittelbar aus dem Wasserrecht und ist von der Fortgeltung des Ursprungsplans unabhängig. Die Abweichung zwischen der Flächenangabe des Ursprungsplans und den heutigen Katasterflächen wird im Zuge der Vermessung zur Entwurfsfassung aufgeklärt.

1.3 Verhältnis zum rechtskräftigen Bebauungsplan

Die 1. Änderung fasst das Planungsrecht in ihrem Geltungsbereich vollständig neu und ersetzt dort den geltenden Bebauungsplan. Der Änderung liegt eine grundlegend veränderte Planungskonzeption zugrunde (Wechsel der Gebietsart, neue Erschließung, geändertes Maß der baulichen Nutzung, geänderter Geltungsbereich). In einem solchen Fall ist der Änderungsbebauungsplan nach der Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Landes Brandenburg (MIL, Dezember 2022, Kap. D 3) in allen Aspekten wie ein neuer Bebauungsplan aufzustellen: Planzeichnung und textliche Festsetzungen werden für den Geltungsbereich vollständig neu gefasst, sämtliche Planinhalte werden erneut abgewogen und begründet, und die Beteiligungsverfahren beziehen sich auf den gesamten Planinhalt. Eine Beschränkung von Begründung, Abwägung und Beteiligung auf die geänderten Festsetzungen findet nicht statt.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 des Textteils B bestimmt, dass im Geltungsbereich der 1. Änderung alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Friedensweg“ (rechtskräftig seit 30.01.2021) außer Kraft treten. Außerhalb des reduzierten Geltungsbereichs, im Bereich der Gehölzflächen am Landgraben im Norden und des Gehölzstreifens im Westen, gilt der Ursprungsplan mit seinen dortigen Festsetzungen (Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) unverändert fort (Hinweis „Fortgeltendes Planungsrecht“ im Textteil B). Die Fortgeltung in diesen Restflächen ist keine eigenständige planerische Entscheidung, sondern zwingende Folge der mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Reduzierung des Geltungsbereichs: Flächen, die nicht überplant werden, behalten ihr bisheriges Planungsrecht. Sie ist städtebaulich unbedenklich, weil die fortgeltenden Festsetzungen ausschließlich dem Erhalt der Gehölzbestände dienen und die Neuplanung dort keinen Anpassungsbedarf auslöst. Dies wird in der Abwägung ausdrücklich dargelegt. Die Planurkunde des Ursprungsplans erhält nach Inkrafttreten einen Vermerk auf die Ersetzung ihrer Festsetzungen durch die 1. Änderung.

Verfahrensrechtlich gelten für die Änderung gemäß § 1 Abs. 8 BauGB dieselben Vorschriften wie für die Aufstellung. Der Aufstellungsbeschluss 044/25 („1. Änderung des Bebauungsplans Friedensweg“) trägt die vollständige Neuregelung. Eines neuen Aufstellungsbeschlusses bedarf es nicht, da der Beschluss weder Gebietsart noch Planungsinhalt im Einzelnen festlegt.

2 Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird als Acker bzw. Ackerbrache (teilweise mit Staunässe) genutzt. Im Westen grenzt eine Kleingartenanlage an, im Osten schließen gewerblich genutzte Flächen an, im Norden verläuft der Alte Ströbitzer Landgraben mit begleitendem Gehölzsaum, im Süden der Friedensweg. Auf einem Mast am Westrand, an bzw. knapp

außerhalb der Kleingartenanlage, befindet sich ein besetzter Weißstorchhorst. Der Horst bleibt nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße erhalten. Dem Brutpaar wird zusätzlich ein Ersatzhorst außerhalb des Wirkbereichs der Planung als Ausweichstandort auf dem Flurstück 1002 angeboten (vgl. Kap. 4.2).

2.2 Erschließung (Bestand)

Das Plangebiet ist derzeit nicht erschlossen. Der rechtskräftige Bebauungsplan sah eine private Erschließung von der Berliner Straße vor, die nicht hergestellt wurde. Der Friedensweg ist öffentlich gewidmet und bildet künftig die äußere Erschließung.

2.3 Ver- und Entsorgung (Bestand)

Trinkwasser-, Schmutzwasser- und Energieanschlüsse sind im Umfeld vorhanden, die Anschlusskapazitäten sind im weiteren Verfahren mit den Trägern zu bestätigen. Für die Löschwasserversorgung stehen im Bestand ca. 48 m³/h zur Verfügung, für die geplanten Nutzungen sind nach Abstimmung mit der Gemeinde (Gemeindewehrleitung) 96 m³/h erforderlich. Zur Deckung ist ein Tiefbrunnen mit Stromanschluss innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen (vgl. Kap. 5.6). Nach der Planauskunft der Vodafone GmbH vom 04.09.2026 (Auftrags-ID 3962586) sind im Plangebiet und im unmittelbar angrenzenden Abschnitt des Friedenswegs keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH verzeichnet. Anlagen verlaufen im westlichen Abschnitt des Friedenswegs und in der Schulstraße; sie sind bei der Herstellung der Anschlüsse an die öffentlichen Netze zu beachten (Kabelschutzanweisung der Vodafone GmbH). Die Leitungsbestände weiterer Versorgungsträger (Telekommunikation, Strom, Gas, Trinkwasser, Abwasser) werden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfragt.

2.4 Natur, Landschaft und Umwelt (Überblick)

Die für die Planung wesentlichen Merkmale sind: die Ackerbrache als Offenlandlebensraum, der Gehölzsaum am Landgraben (gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG), der Gehölzstreifen im Westen sowie der besetzte Weißstorchhorst am Westrand, der erhalten bleibt und für den zusätzlich ein Ersatzhorst als Ausweichstandort angeboten wird (Kap. 4.2). Natura-2000-Gebiete oder nationale Schutzgebiete werden vom Geltungsbereich nicht berührt. Die vollständige Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgt im Umweltbericht (Kap. 7), Grundlage sind die naturschutzfachliche Ersteinschätzung der 360°LA Grimm und Steiniger PartG mbB vom 14.07.2026 (Ortstermin 02.07.2026) und der Umweltbericht zum Ursprungsplan (Stand 01/2019).

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Plangebiets stehen teilweise im Eigentum der Gemeinde und im Übrigen in privatem Eigentum. Vorhabenträgerin und Vertragspartnerin der Gemeinde ist die Mario Bartilla & Diana Bartilla Seniorenwohnen Kolkwitz GbR. Die Eigentumsverhältnisse werden zur Entwurfsfassung anhand des aktuellen Grundbuchstands dargestellt.

2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan „Friedensweg“ (rechtskräftig seit 30.01.2021). Wesentliche Festsetzungen: sonstiges Sondergebiet „Pflegeeinrichtungen mit angeschlossenem Betreuten Wohnen“ (§ 11 BauNVO); GRZ 0,5 (Bezugsfläche Sondergebiet

zuzüglich privater Verkehrsfläche, ohne Erhaltungsflächen); höchstens III Vollgeschosse; offene Bauweise; Höhe des Erdgeschossfußbodens max. 0,5 m über der Bezugsebene 64,0 m NHN; Stellplätze nur auf den ausgewiesenen Flächen, Garagen unzulässig, zweireihige Heckenpflanzung entlang des Friedenswegs, Flächen mit Erhaltungsbindungen für die Gehölze im Norden (Alter Ströbitzer Landgraben) und im Westen. Von der zulässigen Grundfläche (5.585,5 m²) wurde kein Gebrauch gemacht. Der Plan ist vollständig unvollzogen.

3 Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Maßgeblich ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Kolkwitz liegt außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, sodass die Entwicklung an den Grundsätzen und Zielen für den weiteren Metropolenraum zu messen ist. Die Vereinbarkeit der Wohn-, Pflege- und Gesundheitsnutzungen mit den raumordnerischen Festlegungen wird im Verfahren mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald abgestimmt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kolkwitz stellt für das Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet dar. Mit dem Wechsel zu einem Mischgebiet ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB berührt. Der Flächennutzungsplan befindet sich in Fortschreibung; das Plangebiet ist darin als gemischte Baufläche (M) vorgesehen. Wird die Fortschreibung vor dem Satzungsbeschluss der 1. Änderung wirksam, ist das Mischgebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Andernfalls wird die 1. Änderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt und bedarf der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) scheidet im Regelverfahren aus. Der Zeitplan der Fortschreibung wird mit der Gemeinde abgestimmt (Kap. 9).

3.3 Landschaftsplanung und Schutzgebiete

Aussagen des Landschaftsplans der Gemeinde und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises werden im Umweltbericht ausgewertet. Schutzgebietsbetroffenheiten bestehen nicht (vgl. Kap. 2.4). Der Alte Ströbitzer Landgraben mit Ufervegetation ist als gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG) zu behandeln, liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs.

3.4 Fachplanungen und sonstige Bindungen

Zu berücksichtigen sind insbesondere: der Gewässerrandstreifen am Landgraben (§ 38 WHG, § 77a BbgWG), die Hydrogeologie für den geplanten Tiefbrunnen (LBGR) sowie die immissionsschutzfachliche Situation zum östlich angrenzenden Gewerbegebiet und zur Kleingartenanlage (LfU, Schallgutachten). Die Abstimmungen werden im Verfahren dokumentiert und fortgeschrieben.

4 Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Quartier gliedert sich in zwei Baufelder (überbaubare Grundstücksflächen der Planzeichnung) mit drei angestrebten Nutzungen: Nutzung 1 im Baufeld Nord/West, nördlicher Teil: Eine Einrichtung zur Pflege, unter anderem möglich als vollstationäre Pflege, ambulante Pflege sowie ein Therapiezentrum oder eine Pflegedienststelle.

Nutzung 2 im Baufeld Südost: ein Beherbergungsbetrieb mit ca. 100 Zimmern. Nutzung 3 im Baufeld Nord/West, südwestlicher Teil: ein Angebot für ärztliche Flächen oder Wohnen.

Die Planzeichnung setzt hierfür ein großes Baufeld im Norden und Westen (Nutzung 1 und 3) und ein von der Ringschließung umschlossenes Baufeld im Südosten (Nutzung 2) fest. Die Baufelder werden in Maß und Baugrenzen nutzungsoffen zugeschnitten und nicht auf ein einzelnes Betriebskonzept zugespitzt, damit innerhalb des Gebietstyps auf Marktveränderungen reagiert werden kann, ohne den Plan zu ändern. Alle Gebäude sind mit vier Vollgeschossen konzipiert. Die Erschließung erfolgt vom Friedensweg über eine Ringstraße um das Baufeld Südost, von der aus auch das Baufeld Nord erschlossen wird. Der ruhende Verkehr wird innerhalb der Baufelder organisiert (Kap. 5.5). Ziel des Vorhabenträgers ist ein Baubeginn im Jahr 2027. Der Vorentwurf regelt entsprechend dem Charakter eines Angebotsbebauungsplans die Baufelder, die Erschließung und den Nutzungsrahmen. Gebäudekubaturen sind nicht Planinhalt.

Die artenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen ergeben sich aus dem erhalten bleibenden Weißstorchhorst am Westrand (Kap. 4.2), dessen Wirkbereich das Plangebiet überlagert. Ob daraus Anforderungen an den Zuschnitt der Baufelder folgen, wird auf Grundlage des Artenschutz-Fachbeitrags zum Entwurf entschieden; Art und Umfang etwaiger Vermeidungsmaßnahmen, einschließlich bauzeitlicher Regelungen, ermittelt der Artenschutz-Fachbeitrag zum Entwurf; der Hinweis „Weißstorch“ im Textteil B verweist darauf. Der 10-m-Abstand zum geschützten Biotop am Landgraben bleibt davon unberührt.

4.2 Weißstorchhorst: Erhalt des Horstes, Ersatzhorst als Ausweichstandort

Befund: Die naturschutzfachliche Ersteinschätzung (360°LA, 14.07.2026) hat auf einem Mast am Westrand des Plangebiets einen besetzten Weißstorchhorst festgestellt. Der Horst liegt außerhalb des Geltungsbereichs; sein Wirkbereich, ein Schutzradius von 50 m und ein nach Osten gerichteter An- und Abflugkorridor, überlagert das Plangebiet. Der Weißstorch ist eine streng geschützte Art (Anhang I der Vogelschutzrichtlinie, § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG). Sein Horst ist als Fortpflanzungsstätte wegen der Horsttreue der Art ganzjährig geschützt (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Konzept: Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße bleibt der bestehende Horst erhalten; eine Verlegung des Brutpaares ist nicht Gegenstand der Planung. Die Fortpflanzungsstätte wird durch die Planung nicht beseitigt, sodass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht ausgelöst wird. Ergänzend wird dem Brutpaar ein Ersatzhorst auf einem eigens errichteten Horstmast als Ausweichstandort angeboten. Die Gemeinde Kolkwitz hat hierfür einen Standort auf dem

Flurstück 1002 vorgesehen (Lageplan der Gemeinde Kolkwitz vom 24.09.2026, Anlage 13). Die Entfernung zum Plangebiet und die Lage außerhalb des Wirkbereichs der geplanten Bebauung werden im Artenschutz-Fachbeitrag zum Entwurf bestätigt. Der Ersatzhorst ist damit keine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG, sondern eine Vorsorgemaßnahme, die dem Brutpaar bei Störungen während der Bau- und Betriebsphase einen störungsärmeren Standort im räumlichen Zusammenhang sichert. Ob die heranrückende Bebauung eine erhebliche Störung während der Brutzeit (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) auslösen kann und welche Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung im Umkreis von 50 m, gegebenenfalls Abstände der Baugrenzen) erforderlich sind, wird im Artenschutz-Fachbeitrag zum Entwurf geprüft. Die Eignung des vorgesehenen Standorts sowie Ausführung und Zeitpunkt des Ersatzhorstes werden mit der unteren Naturschutzbehörde, der Staatlichen Vogelschutzwarte des Landesamtes für Umwelt und der regionalen Weißstorchbetreuung abgestimmt.

Umsetzung und Sicherung. Der Ersatzhorst wird außerhalb der Brutzeit, im Winterhalbjahr vor der nächsten Rückkehr der Störche, errichtet. Errichtung und Unterhaltung werden im städtebaulichen Vertrag gesichert. Im Vorentwurf halten die Baugrenzen keine gesonderten Abstandszonen zum Horststandort frei; ob solche Abstände erforderlich sind, wird auf Grundlage des Artenschutz-Fachbeitrags zum Entwurf entschieden (Kap. 9).

Weitere Maßnahmen. Von der Regelung zum Weißstorchhorst unberührt bleiben die auf andere Artengruppen bezogenen Vermeidungsmaßnahmen der Ersteinschätzung: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten, Kleintierschutzzäune entlang der Nord- und Westgrenze während der Bauphase sowie der Blühstreifen an der Nord- und Westgrenze als Ersatzlebensraum für Offenlandarten (Kap. 5.7 und 5.8).

4.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung verfolgt folgende Ziele: Schaffung von Planungsrecht für ein gemischt genutztes, viergeschossiges Quartier aus Wohnen, Pflege, Gesundheit und Beherbergung. Sicherung einer leistungsfähigen, konfliktarmen Erschließung vom Friedensweg einschließlich Löschwasserversorgung. Geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet. Schutz der angrenzenden empfindlichen Nutzungen (Kleingartenanlage, Weißstorchhorst) und der angrenzenden Biotopstrukturen; sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Anschluss an vorhandene Siedlungs- und Infrastruktur.

4.4 Art des Baugebiets, Herleitung des Mischgebiets

Ausgangspunkt: Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein sonstiges Sondergebiet „Pflegeeinrichtungen mit angeschlossenem Betreuten Wohnen“ (§ 11 BauNVO) fest. Ein Sondergebiet bildet ein bestimmtes Nutzungskonzept ab und lässt außerhalb dieses Konzepts keine Nutzungen zu. Das Sondergebiet ist seit 2021 nicht vollzogen worden, weil sich für den festgesetzten Zuschnitt kein Träger gefunden hat.

Aufstellungsbeschluss: Der Aufstellungsbeschluss 044/25 vom 15.07.2025 benennt als Planungsziel den Wechsel zu einem allgemeinen oder besonderen Wohngebiet und behält die abschließende Bestimmung des Gebietstyps dem Verfahren vor. Zum Zeitpunkt des Beschlusses stand ein wohnorientiertes Konzept (Service-Wohnen, betreutes Wohnen, ergänzende Pflege) im Vordergrund. Der Beschluss legt den Gebietstyp bewusst nicht fest; die nachfolgende Prüfung setzt ihn um.

Geändertes Nutzungskonzept: Im Verlauf der Konzeptentwicklung ist das Nutzungsprogramm um einen Beherbergungsbetrieb mit ca. 100 Zimmern (Nutzung 2, Baufeld Südost), ein Medizinisches Versorgungszentrum (Nutzung 3) und ein Therapiezentrum mit Pflegedienststelle (Nutzung 1) erweitert worden. Nach dem Zielkonzept des Vorhabenträgers verteilt sich die Bruttogrundfläche des Quartiers in der Größenordnung wie folgt: Wohnen einschließlich Service-Wohnen ca. 8.900 m², Beherbergung ca. 5.000 m², Ärztehaus/MVZ ca. 400 m², Therapiezentrum ca. 2.200 m². Dem Wohnen mit rund 54 % der Bruttogrundfläche stehen damit gewerbliche und gesundheitsbezogene Nutzungen mit rund 46 % gegenüber. Diese Struktur ist Maßstab der Gebietstypprüfung.

Prüfung allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO): Ein allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Beherbergungsbetriebe sind dort nur ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO); ein Betrieb mit ca. 100 Zimmern würde nach Umfang und Verkehrsaufkommen den Gebietscharakter prägen und wäre nach § 15 Abs. 1 BauNVO gebietsunverträglich. Ein WA würde das Konzept somit nicht tragen und müsste einen seiner tragenden Bausteine ausschließen. Hinzu kommt, dass ein WA mit seinen niedrigeren Immissionsrichtwerten (55/40 dB(A) nach TA Lärm) als heranrückende schutzbedürftige Nutzung den Konflikt mit dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet verschärfen würde. Das WA wird verworfen.

Prüfung besonderes Wohngebiet (WB, § 4a BauNVO): Besondere Wohngebiete sind nach § 4a Abs. 1 BauNVO überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen das Wohnen unter Berücksichtigung dieser Eigenart erhalten und fortentwickelt werden soll. Der Gebietstyp ist auf gewachsene Bestandsgebiete zugeschnitten. Das Plangebiet ist eine unbebaute Ackerbrache ohne ausgeübte Wohnnutzung. Die Festsetzung eines WB ist hier rechtlich nicht möglich. Das WB scheidet aus.

Prüfung eines neuen Sondergebiets (§ 11 BauNVO): Ein Sondergebiet „Gesundheit, Pflege und Beherbergung“ könnte das Nutzungsprogramm formal abbilden. Es würde jedoch die Nutzungen in ihrer heutigen Zusammensetzung festschreiben: Jede Verschiebung zwischen den Bausteinen, etwa der Wechsel der Nutzung 2 (Baufeld Südost) von Beherbergung zu Wohnen oder die Vergrößerung des Gesundheitsanteils, wäre nur durch eine erneute Planänderung möglich. Genau diese Starrheit hat den Vollzug des geltenden Sondergebiets verhindert. Die Gemeinde verfolgt mit der 1. Änderung ein Angebotsplanungsrecht, das innerhalb eines Gebietstyps des Baugebietskatalogs auf Marktveränderungen reagieren kann. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) scheidet aus demselben Grund aus. Das Sondergebiet wird verworfen.

Ergebnis: Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO). Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es setzt voraus, dass beide Nutzungsarten nach Anzahl und Umfang gleichgewichtig nebeneinanderstehen und keine von ihnen das Gebiet dominiert. Diese Voraussetzung ist erfüllt: Wohnen und Service-Wohnen (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) mit ca. 54 % der Bruttogrundfläche stehen Beherbergung (§ 6 Abs. 2 Nr. 3), Ärztehaus/MVZ (freie Berufe, § 13 BauNVO, bzw. § 6 Abs. 2 Nr. 5) und Therapiezentrum (Anlage für gesundheitliche Zwecke, § 6 Abs. 2 Nr. 5) mit ca. 46 % gegenüber. Innerhalb der Baufelder ist jede Nutzungsart mit einem eigenen Standort vertreten. Alle vorgesehenen Nutzungen sind im Mischgebiet allgemein zulässig. Das Konzept muss nicht über Ausnahmen oder Befreiungen umgesetzt werden. Das

Mischgebiet ist damit der einzige Gebietstyp des Baugebietskatalogs, der das Nutzungskonzept vollständig und ohne Ausnahmetatbestände trägt.

Belastbarkeit: Die Gemeinde setzt das Mischgebiet nicht als Etikett für ein faktisches Wohngebiet fest. Die Durchmischung ist gewollt und durch das Nutzungsprogramm unterlegt. Maßgeblich ist die Sach- und Rechtslage zum Satzungsbeschluss. Zu diesem Zeitpunkt wird die Realisierung des Beherbergungsbetriebs als tragendem gewerblichen Baustein dokumentiert (Betreiberbenennung, Betreibererklärung oder Vorvertrag zu den Verfahrensakten). Sollte der Beherbergungsbetrieb vor dem Satzungsbeschluss entfallen, wird der Gebietstyp erneut geprüft. Ein Wegfall nach Rechtskraft berührt die Wirksamkeit des Plans nicht. Das Baufeld Südost könnte dann ohne Planänderung für Wohnen genutzt werden, solange das Gebiet insgesamt, mit Ärztehaus und Therapiezentrum, seinen Mischgebietscharakter behält (§ 15 Abs. 1 BauNVO).

Immissionsschutz und Gliederung: Die Wahl des Mischgebiets beruht auf dem Nutzungsmix, nicht auf den höheren Immissionsrichtwerten des MI (60/45 dB(A)). Damit diese Richtwerte nicht ungefiltert auf die westlich angrenzende Kleingartenanlage wirken, wird das Mischgebiet nach § 1 Abs. 4 ff. BauNVO gegliedert: Im westlichen, der Kleingartenanlage zugewandten Teilbereich werden emissionsträchtige gewerbliche Nutzungen beschränkt; Beherbergung und Anlieferung werden dem östlichen Teil zugeordnet. Kleingartenanlagen genießen keinen wohngebietsgleichen Schutzanspruch. Das zutreffende Schutzniveau und die Wirkungen des Quartiers auf die Anlage werden in der schalltechnischen Untersuchung ermittelt, die zugleich die Verträglichkeit mit dem Gewerbegebiet im Osten (heranrückende schutzbedürftige Nutzung) nachweist. Die Gliederung wird im Entwurf auf Grundlage des Gutachtens in Planzeichnung und Textteil übernommen.

Folgen für die Flächennutzungsplanung. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet dar. Das Mischgebiet ist hieraus nicht entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird mit Darstellung als gemischte Baufläche fortgeschrieben; zum Verhältnis von Fortschreibung und Parallelverfahren vgl. Kap. 3.2 und 4.5.

4.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Vgl. Kap. 3.2. Die Festsetzung eines Mischgebiets ist aus der derzeitigen Sondergebietsdarstellung nicht entwickelt. Die laufende Fortschreibung des Flächennutzungsplans sieht für das Plangebiet eine gemischte Baufläche vor. Wird sie vor dem Satzungsbeschluss wirksam, ist das Entwicklungsgebot erfüllt. Andernfalls wird die 1. Änderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB weitergeführt; sie ist dann nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungspflichtig. Die Abstimmung mit der höheren Verwaltungsbehörde erfolgt im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

5 Planinhalt, Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO). Zur Sicherung der Quartiersstruktur und zum Schutz der Nachbarschaft werden einzelne Nutzungen ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO): Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO). Wohnen,

Beherbergung, Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie nicht störende Gewerbebetriebe bleiben allgemein zulässig. Damit bleibt jedes Baufeld nutzungs offen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt werden eine GRZ von 0,6 als Höchstmaß (Überschreitung durch Stellplätze, Nebenanlagen und Tiefgaragen bis 0,8 nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO), höchstens IV Vollgeschosse (Planzeichnung) sowie Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen über einer Bezugsebene. Als Bezugsebene wird, wie im Ursprungsplan, die Höhe 64,0 m NHN festgesetzt (Planzeichen „BE 64,0“ je Baufeld). Über der Bezugsebene setzt der Textteil B die Traufhöhe (höchstens 16,0 m) und die Firsthöhe (höchstens 18,0 m) als Höchstmaße fest (Festsetzungen 3 bis 6); die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens ist auf 0,5 m über der Bezugsebene begrenzt (Festsetzung 4). Die Höhenwerte werden zum Entwurf am Gebäudekonzept überprüft (Kap. 9). Die GRZ von 0,6 entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für Mischgebiete und bedarf insoweit keiner Überschreibungsbegründung. Die kompakte, flächensparende Quartiersstruktur wird durch gegenläufige Maßnahmen begleitet (wasserdurchlässige Befestigungen, Blühstreifen, Heckenpflanzungen), welche die Wirkungen der Versiegelung mindern. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Planzeichnung setzt die abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) fest. Die Gebäude sind wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäudelängen bis zu 70 m zulässig (Festsetzung 7). Die Länge ist auf das Baufeld Nord/West (Service-Wohnen) bezogen und wird zum Entwurf am Gebäudekonzept überprüft (Kap. 9). Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die durch untergeordnete Bauteile um bis zu 2,0 m überschritten werden dürfen, sie umfassen ein Baufeld im Norden und Westen und ein Baufeld im Südosten (Planzeichnung, Festsetzungen 8 und 9). Die Baugrenzen sind im Vorentwurf an den Außenseiten der Baufelder bis an die Grenze des Geltungsbereichs geführt. Der Blühstreifen an der Nord- und Westgrenze (Festsetzung 16) und die Heckenpflanzung entlang des Friedenswegs (Festsetzung 15) liegen innerhalb der Baugrundstücke; untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenzen nicht in die Blühfläche hinein überschreiten (Festsetzung 8). Zum gesetzlich geschützten Biotop am Alten Ströbitzer Landgraben hat die untere Naturschutzbehörde einen Abstand der Baugrenze von mindestens 10 m gefordert. Die Lage der Baugrenzen zum Blühstreifen, zur Heckenpflanzung und zum Biotop wird zum Entwurf abschließend festgelegt; an der Nordostecke wird die Baugrenze dabei auf den geforderten Abstand zurückgenommen (Kap. 9). Der Weißstorchhorst am Westrand bleibt erhalten (Kap. 4.2). Im Vorentwurf sind keine gesonderten Abstandszonen zum Horst dargestellt; ob und in welchem Umfang die Baugrenzen Abstände einhalten müssen, wird auf Grundlage des Artenschutz-Fachbeitrags zum Entwurf festgelegt.

Abstandsflächen (örtliche Bauvorschrift). Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von § 6 Abs. 5 Satz 1 BbgBO auf 0,25 H, mindestens 3,0 m, festgesetzt (Festsetzung 24; § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 2 BbgBO). Gegenüber der Grenze des Geltungsbereichs, also zur Kleingartenanlage im Westen, zu den Gewerbeflächen im Osten, zum Alten Ströbitzer Landgraben im Norden und zum

Friedensweg, bleibt es bei der gesetzlichen Tiefe von 0,4 H. Die Nachbarschaft außerhalb des Plangebiets wird von der Regelung nicht berührt.

Das Quartier wird als Gesamtkonzept mit zwei Baufeldern und drei Nutzungen entwickelt und soll in mehrere Baugrundstücke geteilt werden können (Kap. 4.1). Bei viergeschossigen Gebäuden mit bis zu 16,0 m Traufhöhe ergäben sich nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BbgBO Abstandsflächen von 6,4 m je Gebäude und damit Gebäudeabstände von rund 12,8 m an jeder inneren Grundstücksgrenze und zwischen Gebäuden auf demselben Baugrundstück. Die Baugrundstücke sind nach außen bereits durch den Blühstreifen im Norden und Westen, die Heckenpflanzung am Friedensweg und den Abstand zum Biotop am Landgraben in ihrer Ausnutzbarkeit eingeschränkt. Die gesetzliche Abstandsflächentiefe würde die verbleibende überbaubare Fläche im Inneren erheblich verkleinern und dem Ziel einer kompakten, flächensparenden Bebauung (§ 1a Abs. 2 BauGB) entgegenstehen. Mit 0,25 H beträgt die Abstandsfläche bei 16,0 m Traufhöhe 4,0 m, der Abstand zwischen zwei Gebäuden rund 8,0 m.

Die Belange, denen das Abstandsflächenrecht dient, bleiben gewahrt. Die Mindesttiefe von 3,0 m sichert in jedem Fall einen Grundabstand. Die Anforderungen an den Brandschutz, insbesondere an Außenwände und Gebäudeabschlusswände sowie an Zugänge, Zufahrten und Aufstellflächen der Feuerwehr, gelten unverändert und werden im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen. Belichtung, Besonnung und Belüftung der Aufenthaltsräume, insbesondere der Wohn- und Pflegenutzungen, sind durch Stellung der Gebäude und Grundrissorganisation im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen. Die verringerten Abstände betreffen ausschließlich das Verhältnis der Gebäude innerhalb des Quartiers untereinander, die in einem gemeinsamen Konzept geplant werden. Die Festsetzung wird zum Entwurf am Gebäudekonzept überprüft (Kap. 9).

5.4 Verkehrsflächen und Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über den öffentlich gewidmeten Friedensweg, der das Plangebiet im Süden und Osten begrenzt. Die innere Erschließung wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) festgesetzt (Festsetzungen 12 und 13): eine Ringstraße um das Baufeld Südost, die an zwei Stellen an den Friedensweg anbindet. Die Ringführung macht eine Wendeanlage entbehrlich und stellt für Feuerwehr- und Entsorgungsfahrzeuge (dreiaxsig) eine durchgehende Befahrbarkeit ohne Rückwärtsfahrt sicher. Das Baufeld Nord wird von der Ringstraße aus erschlossen. Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf den Baugrundstücken sind Gegenstand der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren; der Bebauungsplan ermöglicht sie durch den Zuschnitt der Baufelder und der nicht überbaubaren Flächen. Der zweite Rettungsweg wird für die Pflegenutzungen baulich nachgewiesen. Die Verkehrsflächen sollen mit versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden. Der Ausbaustandard der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird im Durchführungs- und Erschließungsvertrag geregelt; für die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken gilt die textliche Festsetzung 17 (wasser- und luftdurchlässiger Aufbau). Die Erschließungsanlagen werden vom Vorhabenträger nach dem Ausbaustandard der Gemeinde hergestellt und nach Fertigstellung an die Gemeinde übertragen und gewidmet, Einzelheiten regelt der Durchführungs- und Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB (vgl. Kap. 6.5).

5.5 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kolkwitz vom 05.11.2013. Der Nachweis der notwendigen Stellplätze ist bauordnungsrechtlicher Natur und wird für jedes Vorhaben mit dem jeweiligen Bauantrag geführt (§ 49 BbgBO). Er ist Voraussetzung der Baugenehmigung und obliegt der jeweiligen Bauherrschaft. Der Bebauungsplan setzt die Zahl der notwendigen Stellplätze nicht fest; § 9 BauGB enthält hierfür keine Rechtsgrundlage.

Auf der Ebene der Bauleitplanung ist allein zu klären, ob die für den ruhenden Verkehr erforderlichen Flächen im Plangebiet zur Verfügung stehen. Der Bedarf des Nutzungskonzepts wurde hierfür nach den Richtzahlen der Satzung überschlägig ermittelt und liegt in einer Größenordnung von rund 110 Stellplätzen, was einschließlich der Fahrgassen einer Fläche von rund 3.000 m² entspricht. Zusammen mit den vorgesehenen Gebäudegrundflächen bleibt die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Gesamtversiegelung eingehalten. Die Baufelder können den Bedarf damit oberirdisch aufnehmen; Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zusätzlich zulässig. Stellplätze, Carports und Tiefgaragen sind nach der textlichen Festsetzung 10 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Zufahrten und Fahrgassen auch auf den nicht überbaubaren Flächen. Die konkrete Zahl der herzustellenden Stellplätze, die Anrechnung einer zeitlich gestaffelten Mehrfachnutzung (§ 3 Abs. 2 der Satzung) und eine Minderung nach den besonderen Verhältnissen (§ 5 Abs. 1 der Satzung) bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Ein Ausweichen des quartierseigenen Stellplatzbedarfs auf die angrenzenden Gewerbeflächen oder die Kleingartenanlage ist nach dem Ergebnis der Flächenprüfung nicht zu erwarten. Notwendige Stellplätze sind der genehmigten Nutzung dauerhaft zugeordnet und für diese freizuhalten. Der ruhende Verkehr ist damit auf der Ebene des Bebauungsplans bewältigt.

5.6 Versorgungsfläche Löschwasser

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs (96 m³/h erforderlich, 48 m³/h im Bestand) wird innerhalb des Geltungsbereichs am Südrand des Plangebiets, unmittelbar am Friedensweg und westlich der Einmündung der Ringstraße, eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasserversorgung (Tiefbrunnen)“ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Festsetzung 14; Planzeichen „W“ mit Erläuterung der Zweckbestimmung in der Planzeichenerklärung, § 2 Abs. 2 PlanZV). Die Lage am öffentlichen Straßenraum sichert die Zugänglichkeit für die Feuerwehr unabhängig von der Bebauung der Baugrundstücke. Die Fläche wird nach der Abstimmung mit der Gemeindewehrführung so bemessen, dass Brunnen, Schaltanlage mit Stromanschluss und Aufstellfläche Platz finden. Die endgültige Abmessung wird zur Entwurfsfassung mit der Wehrführung und dem Brunnenbauer festgelegt. Im Vorentwurf ist die Lage der Fläche durch das Planzeichen „W“ bezeichnet; ihre Umgrenzung wird mit der endgültigen Abmessung zum Entwurf in die Planzeichnung übernommen. Die hydrogeologische Machbarkeit ist mit dem LBGR abzustimmen. Die Grundwasserentnahme bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis (§ 8 WHG; untere Wasserbehörde). Errichtung, Betrieb und Unterhaltung werden im Durchführungs- und Erschließungsvertrag gesichert. Als Ergänzung oder Alternative wird die 2018 vom

Wasserversorger benannte Möglichkeit geprüft, durch Nachrüstung eines Hydranten am Trinkwasserknotenpunkt Schulstraße/Friedensweg 96 m³/h aus dem Netz bereitzustellen.

5.7 Grünordnung und Pflanzbindungen

Entlang des Friedenswegs wird die zweireihige Heckenpflanzung des Ursprungsplans fortgeführt (Festsetzung 15). Entlang der nördlichen und der westlichen Grenze des Geltungsbereichs wird ein 5 m breiter Blühstreifen mit extensiver Pflege (eine Mahd im Herbst) vorgesehen, der zugleich als Ersatzlebensraum für Offenlandarten dient und auf die Eingriffsbilanz anrechenbar ist (Festsetzung 16). Die Festsetzung wird zum Entwurf um Anforderungen an Saatgut und Pflege sowie um den ausdrücklichen Ausschluss baulicher Anlagen, Stellplätze und Lagerflächen im Streifen ergänzt. Wasserdurchlässige Befestigungen der Stellplatz- und Wegeflächen sowie die Begrünung der nicht überbauten Flächen mindern die Wirkungen der Neuversiegelung. Die Pflanz- und Begrünungsbindungen sind in den textlichen Festsetzungen 15 bis 17, 20 und 23 geregelt; die Artenliste für Heckenpflanzungen ist Bestandteil des Textteils B.

5.8 Festsetzungen zum Artenschutz

Auf Grundlage der naturschutzfachlichen Ersteinschätzung werden festgesetzt bzw. vertraglich gesichert: die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten (Spätsommer bis Winter); Kleintierschutzzäune entlang der Nord- und Westgrenze während der Bauphase, der Blühstreifen an der Nord- und Westgrenze (Kap. 5.7). Die Beleuchtung ist in Festsetzung 19 im Textteil B geregelt; Bauzeitenregelung und Schutzzäune sind als Hinweis „Artenschutz, Bauzeiten“ aufgenommen und werden im Durchführungs- und Erschließungsvertrag gesichert. Der Weißstorchhorst bleibt erhalten; der zusätzlich angebotene Ersatzhorst (Kap. 4.2) liegt außerhalb des Geltungsbereichs und wird deshalb nicht festgesetzt, sondern vertraglich gesichert. Art und Umfang etwaiger Vermeidungsmaßnahmen für den Weißstorch werden im Artenschutz-Fachbeitrag zum Entwurf ermittelt; der Hinweis „Weißstorch“ im Textteil B verweist darauf. Die Abgrenzung zwischen Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. Nr. 24 BauGB) und vertraglicher Regelung wird im Entwurf abschließend vorgenommen.

5.9 Immissionsschutz

Zur Bewältigung der Lärmkonflikte ist eine schalltechnische Untersuchung beauftragt (Arbeitsstand 09/2026). Sie untersucht die Einwirkungen des östlich angrenzenden Gewerbegebiets auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen (Prüfung anhand der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete), die Wirkungen des Quartiers, insbesondere Stellplatzanlagen, Beherbergungsbetrieb und Anlieferung, auf die Kleingartenanlage im Westen als Grundlage der Gliederung des Mischgebiets sowie den Verkehrslärm am Friedensweg. Als Prüfvariante wird eine Wohnnutzung im Baufeld Südost (Nutzung 2) mitbetrachtet, damit ein späterer Nutzungswechsel nicht am Immissionsschutz scheitert. Die Ergebnisse werden in die Festsetzungen des Entwurfs (Gliederung, gegebenenfalls Lärmpegelbereiche und passive Schallschutzmaßnahmen) übernommen. Im Verfahren zum Ursprungsplan hatte das Landesamt für Umwelt eine Geräuschimmissionsprognose gefordert. Dieser Anforderung wird mit der 1. Änderung entsprochen.

5.10 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich (Kampfmittel, Altlasten: keine Anhaltspunkte). Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB enthält die Planzeichnung des Vorentwurfs nicht. Der Weißstorchhorst und das gesetzlich geschützte Biotop am Alten Ströbitzer Landgraben liegen außerhalb des Geltungsbereichs; auf sie wird im Textteil B durch die Hinweise „Weißstorch“ und „Gesetzlich geschütztes Biotop, Gewässerrandstreifen“ hingewiesen. Die nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung erfolgt zum Entwurf. Die außerhalb des Geltungsbereichs grün dargestellten Gehölzflächen am Landgraben und am Westrand kennzeichnen die Flächen, in denen der Bebauungsplan „Friedensweg“ vom 30.01.2021 fortgilt; sie sind nicht Gegenstand der Festsetzungen dieser Änderung. Der Textteil B enthält neben der Festsetzung Nr. 1 zum Außerkrafttreten des Ursprungsplans Hinweise zum fortgeltenden Planungsrecht außerhalb des Geltungsbereichs, zu Biotop und Gewässerrandstreifen, zum Weißstorch, zu Artenschutz und Bauzeiten, zum Immissionsschutz, zur Löschwasserversorgung, zum ruhenden Verkehr, zu Niederschlagswasser und Grundwasser, zur Bodendenkmalpflege, zu Kampfmitteln, Altlasten, Grundstücksentwässerung und Barrierefreiheit.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen und das Umfeld

Die landwirtschaftliche Nutzung der Ackerbrache wird aufgegeben, die Inanspruchnahme wird nach § 1a Abs. 2 BauGB begründet (Anschluss an den Siedlungsbestand, unvollzogenes Bauerwartungsland mit bestehendem Baurecht, keine gleichwertige Innenentwicklungsalternative im Gemeindegebiet). Für die Kleingartenanlage im Westen wirken der Blühstreifen und die Gliederung des Mischgebiets (Beschränkung emissionsträchtiger Nutzungen im Westteil) als Puffer, die schalltechnischen Auswirkungen der Stellplatzanlage und des Beherbergungsbetriebs werden gutachterlich geprüft. Für das Gewerbegebiet im Osten wird sichergestellt, dass durch die heranrückende Wohnbebauung keine unzumutbaren Einschränkungen bestehender Betriebe entstehen (Nachweis im Schallgutachten). Die auf 16,0 m Traufhöhe und 18,0 m Firsthöhe über der Bezugsebene begrenzten Gebäudehöhen wirken nach Westen auf die Kleingartenanlage; die Verschattungswirkung wird zum Entwurf am Gebäudekonzept überprüft.

6.2 Verkehr

Die Verlagerung der Erschließung an den Friedensweg bündelt den Ziel- und Quellverkehr an einer Anbindung. Die Leistungsfähigkeit des Knotens und die Verträglichkeit des planinduzierten Verkehrs werden im weiteren Verfahren dargelegt.

6.3 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird im Plangebiet bewirtschaftet (Versickerung, Rückhaltung, Nutzung). Die Versickerungsfähigkeit und Grundwasserstände sind zu belegen, die Anforderungen der unteren Wasserbehörde (auch im Hinblick auf den Gewässerrandstreifen) werden berücksichtigt. Die Löschwasserversorgung wird voraussichtlich über den Tiefbrunnen gedeckt (Kap. 5.6).

6.4 Bodenordnung

Nach Rechtskraft werden die Baugrundstücke und die Verkehrsflächen durch Zerlegung der Flurstücke gebildet. Bei öffentlicher Erschließung werden die Straßenflächen an die Gemeinde übertragen. Bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB sind nicht erforderlich; die Flächen befinden sich in der Hand des Vorhabenträgers bzw. werden privatrechtlich geordnet.

6.5 Kosten, Finanzierung, städtebauliche Verträge

Der Gemeinde entstehen durch die Planung keine Kosten. Vorgesehen sind folgende Verträge mit der Mario Bartilla & Diana Bartilla Seniorenwohnen Kolkwitz GbR: ein städtebaulicher Vertrag für die Planerstellung und die Errichtung eines Ersatzhorstes für den Weißstorchhorst auf dem von der Gemeinde vorgesehenen Standort (Flurstück 1002, Kap. 4.2) sowie ein Kaufvertrag mit Durchführungs- und Erschließungsvertrag (städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB) für Herstellung und Übertragung der inneren Erschließung einschließlich Löschwasseranlage und Ausbaustandard (versickerungsfähige Befestigung). Der Kaufvertrag betrifft die im Eigentum der Gemeinde stehenden Flächen (Kap. 2.5).

7 Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil dieser Begründung. Er wird auf der Grundlage der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) durch den beauftragten Umweltgutachter erarbeitet und mit dem Entwurf zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vollständig vorgelegt. Für die frühzeitige Beteiligung genügt die nachfolgende Darstellung von Gliederung und Bearbeitungsstand. Die Behörden werden im Rahmen des § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB zugleich um Äußerung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten, sodass der Untersuchungsrahmen vor Bearbeitung des Umweltberichts feststeht. Die Befunde der naturschutzfachlichen Ersteinschätzung (360°LA, 14.07.2026) sind bereits eingestellt. Methodisch-strukturell orientiert sich der Bericht an aktuellen Referenzberichten aus der Region (Regelverfahren, Anlage-1-konform). Der Umweltbericht 01/2019 zum Ursprungsplan wird als Datengrundlage ausgewertet, ist aber wegen seines Alters und interner Unstimmigkeiten nicht fortschreibungsfähig.

7.1 Einleitung

Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 1. Änderung (Kap. 1 und 4) sowie der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes.

7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Fläche/Boden: Ackerbrache, teilweise Staunässe; Neuversiegelung durch GRZ 0,6 zu bilanzieren. Schutzgut Wasser: Alter Ströbitzer Landgraben (außerhalb des Geltungsbereichs, Biotop § 30 BNatSchG), Gewässerrandstreifen, Versickerung/Grundwasser.

Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt: erfasste Biotoptypen 01133 (beschatteter Graben), 071323 (Hecke), 07190 (Gehölzsaum am Gewässer, § 30-Biotop), 09145 (Ackerbrache mit Staunässe); planungsrelevante Artengruppen nach Ersteinschätzung: Brutvögel (Höhlen-, Frei- und Bodenbrüter), Weißstorch (besetzter Horst am Westrand),

Fledermäuse (Quartierpotenzial Gehölze, Jagdhabitat), Amphibien (Landlebensraum), Tagfalter der Ackerbrache (Großer Feuerfalter nicht ausgeschlossen), xylobionte Käfer (Totholz am Landgraben), Zauneidechse im Westen nicht ausgeschlossen. Schutzgut Mensch/Gesundheit: Gewerbelärm Ost, Verkehrslärm, Erholungsfunktion der Kleingartenanlage. Schutzgut Landschaftsbild, Schutzgut Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen werden gutachterlich bearbeitet. Natura 2000: keine Gebiete im Geltungsbereich; Vorprüfung der Umfeldgebiete (2 km) im Bericht.

7.3 Prognose der Umweltauswirkungen

Die Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (bau-, anlage- und betriebsbedingt, je Schutzgut) und bei Nichtdurchführung wird im Umweltbericht zum Entwurf vorgenommen. Bezugspunkt der Nichtdurchführung ist nicht allein der heutige Brachezustand, sondern auch das rechtskräftige, bislang unvollzogene Sondergebiet mit seiner zulässigen Grundfläche von ca. 5.586 m². Beide Referenzzustände werden dargestellt.

7.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung (§ 44 BNatSchG)

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße akzeptiert für dieses Verfahren eine artenschutzrechtliche Voreinschätzung auf Basis einer Habitatpotenzialanalyse. Vollständige Kartierungen über die Vegetationsperiode sind danach nicht zwingend. Die Ersteinschätzung vom 14.07.2026 liegt vor und bildet den Fachbeitrag. Für den Weißstorch bleibt die Fortpflanzungsstätte erhalten (Kap. 4.2); der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird nicht ausgelöst. Zu prüfen bleibt, ob die heranrückende Bebauung eine erhebliche Störung während der Brutzeit (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) verursachen kann; Bauzeitenregelung und Ersatzhorst werden hierfür als Vermeidungsmaßnahmen im Artenschutz-Fachbeitrag bewertet. Für die übrigen planungsrelevanten Artengruppen greifen die Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Kleintierschutzzäune, Blühstreifen), die in die Festsetzungen bzw. Verträge übernommen sind (Kap. 5.7, 5.8). Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich. Der Artenschutz-Fachbeitrag zum Entwurf stellt die Maßnahmen zum Weißstorch und ihre Wirksamkeit im Einzelnen dar.

7.5 Eingriffsregelung und Kompensation

Die Eingriffsregelung wird nach § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung bewältigt. Ein landschaftspflegerischer Begleitplan mit überschlägiger Eingriffs-/Ausgleichsrechnung ist beauftragt (Bearbeitungsstand 08/2026). Die Bilanzierung nach dem Brandenburger Verfahren erfolgt zum Entwurf. Anrechenbar sind insbesondere der Blühstreifen, die Hecken- und Baumpflanzungen. Nach der naturschutzfachlichen Ersteinschätzung ist bei einer GRZ von 0,6 damit zu rechnen, dass etwa die Hälfte des Kompensationsbedarfs im Plangebiet gedeckt werden kann. Da der Vorentwurf auf eine Festsetzung zur Dachbegrünung und auf eine flächenbezogene Baumpflanzverpflichtung verzichtet, wird dieser Anteil zum Entwurf auf Grundlage der Bilanzierung neu bewertet. Für den verbleibenden Bedarf werden externe Kompensationsflächen oder ein Ersatzgeld vorbereitet und im Durchführungs- und Erschließungsvertrag gesichert. Eine Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB kommt nur in Betracht, wenn externe Kompensationsflächen zum Satzungsbeschluss konkret feststehen; hierüber wird nach Vorliegen der Eingriffsbilanz entschieden.

7.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Darzustellen sind die geprüften Alternativen: Beibehaltung des Sondergebiets (verworfen mangels Träger und Bedarf in der festgesetzten Form), allgemeines Wohngebiet (verworfen, da es den Beherbergungsbetrieb nicht trägt und den Immissionskonflikt mit dem Gewerbegebiet Ost verschärft, Kap. 4.4), Standort- und Erschließungsalternativen (Erschließung Berliner Straße, verworfen zugunsten der konfliktärmeren Anbindung Friedensweg) sowie Varianten der Geltungsbereichsabgrenzung (Kap. 1.2).

7.7 Zusätzliche Angaben, Monitoring, Zusammenfassung

Beschreibung der Methodik und der herangezogenen Fachbeiträge, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen, Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 4c BauGB, einschließlich Monitoring der Ausgleichsmaßnahmen und der Horstbesetzung) sowie allgemein verständliche Zusammenfassung.

8 Verfahren

8.1 Wahl der Verfahrensart

Die 1. Änderung wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht (§ 2 Abs. 4, § 2a BauGB) durchgeführt. Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB wäre formal begründbar gewesen (Maßnahme der Innenentwicklung unterhalb der Schwellenwerte), wurde jedoch nach Abwägung verworfen: Die Überplanung einer unbebauten Ackerfläche als „Innenentwicklung“ ist angreifbar, das Umfeld (Kleingartenanlage, Weißstorchhorst, § 30-Biotop) ist sensibel, und Gemeinde wie Fachbehörden haben eine vollständige Umweltprüfung erwartet. Das Regelverfahren vermeidet Verfahrensrisiken in einer etwaigen Normenkontrolle und stellt die Eingriffsregelung auf eine belastbare Grundlage. Mit dem Regelverfahren sind die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB) sowie die Eingriffs-/Ausgleichsregelung verpflichtend.

8.2 Verfahrensstand und weitere Schritte

Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 15.07.2025 (044/25); ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses. Vorgesehener Ablauf: Vorstellung des Vorentwurfs (Planzeichnung Teil A vom 27.08.2026, Textteil B, Begründung) im Wirtschafts- und Bauausschuss am 10.09.2026, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) ab dem 28.09.2026 für die Dauer eines Monats, parallel frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit ausdrücklicher Bitte um Äußerung auch zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (ergänzend Informationsveranstaltung für Anlieger und Pächter der Kleingartenanlage); Auswertung, Entwurf mit vollständigem Umweltbericht und Fachgutachten; Billigungs- und Auslegungsbeschluss, öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB); Abwägung; Satzungsbeschluss, Ausfertigung und Bekanntmachung.

9 Bearbeitungsstand und weitere Klärungen

Der Vorentwurf ist bewusst auf die Baufelder, die Erschließung und den Nutzungsrahmen beschränkt. Er schafft die Grundlage, auf der Öffentlichkeit und Behörden ihre Belange

frühzeitig einbringen können. Folgende Punkte werden auf dieser Grundlage bis zur Entwurfsfassung geklärt und eingearbeitet:

Planzeichnung und Festsetzungen: abschließende Festlegung der GRZ (0,6) in Rückkopplung mit der Eingriffsbilanz; Überprüfung der Trauf- und Firsthöhen (16,0 m / 18,0 m über der Bezugsebene) am Gebäudekonzept; Bauweise (abweichende Bauweise für Gebäudelängen bis zu 70 m im Baufeld Nord/West, Überprüfung der Länge am Gebäudekonzept); Überprüfung der verringerten Abstandsflächentiefe von 0,25 H (Festsetzung 24) am Gebäudekonzept; Regelung der zulässigen Gebäudehöhe bei Flachdächern; Umgrenzung der Fläche für Versorgungsanlagen in der Planzeichnung; nachrichtliche Übernahme des Weißstorchhorstes und des gesetzlich geschützten Biotops in die Planzeichnung; Nachjustierung der Baugrenzen auf den 10-m-Abstand zum Landgraben sowie Sicherung der für den Blühstreifen an der Nord- und Westgrenze erforderlichen Breite zwischen Baugrenze und Grenze des Geltungsbereichs (Festsetzung 16); Auflösung der Abweichung zwischen dem überschlägig ermittelten Stellplatzbedarf und den im Gemeindeggespräch vom 12.05.2026 genannten Zahlen; Abmessung der Versorgungsfläche für den Tiefbrunnen.

Fachbeiträge: schalltechnische Untersuchung (in Bearbeitung); landschaftspflegerischer Begleitplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (in Bearbeitung); Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB und Artenschutz-Fachbeitrag auf Grundlage der Habitatpotenzialanalyse (Bearbeitung im Anschluss an die frühzeitige Behördenbeteiligung, deren Rückläufe den Untersuchungsrahmen bestimmen); Erschließungs- und Entwässerungskonzept; hydrogeologische Stellungnahme und wasserrechtliche Erlaubnis für den Tiefbrunnen. Weiterhin werden geklärt: die Bestätigung des Standorts des Ersatzhorstes auf dem Flurstück 1002 durch die untere Naturschutzbehörde und die Staatliche Vogelschutzwarte sowie die Leitungsbestände und Anschlussbedingungen der Versorgungsträger aus der Behördenbeteiligung.

Rechtsstand: Das Verfahren wird voraussichtlich das Inkrafttreten der Novelle des Baugesetzbuchs (geplant zum 01.01.2027) überschreiten. Vor jedem weiteren Verfahrensschritt werden die dann geltende Fassung und die Übergangsvorschriften geprüft. Der Umweltbericht wird in der Struktur der dann geltenden Anlage 1 erstellt.

10 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der bei Satzungsbeschluss geltenden Fassung; Baunutzungsverordnung (BauNVO); Planzeichenverordnung (PlanZV); Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG); Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG); Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) mit TA Lärm; Brandenburgische Bauordnung (BbgBO); Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG); Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf). Hinweis: Das Verfahren überschreitet voraussichtlich das geplante Inkrafttreten der BauGB-Novelle (01.01.2027); die jeweils geltende Fassung ist vor jedem Verfahrensschritt zu prüfen.

11 Anlagen und Fachbeiträge (Stand der Zusammenstellung)

Nr.	Anlage / Fachbeitrag	Stand
1	Planzeichnung Teil A (Projekt 260100, M 1:500) und Textteil B, Fassung vom 24.09.2026	liegt vor (Vorentwurf)
2	Naturschutzfachliche Ersteinschätzung, 360°LA Grimm und Steiniger PartG mbB, 14.07.2026	liegt vor
3	Landschaftspflegerischer Begleitplan mit überschlägiger Eingriffs-/Ausgleichsrechnung	in Erstellung (Stand 08/2026)
4	Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB (alle Schutzgüter)	Erstellung nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung
5	Landschaftspflegerischer Begleitplan mit vollständiger Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (zum Entwurf)	Erstellung nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung
6	Schalltechnische Untersuchung	Arbeitsstand liegt vor (Stand 09/2026)
7	Erschließungs- und Entwässerungskonzept	in Bearbeitung
8	Stellplatz- und Mobilitätskonzept (Bauantragsebene, informatorisch)	in Bearbeitung
9	Löschwasserkonzept/Tiefbrunnen (hydrogeologische Stellungnahme LBGR, wasserrechtliche Erlaubnis uWB)	abzustimmen
10	Stellungnahme Bodendenkmalpflege (BLDAM)	einzuholen
11	Vermessung/Kataster einschließlich Klärung der Flächenabweichung	in Bearbeitung
12	Städtebauliche Verträge (Kostenübernahme; Kaufvertrag mit Durchführungs- und Erschließungsvertrag)	Vertragsentwürfe in Vorbereitung
13	Lageplan Ausweichstandort Weißstorch (Ersatzhorst, Flurstück 1002), Gemeinde Kolkwitz, 24.09.2026	liegt vor
14	Planauskunft Telekommunikationsanlagen, Vodafone GmbH, Auftrags-ID 3962586, 04.09.2026	liegt vor; nur zur internen Verwendung, nicht Bestandteil der Veröffentlichung (Nutzungsbedingungen Vodafone GmbH)