



Gemeinde Kolkwitz/Gołkojce

OT Glinzig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Hofbrennerei Zubiks, Außenstelle Glinzig“

Vorentwurf der Begründung
zur frühzeitigen Beteiligung

Bearbeitungsstand: 13. Juni 2024



IMPRESSUM

| | |
|--|---|
| Plangeber | Gemeinde Kolkwitz Fachbereich Bauverwaltung Berliner Straße 19, 03099 Kolkwitz |
| Vorhaben | Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hofbrennerei Zubiks, Außenstelle Glinzig“ |
| Planstand | Vorentwurf der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung Stand 13.06.2024 |
| 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 <u>Bearbeitung:</u> 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 <u>Bearbeitung:</u> Dipl. Ing. (FH) Susanne Richter |

**Vorhaben- und
Erschließungsplan**

Dipl.-Ing. Uwe Müller
mb Ingenieurgesellschaft
Marienstraße 21
03046 Cottbus

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Teil A Planzeichnung
- Teil B Textliche Festsetzungen

Beigefügt sind dem Bebauungsplan:

- Begründung
- Umweltbericht
- Vorhaben- und Erschließungsplan

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| 1. Planungsgegenstand..... | 6 |
| 1.1. Zweck und Ziel der Planung..... | 6 |
| 1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung | 6 |
| 2. Ausgangssituation..... | 8 |
| 2.1. Räumliche Lage | 8 |
| 2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse | 10 |
| 2.3. Bebauung und Nutzung | 12 |
| 2.4. Erschließung | 12 |
| 2.5. Ver- und Entsorgung | 13 |
| 2.6. Topographie | 13 |
| 2.7. Natur, Umwelt, Hochwasserschutz..... | 13 |
| 2.8. Altlasten und Kampfmittel | 13 |
| 2.9. Denkmalschutz | 14 |
| 2.10. Emissionen..... | 14 |
| 3. Planungsbindungen | 14 |
| 3.1. Raumordnung und Landesplanung..... | 14 |
| 3.2. Flächennutzungsplanung | 16 |
| 3.3. Planungskonzept | 17 |
| 4. Bauplanerische Festsetzungen | 20 |
| 4.1. Art der baulichen Nutzung..... | 20 |
| 4.2. Maß der baulichen Nutzung..... | 21 |
| 4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | 22 |
| 4.4. Dächer..... | 23 |
| 4.5. Flächen für die Landwirtschaft | 24 |
| 4.6. Verkehrsflächen..... | 24 |
| 4.7. Grünordnerische Festsetzungen..... | 25 |

| | |
|---|----|
| 4.7.1. Maßnahmenflächen | 25 |
| 4.8. Grünordnerische Hinweise | 26 |
| 4.8.1. Pflanzliste | 26 |
| 4.8.2. Artenschutz | 29 |
| 4.9. Hinweise | 30 |
| 4.9.1. Ordnungswidrigkeiten | 30 |
| 4.9.2. Kampfmittel | 30 |
| 4.9.3. Denkmalschutz | 30 |
| 5. Flächenbilanz | 31 |
| 6. Umweltbericht mit Artenschutzfachbeitrag | 31 |
| 7. Auswirkungen des Bebauungsplans | 31 |
| 8. Finanzielle Auswirkungen | 32 |
| 9. Verfahren | 32 |
| 10. Rechtsgrundlagen | 33 |
| 11. Quellen | 35 |

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1. Zweck und Ziel der Planung

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.

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

Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.

Im Plangebiet wurden bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens Gebäude neu errichtet bzw. erweitert. Die Maßnahmen sind teilweise planungsrechtlich nicht zulässig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Vorhaben geschaffen. Es wird ein Kleinsiedlungsgebiet nach § 2 BauNVO mit dazugehörigen Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

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.

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 einer bestimmten Nutzung dient und sich damit um ein privilegiertes Vorhaben gemäß § 30 Abs. 1 BauGB handelt. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein privilegiertes gemäß § 1 Abs.1. Nr. 1 BauGB: die Errichtung einer Außenstelle der Hofbrennerei Zubiks dient dem gleichnamigen landwirtschaftlichen Betrieb. Der Hauptstandort des Betriebs befindet sich im Ortsteil Kundersdorf der Gemeinde Kolkwitz/Gołkojce, mit einer Betriebsfläche von circa 2 ha. Das Vorhaben nimmt mit seiner Größe des Geltungsbereichs von 1,2 ha damit nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein. Aufgrund der Lage innerhalb des Geltungsbereichs ist zwischen dem Wohngebäude und dem landwirtschaftlichen Betrieb ein räumlicher Zusammenhang vorhanden. Die funktionale Zugehörigkeit ergibt sich daraus, dass der Betrieb und das Wohngebäude im Familieneigentum und durch die Vorhabenträgerin unterhalten und genutzt werden.

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.

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.

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. Da zum Zeitpunkt der Erstellung des Be-

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

bauungsplans noch kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit der entsprechenden Änderung vorliegt, bedarf der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

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

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.

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.

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

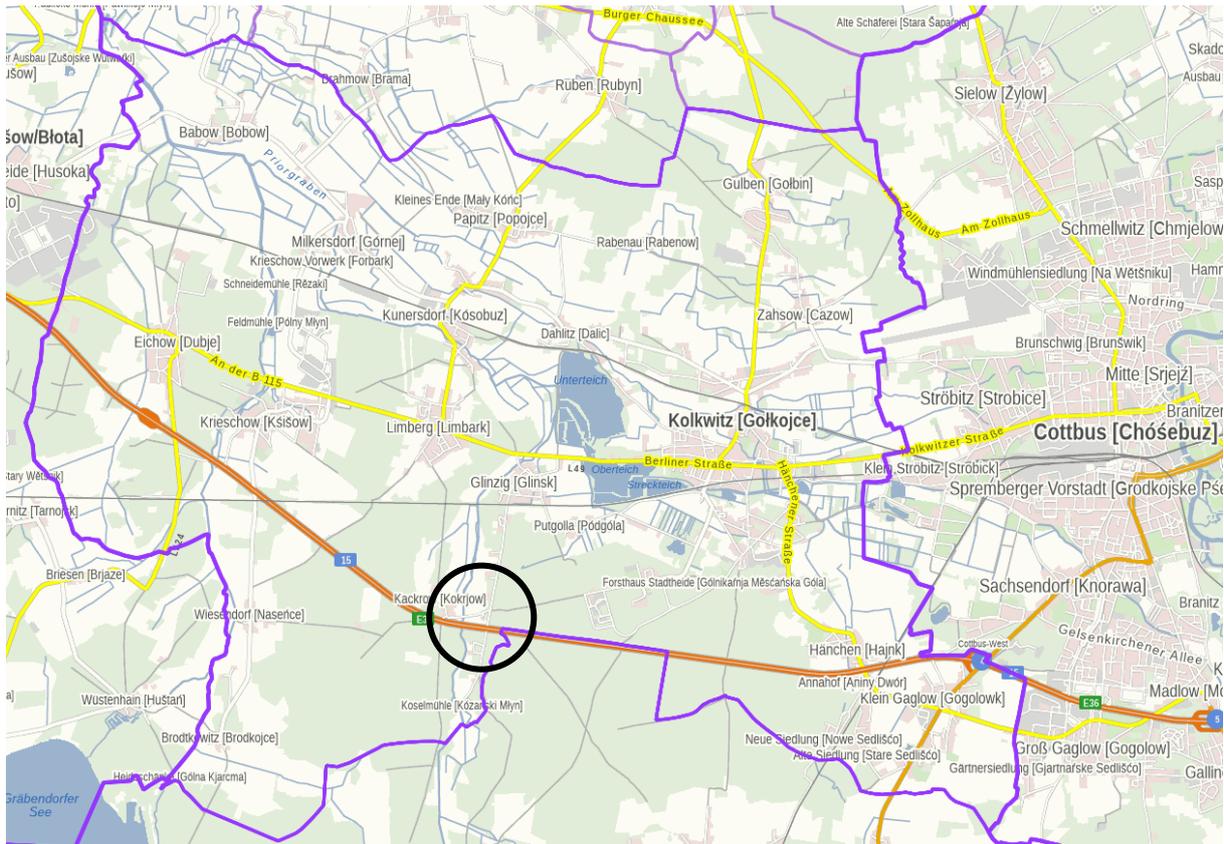


Abbildung 1: Lage des Plangebiets in der Gemeinde Kolkwitz (Quelle: BrandenburgViewer)

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 (Quelle: BrandenburgViewer)

2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

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

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.

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

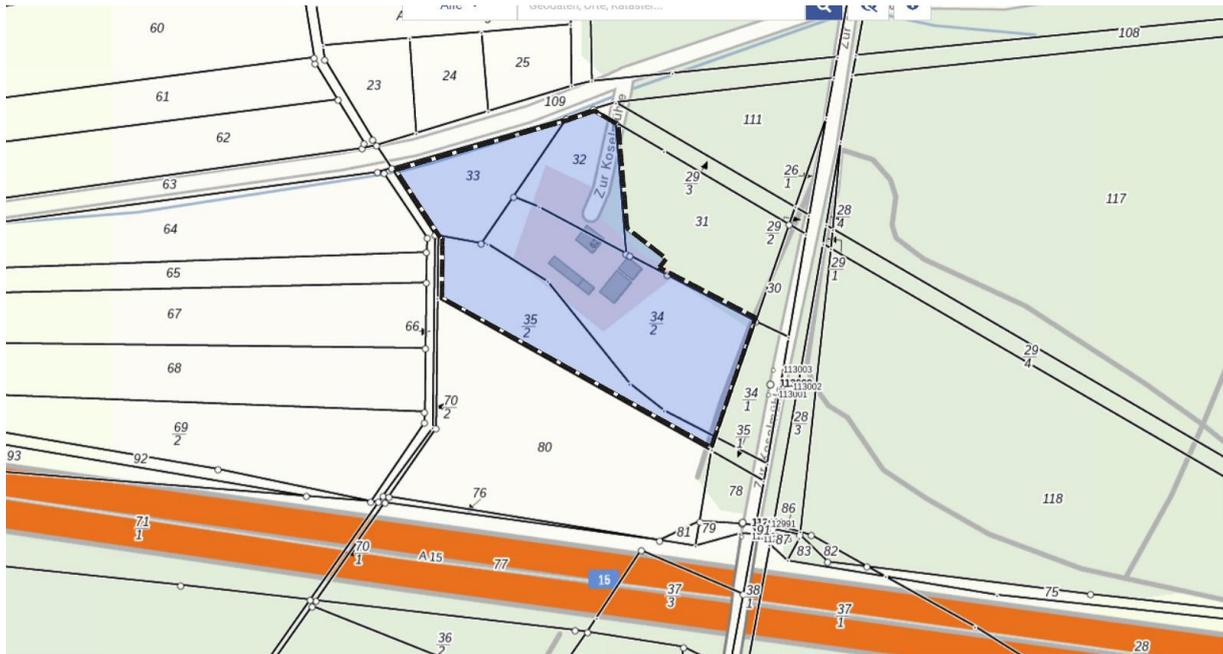


Abbildung 3):

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

Alle Flurstücke befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

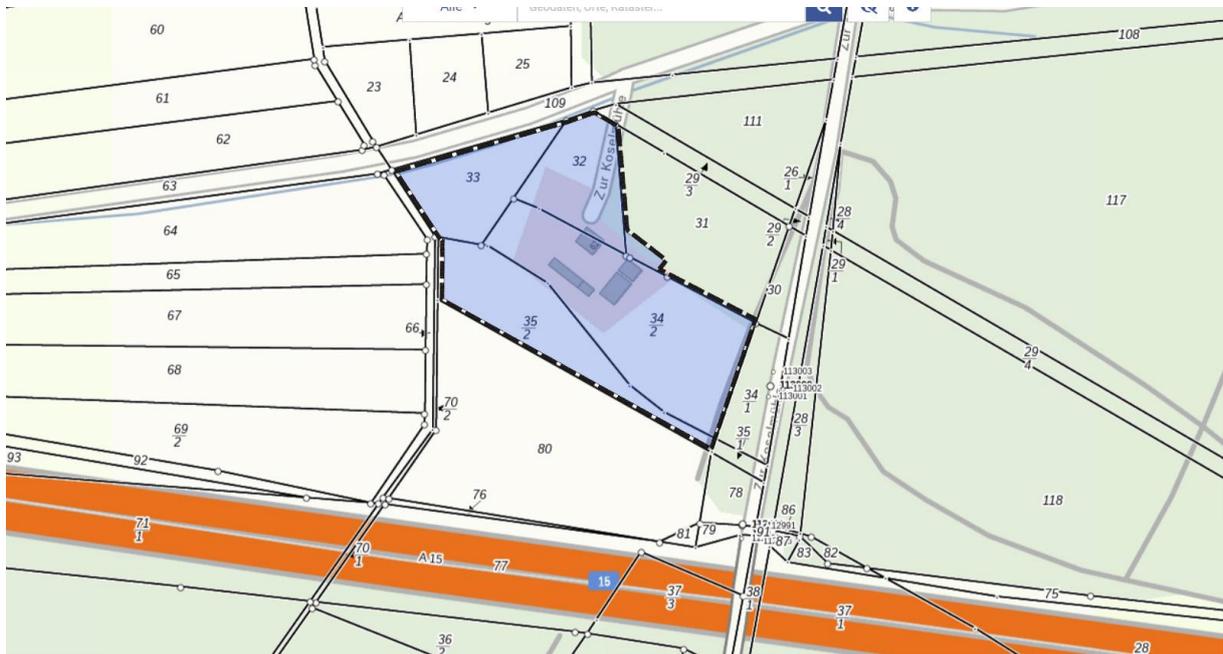


Abbildung 3: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Quelle: BrandenburgViewer)

2.3. Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit bereits zu Wohnzwecken als auch landwirtschaftlich genutzt.

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. Im Jahr 2019 wurde das Gebäude neu errichtet und um eine umlaufende Terrasse erweitert. Auch das östlich gelegene Nebengebäude wurde bereits neu errichtet. Die Nebengebäude werden derzeit als Garage sowie Abstellfläche genutzt.

Die Erschließung erfolgt von der Kastanienallee kommend über das Flurstück 32.

Die Flurstücke 31 (tlw.), 33, 34/2 und 35/2 werden vereinzelt bereits landwirtschaftlich als Anbaufläche für Obstbäume genutzt.

Grundlegend weist das Plangebiet, aufgrund der momentanen Nutzung, einen geringen Versiegelungsgrad auf.

2.4. Erschließung

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

Ein Fuß- und Radweg ist entlang der Kastanienallee nicht vorhanden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in 700 m Entfernung.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden (Kastanienallee) über die Flurstücke 109 und 29/3, die sich in kommunalem Eigentum befinden und die innere Erschließung weiterführend über eine Zufahrt auf dem Flurstück 32.

2.5. Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bereits bestehenden Wohnnutzung ist die Ver- und Entsorgung des Plan- gebiets gesichert. Nordöstlich des Wohngebäudes befindet sich eine Kleinkläranlage, die über eine Schmutzwasserleitung mit dem Haus verbunden ist. Ein Anschluss des südlichen Nebengebäudes an die Anlage ist im Rahmen des Vorhabens geplant.

Die Lage sonstiger Ver- und Entsorgungsleitungen sowie -kabel ist nicht bekannt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden diese zu den ent- sprechenden Themen beteiligt. Daraus resultierende Erkenntnisse werden unter die- sem Punkt eingearbeitet.

2.6. Topographie

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

Im Baugebiet sind keine Naturdenkmale, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzge- biete, Flora-Fauna-Habitate oder europäische Vogelschutzgebiete bekannt.

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.

Entlang der Grenze des Geltungsbereichs zum Flurstück 109 verläuft der Koselmühlen- fließ, ein ehemaliger, nur noch in Abschnitten vorhandener Grabenlauf, der in der landschaftlichen Topographie kaum noch zu erkennen ist.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Hochwasserrisikogebiet.

2.8. Altlasten und Kampfmittel

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan sind keine Informatio- nen zu Altlasten oder Kampfmittel bekannt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden diese zu den entsprechenden Themen beteiligt. Daraus resultierende Erkenntnisse werden unter diesem Punkt eingearbeitet.

2.9. Denkmalschutz

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwurfes sind keine Bodendenkmale im Bebauungsgebiet vorhanden bzw. bekannt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden diese zu den entsprechenden Themen beteiligt. Daraus resultierende Erkenntnisse werden unter diesem Punkt eingearbeitet.

2.10. Emissionen

Der Geltungsbereich des geplanten Kleinsiedlungsgebiets liegt innerhalb des Einwirkungsbereiches von Emissionen der Bundesautobahn A 15.

Laut Lärmkarte Brandenburg des LfU wurden für das Plangebiet tags Werte zwischen 65 und 70 dB(A) gemessen. Die Grenzwerte von 55 tags für Kleinsiedlungsgebiete gem. Punkt 6.1 e) der TA-Lärm werden damit überschritten.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Nutzung zu Wohnzwecken wird davon ausgegangen, dass für das Vorhaben keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Ziele des LEP-HR

Gemäß Z 5.4 *Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen* ist die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen 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

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

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

Eine Erweiterung ist eine nicht nur unwesentliche, raumbedeutsame Ausdehnung des vorhandenen Siedlungskörpers in den ihn umgebenden Außenbereich oder Freiraum.

Streu- und Splittersiedlungen stellen keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar und sind daher keine Siedlungsgebiete.

Ziel 6.2 Freiraumverbund

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

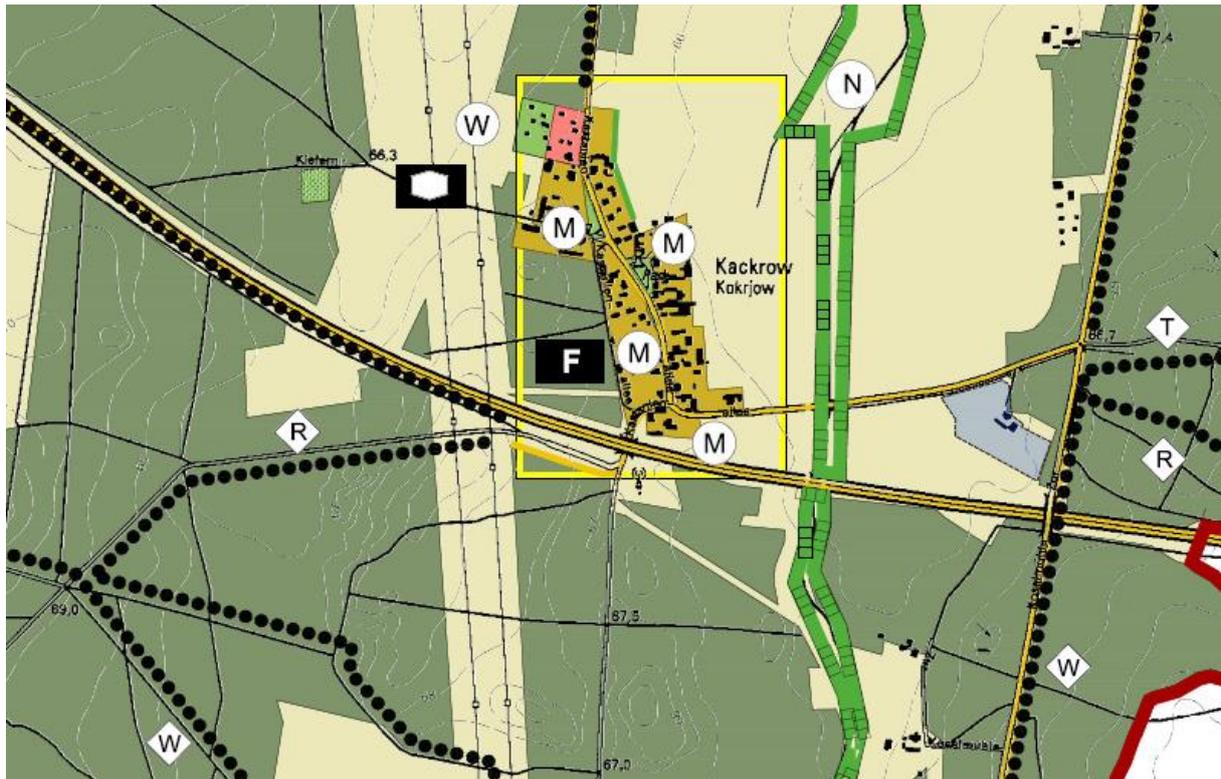
Erläuterungen:

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der Flächenkulisse des Freiraumverbundes und hat keinen Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete, es handelt sich um eine Splittersiedlung.

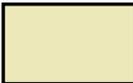
Erhebliche Erweiterungen über den Bestand hinaus stehen raumordnerischen Zielen entgegen und sind auszuschließen.

3.2. Flächennutzungsplanung

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 4).



ZEICHENERKLÄRUNG

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

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

Abbildung 4: Lage des Geltungsbereichs im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kolkwitz/Gołkojce mit Planstand vom 30.10.2014

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.

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. Planungskonzept

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. 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. |

Auf dem umliegenden Flächen ist die Erweiterung von Anbauflächen für Obstbäume geplant.

Die Planung sieht die Erschließung des Plangebiets von der Kastanienallee kommend vor. Die innere Erschließung erfolgt über eine private Straßenverkehrsfläche. Diese verbindet alle Gebäude miteinander und sieht darüber hinaus Aufstellflächen an den Enden der Nebengebäude vor.



Abbildung 5: Geplante Nutzungen im Geltungsbereich (Quelle: Zubiks, Kartengrundlage Liegenschaftskataster des Landes Brandenburg)

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

Dem Bebauungsplan ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan (vgl. Abbildung 6) beigefügt, der das Bauvorhaben im Allgemeinen sowie die Maßnahmen zur Erschließung umfasst und damit die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans bildet.

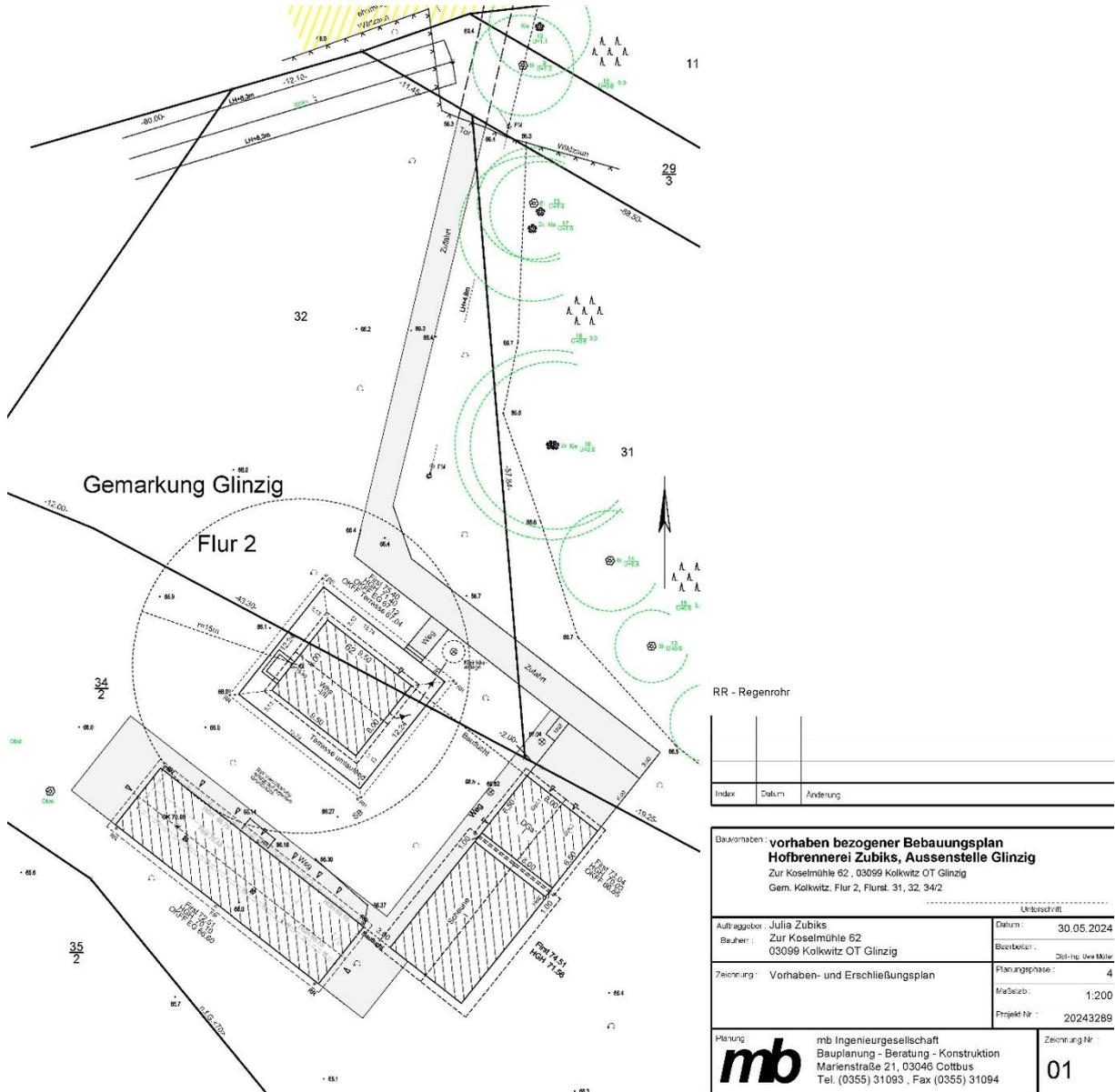


Abbildung 6: Vorhaben- und Erschließungsplan (Quelle: mb Ingenieurgesellschaft)

4. 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 Kleinsiedlungsgebiet mit drei Bauformen, Flächen für die Landwirtschaft sowie Verkehrsflächen festgesetzt.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO,
§1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

In dem Kleinsiedlungsgebiet WS sind gemäß § 2 Abs. 2 BauNVO Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe sowie der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Ausnahmen gemäß § 2 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.

Der Ausschluss der Nutzungen ergibt sich aus § 2 Abs. 1 BauNVO, wonach Kleinsiedlungsgebiete vorrangig der Wohnnutzung mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe sowie der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben dienen. Darüber hinaus orientieren sich die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung an der bebauten Umgebung, die aufgrund der Lage im Außenbereich vorrangig durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist.

4.2. 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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist auf 0,4 begrenzt.

Eine Überschreitung durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um den Faktor 50 von 100 ist zulässig.

Die abweichende Festsetzung vom Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO, der eine Obergrenze der Grundflächenzahl in Kleinsiedlungsgebieten von 0,4 bestimmt, ergibt sich aus dem Anspruch der Schaffung kompakter und verkehrssparsamer Siedlungsstrukturen. Die Erweiterung der Siedlungsfläche im Außenbereich wird somit verhindert und auf das Maß 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 aufrechterhalten werden.

Höhe baulicher Anlagen

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

Die Höhe der baulichen Anlagen ist über die Firsthöhe (FH), den höchsten Punkt des Daches (Dachfirst), definiert.

Die Firsthöhe ist im Baufeld 1 auf maximal 9 m über der mittleren Geländeoberkante (GOK) festgesetzt.

Die Firsthöhe ist im Baufeld 2 auf maximal 8,5 m über der mittleren Geländeoberkante (GOK) festgesetzt.

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

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.

Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe wird die mittlere Geländeoberkante (GOK) mit 66,44 m über NHN festgesetzt.

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

4.3. 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

Für das Kleinsiedlungsgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Abstandsflächen nach Landesrecht (vgl. § 6 BbgBo) sind zu berücksichtigen.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise dient der Verhinderung einer großflächigen Versiegelung des Bodens. Darüber hinaus orientiert sie sich an der Bestandsbebauung und verhindert somit eine Veränderung des Ortsbildes.

Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

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.

Garagen/Stellplätze und Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen 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.

Hofflächen, Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten und dürfen nur in dem Maß versiegelt werden, wie ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß auf diesen zurückzuhalten und zu versickern oder einer Nutzung zuzuführen (vgl. § 54 Abs. 4 S 1 BbgWG).

Die Festsetzung zur Gestaltung von Hofflächen, Wegen und Zufahrten reduziert die Neuinanspruchnahme von Flächen auf ein notwendiges Maß und wirkt dabei förderlich für die Versickerung von Niederschlagswasser.

4.4. Dächer

In dem Baufeld 1 sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

In dem Baufeld 2 sind nur Satteldächer zulässig.

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.

4.5. Flächen für die Landwirtschaft

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Es werden Flächen festgesetzt, auf denen landwirtschaftliche Nutzungen zu konzentrieren und die von Bebauung freizuhalten sind. Gemäß § 201 BauGB sind auf diesen Flächen Nutzungen im Zusammenhang mit Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, gartenbaulicher Erzeugung, Erwerbsobstbau, Weinbau, berufsmäßige Imkerei und berufsmäßige Binnenfischerei zulässig.

Die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen und eine Grundfläche von 150 m² nicht überschreiten, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft gründet sich in der Lage des Geltungsbereichs im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB und der 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.

4.6. Verkehrsflächen

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

Zur inneren Erschließung des Plangebiets werden private Verkehrsflächen festgesetzt.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht festgesetzt. Fahrzeuge sind auf den Baugrundstücken in entsprechenden baulichen Anlagen und auf zugehörigen Flächen unterzubringen. Stellplätze sind dabei in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten und dürfen nur in dem Maß versiegelt werden, wie ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt die gesicherte Erschließung des Plangebiets gem. § 30 Abs. 1 BauGB sicher. 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.

4.7. 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.

Der durch die Neuversiegelung entstehende Kompensationsbedarf von 1.240,66 m² kann durch die beschriebenen Maßnahmen mit einer Kompensationsfläche von 5.750,00 m² vollständig am Standort ausgeglichen werden (vgl. Tabelle 8 in Kapitel 7.2.1 Umweltbericht).

4.7.1. Maßnahmenflächen

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

Maßnahme M1 - Obstgehölzpflanzungen auf der Intensivgraslandfläche

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.

Im Zusammenhang mit den bestehenden Streuobstflächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen, sind weitere 20 Obstbäume in regionalen Sorten in der gehölzfreien Wiesenfläche zu pflanzen. Mit der Neupflanzung wird die Lebensraumvielfalt innerhalb des Lebensraumes Streuobst entscheidend erhöht und die bestehenden Flächen miteinander verbunden.

Diese sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen, bei Verlust nachzupflanzen. Damit wird eine Aufwertung der landwirtschaftlichen Grünlandfläche im Baugebiet erreicht. Die Pflanzungen sind unter Berücksichtigung des Bestandes art- und standortgerecht gemäß der Pflanzliste anzulegen.

Maßnahme M2 – Versickerung des anfallenden Regenwassers innerhalb der privaten Grundstücksfläche

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.

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

Vermeidungsmaßnahme V1 – Vermeidung der Verringerung von flächiger Niederschlagwasseraufnahme

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

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

4.8. Grünordnerische Hinweise

Nachfolgende Pflanzliste und artenschutzrechtliche Regelungen (ohne bodenrechtlichen Bezug) sollen als Hinweise für den Planvollzug im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

4.8.1. 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 Liefernachweise 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.

Gehölzartenauswahl für Kompensationsmaßnahmen

| Liste 1 - Strauchgehölze für Hecken | Liste 4 - Obstbäume in regionalen Sorten |
|---|---|
| Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) | <u>Birnsorten</u> |
| Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) | Alexander Lucas |
| Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) | Bergamotte |
| Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>) | Blutbirne |
| Schlehe – (<i>Prunus spinosa</i>) | Bosc's Flaschenbirne |
| Schwarze Johannisbeere (<i>Ribes nigrum</i>) | Bristol Cross |
| Rote Johannisbeere (<i>Ribes rubrum</i>) | Bunte Julibirne |
| Stachelbeere (<i>Ribes uva-crispa</i>) | Clairgeau |
| Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) | Clapps Liebling |
| Schottische Zaunrose (<i>Rosa rubiginosa</i>) | Concorde |
| Himbeere (<i>Rubus idaeus</i>) | Conference |
| Brombeere (<i>Rubus fruticosus ssp.</i>) | Frühe von Trévoux |
| Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) | Gellerts Butterbirne |
| Sauerdorn (<i>Berberis vulgaris</i>) | Graf Dietrich |
| Liste 2 - Laubbäume | Gräfin von Paris |
| <u>Klein- und Mittelgroßkronige Arten</u> | Gute Graue |
| Mehlbeere – <i>Sorbus aria</i> | Gute Louise |
| Eberesche - <i>Sorbus aucuparia</i> | Köstliche von Charneu |

| | |
|---|---------------------------------|
| Gewöhnliche Birke - <i>Betula pendula</i> | Nordhäuser Winterforelle |
| Feldahorn i.S. – <i>Acer campestre</i> | Pastorenbirne |
| Birne i.S.- <i>Pyrus</i> | Rote Williams Christ |
| Weißdorn - <i>Crataegus laevigata</i> i.S. | Petersbirne |
| Apfel i.S. – <i>Malus</i> Hybriden | Vereinsdechantsbirne |
| Kirschen / Pflaumen i.S. - <i>Prunus</i> | Williams Christ |
| Spaeth - Erle - <i>Alnus x spaethii</i> | <u>Pflaumen / Zwetschgen</u> |
| <u>Großkronige Arten</u> | Bühler Frühzwetsche |
| Sommereiche - <i>Quercus robur</i> | Graf Althanns Reneklode |
| Wintereiche – <i>Quercus petraea</i> | Hauszwetsche ‚Schüfer‘ |
| Sommerlinde – <i>Tilia platyphyllos</i> | Hauszwetsche ‚Wolff‘ |
| Winterlinde – <i>Tilia cordata</i> | Hauszwetsche ‚Königin Victoria‘ |
| Liste 3 - Obstbäume in regionalen Sorten | Oullins Reneklode |
| <u>Apfelsorten</u> | Wangenheims Frühzwetsche |
| Altländer Pfannkuchenapfel | Mirabelle von Nancy |
| Auralia | <u>Sauerkirschen</u> |
| Boikenapfel | Fanal |
| Brettacher Gewürzapfel | Ostheimer Weichsel |
| Boskoop | Spanische Glas |
| Carola | Heimanns Rubinweichsel |
| Champagnerrenette | <u>Süßkirschen</u> |
| Cox Orangenrenette | Badeborner Schwarze Knorpel |
| Danziger Kantapfel | Büttners Rote Knorpelkirsche |
| Goldrenette Freiherr von Berlepsch | Dönissens Gelbe Knorpelkirsche |
| Gravensteiner | Farnstädter Schwarze |
| Jakob Fischer | Große Schwarze Knorpelkirsche |
| Jakob Lebel | Hedelfinger Riesenkirsche |
| Kaiser Wilhelm | Knauffs Schwarze |
| Pommerscher Krummstiel | Maibigarreau |
| Rheinischer Bohnapfel | Schneiders Späte Knorpelkirsche |
| Roter Boskoop | |
| Schöner von Herrnhut | |

| | |
|---------------------------|--|
| Weißer Klarapfel | |
| Weißer Winterglockenapfel | |

4.8.2. 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

Baustelleneinrichtungsplan

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.

4.9. Hinweise

4.9.1. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gem. § 87 BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie das Anlegen von Schottergärten werden gemäß § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeit geahndet.

4.9.2. Kampfmittel

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.

4.9.3. Denkmalschutz

Funde bei Erdarbeiten sind unverzüglich beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG).

Die aufgefundenen Bodendenkmale sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

5. FLÄCHENBILANZ

Flächenaufteilung zum Bebauungsplan „Hofbrennerei Zubiks, Außenstelle Glinzig“

| Geltungsbereich | 11.499 m² | 1,15 ha |
|--------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Kleinsiedlungsgebiet | 1.321 m ² | 0,13 ha |
| <i>Baufeld 1</i> | <i>168 m²</i> | <i>0,02 ha</i> |
| <i>Baufeld 2</i> | <i>157 m²</i> | <i>0,02 ha</i> |
| <i>Baufeld 3</i> | <i>149 m²</i> | <i>0,01 ha</i> |
| Flächen für die Landwirtschaft | 9.757 m ² | 0,98 ha |
| Private Verkehrsfläche | 421 m ² | 0,04 ha |

Tabelle 1: Flächenbilanz

6. UMWELTBERICHT MIR ARTENSCHUTZFACHBEITRAG

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (ASB) prüft, ob nach § 44 ff. BNatSchG Verbotsbestände bestehen, und welche Regelungen bei Funden getroffen werden müssen. Er wird derzeit erarbeitet und zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans ausgelegt.

7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Geplant ist die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebiets 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

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

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.

8. 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.

9. VERFAHREN

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Kleinsiedlungsgebiets mit Flächen für die Landwirtschaft als Außenstelle der Hofbrennerei Zubiks mit zugehöriger Wohnnutzung in der Gemeinde Kolkwitz/Gołkojce.

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.

10. 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.

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

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

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 (GMBl 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.

11. 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.