

Flächennutzungsplan der Gemeinde Kolkwitz

Begründung Vorentwurf
Landkreis Spree-Neiße
Bearbeitungsstand Oktober 2025

Plangeber:

Gemeinde Kolkwitz
Berliner Straße 19
03099 Kolkwitz

Planverfasser:



kollektiv stadtsucht GmbH
Rudolf-Breitscheid-Straße 72
03046 Cottbus
bauleitplanung@kollektiv-stadtsucht.com
info@kollektiv-stadtsucht.com
0355 / 75 21 66 11

Mitarbeitende:

Stadtplaner Lucas Opitz, M. Sc.
Moritz Dix, M. Sc.
Anastasia Legkokonets, M. Sc.
Rebar Salah, M. Sc.
Lea Kahoun, M. Sc.
Tina Lubig, M. Sc.
Moritz Franke, B. Sc. cand.
Saskia Maerten, M. Sc.

Umweltplanung:

Vergabe in Gange

Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS	III
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	IV
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	V
TABELLENVERZEICHNIS	VII
1 EINFÜHRUNG	1
1.1 Aufgabe des Flächennutzungsplans	1
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
1.3 Ablauf des Verfahrens.....	2
2 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1 Vorgaben überörtlicher Planung.....	5
2.2 Kommunale Planungen	18
3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNG DER GEMEINDE	24
3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	24
3.2 Historische und räumliche Gemeindeentwicklung.....	28
3.3 Einwohnerentwicklung in der Gemeinde.....	48
3.4 Entwicklungsziele.....	53
4 ERLÄUTERUNGEN DER PLANINHALTE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	60
4.1 Bestandteile des Plans.....	60
4.2 Darstellungen des FNPs	60
4.3 Geplante Darstellungen im FNP	69
5 FLÄCHENBILANZ	78
6 UMWELTBERICHT	79
7 RECHTSGRUNDLAGEN	80
8 QUELLENVERZEICHNIS	81

Anhang:

1. Liste aller Gemeinbedarfsflächen in der Gemeinde Kolkwitz
2. Liste aller Flächen der Ver- und Entsorgung in der Gemeinde Kolkwitz
3. Liste aller Bodendenkmale in der Gemeinde Kolkwitz
4. Liste aller Baudenkmale in der Gemeinde Kolkwitz
5. Liste aller Naturdenkmale in der Gemeinde Kolkwitz
6. Steckbriefe Planflächen
7. Steckbriefe Beiplan
8. Potenzialkarten von Wohnbauflächen im Innenbereich

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz
EEO	Eigenentwicklungsoption
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
GG	Grundgesetz
GSP	Grundfunktionaler Schwerpunkt
LBGR	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe
LBV	Landesamt für Bauen und Verkehr
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion
LSG	Landschaftsschutzgebiet
NSG	Naturschutzgebiet
RechtsVO	Rechtsverordnung
SPA	Special Protected Area (Vogelschutzgebiet)
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VBP	vorhabenbezogener Bebauungsplan
VEP	Vorhaben- und Erschließungsplan
VH	Vorbehaltsfläche
VR	Vorrangfläche

Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1 ehem. Lungenheilstätte im OT Kolkwitz (realportico.de, 2025) 1
- Abbildung 2 Zeitstrahl des Verfahrens mit aktuellem Verfahrensstand 4
- Abbildung 3 Ausschnitt aus der Festlegungskarte aus dem LEP HR inkl. Darstellung des Plangebiets (Quelle: Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, 2019) 7
- Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ inkl. Darstellung des Plangebiets (Quelle: Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald, 2021) 8
- Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ inkl. Darstellung des Plangebiets (Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald 2023) 10
- Abbildung 6 Gesamträumliches Konzept zur Ermittlung von geeigneten Flächen zur Errichtung von „Freiflächen Photovoltaik-Anlagen“ (Quelle: Gemeinde Kolkwitz) 23
- Abbildung 7 Abgrenzung der Gemeinde Kolkwitz und seiner Ortsteile zu den benachbarten Städten, Ämtern und der Republik Polen (eigene Darstellung) 25
- Abbildung 8 Bilder des aktuell leerstehenden ältesten Bauernhauses der Gemeinde Kolkwitz (eigene Aufnahmen) 26
- Abbildung 9 Kolkwitzer Kirche (eigene Aufnahme) 28
- Abbildung 10 Übersichtskarte OT Babow (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Daten geändert)) 30
- Abbildung 11 Übersichtskarte OT Brodtkowitz (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Daten geändert)) 31
- Abbildung 12 Übersichtskarte OT Dahlitz (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Daten geändert)) 32
- Abbildung 13 Übersichtskarte OT Eichow (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Daten geändert)) 33
- Abbildung 14 Übersichtskarte OT Glinzig (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Daten geändert)) 34
- Abbildung 15 Übersichtskarte OT Gulben (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Daten geändert)) 35

• Abbildung 16 Übersichtskarte OT Hänchen (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Daten geändert)).....	36
• Abbildung 17 Übersichtskarte OT Kackrow (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Daten geändert)).....	37
• Abbildung 18 Übersichtskarte OT Klein Gaglow (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Daten geändert)).....	38
• Abbildung 19 Übersichtskarte OT Kolkwitz (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Daten geändert)).....	39
• Abbildung 20 Übersichtskarte OT Krieschow (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Daten geändert)).....	41
• Abbildung 21 Übersichtskarte OT Kunersdorf (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Daten geändert)).....	42
• Abbildung 22 Übersichtskarte OT Limberg (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Daten geändert)).....	43
• Abbildung 23 Übersichtskarte OT Milkersdorf (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Daten geändert)).....	44
• Abbildung 24 Übersichtskarte OT Papitz (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Daten geändert)).....	45
• Abbildung 25 Übersichtskarte OT Wiesendorf (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Daten geändert)).....	46
• Abbildung 26 Übersichtskarte OT Zahsow (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Daten geändert)).....	47
• Abbildung 27 Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Kolkwitz zwischen 1994 und 2024 (Quelle: Gemeinde Kolkwitz)	48
• Abbildung 28 Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Kolkwitz (Quelle: eigene Darstellung nach LBV 2015, LBV 2018, LBV 2021)	50
• Abbildung 29 Altersdiagramm Gemeinde Kolkwitz für das Jahr 2022 (Quelle: Adminstat).....	51
• Abbildung 30 Altersgruppen im zeitlichen Verlauf zwischen 1994 und 2024 (Quelle: Gemeinde Kolkwitz).....	52
• Abbildung 31 Schutzgebiete im Gemeindegebiet mit allen Gemarkungen, schwarz: FFH; gelb: LSG; rot: NSG; grün: SPA, eigene Darstellung	67

Tabellenverzeichnis

- Tabelle 1 Ausstattungsmerkmale Grundfunktionaler Schwerpunkte gemäß Z 3.3 LEP HR 8
- Tabelle 2 Flächenwirksame Satzungen in der Gemeinde Kolkwitz (Quelle: Geoportal LK SPN) 18
- Tabelle 3 Rechtskräftige B-Pläne in der Gemeinde Kolkwitz (Quelle: Geoportal LK SPN) 19
- Tabelle 4: Bevölkerungszahlen zum Stichtag 31.12.2024 (Quelle: Gemeinde Kolkwitz und Amt für Statistik Berlin-Brandenburg) 48
- Tabelle 5 Wohnflächenpotenziale im Innenbereich auf Ortsteilebene..... 72
- Tabelle 6 Flächenbilanz in der Gemeinde Kolkwitz 78

1 Einführung

1. Die Gemeinde Kolkwitz arbeitet an der Erstellung eines neuen Flächennutzungsplans, um den bisherigen Plan aus dem Jahr 2001 an die aktuellen Rahmenbedingungen und künftige Planungsanforderungen anzupassen. Dieser neue Flächennutzungsplan bildet in den kommenden Jahren eine zentrale Grundlage für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde. Ziel ist es, Vorhaben zu fördern, die dies positiv und nachhaltig unterstützen.

1.1 Aufgabe des Flächennutzungsplans

2. Der Flächennutzungsplan (FNP) ist als vorbereitender Bauleitplan die erste Stufe der gemeindlichen Bauleitplanung. Gemäß [§ 5 Abs. 1 Baugesetzbuch](#) (BauGB) stellt er für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung sowie aus den voraussehbaren Bedürfnissen ergebende Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen dar. Er bildet somit das zentrale Instrument, um die langfristigen Entwicklungsziele einer Gemeinde planerisch festzulegen und abzustimmen. Der FNP gibt die räumliche Ordnung vor, schafft Planungssicherheit und dient als Orientierungsrahmen für Behörden, Politik und Fachplanungen.
3. Im Regelfall ist die Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) förmliche Voraussetzung und inhaltliche Bindung für die verbindliche Bauleitplanung. Die Bebauungspläne sind gemäß [§ 8 Abs. 2 Baugesetzbuch](#) (BauGB) aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln; dies gilt sinngemäß auch für Vorhaben- und Erschließungspläne nach [§ 12 BauGB](#).
4. Anders als der Bebauungsplan stellt der FNP jedoch keine verbindliche Rechtsnorm dar. Er wird von der Gemeinde nicht als Satzung beschlossen, sondern durch Beschluss der Gemeindevertretung festgestellt. Damit ist er für Behörden verbindlich, nicht jedoch für einzelne Bürgerinnen und Bürger. Aus seinen Darstellungen können daher weder Ansprüche auf eine Baugenehmigung noch auf Entschädigungsleistungen abgeleitet werden.
5. Gleichwohl entfaltet der FNP mittelbare Rechtswirkungen. Diese ergeben sich insbesondere aus dem Entwicklungsgebot gemäß [§ 8 Abs. 2 BauGB](#) für nachfolgende Bebauungspläne sowie bei Genehmigungen von Einzelvorhaben im Außenbereich nach [§ 35 BauGB](#).

6. Darüber hinaus entfalten die Darstellungen des FNP Bindungswirkungen gegenüber Fachplanungen. Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren keine Einwendungen gegen die Darstellungen des FNP erhoben haben, sind verpflichtet, ihre Planungen nach dessen Inkrafttreten an die Darstellungen des FNP anzupassen, sofern keine zwingenden Gründe entgegenstehen.
7. Gemäß [§ 6 Abs. 5 BauGB](#) wird der Flächennutzungsplan mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung wirksam.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

8. Der bisherige Flächennutzungsplan der Gemeinde Kolkwitz stammt aus dem Jahr 2001 und entspricht nicht mehr den heutigen Rahmenbedingungen. Seitdem haben sich sowohl die demografische als auch die wirtschaftliche, ökologische und infrastrukturelle Situation deutlich verändert.
9. Durch den zunehmenden Zuzug aus dem nahen Cottbus steigt der Bedarf an Wohnbauflächen, ebenso wie an Flächen für Gewerbe, Industrie und Gemeinbedarfseinrichtungen. Gleichzeitig gewinnen Themen wie die Förderung erneuerbarer Energien, der Umgang mit steigender Verkehrsbelastung sowie der Erhalt der Funktion Kolkwitz' als grundfunktionaler Schwerpunkt an Bedeutung.
10. Um diesen Entwicklungen vorausschauend begegnen und Nutzungskonflikte vermeiden zu können, ist eine Aktualisierung der planerischen Grundlagen erforderlich. Der neue Flächennutzungsplan soll daher die künftige städtebauliche Entwicklung gezielt steuern, nachhaltige Strukturen fördern und die kommunale Planungshoheit sichern.

1.3 Ablauf des Verfahrens

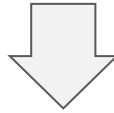
11. In ihrer Sitzung am 16.05.2023 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Kolkwitz den Einleitungsbeschluss für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kolkwitz als vollständige Überarbeitung gefasst. Der Beschluss wurde im [Amtsblatt Nr. 6/2023](#) vom 24.06.2023 bekannt gemacht.
12. Die Erarbeitung des Vorentwurfs zum Flächennutzungsplan begann im Januar 2025 mit einer umfassenden Analysephase. In den ersten Monaten erfolgte die Auswertung der bestehenden Planungsgrundlagen, Fachkonzepte und Entwicklungstendenzen der Gemeinde Kolkwitz. Darauf aufbauend wurden erste städtebauliche und räumliche

Entwicklungsperspektiven und -ziele formuliert. Im weiteren Verlauf wurden die Zwischenergebnisse in einer gemeinsamen Beratung vorgestellt und mit den Ortsbeiräten nach gemeinsamer Beratung abgestimmt. Die Ortsbeiräte erhielten begleitend Arbeitsunterlagen und die Möglichkeit, Anmerkungen und Hinweise einzubringen, die im weiteren Bearbeitungsprozess berücksichtigt wurden.

13. Im Anschluss fanden gemeinsame Ortsbesichtigungen statt, an denen teilweise auch Vertreter:innen der Ortsbeiräte teilnahmen. Vor Ort konnten spezifische Themen, Entwicklungspotenziale und Problemstellungen vertieft besprochen werden. Die gewonnenen Erkenntnisse und Rückmeldungen flossen in die Überarbeitung der Planunterlagen ein. Nach Einarbeitung des Feedbacks wurde der Vorentwurf den Ortsbeiräten nochmals zur abschließenden Rückmeldung übermittelt. Die überwiegend positive Resonanz bestätigte die inhaltliche Ausrichtung des Plans, sodass der Vorentwurf im Oktober 2025 finalisiert werden konnte. Mit dessen Abschluss wird nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange vorbereitet.
14. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß [§ 3 Abs. 1 BauGB](#) i. V. m. [§ 4 Abs. 1 BauGB](#) soll von November 2025 bis Januar 2026 erfolgen. Weitere Abstimmungen mit TöBs und der Gemeinde finden bei Bedarf im Frühjahr 2026 statt.
15. Nach der Sammlung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf wird 2026 der Entwurf angefertigt. Nach dem Offenlagebeschluss zur formellen Beteiligung im Rahmen der formellen Beteiligung gemäß [§ 3 Abs. 2 BauGB](#) i. V. m. [§ 4 Abs. 2 BauGB](#) soll der Entwurf gegen Ende 2026/Anfang 2027 ausgelegt werden. Durch Abwägung der Stellungnahmen wird ein abschließendes Dokument erstellt. Nach Fassung des Feststellungsbeschlusses wird der FNP in seiner dann fertigen Form zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde, dem Landkreis Spree-Neiße, gemäß [§ 6 Abs. 1 BauGB](#) eingereicht. Mit Bekanntmachung der Genehmigung gemäß [§ 6 Abs. 5 BauGB](#) gilt der FNP als rechtswirksam.

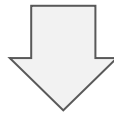
Grundlagenermittlung (bis 06/25) entspricht 30% der Leistung

- Bestandsanalyse
- Abstimmung mit Verwaltung und Ortsbeiräten
- Information der Gemeinden und Öffentlichkeit



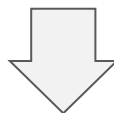
Vorentwurf (bis 11/25) entspricht 30% der Leistung

- Erarbeitung der vorläufigen Planfassung inkl. Begründung
- Erwirken des Beschlusses in der Gemeinde
- frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden



Entwurf (bis 12/26) entspricht 30% der Leistung

- Abwägung der vorgetragenen Belange und Einarbeitung in den Entwurf
- Abstimmen mit Trägern öffentlicher Belange und Öffentlichkeit
- Erwirken des Offenlagebeschlusses in der Gemeinde
- förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden



Genehmigung (bis 09/27) entspricht 10% der Leistung

- Abwägung der restlichen vorgetragenen Belange mitsamt Abwägungs- und Feststellungsbeschluss
- Genehmigung beim Landkreis einholen
- Verfahrensabschluss mit Bekanntmachung, geltende Rechtswirksamkeit
- Übergabe der Verfahrensakte sowie einer XPlanGML-Datei

Abbildung 2 Zeitstrahl des Verfahrens mit aktuellem Verfahrensstand (dunkel eingefärbt)

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Vorgaben überörtlicher Planung

1. Die Planungen der Gemeinde Kolkwitz müssen sich in einen größeren räumlichen Zusammenhang einfügen. Wie alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ist der FNP gemäß [ROG \(Raumordnungsgesetz\)](#) an die Grundsätze und Ziele der Raumordnung, der Landes- und der Regionalplanung gebunden.

2.1.1 Bundesraumordnung

2. Nach [§ 2 ROG](#) ist in Ballungs- wie auch in ländlichen Räumen auf ausgeglichene soziale, infrastrukturelle, wirtschaftliche, ökologische und kulturelle Verhältnisse hinzuwirken. Die Grundversorgung und die Infrastrukturen der Daseinsvorsorge sind zu sichern. Soziale Strukturen sollen vorrangig in zentralen Orten gebündelt werden. Innerhalb der Gemeinde Kolkwitz nimmt der Ortsteil Kolkwitz dabei die Funktion eines zentralen Ortes ein. Demographische und soziale Herausforderungen sind zu berücksichtigen, um räumliche und strukturelle Ungleichgewichte zwischen den Regionen auszugleichen.
3. Bei der Entwicklung der Infrastruktur sind die Voraussetzungen für nachhaltige Mobilität und ein integriertes Verkehrssystem zu schaffen. Dadurch wird eine gute Erreichbarkeit aller Teilräume gewährleistet, die wiederum einen reibungslosen Personen- und Güterverkehr ermöglicht. Im Sinne der Verkehrswende ist insbesondere die Verlagerung auf umweltverträglichere Verkehrsträger wie Schiene und Wasserstraßen anzustreben. Raumstrukturen sind so zu gestalten, dass Verkehrsbelastungen verringert und zusätzlicher Verkehr vermieden werden.
4. Eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung sowie die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen – auch außerhalb zentraler Orte – sind zu gewährleisten. Regionale Planungsabsichten sind einzubeziehen, um vorhandene Wachstums- und Innovationspotenziale zu nutzen. Zudem gilt es, räumliche Voraussetzungen für die vorsorgende Sicherung sowie für die geordnete Aufsuchung und Gewinnung standortgebundener Rohstoffe zu schaffen. Für Konversionsflächen sind geeignete Nachnutzungen zu entwickeln.

5. Eine kostengünstige, sichere und umweltverträgliche Energieversorgung bildet eine zentrale Grundlage. Der Schutz von Flora und Fauna gewährleistet einen schonenden Umgang mit der Umwelt. Den räumlichen Anforderungen des Klimaschutzes ist durch Maßnahmen zur Minderung des Klimawandels ebenso Rechnung zu tragen wie durch Strategien zur Anpassung an seine Folgen. Besonders hervorzuheben ist der Ausbau erneuerbarer Energien, der gemäß § 2 EEG 2023 im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Sicherheit dient. Die Ausweisung geeigneter Flächen für Solar- und Windenergienutzung trägt dem Rechnung.
6. Kulturlandschaften mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern sind zu erhalten und weiterzuentwickeln. Unterschiedliche Landschaftstypen und Nutzungen der Teilräume sollen in ein harmonisches Miteinander überführt werden, um Strukturprobleme zu überwinden und neue wirtschaftliche sowie kulturelle Konzepte zu fördern. Zugleich sind die räumlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass Land- und Forstwirtschaft ihren Beitrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen sowie zur Pflege und Gestaltung von Natur und Landschaft leisten können.
7. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf bestehende Orte mit vorhandener Infrastruktur und zentralörtlicher Funktion auszurichten. So kann die Inanspruchnahme neuer Flächen geringgehalten und der Erhalt wertvoller Freiräume sichergestellt werden.
8. Da das Plangebiet überwiegend ländlich geprägt ist, liegt der Schwerpunkt auf der Angleichung der sozialen, infrastrukturellen, wirtschaftlichen, ökologischen und kulturellen Verhältnisse an jene, die in Ballungsräumen bereits bestehen. Ziel ist es, regionale Potenziale bestmöglich zu nutzen, zu stärken und die Planungsabsichten gezielt darauf auszurichten.

2.1.2 Landesplanung

9. Auf Landesplanungsebene werden Ziele und Grundsätze, welche bereits auf Bundesebene im ROG erläutert wurden, kleinräumlicher beschrieben. Laut [Grundsatz 4.3](#) des Landesentwicklungsplans der Hauptstadtregion ([LEP-HR](#)) sollen ländliche Räume so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen Eigenständigkeitscharakter aufweisen, ihre typische Siedlungsstruktur sowie das ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten. Der LEP-HR konkretisiert die Siedlungsentwicklung: ländliche Prägung sichern, Entwicklung konzentrieren und Freiräume

schützen. Er verlangt das Anschlussgebot (neue Wohnsiedlungsflächen nur im Anschluss an bestehende Siedlungen) und schließt Erweiterungen von Splitter-, Streu- und Einzelansiedlungen im Außenbereich aus, um Zersiedelung zu vermeiden. Außerhalb festgelegter Schwerpunkte ist Wohnsiedlungsentwicklung nur als Eigenentwicklung zulässig und soll vorrangig durch Innenentwicklung erfolgen. Außerhalb festgelegter Schwerpunkte ist Wohnsiedlungsentwicklung nur als Eigenentwicklung zulässig und soll vorrangig durch Innenentwicklung erfolgen. Zusätzlich kann innerhalb von zehn Jahren eine Außenentwicklung von bis zu 1 ha je 1 000 Einwohnern erfolgen, wobei bereits beschlossene, jedoch noch nicht erschlossene oder bebaute Flächen aus früheren Bauleitplanungen angerechnet werden. In grundfunktionalen Schwerpunkten (OT Kolkwitz, s. Abb. 4) sind darüber hinaus bis zu 2 ha je 1 000 Einwohner im selben Zeitraum möglich, zusätzlich zum Eigenentwicklungskontingent.

10. Im unten dargestellten Ausschnitt (Abb. 3) des LEP-HR ist das benachbarte Oberzentrum Cottbus zu sehen, ebenso wie in Grün die Flächen des Freiraumverbundes. Diese Flächen markieren Bereiche, die dauerhaft von Bebauung freizuhalten sind. In Rot sind die vorgesehenen Siedlungsflächen dargestellt, hinzu kommen die Hauptverkehrsachsen, die die überörtliche Erschließung verdeutlichen. Die Darstellung macht erkennbar, dass die künftige Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb der vorgesehenen Siedlungsräume und in Anbindung an bestehende Infrastrukturen erfolgen soll.

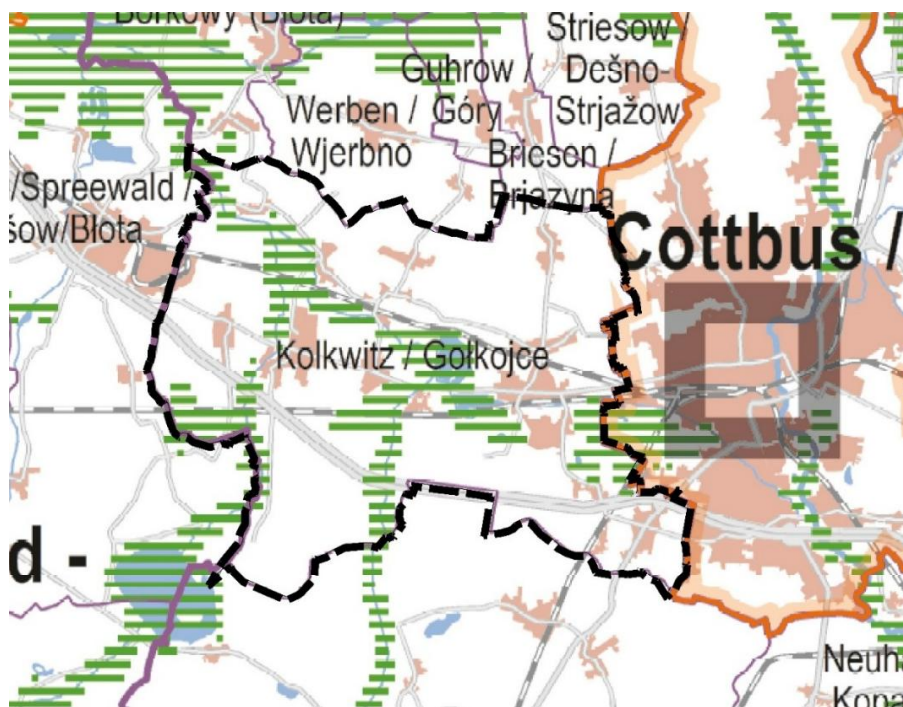


Abbildung 3 Ausschnitt aus der Festlegungskarte aus dem LEP HR inkl. Darstellung des Plangebiets (Quelle: Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, 2019)

2.1.3 Regionalplanung

11. Die Gemeinde Kolkwitz gehört zur [Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spree-wald](#). Die regionalplanerischen Ziele orientieren sich an den landesweiten Vorgaben ([LEP-HR](#)) ergeben. Der Ortsteil Kolkwitz ist laut dem [Sachlichen Teilregionalplan](#) als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen (s. Abb. 3). Es sind alle elf Ausstattungsmerkmale gemäß Z 3.3 des [LEP HR](#) vorhanden (s. Tab. 1).

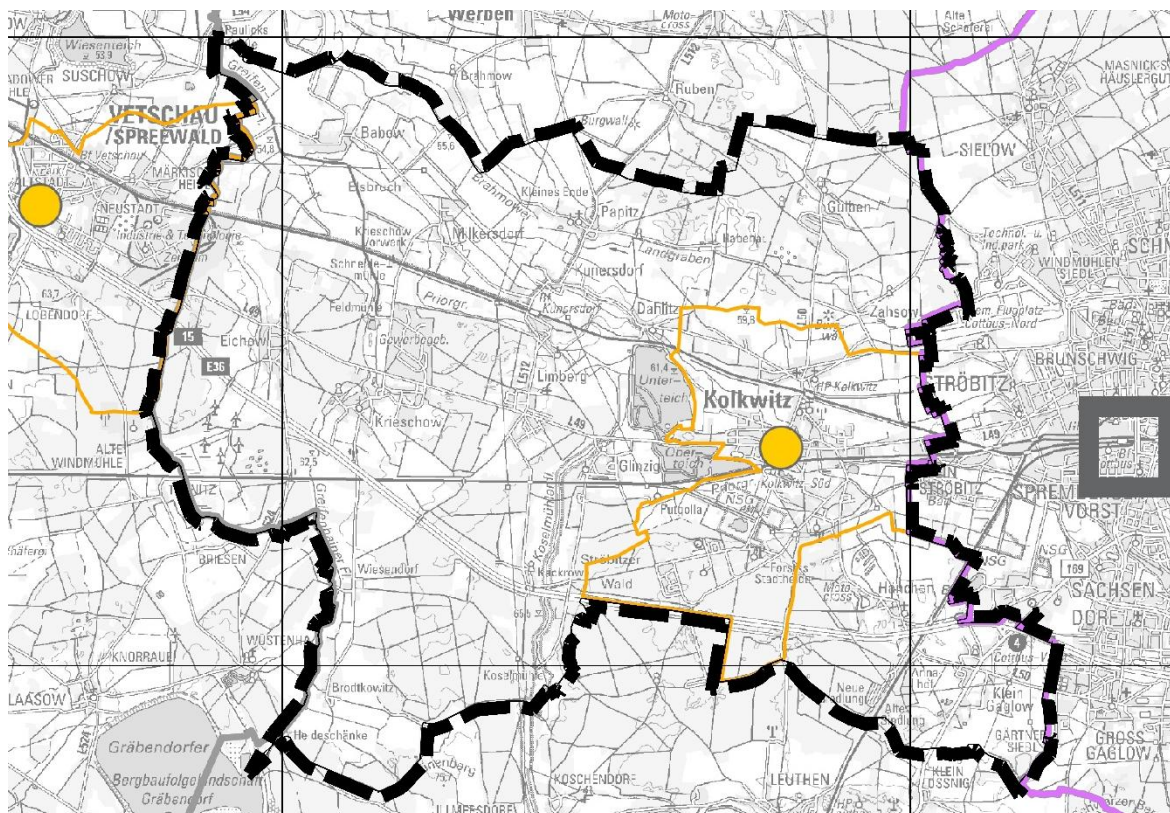


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ inkl. Darstellung des Plangebiets (Quelle: [Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spree-wald, 2021](#))

Tabelle 1 Ausstattungsmerkmale Grundfunktionaler Schwerpunkte gemäß Z 3.3 LEP HR

Ausstattungsmerkmale gemäß Begründung Z 3.3 LEP HR	Konkretisierte Ausstattungsmerkmale zur Identifizierung von GSP auf Ebene der Regionalplanung
Sitz der Kommunalverwaltung	Hauptsitz(e) der Kommunalverwaltung (kein Bürgerbüro)
Schule der Primarstufe Grundschule	Grundschule
Angebot für Jugendbetreuung	Kita und Hort im Ortsteil vorhanden, keine Tagespflegeperson

Ausstattungsmerkmale gemäß Begründung Z 3.3 LEP HR	Konkretisierte Ausstattungsmerkmale zur Identifizierung von GSP auf Ebene der Regionalplanung
Angebot für Altenbetreuung	Altenpflegeheim / betreutes Wohnen für Senioren (betreute Wohnanlagen) oder Seniorentagespflege mit festem Domizil, keine ambulanten Pflegedienste
allgemeinmedizinische Versorgung	Allgemeinmediziner oder Arzt für Innere Medizin mit fester Niederlassung (Hausärzte), keine mobile Versorgung
zahnmedizinische Versorgung	Zahnarzt mit fester Niederlassung (keine mobile Versorgung)
Apotheke	Standort einer Apotheke
stationärer Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment	stationärer Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment mit einer Mindestverkaufsfläche von 400 m²
Bank- oder Sparkassenfiliale	Geschäftsstelle einer Bank oder Sparkasse mit fester Besetzung (Ansprechpartner vor Ort)
Postdienstleister	personenbesetzte Filiale der Post, auch personenbesetzte Postfiliale im Einzelhandel, kein reiner Paketdienstleister
Anbindung an den ÖPNV	min. zwei Buslinien mit Halt im Ortsteil, davon eine mit Anbindung an einen zentralen Ort oder Bahnhof und zwei anliegende Buslinien mit Halt im Ortsteil

12. Der [sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“](#) ist August 2020 als unwirksam erklärt worden, und befindet sich aktuell in der Neuauflistung. Gemäß Z 8.2 des [LEP-HR](#) haben die regionalen Planungsgemeinschaften in Brandenburg in Regionalplänen festzulegen, wo vorrangig Windenergienutzung anzusiedeln ist. Das Vorranggebiet VR-WEN-23 befindet sich gemäß dem Entwurf des sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung“ (Stand September 2023) westlich des Gemeindeteils Eichow. Südlich der Autobahn und knapp außerhalb der Gemeindegrenze befindet sich ein weiteres Vorranggebiet VR-WEN-25 (s. Abb. 5). Die Flächen wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

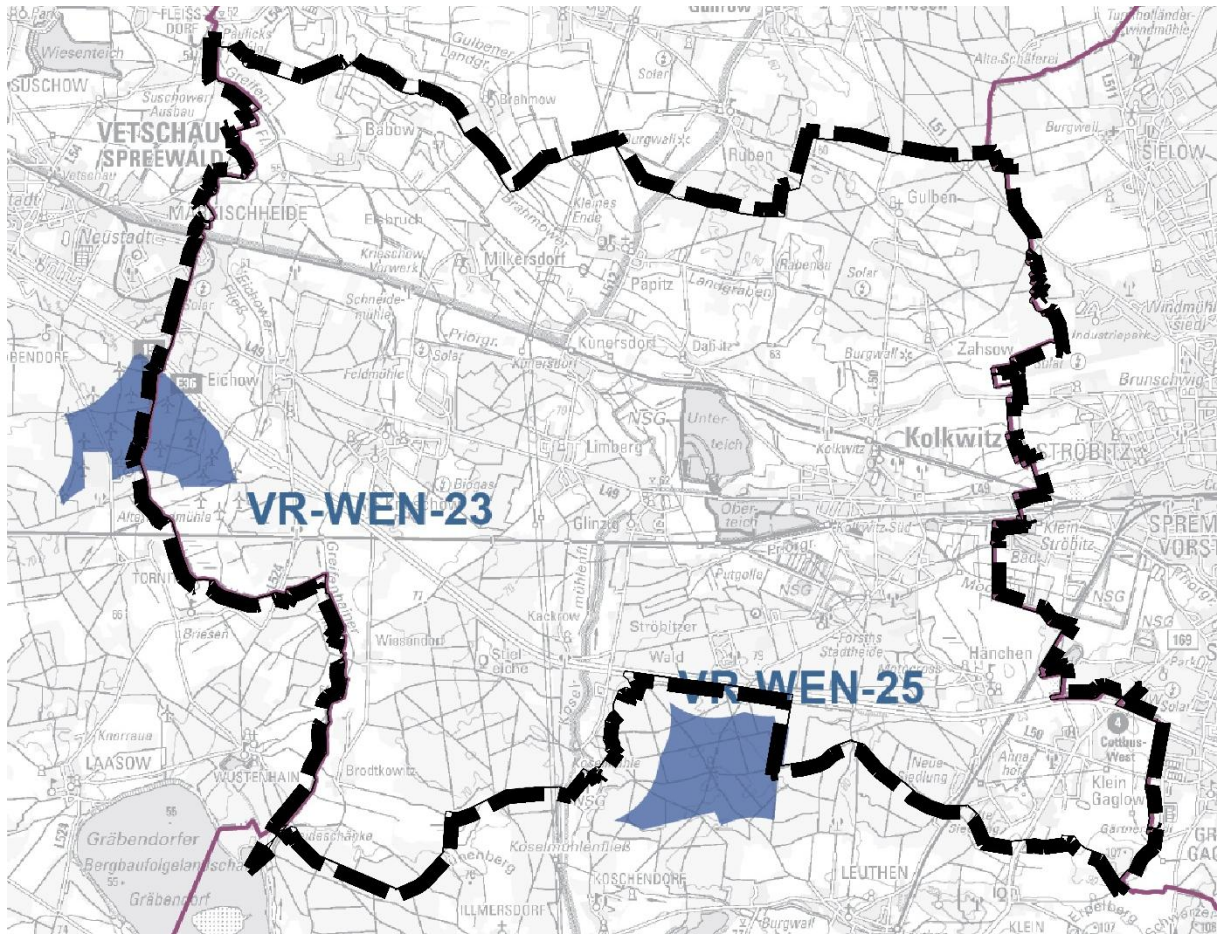


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ inkl. Darstellung des Plangebiets (Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald 2023)

2.1.4 Konzepte auf Landkreisebene

13. Auf Ebene des Landkreises Spree-Neiße bestehen mehrere strategische Entwicklungskonzepte, die die räumliche Entwicklung auch in der Gemeinde Kolkwitz beeinflussen. Sie bilden eine wichtige Verbindung zwischen der Regionalplanung und den kommunalen Planungen und setzen thematische Schwerpunkte, die in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden.

Regionales Entwicklungskonzept (REK) Cottbus – Guben – Forst (Lausitz), (Jahr 2021)

14. Das [Regionale Entwicklungskonzept](#) (REK) des Landkreises Spree-Neiße wurde in Zusammenarbeit mit den Städten Cottbus, Guben und Forst sowie den umliegenden Gemeinden – darunter auch Kolkwitz – erarbeitet und 2021 fortgeschrieben. Ziel des Konzeptes ist es, gemeinsame Entwicklungsziele und Handlungsfelder für den Strukturwandel in der Lausitz zu definieren und die regionale Zusammenarbeit zu stärken.
15. Zentrale Schwerpunkte liegen in den Bereichen Wirtschafts- und Strukturentwicklung, Daseinsvorsorge, Identität und Beteiligung, nachhaltige Mobilität sowie Tourismus und Erholung. Für Kolkwitz ergeben sich daraus mehrere Bezüge: Zum einen wird die Gemeinde im REK als aktiver Partner in der Regionalentwicklung genannt, insbesondere durch Projekte der Dorferneuerung und der sozialen Infrastruktur wie z. B. die barrierefreie Sanierung des Dorfgemeinschaftshauses in Glinzig. Zum anderen liegt Kolkwitz im Handlungsraum wichtiger Entwicklungsachsen, etwa entlang der Landesstraßen L49 und L50, die im REK als Schwerpunkte für die Verbesserung der Verkehrssicherheit identifiziert wurden. Auch touristische Themen wie die Erlebbarmachung der Glinziger Teiche und die Verknüpfung mit dem regionalen Radwegenetz werden ausdrücklich benannt.
16. Für den Flächennutzungsplan bedeutet dies, dass die im REK formulierten Leitziele – insbesondere die Stärkung bestehender Siedlungsstrukturen, die Aufwertung zentraler Orte und die Sicherung von Grün- und Erholungsräumen – bei künftigen Flächenfestlegungen berücksichtigt werden müssen. Kolkwitz kann durch die Umsetzung dieser strategischen Ziele die regionale Verknüpfung verbessern und gleichzeitig seine Rolle als Bindeglied zwischen Stadt und ländlichem Raum festigen.

Kreisentwicklungskonzept Spree-Neiße 2030+, (Jahr 2020)

17. Das [Kreisentwicklungskonzept Spree-Neiße 2030+](#) bildet die strategische Grundlage für die langfristige Entwicklung des Landkreises. Es verfolgt das Ziel, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, die Lebensqualität und die ökologische Nachhaltigkeit im gesamten Kreisgebiet gleichermaßen zu sichern. Dabei versteht sich das Konzept als übergeordnetes Steuerungsinstrument, das Leitlinien für alle Städte und Gemeinden im Landkreis vorgibt und damit auch die räumliche Planung der Gemeinde Kolkwitz unmittelbar berührt. Als amtsfreie Gemeinde im unmittelbaren Umland der kreisfreien Stadt Cottbus nimmt Kolkwitz eine wichtige Scharnierfunktion zwischen Stadt und ländlichem Raum ein und ist in besonderem Maße in die regionalen Entwicklungsstrategien eingebunden.
18. Ein zentrales Handlungsfeld ist die Sicherung der Daseinsvorsorge. Angesichts des demografischen Wandels legt das Konzept besonderes Augenmerk auf die Erhaltung wohnortnaher Angebote in Bildung, Kultur, Gesundheit und Freizeit. Kolkwitz kommt hierbei als Grundzentrum mit zentralörtlicher Versorgungsfunktion und als Teil des sorbisch/wendischen Siedlungsgebietes eine bedeutende Rolle zu. Der Flächennutzungsplan sollte daher Flächen für soziale, kulturelle und bildungsbezogene Nutzungen langfristig sichern und die vorhandene Infrastruktur – insbesondere Schulen, Kitas und Gemeinschaftseinrichtungen – in ihrer Funktion stützen. Der geplante Neubau der Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe stärkt dabei die Bildungslandschaft im westlichen Kreisgebiet und unterstreicht die Rolle Kolkwitz' als Bildungsstandort.
19. Von hoher Bedeutung ist auch die Wohn- und Siedlungsentwicklung. Das Kreisentwicklungskonzept betont die Notwendigkeit, den Wohnstandort im ländlichen Raum durch behutsame Nachverdichtung und Umnutzung bestehender Strukturen zu stärken. Für Kolkwitz bedeutet dies, dass neue Wohnbauflächen vor allem im Innenbereich entstehen und an die bestehende Siedlungsstruktur angepasst werden sollen. Auf diese Weise kann der Flächenverbrauch minimiert und gleichzeitig der dörfliche Charakter der Ortsteile bewahrt werden. Als nachfragestarker Wohnstandort im unmittelbaren Cottbuser Umland leistet Kolkwitz einen wichtigen Beitrag zur Entlastung des städtischen Wohnungsmarktes und zur Sicherung eines vielfältigen Wohnangebots im Landkreis.
20. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Mobilität und Vernetzung innerhalb des Landkreises. Das Konzept hebt hervor, dass eine gut funktionierende Alltagsmobilität und

der Ausbau klimafreundlicher Verkehrsformen zentrale Voraussetzungen für gleichwertige Lebensverhältnisse sind. Dazu zählen insbesondere der Ausbau des ÖPNV, die Stärkung des Radverkehrs und sichere Querungen an Hauptverkehrsstraßen. Für Kolkwitz ergeben sich daraus konkrete Ansatzpunkte: Die Landesstraßen L 49 und L 50 sind wichtige Entwicklungsachsen, an denen sichere Rad- und Fußwegeverbindungen weiter ausgebaut werden sollen. Zudem wird empfohlen, die bestehenden Bahnanschlüsse und Buslinien stärker zu verknüpfen, um die Erreichbarkeit der zentralen Orte und Arbeitsstandorte – insbesondere in Richtung Cottbus – zu verbessern. Der geplante Bahn-Haltepunkt im Ortsteil Hänchen soll künftig die Anbindung des Gewerbegebiets und der Schule weiter optimieren.

21. Im Themenfeld Wirtschaft und Beschäftigung sieht das Kreisentwicklungskonzept den Landkreis im Wandel hin zu einem innovativen Wirtschaftsraum, der durch kleinteilige, regionale Wertschöpfung und nachhaltige Strukturen geprägt ist. Kolkwitz profitiert hier von seiner Nähe zu Cottbus, dem künftigen Lausitz Science Park, und seiner guten Verkehrsanbindung. Das Gemeindegebiet verfügt mit dem Gewerbegebiet Krieschow über einen ausgewiesenen Standort mit Potenzialen insbesondere für die Nahrungsgüterwirtschaft über eine zentrale Entwicklungsfläche von überregionaler Bedeutung. Der Flächennutzungsplan kann durch die Sicherung und Erweiterung solcher Gewerbe- und Mischgebiete sowie durch die Ausweisung von Flächen für kleingewerbliche und dienstleistungsorientierte Nutzungen dazu beitragen, lokale Arbeitsplätze zu erhalten und neue zu schaffen.
22. Auch der Klimaschutz und die nachhaltige Entwicklung sind Querschnittsthemen des Kreisentwicklungskonzepts. Es betont die Verantwortung der Gemeinden, den Energieverbrauch zu senken, erneuerbare Energien dezentral zu fördern und gleichzeitig die natürlichen Ressourcen zu schützen. Für Kolkwitz bedeutet das, im Flächennutzungsplan den sparsamen Umgang mit Fläche und Energie zu berücksichtigen, Grünstrukturen zu sichern und Maßnahmen zur Klimaanpassung – etwa durch Frischluftkorridore oder Regenwassermanagement – zu fördern. Zugleich besteht die Möglichkeit, im Rahmen regionaler Konzepte zur Energie- und Klimawende eigene Beiträge zu leisten, etwa durch die Ausweisung von Flächen für Photovoltaik- und Windenergieanlagen in geeigneten Bereichen.
23. Insgesamt fordert das Kreisentwicklungskonzept eine integrierte, auf Nachhaltigkeit und Kooperation ausgerichtete Planung, die die Potenziale der Gemeinden im

Landkreis vernetzt. Für Kolkwitz bedeutet dies, seine Rolle als Bindeglied zwischen Stadt und Land zu festigen, die Erreichbarkeit und Attraktivität der Ortsteile zu stärken und die Funktionen als Wohn-, Arbeits- und Erholungsstandort langfristig zu sichern. Durch die unmittelbare Nähe zu Cottbus und die Lage an der Bahn- und Entwicklungsachse Berlin–Cottbus steht Kolkwitz unter wachsendem Entwicklungsdruck, der eine gesteuerte Innenentwicklung und maßvolle Nachverdichtung erfordert. Die gute Verkehrsanbindung stärkt zugleich die funktionale Verflechtung mit Cottbus und die Position Kolkwitz' als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort. In Kooperation mit den Nachbarkommunen – insbesondere Neuhausen/Spree, Burg (Spreewald), Peitz und Drebkau – kann die Gemeinde aktiv zur ausgewogenen Entwicklung des Landkreises Spree-Neiße beitragen.

Nachhaltigkeitskonzept des Landkreises Spree-Neiße (Entwurf 2025)

24. Für die Gemeinde Kolkwitz ergibt sich daraus insbesondere die Verpflichtung, die kommunale Planung stärker an den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumentwicklung auszurichten. Diese Grundsätze sind zugleich in den übergeordneten Rechtsrahmen eingebettet: Sie folgen den Zielen der [Agenda 2030](#), der [Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie](#), [Art. 20a GG](#) und [Art. 39 der Verfassung des Landes Brandenburg](#). Damit sind Energieeffizienz, Ressourcenschonung, Klimaschutz, Flächensparen und die Berücksichtigung klimatischer Risiken nicht nur strategische Leitlinien, sondern rechtlich verankerte Prinzipien einer zukunftsfähigen Entwicklung. Das Nachhaltigkeitskonzept empfiehlt zudem, diese Kriterien systematisch in kommunale Entscheidungs- und Planungsprozesse zu integrieren und die erzielten Fortschritte regelmäßig zu überprüfen.
25. Der Landkreis Spree-Neiße hat 2025 erstmals ein [Nachhaltigkeitskonzept](#) vorgelegt, das auf die Umsetzung der globalen Nachhaltigkeitsziele (SDGs) auf Kreisebene abzielt. Es verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, der ökologische, ökonomische und soziale Aspekte miteinander verknüpft und strategische Leitziele in den Handlungsfeldern Klimaschutz und Energie, Mobilität, Ressourcenmanagement, Wirtschaft, Bildung, Gesellschaft und Daseinsvorsorge definiert.
26. Für die Gemeinde Kolkwitz ergibt sich daraus die Verpflichtung, die kommunale Planung stärker an den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumentwicklung auszurichten. Diese sind zugleich in übergeordnete Rechtsrahmen eingebettet: Sie folgen den Zielen der [Agenda 2030](#), der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, Art. 20a GG und Art. 39 der Verfassung des Landes Brandenburg. Damit sind Energieeffizienz,

Ressourcenschonung, Klimaschutz, Flächensparen und die Berücksichtigung klimatischer Risiken nicht nur strategische Leitlinien, sondern rechtlich verankerte Prinzipien einer zukunftsfähigen Entwicklung.

27. Der Flächennutzungsplan kann hierzu beitragen, indem er die Ziele des Nachhaltigkeitskonzepts räumlich konkretisiert – etwa durch Vorrang für Innenentwicklung, die Sicherung von Grünstrukturen, die Förderung nachhaltiger Mobilität sowie die Unterstützung gemeindlicher Energieprojekte wie der Solarleitlinie und weiterer Vorhaben im Bereich erneuerbarer Energien. Damit hat die Gemeinde Kolkwitz bereits wichtige Schritte zur Umsetzung nachhaltiger Entwicklungsprinzipien im ländlichen Raum des Landkreises eingeleitet.

Tourismuskonzept des Landkreises Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa (2020)

28. Das [Tourismuskonzept](#) des Landkreises Spree-Neiße bildet die strategische Grundlage für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Entwicklung des Tourismus im Kreisgebiet. Es verfolgt das Ziel, vorhandene Potenziale zu bündeln, neue Themenfelder zu erschließen und die regionale Wertschöpfung zu erhöhen.
29. Für die Gemeinde Kolkwitz ist das Konzept von besonderer Bedeutung, da sie zwischen den touristischen Schwerpunktregionen Spreewald, Lausitzer Seenland und dem entstehenden Cottbuser Ostsee liegt. Diese Lage macht Kolkwitz zu einem wichtigen Bindeglied innerhalb der regionalen Tourismusstruktur. Das Konzept hebt hervor, dass Orte in dieser Übergangszone eine wesentliche Rolle als Einstiegs- und Verknüpfungspunkte für Tages- und Radtourismus einnehmen sollen.
30. Besonderes Augenmerk legt das Konzept auf den Ausbau des Rad- und Aktivtourismus, der als tragende Säule des regionalen Tourismusprofils gilt. Für Kolkwitz sind hierbei insbesondere die Landesstraßen L49 und L50 sowie die regionalen Radwegeverbindungen in Richtung Spreewald und Gräbendorfer See von Relevanz. Der Flächennutzungsplan sollte daher entsprechende Korridore sichern und eine durchgängige Vernetzung bestehender Wege gewährleisten.
31. Darüber hinaus betont das Tourismuskonzept die Bedeutung der Glinziger Teiche und ihres Umfeldes als naturnaher Erholungsraum mit hohem Potenzial für Freizeit- und Bildungsangebote. Die Gemeinde sollte hier gezielt Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung, Besucherlenkung und Entwicklung naturverträglicher Erholungs- und

Umweltbildungsangebote unterstützen, um die touristische Nutzung mit den Erfordernissen des Landschafts- und Artenschutzes in Einklang zu bringen.

32. Zudem wird die sorbisch/wendische Kultur als Alleinstellungsmerkmal für die touristische Identität des Landkreises hervorgehoben. Für Kolkwitz bietet sich dadurch die Möglichkeit, kulturelle und traditionelle Elemente stärker in lokale Veranstaltungen, Beschilderungen und touristische Informationsangebote zu integrieren.
33. Insgesamt bestätigt das Tourismuskonzept die Bedeutung Kolkwitz' als Wohn-, Naherholungs- und Durchgangsraum zwischen den großen touristischen Zielgebieten der Lausitz. Der Flächennutzungsplan sollte diese Funktion unterstützen, indem er Freizeit- und Erholungsflächen sichert, Rad- und Wanderverbindungen stärkt und eine ausgewogene Entwicklung zwischen Tourismus, Wohnen und Naturerhalt gewährleistet.

2.1.5 Strukturwandel in der Lausitz – Bedeutung für die Gemeinde Kolkwitz

34. Der Strukturwandel in der Lausitz stellt einen der zentralen räumlichen und gesellschaftlichen Transformationsprozesse der kommenden Jahrzehnte dar. Ausgelöst durch den politisch beschlossenen Ausstieg aus der Braunkohleverstromung und die damit verbundenen tiefgreifenden wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Veränderungen verfolgt der Wandel das Ziel, die Region als zukunftsfähigen Lebens-, Arbeits- und Innovationsraum zu gestalten. Auch wenn die Gemeinde Kolkwitz selbst nicht unmittelbar vom Bergbau betroffen war, sind die Auswirkungen der sich verändernden Wirtschafts- und Infrastrukturräume deutlich spürbar. Grundlage der Transformation bilden insbesondere das [Strukturstärkungsgesetz Kohleregionen](#) sowie das [Lausitzprogramm 2038](#) des Landes Brandenburg, die den rechtlichen und finanziellen Rahmen für die strukturelle Weiterentwicklung der Lausitz festlegen.
35. Wie bereits in den zuvor dargestellten Konzepten auf Landkreisebene wird der Strukturwandel als übergreifendes Leitmotiv verankert. Ziel ist die Diversifizierung der regionalen Wirtschaft, der Ausbau zukunftsorientierter Arbeitsfelder und die Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse im ländlichen Raum. Die Lausitz soll sich langfristig von einer energieindustriell geprägten Region zu einem Standort für nachhaltige Technologien, Forschung, Bildung und Innovation entwickeln.
36. Für die Gemeinde Kolkwitz ergeben sich daraus besondere Chancen und Herausforderungen. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Stadt Cottbus sowie der Lage an der Bahn- und Entwicklungsachse Berlin–Cottbus nimmt Kolkwitz eine

strategische Scharnierfunktion im Strukturwandelprozess ein. Die Nähe zum entstehenden Lausitz Science Park (LSP) – einem der zentralen Zukunftsprojekte der brandenburgischen Wissenschafts- und Innovationsstrategie – eröffnet Potenziale für die Ansiedlung von forschungsnahen und wissensbasierten Unternehmen. Zugleich führen der demografische Wandel, die wachsende Wohnraumnachfrage und die zunehmende Verkehrsdynamik zu einem erhöhten planerischen Steuerungsbedarf.

37. Die im Zuge des Strukturwandels angestoßenen Investitionen in Infrastruktur, Bildung, Digitalisierung und Mobilität wirken unmittelbar auf die Gemeinde. Dazu gehören der Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs, die Verbesserung der regionalen Erreichbarkeit, die Stärkung von Gewerbestandorten und die Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung. Der Flächennutzungsplan übernimmt in diesem Kontext eine steuernde Funktion, indem er die räumlichen Voraussetzungen für eine ausgewogene und nachhaltige Entwicklung zwischen Wachstumsimpulsen und Flächenschonung schafft.
38. Insgesamt wird Kolkwitz im Rahmen des Strukturwandels zu einem bedeutenden Bindeglied zwischen dem urbanen Innovationsraum Cottbus und den ländlich geprägten Teilräumen des Landkreises Spree-Neiße. Die Verknüpfung von wirtschaftlicher Transformation, nachhaltiger Raumentwicklung und sozialer Stabilität bildet eine zentrale Grundlage für die künftige Gemeindeentwicklung und trägt dazu bei, die Chancen des Strukturwandels langfristig im Sinne einer gemeinwohlorientierten Raumstruktur zu nutzen.

2.2 Kommunale Planungen

2.2.1 Flächennutzungsplan

39. Der FNP der Gemeinde Kolkwitz ist aus dem Jahr 2001. Aktuelle Entwicklungsabsichten können hier nicht mehr gut widergegeben werden, weswegen die Erarbeitung der vorliegenden Neuplanung beschlossen wurde. Da die Darstellungen des FNPs von 2001 nicht den aktuellen gesetzlichen Grundlagen entsprechen, ist eine rechtswirksame Flächennutzungsplanung nötig (siehe Kap. 1.1)

2.2.2 Satzungen

40. In der Gemeinde Kolkwitz gibt es folgende rechtswirksame Satzungen. Diese sind online im [Geoportal des Landkreises Spree-Neiße](#) einsehbar.

Tabelle 2 Flächenwirksame Satzungen in der Gemeinde Kolkwitz (Quelle: Geoportal LK SPN)

Bezeichnung	Satzung
Klarstellungs- und Abrundungssatzung, Kolkwitz Gulben,	1993
Ergänzungssatzung III, Kolkwitz OT Gulben,	2018
Ergänzungssatzung II, Kolkwitz OT Gulben "An der Koppel",	2012
Ergänzungssatzung, "Kolkwitz, Ortsteil Gulben/Flurstück 222 nördliche Teilfläche",	2004
Entwicklungssatzung, "Kolkwitz, Ortsteil Gulben/südliche Ortslage",	2004
Ergänzungssatzung Wohnen an der Schmiedegasse, Kolkwitz OT Krieschow,	2017
Klarstellungssatzung 2017, Kolkwitz OT Hänchen,	1997
Außenbereichssatzung „August-Bebel-Straße, Bereich an den Glinziger Teichen“	- (Im Verfahren)

41. In der Gemeinde Kolkwitz ist die Außenbereichssatzung „August-Bebel-Straße, Bereich an den Glinziger Teichen“ aktuell in Erstellung. Diese war bis Juli 2025 in der Offenlage. Als Ergebnis der 1. Beteiligung wurde der Geltungsbereich minimal angepasst und unbebaute Grundstücke wurden herausgenommen. Die geänderte Fassung ist übernommen. Im weiteren Verfahrensverlauf wird diese Satzung mit großer

Wahrscheinlichkeit Rechtskraft erlangen, weswegen eine Darstellung in den FNP und eine Übernahme in Tabelle 2 bereits erfolgte. Auch alle weiteren Definitionen des Innenbereichs wurden in den FNP übernommen.

2.2.3 Bebauungspläne

42. In der Gemeinde Kolkwitz gibt es folgende rechtskräftige Bebauungspläne. Diese sind online im [Geoportal des Landkreises Spree-Neiße](#) einsehbar.

Tabelle 3 Rechtskräftige B-Pläne in der Gemeinde Kolkwitz (Quelle: Geoportal LK SPN)

Bezeichnung	Ortsteil	Satzung
BP An den Teichen	Dahlitz	2019
BP Alte Gärtnerei	Eichow	2002
BP An den Teichen	Eichow	2001
BP Grabensiedlung	Glinzig	1992
BP Koselmühle	Glinzig	2006
BP Wohngebiet am Waldesrand	Glinzig	1996
BP Wohngebiet am Waldesrand 1. Änderung	Glinzig	2024
VBP Wohnhaus Dabow am Mehrzweckgebäude	Glinzig	2004
BP Bäckereiweg	Gulben	2016
BP Fotovoltaikanlage und Gewerbegebiet	Gulben	2008
VBP Am Schäfereiweg	Gulben	1994
VBP An der Hutung	Gulben	1998
BP Autohandel Hänchen	Hänchen	2014
BP Gewerbegebiet 1 Hänchener Straße	Hänchen/Kolkwitz	1993
BP Gewerbepark Nord	Hänchen	2001
BP GOST (Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe Kolkwitz	Hänchen	2021
BP Tannenweg	Hänchen	2006
BP Zum scharfen Berg	Hänchen	1999
BP Am Anahofer Weg	Klein Gaglow	2000
BP Am Anahofer Weg 2. Änderung	Klein Gaglow	2000
BP Grüner Weg	Klein Gaglow	2006
VBP Bergstraße	Klein Gaglow	1993
BP Altenpflegeheim am Wiesengrund	Kolkwitz	2003

Bezeichnung	Ortsteil	Satzung
BP An der Hänchener Straße	Kolkwitz	1997
BP August Bebel Straße	Kolkwitz	1994
BP Berliner Straße	Kolkwitz	2006
BP CoTechno Park	Kolkwitz	1997
BP Friedensweg	Kolkwitz	2021
BP Gerhart-Hauptmann-Straße	Kolkwitz	2016
BP Koschendorfer-Leuthener Strasse	Kolkwitz	2002
BP Langosa	Kolkwitz	1994
BP Papitzer Straße	Kolkwitz	2000
BP Schumannstraße	Kolkwitz	2019
BP Wohngebiet am Wiesengrund 2 (Lapainzgraben)	Kolkwitz	2014
BP Wohnhaus Herzog	Kolkwitz	2007
VBP Leben am Ströbitzer Landgraben 2. Änderung	Kolkwitz	2017
BP Erweiterung Biogasanlage Krieschow	Krieschow	2020
BP Gewerbegebiet Krieschow (2. Änderung)	Krieschow	2008
BP Wohnbebauung Flachsweiche – Bresendorfer Str.	Krieschow	2021
BP Am Waldrand	Kunersdorf	1996
VBP CoBa	Kunersdorf	1993
BP Lindenpark 1. Änderung	Limberg	2020
BP Mühle Limberg	Limberg	2000
Wiesendorfer Weg	Limberg	2006
Wiesendorfer Weg II	Limberg	2006
BP Wohngebiet 1	Milkersdorf	1998
BP Wohngebiet 1 1. Änderung	Milkersdorf	2024
BP Kleines Ende	Papitz	1994
BP Kleines Ende II	Papitz	2005
BP Wohngebiet Südrand	Zahsow	1999
VBP Wohnbebauung Zahsow	Zahsow	1995
VBP Wohngebiet an der Ströbitzer Straße	Zahsow	2022
VBP Wohngebiet Dorfaue 9	Zahsow	2020

43. Bis zum Abschluss des Flächennutzungsplanverfahrens ist es zu erwarten, dass folgende Bebauungspläne Rechtskraft erlangen werden. Alle Beschlüsse hierzu sind im [Ratsinformationssystem der Gemeinde Kolkwitz](#) einsehbar:
- VBP „Hofbrennerei Zubiks, Außenstelle Glinzig“
 - BP „Gewerbegebiet Krieschow, 3. Änderung“
 - BP „Feuerwehr- und Freizeitzentrum Papitz“
44. Innerhalb der Bearbeitungszeit des Vorentwurfs wurden folgende Änderungsbeschlüsse zu bestehenden Bebauungsplänen gefasst. Alle Beschlüsse hierzu sind im [Ratsinformationssystem der Gemeinde Kolkwitz](#) einsehbar:
- 1. Änderung Bebauungsplan „Bebauung Grüner Weg“ in der Gemeinde Kolkwitz/OT Klein Gaglow (keine relevanten Änderungen für den FNP)
 - 1. Änderung Bebauungsplan Wohngebiet „Am Wiesendorfer Weg II“ in der Gemeinde Kolkwitz / OT Limberg (keine relevanten Änderungen für den FNP)
 - 1. Änderung Bebauungsplan „Friedensweg“ in der Gemeinde Kolkwitz / OT Kolkwitz (Änderung: Art der baulichen Nutzung. Sondergebiet → Wohnbaufläche)

2.2.4 Sonstiges

Flurbereinigungsverfahren Nr. 600119

45. Aktuell läuft in den Ortsteilen Milkersdorf, Kunersdorf, Papitz und Dahlitz, Limberg, Glinzig und Kolkwitz ein Flurbereinigungsverfahren. Ergebnisse und Änderungen hierzu werden bei Bedarf eingearbeitet.

Lärmaktionsplanung

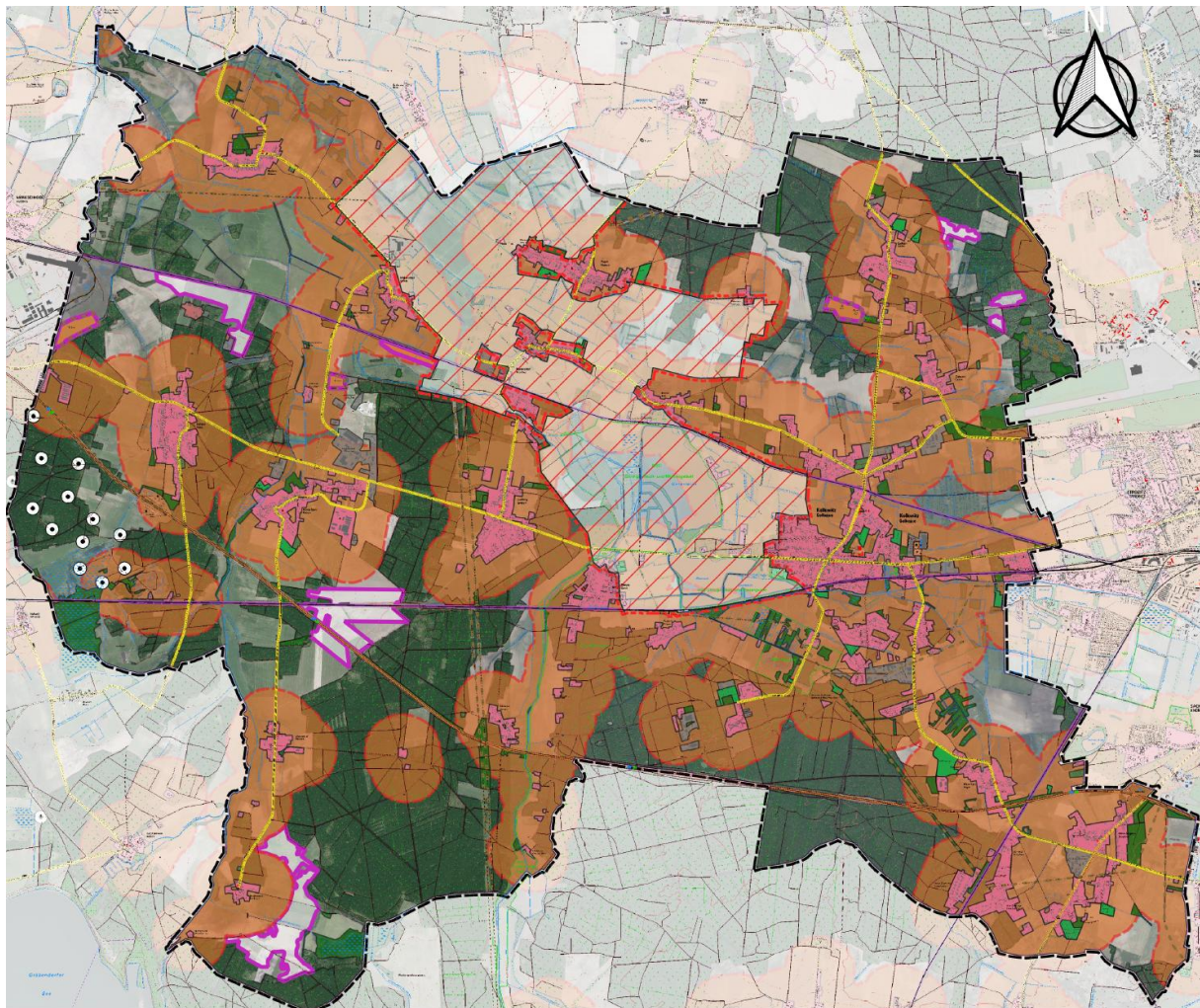
46. Im Rahmen der kommunalen [Lärmaktionsplanung](#) hat die Gemeinde Kolkwitz auf Basis der Lärmkartierung 2022 Lärmquellen im Gemeindegebiet identifiziert. Dazu zählen insbesondere die Autobahn A15, die Bundesstraße B169 sowie die Landesstraße L49. Die vorhandene Bahnstrecke Berlin–Cottbus verursacht laut den Daten des Eisenbahn-Bundesamts keine relevanten Lärmbelastungen (S. 24 ff. Lärmaktionsplan).
47. Die Auswertung zeigt, dass rund 470 Einwohner:innen tagsüber einem Lärmpegel über 60 dB(A) (Lden) und etwa 730 Einwohner:innen nachts über 50 dB(A) (Lnight) ausgesetzt sind. In bestimmten Bereichen werden sogar die Prüfwerte des Landes

Brandenburg (65 dB(A) Lden / 55 dB(A) Lnight) überschritten. Wie viele Haushalte und Personen von Zweiterem betroffen sind, ist in der Lärmaktionsplanung nicht beschrieben.

48. Zur Minderung der Belastungen wurden Maßnahmen wie nächtliche Temporeduzierungen für LKW, Verkehrsberuhigung (z. B. Anzeigetafeln, Überwachung) und Planungen zur Umgehung stark belasteter Ortsteile angestoßen. Darüber hinaus wird langfristig geprüft, ob lärmmindernde Straßendecken oder Lärmschutzwände, insbesondere entlang der A15, erforderlich sind.
49. Die Lärmaktionsplanung dient als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und sollte im FNP insbesondere im Hinblick auf Belastungsschwerpunkte und Vorsorgeansätze berücksichtigt werden. Von einer Ausweisung Ruhiger Gebiete, wurde wie gutachterlich geraten, abgesehen.

Solarleitlinie der Gemeinde Kolkwitz

50. Zur Steuerung des Ausbaus erneuerbarer Energien hat die Gemeinde Kolkwitz 2024 ein [Gesamträumliches Konzept zur Ermittlung geeigneter Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen](#) erarbeiten lassen. Es bildet die fachliche Grundlage für zukünftige Bauleitplanverfahren und verfolgt das Ziel, den Ausbau der Photovoltaik landschafts-, natur- und sozialverträglich zu gestalten. Vorrangig sollen vorbelastete oder wenig ertragreiche Flächen genutzt werden, während ökologisch sensible Bereiche wie Wald- und Moorböden ausgeschlossen bleiben (s. Abb. 6). Weitere Belange müssen im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanungen berücksichtigt werden. So ist die Dorflage Brodtkowitz von einer starken Umstellung des Siedlungskörpers betroffen.
51. Auf Basis dieses Konzeptes wurde ergänzend eine Solarleitlinie der Gemeinde Kolkwitz beschlossen, deren Flächen gemäß [Selbstbindungsbeschluss](#) vom 23. Juli 2024 in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Sie konkretisiert die räumlichen Festlegungen des Konzeptes und bündelt PV-Vorhaben vorrangig entlang bestehender Infrastrukturtrassen, um eine geordnete und verträgliche Entwicklung sicherzustellen.



-  Geltungsbereich
-  Siedlungsflächen
-  Gewerbeflächen
-  Solarparks
-  Friedhof
-  Waldflächen
-  BAB
-  Bundesstraßen
-  sonstige Straßen
-  Bahntrasse
-  Hochspannungsfreileitung
-  WKA
-  Flurneuordnungsgebiet
-  Suchräume

Suchräume:

I Eichow Nord, südlich der Bahn
--> ca. 33,4 ha

II Krieschow Süd, Dreieck Bahn - Autobahn
--> ca. 58,9 ha

III Brodtkowitz Ost
--> ca. 65,3 ha

IV Zahsow Süd
--> ca. 7,3 ha

V Gulben Ost
--> ca. 7,1 ha

Summe: ca. 172 ha (ohne Flächen unter WKA)

Abbildung 6 Gesamträumliches Konzept zur Ermittlung von geeigneten Flächen zur Errichtung von „Freiflächen Photovoltaik-Anlagen“ (Quelle: [Gemeinde Kolkwitz](#))

3 Räumliche Entwicklung der Gemeinde

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

1. Die Gemeinde Kolkwitz (niedersorbisch Gołkojce) liegt im Landkreis Spree-Neiße (Wokrejs Sprjewja-Nysa) in Brandenburg. Sie besteht aus 17 Ortsteilen, von denen einige vollständig oder teilweise im Spreewald liegen. Folgende Ortsteile weist die Gemeinde Kolkwitz auf:
 - Babow (Bobow)
 - Brodtkowitz (Brodkojce)
 - Dahlitz (Dalic)
 - Eichow (Dubje)
 - Glinzig (Glinsk)
 - Gulben (Gołbin)
 - Hänchen (Hajnk)
 - Kackrow (Kokrjow)
 - Klein Gaglow (Gogolowk)
 - Kolkwitz (Gołkojce)
 - Krieschow (Kśišow)
 - Kunersdorf (Kósobuz)
 - Limberg (Limbark)
 - Milkersdorf (Górnej)
 - Papitz (Popojce)
 - Wiesendorf (Naseńce)
 - Zahsow (Cazow)
2. Kolkwitz liegt etwa fünf Kilometer westlich von Cottbus in der Niederlausitz und gehört zum amtlichen Siedlungsgebiet der Sorben/Wenden. Die Gemeinde grenzt an Werben, Briesen, Cottbus, Drebkau, Vetschau/Spreewald und Burg (Spreewald).
3. Die Großgemeinde Kolkwitz entstand am 6. Dezember 1993 durch den Zusammenschluss von zehn ehemals eigenständigen Gemeinden. Heute zählt sie rund 9.362 Einwohner: innen auf einer Fläche von 104 km². Der Ortsteil Kolkwitz selbst bildet mit 3.906 Einwohner: innen das Zentrum und beherbergt die Gemeindeverwaltung.

4. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Cottbus. Eine direkte Bahnverbindung besteht nach Berlin. Das Schienennetz verläuft vorrangig in Ost-West-Richtung und wird durch eine zusätzliche Bahntrasse im Südosten ergänzt.

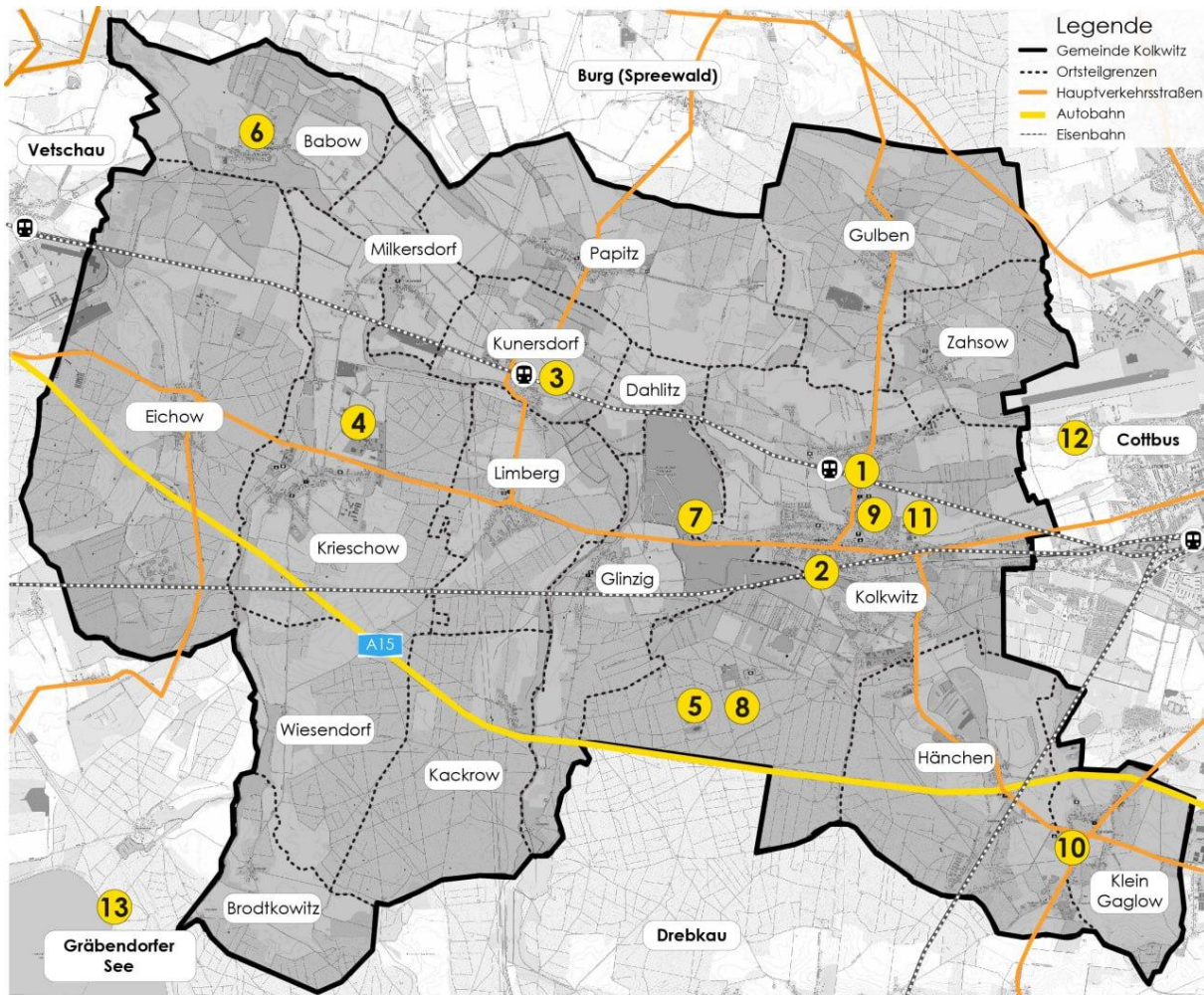


Abbildung 7 Abgrenzung der Gemeinde Kolkwitz und seiner Ortsteile zu den benachbarten Städten, Ämtern und der Republik Polen (eigene Darstellung)

5. Zentral in der Gemeinde Kolkwitz sowie auch elementarer Verbindungspunkt nach Außen ist der **Bahnhof Kolkwitz**. **1** Hier fahren stündlich Züge nach Berlin und Cottbus. Durch einen baldigen [Ausbau der Gleise](#) ist eine engere Taktung in Zukunft denkbar. Als Eintrittspunkt für potenzielle Tourist:innen, aber auch als Pendlerbahnhof ist der Bahnhof Kolkwitz maßgeblich für die Gemeinde. Der Bahnhof im Süden „**Kolkwitz Süd**“ **2** wird stündlich vom RB43 Frankfurt (Oder) - Falkenberg (Elster) angefahren. Der Haltepunkt **Kunersdorf** **3** wird zweistündig vom RE2 Berlin - Cottbus angefahren.
6. Einen der stärksten Arbeitsschwerpunkte in der Gemeinde stellt der **Gewerbepark Krieschow** **4** dar. Insgesamt 48,5 ha stehen hier an Gewerbeflächen zur Verfügung

und durch die 3. Änderung des BP „Gewerbegebiet Krieschow ([Vorentwurf 3. Änderung Gewerbegebiet Krieschow](#)) sollen weitere 3 ha beplant werden. Der durch das Gewerbegebiet ausgehende Lkw-Verkehr ist über die Landesstraße 49 gen Westen an die A15 angebunden. Ein weiterer Gewerbestandort ist **Cotecho**. In dem Areal rund um die [Technologiepyramide](#), **5** südwestlich des OT Kolkwitz, befinden sich neben Büro-, Seminar- und Werkstatträumen auch der Bauhof der Gemeinde.

7. Von hoher Relevanz für die Region ist der Naturraum. Auch in der Gemeinde Kolkwitz sind Ausläufer des **Spreewaldes** **6** im Nordwesten der Gemeinde zu finden. Die OT Babow und Milkersdorf und teilweise Kunersdorf und Papitz befinden sich im [Biosphärenreservat Spreewald](#).
8. Weitere Schutzgebiete sind um das **Glinziger Teich- und Wiesengebiet**, **7** zentral in der Gemeinde gelegen. Als Naherholung für die Gemeinde ist dies von Relevanz, ebenso für die Erhaltung der Umweltfunktionen.
9. Auch historisch hat die Gemeinde Kolkwitz viel zu bieten. So liegt die ehemalige **Lungenheilstätte** **8** mitten in einem Waldstück südlich vom OT Kolkwitz gelegen. Ein besonderes Bauwerk mit einer langen Geschichte, welches aktuell keine aktive Nutzung erfährt. Weitere Gebäude sind auch noch vorhanden. So ist das **älteste Bauernhaus** **9** der Gemeinde Kolkwitz im OT Kolkwitz aktuell auch vakant (s. Abb. 8).



Abbildung 8 Bilder des aktuell leerstehenden ältesten Bauernhauses der Gemeinde Kolkwitz (eigene Aufnahmen)

10. Gegenteilig dazu ist erst 2022 mit der **Gesamtschule Spree-Neiße** **10** ein neues Bauwerk entstanden, welches zum Schuljahr 2022/23 die ersten Schulklassen empfangen hat. Für das Schuljahr 2025/26 ist die Einrichtung einer Oberstufe geplant, sodass die Schule zeitnah ihre volle Kapazität erreichen wird.
11. Zentral für das Leben in der Gemeinde Kolkwitz ist das **Nahversorgungszentrum** **11** am östlichen Ortsausgang. Hier bieten mehrere Versorger ein breites Sortiment an Angeboten für Kunden.
12. Direkt angrenzend an den Osten der Gemeinde Kolkwitz befindet sich das Oberzentrum **Cottbus**. **12** Hier sind mehrere Vorhaben verortet, welche für die Gemeinde Kolkwitz Auswirkungen haben. So entsteht mit dem [Lausitz Science Park](#) direkt östlich des OT Zahsow ein moderner Technologie- und Forschungspark. Ebenso wird sich das [Carl-Thiem-Klinikum](#) (CTK) erweitern und zukünftig zu einer Medizineruniversität werden. Ab dem Wintersemester 2026/27 sollen die ersten Studierenden ihr Studium aufnehmen können. Mit dem „[Neuen Werk Cottbus](#)“ entsteht in Cottbus das modernste Instandhaltungswerk der Deutschen Bahn und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Verkehrswende und zum Strukturwandel durch Schaffung von vielen sicheren Arbeitsplätzen.
13. Außerhalb des Gemeindegebiets ist der **Gräbendorfer See** **13** als wichtige Naherholungsstruktur zu nennen. Ein [Entwicklungskonzept](#) hierzu wurde Ende 2024 an die drei angrenzenden Gemeinden übergeben, in welchem künftige Entwicklungsperspektiven dargestellt wurden. Dazu zählen primär sowohl naturnahe Nutzungen, als auch sanfte Formen von Tourismus, welcher die Region allgemein stärken sollen. Mindestens der Ortsteil Brodkowitz ist hiervon betroffen.

3.2 Historische und räumliche Gemeindeentwicklung

14. Das Gebiet der heutigen Gemeinde Kolkwitz wurde vor etwa 20.000 Jahren durch die letzte Eiszeit, auch Weichsel-Eiszeit genannt, geformt. Typische Landschaftselemente wie Grundmoränen und Urstromtäler zeugen von dieser Zeit. Vor etwa 15.000 Jahren hinterließen Jäger und Sammler erste Spuren, während eine sesshafte Besiedlung erst ab dem 4. Jahrtausend v. Chr. nachgewiesen ist.
15. Im 3. Jahrhundert v. Chr. siedelten erstmals Germanen in der Region, bevor wechselnde Volksgruppen die Geschichte prägten. Ab dem 7. Jahrhundert n. Chr. ließen sich slawische Stämme, die Wenden, hier nieder, gefolgt von deutschen Siedlern ab dem 12. Jahrhundert. Diese brachten nicht nur neue Bauweisen und Traditionen, sondern verbreiteten auch die christliche Lehre. Die kulturelle Vielfalt spiegelte sich in wechselnden Ortsnamen wider: „Colkewitz“ im Jahr 1346, „Kolkwitz (Golkojce)“ im Jahr 1551 und „Golkojze“ ab 1761.
16. Die erste urkundliche Erwähnung von Kolkwitz wird auf das Jahr 1300 datiert. Ab etwa 1440 wurden Einwohner:innen namentlich erwähnt. Die Kolkwitzer Kirche (s. Abb. 9) stammt vermutlich ebenfalls aus dieser Epoche. Wie viele Dörfer in der Region, wurde Kolkwitz geprägt von Handwerk, Märkten, Raubrittern und der Pest. Der Dreißigjährige Krieg hinterließ tiefe Spuren, ebenso wie spätere Konflikte, Brände und wechselnde Herrschaftsverhältnisse.
17. Erst ab Mitte des 19. Jahrhunderts setzte eine stabilere Entwicklung ein. Zeitgleich mit einer Auswanderungswelle nach Australien und Amerika wuchs die Bevölkerung, und die Industrialisierung hielt Einzug. 1866



Abbildung 9 Kolkwitzer Kirche (eigene Aufnahme)

brachte der Bau der Eisenbahnlinie Berlin-Görlitz Kolkwitz einen wirtschaftlichen Aufschwung. Mit der Einführung der Straßenbeleuchtung 1899 und der Zunahme von Autobesitzern ab 1913 modernisierte sich die Gemeinde weiter. Nach den beiden Weltkriegen begann ab 1945 ein Wiederaufbau, der das heutige Ortsbild prägt. Seit 1993 bilden zehn ehemals selbstständige Gemeinden die Großgemeinde Kolkwitz. Mit einer

Fläche von 104 km² und etwa 9.362 Einwohner: innen gehört Kolkwitz zu den größeren amtsfreien Gemeinden der Region.

18. Die verkehrsgünstige Lage – nur fünf Kilometer westlich von Cottbus, erschlossen durch die L 49, B 169, die A15 und mehrere Bahnstrecken – fördert die Ansiedlung von Handel, Gewerbe und Einwohnern. Neben Gewerbegebieten entstanden neue Wohngebiete, die sowohl idyllisch gelegen als auch infrastrukturell gut erschlossen sind.
19. Moderne Einrichtungen wie Zahnarztpraxen, eine Apotheke, mehrere Sportanlagen und Kirchen sowie Einzelhändler und gastronomische Angebote sichern eine umfassende Versorgung der Bevölkerung. Im Bildungsbereich bietet die Gemeinde zwei Grundschulen in Kolkwitz und Krieschow sowie eine Gesamtschule, ab 2025/26 mit gymnasialer Oberstufe in Klein Gaglow.
20. Trotz aller Modernisierung haben die Ortsteile ihren dörflichen Charakter bewahrt. Die Nähe zur Natur – mit Wäldern, Wiesen, Fließen und Teichen – macht die Gemeinde zu einem beliebten Ziel für Erholungssuchende. Wanderwege, Radstrecken, Reiterhöfe und gemütliche Ausflugslokale bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zum Spreewald und zur Stadt Cottbus erweitert das Freizeit- und Kulturangebot für Einwohner: innen und Gäste. Die Inwertsetzung regional-historischer Besonderheiten erfolgt auf gemeindlicher Ebene im Ehrenamt vorbildlich.
21. Die Kombination aus geschichtsträchtigem Boden, moderner Infrastruktur und naturnahem Leben macht Kolkwitz zu einem attraktiven Ort für Bewohner: innen und Besucher: innen gleichermaßen.

3.2.1 Ortsentwicklungskonzepte:

22. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden die einzelnen Ortsteile der Gemeinde Kolkwitz vertieft betrachtet, um ihre jeweiligen Ausgangsbedingungen, prägenden Merkmale und Entwicklungsperspektiven zu erfassen. Grundlage dieser Betrachtungen bilden örtliche Begehungen, Gespräche vor Ort sowie öffentlich verfügbare Daten und Konzepte.
23. Ziel ist es, die individuelle Identität und Dynamik der Ortsteile darzustellen und aufzuzeigen, welche Themen und Schwerpunkte künftig für ihre Entwicklung von Bedeutung sein können. Die Beschreibungen fassen dabei historische, strukturelle und funktionale Besonderheiten zusammen und benennen wesentliche Herausforderungen sowie Potenziale für eine nachhaltige Ortsentwicklung.

24. Babow (Bobow)



Abbildung 10 Übersichtskarte OT Babow (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Daten geändert))

Babow, 1458 erstmals erwähnt, hat eine bewegte Geschichte hinter sich: vom Dreißigjährigen Krieg über den verheerenden Brand von 1858, nach dem das Dorf als Sackgasse neu entstand, bis hin zur DDR-Zeit, in der viele junge Menschen in die Städte zogen. Nach der Wende brachte der Ausbau der Straßen und die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe neue Perspektiven. Heute leben hier rund 220 Menschen. Feuerwehr, Kinder- und Jugendfeuerwehr sowie der Jugend-Traditionsverein bilden das Rückgrat des Gemeinschaftslebens (Gemeinde Kolkwitz o.J., a).

In den kommenden Jahren steht für Babow die Stärkung der dörflichen Gemeinschaftsstruktur im Vordergrund. Das Dorfgemeinschaftshaus, der Spielplatz und die Feuerwehr bleiben zentrale Treffpunkte, die baulich und funktional weiterentwickelt werden sollen – etwa durch barrierefreie Zugänge, Mehrfachnutzungen

und Freiraumgestaltung. Diese Maßnahmen können im Rahmen der Dorferneuerung und über Förderprogramme wie LEADER oder das Zukunftspaket umgesetzt werden.

Parallel dazu gewinnt die verkehrliche Anbindung an Bedeutung. Eine sichere Verbindung für Radfahrende und Fußgänger zur L49 und in Richtung Kolkwitz ist mittelfristig vorgesehen. Die Umsetzung soll schrittweise mit der kreisweiten Verbesserung des Radwegenetzes erfolgen, um Babow stärker mit den Nachbarorten und Freizeitangeboten im Umland zu verknüpfen.

Langfristig verfolgt Babow das Ziel, als wohn- und gemeinschaftsorientierter Ortsteil mit stabiler Bevölkerungsstruktur erhalten zu bleiben. Neue Bauflächen sollen nur im begrenzten Umfang durch Nachnutzung oder Lückenschluss entstehen. Ergänzend kann der Ausbau erneuerbarer Energien auf Dachflächen die Eigenversorgung stärken und einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen.

25. Brodtkowitz (Brodkojce)



Abbildung 11 Übersichtskarte OT Brodtkowitz (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dld/by-2-0 (Daten geändert))

Brodtkowitz, mit 43 Einwohner:innen der kleinste Ortsteil der Gemeinde, wurde im 15. Jahrhundert erstmals erwähnt. Heute prägen Ruhe, Weite und die offene Landschaft den Ort, der sich in den vergangenen Jahren durch Dorferneuerungsmaßnahmen wie Straßenbau und Friedhofssanierung sichtbar weiterentwickelt hat (Gemeinde Kolkwitz o.J., b).

In den kommenden Jahren soll Brodtkowitz vor allem besser angebunden werden. Eine direkte Verbindung zur L 49 und verlässliche ÖPNV-Angebote können das Dorf enger mit Kolkwitz und den Nachbarorten verknüpfen. Auch sichere Radwege würden den Zugang zum Gräbendorfer See erleichtern und die Einbindung in das regionale Erholungsnetz verbessern.

Beim Thema erneuerbare Energien werden die vorgesehenen Photovoltaikflächen östlich der Ortslage mit Blick auf Landschaftsbild und Entwicklungsperspektiven aufmerksam betrachtet. Aktuell droht die Dorflage von den Solarflächen umstellt zu werden. Künftige Planungen sollen sicherstellen, dass Energieerzeugung, Ortsentwicklung und Naturerlebnis miteinander in Einklang gebracht werden.

Langfristig strebt Brodtkowitz eine maßvolle Weiterentwicklung an. Neue Wohnbauflächen sind in einem gesunden Umfang denkbar, sofern sie sich in die bestehende Struktur einfügen und die landschaftliche Offenheit gewahrt bleibt. Damit bleibt Brodtkowitz trotz seiner geringen Größe gut angebunden und lebenswert; die Nähe zum See wird zum klaren Standortvorteil für Freizeit und Erholung.

26. Dahlitz (Dalic)

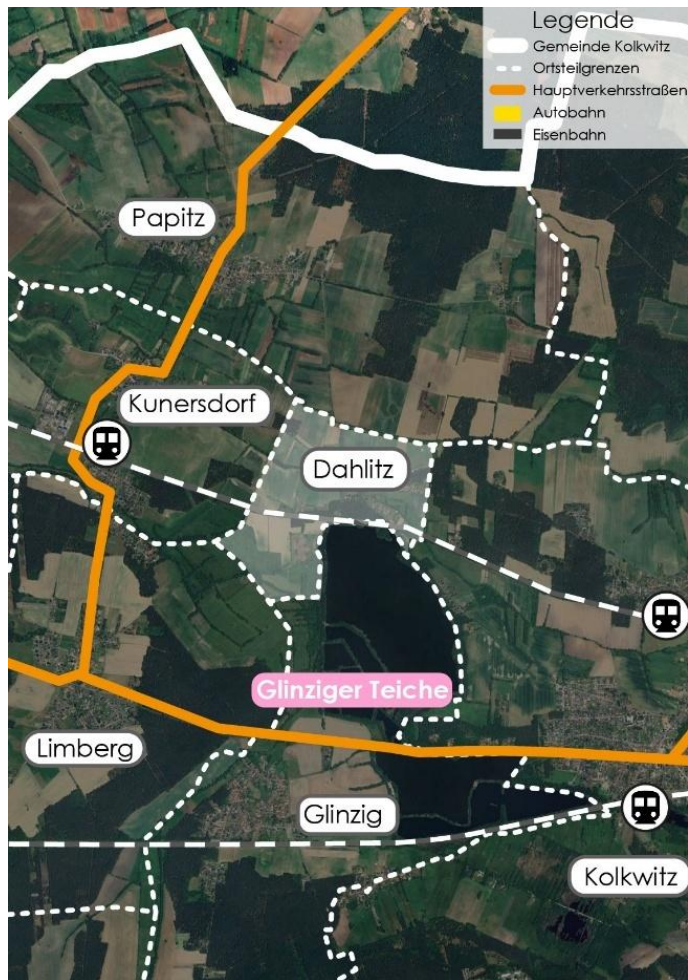


Abbildung 12 Übersichtskarte OT Dahlitz (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Daten geändert))

Dahlitz, erstmals um 1400 erwähnt, erlebte über die Jahrhunderte Krieg, Feuer und eine Flutkatastrophe. Heute leben hier rund 180 Menschen. Feuerwehr, Spielplatz und die ruhige Lage prägen das Ortsbild und machen den Ort zu einem beliebten Wohnstandort mit ländlichem Charakter (Gemeinde Kolkwitz o.J., c).

In den kommenden Jahren sollen vor allem bestehende Einrichtungen wie Feuerwehr und Spielplatz erhalten und bei Bedarf behutsam weiterentwickelt werden. Besonders die südlich angrenzenden Glinziger Teiche bieten Potenzial für Freizeit und Erholung. Eine bessere Wegeführung und die Verknüpfung mit bestehenden Rad- und Wanderwegen könnten die Erlebbarkeit dieses Naturraums erhöhen, ohne seine ökologische Bedeutung zu beeinträchtigen.

Ein weiteres Ziel ist die Verbesserung der Erreichbarkeit: Sichere Rad- und Fußwege in

Richtung Kolkwitz, Glinzig und Limberg sowie verlässliche ÖPNV-Anbindungen bleiben zentrale Anliegen. Damit kann Dahlitz stärker in die gemeindliche Struktur eingebunden werden und von der Nähe zu Arbeits- und Versorgungsstandorten profitieren.

Langfristig ist eine maßvolle Entwicklung der Wohnnutzung denkbar, vor allem durch Nachnutzung oder Lückenschluss im Bestand. Dabei steht die Bewahrung des gewachsenen Ortsbildes im Vordergrund. Auf diese Weise bleibt der dörfliche Charakter gewahrt, während Lebensqualität und Naherholung sichtbar gewinnen.

27. Eichow (Dubje)

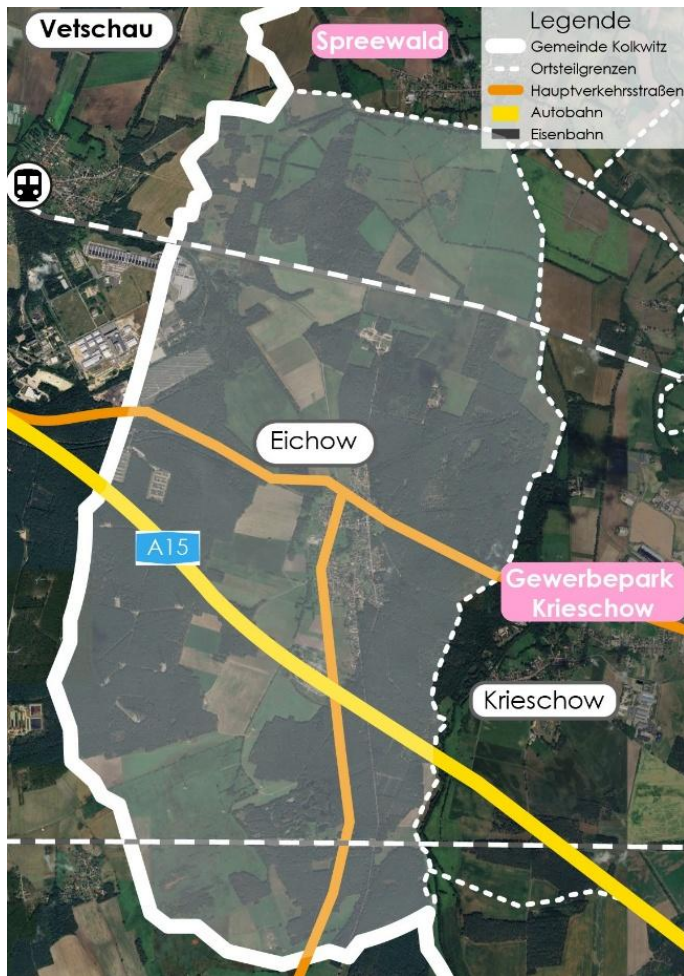


Abbildung 13 Übersichtskarte OT Eichow (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Daten geändert))

Eichow, 1458 erstmals erwähnt, blickt auf eine lange Geschichte mit Gutsherrschaft, Bauernbewegungen und den Umbrüchen des 20. Jahrhunderts zurück. Heute leben hier rund 480 Menschen. Neben der Feuerwehr und dem Traditionsverein ist vor allem der Slawische Hof an der L 49 bekannt, der mit Gastronomie und Veranstaltungen Besucher:innen aus der gesamten Umgebung anzieht (Gemeinde Kolkwitz o.J., d).

In den kommenden Jahren soll Eichow seine bestehenden Stärken erhalten und gezielt ausbauen. Der Slawische Hof und das dörfliche Vereinsleben bieten eine gute Grundlage, um Freizeit und Kultur stärker miteinander zu verbinden. Die landschaftlich reizvolle Lage entlang der L 49 bedingt es zudem, den Ort in das regionale Rad- und Wegenetz einzubinden und damit die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Ein zentrales Thema ist die Verkehrssicherheit.

Die L 49 führt dicht an der Ortslage vorbei und wird intensiv befahren. Geplant ist, sichere Querungen und Radwegabschnitte zu schaffen, um sowohl Alltagsmobilität als auch Tourismus zu stärken. Auch die Anbindung an Kolkwitz, Cottbus und Vetschau über Bus- und Bahnverbindungen soll verbessert werden.

Langfristig soll Eichow sich behutsam weiterentwickeln, vor allem durch Nachnutzung vorhandener Flächen und eine maßvolle Ergänzung der Wohnbebauung. Bestehende Grünflächen und Freiräume bleiben wichtige Elemente des Ortsbildes. Damit profitiert Eichow doppelt: Das Ortsbild bleibt ländlich geprägt, zugleich entstehen Spielräume für Wohnen, Freizeit und sanften Tourismus.

28. Glinzig (Glink)



Abbildung 14 Übersichtskarte OT Glinzig (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Daten geändert))

Glinzig, erstmals 1363 erwähnt, wurde im Dreißigjährigen Krieg verwüstet, hat sich aber im Laufe der Zeit zu einem attraktiven Wohn- und Erholungsort entwickelt. Heute leben hier rund 660 Menschen. Die Nähe zu den Glinziger Teichen verleiht dem Ort eine besondere Lagequalität, zugleich wirkt die Landesstraße L 49 dazwischen wie eine Barriere (Gemeinde Kolkwitz o.J., e).

In den kommenden Jahren steht in Glinzig vor allem die Verbesserung der Verkehrssicherheit im Vordergrund. Entlang der L 49 sind sichere Radwege, Querungshilfen und eine separate Abbiegespur in Richtung Ortslage vorgesehen. Ein Tempolimit innerhalb des Dorfes könnte zusätzlich zur Entlastung und zur Stärkung des dörflichen Lebens beitragen.

Ein wichtiger Schritt zur Stärkung des Gemeinschaftslebens ist die barrierefreie Sanierung des

Dorfgemeinschaftshauses, die im Rahmen eines LEADER-Projektes umgesetzt wurde. Das Gebäude dient bereits heute als zentraler Treffpunkt für Vereine, kulturelle Veranstaltungen und Feste und trägt wesentlich zum sozialen Zusammenhalt im Ort bei. Angrenzend ist beim Sportplatz eine neue Flutlichtanlage gefördert und in Planung, außerdem soll der Sportplatz hier auch um einen Kunstrasen erweitert werden.

Aufgrund der umgebenden Schutzgebiete im Osten, Norden und Westen sowie der Bahntrasse im Süden sind die Erweiterungsmöglichkeiten begrenzt. Daher konzentriert sich Glinzig auf die Aufwertung vorhandener Strukturen – etwa durch Nachnutzung bestehender Flächen, eine bessere Einbindung in das Radwegenetz und die Verbindung von Naturerlebnis und Verkehrssicherheit.

Glinzig hält damit seinen dörflichen Charakter, steigert die Aufenthaltsqualität und positioniert sich als lebenswerter Ort zwischen Natur, Mobilität und regionaler Entwicklung.

29. Gulben (Golbin)



Abbildung 15 Übersichtskarte OT Gulben (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Daten geändert))

Gulben, erstmals 1414 erwähnt, war früher Sitz eines Ritterguts und bekannt für große Märkte unter den sächsischen Kurfürsten. Heute leben etwa 440 Menschen hier. Die restaurierte Kirche von 1623 und der Sportverein „Teutonia“ prägen das Gemeinschaftsleben, das besonders durch die walddreiche Umgebung und die ruhige Lage getragen wird (Gemeinde Kolkwitz o.J., f).

In den kommenden Jahren steht die Stärkung des Ortskerns und der Gemeinschaftseinrichtungen im Mittelpunkt. Das neue Dorfgemeinschaftshaus – aus einem ehemaligen Kindergarten hervorgegangen – soll künftig stärker für Vereine, Freizeit- und Kulturangebote genutzt werden. Damit stärkt Gulben sein aktives Dorfleben und erhält Räume für Begegnung über Generationen hinweg.

Ein zentrales Thema bleibt die Verkehrssituation entlang der L 50, die den Ort in Nord-Süd-Richtung durchquert.

Vor allem am nördlichen Ortseingang sollten Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit und Gestaltung mitgedacht werden. Ziel ist es, den Durchgangsverkehr besser zu lenken und den Ortsbereich klarer als gewachsene Siedlungsstruktur erkennbar zu machen.

Langfristig soll Gulben seine Wohn- und Lebensqualität gezielt weiterentwickeln. Potenzial besteht in der Nachnutzung bestehender Gebäude und in einer maßvollen baulichen Ergänzung, die sich an der vorhandenen Struktur orientiert. Gleichzeitig bleibt der sorgsame Umgang mit Natur und Umwelt ein Leitgedanke der Ortsentwicklung. Die Lage im Grünen und die Nähe zu Spazier- und Radwegen bieten darüber hinaus Chancen für Freizeit und Erholung.

30. Hänchen (Hajnk)



Abbildung 16 Übersichtskarte OT Hänchen (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Daten geändert))

Hänchen, 1448 erstmals erwähnt, war über Jahrhunderte ein Ritterschaftsdorf, geprägt von Landwirtschaft, Gemüseanbau und Ziegelei. Heute leben hier rund 750 Menschen. Aktive Vereine, die Feuerwehr und der Motorsportclub mit seinem bekannten Motocross-Gelände prägen das Gemeinschaftsleben und geben dem Ort ein sportliches Profil (Gemeinde Kolkwitz o.J., g).

In den kommenden Jahren soll Hänchen als lebendiger Wohn- und Schulstandort weiter gestärkt werden. Die 2022 eröffnete Gesamtschule Spree-Neiße bildet dabei einen zentralen Ankerpunkt für Bildung und Freizeit, durch welchen die Jugend vor Ort gestärkt wird.

Auch die verkehrliche Anbindung bleibt ein wichtiges Thema. Der straßenbegleitende Radweg entlang der L 50 verbindet Hänchen bereits mit Kolkwitz, dennoch sind punktuelle Verbesserungen an Engstellen – etwa im Bereich

der Autobahnbrücke – vorgesehen. Ergänzend wird das Bürgerauto mit Arztfahrten und Nachbarschaftsfahrten als Beitrag zur Nahmobilität ausgebaut.

Langfristig soll Hänchen seine Wohnfunktion weiterentwickeln, ohne den dörflichen Charakter zu verlieren. Neue Wohnbauflächen entstehen vorrangig durch Nachnutzung oder maßvolle Erweiterungen in Siedlungsnähe. Ziel der kommenden Jahre sollte auch das Beseitigen städtebaulicher Missstände sein, indem permanent bewohnte Wochenend- und Kleingartensiedlungen baurechtlich abgesichert werden. Aktuell kann hier, vor allem in der Alten Siedlung keine adäquate Versorgung mancher Wohngebäude durch städtische Infrastruktur ermöglicht werden. Erneuerbare Energien – insbesondere auf Dachflächen – sollen stärker genutzt werden, um Dorfentwicklung und Klimaschutz zu verbinden. Damit profiliert sich Hänchen als wohn- und sportaffiner Ort mit stabiler sozialer Infrastruktur.

Kackrow (Kokrjow)



Abbildung 17 Übersichtskarte OT Kackrow (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Daten geändert))

Kackrow, 1446 erstmals erwähnt, liegt in einer wald- und wiesenreichen Umgebung und zählt heute rund 100 Einwohner:innen. Der Ort ist geprägt von einem ausgeprägten Gemeinschaftsgeist, der sich in zahlreichen Eigeninitiativen und ehrenamtlichen Projekten zeigt. So entstanden in den vergangenen Jahren der gepflegte Dorfanger, das Dorfgemeinschaftshaus, die Feuerwehr, ein Erlebnispfad sowie ein saniertes Gebäude, das heute für Ausstellungen und Kulturveranstaltungen genutzt wird (Gemeinde Kolkwitz o.J., h).

In den kommenden Jahren wird der Ansatz fortgeführt. Schwerpunkt sind Erhalt und Pflege der Dorfstrukturen sowie die behutsame Weiterentwicklung vorhandener Nutzungen. Dorfgemeinschaftshaus und der Freiraum am Dorfanger bleiben zentrale Orte des Miteinanders und können funktional ergänzt oder gestalterisch aufgewertet werden.

Übergeordnete Konzepte betonen die Stärkung engagierter Orte mit aktiver Zivilgesellschaft, funktionsfähiger sozialer Infrastruktur und lokalen Kulturangeboten – diese Rolle erfüllt Kackrow vorbildlich und bietet zugleich Potenziale für Naherholung und sanften Tourismus.

Langfristig ist eine maßvolle bauliche Entwicklung vorgesehen, vorrangig durch Lückenschluss oder kleine Erweiterungen an bestehenden Siedlungsändern. Dabei haben landschaftliche Einbindung und der Erhalt des gewachsenen Dorfcharakters Vorrang. Die Dorflage liegt unmittelbar an der Autobahn, trotz vorhandener Lärmschutzwand besteht eine grundsätzliche Lärmbelastung, die bei künftigen Planungen zu berücksichtigen ist.

31. Klein Gaglow (Gogolowk)



Abbildung 18 Übersichtskarte OT Klein Gaglow (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dld/by-2-0 (Daten geändert))

Klein Gaglow, 1389 erstmals erwähnt, zählt heute rund 430 Einwohner:innen. Feuerwehr und Sportverein prägen das dörfliche Gemeinschaftsleben, das neben Fußball auch durch Freizeitangebote wie Billard gestützt wird. Die Lage nahe Kolkwitz und Cottbus macht den Ort attraktiv – sowohl als Wohnstandort als auch für Gewerbe und Bildung (Gemeinde Kolkwitz o.J., i).

In den kommenden Jahren soll Klein Gaglow als Wohn- und Bildungsstandort weiter gestärkt werden. Die Nähe zur 2022 eröffneten Gesamtschule Spree-Neiße, bietet neue Chancen für Familien und junge Menschen. Um die Anbindung an Cottbus zu verbessern, wäre eine Anbindung Klein Gaglows an das Straßenbahnnetz möglich. Diese könnte mit einer Verlängerung der Straßenbahnlinie 4 von Groß Gaglow über Klein Gaglow nach Hänchen erfolgen.

Auch die Verkehrssicherheit im Ort soll erhöht werden. Ein Tempolimit in zentralen Abschnitten und sichere Querungen an den Ortseingängen sind angedacht, um die verkehrliche Situation sicherer zu gestalten. Die Verknüpfung von Bus-, Bahn- und Radverkehr bleibt ein zentrales Anliegen, damit Pendler:innen und Schüler:innen den ÖPNV verlässlicher nutzen können. Neue Flächen im Bereich Wohnen und Gewerbe entstehen vorrangig durch Nachnutzung bestehender Strukturen oder kleinere Ergänzungen am Ortsrand. Das Gewerbegebiet bietet noch begrenztes Entwicklungspotenzial, am Sportplatz ist zudem ein Dorfgemeinschaftshaus geplant, das das Freizeit- und Vereinsleben weiter stärken soll.

Langfristig kann Klein Gaglow seine Lage zwischen Kolkwitz und Cottbus gezielt nutzen: als moderner, gut angebundener Ortsteil mit dörflicher Identität, guter Infrastruktur und engem Bezug zu Bildung und Naherholung.

Kolkwitz (Golkojce)



Abbildung 19 Übersichtskarte OT Kolkwitz (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Daten geändert))

Kolkwitz, erstmals um 1300 erwähnt, entwickelte sich vom Runddorf zum heutigen Verwaltungszentrum der Großgemeinde. Mit 3.906 Einwohner:innen ist es der größte Ortsteil und Sitz der Gemeindeverwaltung. Als Mittelpunkt der Gemeinde mit zentralörtlicher Bedeutung bündelt Kolkwitz Funktionen in Verwaltung, Bildung, Kultur, Gewerbe und Mobilität; daraus ergeben sich vielfältige Entwicklungserfordernisse (Gemeinde Kolkwitz o. J., j). Rathaus, Schulen, Kitas, medizinische Einrichtungen und zahlreiche Vereine machen Kolkwitz zum organisatorischen und kulturellen Herzstück. Kirche, Feste und Vereinsleben prägen Identität und Gemeinschaft. Als Grundzentrum übernimmt Kolkwitz eine übergeordnete Versorgungsfunktion für die umliegenden Ortsteile; diese Rolle ist langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln – insbesondere durch den Ausbau und die funktionale Stärkung der sozialen Infrastruktur. Ein

Schwerpunkt liegt auf der Innenentwicklung: Neue Wohn- und Nutzungsformen sollen vorrangig durch Nachnutzung und Umgestaltung vorhandener Flächen entstehen.

Der städtebauliche Rahmenplan Ortsmitte konkretisiert dies: Östlich des Rathauses wird – spiegelbildlich zum bestehenden Anbau – eine Vorhaltefläche für eine mögliche Rathäuserweiterung gesichert. In der Kernlage werden Nachverdichtungsflächen identifiziert. Auf dem potenziellen Baufeld nördlich des Rathauses können gewerbliche Nutzungen entstehen; südlich sind auf Gemeindeflächen neue Wohngebäude vorgesehen, die sich in Maßstab und Körnung einfügen. Der öffentliche Raum wird freiräumlich qualifiziert (Wege, Aufenthalt, Begrünung). Für den alten Gasthof werden Nutzungsoptionen als Markthalle entwickelt. Die Parkierung wird in Varianten geprüft. Damit folgt die Gemeinde den Leitlinien des Nachhaltigkeitskonzepts (Flächensparen,

ressourcenschonende Entwicklung) und adressiert die Nachfrage nach barrierearmen, altersgerechten Angeboten im Ortskern.

Auch die wirtschaftliche Entwicklung konzentriert sich auf bestehende Standorte. Der Cotechno-Gewerbepark ist ein zentraler Standort für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen; hier befindet sich der gemeindliche Bauhof, dessen Nutzung planungsrechtlich gesichert und am tatsächlichen Bedarf ausgerichtet werden soll, um die Funktionsfähigkeit der Infrastruktur dauerhaft zu gewährleisten. Darüber hinaus bieten Bauwerke mit hohem baukulturellen Wert Potenziale: die ehemalige Lungenheilanstalt südlich der Ortslage sowie das älteste Bauernhaus der Gemeinde. Für beide sind Nachnutzungskonzepte in den Bereichen Kultur, Begegnung, Tourismus oder Wohnen zu prüfen.

Die Mobilität ist Schlüsselthema: Kolkwitz ist über die Bahnstrecke Cottbus–Berlin sowie die Landesstraßen L 49/L 50 gut angebunden. Vorgesehen sind eine Verdichtung des ÖPNV (stündliche Verbindungen am Bahnhof Kolkwitz), sichere Querungen und der weitere Ausbau der Radwegeinfrastruktur. Im Bereich Freizeit und Gemeinschaft werden vorhandene Treffpunkte – Vereinsräume, Freiflächen, Veranstaltungsorte – gestärkt; der Flächennutzungsplan sichert hierfür Flächen für öffentliche Nutzungen sowie prägende Grünstrukturen.

Kolkwitz verbindet Tradition mit zukunftsorientierter Entwicklung: Innenentwicklung, Energieeffizienz und verbesserte Mobilität stabilisieren eine funktionsfähige Ortsmitte und stärken die Rolle als lebenswerter Wohn-, Arbeits- und Begegnungsort mit regionaler Ausstrahlung.

32. Krieschow (Kśišow)



Abbildung 20 Übersichtskarte OT Krieschow (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dld/bv-2-0 (Daten geändert))

Krieschow, 1315 erstmals erwähnt, blickt auf eine lange Geschichte mit Landwirtschaft und Rittergut zurück. Auch wenn das Schloss heute restaurierungsbedürftig ist, prägt es zusammen mit der Kirche und den Freiflächen das Ortsbild. Rund 560 Einwohner:innen leben hier, und Vereine, Feuerwehr und engagierte Bürger:innen sorgen für ein aktives Gemeinschaftsleben (Gemeinde Kolkwitz o.J., k).

Krieschow soll als bildungs- und gemeinschaftsorientierter Ortsteil weiter gestärkt werden. Geplant sind eine neue Sporthalle und die Aufwertung des Sportparks, um Schule, Vereinssport und Freizeitangebote besser zu verknüpfen. Zudem ist die Umnutzung eines freien Gebäudes neben Hort und Grundschule vorgesehen, um dort eine Schulmensa, eine kleinere Aula und Räume für Veranstaltungen zu schaffen. Damit wird die soziale Infrastruktur gestärkt und bestehende Bausubstanz sinnvoll genutzt.

Das Gewerbegebiet Krieschow bietet Flächen für kleinere Betriebe und Handwerksunternehmen und trägt zur wohnortnahen Beschäftigung bei. Der Flächennutzungsplan sieht hier eine langfristige Sicherung und moderate Erweiterung vor, um Wirtschaftskraft und Arbeitsplätze zu erhalten.

Auch die Mobilität bleibt ein Schwerpunkt: sichere Schul- und Radwege, bessere Querungen und eine verlässliche ÖPNV-Anbindung sollen die Erreichbarkeit von Kolkwitz und Cottbus verbessern. Neue Wohnangebote entstehen behutsam durch Nachnutzung oder kleinere Erweiterungen, um den dörflichen Charakter zu bewahren und zugleich Raum für Familien zu schaffen. Krieschow verknüpft damit historische Substanz, lebendige Gemeinschaft und moderne Infrastruktur zu hoher Lebensqualität.



Die verkehrliche Lage bietet wichtige Entwicklungschancen: Der Bahnhof Kunersdorf sichert die Anbindung an Cottbus und Forst, wodurch Wohnen und Arbeiten im Umland attraktiv bleibt.

Kunersdorf steht damit beispielhaft für eine ausgewogene Verbindung von Wohnen, Gemeinschaft und Mobilität – ein Ort, der durch behutsame Entwicklung, funktionierende Infrastruktur und starkes Engagement vor Ort geprägt bleibt.

33. Limberg (Limbark)



Abbildung 22 Übersichtskarte OT Limberg (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Daten geändert))

Limberg, 1389 erstmals erwähnt, zählt heute rund 760 Einwohner:innen. In den letzten Jahren wurde der Ort deutlich aufgewertet: Die Kindertagesstätte wurde erweitert und das traditionelle Lindenblütenfest bringt jedes Jahr Dorfgemeinschaft und Vereine zusammen. Die Nähe zu den Glinziger Teichen verleiht Limberg eine besondere Lagequalität zwischen Wohnen, Natur und Freizeit (Gemeinde Kolkwitz o.J., m).

In den kommenden Jahren soll Limberg als familienfreundlicher Schwerpunktort weiterentwickelt werden. Der Bedarf an Betreuungsplätzen steigt, weshalb eine neue Kindertagesstätte geplant ist. Auch für neue Wohnbauflächen besteht eine hohe Nachfrage – sie sollen vorrangig nördlich der L49 entstehen, wo die Erschließung und Anbindung besser möglich sind. Südlich der Landesstraße weist Limberg bereits eine hohe bauliche Dichte auf, deren

Grünanteil erhalten bleiben soll.

Ein zentrales Thema ist die Verkehrssituation entlang der L49. Die Straße teilt den Ort, führt direkt an der KiTa vorbei und beeinträchtigt sowohl Sicherheit als auch Aufenthaltsqualität. Geplant sind daher sichere Querungen, Verkehrsberuhigung und ein durchgängiger Radweg, um Fußgänger:innen und Radfahrer:innen besser zu schützen und das Ortsbild aufzuwerten. Diese Maßnahmen werden auch in den überörtlichen Konzepten als wichtige Entwicklungsziele benannt.

Durch seine Lage an der L49, die Nähe zu Cottbus und die umgebende Landschaft bietet Limberg ideale Voraussetzungen für Wohnen, Bildung und Naherholung. Eine behutsame Entwicklung unter Wahrung des dörflichen Charakters kann hier Modellcharakter für eine ausgewogene Ortsentwicklung im Gemeindegebiet haben.

34. Milkersdorf (Górnej)



Abbildung 23 Übersichtskarte OT Milkersdorf (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Daten geändert))

Mit rund 230 Einwohner:innen zählt Milkersdorf zu den kleineren Orten der Gemeinde Kolkwitz. Die Landwirtschaft prägt Ort und Landschaftsbild; moderne Stallanlagen sichern Arbeitsplätze und stärken die Dorfgemeinschaft. Das „Trecker-Hänger-Rückwärts-Schiebe-Fest“ steht sinnbildlich für Zusammenhalt und agrarische Tradition (Gemeinde Kolkwitz o. J., n).

Milkersdorf liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet und ist von Vogel- und Natura-2000-Gebieten umgeben. Entsprechend sind die Entwicklungsmöglichkeiten begrenzt, der naturnahe Charakter bleibt erhalten. Künftige Bauvorhaben konzentrieren sich auf Nachnutzung bestehender Gebäude und maßvolle Verdichtung im Ort.

Im Regionalen Entwicklungskonzept wird die landschaftliche Lage Milkersdorfs als Potenzial für sanften Tourismus und Naherholung hervorgehoben. Die Nähe zum Spreewald und die

gute Erreichbarkeit über die Kreisstraße ermöglichen eine stärkere Vernetzung mit bestehenden touristischen Angeboten, etwa durch kleine Beherbergungen, Hofläden oder landwirtschaftlich geprägte Freizeitangebote.

Westlich schließt Krieschow Vorwerk (mittlerweile Milkersdorf Vorwerk) an, das baulich eng mit Milkersdorf verbunden ist. Die enge Nachbarschaft beider Orte soll künftig stärker berücksichtigt werden – insbesondere bei Fragen der Infrastruktur und Versorgung. Milkersdorf behauptet damit seine Qualitäten als naturnaher Wohnstandort mit starker landwirtschaftlicher Prägung.

35. Papitz (Popojce)



Abbildung 24 Übersichtskarte OT Papitz (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Daten geändert))

Papitz, erstmals 1440 urkundlich erwähnt, liegt am südlichen Rand der Gemeinde Kolkwitz und zählt rund 430 Einwohner:innen. Das Ortsbild wird durch die Kirche mit ihrem markanten Turm, das ehemalige Schloss – heute ein Pflegeheim – sowie gepflegte Grünflächen und landwirtschaftliche Strukturen geprägt. Die Bahnstrecke Cottbus–Berlin verläuft unmittelbar westlich des Ortes und bietet langfristig Potenzial für eine bessere Anbindung, stellt zugleich aber Anforderungen an Lärm- und Landschaftsschutz (Gemeinde Kolkwitz o.J., o).

Mit dem neuen Feuerwehr- und Freizeitzentrum an der Kolkwitzer Straße erhält Papitz einen wichtigen Impuls für die Weiterentwicklung. Auf dem Gelände des bisherigen Sport- und Reitplatzes entstehen ein modernes Feuerwehrgerätehaus sowie Flächen für den Sportverein, den Reiterhof und den Festplatz. Damit werden zentrale Einrichtungen der Dorfgemeinschaft

baurechtlich gesichert und räumlich zusammengeführt. Die Kombination aus Feuerwehr, Sport und Freizeit stärkt die soziale Infrastruktur und schafft einen neuen Mittelpunkt im Ort.

Gleichzeitig steht Papitz vor der Herausforderung, seine Entwicklung umweltverträglich und landschaftsschonend zu gestalten. Teile der Gemarkung liegen in Schutzgebieten, wodurch neue Bauflächen nur punktuell und behutsam entstehen können. Der Flächennutzungsplan sieht daher vor, innerörtliche Potenziale zu nutzen und den natürlichen Charakter des Ortsrandes zu bewahren. Papitz sichert damit seine Rolle als gemeinschaftlicher Knotenpunkt im Süden der Gemeinde – im Einklang mit Landschaft und Umweltschutz.

36. Wiesendorf (Naseńce)



Abbildung 25 Übersichtskarte OT Wiesendorf (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Daten geändert))

Wiesendorf wurde um 1500 erstmals erwähnt und zählt heute 61 Einwohner:innen. Der kleine, landschaftlich reizvolle Ort liegt südwestlich von Krieschow nahe dem Gräbendorfer See. Historische Spuren wie der Forststein am Weg nach Kackrow erinnern an die lange Forsttradition des Ortes (Gemeinde Kolkwitz o.J., p).

In den letzten Jahren wurde Wiesendorf durch starkes ehrenamtliches Engagement geprägt. Mit Projekten wie dem Fahrradrastplatz, dem neuen Dorfgemeinschaftshaus, der Wiederherstellung der historischen Hexenkiefer und dem „Wiesendorfer Fenster“ mit Informationstafeln zur Ortsgeschichte soll der Ort behutsam aufgewertet werden. Diese Initiativen stärken die Identität und erhöhen die Aufenthaltsqualität für Radfahrer:innen und Ausflügler:innen rund um den See.

Der Fahrradtourismus gewinnt stetig an Bedeutung. Wiesendorf liegt an beliebten Routen um den Gräbendorfer See, die auch im Tourismus-

konzept des Landkreises als Schwerpunkte naturnaher Erholung hervorgehoben werden. Entsprechend sollen Wegequalität und Beschilderung verbessert werden, um die Verbindung zu Nachbarorten und zur Seenlandschaft zu stärken.

Neue Bauflächen sollen nur punktuell innerhalb der Ortslage entstehen. Der Fokus liegt auf der Nachnutzung vorhandener Flächen und der Sicherung zentraler Orte wie Spielplatz und Gemeinschaftshaus. Der offene, dörfliche Charakter mit seiner straßenbegleitenden Bebauung bleibt erhalten.

Wiesendorf steht damit beispielhaft für eine nachhaltige, landschaftsangepasste Entwicklung, die auf Gemeinschaft, Eigeninitiative und die Einbindung in die umgebende Natur setzt.

37. Zahsow (Cazow)



Abbildung 26 Übersichtskarte OT Zahsow (eigene Darstellung auf Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Daten geändert))

Zahsow liegt nördlich von Kolkwitz und zählt heute 301 Einwohner:innen. Gepflegte Häuser, eine Dorfaue und die Gaststätte am Ortseingang prägen das Ortsbild und bieten Raum für Geselligkeit und Brauchtumspflege. (Gemeinde Kolkwitz o.J., q)

Für die Zukunft stehen vor allem Verkehr und Anbindung im Vordergrund: Der Radweg nach Gulben führt derzeit teilweise direkt auf die Straße und soll sicherer gestaltet werden. Zudem besteht der Wunsch, die beiden Dorfteile entlang der Gulbener Straße besser miteinander zu verbinden, um Zusammenhalt und Erreichbarkeit zu stärken. Auch der Fahrradtourismus nimmt zu, weshalb sichere und separate Rad- und Fußwege in Richtung der L 50 von Vorteil wären.

Östlich von Zahsow entsteht mit dem Lausitz Science Park ein bedeutendes Leuchtturmprojekt für Forschung, Innovation und Arbeitsplätze in

der Lausitz. Für die Gemeinde Kolkwitz und den Ortsteil Zahsow sind derzeit keine eigenen Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen, jedoch ist von regionalen Auswirkungen des Vorhabens auszugehen.

Das dörfliche Zusammengehörigkeitsgefühl ist stark und soll durch die Erhaltung der Dorfaue und bestehender Treffpunkte wie Gaststätte und Vereinsangebote unterstützt werden. Neue Wohnflächen entstehen vorrangig durch Nachnutzung bestehender Strukturen, um die gewachsene Dorfstruktur und den ländlichen Charakter zu erhalten.

3.3 Einwohnerentwicklung in der Gemeinde

Tabelle 4: Bevölkerungszahlen zum Stichtag 31.12.2024 (Quelle: Gemeinde Kolkwitz und [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg](#))

	Fläche in km ²	EW	EW/km ²
Kolkwitz	104	9.540	91,73
Landkreis Spree-Neiße	1.648	111.313	67,54

38. Die aktuelle [Bevölkerungszahl](#) im Geltungsbereich beträgt 9.540 Einwohner: innen auf einer Fläche von ca. 104 Quadratkilometern. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von rund 91,7 EW pro Quadratkilometer. Im Vergleich dazu liegt die durchschnittliche Bevölkerungsdichte im Landkreis Spree-Neiße bei etwa 67,5 EW pro Quadratkilometer (s. Tab. 4).
39. Die Überdurchschnittliche Besiedlungsdichte im Geltungsbereich ist nicht allein auf die Nähe zur Stadt Cottbus zurückzuführen, sondern spiegelt auch die strukturelle Bedeutung des Siedlungskerns Kolkwitz wider. Dieser stellt innerhalb der Gemeinde ein zentral orientiertes Versorgungs- und Entwicklungszentrum dar, was sich in einer verdichteten Bebauung sowie einer verstärkten Inanspruchnahme infrastruktureller Angebote äußert. Vor diesem Hintergrund erfolgt auch die Ausweisung Kolkwitz' als grundfunktionaler Schwerpunkt im regionalen Kontext.

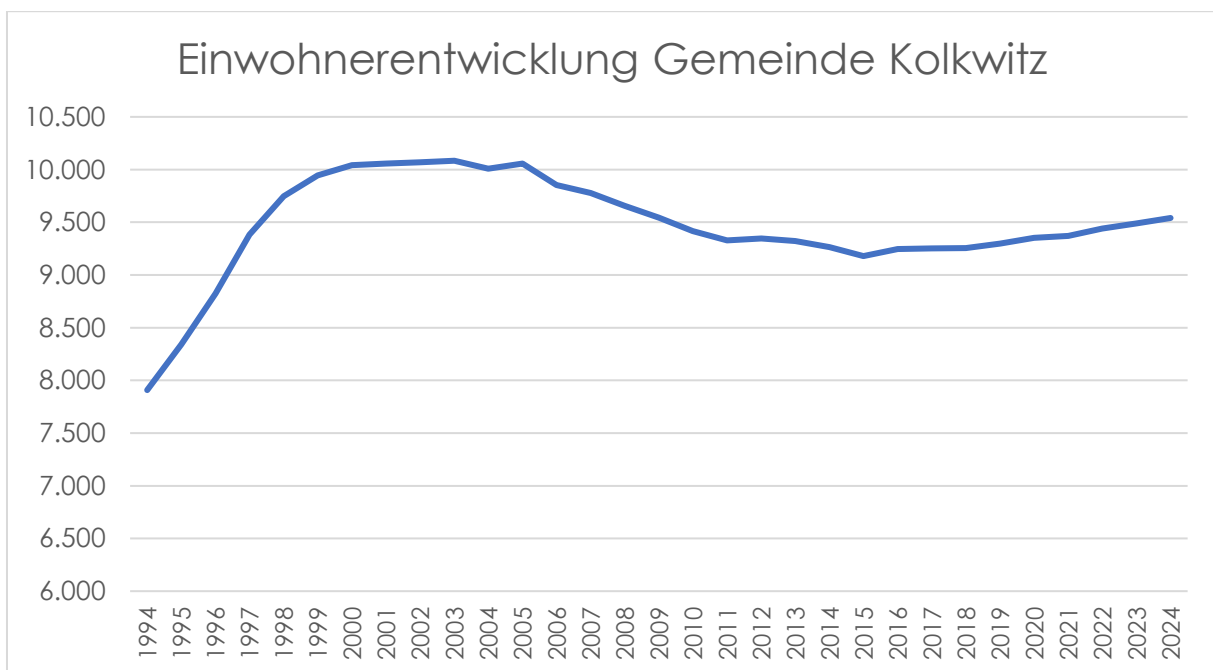


Abbildung 27 Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Kolkwitz zwischen 1994 und 2024 (Quelle: Gemeinde Kolkwitz)

40. In Abbildung 6 zur Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gemeinde Kolkwitz im Zeitraum von 1994 bis 2024 ist zu Beginn des Beobachtungszeitraums die Einwohnerzahl bei etwas unter 8.000 Personen. In den folgenden Jahren kam es zunächst zu einem starken Zuwachs. Einer stabilen Phase zwischen 1999 und 2006 folgte ein leichter Bevölkerungsrückgang bis 2011. Seitdem ist eine sehr stabile Bevölkerungszahl für das Gemeindegebiet vorhanden, in den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerungszahl moderat gestiegen.
41. Um den Planungshorizont des FNP's auch in der Demographie widerzuspiegeln, wurden unterschiedliche Prognosen in der folgenden Abbildung herangezogen, um Tendenzen zu erkennen:
42. **Prognose LBV 2014-2040:** Die Bevölkerungsvorausschätzung für die Gemeinde aufgrund der im Jahr 2014 angenommenen Schrumpfungsquote von ca. **29 %** auf Gemeindeebene.
43. **Prognose LBV 2017-2030:** Die Bevölkerungsvorausschätzung für die Gemeinde aufgrund der im Jahr 2017 angenommenen Schrumpfungsquote von ca. **23,9 %** auf Gemeindeebene.
44. **Prognose LBV 2020-2030:** Die Bevölkerungsvorausschätzung für die Gemeinde aufgrund der im Jahr 2020 angenommenen Schrumpfungsquote von ca. **6,5 %** auf Gemeindeebene.
45. **Tatsächliche Entwicklung:** Die jährliche Einwohnerentwicklung zwischen 1994 und 2024
46. **Prognose tatsächliche Entwicklung 2014-2040:** Die Prognose der Bevölkerungszahlen bis 2040 gemäß der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung zwischen 2014 und 2024.
47. **Prognose tatsächliche Entwicklung 2019-2040:** Die Prognose der Bevölkerungszahlen bis 2040 gemäß der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung zwischen 2019 und 2024.
48. Ende September 2025 ist die neue [Bevölkerungsvorausschätzung 2024-2040](#) des LBV erschienen. Die Einarbeitung in den Vorentwurf konnte nicht mehr erfolgen, im Entwurf werden die aktualisierten Daten eingepflegt. Die Schrumpfungsquote ist weiter zurückgegangen und ist nun mehr nur noch bei **3,3 %** statt bei 29 %, 23,9 % oder 6,5 % wie in den vorangegangenen Bevölkerungsprognosen.

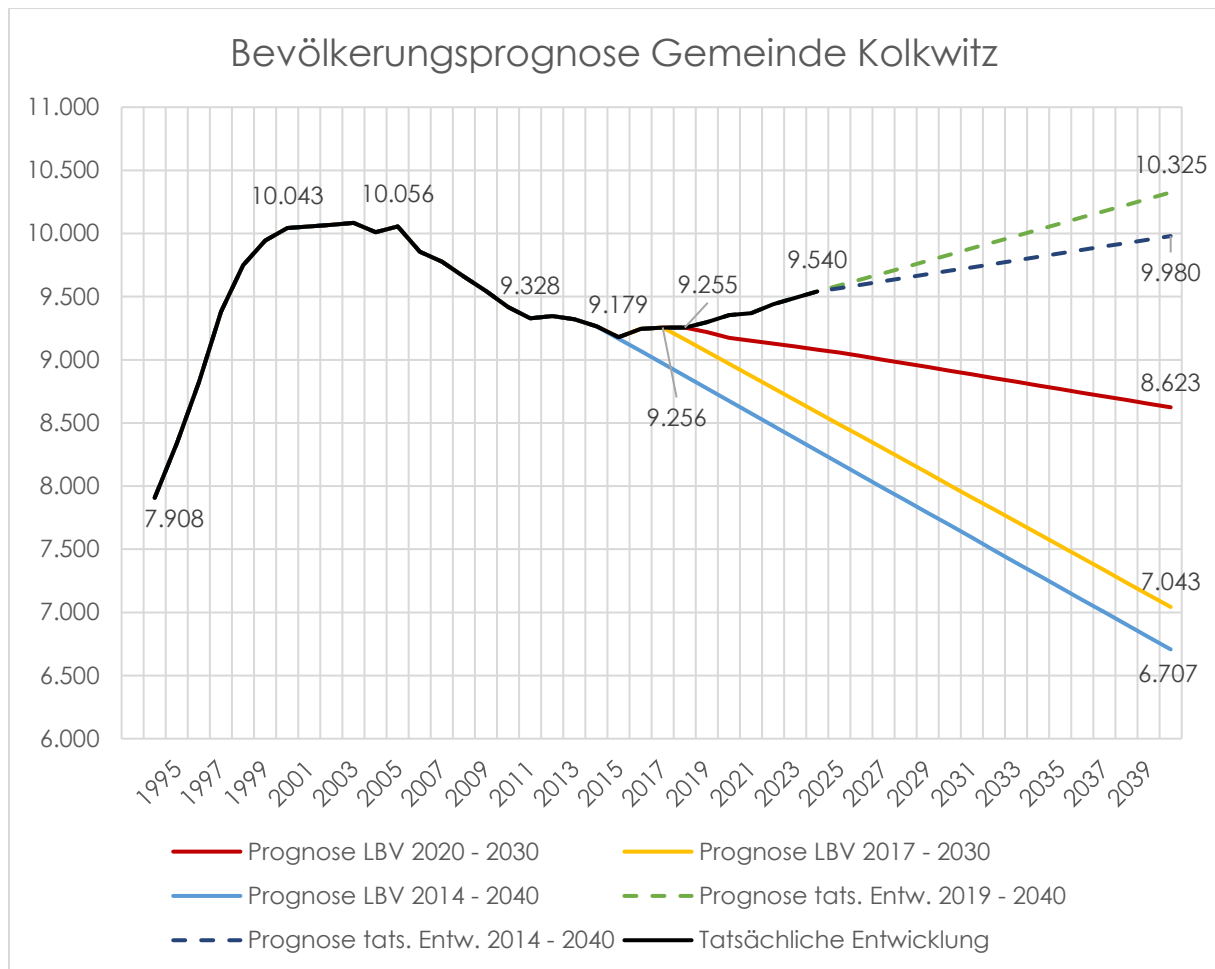


Abbildung 28 Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Kolkwitz (Quelle: eigene Darstellung nach LBV 2015, LBV 2018, LBV 2021)

49. Die Grafik veranschaulicht verschiedene Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kolkwitz im Vergleich zur tatsächlichen Entwicklung seit Mitte der 1990er Jahre. Während der Rückblick auf die vergangenen zwei Jahrzehnte eine weitgehend stabile Einwohnerzahl mit leichten Schwankungen zeigt, offenbaren die vorausblickenden Szenarien ein breites Spektrum möglicher Entwicklungen.
50. Auffällig ist, dass frühere Prognosen – etwa jene aus den Jahren 2014 und 2017 – teils deutlich von einem rückläufigen Trend ausgegangen waren. Diese Erwartungen spiegeln sich in den stark abfallenden Linien wider. Auch die Prognose aus dem Jahr 2020 blieb zunächst verhalten und rechnete mit einem leichten Rückgang.
51. Dem gegenüber steht jedoch die tatsächliche Entwicklung seit etwa 2015, die eine moderate, aber konstante Zunahme der Bevölkerung erkennen lässt. Neuere Projektionen, die dem FNP zugrunde liegen, tragen dieser Entwicklung Rechnung: Sie gehen von einer weiteren Stabilisierung oder gar leichten Zunahme der Einwohnerzahl bis 2040 aus.

52. Die Grafik verdeutlicht damit nicht nur die Unsicherheiten bei langfristigen Bevölkerungsprognosen, sondern auch die besondere Dynamik vor Ort, die die frühere Annahme eines anhaltenden Bevölkerungsrückgangs zunehmend infrage stellen.

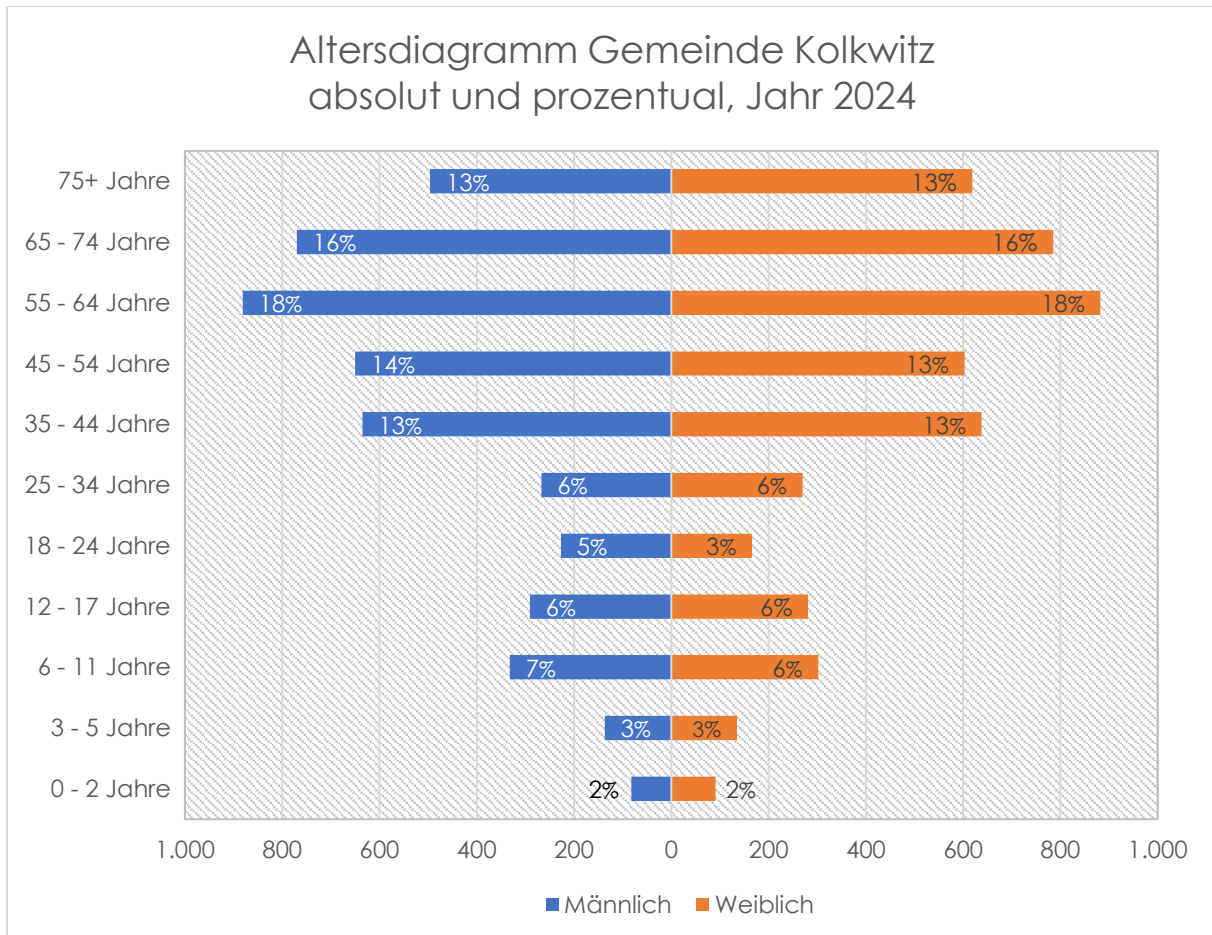


Abbildung 29 Altersdiagramm Gemeinde Kolkwitz für das Jahr 2022 (Quelle: [Adminstat](#))

53. Das Altersdiagramm der Gemeinde Kolkwitz für das Jahr 2024 vermittelt ein Bild mit einer leicht alternden, aber insgesamt recht stabilen Bevölkerungsstruktur. In der grafischen Darstellung zeigt sich eine gleichmäßige Verteilung zwischen männlichen (blau) und weiblichen (orange) Personen über nahezu alle Altersgruppen hinweg. Insgesamt ist mit ca. 51% männlichen Einwohnern ein leichter Überhang an Männern in der Gemeinde vorhanden.
54. Auffällig ist der breite Balken in Oberbau kurz vor dem regulären Renteneintritt: Die Altersgruppen zwischen 55 und 74 Jahren stellen einen besonders hohen Anteil an der Gesamtbevölkerung dar. Auch die Gruppe der über 75-Jährigen ist mit jeweils 13% für Männer und Frauen deutlich vertreten, was auf eine wachsende Bedeutung älterer Bevölkerungsgruppen schließen lässt.

Im Vergleich dazu fallen die Balken der jüngeren Jahrgänge in der Grafik deutlich kürzer aus. Die Altersgruppen unter 18 Jahren sind prozentual schwächer vertreten, was auf längerfristige Herausforderungen in der Aufrechterhaltung der Bevölkerungszahlen und Fachkräftesicherung hinweist. Nach einem Einbruch der jüngeren Altersgruppen ab ca. 2005, ist seitdem eine Stabilisierung des Anteils des jungen Bevölkerung zu erkennen, wenngleich die Bevölkerungsgruppen 35+ einen immer stärker werdenden Anteil an der Gesamtbevölkerung aufweisen.

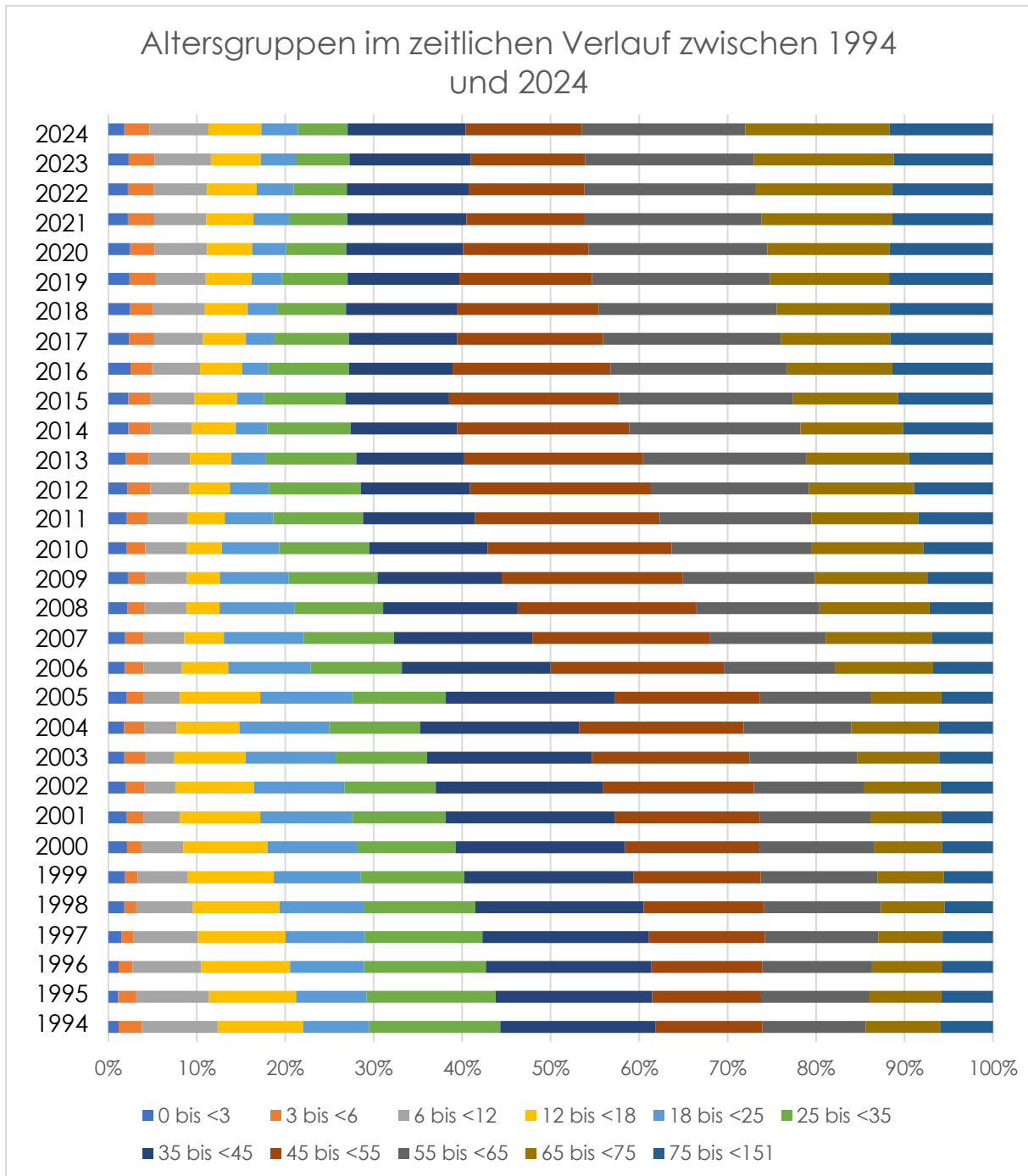


Abbildung 30 Altersgruppen im zeitlichen Verlauf zwischen 1994 und 2024 (Quelle: Gemeinde Kolkwitz)

55. Das Altersdiagramm der Gemeinde Kolkwitz spiegelt typische Merkmale der demografischen Rahmenbedingungen im ländlichen Raum wider: ein zunehmender Anteil älterer Menschen, aber auch eine moderate, stabile Basis im jüngeren Bereich. Diese Verteilung ist Ausdruck sowohl einer erfolgreichen Lebensstandortentwicklung als auch einer Herausforderung für die zukünftige demografische Balance.

3.4 Entwicklungsziele

3.4.1 Bildung, Begegnung und Engagement ausbauen

56. Die Bildungslandschaft in Kolkwitz wird durch den Ausbau der Gesamtschule Spree-Neiße (SPN) gestärkt. Eine moderne, gut ausgestattete Schule mit umfassenden Bildungsangeboten ist ein zentraler Standortfaktor und trägt zu mehr Chancengleichheit bei. Die Gemeinde erkennt darin einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität junger Familien sowie zur Bindung junger Menschen an die Region. Zukunftsorientierte Bildung ist ein Fundament für eine nachhaltige Entwicklung vor Ort. Dementsprechend sollten öffentliche Schulgebäude auch für Vereine und Initiativen geöffnet werden, um Breitensport, Chorproben, Kulturveranstaltungen oder Weiterbildungsangebote zu ermöglichen.
57. Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf ist eine zentrale Herausforderung für viele Haushalte. Um diesen Bedürfnissen gerecht zu werden, plant die Gemeinde Kolkwitz den bedarfsgerechten Ausbau der Kindertagesbetreuung. Grundlage ist eine aktuelle Kita-Bedarfsprognose, die sowohl quantitative als auch qualitative Anforderungen erfasst. Die Ergebnisse zeigen ein differenziertes Bild:
- Zentrale Handlungsbedarfe bestehen in Limberg und Krieschow, wo aufgrund hoher Auslastung und erwartetem Zuzug ein KiTa-Neubau in Limberg sowie eine Erweiterung in Krieschow vorgesehen sind.
 - Im Zentrum von Kolkwitz sind durch mehrere private Träger zusätzliche Plätze vorhanden, sodass die Nachfrage dort auch mittelfristig gedeckt werden kann.
 - Im Südosten, insbesondere in Klein Gaglow, sind die Platzkapazitäten aktuell gering, aber kurz- und mittelfristig ausreichend.
 - Im Nordwesten bietet Kunersdorf freie Kapazitäten, sodass dort kein unmittelbarer Ausbaubedarf besteht.

58. Insgesamt können mit den geplanten Maßnahmen und den bestehenden Plätzen der privaten und öffentlichen Einrichtungen die Bedarfe im gesamten Gemeindegebiet räumlich ausgewogen und planmäßig gedeckt werden.
59. Gleichzeitig besteht der Wunsch den Bedarf an Begegnungsstätten wie Dorfgemeinschaftshäusern (DGHs) und den Sanierungsbedarf bestehender Sportstätten hingewiesen, um soziale Infrastruktur für alle Generationen zugänglich zu machen und Vereinsleben sowie Ehrenamt zu stärken.

3.4.2 Gewerbeflächen- und Wirtschaftspotenziale erkennen und nutzen

60. Das Gewerbegebiet Krieschow stellt ein bedeutendes wirtschaftliches Potenzial dar. Durch gezielte planungsrechtliche Änderungen und infrastrukturelle Maßnahmen sollen bisher ungenutzte Flächen aktiviert werden. Ziel ist es, vorhandene Potenziale effizient zu nutzen, bestehende Betriebe zu unterstützen und neue Ansiedlungen zu ermöglichen. Diese Maßnahmen schaffen wohnortnahe Arbeitsplätze und stärken die wirtschaftliche Basis der gesamten Gemeinde. Aus den Ortsteilen wurde betont, dass die Modernisierung bestehender Gewerbegebiete und die Kooperation mit Nachbargemeinden wichtige Voraussetzungen sind, um neue Unternehmen anzuziehen und gleichzeitig die vorhandenen Strukturen zukunftsfähig auszubauen.
61. Der CoTechno-Park als Standort mit industrieller Tradition bietet vielfältige Möglichkeiten für innovative Nutzungen. Die Gemeinde beabsichtigt, brachliegende oder untergenutzte Flächen durch Instandsetzung und gezielte Vermarktung wiederzubeleben. Besonderes Augenmerk liegt auf nachhaltigen Nutzungskonzepten, die die Transformation hin zu einer ressourcenschonenden und technologisch zukunftsfähigen Wirtschaft unterstützen. Dazu gehört auch die gezielte Förderung von Handwerk, was in den Ortsteilen als wichtige Wirtschaftszweige gesehen werden, ebenso wie die Schaffung regionaler Ausbildungs- und Praktikumsplätze in Zusammenarbeit mit lokalen Betrieben.
62. Ansonsten sind mehrere kleine Gewerbebetriebe und -agglomerationen über das Gemeindegebiet verteilt. In nahezu allen Gebieten sind hierbei noch Freiflächen verfügbar, um weitere Arbeitsplätze zu schaffen. Gleichzeitig wurde aus den Ortsteilen angeregt, Leerstände stärker zu prüfen und für neue Nutzungen, wie etwa Co-Working-Spaces oder kleinteiliges Gewerbe, umzuwidmen, bevor neue Flächen ausgewiesen

werden. Eine zusätzliche Erweiterung wird aufgrund der Auswirkungen auf das lokale Verkehrsnetz als nicht zielführend betrachtet.

3.4.3 Schwerpunktsetzung entlang der Achse Cottbus Berlin

63. Die Achse Cottbus–Berlin ist ein strategisch bedeutender Entwicklungsraum. Durch den Ausbau der Schieneninfrastruktur können Pendelverbindungen attraktiver gestaltet und die regionale Mobilität verbessert werden. Kolkwitz profitiert davon in mehrfacher Hinsicht: als Wohnstandort für Berufspendler: innen, als Wirtschaftsstandort mit guter Erreichbarkeit und als Teil eines wachsenden Metropolenraums. Der Fokus liegt dabei auf einer umweltfreundlichen und zukunftsfähigen Mobilitätsentwicklung. Mehrere Ortsteile heben hervor, dass moderne und eng getaktete Bahnlinien sowie ansprechend ausgestattete Bahnhöfe sowie Haltepunkte entscheidend sind, um die Potenziale der Achse Cottbus–Berlin auszuschöpfen und die Erreichbarkeit für die gesamte Gemeinde zu gewährleisten.
64. Die unmittelbare Nähe zu Cottbus bietet zahlreiche Chancen, die die Gemeinde aktiv nutzen möchte. Dazu zählt die Vernetzung in Bildungs-, Kultur- und Gesundheitsstrukturen sowie die wirtschaftliche Kooperation. Der Strukturwandel in der Lausitz eröffnet Perspektiven, an denen Kolkwitz als kooperierender Standort partizipieren kann. Beispielsweise wäre eine Verlängerung der Straßenbahnlinie 4 über Groß Gaglow (Cottbus) nach Klein Gaglow und Hänchen (beide Kolkwitz) eine Möglichkeit diese beiden Ortsteile mit wichtigen Sportstätten und Bildungsstandorten mit Cottbus zu verbinden.
65. Voraussetzung dafür ist eine enge Abstimmung über Gemeindegrenzen hinweg und die Bereitschaft zur partnerschaftlichen Zusammenarbeit. Zur Nutzung bestehender Chancen gilt es die Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden bei der Entwicklung von Gewerbeflächen, touristischen Angeboten und sozialen Infrastrukturen zu intensivieren, um Synergien zu schaffen und die regionale Entwicklung nachhaltig zu prägen.
66. Wichtig hierbei ist, dass die Eigenständigkeit der Großgemeinde und ihrer Ortsteile gewahrt bleibt. Gleichzeitig besteht der Wunsch, von den Vorteilen einer besseren Anbindung und Kooperation zu profitieren, ohne dabei die gewachsenen Strukturen und den eigenständigen Charakter der Ortsteile aufzugeben.

3.4.4 Bedarfsgerechten und nachhaltigen Wohnraum schaffen

67. Um den steigenden Wohnbedarf in der Region zu decken und der Abwanderung entgegenzuwirken, plant die Gemeinde die Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Ziel ist

die Entwicklung lebendiger, durchmischter Quartiere mit hoher Aufenthaltsqualität. Dabei wird auf eine gute Anbindung, kurze Wege zur sozialen Infrastruktur sowie auf eine nachhaltige Flächennutzung geachtet. Die Gemeinde will Wohnangebote schaffen, die sowohl junge Familien als auch ältere Menschen ansprechen. Der dörfliche Charakter soll erhalten bleiben und Leerstände bevorzugt nachgenutzt werden, bevor neue Flächen ausgewiesen werden.

68. Der demografische Wandel verlangt neue Wohnformen, die generationenübergreifendes Zusammenleben ermöglichen. Mehrgenerationenprojekte fördern Nachbarschaftshilfe, soziale Bindung und eine inklusive Gemeinschaft. Kolkwitz will Rahmenbedingungen schaffen, in denen solche Wohnmodelle realisiert werden können – z. B. durch passende Flächenangebote, Beratungsangebote oder Kooperationen mit sozialen Trägern. Ziel ist ein solidarisches, zukunftsfähiges Wohnumfeld. Zusätzlich besteht der Bedarf nach barrierefreiem Wohnraum und einem vielfältigen Wohnungsmix, um sowohl älteren Menschen als auch jungen Familien passende Angebote machen zu können.

3.4.5 Klima schützen

69. In der Zeit, in welcher wir leben, sind Entwicklungen vorrangig mit einem Blick auf Nachhaltigkeitsperspektiven zu betrachten. Umweltverträglichkeit und Klimaschutz sind hier zwei wichtige Stichworte. Der Klimawandel sorgt für unvorhersehbare Wetterereignisse, welche Flora und Fauna uns Menschen und die Umwelt beeinflussen. Dazu zählen insbesondere Trockenperioden, Starkregenereignisse und ein erhöhtes Waldbrandrisiko, die bereits spürbar sind. Der Klimawandel macht auch öffentliche Investitionen nötig, denen die Kommunen finanziell nicht nachkommen können (z. B. Flächensicherung). In Bezug auf Freiflächen und potenzielle Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gilt: Vorsorge ist besser als Nachsorge.
70. Die Waldflächen im Plangebiet sind analog zu vielen Gebieten in der Umgebung von einem starken Besatz an Nadelbäumen geprägt. Nur wenige Laubbäume sorgen im Plangebiet für einen gesunden und langfristigen Waldbestand. Die Monokulturen sorgen für schnell ausgetrocknete Böden, wodurch auch Waldbrände vermehrt entstehen können. Zusätzlich zur Ästhetik der eintönigen Landschaft sind Monokulturen anfälliger für Schädlingsbefall, welcher sich zwischen gleichen Baumarten schneller ausbreiten kann. Es gilt Waldumbaumaßnahmen zu realisieren, um mittel- und langfristig Wald- und Wipfelbrände einzudämmen und die Biodiversität zu fördern.

71. Diese Monokulturen können zu einem instabilen Wasserhaushalt im gesamten Wassereinzugsgebiet führen. Dies kann sowohl die Produktivität der Landwirtschaft als auch die ökologische Gesundheit der Böden gefährden. Es gilt schonend mit den Ressourcen Boden und Wasser umzugehen, um die negativen Auswirkungen des Klimawandels zu verringern und/oder zu vermeiden. Gleichzeitig ist eine stärkere Vernetzung der Grün- und Freiflächen sowie die Erhaltung von Alleen und Feldgehölzen ein zentrales Anliegen aus den Orten, um ökologische Funktionen zu sichern.
72. Einen Beitrag zum Klimaschutz können erneuerbare Energien leisten. Der [sachliche Teil-regionalplan Windenergienutzung](#) zeigt Flächen auf, welche vorrangig für die Windkraftenergieerzeugung genutzt werden sollen. Dabei wurde von Vertreter:innen vor Ort betont, dass neue Flächen im Außenbereich nur zurückhaltend in Anspruch genommen werden sollten.
73. Bestehende Windkraftanlagen können durch ein Repowering effizienter genutzt werden. In Eichow soll diese Möglichkeit genutzt werden, um ausgewählte Altanlagen durch moderne, leistungstärkere Windenergieanlagen zu ersetzen. Ein Repowering wird gegenüber einer Ausweitung auf neue Standorte klar bevorzugt, um Flächenverbrauch und Beeinträchtigungen zu minimieren.
74. Für Freiflächenphotovoltaikanlagen wurden die Flächen aus der bereits erarbeiteten Solarleitlinie der Gemeinde Kolkwitz gemäß eines [Selbstbindungsbeschlusses](#) in den Plan übernommen. Photovoltaikanlagen können im Außenbereich gemäß [§ 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB](#) privilegiert zulässig sein, wenn sie der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien dienen und sich in einem Abstand von bis zu 200m entlang von wichtigen Verkehrsstrassen befinden (Gleisanlagen und Bundesautobahnen). Erfüllt die Anlage die Anforderungen des EEG, insbesondere die Einspeisung nach [§ 34 EEG](#), liegt ein privilegiertes Vorhaben vor. Damit ist eine Genehmigung auch ohne Bebauungsplan möglich, sofern keine öffentlichen Belange entgegenstehen. Prioritär betrachtet werden sollten vor allem Dachflächen und andere bereits versiegelte Flächen zu nutzen, um Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten.

3.4.6 Verkehr und Mobilität zukunftsfähig gestalten

75. Die Mobilität innerhalb der Gemeinde Kolkwitz und die Anbindung an die umliegenden Orte stellen zentrale Entwicklungsziele dar. Aus den Ortsteilen wurde mehrfach auf die Bedeutung einer sicheren, klimafreundlichen und zugleich leistungsfähigen

Verkehrsinfrastruktur hingewiesen. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Verbesserung der Bedingungen für den Radverkehr und der besseren Vernetzung der Ortsteile durch ein geschlossenes gemeindliches Radwegenetz. Fehlende oder sanierungsbedürftige Wege sowie unsichere Querungen und Engstellen beeinträchtigen derzeit die Nutzung.

76. Die übergeordneten Planwerke – insbesondere das Regionale Entwicklungskonzept (REK) Cottbus–Guben–Forst (Lausitz) und das Kreisentwicklungskonzept Spree-Neiße 2030+ – betonen die Notwendigkeit, die Radverkehrsinfrastruktur als Teil einer nachhaltigen Alltagsmobilität auszubauen. Vorrangig ist dabei die Schaffung durchgehender, sicherer und alltagstauglicher Verbindungen zwischen den Ortsteilen sowie nach Cottbus. Von besonderer Bedeutung ist der geplante Radweg entlang der Landesstraße L 49, der die Ortsteile Krieschow, Limberg, Glinzig und Kolkwitz miteinander verknüpft und zugleich eine direkte, klimafreundliche Verbindung in Richtung Cottbus schafft. Ebenso sind Verbesserungen an kritischen Querungsstellen, etwa an der Berliner Chaussee und am Gewerbering, erforderlich, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen.
77. Damit werden wesentliche Grundlagen geschaffen, um den Anteil des Radverkehrs langfristig zu steigern, die Erreichbarkeit zu verbessern und die Gemeinde Kolkwitz im Sinne einer nachhaltigen, vernetzten Mobilitätsstruktur weiterzuentwickeln.
78. Die Verkehrssicherheit in den Ortslagen soll außerdem durch die Einrichtung von Tempo-30-Zonen, vor allem in Bereichen mit Schulwegen und zentralen Infrastrukturen, erhöht werden. Damit verbunden ist der Wunsch, den Lärm in den Ortslagen zu reduzieren und die Lebensqualität zu steigern. Besonders an Hauptstraßen mit hoher Verkehrsfrequenz besteht Handlungsbedarf, um die Sicherheit für Fußgänger:innen und Radfahrende zu verbessern.
79. Auch der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) soll gestärkt werden. Eine engere Taktung von Buslinien, eine bessere Abstimmung der Linien untereinander und mit den Nachbargemeinden sowie die zuverlässige Anbindung an die Bahn sind wichtige Bausteine für eine verbesserte Mobilität. Für periphere Ortsteile werden ergänzende Angebote wie Rufbusse, Bürgerautos oder Mitfahrplattformen angestrebt, um insbesondere Menschen ohne Zugang zum motorisierten Individualverkehr die Teilhabe am öffentlichen Leben zu erleichtern.

80. Zur Entlastung der Ortslagen vom Durchgangs- und Schwerlastverkehr sind langfristig Ortsumfahrungen vorgesehen. Sie tragen nicht nur zur Verkehrssicherheit bei, sondern auch zum Schutz vor Lärm und Emissionen. Darüber hinaus besteht ein Sanierungsbedarf bei Straßen und Wegen, insbesondere dort, wo Wurzelschäden, unzureichende Beleuchtung oder enge Straßenräume die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.
81. Schließlich sollen bestehende Bahnhöfe und Haltepunkte modernisiert sowie die Taktung des Schienenverkehrs verbessert werden, um den Umstieg auf eine umweltfreundliche Mobilität zu erleichtern und den Anschluss an überregionale Netze zu sichern. Der Bahnhof Kolkwitz spielt dabei eine zentrale Rolle als Verknüpfungspunkt zwischen Gemeinde und Stadt Cottbus. Durch eine bessere Verknüpfung von Rad- und Bahnverkehr (Bike+Ride-Angebote) kann die intermodale Mobilität zusätzlich gestärkt werden.

3.4.7 Planungen zugänglich machen

82. Die Gemeinde befindet sich in einem stetigen Wandel, ein Prozess, der aktiv mitgestaltet werden muss, um zu gelingen. Damit Vorhaben auf lokaler Ebene breite Unterstützung finden, müssen sie verständlich und offen kommuniziert werden. Zwar entscheidet die Gemeindevertretung, jedoch ist die Beteiligung der Bürger: innen an der Diskussion zentral. Eine klare und leicht zugängliche Information für alle – unabhängig von Alter, Herkunft oder Lebenssituation – ist dafür entscheidend. Nur wenn Menschen wissen, wo und wie sie sich informieren und einbringen können, ist Beteiligung möglich. So entstehen Projekte nicht nur von oben nach unten (Top-down), sondern auch aus der Gesellschaft heraus (Bottom-up). Kinder und Jugendliche sind im Besonderen anzusprechen.

4 Erläuterungen der Planinhalte des Flächennutzungsplans

4.1 Bestandteile des Plans

1. Der Vorentwurf zum FNP besteht aus der Planzeichnung im Originalmaßstab 1:15.000 auf einer topografischen Karte und einem Luftbild, aus textlichen Darstellungen und der vorliegenden Begründung. Die Planzeichnung ist in thematische Ebenen unterteilt, um eine einzelne Themenbetrachtung zu ermöglichen.
2. Ein Beiplan für das Gemeindegebiet wird erstellt. Dieser stellt alle Wohnpotenzialflächen für eine langfristige Gemeindeentwicklung über den Zeitraum und die Genehmigungsfähigkeit des FNPs dar. Außerdem sind hier sonstige Planungen dargestellt, welche nicht im Hauptplan dargestellt werden können. Dazu zählt der grobe Verlauf einer geplanten Wasserstofftrasse.

4.2 Darstellungen des FNPs

3. Im FNP „Teil A – Planzeichnung“ sind zeichnerisch Bauflächen, welche in ihren Grundzügen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung nach [§ 1 Abs. 1 BauNVO](#) entsprechen, dargestellt. Alle weiteren Flächen sind in [§ 5 Abs. 2ff BauGB](#) definiert.

4.2.1 Bauflächen

4. Im Plan sind die vier Bauflächen gemäß [§ 1 Abs. 1 BauNVO](#) wie folgt dargestellt.

Wohnbauflächen

5. Die Siedlungsflächen, die sowohl im Bestand überwiegend dem Wohnen dienen als auch zukünftig für eine Wohnnutzung vorgesehen sind, werden im FNP als Wohnbauflächen gemäß [§ 1 Abs. 1 BauNVO](#) dargestellt. Durch die Festlegung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung kann die Gemeinde Kolkwitz die konkrete Ausgestaltung künftiger Baugebiete auf Bebauungsplanebene mit einer größeren Flexibilität entsprechend [§§ 2 bis 4a BauNVO](#) vornehmen.

Gemischte Bauflächen

6. Als gemischte Bauflächen gemäß [§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO](#) werden sämtliche Siedlungsflächen mit folgenden Eigenschaften nach [§§ 5 bis 7 BauNVO](#) dargestellt:
 - Siedlungsflächen, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (vor allem Dienstleistungs-, Handels- und Handwerksbetriebe), dienen oder
 - Siedlungsflächen, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen in kleinräumiger Nutzungsmischung dienen, soweit diese Betriebe und Einrichtungen die Wohnnutzung nicht wesentlich stören oder
 - Siedlungsflächen, die vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen oder
 - Siedlungsflächen, die der Unterbringung der Wirtschaftsstellen von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen sowie Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienen.
7. Gemischte Bauflächen als Darstellung des FNP sind nicht mit der Festsetzung von Mischgebieten (MI) oder Kerngebieten (MK) eines Bebauungsplans gleichzusetzen. Gemischte Bauflächen ermöglichen einen größeren Spielraum für die verbindliche Bauleitplanung, da das Wohnen hier auch komplett ausgeschlossen werden kann.
8. In den meisten OTs sind Bauflächen als gemischte Baufläche ausgewiesen, bedingt durch historische Strukturen in dörflichen Lagen. Wohnen, Landwirtschaft und Kleingewerbe treten hier gemischt auf. Diese Nutzungsmischung soll erhalten bleiben, um bestehende landwirtschaftliche und handwerkliche Betriebe sowie nicht störendes Gewerbe zu sichern.

Gewerbliche Bauflächen

9. Als gewerbliche Bauflächen gemäß [§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO](#) werden sämtliche Siedlungsflächen mit Eigenschaften nach [§§ 8 und 9 BauNVO](#) dargestellt. Gewerbe- (GE) und Industriegebiete (GI) dienen vorrangig der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben und auch solchen, die in anderen Gebieten unzulässig sind.

Sondergebiete

10. Als Sondergebiete gemäß [§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO](#) werden sämtliche Gebiete mit Eigenschaften nach [§§ 10 und 11 BauNVO](#) dargestellt. Die Sondergebiete werden entsprechend ihrer Zweckbestimmung unterteilt. Diese sind:
 - Bauhof
 - Biogasanlage
 - Campingplatz
 - Einzelhandel
 - Freizeit
 - Gesundheitszentrum
 - Hotel
 - Pflege
 - Photovoltaik
 - Technologiezentrum
 - Tierzucht
 - Tourismus
11. In der Planzeichnung ist die Flächenkulisse gemäß der beschlossenen Solarleitlinie dargestellt. Ein [Selbstbindungsbeschluss](#) aus der Sitzung der Gemeindevertretung von 23.07.2024 hat festgelegt, dass diese Flächen in den FNP zu übernehmen sind. Eine Umstellung von Brodtkowitz ist zu prüfen.
12. Die genannten Bauflächen werden zusätzlich in zwei Kategorien unterteilt. Diese richten sich nach dem Zeithorizont, unterteilt in Bestand und Planung.
13. **Bestand** stellt den faktischen Status Quo sowie alle aktuellen rechtsgültigen Satzungen und Planungen dar. Diese umfassen Darstellungen aus rechtsgültigen FNPs, rechtskräftigen Satzungen nach [§ 34 BauGB](#) und [§ 35 BauGB](#) und (Innenbereichs-, Klarstellungs- und Ergänzungs-, Abrundungs- und Außenbereichssatzungen) und (vorhabenbezogenen) Bebauungsplänen.
14. Die Schraffierung **Planung** zeigt konkret zu beplanende Flächen, welche innerhalb der Eigenentwicklungsoption (EEO) durch den [LEP-HR](#) umgesetzt werden sollen. Im Falle einer Darstellung als Wohnbaufläche erfolgt ggf. die Anrechnung auf die EEO des Landesentwicklungsplans der Hauptstadtregion [LEP-HR](#). Bei gemischten Bauflächen, die auch gewerbliche Flächen aufweisen, erfolgt nur eine Anrechnung der Flächen,

welche eine Wohnnutzung erfahren. Aus diesem Grund erfolgt für die gesamten geplanten Wohn- und Mischbauflächen eine minimale Überschreitung der EEO. Dies liegt einerseits daran, dass der Betrachtungszeitraum des FNP über die Gültigkeit des aktuellen [LEP-HR](#) hinausgeht, andererseits werden nicht alle im Plan dargestellten Flächen auf die EEO angerechnet. Am Ende wird nur die Fläche auf die EEO angerechnet, welche auch eine Wohnbebauung erfährt. Durch die größtenteils getroffene Darstellung als gemischte Baufläche können sich auch nicht störende gewerbliche Strukturen innerhalb dieser Flächen niederlassen.

4.2.2 Flächen für den Gemeinbedarf

15. Im FNP ist die Grundausstattung mit Einrichtungen und Anlagen, die der Allgemeinheit gemäß [§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB](#) dienen (Gemeinbedarf), zu berücksichtigen. Diese werden durch folgende Merkmale gekennzeichnet:
 - Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe,
 - Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit und
 - fehlende oder untergeordnete Bedeutung von privatwirtschaftlichem Gewinnstreben.
16. Hierzu zählen z. B. Schulen, Kirchen, Sport- und Spielanlagen sowie sonstige der Allgemeinheit sowie sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude. Eine Übersicht über die bestehenden Gemeinbedarfsflächen entsprechend ihrer Zweckbestimmung für die gesamte Gemeinde ist der Tabelle dem [Anhang 10.1](#) zu entnehmen.
17. Aufgrund steigender Bevölkerungszahlen müssen auch weitere Einrichtungen zur Kinderbetreuung geschaffen werden. Diese sind in [Kapitel 4.4.5](#) in einer Tabelle erkenntlich gemacht und in der Planzeichnung farblich hervorgehoben dargestellt.

4.2.3 Verkehrsflächen

18. Auf der Grundlage der [§§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs.4 BauGB](#) werden im FNP Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Als überörtlicher Verkehr ist dabei der übergemeindliche Verkehr, der eine Gemeinde mit den Nachbargemeinden und dem darüberhinausgehenden räumlichen Bereich verbindet, aber auch ein solcher Verkehr, der durch das Gemeindegebiet mit überörtlicher Bedeutung hindurchgeführt wird, zu verstehen. Zu den Flächen des überörtlichen Verkehrs zählen Autobahnen und autobahnähnliche Straßen sowie Bundes-, Landes

und Kreisstraßen. Örtliche Hauptverkehrszüge können u. a. Verbindungsstraßen zwischen Ortsteilen, wichtige Zubringer- und Sammelstraßen sowie Ringstraßen zur Erschließung der zentralen Ortsbereiche sein.

19. Zusätzlich sind die Bahnlinien mit den drei Haltepunkten Kolkwitz, Kolkwitz-Süd und Kunersdorf dargestellt.
20. Auf Ebene von Land und Landkreis wurden Untersuchungen angestoßen, die den möglichen Bedarf eines Haltepunktes in Hänchen prüfen sollten. Da derzeit jedoch keine belastbaren Ergebnisse vorliegen, erfolgt keine konkrete Darstellung im Plan nicht.
21. Des Weiteren wird der Radfernweg „Niederlausitzer Bergbautour“ im Plan dargestellt.

4.2.4 Flächen für Ver- und Entsorgung

22. Die Versorgung mit den wichtigen Bedarfsgütern Strom, Gas, Wärme und Wasser ist ebenso wie die Entsorgung von Abwasser und Abfallstoffen als Teil der allgemeinen Daseinsvorsorge eine Aufgabe der öffentlichen Hand. Vor diesem Hintergrund werden im FNP die Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen dargestellt bzw. nachrichtlich übernommen, die Teil des übergeordneten bzw. Hauptver- und entsorgungsnetzes der Gemeinde sind. Eine tabellarische Zusammenstellung aller flächigen Ver- und Entsorgungsanlagen in der Gemeinde erfolgt im [Anhang 10.2](#).
23. Alle bestehenden und geplanten Windkraftanlagen im Gemeindegebiet sind dargestellt. Durch Repoweringmaßnahmen können sich genaue Standorte und die Anzahl von Anlagen ändern.
24. Durch das Gemeindegebiet verlaufen mehrere Hochspannungsleitungstrassen. In der frühzeitigen Beteiligung werden die Netzbetreiber ihre Belange kenntlich machen.

4.2.5 Grünflächen

25. Nach [§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB](#) können im FNP Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze sowie Friedhöfe dargestellt werden. Diese Aufzählung ist nur beispielhaft, im Einzelfall kann es städtebaulich erforderlich sein, weitere Zweckbestimmungen für einzelne Grünflächen festzulegen. Einer Konkretisierung der Funktion der Grünfläche bedarf es zur Verdeutlichung der planerischen Konzeption grundsätzlich immer.

26. Im FNP werden öffentliche Grünflächen mit ihrer Zweckbestimmung (Symbol) dargestellt. Die Zweckbestimmungen sind:
- Sportplatz
 - Dauerkleingärten
 - Friedhof
 - Spielplatz
 - Reitsportplatz
27. Nur im Einzelfall kann auf eine Zweckbestimmung verzichtet werden. Diese Grünflächen sind dann lediglich als begrünte Flächen ohne konkrete Nutzung bzw. als Abstandsgrün zu verstehen. Unter diese Ausnahmeregelung fallen sämtliche Grünflächen, denen „nur“ eine Schutz- bzw. Trennfunktion zwischen verschiedenen baulichen bzw. verkehrlichen Nutzungen zukommt oder die als Grünverbindung dienen.
28. Private Grünflächen sind auch ohne Zweckbestimmung dargestellt.

4.2.6 Wasserflächen

29. Gemäß [§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB](#) können im FNP Wasserflächen, Häfen und für die Wasserwirtschaft vorgesehene Flächen sowie Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind, dargestellt werden. Als Wasserfläche gelten einerseits die natürlichen Oberflächengewässer wie Flüsse, Bäche sowie Seen und andererseits die künstlichen Oberflächengewässer, zu denen z. B. Kanäle und Gräben gehören. Sie stellen wichtige Landschaftselemente dar und fungieren als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Neben ihrer wasserwirtschaftlichen und ökologischen Funktion dienen sie auch Naherholungszwecken.
30. Zu allen Oberflächengewässern ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen einzuhalten. Innerhalb diesem sind Handlungen zu unterlassen, welche eine Gewässerunterhaltung erschweren oder verhindern. Dies betrifft auch sonst genehmigungsfreie Anlagen wie, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuser, Wäschestangen, Zäune, u.v.m.
31. Im OT Glinzig besteht hierzu Abstimmungsbedarf.
32. Natürliche und naturnahe Binnengewässer im Plangebiet gelten aufgrund [§ 30 Abs. 1 BNatSchG](#) als gesetzlich geschützte Biotope, deren Zerstörung oder Beeinträchtigung aufgrund von [§ 30 Abs. 2 BNatSchG](#) verboten ist.

4.2.7 Flächen für Landwirtschaft und Wald

33. Landwirtschaft umfasst im Sinne des BauGB insbesondere den Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei ([vgl. § 201 BauGB](#)). Flächen, die diesen Nutzungen dienen, werden [§ 5 Abs. 2 Nr. 9 a\) BauGB](#) als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.
34. Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes ([vgl. § 2 Abs. 1 BWaldG](#)) ist jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsnungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen. Diese Flächen können gemäß [§ 5 Abs. 2 Nr. 9 b\) BauGB](#) als Wald im FNP dargestellt werden. Nicht als Wald zu werten sind hingegen kleinere Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder mit Hecken bestockt sind oder als Baumschulen verwendet werden.
35. Dargestellt im FNP werden landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Waldflächen gemäß Forstgrundkarte. In der Forstgrundkarte des Landesbetriebs Forst Brandenburg sind alle Waldflächen gemäß den oben genannten Kriterien dargestellt. Weitere differenzierte Darstellungen für landwirtschaftliche Flächen (dazu gehören Acker-, Wiesen- und Ödlandflächen) sowie für Waldflächen werden im FNP nicht vorgenommen.

4.2.8 Sonstige Planzeichen

36. Als sonstiges Planzeichen dargestellt ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.

4.2.9 Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutz

37. Dargestellt sind vier verschiedene Schutzgebietsarten, welche das Gebiet maßgeblich prägen. Dazu zählen:
- Naturschutzgebiete (NSG)
 - Landschaftsschutzgebiete (LSG)
 - Europäische Vogelschutzgebiete (SPA: Special Protected Areas)
 - Flora-Fauna-Habitate (FFH)

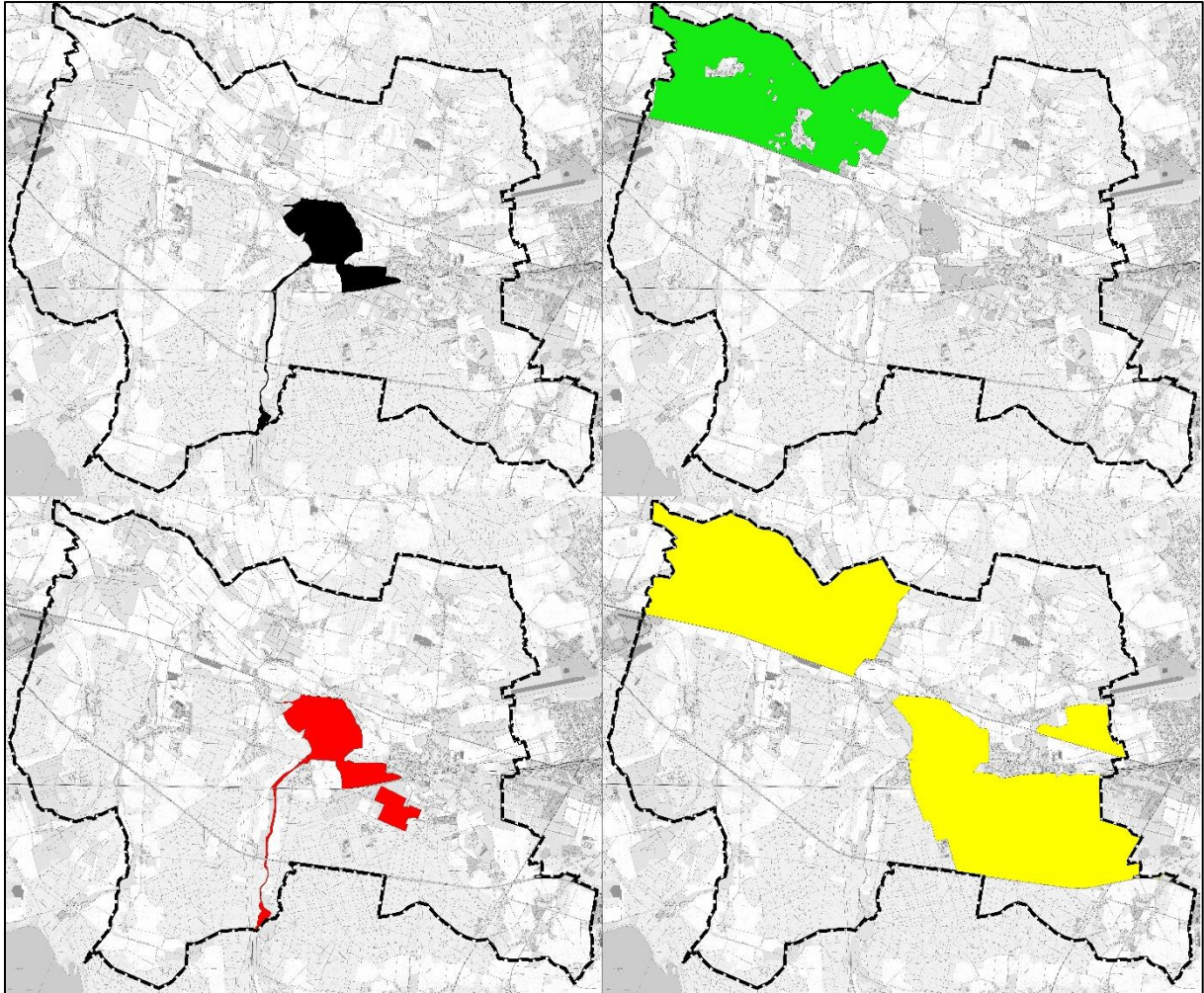


Abbildung 31 Schutzgebiete im Gemeindegebiet mit allen Gemarkungen, schwarz: FFH; gelb: LSG; rot: NSG; grün: SPA, eigene Darstellung

38. Mehrere Flächen im Gemeindegebiet sind von mehreren Schutzgebieten überdeckt. Darunter fallen die zum Spreewald zugehörigen Gebiete im Nordwesten (SPA und LSG) sowie die Bereiche rund um die Glinziger Teiche (NSG, FFH und LSG) als auch der Koselmühlenfließ (NSG und FFH).

Wasserschutz

39. Ebenso dargestellt sind alle Wasserschutzgebiete im Gemeindegebiet mit den drei verschiedenen Schutzgebietszonen. Die Schutzgebiete liegen primär in den Gemeindeteilen Klein Gaglow, Hänchen sowie Papitz und Eichow.

Denkmalschutz

40. In der Planzeichnung werden alle zum Zeitpunkt der Planerstellung behördlich bekannten Boden-, Bau- und Naturdenkmale im Amtsgebiet dargestellt. Eine tabellarische Zusammenstellung aller bekannten Denkmale erfolgt im Anhang 10.3-10.5.

Regionalplanung

41. Das Vorranggebiet für Windkraft VR-WEN-23 aus dem [Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung\(Entwurf September 2023\)](#) ist übernommen.

Altlasten

42. Dargestellt sind alle Flächen, welche im Altlastenkataster der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße registriert sind. Dies sind einerseits bereits sanierte Altlastenstandorte, altlastenverdächtige Flächen und auch bestätigte Altlastenflächen. Wenn auf einer kleinen Fläche viele Altlastenstandorte registriert sind, wurden diese in der Planzeichnung mit einer Randsignatur zusammengefasst. Im [Geoportal des Landkreis Spree-Neiße](#) sind alle Altlastenstandorte und weiterführende Informationen aufbereitet dargestellt.

4.2.10 Planzeichen ohne Normcharakter

43. Im gesamten Gemeindegebiet sind alle Gemarkungs- und Ortsteilgrenzen dargestellt.

4.3 Geplante Darstellungen im FNP

44. Um der Landesplanung zu entsprechen und die Eigenentwicklungsoption (EEO) der Gemeinden gemäß Z 5.5 des [LEP-HR](#) nicht zu überschreiten, wurde eine Auflistung aller geplanten Flächen mit potenzieller Wohnbebauung (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) für die Gemeinde angefertigt und ein zusätzlicher Steckbrief erstellt, welcher die Größe und Charakteristika der Fläche benennt.
45. Die EEO ist abhängig von der Einwohnerzahl einer Gemeinde/Stadt und wird zum Stichtag 31.12.2018 gemessen. Das Erweiterungspotenzial wird entsprechend folgender Formel bestimmt:

$$1 \text{ ha} / 1.000 \text{ Einwohner*innen auf 10 Jahre}$$

46. Erfolgt in der Regionalplanung eine Festlegung als Grundfunktionaler Schwerpunkt gemäß Z 3.3 [LEP-HR](#), greift eine Wachstumsreserve entsprechend Z 5.7 [LEP-HR](#) in einem Umfang von 2 ha / 1.000 EW auf 10 Jahre. Dies ist der Fall für den OT Kolkwitz. Aufgrund dessen ergibt sich eine **EEO in Höhe von 16,2 ha.**
47. Die Wohnpotenzialanalyse hat unbebaute Flächen im Innenbereich herausgearbeitet. Innerhalb dieser Flächen kann Wachstum der Ortsteile abgefangen werden. Nichtsdestotrotz werden im FNP auch Planflächen im Außenbereich ausgewiesen, um eine geordnete Entwicklung von Bauflächen zu planen. Um ausreichend Erweiterungsangebote für die Ortsteile zu schaffen, erfolgt die Verteilung der EEO auch aufgrund der Verfügbarkeit von Freiflächen im Innenbereich.
48. Die Berechnung hierzu ist komplex und soll nun besser erläutert werden. Zuerst wird gemessen an der aktuellen Einwohnerzahl geschaut, wieviel ein OT an Wohnpotenzialflächen im Innenbereich hat. Um dies zu erreichen,
49. Die Karten der Wohnpotenzialanalyse sind in Anhang 8 „Wohnpotenzialanalyse“ einsehbar. Die folgende Tabelle gibt Aufschluss über die groben Potenziale in den einzelnen Ortsteilen.
50. Die Spalten setzen sich wie folgt zusammen (Berechnung anhand von Beispiel OT Mirkersdorf):
- Ortsteil: Name des Ortsteils
 - EW: Anzahl EW gemäß [Webseite Kolkwitz](#)

- Gesamt [m²]: Gesamtfläche Kategorien gut geeignet und bedingt geeignet aus der Wohnpotenzialanalyse
- Berechnung Inverses Gewicht: $\frac{1}{\text{Innenbereichspotenzial pro EW Milkersdorf}} = \frac{1}{13,77} = 0,07262$
- Berechnung Anteil (invers): $\frac{\text{Inverses Gewicht OT Milkersdorf}}{\text{Summe Inverses Gewicht alle OT}} = \frac{0,07262}{0,61887} = 0,11733 = 11,7 \%$
- Berechnung EEO (invers) [ha]: $\frac{\text{Anteil (invers) OT Milkersdorf} = (11,7\%)}{\text{zur Verfügung stehende EEO Gemeinde (16,2 ha)}} = \frac{11,7 \%}{16,2 \text{ ha}} = 1,9 \text{ ha}$
- EEO [ha] im Plan: tatsächlich ausgewiesene Wohnbau- und gemischte Bauflächen im FNP

51. Die nachstehende Tabelle zeigt je Ortsteil, wie viel Potenzial im Innenbereich je Einwohner vorhanden ist. Für die Eigenentwicklungsoption (EEO) – also die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich – wenden wir eine inverse Gewichtung an. Das bedeutet: Wir drehen die Aussage der Kennzahl bewusst um, damit Orte mit viel Innenbereichspotenzial relativ weniger Außenbereichsflächen bekommen und Orte mit wenig Innenbereichspotenzial relativ mehr.

52. Die inverse Gewichtung dient als rechnerische Grundlage für die Verteilung der Flächenpotenziale zwischen den Ortsteilen. Sie wird jedoch durch städtebauliche und funktionale Überlegungen ergänzt, um eine ausgewogene und nachhaltige Entwicklung sicherzustellen. Weitere Kriterien sind:

- **Städtebauliche Gründe:** Ziel von neuen Flächen sollte ein geschlossener und kompakter Siedlungskörper sein. Das bedeutet, wo Lücken zwischen bestehender Bebauung bestehen oder bereits auf der anderen Seite Bebauung vorhanden ist, so können Lücken geschlossen werden oder die Bebauung gespiegelt werden.
- **Erschließung:** Ein wesentliches Kriterium ist die technische und verkehrliche Erschließung. Flächen, die bereits über Straßen, Wege und Leitungen erreichbar oder an vorhandene Netze anschließbar sind, werden bevorzugt. Eine gute Erschließung sichert die wirtschaftliche Umsetzbarkeit und erleichtert eine geordnete Entwicklung.
- **Vermeiden von Nutzungskonflikten:** Bei der Auswahl neuer Bauflächen wird auf eine räumliche Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen geachtet. Empfindliche Wohnnutzungen sollen möglichst nicht in unmittelbarer Nähe zu

Gewerbe-, Verkehrs- oder landwirtschaftlichen Nutzungen liegen, um Beeinträchtigungen durch Lärm, Emissionen oder Geruch zu vermeiden.

- **Umgang mit Natur und Umwelt:** Auch ökologische und landschaftliche Belange werden berücksichtigt. Flächen mit geringem Eingriffspotenzial, etwa außerhalb von Schutzgebieten oder mit bestehenden Strukturen, werden bevorzugt. Ziel ist eine Entwicklung, die im Einklang mit den naturräumlichen Gegebenheiten steht und den sparsamen Umgang mit Boden und Ressourcen gewährleistet.

53. Keines der genannten Kriterien ist für sich allein ausschlaggebend oder unüberwindbar. Die Bewertung erfolgt stets im Rahmen einer individuellen Abwägung, bei der alle städtebaulichen, infrastrukturellen, ökologischen und funktionalen Belange gegeneinander abgewogen werden. Nicht jede Fläche kann alle positiven Kriterien gleichermaßen erfüllen; in Einzelfällen können bestimmte Einschränkungen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert oder planerisch berücksichtigt werden. Maßgeblich ist dabei, dass die Gesamtentwicklung konfliktarm, funktional und nachhaltig erfolgt.
54. Die Beurteilung der einzelnen Flächen erfolgt auf Grundlage einheitlicher Steckbriefe, die für jede Planfläche die wesentlichen Merkmale, Potenziale und möglichen Konfliktpunkte dokumentieren – etwa zur Erschließung, Lärmbelastung oder Nähe zu Schutzgebieten. Alle weitergehenden naturschutzfachlichen Prüfungen und Konkretisierungen werden im Zuge der Aufstellung des Landschaftsplanes und der Erstellung des Umweltberichts vorgenommen. Dort erfolgt die detaillierte Erfassung und Bewertung ökologischer Strukturen sowie die Definition möglicher Kompensations- oder Schutzmaßnahmen, um eine abgestimmte Gesamtplanung sicherzustellen.

Tabelle 5 Wohnflächenpotenziale im Innenbereich auf Ortsteilebene

Ortsteil	EW	Gesamt [m²]	Gesamtpotenzial pro EW [m²/EW]	Inverses Gewicht	Anteil [%] (invers)	EEO [ha] (invers)	EEO [ha] im Plan
Babow	219	13.250	60,5	0,01653	2,7%	0,43	0
Brodtkowitz	43	2.180	50,7	0,01972	3,2%	0,52	0
Dahlitz	181	4.170	23,0	0,04341	7,0%	1,14	1,3
Eichow	476	20.450	43,0	0,02328	3,8%	0,61	0
Glinzig	666	8.350	12,5	0,07976	12,9%	2,09	0,65
Gulben	440	41.200	93,6	0,01068	1,7%	0,28	0
Hänchen	754	26.400	35,0	0,02856	4,6%	0,75	0,9
Kackrow	96	5.550	57,8	0,01730	2,8%	0,45	0,3
Klein Gaglow	430	12.650	29,4	0,03399	5,5%	0,89	1,5
Kolkwitz	3906	59.900	15,3	0,06521	10,5%	1,71	2,6
Krieschow	557	18.600	33,4	0,02995	4,8%	0,78	1
Kunersdorf	455	25.050	55,1	0,01816	2,9%	0,48	1,3
Limberg	763	15.670	20,5	0,04869	7,9%	1,27	2,1
Milkersdorf	236	3.250	13,8	0,07262	11,7 %	1,90	2,5
Papitz	447	7.000	15,7	0,06386	10,3%	1,67	0,3
Wiesendorf	61	2.370	38,9	0,02574	4,2%	0,67	0
Zahsow	301	14.050	46,7	0,02142	3,5%	0,56	0,3

55. Die in den Plan übernommenen Flächen im Außenbereich werden aktuell derzeit überwiegend als Wiese, Wald-, und Gehölzfläche oder landwirtschaftlich genutzt. Für die neu im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen sind im Anhang die verschiedenen Gesichtspunkte der Bewertung in einzelnen Flächensteckbriefen dargestellt. Eine intensive landschaftsplanerische Bewertung erfolgt im Entwurf.
56. Folgende Punkte werden in den Steckbriefen behandelt (grau erst im Entwurf):
- Grunddaten:
allg. Beschreibung der Fläche inkl. Verortung, Umfang der Flächenkulisse und Beschreibung des Vorher- und Nachherzustandes
 - Städtebauliches:
Beschreibung der Lage im Siedlungskörper, der Erschließungssituation und techn. Infrastruktur sowie den Belangen des Immissionsschutzes
 - Luftbild sowie Ausschnitt der Fläche im FNP
 - Prognose der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter:
Eine Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 2 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), sollte die Planung durchgeführt werden
 - Vorschläge für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
Beispielhafte Maßnahmen, welche die Auswirkungen der Planung vermeiden oder mindern sollen
 - Kompensationsbedarf/Prognose:
Eine Prognose der voraussichtlichen Ersatzpflanzungen oder Artenschutzmaßnahmen, um Konflikte zu vermeiden
 - Informationen aus relevanten Fachplanungen + Hinweise
Sammlung von Hinweisen, welche sich aus übergeordneten Fachplanungen ergeben. Diese Vorgaben müssen bei einem Bauvorhaben beachtet werden. Dazu zählen beispielsweise Bodendenkmalfächen oder die Umwandlung von Waldgebieten
 - Zusammenfassung:
Eine abschließende Zusammenfassung der Fläche mit Blick auf alle vorher genannten Punkte
57. In den folgenden Tabellen sind alle geplanten Bauflächen in der Gemeinde aufgezählt. Anhand der Anmerkung in der letzten Spalte ist zu erkennen, woher die

Darstellung als geplante Baufläche kommt. Dabei ist zu unterscheiden zwischen folgenden Merkmalen:

- **Altplanungen:**
Dabei handelt es sich um bereits länger beschlossene Planungen, bei denen jedoch bislang weder Bau- noch Erschließungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Diese Flächen werden nicht in den regulären Steckbriefen berücksichtigt.
- **Im Verfahren:**
Planungen, die sich aktuell im Verfahren befinden, werden ebenfalls nicht in Steckbriefen behandelt. Die Prüfung der relevanten planungsrechtlichen Belange erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Eine Darstellung dieser Flächen erfolgt unabhängig vom jeweiligen Verfahrensstand.
- **EEO:**
Flächen, die im Rahmen der Eigenentwicklungsoption vorgesehen sind, werden im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt und in einem regulären Steckbrief dokumentiert. Die entsprechenden Steckbriefe sind in Anhang 6 zu finden.
- **Solarleitlinie:**
Die Gemeinde Kolkwitz hat eine Solarleitlinie erarbeiten lassen, welche den Ausbau von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) in der Gemeinde regeln soll. Die Flächen aus der Solarleitlinie sind gemäß Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde Kolkwitz vom 23.07.2024 in den FNP zu übernehmen und als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Photovoltaik darzustellen.
- **Beiplan:**
Flächen, deren Größe oder Umfang den vorgesehenen Rahmen der Eigenentwicklungsoption überschreiten, werden im sogenannten Beiplan dargestellt. Für diese Flächen erfolgt eine verkürzte Darstellung in Steckbriefen, die in Anhang 7 aufgeführt sind.
- **Kommunale Planung:**
Auf Grundlage der KiTa-Bedarfsprognose auf Gemeindeebene ergeben sich Planungsabsichten zur Sicherung und Entwicklung von Gemeinbedarfsflächen im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kolkwitz. Ziel ist es, die mittel- und langfristige Versorgung mit Kindertagesbetreuungsplätzen standortgerecht abzusichern.

- Privilegierte Vorhaben:

Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 Buchst. b aa BauGB (PV-Freiflächenanlagen längs von Autobahnen bis zu 200 m Abstand) werden als standortgeeignete Vorhaben im Außenbereich berücksichtigt und im FNP als Sonderbauflächen „Photovoltaik“ dargestellt, mit dem Ziel einer geordneten Bündelung entlang bestehender Verkehrsinfrastruktur unter Wahrung von Erschließung/Netzanbindung sowie Belangen von Landschaftsbild, Natur- und Artenschutz, Immissionsschutz, Sichtbeziehungen und ausreichendem Abstand zu Siedlungs- und Schutzbereichen.

4.3.1 Wohnbauflächen

Nr.	Bezeichnung	Verortung	Größe	Anmerkung
1	Zur Koselmühle Süd	Glinzig	0,5 ha	EEO
4	Kirschweg	Klein Gaglow	1,0 ha	EEO
2	Koschendorfer Straße	Kolkwitz	0,5 ha	Im Verfahren (Entwurf)
3	Außenbereichssatzung „August-Bebel-Straße, Bereich an den Glinziger Teichen“	Kolkwitz	2,5 ha	Im Verfahren (Entwurf)
5	Kackrower Straße	Krieschow	0,4 ha	EEO
6	An der Rehwiese	Zahsow	0,3 ha	EEO
			5,2 ha	

4.3.2 Gemischte Bauflächen

Nr.	Bezeichnung	Verortung	Größe [ha]	Anmerkung
1	Kunersdorfer Straße	Dahlitz	1,3 ha	EEO
2	Zur Koselmühle Nord	Glinzig	0,15 ha	EEO
3	Hänchener Hauptstraße	Hänchen	0,6 ha	EEO
4	Alte Siedlung	Hänchen	0,3 ha	EEO
5	Kastenienallee	Kackrow	0,3 ha	EEO

6	Bergstraße	Klein Gaglow	0,5 ha	EEO
7	Berliner Straße	Kolkwitz	0,1 ha	EEO
8	August-Bebel-Straße	Kolkwitz	1,4 ha	EEO
9	Florian-Geyer-Straße	Kolkwitz	0,4 ha	EEO
10	Papitzer Straße	Kolkwitz	0,2 ha	EEO
11	Bresendorfer Straße	Krieschow	0,3 ha	EEO
12	Lausitzer Straße	Krieschow	0,3 ha	EEO
13	Milkersdorfer Allee	Kunersdorf	0,9 ha	EEO
14	Waldstraße	Kunersdorf	0,4 ha	EEO
15	Ziegeleiweg	Limberg	0,3 ha	EEO
16	Hinter den Gärten	Limberg	1,1 ha	EEO
17	Lindenpark	Limberg	0,7 ha	EEO
18	Gartenstraße	Milkersdorf	2,5 ha	EEO
19	Rubener Straße	Papitz	0,3 ha	EEO
			12,05 ha	

4.3.3 Gewerbliche Bauflächen

Es werden keine neuen gewerblichen Flächen im FNP geplant.

4.3.4 Sonderbauflächen

Nr.	Bezeichnung	Verortung	Größe	Anmerkung
1	Solarpark Brodtkowitz	Brodtkowitz	65,2 ha	Solarleitlinie, BP in Aufstellung
2	Solarpark Eichow	Eichow	33,3 ha	Solarleitlinie
3	Solarpark Gulben	Gulben	7,1 ha	Solarleitlinie
4	Solarpark Hänchen	Hänchen	18,3 ha	privilegiertes Vorhaben
5	Bebauungsplan Geroprophylaxe	Kolkwitz	5,0 ha	Altplanung
6	Solarpark Krieschow	Krieschow	58,9 ha	Solarleitlinie
7	Solarpark Krieschow	Krieschow	14,4 ha	privilegiertes Vorhaben
8	Solarpark Zahsow	Zahsow	7,2 ha	Solarleitlinie
			209,6 ha	

4.4.5 Gemeinbedarfsflächen

Nr.	Bezeichnung	Verortung	Größe	Anmerkung
1	Kindertagesstätte Ziegeleiweg	Limberg	0,2 ha	KiTa-Bedarfsplanung
2	Aula/Dorfgemeinschaftshaus	Krieschow	0,1 ha	Kommunale Planung
3	Dorfgemeinschaftshaus	Klein Gaglow	0,1 ha	Kommunale Planung
			0,4 ha	

5 Flächenbilanz

Tabelle 6 Flächenbilanz in der Gemeinde Kolkwitz

Nutzungsart der Flächen	Gesamtfläche (ha)	Gesamtfläche (%)
Wohnbauflächen	128,4	1,23
davon Bestand	123,2	1,178
davon Planung	5,2	0,050
gemischte Bauflächen	409,3	3,91
davon Bestand	397,3	3,799
davon Planung	12,0	0,115
gewerbliche Bauflächen	155,5	1,49
davon Bestand	155,5	1,487
davon Planung	0,0	0,000
Sonderbauflächen	279,6	2,67
davon Bestand	69,9	0,669
davon Planung	209,6	2,005
Flächen für den Gemeinbedarf	20,6	0,20
davon Bestand	20,2	0,193
davon Planung	0,4	0,004
Verkehrsflächen	68,4	0,65
Flächen für Ver- und Entsorgung	5,5	0,05
Grünflächen	67,4	0,64
Gewässer (Stehgewässer)	182,1	1,74
Flächen für Landwirtschaft und Wald	9.140,7	87,41
davon Flächen für Wald	3.791,6	36,26
davon Flächen für die Landwirtschaft	5.349,1	51,15
Geltungsbereich	10.457,5	100
Gesamt	10.457,5	100

6 Umweltbericht

1. Der Umweltbericht wird auf Basis des parallel erarbeiteten Landschaftsplans erstellt und wird zum Entwurf mitbeteiligt.

7 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der aktuellen Fassung
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der aktuellen Fassung
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der aktuellen Fassung
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (BbgNatSchAG) in der aktuellen Fassung
- **Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz** (BbgDSchG) in der aktuellen Fassung
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der aktuellen Fassung
- **Bundeswaldgesetz** (BWaldG) in der aktuellen Fassung
- **Erneuerbare-Energien-Gesetz** (EEG) in der aktuellen Fassung
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der aktuellen Fassung

8 Quellenverzeichnis

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (o.J.): MATS-Datenportal. [online]. <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/datenportal> [Zugriff am: 24.09.2025].
- Eisenbahn-Bundesamt (2022): Lärmkartierung an Schienenwegen des Bundes – Kartendienst. [online]. https://www.eba.bund.de/DE/Themen/Laerm_an_Schienenwegen/Laermkartierung/laermkartierung_node.html [Zugriff am: 24.09.2025].
- Gemeinde Kolkwitz (2023): Amtsblatt Nr. 6/2023 (24.06.2023). [online]. <https://gemeinde-kolkwitz.de/amtsblatt/> [Zugriff am: 24.09.2025].
- Gemeinde Kolkwitz (o.J., a): Babow. [online]. <https://gemeinde-kolkwitz.de/orteile/babow/> [Zugriff am: 24.09.2025].
- Gemeinde Kolkwitz (o.J., b): Brodtkowitz. [online]. <https://gemeinde-kolkwitz.de/orteile/brodtkowitz/> [Zugriff am: 24.09.2025].
- Gemeinde Kolkwitz (o.J., c): Dahlitz. [online]. <https://gemeinde-kolkwitz.de/orteile/dahlitz/> [Zugriff am: 24.09.2025].
- Gemeinde Kolkwitz (o.J., d): Eichow. [online]. <https://gemeinde-kolkwitz.de/orteile/eichow/> [Zugriff am: 24.09.2025].
- Gemeinde Kolkwitz (o.J., e): Glinzig. [online]. <https://gemeinde-kolkwitz.de/orteile/glinzig/> [Zugriff am: 24.09.2025].
- Gemeinde Kolkwitz (o.J., f): Gulben. [online]. <https://gemeinde-kolkwitz.de/orteile/gulben/> [Zugriff am: 24.09.2025].
- Gemeinde Kolkwitz (o.J., g): Hänchen. [online]. <https://gemeinde-kolkwitz.de/orteile/haenchen/> [Zugriff am: 24.09.2025].
- Gemeinde Kolkwitz (o.J., h): Kackrow. [online]. <https://gemeinde-kolkwitz.de/orteile/kackrow/> [Zugriff am: 24.09.2025].
- Gemeinde Kolkwitz (o.J., i): Klein Gaglow. [online]. <https://gemeinde-kolkwitz.de/orteile/klein-gaglow/> [Zugriff am: 24.09.2025].
- Gemeinde Kolkwitz (o.J., j): Kolkwitz. [online]. <https://gemeinde-kolkwitz.de/orteile/kolkwitz/> [Zugriff am: 24.09.2025].
- Gemeinde Kolkwitz (o.J., k): Krieschow. [online]. <https://gemeinde-kolkwitz.de/orteile/krieschow/> [Zugriff am: 24.09.2025].
- Gemeinde Kolkwitz (o.J., l): Kunersdorf. [online]. <https://gemeinde-kolkwitz.de/orteile/kunersdorf/> [Zugriff am: 24.09.2025].
- Gemeinde Kolkwitz (o.J., m): Limberg. [online]. <https://gemeinde-kolkwitz.de/orteile/limberg/> [Zugriff am: 24.09.2025].

Gemeinde Kolkwitz (o.J., n): Milkersdorf. [online]. <https://gemeinde-kolkwitz.de/orteile/milkersdorf/> [Zugriff am: 24.09.2025].

Gemeinde Kolkwitz (o.J., o): Papitz. [online]. <https://gemeinde-kolkwitz.de/orteile/papitz/> [Zugriff am: 24.09.2025].

Gemeinde Kolkwitz (o.J., p): Wiesendorf. [online]. <https://gemeinde-kolkwitz.de/orteile/wiesendorf/> [Zugriff am: 24.09.2025].

Gemeinde Kolkwitz (o.J., q): Zahsow. [online]. <https://gemeinde-kolkwitz.de/orteile/zahsow/> [Zugriff am: 24.09.2025].

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (2019): Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). [online]. <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplan-hauptstadtregion-berlin-brandenburg-lep-hr/> [Zugriff am: 24.09.2025].

Hübner, Dieter (2012): Denkmale in Brandenburg – Landkreis Spree Neiße, Worms. Wernersche Verlagsgesellschaft.

Landesamt für Bauen und Verkehr (2015): Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2014 bis 2040. Potsdam.

Landesamt für Bauen und Verkehr (2018): Bevölkerungsvorausberechnung für das Land Brandenburg 2017 bis 2030. Potsdam.

Landesamt für Bauen und Verkehr (2021): Bevölkerungsvorausschätzung 2020 2030 Ämter, Verbandsgemeinden und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg. Hoppegarten

Landkreis Spree-Neiße (LK SPN) (o.J.): GeoPortal. [online]. <https://geoportal.lkspn.de/> [Zugriff am: 24.09.2025]

Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa (2020): Tourismuskonzept Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa. [online]. <https://www.lkspn.de/tourismus/tourismuskonzept.html> [Zugriff am: 24.09.2025].

Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa (2021): Regionales Entwicklungskonzept (REK) Cottbus – Guben – Forst (Lausitz). [online]. <https://www.lkspn.de/politik/kreisentwicklung/regionales-entwicklungskonzept.html> [Zugriff am: 24.09.2025].

Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa (2023): Kreisentwicklungskonzept Spree-Neiße 2030+. [online]. <https://www.lkspn.de/politik/kreisentwicklung/kreisentwicklung2030.html> [Zugriff am: 24.09.2025].

Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa (2025): Nachhaltigkeitskonzept des Landkreises Spree-Neiße (Entwurf). [online]. <https://www.lkspn.de/politik/kreisentwicklung/nachhaltigkeitskonzept.html> [Zugriff am: 24.09.2025].

Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (2021): Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“. [online]. <https://region-lausitz-spreewald.de/de/regionalplanung/teilplaene/artikel-sachlicher-teilregionalplan-grundfunktionale-schwerpunkte.html> [Zugriff am: 24.09.2025].

Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (2023): Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung“ (Entwurf). [online]. <https://region-lausitz-spreewald.de/de/regionalplanung/teilplaene/artikel-sachlicher-teilregionalplan-windenergienutzung-entwurf.html> [Zugriff am: 24.09.2025].

UrbiStat S.r.l. (o.J.): AdminStat – Demografische und sozioökonomische Statistiken. [online]. <https://ugeo.urbistat.com/AdminStat/> [Zugriff am: 24.09.2025].