

## Beteiligung der Behörden an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB)

### Vorbemerkung

Mit der Beteiligung wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen, Zutreffendes ankreuzen (X)

### A. Allgemeine Angaben

Stadt

Lauchhammer

Flächennutzungsplan

Bebauungsplan Nr. 3/2022

„Biotürme Lauchhammer“

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

vorhabenbezogener Bebauungsplan

sonstige Satzung

Fristablauf für die Stellungnahme am:

20.08.2024

### B. Stellungnahme der Behörde

Bezeichnung der Behörde

Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Absender: Landkreis Oberspreewald-Lausitz  
Der Landrat  
PF 100064  
01956 Senftenberg

Datum: 19.08.2024  
Telefon:  
Fax: 0 35 41 – 8 70 34 10  
Bearbeiterin:  
GZ: 29/24  
<http://www.osl-online.de>  
E-Mail: [kreisplanung@osl-online.de](mailto:kreisplanung@osl-online.de)

Folgende Dezernate bzw. Ämter wurden zum o. g. Vorhaben beteiligt:

Landrat, Büro Landrat

SG Wirtschaft und Förderung

Dezernat I, Bildung, Finanzen und innere Verwaltung

- Bau- und Hauptamt SG Bau und Unterhaltung

Dezernat II, Gesundheit, Jugend und Soziales

- Gesundheitsamt

Dezernat III, Bau, Ordnung und Umwelt

- Amt für Straßenverkehr und Ordnung SG Verkehrswesen  
SG Rettungsdienst, Brand- u. Katastrophenschutz,  
ZV
- Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Landwirtschaft SG Landwirtschaft
- Amt für Bauaufsicht und Denkmalschutz SG technische Bauaufsicht/Denkmalschutz  
SG rechtliche Bauaufsicht/Kreisplanung
- Amt für Umwelt untere Abfallwirtschafts- u. Bodenschutzbehörde  
untere Naturschutzbehörde  
untere Wasserbehörde

keine Einwände

- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (Einwendungen, Rechtsgrundlagen u. Möglichkeiten der Überwindung):

### untere Denkmalschutzbehörde

Auf der Grundlage des "Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz -BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Teil I Nr. 9, S. 215 ff.), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 28.06.2023 und für eine positive Bewertung des Vorhabens und einer späteren Genehmigungsfähigkeit bestehen aus denkmalfachlicher Sicht nachfolgende Forderungen, welche in geeignete Festsetzungen umgewandelt werden müssen.

#### Baudenkmalpflege:

Die Baugrenze des SOBf1 entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen SOBf1 und SOBf2 ist zu verändern. Um weiterhin die freie Sicht auf die Biotürme und das Belebtschlammbecken zu gewährleisten, ist auf eine Bebauung zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (An der Landstraße) und Belebtschlammbecken zu verzichten.

Die Einordnung des Neubaus muss zur Arrondierung und in Korrespondenz mit der Landmarke Biotürme/Belebtschlammbecken erfolgen, deren Wirkung unterstützen und nicht verdecken. Die zu findende bauliche Struktur soll sich zum Bestand und der ehemaligen baulichen Struktur verhalten.

Auf Caravanstellplätze im SOBf1 ist zu verzichten.

Die Zahl der Vollgeschosse im SOBf1 ist auf II VG nur i. V. m. der Ausführung als Flachdach zulässig. Für die Außenwandbekleidung neuer Gebäude sind Farben aus dem Spektrum Grau/Anthrazit festzusetzen.

Nicht erkennbar ist der Grund der Festsetzung der Höhe im Bereich der Biotürme.

Die besondere Raumwirkung des Denkmals wird durch die umgebenden Freiflächen unterstützt. Die Freiflächen zwischen den Biotürmen und der Finsterwalder Straße markieren die Fläche der ehemaligen Kokerei und tragen somit gerade als „Leerstelle“ zur Sichtbarmachung und zur Wahrnehmung des Denkmals bei. Diese Flächen sind als Grünflächen (Rasen/Niederbewuchs) vorzuhalten.

### untere Wasserbehörde

Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers hat zentral über die Kläranlage Lauchhammer zu erfolgen.

Im Hinblick auf die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wurden keine Angaben gemacht. Somit kann die untere Wasserbehörde nicht nachvollziehen, inwiefern die Niederschlagswasserbeseitigung schadlos und ordnungsgemäß erfolgt. Grundsätzlich bestehen gegen die Versickerung von Niederschlagswasser, mit einer Ausnahme, keine Bedenken.

Durch Ortskenntnis ist davon auszugehen, dass sich auf dem Gelände eine Tankstelle befand. Die Niederschlagswasserversickerung ist im Bereich der ehemaligen Tankstelle aufgrund vorhandener Atlanten zu untersagen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist gemäß § 66 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) eine kommunale Pflichtaufgabe. In Auswertung der in der jüngsten Vergangenheit massiv aufgetretenen Starkniederschlagsereignisse weist die untere Wasserbehörde darauf hin, dass die Stadt als Vorhabenträgerin für das anfallende Niederschlagswasser Sicherungsmaßnahmen für eine ordnungsgemäße und schadlose Beseitigung in der Form zu ergreifen hat, um die auch bei außergewöhnlichen Starkregen oder sonstigen extremen Witterungsbedingungen zu besorgenden Schadensereignisse zu verhindern oder unschädlich zu machen.

Aus diesem Grund sind der Behörde frühzeitig ein Entwässerungsplan für das Plangebiet und -sofern erforderlich - entscheidungsfähige Antragsunterlagen zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung vorzulegen. Die Behörde muss in der Lage sein, frühzeitig prüfen zu können, inwiefern die geplanten Entwässerungsmaßnahmen geeignet sind, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß und schadlos - auch im Hinblick bei außergewöhnlichem Starkregen und sonstigen extremen Witterungsbedingungen sowie der Lage des Plangebietes - zu beseitigen. Die Gemeinde als zuständiger Niederschlagswasserbeseitigungspflichtiger muss bei der Planaufstellung frühzeitig prüfen, ob natürliche Gebieteigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswassers (keine bzw. nicht ausreichende Sickerfähigkeit des Bodens) möglicherweise entgegenstehen.

Weiterhin befindet sich westlich auf dem Gelände ein Drainagesystem der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH zur Begrenzung des Grundwasserwiederanstieges. Dieses System ist von jeglicher Bebauung und auch Bepflanzung frei zu halten.

Aus den vorliegenden Unterlagen (Umweltbericht 2.3.1) geht hervor, dass sich keine Oberflächengewässer auf dem Gelände befinden. Diese Annahme ist falsch. Wie im B-Plan erkennbar, befindet sich nördlich der Biotürme ein Graben. Dieser Graben ist im Sinne des WHG ein Gewässer und wird als solches auch vom Gewässerverband „Kleine Elster-Pulsnitz“ bewirtschaftet.

Anlagen z.B. Zäune, die in einem Abstand von weniger als 5 Meter von der Böschungsoberkante landeinwärts errichtet werden, sind Anlagen am Gewässer und bedürfen der Genehmigung der unteren Wasserbehörde nach § 87 BbgWG i.V.m. § 36 WHG.

Eine Genehmigung darf erteilt werden, wenn die Gewässerunterhaltung durch die Anlage z.B. Einzäunung nicht erschwert wird. Dazu wird ein Streifen von ca. 5 Metern Breite entlang des Gewässers ge-

nutzt. Eine Anlage -wie z.B. ein Zaun innerhalb des 5 Meter Bereiches- würde die Gewässerunterhaltung erschweren und dürfte daher nicht genehmigt werden. Ich bitte diesen Umstand bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und ergänzend die Stellungnahme des Gewässerverbandes „Kleine Elster Pulsnitz“ einzuholen.

### **untere Naturschutzbehörde**

#### **Artenschutz**

Im Artenschutzfachbeitrag wurde im Plangebiet das Nest einer Roten Waldameise festgestellt, dass gemäß der Vermeidungsmaßnahme V6 bei einem Eingriff durch eine Fachfirma (Ameisenheger) in den Sommermonaten umgesiedelt werden soll. Die Rote Waldameise ist nach der Bundesartenschutzverordnung streng geschützt. Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, die Tiere der streng geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen oder zu töten sowie deren Fortpflanzungsstätte zu zerstören. Für die Umsiedlung des Ameisennestes ist daher ein Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

Das unter der Kompensationsmaßnahme K1 aufgeführte Zauneidechsenersatzhabitat ist einer regelmäßigen bzw. jährlichen Pflege zu unterziehen, um die Funktionalität der Ersatzlebensraum dauerhaft zu gewährleisten.

- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

### **SG Wirtschaft und Förderung**

Keine Hinweise

### **SG Bau und Unterhaltung**

In diesem Gebiet befinden sich keine Kreisstraßen. Insofern ist der Landkreis OSL, vertreten durch das Amt 65 als Baulastträger für Kreisstraßen, nicht betroffen.

### **Gesundheitsamt**

Aus Gründen des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes ist für die geplanten Nutzungen ein Altlastengutachten und der Nachweis zur Gefährdungsfreiheit für den Wirkungspfad Boden-Mensch notwendig.

Zur Wahrung gesunder Lebensverhältnisse ist die Einhaltung schalltechnischer Grenzwerte tags- und nachtsüber erforderlich. Für die angestrebten Nutzungen und das erhöhte Verkehrsaufkommen sollte ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet werden.

Das Ziel der Klimaanpassung ist nach § 1 des Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) fachübergreifend und integriert zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist auf die Einhaltung der Vorschriften zu achten, die dem Gesundheitsschutz dienen und Siedlungsstrukturen nicht beeinträchtigen.

### SG Verkehrswesen

Zu der Planung bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht gemäß § 45 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) grundsätzlich keine Hinweise.

### SG Landwirtschaft

Aus Sicht des Sachgebietes bestehen zum o. g. Vorhaben keine Hinweise.

### SG technische Bauaufsicht/Denkmalenschutz

technische Bauaufsicht:

Die untere Bauaufsichtsbehörde ist verpflichtet gem. § 110 Abs. 6 des Bundesberggesetzes (BbergG) den Bergbauunternehmer (LMBV mbH) über ein geplantes Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren zu informieren.

untere Denkmalschutzbehörde:

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird. In diesem Zusammenhang weisen wir besonders darauf hin, dass die im Planungsgebiet als GEeBF1 und GEeBF2 gekennzeichneten Flächen Bestandsbauten aufweisen, die zur Prüfung auf ihren Denkmalwert vorgesehen sind. Geplante Gebäude wären im Falle der positiven Prüfung dem Denkmal in ihrer Wahrnehmung unterzuordnen, auch was die Gebäudehöhen (FH max. 100m üNN) betrifft. Eine Abstimmung mit den Denkmalbehörden zu den genannten Flächen sollte zeitnah erfolgen.

Gemäß § 2 Absatz 3 BbgDSchG unterliegt dem Schutz des Gesetzes auch die nähere Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild erheblich ist (Umgebungsschutz). Die Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstige Maßnahmen in der Umgebung eines Denkmals sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BbgDSchG erlaubnispflichtig.

Eine denkmalrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde (uDB) ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren (denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG bzw. denkmalrechtliche Erlaubnis i. R. eines erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG i. V. m. § 20 Abs. 1 BbgDSchG) erforderlich.

Grundsätzlich können im gesamten Vorhabensbereich bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden. In diesem Fall sind nachfolgende Festlegungen im BbgDSchG zu beachten:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem BLDAM (Außenstelle Cottbus) oder der unteren Denkmalbehörde beim Landkreis Oberspreewald-Lausitz anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
- Funde sind ablieferungspflichtig (§ 12 BbgDSchG).

- Sollten umfangreiche archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlässer des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG). Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen zu berücksichtigen.

Im Planungs- und Genehmigungsverfahren sind die Träger öffentlicher Belange

- das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4, 15806 Zossen, OT Wünsdorf und
- das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Außenstelle Cottbus, Juri-Gagarin-Straße 17, 03046 Cottbus

zu beteiligen, um rechtzeitig auf denkmalpflegerische Belange reagieren zu können.

### SG rechtliche Bauaufsicht/Kreisplanung

Die den Kommunen zugewandene Presseinformation des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 19. Juni 2018 (einzusehen unter <https://mil.brandenburg.de>) verweist auf das Online-Angebot für die kommunale Bauleitplanung (neu: diplanung-prod), um § 4a Abs. 4 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gerecht zu werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung hat auch der/die Klimaschutz/-anpassung Beachtung zu finden. Klimaschutz ist ein städtebauliches Erfordernis/Grund i. S. v. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB. Entsprechende Aussagen sowie daraus abgeleitete Maßnahmen sind im Umweltbericht zu treffen.

Planzeichnung:

öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung

Die Zweckbestimmung fehlt in der Legende/Festsetzung

SOBF1/SOBF2

Diese Bezeichnung findet sich nicht in der Legende und den textlichen Festsetzungen wieder.

Hier wird SO Kultur verwendet.

Die Festsetzung eines Bezugspunktes ist nur erforderlich, wenn sich die Höhenfestsetzungen nicht auf m ÜNNH beziehen.

textliche Festsetzungen

1.1

richtige Nennung:

SO Kultur mit der Zweckbestimmung „Museum-, ...“

zulässig sind: (nicht: zugelassen sind)

- ....

Ggf. sollte für das BF2 eine separate Nutzungsartenfestsetzung getroffen werden, da weder eine Baugrenze, Höhe noch die Bauweise festgesetzt wurde.

Da im SO „Shops“ zulässig sind, ist die max. Verkaufsfläche sowie das Sortiment festzusetzen. „Shops“ ist undefiniert. Auch sollten die genannten Nutzungen durch „der Versorgung des Gebietes bzw. SO“ ergänzt werden.

Caravanning ist die Aktivität, einen Urlaub in einem Wohnwagen zu machen. Hier sollen dementsprechend Stellplätze für Caravans errichtet werden dürfen. Dies sollte auch so festgesetzt werden. Fraglich ist, ob diese Nutzung auch außerhalb der Baugrenze bzw. nur innerhalb, auch in SOBF2 bzw. da nur auf der Fläche mit Planz.15.3 zulässig werden soll. Die Begründung sagt dazu nichts aus.

§ 12 BauNVO regelt nur Garagen und Stellplätze, aber keine Verkehrsflächen.

Maß der baulichen Nutzung  
Festsetzungen zum SOBF2 fehlen.

Die GRZ bezieht sich auf das grundbuchliche Baugrundstück. GRZ 0,8 bedeutet, dass 80% davon versiegelt werden dürfen. Dies ist aber schon jetzt nicht realisierbar, da z. B. ein Großteil von Flst. 98 und auch 152 mit Abstandsgrün und Wald per Festsetzung von der Bebauung ausgenommen werden. Eine nicht realisierbare GRZ führt zur Nichtigkeit der Planung, kann auch nicht im Sinne des Klimaschutzes und auch nicht für den touristischen Gesamteindruck gut sein.

Es besteht auch die Möglichkeit innerhalb und außerhalb eines Baufensters eine max. Grundfläche für zukünftige Bebauung des SO festzusetzen bzw. zu definieren, welche Fläche die Grundlage für die GRZ-Berechnung sein soll.

## 1.2

Es ist in der Festsetzung zu definieren, welche Nutzungsart allgemein und welche ausnahmsweise zulässig ist, da im BPL Verschiebungen zwischen Abs. 2 und 3 sowie Ausschlüsse festgesetzt werden können. Ggf. könnte auch die Festsetzung anders formuliert werden, wenn alles so aus § 3 BauNVO zugelassen werden soll.

Die Zulässigkeit von PV-Freiflächenanlagen sollte geprüft und ggf. ausgeschlossen werden, da sie als sonstiges Gewerbe in jedem Gewerbegebiet zulässig sind, wenn kein Ausschluss erfolgt. Auch könnten sie als Nebenanlage für einen im Gewerbegebiet ansässigen Betrieb zur Eigenversorgung per Festsetzung zugelassen werden.

## 2. und 3.

Die Baugebietsbezeichnung ist entsprechend auf die in der Planzeichnung angegebene Bezeichnung anzupassen.

Festsetzung 3 ist als solche schwer in der Planzeichnung erkennbar, die Fläche sollte zusätzlich mit „St“ oder nach 6.3 als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sowie als öff. oder priv. Parkplatz gekennzeichnet werden. In der Begründung sind dahingehend keine Aussagen zu finden.

## 5.1

Die Festsetzung von Gehölzpflanzungen ist zu unbestimmt.

## 6.

Kann entfallen, da die zeichnerische Festsetzung alles beinhaltet.

## 7.

M4 und M5 sind auf der Planzeichnung nicht enthalten. Auch sind die Festsetzungen umzuformulieren, da in diesen Maßnahme-Bereichen keine Versiegelung stattfindet. Sollen Ersatzmaßnahmen aus SO bzw. GEE dahingeleitet werden, so ist dies auch entsprechend so festzusetzen.

## Pflanzbindung

Innerhalb eines Baufensters ist es nicht zulässig Baumerhalt festzusetzen. Baurecht geht hier dem Baumerhalt vor, d. h. bei einem Baugesuch ist eine Fallgenehmigung zu erteilen.

Keine Aussagen sind zu Werbeanlagen zu finden. Gerade durch die touristische Nutzung in unmittelbarer Nähe zum Denkmal sollten hier in Abstimmung mit der Denkmalbehörde Abstimmungen geführt und Festsetzungen zu Größen/Farbe/... und ggf. Standorten getroffen werden.

**Begründung:**

Auf dem Deckblatt sollte deutlich sichtbar das Datum der Erstellung mit aufgenommen werden, damit diese im weiteren Verfahren entsprechend zugeordnet werden kann.

**2 Rechtsgrundlagen**

Es genügt, die betreffenden Rechtsgrundlagen - einschließlich der Dokumentation etwaig erfolgter Umstellungen auf neues Recht nach § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB - in der Beschlussvorlage für den Satzungsbeschluss sowie der Planbegründung darzustellen.

Auf der Planzeichnung und der Begründung ist nur eine unvollständige Auflistung erfolgt. Auf Grund des Aufstellungsbeschlusses vom 21.09.2022 gilt für den Planbeginn und den Beginn der Begründung die Fassung des BauGB, welche zum Aufstellungsbeschluss galt. Die Aussage, nach welcher Fassung der BPL erarbeitet wird und warum, ist ebenso zu Beginn der Begründung darzustellen.

**Hinweis**

Für das BauGB gilt:

Ist ein Verfahren zum Zeitpunkt des Inkrafttretens neuer Regelungen bereits förmlich eingeleitet (i.d.R. Aufstellungsbeschluss oder Beginn des Beteiligungsverfahrens), wird es - vorbehaltlich spezieller Überleitungsregelungen (§§ 234 ff. BauGB) - grundsätzlich nach altem Recht abgeschlossen (§ 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Abweichend hiervon kann sich die Gemeinde, sofern mit einzelnen Verfahrensschritten noch nicht begonnen worden ist, aber auch für eine Fortführung des Verfahrens nach neuem Recht entscheiden (§ 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Dies ist in der Begründung zu Beginn darzustellen.

Da es sich bei einer Aktualisierung der Rechtsgrundlagen mithin um keinen bloß redaktionellen Vorgang handelt, sollte eine solche nicht regelmäßig erfolgen, sobald während des Verfahrens Rechtsänderungen zu verzeichnen sind. Eine entsprechende Aktualisierung erscheint vielmehr nur dann sinnvoll, wenn eine bewusste Umstellung auf neues Recht nach § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB beabsichtigt/erfolgt ist.

Die ungeprüfte Aktualisierung der Rechtsgrundlagen birgt das Risiko, für das Planverfahren und die diesbezügliche Abwägung relevante Rechtsänderungen zu übersehen und/oder nicht hinreichend zu berücksichtigen. Dies gilt umso mehr, als von § 233 BauGB nicht nur das formelle, sondern gerade auch das materielle Recht umfasst wird. Vor einer Umstellung nach § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB sollte mithin in jedem Fall eine eingehende Prüfung der Auswirkungen auf die Abwägung und die Ermittlung des maßgeblichen Abwägungsmaterials erfolgen, die unter Umständen eine Wiederholung von Verfahrensschritten erforderlich machen können.

Eine Auflistung der verwendeten aktualisierten Rechtsgrundlagen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, sollte somit am Ende der Begründung eingefügt werden.

**3.2 FNP**

Der derzeit wirksame FNP weist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche aus. Mit der derzeitigen BPL-Ausweisung als Sondergebiet ist der BPL nicht aus dem FNP entwickelt. Der FNP ist im Parallelverfahren zu ändern bzw. neu aufzustellen. Derzeit ist dem Landkreis nur die Planungsanzeige zur Neuaufstellung des FNP bekannt. Sollte die Neuaufstellung des FNP zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zum BPL nicht beendet sein, der neue FNP also noch nicht wirksam geworden sein, unterliegt der BPL der Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 2 BauGB.

7:2ff

Ab diesem Punkt werden nur die getroffenen Festsetzungen mehrfach wiederholt. Die Begründung soll aber dazu dienen zu begründen/verstehen, warum diese Festsetzungen so getroffen wurden. Diese allgemeinen Anforderungen an eine Begründung dienen nicht nur dem Verständnis des Planinhaltes für Bürger und TÖB im Aufstellungsverfahren, sondern auch für die Entscheidung von Befreiungen nach § 31 BauGB in Bauantragsverfahren.

Im anschließenden Umweltbericht ist sich intensiv mit dem Klimaschutz/-anpassung auseinanderzusetzen. Derzeit gibt es zwar teilweise eine Bewertung, aber daraus abgeleitete Maßnahmen sind noch nicht dargestellt.

#### Kampfmittelbelastung:

Nach Überprüfung der Lage des o.g. Bereiches mit der 10. Ausgabe der aktualisierten Kampfmittelverdachtskarte des Zentraldienstes der Polizei von 6/2024 im Maßstab 1:100.000, wurden Kampfmittelbelastungen festgestellt. Der Antrag zur Überprüfung auf Kampfmittelbelastung, Auswirkungen und Einschränkungen auf das Vorhaben bezogen, ist über folgende Anschrift einzureichen.

Zentraldienst der Polizei Brandenburg  
Kampfmittelbeseitigungsdienst  
Am Baruther Tor 20  
15806 Zossen OT Wünsdorf

Telefon: 033702/2140  
Fax: 033702/214200  
E-Mail: [kampfmittelbeseitigungsdienst@polizei.brandenburg.de](mailto:kampfmittelbeseitigungsdienst@polizei.brandenburg.de)

Der in Kraft getretene BPL soll gemäß § 10a Abs. 2 BauGB mit all seinen Anlagen und der zusammenfassenden Erklärung ergänzend ins Internet eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.

Wir bitten nach in Kraft treten des BPL um Übergabe der Pläne als XPlanGML-Datei (Version 4.1 oder 5.x). Als Mindeststandard sollten die Geltungsbereiche als Umring erfasst werden und der Plan als georeferenziertes Rasterbild (ausgestanzt am Geltungsbereich) bereitgestellt werden. Eine weitergehende Erfassung der Geometrien und Planinhalte in der XPlanGML-Datei ist ebenso möglich.

#### untere Wasserbehörde

##### Bitte beachten:

- Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung
- Gemeinsames Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg am 23.11.2011, Nr. 46, S. 2035 Link: [https://bravors.brandenburg.de/sixcms/media.php/76/Amtsblatt%2046\\_11.pdf](https://bravors.brandenburg.de/sixcms/media.php/76/Amtsblatt%2046_11.pdf)
- In die Begründung des aufgestellten Bebauungsplans ist die Anzeigepflicht gegenüber der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf die Verwendung von Heizöl und Erdwärme zur Warmwasser- und Wärmeversorgung aufzunehmen.
- Bodenversiegelungen sind gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- Auskunft zu Grund- und Stauwasserverhältnissen kann über das Fachinformationssystem Boden des Landesamtes für Boden, Geologie und Rohstoffe Brandenburg eingeholt werden.  
Link: <https://geo.brandenburg.de/?page=Legendenableitungen>
- Zudem sind die Kontaktdaten zur Abfrage von Bemessungsgrundwasserständen für Baumaßnahmen/Baustandorte unter folgendem Link zu finden:  
<https://lfu.brandenburg.de/lfu/de/aufgaben/wasser/grundwasser/grundwasserstaende/datenanfrage-grundwasserstaende/>

- Der für das Gemarkungsgebiet zuständige Gewässerunterhaltungspflichtige (Gewässerverband „Kleine Elster-Pulsnitz“) ist als Träger wasserwirtschaftlicher Belange zu beteiligen. Die Ziele des aufgestellten Bebauungsplanes sind mit den Forderungen und Hinweisen des Gewässerverbandes in Übereinstimmung zu bringen.

Sollten Sie Rückfragen zur Stellungnahme haben, steht Ihnen Herr Schatte, Telefon: 03541/870-3423, E-Mail: thomas-schatte@osl-online.de zur Verfügung.

### untere Naturschutzbehörde

#### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung einer städtebaulichen Satzung sind gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2, Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB in Verbindung mit §§ 14 ff. BNatSchG (Eingriffsregelung) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Als Kompensationsmaßnahme für die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Überbauung von 24.803 m<sup>2</sup> bisher unversiegelter Bodenflächen werden folgende Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

- **Maßnahme 1 (M1) - Anlegen Laubgebüsch mit Blühwiese**  
An der südwestlichen Plangebietsgrenze sind auf einer Fläche von ca. 6.025 m<sup>2</sup> gebietsheimische Laubgehölze flächig in einer Dichte von 1 Gehölz/5 m<sup>2</sup> anzupflanzen. Dazwischen ist eine Blühwiese durch Einsaat standortspezifischer Saatgutmischung regionaler Herkunft und Pflege zu entwickeln und zu erhalten.
- **Maßnahme 2 (M2) - Entwicklung Blühwiese**  
An der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist auf einer Fläche von ca. 1.765 m<sup>2</sup> eine Blühwiese durch Einsaat standortspezifischer Saatgutmischung regionaler Herkunft und Pflege zu entwickeln und zu erhalten.
- **Maßnahme 3 (M3) - Entwicklung Waldsaum**  
Für den Waldmantel stehen 1.750 m<sup>2</sup> Flächen zur Pflanzung standortgerechter Waldgehölze zur Verfügung.
- **Maßnahme 4 (M4) - Anpflanzen Bäume und Sträucher im Sondergebiet**  
Pro 150 m<sup>2</sup> zusätzlicher Versiegelung sind 2 einheimische, standortgerechte Bäume und 10 Sträucher auf mindestens 100 m<sup>2</sup> zusammenhängender Fläche anzupflanzen. Die Pflanzung kann auch als Initialpflanzung zur Waldaufwertung vorgenommen werden.  
Umfang der Maßnahme: 220 Bäume und 1.100 Sträucher (11.000 m<sup>2</sup>)
- **Maßnahme 5 (M5) - Anpflanzen Bäume und Sträucher im eingeschränkten Gewerbegebiet**  
Pro 100 m<sup>2</sup> zusätzlicher Versiegelung sind 2 einheimische, standortgerechte Bäume und 10 Sträucher auf mindestens 100 m<sup>2</sup> zusammenhängender Fläche anzupflanzen. Die Pflanzung kann ausnahmsweise auch, in Absprache mit dem Grundstückseigentümer, als Initialpflanzung zur Waldaufwertung vorgenommen werden.  
Umfang der Maßnahme: 166 Bäume und 830 Sträucher (8.300 m<sup>2</sup>)

Da die Maßnahmen 6 (M6) - Anlegen Zaunheideböden-Ersatzlebensraum und 7 (M7) - Ausbringen von zwei Nistkästen nicht der Eingriffsbewältigung zugeordnet werden können, da diese Maßnahmen im Zusammenhang mit artenschutzrechtlichen Belangen umzusetzen sind, stehen der mit dem Bebauungsplan vorbereitete Überbauung von 24.803 m<sup>2</sup> unter zu Grunde legen der Ermittlung in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Tabelle 11 des Umweltberichtes, lediglich 14.400 m<sup>2</sup> Kompensation gegenüber.

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 10.400 m<sup>2</sup>. M4 und M5 sind auf der Planzeichnung nicht dargestellt.

Weiterhin sind Kompensationsmaßnahmen einzelnen Vorhaben oder Vorhabenträgern zuzuordnen, da sonst die Festsetzung einer Nebenbestimmung in einer zulassenden Entscheidung nicht möglich ist.

Im weiteren Verfahren ist darzustellen, wie die Belange von Natur und Landschaft hinsichtlich der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung Berücksichtigung finden und welche Festsetzungen unter dem Aspekt von Kompensationsmaßnahmen erfolgen.

#### Artenschutz:

Folgende Hinweise sollten in die Planzeichnung aufgenommen werden:

Gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden. Sofern eine Befreiung von diesem Verbot erforderlich ist, ist diese bei der Verwaltung der Stadt Lauchhammer zu beantragen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist sicherzustellen, dass Vögel, Reptilien und andere unter die Zugriffsverbote fallende Arten nicht beeinträchtigt werden. Sofern eine Befreiung von diesem Verbot erforderlich ist, ist diese beim Landkreis Oberspreewald-Lausitz, untere Naturschutzbehörde zu beantragen.

Zur Vermeidung arten- und biotopschutzrechtlicher Konflikte kann die Befreiung verbunden werden mit der Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung.

#### untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (uAWBB)

##### Altlastenauskunft:

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das nachfolgend aufgeführte Grundstück, für das im Atlas- und Bodenschutzkataster des Landes Brandenburg folgende Fachinformationen erfasst sind:

ortsübliche Bezeichnung: Tankstelle Lauchhammer-West, Finsterwalder Straße 55  
 Registriernummer: 0143663322  
 Art der AA, des AS u. SSBV\*: Sanierter Altstandort  
 Gemarkung: Lauchhammer  
 Flur: 24  
 Flurstück: 59/3  
 Ostwert: 411929  
 Nordwert: 5704687  
 Lagebezugssystem ETRS89/UTM Zone 33N

Es könnten trotz Sanierung nach Art der Nutzung des Grundstückes Monoaromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) Mineralölkohlenwasserstoffe im Boden vorhanden sein.

ortsübliche Bezeichnung: Betriebsgelände Kokerei Lauchhammer  
 Registriernummer: 0143663303  
 Art der AA, des AS u. SSBV\*: Festgestellte Altlast-Altstandort  
 Gemarkung: Lauchhammer  
 Flur: 24  
 Flurstück: 147, 148, 149, 152, 144, 145, 146  
 Ostwert: 411515  
 Nordwert: 5704810  
 Lagebezugssystem ETRS89/UTM Zone 33N

\*AA - Altablagerung AS - Altstandort, SSBV - stofflich schädliche Bodenveränderung

Das Betriebsgrundstück der Kokerei Lauchhammer befindet sich der Zeit innerhalb der Grenzen des Abschlussbetriebsplans der LMBV. Es ist nach Art der Nutzung der Grundstücke mit anorganischen Substanzen, leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW), schwerflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe, Monoaromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoff (PAK) im Boden und Grundwasser zurechnen.

Die in der uAWBB vorhandenen Untersuchungsberichte zur Altlastenerkundung können gern vor Ort eingesehen werden.

Die folgenden abfall- und bodenschutzrechtlichen Hinweise sind im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen zu beachten:

- Erzeuger oder Besitzer von Abfällen sind gemäß § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz verpflichtet anfallende Abfälle, welche keiner ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden können, gemäß der Abfallhierarchie zu beseitigen, soweit in § 17 KrWG nichts anderes bestimmt ist.
- Gemäß § 9 KrWG, soweit dies zur Erfüllung der Anforderungen nach § 7ff. KrWG erforderlich ist, sind Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln.
- Gemäß § 54 KrWG dürfen gefährliche Abfälle gewerbsmäßig nur mit Genehmigung (Beförderungserlaubnis) eingesammelt und befördert werden. In diesem Zusammenhang wird der Vollständigkeit auf den § 8 Absatz 1 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) hingewiesen.
- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Böden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.
- Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB).
- Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen in der gesamten verdichteten Tiefe zu lockern.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Es wird eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen.

Bergbau:

Wie in der Begründung ausgeführt, befinden sich Teile des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Abschlussbetriebsplanes Kokerei Lauchhammer (siehe Abb.). Auf dem Gelände der ehemaligen Kokerei fanden im Rahmen der Sanierung umfangreiche Bodenaustauscharbeiten statt. Gegenwärtig laufen noch langfristige Maßnahmen zur Grundwassersanierung.

Daher sind die

Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV)  
Zentrale und Betrieb Lausitz  
Knappenstraße 1  
01968 Senftenberg sowie das

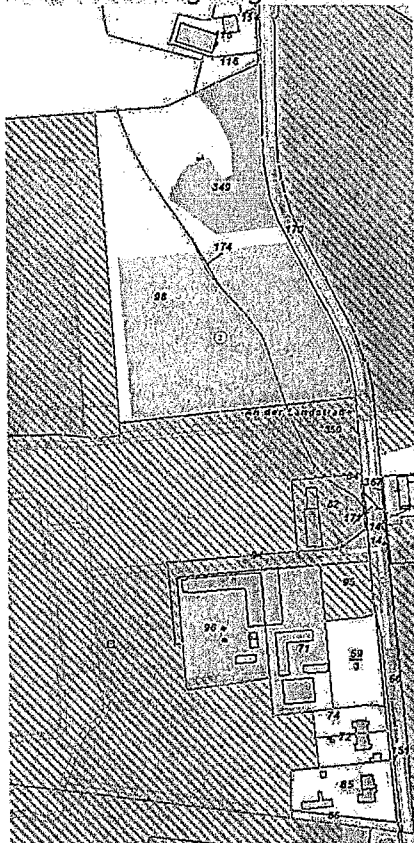
Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg  
PF 10 09 33  
03009 Cottbus

bei allen Planungen zu beteiligen.

Die sich möglicherweise innerhalb des Plangebietes befindenden technische Anlagen der LMBV, wie Pegel, Brunnen, Leitungen u. a., sind frei zugänglich zu halten und dürfen nicht beeinträchtigt werden. Dies sollte auf der Planzeichnung und unter Hinweise kenntlich gemacht werden.

Auch ist darauf hinzuweisen, dass vom jeweiligen Bauherrn, bezogen auf den konkreten Fall, im bauordnungsrechtlichen Verfahren desgleichen Stellungnahmen sowohl von einem Sachverständigen wie auch von der LMBV und dem LBGR einzuholen sind bzw. die LMBV grundsätzlich in die technische Planung einzubeziehen ist. Unterlagen und Nachweise der Baugrunduntersuchungen sowie die geplante Tragwerkskonstruktion sind dabei der LMBV mbH gem. § 110 bis 113 BBergG zur Einsicht einzureichen.

Abb.: Darstellung bergbaulicher Belange



Quelle: © Landkreis OSL/Geobasisdaten © GeoBasis DE/LGB



Geltungsbereich Abschlussbetriebsplan

Mit freundlichem Gruß

im Auftrag

Amtsleiter

Anlage: - Fundstellen zitiierter Rechtsvorschriften

Verteiler: - Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke  
- Stadt Lauchhammer  
- GL 5  
- z. d. A.