

**Bebauungsplan BP 3/2022
„Biotürme Lauchhammer“
der Stadt Lauchhammer**



**Stadt Lauchhammer
Landkreis Oberspreewald-Lausitz
Region Lausitz-Spreewald
Land Brandenburg**

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Entwurf 23.06.2025

Inhaltsverzeichnis

<u>1</u>	<u>ALLGEMEINE ANGABEN ZUR PLANUNG</u>	<u>5</u>
1.1	STADT LAUCHHAMMER	5
1.2	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	5
1.3	VERFAHRENSÜBERSICHT	6
<u>2</u>	<u>PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION</u>	<u>7</u>
2.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN	7
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP).....	8
<u>3</u>	<u>SCHUTZGEBIETE/ BERGBAU UND SONSTIGE ABBAUGEBIETE/ RESTRIKTIONEN</u>	<u>8</u>
3.1	NATURSCHUTZRECHTLICHE SCHUTZGEBIETE.....	8
3.2	WASSERSCHUTZRECHTLICHE SCHUTZGEBIETE	8
3.3	BERGBAU UND SONSTIGE ABBAUGEBIETE.....	8
3.4	BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN	11
<u>4</u>	<u>DENKMALSCHUTZ.....</u>	<u>12</u>
4.1	BAUDENKMALE	12
4.2	BODENDENKMALE.....	13
<u>5</u>	<u>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES</u>	<u>13</u>
5.1	GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE UND ABGRENZUNG.....	13
5.2	LAGE UND BEDEUTUNG	13
<u>6</u>	<u>RAUM- UND NUTZUNGSKONZEPT.....</u>	<u>14</u>
6.1	BESTAND UND PLANUNG	14
6.2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	15
<u>7</u>	<u>PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....</u>	<u>17</u>
7.1	ART UND MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)	17
7.1.1	SONSTIGES SONDERGEBIET "MUSEUM-, AUSSTELLUNGS- UND VERANSTALTUNGSFLÄCHE" (SOKULTUR)	17
7.1.2	EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGBIET (GEE) (§ 8 I. V. M. § 1 ABS. 4 BAUNVO)	18
7.2	ÖBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB).....	18
7.3	VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)	18
	18	
7.3.1	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE „FINSTERWALDER STRAÖE“	18
7.3.2	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN MIT ZWECKBESTIMMUNG „ZUFAHRT BIOTÖRME / KOKEREI“	18
7.3.3	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG "PARKPLATZ"	18
7.4	GRÖNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)	18

7.5	FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BAUGB)	18
7.6	NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB)	18
7.7	ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN (STÄDTEBAULICHER VERTRAG)	19
7.8	FLÄCHEN MIT BINDUNGEN VON BEPFLANZUNGEN UND FÜR DEN ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND SONSTIGER GEWÄSSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BAUGB)	19
7.9	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 87 BBGBO I. V. M. § 9 Abs. 4 BAUGB)	19
7.9.1	DÄCHER	19
7.10	KENNZEICHNUNG (§ 9 Abs. 5 BAUGB)	20
7.10.1	ALTLASTEN	20
7.10.2	BERGAUFSICHT	20
7.10.3	GEOTECHNISCHER SPERRBEREICH DER LMBV.....	20
7.10.4	GRUNDWASSERMESSSTELLEN (GWM) DER LMBV	20
7.10.5	MESSPUNKTE DER LMBV	20
7.10.6	DRAINAGELEITUNGEN UND PUMPWERKE DER LMBV	20
7.10.7	PUMPSTATION UND ELEKTROKABEL DER LMBV.....	20
7.11	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BAUGB)	20
7.11.1	DENKMALSCHUTZ.....	20
7.12	HINWEISE ZUM VOLLZUG	20
7.12.1	VERMEIDUNGS- UND VERMINDERUNGSMAßNAHMEN.....	20
7.12.2	PFLEGEMAßNAHMEN FÜR BLÜHWIESE	21
7.12.3	PFLEGEMAßNAHMEN FÜR ZAUNEIDECHSEN-ERSATZLEBENSRAUM.....	21
7.12.4	PFLANZLISTE	22
7.12.5	ARTENSCHUTZ.....	22
7.12.6	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE	23
7.12.7	KAMPFMITTEL.....	23
7.12.8	BELANGE DES VERMESSUNGSWESENS	23
7.12.9	BODENSCHUTZ.....	23
7.12.10	GEHÖLZSCHUTZSATZUNG	23
7.12.11	ANZEIGEPFLICHT GEGENÜBER DER UNTEREN WASSERBEHÖRDE	23
7.12.12	LEITUNGSRECHTE.....	23
8	<u>MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG</u>	24
8.1	ERSCHLIEßUNG	24
8.1.1	STRAßENVERKEHR.....	24
8.1.2	ENERGIEVERSORGUNG.....	24
8.1.3	TRINKWASSERVERSORGUNG / ABWASSERENTSORGUNG.....	24
8.1.4	FERNSPRECHVERSORGUNG.....	25
8.1.5	ERDGASVERSORGUNG	25
8.1.6	FERNWÄRMEVERSORGUNG	25
8.1.7	LÖSCHWASSER	25
8.1.8	ABFALLBESEITIGUNG	26
8.1.9	NIEDERSCHLAGSWASSER.....	26
9	<u>HINWEISE DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</u>	26
9.1	KAMPFMITTEL (KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST REG./RPL-NR. 202426910000)	26
10	<u>FLÄCHENBILANZ</u>	26

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

- Anlage 1: Bestandsplan Elektroenergie
- Anlage 2: Bestandsplan Trinkwasser / Abwasser
- Anlage 3: Schutzanweisung Telekom
- Anlage 4: Bestandsplan Erdgasversorgung und Schutzanweisung
- Anlage 5: Flächen unter Bergaufsicht
- Anlage 6: Abschlussbetriebsplan der LMBV
- Anlage 7: Bestandsplan Medien der LMBV
- Anlage 8: Grundwassermessstellen und Messpunkte der LMBV
- Anlage 9: Flächen der LMBV

Begründung

1 Allgemeine Angaben zur Planung

1.1 Stadt Lauchhammer

Die Stadt Lauchhammer liegt im Süden des Landes Brandenburg, im Landkreis Oberspreewald-Lausitz (OSL), in der Region Lausitz-Spreewald.

Zur Stadt gehören die Stadt Lauchhammer und die Ortsteile Grünwalde, Kleinleipisch und Kostebrau sowie die Wohnplätze Bärhaus, Koyne, Mittelhammer, Unterhammer, Waldesruh und Welkemühle. Das Stadtgebiet grenzt vom Norden im Uhrzeigersinn an die Stadt Finsterwalde, das Amt Kleine Elster, die Gemeinde Schipkau, die Stadt Schwarzheide, das Amt Ruhland, das Amt Ortrand und an das Amt Plessa.

Straßenverkehrlich erschlossen ist das Stadtgebiet über die Bundesstraße B169 zwischen Elsterwerda und Senftenberg mit Anschluss an die Autobahn A13, die Landesstraße L63 zwischen Staupitz und Ortrand und die Kreisstraßen K 6608 und 6609.

Die Stadt verfügt über einen Bahnhof mit Knotenpunkt des Streckennetzes der Deutschen Bahn AG.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Kunstguss-Stadt Lauchhammer feiert im Jahr 2025 dreihundert Jahre Industriekultur. Zur touristischen Entwicklung und Vermarktung der Standorte Kunstgussmuseum und Biotürme wurde eine Konzeptstudie erstellt.

Diese Studie kommt zum Ergebnis beide Standorte als miteinander korrespondierende Orte zu entwickeln. Am Standort Kunstgussmuseum Lauchhammer-Ost wird das Thema Erz- und Metallverarbeitung und am Standort Biotürme in Lauchhammer-West wird das Thema Kohle und Kohleveredlung thematisiert.

Ziel der Planung ist, die planerischen Voraussetzungen für die Erschließung eines sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Museums-, Ausstellungs- und Veranstaltungsfläche“ im Bereich des industriehistorischen Denkmals „Biotürme“ herbeizuführen.

Für den Anschluss des geplanten Sondergebietes an die Innenstadtsiedlung werden die bereits gewerblich genutzten Grundstücke, u.a. das städtische Bauhofsgelände, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Das Plangebiet liegt im städteplanerischen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 8 BauGB im Regelverfahren erforderlich. Damit wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Prüfung wird im planerischen Abwägungsprozess berücksichtigt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lauchhammer hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 21.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans BP 3/2022 „Biotürme Lauchhammer“ und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4 BauGB beschlossen.

Das Aufstellungsverfahren wird nach folgenden Rechtsgrundlagen durchgeführt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

1.3 Verfahrensübersicht

Planart	Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung	BP 3/2022 „Biotürme Lauchhammer“
Stadt	Lauchhammer
Landkreis	Oberspreewald-Lausitz
Region	Lausitz-Spreewald
Land	Brandenburg
Planungsträger	Stadt Lauchhammer Liebenwerdaer Straße 01979 Lauchhammer
Planungsbüro	Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensführung

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes	vom 21.09.2022
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Lauchhammer	vom 24.10.2022
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Lauchhammer	vom 30.05.2024
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben	vom 16.07.2024
Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung mit Schreiben	vom 06.08.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom 16.07.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	vom 17.07.24 – 19.08.24
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Lauchhammer	vom 07.07.2025
Mitteilung/Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 23.07.2025
Öffentliche Auslegung des Entwurfes	vom 23.07.25 – 25.08.25
Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung	vom
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht bilden:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Lausitz-Spreewald – Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ (TRP II) vom 17.11.1997 (Amtlicher Anzeiger Nr. 33)
- Sanierungsplan Lauchhammer Teil II

Auf die Planung bezogene Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Für die vorliegende Planungsabsicht relevante Ziele der Raumordnung sind:

- Ziel 3.6 Abs. 1: Lauchhammer ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum (in Funktionsteilung mit Schwarzeide)
- Ziel 5.2 Abs. 1: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Z 6.2 Abs. 1: Freiraumverbund:
Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.
- Z 4.4.16 i. V. m. Z 4.4.17 TRP II: Vorrangflächen zur Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe und deren räumliche Festlegung

Das Plangebiet schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet Lauchhammer-West (Mückenberg) an und befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes des LEP HR und von Vorrangflächen des TRP II.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Auf die Planung bezogene Grundsätze sind:

- G 5.1: Innenentwicklung und Funktionsmischung. Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
⇒ Der Bebauungsplan befindet sich auf verkehrlich erschlossenen, unbebauten Flächen im unmittelbaren Siedlungsanschluss.
- G 5.10: Nachnutzung von Konversionsflächen
Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.
⇒ Der Bebauungsplan befindet sich auf zivilen Konversionsflächen mit Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet.
- G 6.1: Freiraumentwicklung. (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraum-schutzes besonderes Gewicht beizumessen. (2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen.
⇒ Die Bebauung sieht keine Neuzerschneidungen, Infrastrukturmaßnahmen oder sonstige Fragmentierung von zusammenhängenden naturschutzrelevanten Flächen oder Freiraum vor.
- G 8.1: Klimaschutz, Erneuerbare Energien:
Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen: (1) eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden und (2) eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

⇒ Für die vorliegende Planung sind nur im geringen Maße neue Infrastrukturmaßnahmen erforderlich.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Stadt Lauchhammer verfügt seit dem 22.09.1998 über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit einem Landschaftsplan. Die Planung ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gesamthaft fortgeschrieben. Die Ausweisungen des Bebauungsplans werden Inhalt des Flächennutzungsplans.

3 Schutzgebiete/ Bergbau und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen

3.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Quelle: BfN (Bund für Naturschutz, Geodienste)

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete entsprechend Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. Brandenburgischem Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG).

3.2 Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete

Quelle: Landkreis Oberspreewald-Lausitz, untere Wasserbehörde

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet und nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

3.3 Bergbau und sonstige Abbaugelände

Quelle: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR)

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt.

Hinweise Bereich Bebauungsplan:

Sanierungsbergbau

Der Bereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Abschlussbetriebsplanes „Kokerei Lauchhammer“ der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV), für den noch Bergaufsicht besteht (s. Anlage 5).

Das beantragte Bauvorhaben stellt selbst keine bergbauliche Tätigkeit dar. Es ist aber durch das LBGR zu prüfen, ob durch das Bauvorhaben bergbauliche Tätigkeiten beeinträchtigt werden oder Gefahren aus bergbaulichen Tätigkeiten für Dritte bestehen. Das geschieht in der Regel auf der Grundlage einer Abschlussdokumentation zum Abschlussbetriebsplan. Eine derartige Abschlussdokumentation liegt dem LBGR für den Vorhabenbereich nicht vor.

Bis zur Vorlage einer Abschlussdokumentation mit Nachweisen muss das LBGR davon ausgehen, dass im Vorhabenbereich die Gefahren aus früheren bergbaulichen Arbeiten noch nicht beseitigt wurden bzw. das Vorhaben die ggf. noch durchzuführenden Wiedernutzbarmachungsarbeiten negativ beeinflussen kann.

Die LMBV hat zum Vorhaben aber eine Stellungnahme vom 17.09.2024 (Reg.-Nr.: EL- 437-2024) abgegeben. Diese Stellungnahme wurde durch das LBGR auf Plausibilität geprüft. Die Festlegungen und Hinweise aus der v. g. Stellungnahme der LMBV sind vollständig zu realisieren bzw. zu beachten. Im Sanierungsplan Lauchhammer II ist die Fläche als sanierte Industriebrache mit gewerblicher Folgenutzung angegeben. Der FNP der Stadt Lauchhammer bezeichnet die Fläche als gewerbliche Baufläche.

In der Begründung wird dargestellt, dass ein sonstiges Sondergebiet „Museums-, Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen“ geplant ist.

Bei der ehemaligen Kokerei Lauchhammer, zu der auch die Planfläche gehört, handelt es sich um eine festgestellte Altlast (Altstandort). Es gibt mehrere zugelassene Abschlussbetriebspläne, auf Grund dessen eine Boden- und Grundwassersanierung des Standortes erfolgt. Das Ende der Sanierung kann nicht benannt werden.

Die Einschätzung/Bewertung des Bodens im Rahmen der Altlastensanierung erfolgte für die Folgenutzung Gewerbe. Bei der geplanten Errichtung von Spielplätzen, Kletterpark und Camping ist von einem direkten Kontakt Mensch-Boden auszugehen.

Dafür wären angepasste Boden- und Grundwasseruntersuchungen im Plangebiet notwendig, die nicht der LMBV obliegen.

Werden Altlastengutachten erstellt, sind diese dem LBGR zur Verfügung zu stellen.

Eine daraus folgende evtl. Entsorgung von kontaminiertem Boden ist vom Investor zu tragen.

Bergrecht (Quelle: LMBV Reg.-Nr. EL-437-2024)

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich teilweise innerhalb der Grenzen von bergbehördlich zugelassenen Abschlussbetriebsplänen (ABP) der LMBV. Hierbei handelt es sich um den ABP "Kokerei Lauchhammer" (Az: 134-1.4-7-20 vom 19.12.1995) sowie den ABP „Werk- und Anschlussbahnen Brandenburg“ (Az: z 25- 1.4-1-1 vom 09.04.1999). Diese Bereiche stehen unter Bergaufsicht.

Die Grenzen des ABP wurden in die Planzeichnung nachrichtlich aufgenommen.

Für die Inanspruchnahme von unter Bergaufsicht stehenden Flächen sind folgende generelle Festlegungen zu beachten:

- ⇒ Maßnahmen, die auf ABP-Flächen realisiert werden sollen, bedürfen der Zustimmung des LBGR.
- ⇒ Alle Baumaßnahmen, die auf ABP-Flächen stattfinden, sind bei der LMBV, Abteilung Projektmanagement (VL3), Knappenstraße 1, 01968 Senftenberg mind. 14 Tage vorher schriftlich anzumelden. Zuständige Projektmanagerin ist Frau Wolf, Tel.: 03573-844376, Fax-Nr.: 03573-84-4635.
- ⇒ Es ist ein Schachtschein notwendig. Rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme ist bei der zuständigen Markscheiderei der LMBV ein Schachtschein (gebührenpflichtig) über die E-Mailadresse markscheiderei_sfb@lmbv.de einzuholen. In diesem können weitere Auflagen erteilt werden.
- ⇒ Die Einmessung der Gesamtmaßnahme ist nach erfolgter Realisierung digital (3D-CAD/GIS-Format, vorzugsweise im Lagesystem RD 83; Höhensystem DHHN 2016) an die Markscheiderei der LMBV zwecks Nachtragung des Bergmännischen Risswerkes über die E-Mailadresse markscheiderei_sfb@lmbv.de zu übergeben.

Sanierung

Gemäß Abschlussbetriebsplan ist als Bergbaufolgenutzung "eingeschränkte gewerbliche Nutzung" herzustellen.

Betreffend der Bodensanierung ist festzustellen, dass der Erfolg bzw. die Vollständigkeit der bisherigen Bodensanierung noch nicht bestätigt ist. Es bedarf noch umfangreicher Archivrecherchen und daraus resultierend ggf. noch Restleistungen zum Nachweis bzw. zur Erreichung des Sanierungszieles auf den Flächen innerhalb des B-Plangebietes.

Die Bodensanierung ist noch nicht abgeschlossen.

Die Maßnahmen zur Grundwassersanierung und Überwachung müssen langfristig weitergeführt werden. Ein Ende der Sanierung kann derzeit nicht benannt werden.

Im Zusammenhang mit den Sanierungsmaßnahmen für die Gesamtfläche der Kokerei wird darauf verwiesen, dass für laufende und zukünftige Planungs- und Sanierungsleistungen der Zugang für die LMBV und von ihr Beauftragte nicht eingeschränkt/behindert werden darf. Die Flächeninanspruchnahme für Sanierungsaufgaben hat Vorrang. Insbesondere die Hauptzufahrt zur Kokerei muss für Sanierungsaufgaben und eventuelle Massentransporte zugänglich bleiben. Dies ist bei Ihren Planungen für die Erschließung zu berücksichtigen.

Seitens der LMBV ist die „aufschiebende Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB“ zwingend zu beachten, welche die im sonstigen Sondergebiet „Museum-, Ausstellungs- und Veranstaltungsfläche“ zugelassenen Nutzungen solange als unzulässig erklärt, bis der Nachweis zur Gefährdungsfreiheit für den Wirkungspfad Boden - Mensch im Sinne des Immissionsschutzes erbracht ist und eine vorzeitige Entlassung aus der Bergaufsicht erfolgt ist. **Die aufschiebende Bedingung wird von Seiten der LMBV als Voraussetzung zur Zustimmung zum vorliegenden B-Plan gesehen.**

Ergänzend zum Themenfeld Sanierung möchten wir darauf aufmerksam gemacht, dass aufgrund des laufenden Sanierungsbetriebes der MPPE-Anlagen sowie der anstehenden Maßnahmen „Bodenaushub/Kapsel Tanklager“ Geruchsbelästigungen existieren bzw. zu erwarten sind, die eine touristische Nutzung nicht unerheblich beeinträchtigen.

Medien

- Wasser

Im südlichen Geltungsbereich verlaufen zwei sich in Betrieb befindliche Drainageleitungen (s. Anlage 7):

- Drainageleitung (PE, NW 100) inkl. Pumpenschacht
- Drainageleitung (PE, NW 250) inkl. Schachtbauwerke

Es sind folgende Festlegungen bezüglich der Drainageleitungen zwingend zu beachten:

- ⇒ Die Zugänglichkeit zu den Leitungen sowie zu den Schachtbauwerken muss zu jederzeit einschränkungsfrei gewährleistet sein.
- ⇒ Für mögliche Reparatur- und Instandsetzungsmaßnahmen ist eine Baufreiheit von jeweils 6 m links und rechts der Rohrleitungsachse zu gewährleisten. Für die Schachtbauwerke ist eine Arbeitsfläche von 10 x 10 m im Umkreis freizuhalten.

Medien

- Elektro

Weiterhin befinden sich im südlichen Geltungsbereich in Betrieb befindliche Pumpstationen für die Grundwasserabsenkung der LMBV an der Finsterwalder Straße. Zu diesen Pumpstationen verlaufen 0,4 kV Kabelzuleitungen der LMBV (s. Anlage 7)

- ⇒ Die elektrotechnischen Anlagen sind betriebsnotwendig und daher zu sichern und zu schützen.

Im nördlichen Geltungsbereich verläuft ein in Betrieb befindliches 20-kV-Kabel der MitnetzStrom zur Trafostation der LMBV für die E-Versorgung der aktiven MPPE- Anlage.

Die genaue Lage und Tiefe der Leitungen können in Form eines kostenpflichtigen Schachtscheines über die E-Mailadresse markscheideri_sfb@lmbv.de eingeholt werden. Bei Näherung und Bauarbeiten im Bereich der Leitungen, ist ein Schachtschein zwingend erforderlich.

Das Vorhandensein von weiteren sich außer Betrieb befindlichen Leitungen/Anlagen kann nicht ausgeschlossen werden.

Anlagen der Vermessung

Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. in unmittelbarer Nähe zu diesem befinden sich folgende markscheiderische Messpunkte der LMBV (s. Anlage 8):

Messpunkt	Hochwert (RD 83)	Rechtswert (RD 83)	Bemerkung
113628	5706621,048	5412003,486	Höhenfestpunkt
KOS 106	5704473,498	5412388,940	Lage- und Höhenfestpunkt

Die Messpunkte sind Bestandteil des Höhenfestpunktrisses der LMBV und unterliegt einem regelmäßigen Messrhythmus. Die Messpunkte sind daher besonders zu schützen. Bei Beschädigung oder Vernichtung ist die Markscheideri der LMBV über die E-Mailadresse markscheideri_sfb@lmbv.de zu benachrichtigen.

Hydrologie

Der angefragte Bereich liegt außerhalb einer aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung.

Der derzeitige Grundwasserstand im Haupthangendgrundwasserleiter beträgt zwischen +91,7 m NHN im südlichen und +94,5 m NHN im nördlichen Geltungsbereich (Hydroisohypsenplan 2023).

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen, bezogen auf • den Haupthangendgrundwasserleiter, im nördlichen Geltungsbereich flurnahe Grundwasserstände (Grundwasserflurabstände < 2 m) vor.

Meteorologisch bedingte Schwankungen, insbesondere Extremsituationen sowie die Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern, sind zu berücksichtigen.

Es ist mit saurem und erhöht sulfathaltigem Grundwasser zu rechnen.

Wasserwirtschaftliche Anlagen

Innerhalb des angefragten Geltungsbereiches befinden sind folgende Grundwassermessstellen (GWM) der LMBV (s. Anlage 8):

GWM	Hochwert (RD 83)	Rechtswert (RD 83)	Staus
003738(71l)	5706521	5411961	aktiv
003911(71l)	5706526	5411889	aktiv
041024(71l)	5706592	5411824	aktiv
040025(71l)	5706585	5411983	aktiv
040024(71l)	5706591	5411824	verwahrt

Die aktiven GWM sind nicht zu beschädigen, zu überbauen oder zu beseitigen. Die Kosten zur Wiederherstellung trägt der Verursacher.

Die Zugänglichkeit zu den Standorten der aktiven GWM für die LMBV bzw. beauftragter Dritter für Messungen, Probenahmen und Wartungsarbeiten muss einschränkungsfrei gewährleistet sein. Für einen späteren Rückbau (Zeitraum offen) ist eine Baufreiheit von mindestens 10 m im Umkreis für den Einsatz entsprechender Technik zu gewährleisten.

Die aktiven GWM wurden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der verwahrten Grundwassermessstelle ab einer Tiefe von 1,5 m unter Geländeoberkante das Ausbaurohr noch vorhanden sein kann.

Rekultivierung/Ersatzpflanzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches, entlang des Wirtschaftswegs, befinden sich Ersatzpflanzung (Anpflanzung Eschenhochstämme aus 2008) der LMBV. Diese sind zu erhalten. Eine Beseitigung ist der LMBV anzuzeigen und in Abstimmung mit der LMBV gleichwertig zu ersetzen.

Eigentum LMBV

Die LMBV ist teilweise Eigentümerin von Flurstücken innerhalb des angefragten Geltungsbereiches (LHS-24-152, LHS-24-95 und LHS-16-350).

3.4 Bodenschutz und Altlasten

Quelle: Landkreis Oberspreewald-Lausitz, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Altlastenauskunft:

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das nachfolgend aufgeführte Grundstück, für das im Altlasten- 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*: saniertes Altlastenstandort
 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*: festgestellter 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 Boden 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.

Für das geplante Sondergebiet „Kultur BF1“ und für die Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Parkplatz“ wurde ein Bodengutachten (IBB) erstellt (s. Anlage 4 des Umweltberichtes).

Laut Gutachten befinden sich im SOKulturBF1 und im geplanten Parkplatz nicht natürlich gewachsene Böden. Bei Auskofferungen sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

Prüfberichte sowie Probeentnahmeprotokolle sind der Behörde vorzulegen.

4 Denkmalschutz

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Cottbus

4.1 Baudenkmale

Im Plangebiet befindet sich das laut § 3 BbgDSchG in der Denkmalliste verzeichnete Denkmal „Biologische Nachreinigung, Turmtropfkörper und Belebtschlammbecken der ehemaligen Kokerei Lauchhammer“ (Biotürme) in der Finsterwalder Straße in Lauchhammer-West.

Gemäß § 2 Abs. 3 des genannten Gesetzes ist auch die nähere Umgebung des Denkmals geschützt soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist (Umgebungsschutz).

Es ist sicherzustellen, dass das Denkmal und seine Umgebung durch das Vorhaben in seiner Wirkung und Substanz nicht beeinträchtigt werden.

Bei der weiteren Planung ist darauf zu achten, dass keine Konkurrenz bzw. Beeinträchtigung zu den benachbarten Denkmälern entsteht (z. B. Standorte von Gebäude und Anlagen, Höhen, Farbigkeit, blendfrei),

Die besondere Raumwirkung des Denkmals wird durch die umgebenden Frei-flächen unterstützt. Die Freiflächen östlich der Biotürme markieren die Fläche der ehemaligen Kokerei und tragen somit gerade als „Leerstelle“ zur Sichtbarmachung und zur Wahrnehmung des Denkmals bei. Es wäre aus

denkmalfachlicher Sicht wünschenswert diese Freiflächen als solche (z.B. Grünfläche) in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

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.

4.2 Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten.

5 Beschreibung des Plangebietes

5.1 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Lauchhammer, Flur 16 mit den Flurstücken 174, 349, 350 und 84 und der Flur 24 mit den Flurstücken 59/3, 71, 82, 94, 95, 96, 98 und teilweise 152. Der Geltungsbereich beträgt ca. 8,1 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: vom Flurstück 116 (Autohaus)
- im Osten: von der Finsterwalder Straße / L63
- im Süden: vom LMBV Flurstück 152, Wohnhaus (Flst. 74)
- im Westen: vom LMBV Flurstück 152 und 149

5.2 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet liegt am Stadtrand von Lauchhammer-West (früherer Mückenberg) im ehemaligen Industriegebiet „VEB Großkokerei Lauchhammer“ im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Die industrielle Vornutzung begann als Chemowerk Mückenberg 1937. Die Großkokerei wurde ab dem Jahr 1951 entwickelt. Im Jahr 1991 erfolgte die Stilllegung des Werkes und der Rückbau der Industrieanlagen.

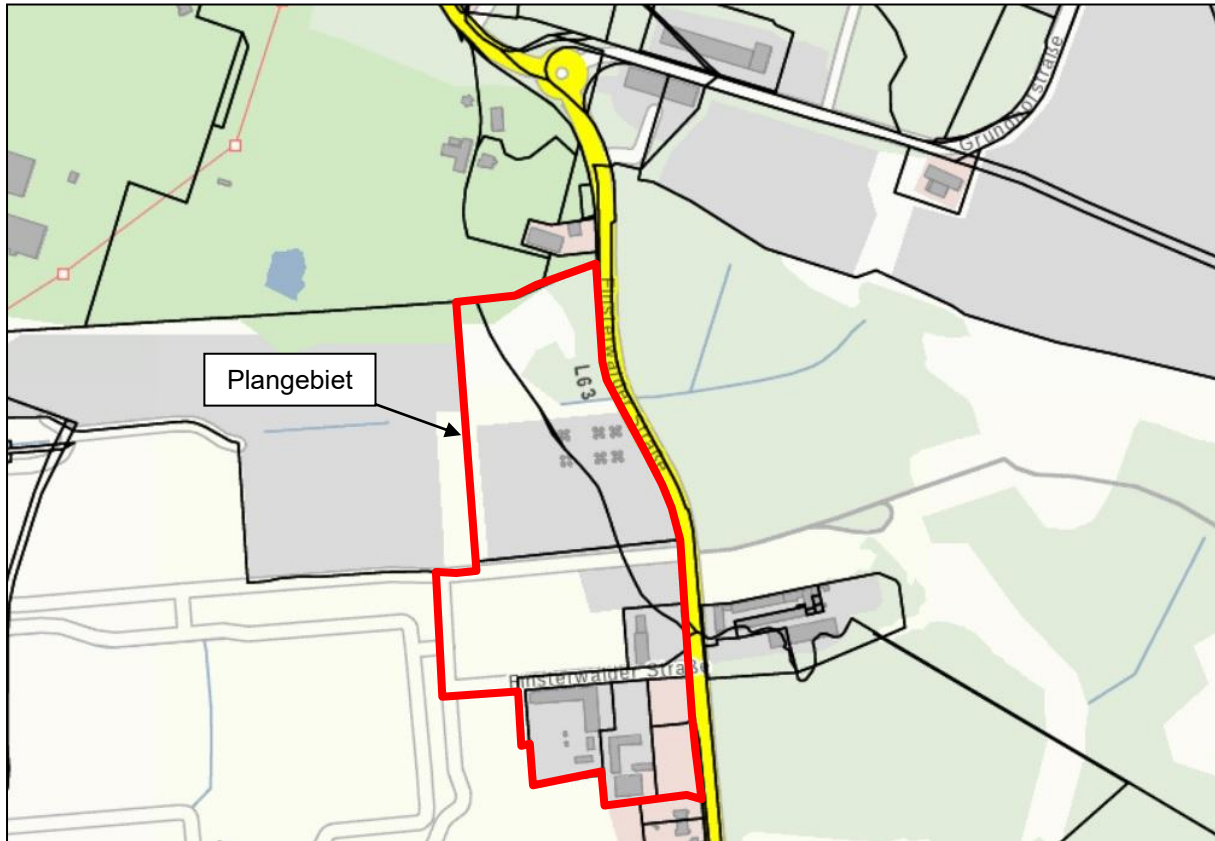
Kontaminierte Böden und Bauwerksteile wurden im Zuge der bergbaulichen Sanierung sachgerecht entsorgt. Die Boden- und Grundwassersanierung ist noch nicht abgeschlossen.

Nach Aussage der LMBV (Schreiben vom 17.09.2024) ist im Abschlussbetriebsplan eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die geplante touristische Nutzung erfordert eine vorzeitige Entlassung aus der Bergaufsicht. Die Sanierung für die gesamte Fläche Kokerei ist noch nicht abgeschlossen.

Die Grundwassersanierung und Monitoring sind noch langfristig weiterzuführen. Die Straße Zufahrt zur Kokerei muss für die Sanierungsarbeiten zugänglich bleiben. Das Plangebiet stellt als Altlastenstandort einen Risikobaugrund dar.

Für die geplante Nutzung ist ein Baugrund- und Altlastengutachten und der Nachweis der Gefährdungsfreiheit für den Wirkungspfad Boden – Mensch erforderlich. Das Plangebiet ist bebaut (s. Abbildung 1).

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>; ohne Maßstab

6 Raum- und Nutzungskonzept

6.1 Bestand und Planung

Am Standort des Plangebietes befinden sich bebaute Flächen des städtischen Bauhofes (Flst. 96) und Flächen der Finsterwalder Straße (Flst. 94).

Die Flurstücke 98, 174 und 349 (Standort der Biotürme mit Wald) gehören der Biotürme Lauchhammer GmbH und die Flurstücke 95, 350 und 152 sind im Besitz der LMBV.

Innerhalb der LMBV-Flächen befindet sich auf dem Flurstück 152 eine asphaltierte Straße mit Anbindung an die L63. Auf den Flurstücken 152 und 350 ist eine Ausstellungsfläche für Tagebaumaschinen eingerichtet. Das Flurstück 95 ist unbebaut. Die Flächen der Flurstücke 152, 350 und 82 liegen innerhalb des ABP „Kokerei Lauchhammer“ und „Werks- und Anschlussbahn Brandenburg“.

Das Flurstück 59/3 befindet sich im Eigentum Dritter und ist unbebaut. Das Flurstück 82 befindet sich im Eigentum Dritter und ist Produktions- und Werkstattgebäude bebaut.

Geplant ist, am Standort des Industriedenkmal i. V. m. dem touristischen Erschließungskonzept des „Bildungs- und Erlebnisentrums für Kunstguss und Industriekultur – Transformation 1535“ eine Kultur- und Bildungsstätte zum Thema Kohle zu entwickeln.

Die Flächen (Flst. 350, 82 und 152) stehen noch unter Bergaufsicht.

Für das Inkrafttreten des Bebauungsplans vor Abschluss der bergbaulichen Nutzungen müssen nachvollziehbare Gründe vorliegen. Diese Gründe liegen vor: Am Standort besteht ein bauplanerisches Regelerfordernis für den Teilbereich Biotürme sowie die Planungssicherheit für die Stadt für eine kulturelle und touristische Nutzung entsprechend Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans.

6.2 Städtebauliches Konzept

Als Geltungsbereich des Bebauungsplans BP 3/2022 werden ca. 8,1 ha Flächen festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende allgemeinen Planungsziele angestrebt:

1. Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Kultur“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.
2. Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO.
3. Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen (Finsterwalder Straße / Flst. 94), (Zufahrt Biotürme / Kokerei – Flst. 152)
4. Ausweisung Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Parkplatz“ (Flst. 350 und 152 (teilweise))
5. Ausweisung öffentlicher Grünflächen (Flst. 349 (teilweise), 98 (teilweise), 152 (teilweise))
6. Ausweisung Wald (Flst. 349 (teilweise))

Auf einer Fläche von ca. 2,0 ha wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) als **sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung** „Museum-, Ausstellungs- und Veranstaltungsfläche“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Das sonstige Sondergebiet wird in Baufläche 1 (Flurstücke der Biotürme Lauchhammer GmbH) und Baufläche 2 (Flurstücke der LMBV) unterteilt.

In der Baufläche 1 sollen Anlagen und Einrichtungen für kulturelle Zwecke, wie z.B. Museum, Bibliothek, Konzerte, Kongresse und Versorgungseinrichtung für den örtlichen Bedarf i. V. m. einem Multifunktionsgebäude, zulässig sein. Dieses Gebäude soll auch der Verwaltung und für Sanitäranlagen des Sondergebietes zur Verfügung stehen.

In der Baufläche 2 sind Anlagen und Einrichtungen für Freilichtveranstaltungen und Ausstellungen vorgesehen. Gebäude sind nicht geplant.

Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen, u.a. PV-Anlage zur Eigenversorgung und Werbepylons für die Eigenwerbung, sollen zulässig sein. Eine räumliche Verortung und Festsetzung der Größe erfolgen nicht.

Da sich die geplanten Nutzungen zu den zulässigen Nutzungen der in §§ 2 – 10 BauNVO geregelten Baugebietstypen nicht eindeutig zuordnen lassen und der beabsichtigte Festsetzungsgehalt auch nicht mittels der in § 1 Abs. 4 – 10 BauNVO vorgesehenen Gliederungs- und Spezifizierungsmöglichkeiten erreicht werden kann, bedarf es im Bebauungsplan einer Darstellung und Festsetzung der Zweckbestimmung und Art der Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung im SOKulturBF1 ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 gemäß § 16 BauNVO und der Zahl der Vollgeschosse II vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung im SOKulturBF2 ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 gemäß § 16 BauNVO vorgesehen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie die Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Für die Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche soll die Sonderbaufläche des jeweiligen Buchgrundstückes maßgebend sein.

Mit der Zahl der Vollgeschosse im SOKulturBF1 wird Einfluss auf das maßgebliche Ortsbild der Biotürme genommen.

Auf einer Fläche von ca. 1,85 ha wird die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) als **eingeschränktes Gewerbegebiet** gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird aufgrund unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse in Baufläche 1 (Flurstück 82), Baufläche 2 (Flurstück 59/3), Baufläche 3 (Flurstück 95) und Baufläche 4 (Flurstücke 71, 96) unterteilt. Dadurch können erforderliche Kompensationsmaßnahmen zugeordnet werden. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sollen alle Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO entsprechend mischgebietstypischem Störgrad, zulässig sein. Ausnahmen sollen im Einzelfall zulässig sein. Nicht zulässig sollen PV-Freiflächenanlagen, ausgenommen Nebenanlagen zur Eigenversorgung, oder WKA sein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 gemäß § 16 BauNVO und mit der Höhe der baulichen Anlagen von 105,0 m ü. NHN festgesetzt.

Für die Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche ist die gewerbliche Baufläche des jeweiligen Buchgrundstückes maßgebend. Mit der Höhe der baulichen Anlagen wird Einfluss auf das maßgebliche Orts- und Landschaftsbild genommen. Die Höhe orientiert sich an den vorhandenen örtlichen Gebäudehöhen.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Mit den überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Baugrundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Hauptanlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt. Dabei wird das für die Bebauung vorgegebene Baufenster großzügig dimensioniert, damit es unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgelegten Nutzungsmaßes zulässt. Beachtet werden die erforderlichen Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken, zu geltenden Beschränkungen durch Ver- und Entsorgungsanlagen und Bepflanzungen. Die Baugrenze wird bemaßt.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*Öffentliche Verkehrsflächen*

Festgesetzt wird die vorhandene Finsterwalder Straße entsprechend ihrer Katastergrenzen und die vorhandene Zufahrt zur Kokerei / Biotürme von 15,0 m bzw. 3,5 m Breite mit Straßenbegrenzungslinie.

Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Parkplatz“

Festgesetzt wird eine Fläche von ca. 0,38 ha für Bus-, Pkw- und Caravanstellplätze.

Aufschiebende Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Innerhalb des SOKulturBF2 sowie der Verkehrsfläche „Parkplatz“ ist die vorgesehene touristische Nutzung solange unzulässig, bis der Nachweis zur Gefährdungsfreiheit für den Wirkpfad Boden-Mensch i.S. des Immissionsschutzes erbracht und eine vorzeitige Entlassung aus der Bergaufsicht erfolgt ist.

Mit der Festsetzung der aufschiebenden Bedingungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird erreicht, dass vor Realisierung der zulässigen Anlagen und Einrichtungen für diese Nutzung eventuell erforderliche Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festgesetzt werden öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ entsprechend Bestand sowie für Ausgleichsmaßnahmen.

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Festgesetzt werden Waldflächen entsprechend Bestand.

Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nach den im Umweltbericht ermittelten Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden die erforderlichen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes in den öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen zur Erhaltung werden mit Planzeichen festgesetzt.

Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Im Bebauungsplan sollen u.a. gekennzeichnet werden:

- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Mit Planzeichen der PlanZV gekennzeichnet werden Flächen, die:

- a) im Altlastenkataster des Landkreises OSL als Altlastenfläche registriert sind
- b) gemäß Abschlussbetriebspläne der LMBV unter Bergaufsicht stehen
- c) geotechnische Sperrbereiche der LMBV
- d) Grundwassermessstellen (GWM) der LMBV
- e) Messpunkte der LMBV
- f) Drainageleitungen inkl. Pumpwerk PE100 und 250 der LMBV

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sind im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Nachrichtlich aufgenommen wird das in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Denkmal „Biologische Nachreinigung, Turmtropfkörper und Begleitschlammbecken der ehemaligen Kokerei Lauchhammer“ in der Finsterwalder Straße in Lauchhammer-West.

Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Zur Erhaltung des Ortsbildes im Bereich der Biotürme werden im SOKulturBF1 nur Flachdächer zugelassen.

Hinweise zum Vollzug

Hingewiesen wird auf Vermeidungsmaßnahmen zum Biotop- und Artenschutz, Pflegemaßnahmen, Denkmalschutz, Grenzmarkenschutz, Bodenschutz, Leitungsrechte, Pflanzliste, Gehölzschutzsatzung der Stadt Lauchhammer, Kampfmittel und Anzeigepflicht gegenüber der unteren Wasserbehörde.

7 Planungsinhalte und Festsetzungen

Die Umsetzung des Vorhabenkonzeptes erfolgt durch planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO in der Planzeichnung und durch den Textteil.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

7.1.1 Sonstiges Sondergebiet “Museum-, Ausstellungs- und Veranstaltungsfläche” (SOKultur)

Festgesetzt ist ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung “Museum-, Ausstellungs- und Veranstaltungsfläche” nach § 11 Abs. 2 BauNVO, aufgeteilt in BF1 und BF2.

In der Baufläche 1 (BF1) sind zulässig:

- Multifunktionsgebäude für Verwaltung, Sanitär, Bibliothek, Museum, Kongresse, Theater / Konzerte u.a.
- Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, wie Läden mit einer Verkaufsfläche von höchstens 100 m² für Sortimente Lebensmittel, Getränke, Genussmittel und Werbe- und Geschenkartikel sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Sport und Spiel
- Freilichtveranstaltungen und Freilichtausstellungen
- Stellplätze i. S. § 12 und Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO entsprechend Nutzungszweck

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Baufläche 1 mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und der Zahl der Vollgeschosse II festgesetzt.

In der Baufläche 2 (BF2) zu zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für kulturelle Zwecke, z. B. Freilichtveranstaltungen, Ausstellungen
- Stellplätze i. S. § 12 und Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO entsprechend Nutzungszweck

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Baufläche 2 mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 festgesetzt.

Aufschiebende Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Die in der Baufläche 2 zugelassenen Nutzungen sind solange unzulässig, bis der Nachweis zur Gefährdungsfreiheit für den Wirkungspfad Boden – Mensch im Sinne des Immissions schutzes erbracht und eine vorzeitige Entlassung aus der Bergaufsicht erfolgt ist.

7.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Im GEe sind Betriebsarten nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO entsprechend mischgebietstypischem Störgrad zulässig.

Ausnahmsweise können Betriebsarten mit höherem Störgrad zugelassen werden, wenn der Einzelfallnachweis erbracht wird, dass durch entsprechende Vorkehrungen, Betriebseinschränkungen usw., durch die Betriebsanlage keine schädlichen Umweltauswirkungen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Gebiete auftreten.

Nicht zulässig sind:

- Photovoltaik-Freiflächenanlagen, ausgenommen Nebenanlagen zur Eigenversorgung

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und der Höhe der baulichen Anlagen (FH) von 105,0 m ü. NHN festgesetzt.

7.2 überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Festsetzung einer Baugrenze bestimmt (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Zur Verortung des Baufeldes wurden das Baufelder in Bezug auf die Grundstücksgrenzen bemaßt. Die Bemaßung ist grafisch ermittelt und dient nur zur Übersicht.

7.3 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.3.1 Öffentliche Verkehrsfläche „Finsterwalder Straße“

Festgesetzt ist ein öffentlicher Verkehrsraum mit Straßenbegrenzungslinie entsprechend seiner Katastergrenzen. Die Aufteilung des Verkehrsraumes ist nicht Inhalt der Festsetzung.

7.3.2 Öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Zufahrt Biotürme / Kokerei“

Festgesetzt ist ein öffentlicher Verkehrsraum mit Zweckbestimmung „Zufahrt Biotürme / Kokerei“. Die Aufteilung des Verkehrsraumes ist nicht Inhalt der Festsetzung.

7.3.3 Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Parkplatz“

Festgesetzt sind Flächen für Bus-, Pkw- und Caravanstellplätze. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Inhalt der Festsetzung. Für den Parkplatz gilt die aufschiebende Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB.

7.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festgesetzt sind öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“.

7.5 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Festgesetzt sind vorhandene Waldflächen.

7.6 Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme 1 (M1) – Anlegen Laubgebüsch mit Blühwiese

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M1 gekennzeichneten Fläche, sind gebietsheimische Laubgehölze flächig in einer Dichte von 1 Gehölz / 5 m² anzupflanzen. Dazwischen ist eine Blühwiese durch Einsaat standortspezifischer Saatgutmischung regionaler Herkunft und Pflege zu entwickeln und zu erhalten. Zu verwenden sind Pflanzenarten der Pflanzliste.

Maßnahme 2 (M2) – Entwicklung Blühwiese

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M2 gekennzeichneten Fläche, ist eine Blühwiese durch Einsatz standortspezifischer Saatgutmischung regionaler Herkunft und Pflege zu entwickeln und zu erhalten.

Maßnahme 3 (M3) – Anlegen Waldsaum

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M3 gekennzeichneten Fläche, sind standortgerechte Waldgehölze anzupflanzen. Zu verwenden sind Pflanzenarten der Pflanzliste.

Maßnahme 4 (M4) – Anpflanzen Bäume und Sträucher im Sondergebiet Kultur

Pro 100 m² Versiegelung sind ein einheimischer, standortgerechter Baum und 10 Sträucher gemäß Pflanzliste auf mindestens 100 m² zusammenhängender Fläche anzupflanzen. Die Pflanzung kann auch außerhalb des Sondergebietes als Initialpflanzung zur Waldaufwertung vorgenommen werden.

Maßnahme 5 (M5) – Anpflanzen Bäume und Sträucher im eingeschränkten Gewerbegebiet

Pro 100 m² Versiegelung sind 2 einheimische, standortgerechte Bäume und 10 Sträucher auf mindestens 100 m² zusammenhängender Fläche anzupflanzen. Die Pflanzung kann ausnahmsweise auch außerhalb des Gewerbegebietes vorgenommen werden.

7.7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (städtebaulicher Vertrag)

Maßnahme (CEF1) – Anlegen Zauneidechsen-Ersatzlebensraum

Innerhalb der mit Planzeichen und CEF1 gekennzeichneten Fläche, sind Habitatelemente zu errichten. Die Maßnahme sieht vor:

- 12 Haufwerke mit 2,0 m Durchmesser und 1,0 m hoch im gleichen Abstand zueinander aus Natursteinen oder unbelastetem Bauschutt (GK 10 – 30 cm)
- Abdeckung der Haufwerke mit trockenem Astwerk
- Anlegen Sandkranz an der Ost-, Süd- und Westseite

Die Durchführung der Maßnahme obliegt der Verantwortung der Gewerbefläche GEe/BF1.

Maßnahme (CEF2) – Ausbringen von Nistkästen

An den Waldbäumen sind mindestens 2 Staren-Holzbeton-Nistkästen anzubringen und zu pflegen.

7.8 Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und sonstiger Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Pflanzbindung 1 (Pb1) – Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen (Pb1) und Nummerierung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

Pflanzbindung 2 (Pb2) – Erhalt von Eschen

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen und Pb2 gekennzeichneten Eschen sind zu erhalten.

Pflanzbindung 3 (Pb3) – Erhalt von Gewässerstrukturen

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen und Pb3 gekennzeichneten Gewässerstrukturen sind zu erhalten.

7.9 Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

7.9.1 Dächer

Im Sondergebiet Kultur (BF1) sind nur Flachdächer zulässig.

7.10 Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

7.10.1 Altlasten

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Bauflächen sind im Altlastenkataster des Landkreises Oberspreewald-Lausitz als Altlastenstandort (§ 2 Abs. 5 BBodSchG) registriert. Bei Erdarbeiten gelten die Bestimmungen des BbgAbfBodG.

7.10.2 Bergaufsicht

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen liegen in den Abschlussbetriebsplänen (ABP) der LMBV – ABP “Kokerei Lauchhammer” und ABP “Werks- und Anschlussbahnen Brandenburg”.

7.10.3 Geotechnischer Sperrbereich der LMBV

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichnete Abstandsgrünfläche liegt im geotechnischen Sperrbereich.

7.10.4 Grundwassermessstellen (GWM) der LMBV

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten GWM sind aktiv. Diese dürfen nicht überbaut und beschädigt werden. Eine Baufreiheit von mindestens 10 m im Umkreis ist zu gewährleisten.

7.10.5 Messpunkte der LMBV

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Messpunkte sind nicht zu beschädigen. Andernfalls ist die Markscheiderei der LMBV zu benachrichtigen.

7.10.6 Drainageleitungen und Pumpwerke der LMBV

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Drainageleitungen PE, NW 100 inkl. Pumpschacht und PE, NW 250 inkl. Schacht, ist eine Baufreiheit von jeweils 6 m links und rechts der Leitungssachse zu gewährleisten. Für die Schächte ist eine Fläche von 10 x 10 m im Umkreis freizuhalten.

7.10.7 Pumpstation und Elektrokabel der LMBV

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Pumpstation für die Grundwasserabsenkung an der Finsterwalder Straße und 0,4kV-Kabelzuleitung sind zu beachten.

7.11 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

7.11.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich das in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichnete Denkmal “Biologische Nachreinigung, Turmtropfkörper und Begleitschlammbecken der ehemaligen Kokerei Lauchhammer“ in der Finsterwalder Straße in Lauchhammer-West. Es gilt das BbgDSchG. Nach § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 1 BbgDSchG ist für das Vorhaben eine Erlaubnis durch die untere Denkmalschutzbehörde erforderlich.

7.12 Hinweise zum Vollzug

7.12.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

V1 – Beseitigung Gehölze

Die Beseitigung von Gehölzen ist nach den Bestimmungen des BNatSchG nur vom 01. Oktober bis Ende Februar des Folgejahres zulässig.

V2 – ökologische Baubegleitung

Bestellung einer Fachperson zur Prüfung der Funktionsfähigkeit der Zauneidechsen-Ersatzhabitate vor Baubeginn. Die Fachperson ist der unteren Naturschutzbehörde zu benennen. Die Ergebnisse der Prüfungen sind zu dokumentieren und nach Abschluss der Baumaßnahmen der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

V3 – Abfangen und Umsiedeln Reptilien

Vor Baubeginn sind zwischen Anfang April und Oktober die Zauneidechsen durch eine Fachperson abzufangen und in den Ersatzlebensraum umzusiedeln. Blindschleichen sind ebenfalls in das Umsiedlungsquartier zu verbringen. Das Absammeln ist zu dokumentieren. Der Dokumentationsbericht ist nach Abschluss der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Fachperson ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

7.12.2 Pflegemaßnahmen für Blühwiese

Für die Entwicklung der Blühwiese (M1 und M2) sind die Flächen extensiv zu pflegen. Dabei ist zu berücksichtigen:

- Keine Bodenbearbeitung
- Vollständiger Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel

Die jährliche Mahd von Teilen der Vegetationsflächen ist frühestens dann zulässig, wenn deren Höhe 30 cm erreicht haben. Es ist sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Allgemeine Anforderungen an die Durchführung der Mahd:

- Der Mindestabstand von 8 cm zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd zwingend einzuhalten.
- Die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten.

Alternativ ist die Möglichkeit der Beweidung anstelle der Mahd zu prüfen.

7.12.3 Pflegemaßnahmen für Zauneidechsen-Ersatzlebensraum

Das Pflegekonzept für das Zauneidechsen-Ersatzhabitat sieht vor:

- Vermeidung hoher Vegetationsbestände durch 1 – 2-malige Mahd pro Jahr
Das Mahdregime hat so zu erfolgen, dass Teilbereiche ungemäht bleiben, um den Tieren einen Rückzugsraum zu ermöglichen. Aufkommende Gehölze – ausgenommen Hagebutte, Wildrose, Brombeere – sind zu entfernen. Das Mahdgut ist von der Flächen zu beräumen.
- keine Bodenbearbeitung
- kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel

7.12.4 Pflanzliste

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea s.l.</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffiger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus Hybriden agg.</i>	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris agg.</i>	Wild-Apfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraaster agg.</i>	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina agg.</i>	Hunds- Rose
<i>Rosa corymbifera agg.</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa agg.</i>	Wein-Rose
<i>Rosa elliptica agg.</i>	Keilblättrige Rose
<i>Rosa tomentosa agg.</i>	Filz-Rose
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra agg.</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Salix x rubens (S. alba x S. fragilis)</i>	Hohe Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Ulmus x hollandica</i>	Bastard-Ulme
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Zulässig sind auch einheimische Obstbäume aller Art.

7.12.5 Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 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 fallenden Arten nicht beeinträchtigt werden. Sofern eine Befreiung von diesem Verbot erforderlich ist, ist diese beim Landkreis OSL, untere Naturschutzbehörde, zu beantragen.

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

7.12.6 Archäologische Bodenfunde

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 Denkmalschutzbehörde bei Landkreis OSL anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

7.12.7 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmV) verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstellen gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

7.12.8 Belange des Vermessungswesens

Gemäß Brandenburgischem Vermessungsgesetz (BbgVermG) dürfen vorhandene Grenzmarken nur von den zuständigen Vermessungsbehörden oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur eingebracht, verändert, wiederhergestellt oder entfernt werden.

7.12.9 Bodenschutz

Im Plangebiet befinden sich Schadstoffe (PAK und Schwermetalle) im Auffüllboden. Bei Erdarbeiten gelten die Bestimmungen des BBodSchG, der Ersatzbaustoffverordnung sowie die Hinweise der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde gemäß Begründung Kap. 3.4.

7.12.10 Gehölzschutzsatzung

Im Plangebiet gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Lauchhammer vom 27.08.2007.

7.12.11 Anzeigepflicht gegenüber der unteren Wasserbehörde

Für die Verwendung von Heizöl und Erdwärme besteht Anzeigepflicht.

7.12.12 Leitungsrechte

Für das in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellte 20kV-Kabel besteht Leitungsrecht zugunsten der MITNETZ Strom mbH.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Erschließung

8.1.1 Straßenverkehr

Die straßenverkehrsseitige Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandenen Anbindungen an die Landesstraße L63 (Finstertalstraße) gesichert.

Rechtsträger der L63 ist: Landesbetrieb Straßenwesen
Von-Schön-Straße 11
03050 Cottbus

Rechtsträger der Finstertalstraße ist:
Stadt Lauchhammer
Liebenwerdaer Straße 69
01979 Lauchhammer

Rechtsträger der Werksstraße ist:
Lausitzer und Mitteldeutsche
Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV)
Knappenstraße 1
01968 Senftenberg

8.1.2 Energieversorgung

Rechtsträger ist: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH Cottbus
Standort Kolkwitz

Im Plangebiet befinden sich Anlagen des Rechtsträgers. Der übergebene Leitungsbestandsplan ist Anlage 1 der Begründung.

Hinweise:

Eine Versorgung des Plangebietes ist möglich. Zur Festlegung einer technischen Lösung für die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Elektroenergie werden konkrete Aussagen zum Leistungsbedarf benötigt. Die Bedarfsanmeldung ist bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofen Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, einzureichen. Eine zeitnahe Beteiligung im Rahmen einer weiterführenden Erschließungsplanung ist unbedingt erforderlich.

Um eine elektrotechnische Erschließung vorzubereiten, ist eine Beauftragung durch den Erschließungsträger erforderlich. Einen Auftrag mit aussagekräftigen Planunterlagen und fachlich fundierten Informationen zum benötigten Leistungsbedarf sind an Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de zu senden.

8.1.3 Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung

Rechtsträger ist: Wasserverband Lausitz Betriebsführungs GmbH Senftenberg

Im Plangebiet befinden sich Anlagen des Rechtsträgers. Der übergebene Leitungsbestandsplan ist Anlage 2 der Begründung.

Hinweise:

Der Anschluss des B-Plangebietes an die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen des WAL ist grundsätzlich möglich. Im öffentlichen Bereich verläuft eine Trinkwasserleitung TW 225 PEh.

Die Teilbereiche Flurstück 82,71 und 96 sind bereits an das Trinkwassernetz und an das Schmutzwassernetz angeschlossen.

Die Anschlussmöglichkeit des nördlichen Bereiches (Flurstücke 349, 98 etc.) an das Schmutzwassernetz ist zu prüfen, da hier kein Schmutzwasserkanal im öffentlichen Bereich liegt.

Bitte konkretisieren Sie geplante Baumaßnahmen und reichen diese zur Stellungnahme bei uns ein.

Die Herstellung der Grundstücksanschlüsse muss der Grundstückseigentümer (Bauherr) beim WAL bzw. bei der Wasserverband Lausitz Betriebsführungs GmbH (WAL-Betrieb) beantragen. Die Formulare befinden sich unter „Downloads“ auf der Internetseite www.wasserverband-lausitz.de. Bei der Antragstellung ist der Eigentümerschein zu erbringen. Die im Merkblatt enthaltenen

allgemeinen und technischen Hinweise im Zusammenhang mit der Herstellung des Trinkwasseranschlusses im privaten Bereich ist zu beachten. Anfallende Herstellungskosten sind gemäß Kostenerstattungssatzung Wasser des WAL vom Anschlussnehmer zu tragen.

8.1.4 Fernsprechversorgung

Rechtsträger ist: Deutsche Telekom
Technik GmbH Dresden

Im Plangebiet befinden sich Anlagen des Rechtsträgers. Der übergebene Anlagenbestandsplan ist Inhalt der Verfahrensakte. Die Schutzanweisung ist Anlage 3 der Begründung.

Hinweise:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

8.1.5 Erdgasversorgung

Rechtsträger ist SpreeGas GmbH
vertreten durch
NBB Netzgesellschaft
Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG

Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan und die Leitungsschutzanweisung wurden als Anlage 4 in die Begründung aufgenommen.

Hinweise:

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen dokumentiert.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen.

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden.

8.1.6 Fernwärmeversorgung

Rechtsträger ist Harpen EKT GmbH
Weinbergstraße 15A
01979 Lauchhammer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Anlagen des Versorgers.

8.1.7 Löschwasser

Zuständig ist Stadt Lauchhammer
Liebenwerdaer Straße 69
01979 Lauchhammer

Für das Plangebiet muss flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48 m³/h (800l/min) für eine Zeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen).

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist über vorhandene Feuerlöschbrunnen und ggf. über die Trinkwasserleitung gegeben.

8.1.8 Abfallbeseitigung

Zuständig ist Abfallentsorgungsverband „Schwarze Elster“

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

Hinweis:

Zu beachten sind insbesondere die Anforderungen an die Gestaltung von Straßen, Wendeanlagen und Rückwärtsfahren, sowie die Regel, dass das Abholen bzw. Entleeren der Behälter gefahrlos erfolgen kann.

8.1.9 Niederschlagswasser

Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist im § 54 Abs. 4 BbgWG geregelt. Vorgesehen ist eine Kombination von zentraler und dezentraler Entsorgung.

9 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

9.1 Kampfmittel (Kampfmittelbeseitigungsdienst Reg./RPL-Nr. 202426910000)

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern

Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.

Weitere Hinweise hierzu finden Sie unter nachfolgendem Link:

Link: <https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf>

10 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt:

Sonstiges Sondergebiet (SOKultur):	20.330 m ²
davon BF1	11.573 m ²
davon BF2	8.757 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe):	18.460 m ²
öffentliche Verkehrsfläche:	6.166 m ²
öffentliche Verkehrsfläche „Parkplatz“:	3.764 m ²
öffentliche Grünflächen:	21.627 m ²
Flächen für Wald:	10.738 m ²
<u>Gesamt:</u>	<u>81.085 m²</u>

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, Juni 2025