

EINGEGANGEN AM 19. JUNI 2025

Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH
Zentrale und Betrieb Lausitz · Knappenstraße 1 · 01968 Senftenberg

TOPOS
Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung
Frau Helena Füge
Badensche Straße 29
10715 Berlin

Planungskoordinierung Lausitz

Bearbeiter: Alexandra Naumann

Telefon: 03573 84-4198
Telefax: 03573 84-4630
E-Mail: Alexandra.Naumann@lmbv.de

Datum: 11.06.2025

Bebauungsplan Nr. 33 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht"
hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf i. d. F. v. 11.04.2025

LMBV Reg.-Nr.: EL-245-2025**Entsprechend Ihrer E-Mail vom 06.05.2025**

Sehr geehrte Frau Füge,

mit der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes (B-Plan) soll bauplanungsrechtlich die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gebietes für Wohnen in der Sedlitzer Bucht geschaffen werden.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des gegenständlichen B-Planes sind folgende Belange der LMBV betroffen:

Bergrecht

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich teilweise innerhalb der Grenzen von bergbehördlich zugelassenen Abschlussbetriebsplänen (ABP) der LMBV (s. Anlage 1). Hierbei handelt es sich um den ABP "Tagebau Meuro" (Az.: m 32-1.4-2-6 vom 17.08.2001) sowie um den ABP "Restlochkette Sedlitz, Skado, Koschen (BB)" (Az.: r SFB 4-1.4-1-1 vom 23.04.1997). Diese Bereiche stehen somit unter Bergaufsicht.

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

- Maßnahmen, die auf unter Bergrecht stehenden Flächen realisiert werden sollen, bedürfen der Zustimmung des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe des Landes Brandenburg (LBGR).

Dementsprechend ist diese Stellungnahme der LMBV, durch den Vorhabenträger, dem LBGR zur Verfügung zu stellen, dies kann per E-Mail an: LBGR@lbgr-brandenburg.de erfolgen.

- Es besteht Anmeldepflicht. Alle Baumaßnahmen, die auf ABP-Flächen stattfinden, sind bei der LMBV, Abteilung VL3 (Projektmanagement), Knappenstraße 1, 01968 Senftenberg mind. 14 Tage vorher schriftlich anzumelden. Ansprechpartner ist der für dieses Gebiet zuständige Projektmanager Herr Ruske, Tel.: 03573-84-4153, Fax-Nr.: 03573-84-4635.
Des Weiteren ist eine Unterweisung der ausführenden Firma durch das Projektmanagement der LMBV notwendig. Zudem ist die Benennung einer verantwortlichen Person gegenüber der Bergbehörde erforderlich.
- Es ist ein Schachtschein notwendig. Rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme ist bei der zuständigen Markscheiderei der LMBV ein Schachterlaubnisschein (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 übermitteln.

Sanierung

Gemäß ABP sind als Bergbaufolgenutzung "Sonstige Flächen" sowie "Wasserflächen" herzustellen.

Die Sanierungsmaßnahmen sind noch nicht abgeschlossen. Gegenwärtig laufen Arbeiten zur Kontrolle und Nachverwahrung der untertägigen Strecken (s. u. Abschnitt „Untertägige bergmännische Grubenbaue“). Diese werden voraussichtlich in 2025 zum Abschluss gebracht (in Abhängigkeit von den Vor-Ort-Feststellungen).

Anschließend ist die Beantragung der Beendigung der Bergaufsicht nach Vorliegen der Abschlussdokumentation, den geotechnischen Gutachten und der Erfüllung der gemäß des geltenden Abschlussbetriebsplanes erforderlichen Verpflichtungen vorgesehen.

Geotechnische Angaben

Das Bebauungsgebiet grenzt unmittelbar an die gestaltete Uferböschung des ehemaligen Tagebaues Sedlitz. Bauvorhaben bedürfen hier einer geotechnischen Stellungnahme eines vom LBGR anerkannten Sachverständigen für Geotechnik.

Dieser Vorgabe wurde nachgekommen. Die mit den Unterlagen übergebene geotechnische Standsicherheitsbeurteilung (CBG 240351 der GUB vom 30.07.2024) wurde im Hause der LMBV geprüft. Die Standsicherheitsbeurteilung ist bei weiteren Planungen und Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Die öffentliche und geotechnische Sicherheit in dem Bearbeitungsgebiet wurde durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen hergestellt. Wir weisen darauf hin, dass die Wirksamkeit der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen die Sicherstellung einer dauerhaften Betriebslamelle des Seewasserstandes von +100 m - 101,0 m NHN im Sedlitzer See voraussetzen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass entlang der Uferböschungen derzeit noch eine geotechnische Sperrbereichsgrenze vorhanden ist (s. Anlage 2). Die geotechnische Sperrbereichsgrenze kann bis zu ihrer Aufhebung nur in Abstimmung mit der LMBV übertreten bzw. überfahren werden. Voraussetzung dazu ist eine gesonderte geotechnische Bewertung.

Untertägige bergmännische Grubenbaue

Derzeitig werden die Erkundungs- und Verwahrarbeiten an den untertägigen bergmännischen Hohlräumen, Strecken 11, 11a, 12 und 17, durchgeführt. Angetroffene Hohlräume werden verwahrt.

Wir weisen darauf hin, dass auch bei verwahrten Strecken ein verbleibendes Restrisiko nicht völlig ausgeschlossen werden kann, d. h., dass lokale Absenkungserscheinungen bis zum dm-Bereich durch Setzungen von evtl. noch vorhandenen Auflockerungszonen auftreten können. Dieses Restrisiko stellt im Allgemeinen keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit dar, sollte bei einer Bebauung jedoch berücksichtigt werden.

Filterbrunnen

Im südöstlichen Geltungsbereich befindet sich ein Filterbrunnen (ohne Nr.) im Wasserbereich (< +98 m NHN, Beckensohle), siehe Anlage 2. Die Trittsicherheit ist gewährleistet.

Hydrologie

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb einer aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung und unterliegt dem Grundwasserwiederanstieg.

Der derzeitige Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter liegt bei +100,3 m NHN (Wasserstand Sedlitzer See, Mai 2025).

Prognostisch wird sich der Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter bei ca. +101,0 m NHN einstellen (Oberer Endwasserstand Sedlitzer See).

Es werden nach Abschluss des Grundwasserwiederanstieges, bezogen auf den Haupthangendgrundwasserleiter, flurnahe Grundwasserstände erwartet. In den Uferbereichen können Flurabstände von < 2 m nicht ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere im Falle eines Überschreitens des oberen Endwasserstandes des Sedlitzer Sees im Hochwasserfall (+101,25 m NHN).

Der untere Endwasserstand ist erreicht und beträgt +100,0 m NHN. Im Zusammenhang mit meteorologischen Schwankungen ist nicht auszuschließen, dass der untere Endwasserstand in Zukunft zeitweise unterschritten wird.

Es ist mit saurem und erhöht sulfathaltigem Grundwasser zu rechnen.

Wasserwirtschaftliche Anlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind drei verwahrte Grundwassermessstellen (GWM) vorhanden (s. Anlage 3):

Grundwassermessstelle	Hochwert (RD 83)	Rechtswert (RD 83)
003643 (70L)	5.712.608,30	5.434.107,70
013643 (70L)	5.712.608,30	5.434.107,70
000160 (70L)	5.712.592,20	5.434.288,17

Wir weisen darauf hin, dass bei verwahrten Grundwassermessstellen ab einer Tiefe von 1,5 m unter Geländeoberkante das Ausbaurohr noch vorhanden sein kann. Dieser Sachverhalt ist bei der Bauausführung zu beachten.

Anlagen der Vermessung

Im nordöstlichen Geltungsbereich sowie in der Nähe zu diesem befinden sich folgende markscheiderische Lage- und Höhenfestpunkte der LMBV (s. Anlage 3 und 4):

Messpunkt	Hochwert (RD 83)	Rechtswert (RD 83)
NTV027	5712942,954	5434254,739
270120	5712818,76	5434401,606

Bei Beschädigung oder Vernichtung der Messpunkte ist die Markscheideri der LMBV über die E-Mailadresse: markscheideri_sfb@lmbv.de zu benachrichtigen.

Medien

Innerhalb des angefragten Plangebietes sind keine betriebsnotwendigen Medien und Anlagen (elektrotechnisch, Trink- und Abwasser) in Rechtsträgerschaft der LMBV vorhanden.

Es sind lediglich außer Betrieb befindliche Fernmeldekabel der LMBV im Erdreich vorhanden (s. Anlage 5). Vorhandene, sich außer Betrieb befindliche, E-Kabel der LMBV verbleiben im Erdreich und werden durch die LMBV nicht zurückgebaut.

Zu Ihrer Information teilen wir Ihnen mit, dass sich ein Steuerkabel des Wasserverbandes Lausitz (WAL) sowie eine 110 kV Freileitung der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MitnetzStrom) im Geltungsbereich befinden (s. Anlage 5).

Altlasten

In der Altlastendatenbank der LMBV ist folgende Altlastenverdachtsfläche im Bereich des Plangebietes erfasst (s. Anlage 6).

- ALVF 387X - Mülldeponie Sedlitz, Sportplatz.

Die Altlastenbearbeitung ist abgeschlossen. Die Deponie wurde beräumt. Fundamentreste und lokale Bodenbelastungen, die bei Baumaßnahmen zu erhöhten Aufwendungen wegen der evtl. notwendigen Abfallentsorgung führen können, sind jedoch nicht auszuschließen.

Eigentum

Die LMBV ist teilweise Eigentümerin des Grund und Bodens einer Teilfläche des im Grundbuch bezeichneten Flurstückes 100 der Flur 4 in der Gemarkung Sedlitz (s. Anlage 7, gelb markierte Fläche). Des Weiteren ist die LMBV grundbuchliche Eigentümerin einer Teilfläche innerhalb des zuvor genannten Flurstückes (s. Anlage, orange markierte Fläche), wobei die LMBV für diese Teilfläche nicht mehr Besitzerin ist.

Vor Inanspruchnahme des Flurstückes der LMBV (LMBV-Zuteilungsflurstücke nach Klärung der endgültigen Flurstücksgrenzen im laufenden Flurbereinigungsverfahren, s. Anlage 8) ist ein entgeltlicher Vertrag mit der LMBV, Abteilung Flächenmanagement Lausitz (KF2), abzuschließen. Dieser ist durch den Vorhabenträger frühzeitig zu beantragen. Grundstücksnutzungen erfolgen immer unter Ausschluss eines Bergschadensanspruchs an die LMBV und Duldung von Sanierungsverpflichtungen.

Das Plangebiet des gegenständlichen B-Planes befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des LMBV-Flurbereinigungsverfahrens „Seenkette“. Sollte das geplante Vorhaben Auswirkungen auf das Flurbereinigungsverfahren haben, bspw. durch Änderungen am Grundstück oder Grundbucheintragen, ist dies der verfahrensführenden Behörde, dem Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneueordnung - Dienstsitz Luckau, Karl-Marx-Straße 21, 15926 Luckau, anzuzeigen bzw. mit dieser abzustimmen. Durch das vorstehend bezeichnete laufende Flurbereinigungsverfahren wird sich jedoch die beschriebene Flächenzuteilung teilweise verändern, da die zukünftigen Flurstücksgrenzen bislang nicht endgültig festgelegt sind und noch überarbeitet werden.

Seitens der LMBV gibt es folgende Anmerkungen zur vorliegenden Begründung:

❖ **Punkt 4.2 - Öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Radweg,**
s. Seite 18

Hier heißt es "Die Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Radweg ist mit einer Mindestbreite von 3,5 m auszugestalten [...]"

→ Die LMBV geht davon aus, dass dieser Radweg asphaltiert wird und sich die Mindestbreite von 3,5 m auf die Deckschicht bezieht, d. h. die Gesamtbreite einschließlich 0,75 m beidseitigem Bankett/Seitenstreifen damit mind. 5 m beträgt.

Weiter heißt es "[...] und mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) und deren Rechtsnachfolger zu belasten"

→ Die Formulierung ist wie folgt zu ergänzen „zu Gunsten der LMBV und von ihr beauftragten Dritten“.

Die LMBV ist vom Abwägungsergebnis zeitnah in Kenntnis zu setzen und in die weiterführende Planung zu involvieren.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf


i. V. Matthès
Abteilungsleiter
Projektmanagement


i. V. Hampe
Fachreferentin
Planung Mitte

Anlagen

Anlage 1 – Übersichtskarte ABP

Anlage 2 – Übersichtskarte Geotechnische Sperrbereichsgrenze, Filterbrunnen

Anlage 3 – Übersichtskarte GWM, Messpunkte,

Anlage 4 – Festpunktbeschreibungen

Anlage 5 – Übersichtskarte Medien Elektro

Anlage 6 – Übersichtskarte Altlastenverdachtsfläche

Anlage 7 – Übersichtskarte Eigentum LMBV

Anlage 8 – Übersichtskarte vorläufige Besitzeinweisung FBV



Abschlussbetriebspläne
 Geltungsbereiche

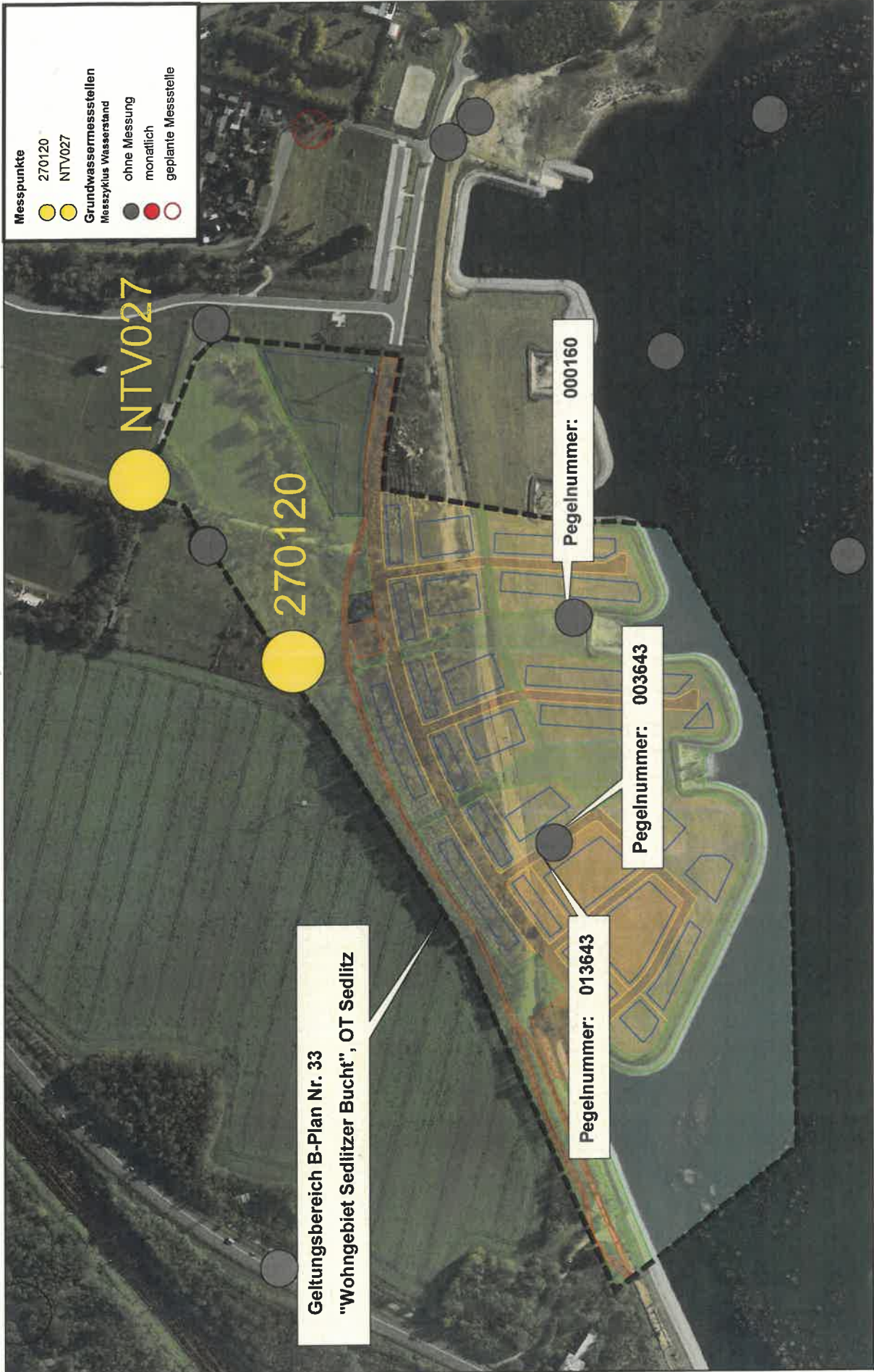
Geltungsbereich B-Plan Nr. 33
 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht", OT Sedlitz



Sperrbereiche
 aktuell aus dem Risswerk

Geltungsbereich B-Plan Nr. 33
 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht", OT Sedlitz

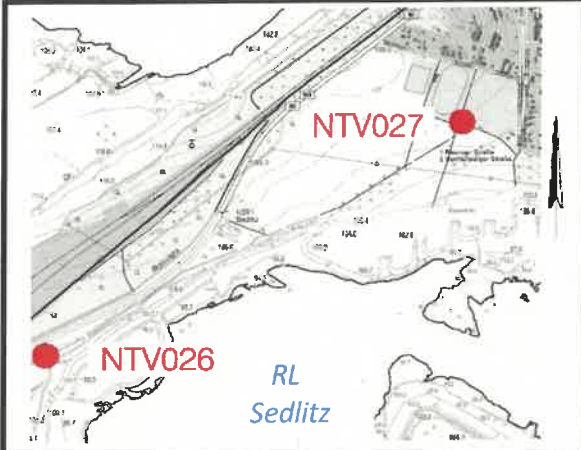
Brunnenbezeichnung: ohne Nr.





Festpunktbeschreibung

Messbereich: Restlochkette	Ort: Sedlitz	Pkt.Nr.	NTV027
Art der Vermarkung: Stein mit Bolzen		Jahr der Vermarkung: 2014	
Vermessungsbüro: Milan Geoservice	Datum: 2014	Prüfung: LMBV	Datum: 11/2020

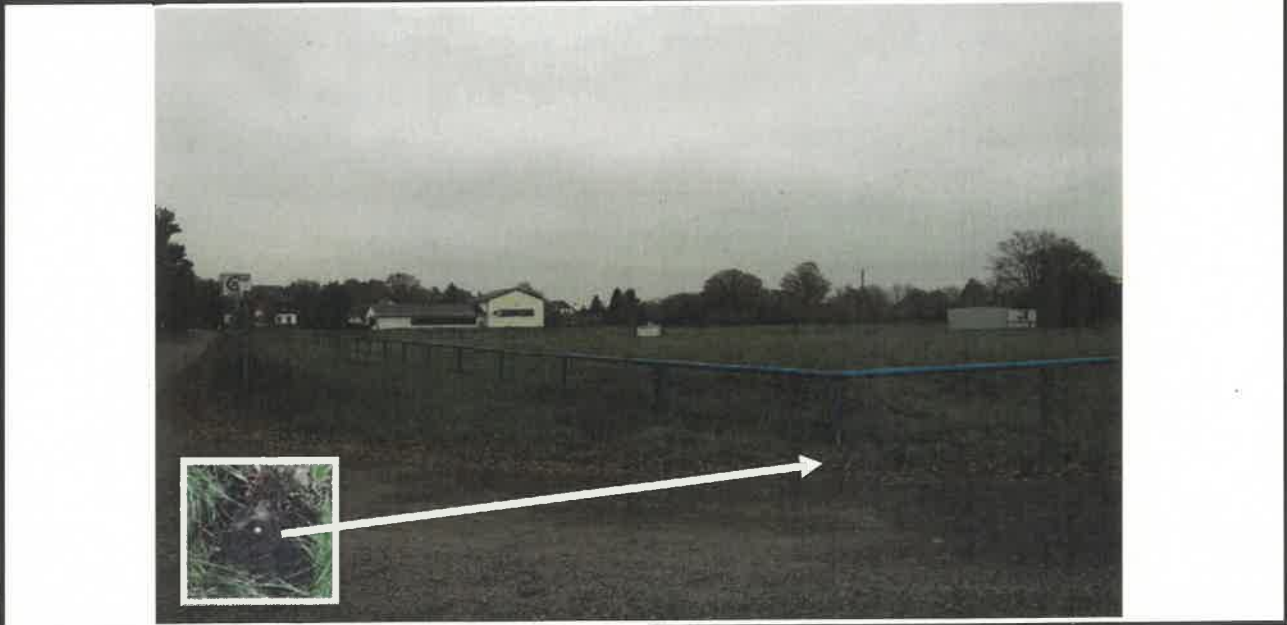
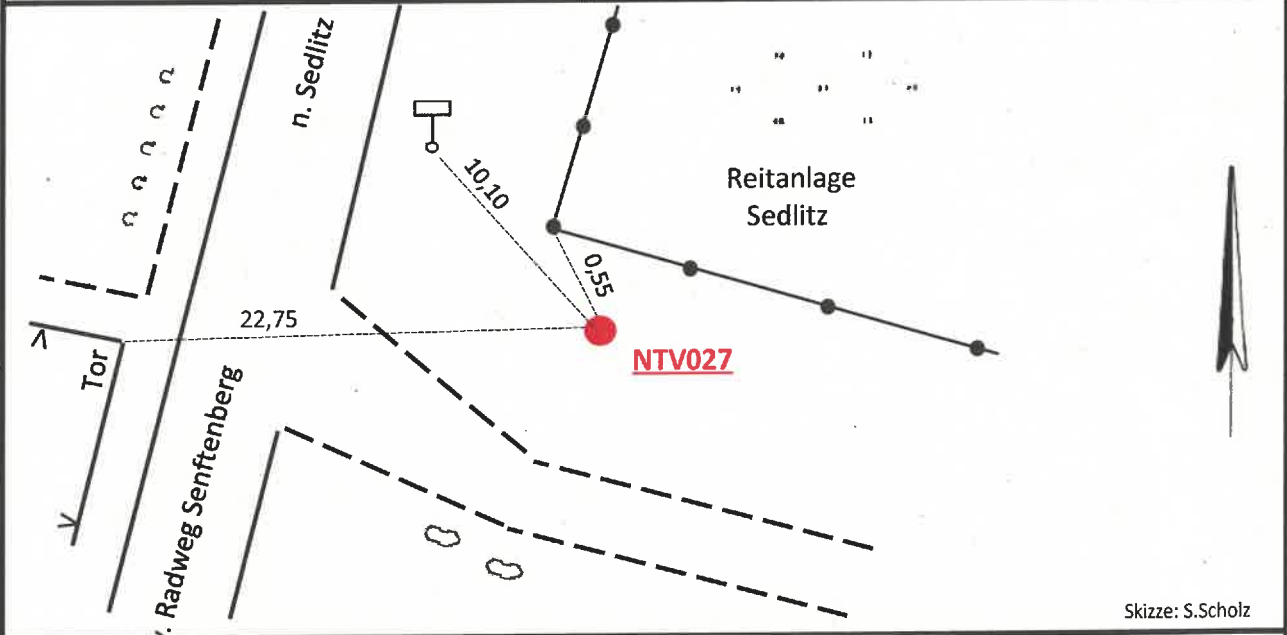


Angaben zum Festpunkt:

Lagebeschreibung:
 Von der Sedlitzer Mühlenstraße ca.180m südlich bis zum Ende der Reitanlage, an der Ecke vom Holmengeländer

Relative Höhe: 0,05m unter Gelände

Schutzbauten: keine



Einmessungsskizze

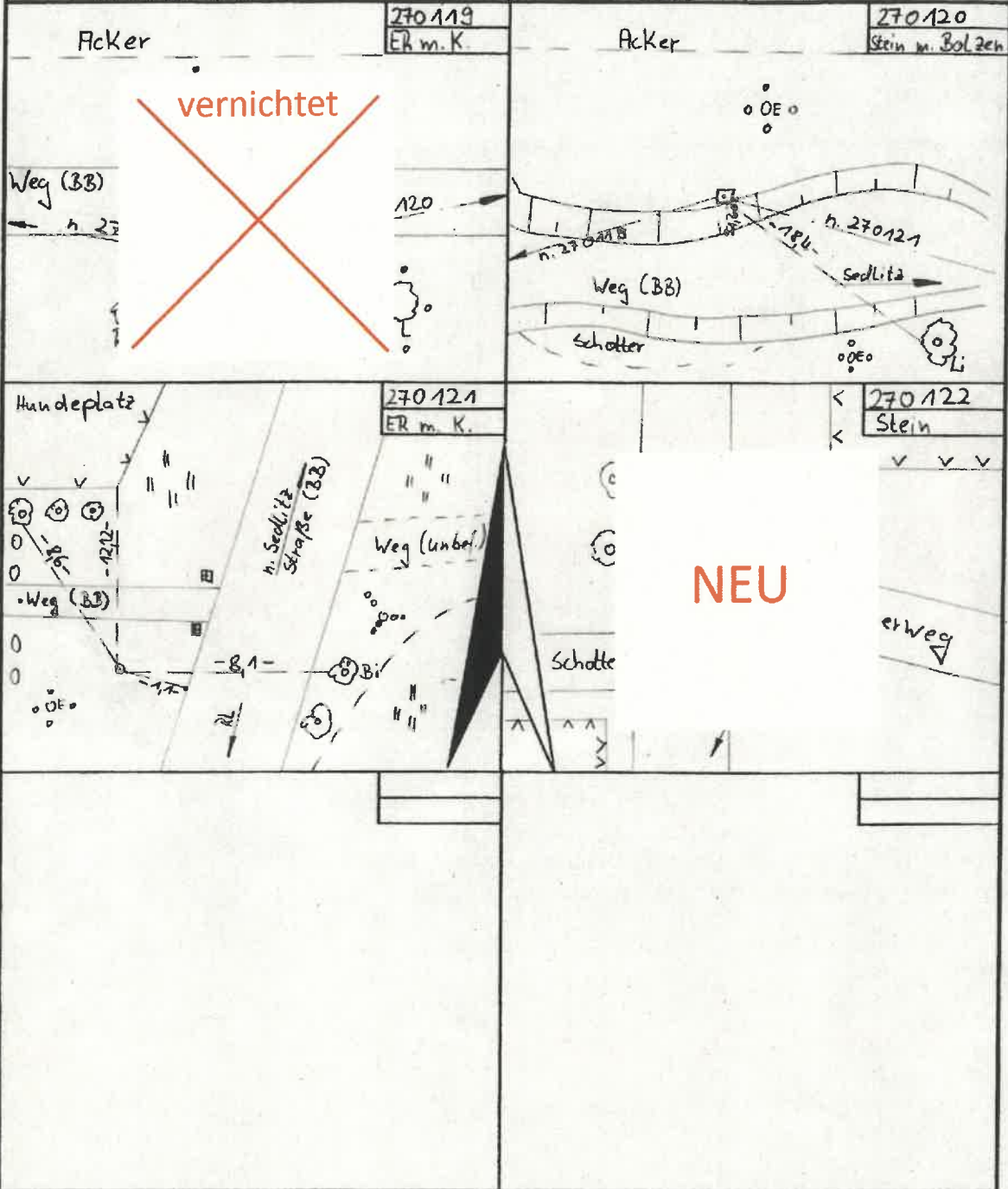
Seite 4

Auftr.Nr.: 027e-041-3

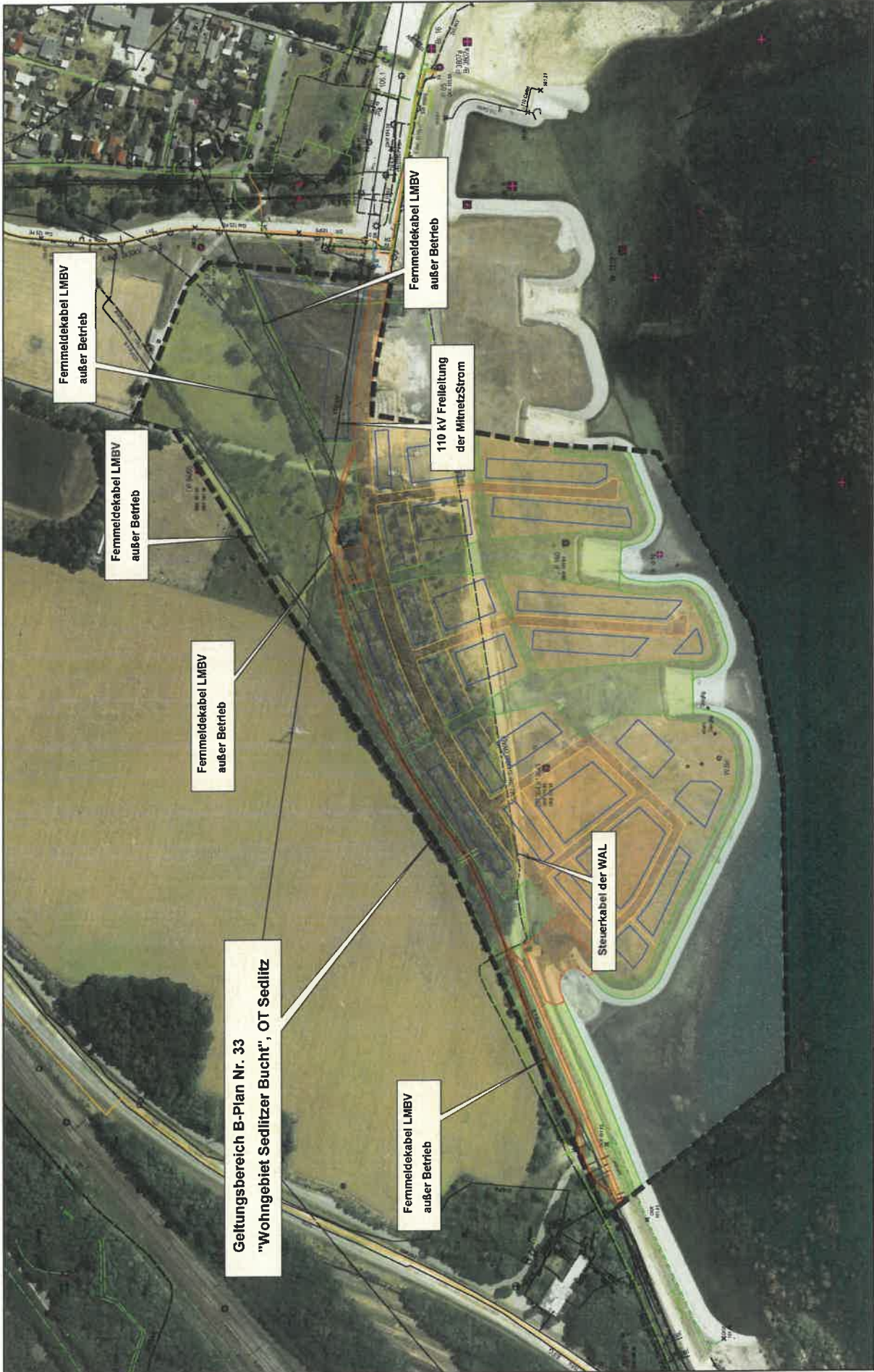
Messdatum: 08.07.03

Objekt: RL-Kette / RL Sedlitz

Meßtrupp: Schötz / Eitner



gezeichnet: Wüstner

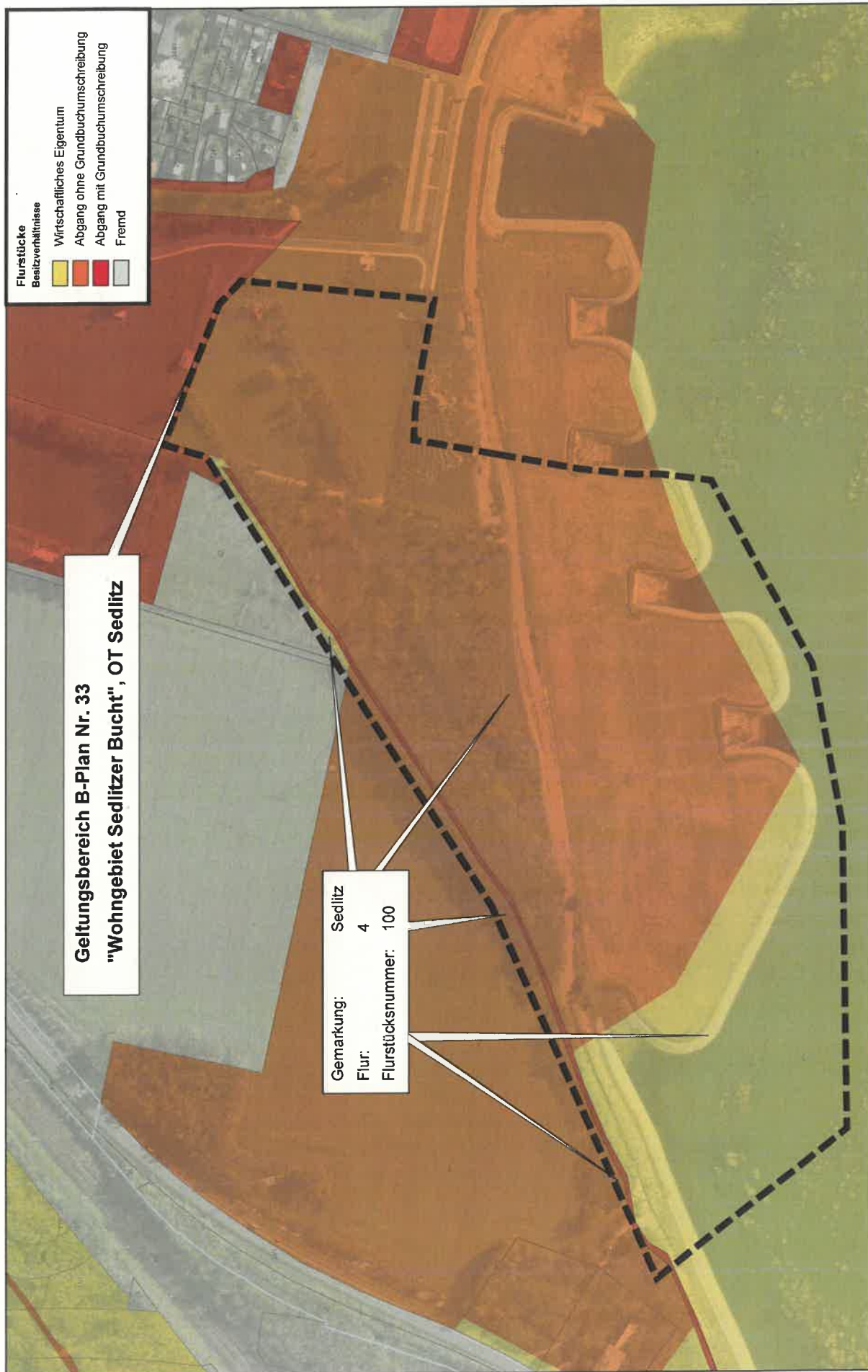




Altlastverdachtsflächen
Stand Altlastbearbeitung

● Altlastbearbeitung abgeschlossen

Geltungsbereich B-Plan Nr. 33
"Wohngebiet Sedlitzer Bucht", OT Sedlitz



Geltungsbereich B-Plan Nr. 33
 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht", OT Sedlitz

Gemarkung: Sedlitz
 Flur: 4
 Flurstücksnummer: 100



Lausitzer und Mitteldeutsche
 Bergbau- Verwaltungsgesellschaft mbH

EL-245-2025

Anlage 7 - Eigentum LMBV



Flurneuordnungsgrenzen
 Brandenburg

Geltungsbereich B-Plan Nr. 33
 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht", OT Sedlitz

grau = vorläufige Besitzinweisung FBV
 (LMBV-Zuteilungsfurstücke)