

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



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

**Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**

2. Entwurf 26.11.2025

**Inhaltsverzeichnis**

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

<b>7.6</b>	<b>MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)</b> .....	<b>17</b>
<b>7.7</b>	<b>ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND GEWÄSSER (§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)</b> .....	<b>18</b>
<b>7.8</b>	<b>ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN</b> .....	<b>18</b>
<b>7.9</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 87 BBGBO I. V. M. § 9 ABS. 4 BAUGB)</b> .....	<b>18</b>
<b>7.10</b>	<b>KENNZEICHNUNG (§ 9 ABS. 5 BAUGB)</b> .....	<b>18</b>
7.10.1	BERGAUFSICHT (§ 9 ABS. 5 NR. 2 BAUGB) .....	18
7.10.1.1	Geotechnischer Sperrbereich der LMBV .....	18
7.10.1.2	Grundwassermessstellen (GWM) der LMBV .....	18
7.10.1.3	Messpunkte der LMBV.....	18
7.10.1.4	Drainageleitungen und Pumpwerke der LMBV .....	19
7.10.1.5	Pumpstation und Elektrokabel der LMBV.....	19
7.10.2	ALTLASTEN (§ 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB).....	19
<b>7.11</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB)</b> .....	<b>19</b>
7.11.1	DENKMALSCHUTZ.....	19
<b>7.12</b>	<b>HINWEISE ZUM VOLLZUG</b> .....	<b>19</b>
7.12.1	VERMEIDUNGS- UND VERMINDERUNGSMAßNAHMEN.....	19
7.12.2	PFLANZLISTE .....	20
7.12.3	ARTENSCHUTZ.....	20
7.12.4	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE .....	21
7.12.5	KAMPFMITTEL.....	21
7.12.6	BELANGE DES VERMESSUNGSWESENS .....	21
7.12.7	BODENSCHUTZ.....	21
7.12.8	GEHÖLZSCHUTZSATZUNG .....	21
7.12.9	VERWENDUNG VON HEIZÖL UND ERDWÄRME .....	21
<b>8</b>	<b><u>MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG</u></b> .....	<b>22</b>
<b>8.1</b>	<b>ERSCHLIEßUNG</b> .....	<b>22</b>
8.1.1	STRABENVERKEHR.....	22
8.1.2	ENERGIEVERSORGUNG.....	22
8.1.3	TRINKWASSERVERSORGUNG / ABWASSERENTSORGUNG .....	22
8.1.4	FERNSPRECHVERSORGUNG.....	23
8.1.5	ERDGASVERSORGUNG .....	23
8.1.6	FERNWÄRMEVERSORGUNG .....	23
8.1.7	LÖSCHWASSER .....	23
8.1.8	ABFALLBESEITIGUNG .....	24
8.1.9	NIEDERSCHLAGSWASSER .....	24
<b>9</b>	<b><u>HINWEISE DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</u></b> .....	<b>24</b>
<b>9.1</b>	<b>KAMPFMITTEL (KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST REG./RPL-NR. 202426910000)</b> .....	<b>24</b>
<b>9.2</b>	<b>WALDSCHUTZ (UNTERE FORSTBEHÖRDE OSL)</b> .....	<b>24</b>
<b>10</b>	<b><u>FLÄCHENBILANZ</u></b> .....	<b>25</b>

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
- Anlage 10: Protokoll Besprechung vom 30.09.2025 zu B-Planentwurf

# 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.

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.

Der Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplans betrifft bereits gewerblich genutzte Flächen u.a. das städtische Bauhofgelände, sowie die Flächen des industriehistorischen Denkmals Biotürme mit Belebtschlammbecken sowie LMBV-Flächen, welche noch unter Bergaufsicht stehen.

Gemäß Stellungnahme des LBGR zum Planentwurf und darauffolgender Absprache zum Sachverhalt (Anlage 10), ist eine sensible touristische Nutzung des Standortes Biotürme mit Belebtschlammbecken aufgrund der gemäß Abschlussdokumentation zum ABP „Kokerei Lauchhammer, Fläche Biotürme und Belebtschlammbecken“ vorgenommenen Bodensanierung für eine gewerbliche Nachnutzung und der noch nicht abgeschlossenen Grundwassersanierung ohne Bodengutachten gemäß den Anforderungen des BBodSchG i. V. m. der BBodSchV, nicht möglich.

Der Stadt stehen für das erforderliche Gutachten im Rahmen des B-Plans keine Mittel zur Verfügung. Auch wird es eine vorzeitige Entlassung der noch unter Bergaufsicht stehenden LMBV-Flächen nicht geben, sodass eine aufschiebende Bedingung nicht anzuwenden ist.

Ab dem 2. Planentwurf werden im Geltungsbereich des BP 3/2022 ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), unterteilt in BG1, BG2, BG3, mit den zugelassenen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO ausgewiesen.

Ziel des BP 3/2022 ist eine nachhaltigere Stadtentwicklung u.a. Ausbau der Wirtschaft als Anreiz für den Zuzug von Fach- und Arbeitskräften bzw. um das Abwandern von Arbeitskräften entgegenzuwirken.

Beabsichtigt ist, für die kommenden Jahre eine bedarfsorientierte gewerbliche Entwicklung am Standort der Biotürme zu steuern. Auch wenn im Baugebiet (BG) 2 der Planvollzug erst in mehreren Jahren zulässig wird, soll der Bebauungsplan verhindern, dass am Standort der Biotürme eine Entwicklung in die falsche Richtung geht.

Ein Bebauungsplan ist auf unbestimmte Zeit rechtsverbindlich. Sind die Flächen im BG2 aus der Bergaufsicht entlassen, ist der Planvollzug analog der BG1 und BG3 gegeben. Von einer aufschiebenden Bedingung wird abgesehen.

Der BP 3/2022 wird im Regelverfahren gemäß § 8 BauGB aufgestellt. 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.

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 und Internetseite	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 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom 16.07.2024

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom 17.07.24 – 19.08.24
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Lauchhammer und Internetseite	vom 07.07.2025
Mitteilung/Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 23.07.2025
Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 23.07.25 – 25.08.25
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfes durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Lauchhammer und Internetseite	vom 22.12.2025
Mitteilung/Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben	vom 18.12.2025
Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB	vom 05.01.26 – 05.02.26
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 Schwarzheide)
- 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 Freiraumschutzes 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.

**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)

#### Sanierungsbergbau

Das Plangebiet befindet sich auf Flächen der ehemaligen Kokerei Lauchhammer.

Bei der ehemaligen Kokerei Lauchhammer handelt es sich um eine festgestellte Altlast (Altstandort) gemäß § 2 Abs. 5 BBodSchG. Es gibt mehrere zugelassene Abschlussbetriebspläne, auf Grund dessen eine Boden- und Grundwassersanierung des Standortes erfolgt, begleitet von Überwachungsmaßnahmen (§ 2 Abs. 7, 8 BBodSchG). Das Ende der Sanierung kann nicht benannt werden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Sanierungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr der südöstlich abströmenden Schadstofffahne im Grundwasser erforderlich werden, welche die Errichtung von Sanierungsmodulen und eine Erweiterung des Messstellennetzes im Vorhabenbereich erfordern.

Der Sanierung ist Vorrang einzuräumen. Auf der Planfläche vorhandene, genutzte Grundwassermessstellen sind zu erhalten und der Zugang zu gewähren.

Die Einschätzung / Bewertung des Bodens im Rahmen der Altlastensanierung erfolgte hinsichtlich der Folgenutzung als Gewerbe.

Nutzungsänderungen mit höherem Schutzbedürfnis erfordert die Anpassung von Boden- und Grundwasseruntersuchungen hinsichtlich der relevanten Wirkungspfade Boden – Mensch und ggf. auch Grundwasser – Bodenluft – (Raumluft) – Mensch unter Beachtung der entsprechend den (wirkungspfadbezogenen) Anforderungen der BBodSchV, die nicht der LMBV obliegen.

Eine daraus folgende eventuelle Bodensanierung u.a. Entsorgung von kontaminiertem Boden, ist vom Bauherrn 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](mailto: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](mailto: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.

Ergänzend zum Themenfeld Sanierung wird darauf aufmerksam gemacht, dass aufgrund des laufenden Sanierungsbetriebes der MPPE-Anlagen sowie der anstehenden Maßnahmen „Bodenaushub/Kapsel Tanklager“ Geruchsbelästigungen existieren bzw. zu erwarten sind.

#### 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 [markscheiderei\\_sfb@lmbv.de](mailto:markscheiderei_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 Markscheiderei der LMBV über die E-Mailadresse [markscheiderei\\_sfb@lmbv.de](mailto:markscheiderei_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 sich folgende Grundwassermessstellen (GWM) der LMBV (s. Anlage 8):

<b>GWM</b>	<b>Hochwert (RD 83)</b>	<b>Rechtswert (RD 83)</b>	<b>Staus</b>
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\*: saniert 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.

Ortübliche 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.

## 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
- 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.

Die Sanierung erfolgt durch die LMBV auf Grundlage des ABP „Wiedernutzbarmachung gesamtbergbauliche Flächen der Kokerei Lauchhammer“ für eine gewerbliche Nachnutzung i. v. m. zahlreichen weiteren ABP. Es erfolgte eine Bodensanierung bis zu 0,50 m unter Geländeoberkante. Nicht kontaminierte Fundamente verbleiben unterhalb der Abbruchtiefe von 0,50 m im Boden. Verblieben sind die Biotürme mit Belebtschlammbecken, welche unter Denkmalschutz gestellt wurden.

Die Grundwassersicherung für die gesamtbergbaulichen Flächen ist noch nicht abgeschlossen. Ein Grundwassermonitoring erfolgt durch die LMBV.

Im Geltungsbereich des BP 3/2022 stehen die Flurstücke 350, 82 der Flur 16 und die Flurstücke 152 und 95 der Flur 24 noch unter Bergaufsicht. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und der Kontaminationen des Grundwassers, sind hier noch Wiedernutzbarmachungsarbeiten vorgesehen. Eine Entlassung dieser Flächen aus der Bergaufsicht wird in absehbarer Zeit nicht in Aussicht gestellt. Das bedeutet, dass der Planvollzug für diese Flächen erst nach Entlassung aus der Bergaufsicht möglich wird.

In der Abschlussdokumentation zur Realisierung des ABP für den Bereich der Biotürme und des Belebtschlammbeckens (Flur 16, Flurstücke 349, 174 und Flur 24 Flurstück 98) ist eine eingeschränkte gewerbliche Nachnutzung möglich. Die verbleibenden Rest-Schadstoffbelastungen im Auffüllboden und in der Bausubstanz sind als nicht gefährlicher Abfall abfallrechtlich zu bewerten bzw. zu behandeln. Der Planvollzug ist gegeben.

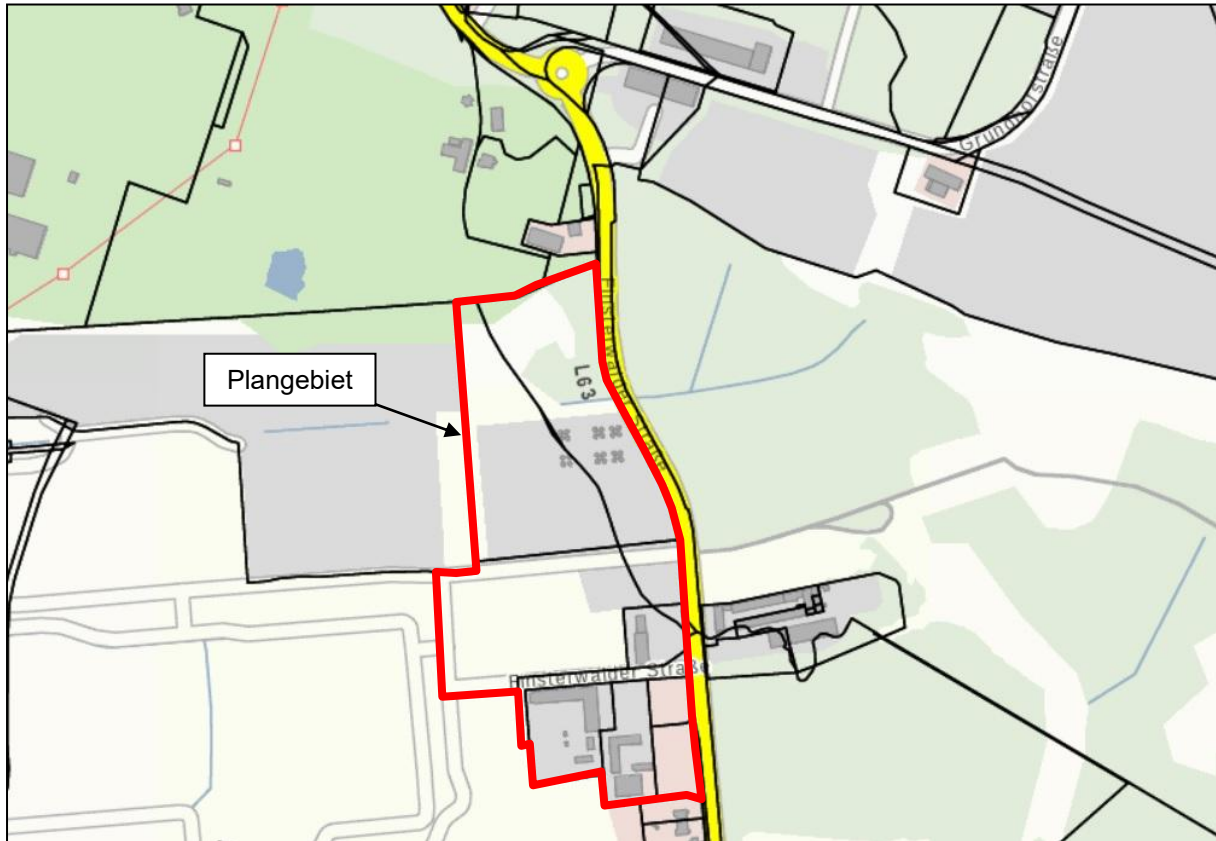
Im Altlastenkataster des LK OSL sowie im Bodenschutzkataster des LBGR ist das Flurstück 152, Flur 24 als festgestellte Altlast / Altlastenstandort unter der Nr. 0143663303 registriert.

Trotz Sanierung können hier monoaromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) und Mineralölkohlenwasserstoffe im Boden vorhanden sein.

In den bereits bebauten Flurstücken 82, 94 (Straße), 96, 71 und dem noch unbebauten Flurstück 59/3 der Flur 24 ist der Planvollzug ebenfalls gegeben.

Im Altlastenkataster des LK OSL ist das unbebaute Flurstück 59/3 der Flur 24 als sanierter Altlastenstandort „Tankstelle Lauchhammer-West, Finsterwalder Str. 55“ unter der Reg.-Nr. 0143663322 gelistet. Trotz Sanierung können hier nicht gefährlicher Abfall im Boden vorhanden sein. Bei Erdarbeiten gilt hier das BbgAbfG.

**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 und Teil aus 84 liegen innerhalb des ABP „Kokerei Lauchhammer“ und „Werks- und Anschlussbahn Brandenburg“.

Das Flurstück 59/3 befindet sich im Eigentum Dritter und ist unbebaut. Die Flurstücke 82 und 84 befinden sich im Eigentum Dritter und ist Produktions- und Werkstattgebäude bebaut.

Geplant ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO. Am Standort besteht ein bauplanerisches Regelerfordernis für das Denkmal Biotürme und Belebtschlammbecken einschließlich der Erschließung sowie auch für die Bebauung und Nutzung der Flächen, welche nicht unter Bergaufsicht stehen. Die noch unter Bergaufsicht stehenden Flächen stehen mit diesem Regelerfordernis im räumlichen und sachlichen Zusammenhang.

Nach dem Anlass und Ziel der Planung bestehen somit nachvollziehbare Gründe für das Inkrafttreten des B-Plans vor Abschluss der bergbaulichen Nutzung.

## **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 eingeschränkten Gewerbegebietes gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO, unterteilt in BG1, BG2 und BG3.
2. Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen (Finsterwalder Straße / Flst. 94),
3. Ausweisung Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Zufahrt Biotürme / Kokerei“ (Flst. 152)
4. Ausweisung Grünflächen (Flst. 349 (teilweise), 98 (teilweise), 152 (teilweise))
5. Ausweisung Wald (Flst. 349 (teilweise))

Auf einer Fläche von ca. 5 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 und Vollzugsfähigkeit in Baugebiete unterteilt.

BG1 = 19.468 m<sup>2</sup>

BG2 = 14.226 m<sup>2</sup>

BG3 = 16.756 m<sup>2</sup>

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sollen alle Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO entsprechend mischgebietstypischem Störgrad, zulässig sein. Ausnahmen sollen im Einzelfall zulässig sein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 in Anlehnung des § 17 BauNVO und mit der Höhe der baulichen Anlagen in m ü. NHN entsprechend Bestand bzw. der Zahl der Vollgeschosse II im BG1, 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.

#### *Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Zufahrt Biotürme / Kokerei“*

Festgesetzt wird die vorhandene Zufahrt zur Kokerei von 15,0 m bzw. 3,5 m Breite mit Straßenbegrenzungslinie.

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

Festgesetzt werden Grünflächen mit Zweckbestimmung „Rasen“, „Habitate“, „Hecke“.

Mit der Festsetzung von Grünflächen soll das Gewerbegebiet durchgegrünt werden, was sowohl dem Orts- und Landschaftsbild als auch dem Klimaschutz zuträglich ist.

Zusätzlich werden Maßnahmen, die einen Teil der grünordnerischen Gestaltung inhaltlich definieren z. B. Anpflanzen Hecke, Anlegen Zauneidechsen-Ersatzlebensraum, festgesetzt. Bei diesen Maßnahmen handelt es sich um Kompensationsmaßnahmen gemäß Umweltbericht Kap. 6.2 und um artenschutzrechtliche Maßnahmen gemäß Umweltbericht Kap. 6.1.

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

Festgesetzt werden vorhandene Waldflächen.

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

Festgesetzt werden Maßnahmen zum Immissionsschutz / Sichtschutz entsprechend Umweltbericht Kap. 6.2.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Festgesetzt werden Pflanzbindungen gemäß städteplanerischem Erfordernis entsprechend Umweltbericht Kap. 6.3.

Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Im Bebauungsplan sollen gekennzeichnet werden:

- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
- Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Mit Planzeichen der PlanZV gekennzeichnet werden Flächen, die:

- a) im Altlastenkataster des Landkreises OSL und im Bodenschutzkataster des LBGR 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
- g) 0,4 kV-Kabel der LMBV
- h) 20 kV-Kabel der MITNETZ

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 BG1 nur Flachdächer zugelassen. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst über Versickerungsmulden von mind. 0,5 m Tiefe zu versickern.

Hinweise zum Vollzug

Hingewiesen wird auf Vermeidungsmaßnahmen zum Biotop- und Artenschutz, Reptilienschutz, Ameisenschutz, Grenzmarkenschutz, Bodenschutz, Pflanzliste, Gehölzschutzsatzung der Stadt Lauchhammer, Kampfmittel, Verwendung von Heizöl und Erdwärme und archäologische Bodenfunde.

## **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 Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) unterteilt in Baugebiete (BG) 1, 2, 3 gemäß § 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.

#### **7.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Festgesetzt ist die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 gemäß § 16 BauNVO und die Zahl der Vollgeschosse II im BG1 und die Firsthöhe (FH) von 105,0 m ü. NHN im BG2 und BG3.

### **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 Straßenraum mit Straßenbegrenzungslinie entsprechend seiner Katastergrenzen. Die Aufteilung des Verkehrsraumes ist nicht Inhalt der Festsetzung.

#### **7.3.2 Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Zufahrt Biotürme / Kokerei“**

Festgesetzt ist ein Straßenraum mit Zweckbestimmung „Zufahrt Biotürme / Kokerei“.

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

Festgesetzt sind öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Hecke“, „Rasen“ und „Habitate“.

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

Festgesetzt sind nach LWaldG festgestellte vorhandene Waldflächen.

### **7.6 Maßnahmen 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) – Anpflanzen Hecke**

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M1 gekennzeichneten Flächen, sind gebietsheimische Gehölze gemäß Pflanzliste in einer Dichte von 1 Gehölz / 2 m<sup>2</sup> anzupflanzen.

## **7.7 Erhalt von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

### **Pflanzbindung 1 – Erhalt von Bäumen**

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

### **Pflanzbindung 2 – Erhalt von Eschen**

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

### **Pflanzbindung 3 – Erhalt von Gewässerstrukturen**

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

## **7.8 Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

### **Maßnahme CEF1 – Anlegen Zauneidechsen-Habitate**

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und CEF1 gekennzeichneten Fläche, sind Habitatelemente zu errichten und zu pflegen (gemäß Umweltbericht Kap. 6.1). Die Durchführung der Maßnahme obliegt der Verantwortung der Stadt als Plangeber.

### **Maßnahme CEF2 – Ausbringen von Nistkästen**

Innerhalb der in der Planzeichnung mit CEF2 gekennzeichneten Waldflächen sind mind. 2 Staren-Holzbeton-Nistkästen anzubringen und dauerhaft zu pflegen. Die Durchführung der Maßnahme obliegt der Verantwortung der Stadt als Plangeber.

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

### **Dächer**

Im Baugebiet 1 (BG1) sind nur Flachdächer zulässig.

### **Niederschlagswasserentsorgung**

Im Plangebiet ist das auf Dächer und Verkehrs- und Bewegungsflächen anfallende Niederschlagswasser in mindestens 0,5 m tiefen Versickerungsmulden auf dem Grundstück selbst zur Versickerung zu bringen.

## **7.10 Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

### **7.10.1 Bergaufsicht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)**

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

#### **7.10.1.1 Geotechnischer Sperrbereich der LMBV**

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

#### **7.10.1.2 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.

#### **7.10.1.3 Messpunkte der LMBV**

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

#### **7.10.1.4 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.

#### **7.10.1.5 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.

#### **7.10.2 Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Der in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichnete Standort (Flst. 59/3) ist, gemäß Altlastenkataster des Landkreises Oberspreewald-Lausitz, ein sanierter Altlastenstandort „Tankstelle Lauchhammer-West, Finsterwalder Straße 55 (Reg.-Nr. 0143663322).

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen (Flst. 152) sind gemäß Altlastenkataster des Landkreises Oberspreewald-Lausitz unter der Reg.-Nr. 0143663303, sowie auch im Bodenschutzkataster des LBGR, eine festgestellte Altlast „Betriebsgelände Kokerei Lauchhammer“. Es gilt das BBodSchG i. V. m. BBodSchV.

### **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 jedes Bauvorhaben 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**

Vor Baubeginn ist für jedes Vorhaben eine Kontrolle auf Vorkommen geschützter Arten (Brutvögel, Reptilien und Waldameisennester) durch eine Fachperson vorzunehmen. Werden Einzelindividuen festgestellt, sind durch die Fachperson entsprechende Maßnahmen zur Umsiedlung bzw. Schutz der Individuen zu ergreifen. Die Ergebnisse der Kontrollen sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde im Bauantragsverfahren vorzulegen.

##### **V3 – Ameisenschutz**

Bei Beanspruchung von Flächen mit Waldameisennester sind diese vor Baubeginn fachgerecht an den Waldrand im BG1 umzusiedeln.

##### **V4 – Reptilienschutz**

Bei Nachweis von beanspruchten Flächen mit Vorkommen von Reptilien (Zauneidechsen), sind die Individuen ab Baubeginn fachgerecht abzufangen und in den Ersatzlebensraum (CEF1) umzusiedeln.

### 7.12.2 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>	Zweigrifflicher 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

### 7.12.3 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.

#### **7.12.4 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).

#### **7.12.5 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.

#### **7.12.6 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.

#### **7.12.7 Bodenschutz**

Im Plangebiet befinden sich Rest-Schadstoffe (Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle) im Boden. Bei Erdarbeiten gelten die Bestimmungen des BBodSchG, des BbgAbfG und der Ersatzbaustoffverordnung.

#### **7.12.8 Gehölzschutzsatzung**

Im Plangebiet gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Lauchhammer vom 27.08.2007.

#### **7.12.9 Verwendung von Heizöl und Erdwärme**

Bei Verwendung von Heizöl und Erdwärme besteht Anzeigepflicht gegenüber der unteren Wasserbehörde.

## 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 (Finsterwalder Straße) gesichert.

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

Rechtsträger der Finsterwalder Straße 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](mailto: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](http://www.wasserverband-lausitz.de). Bei der Antragstellung ist der Eigentüternachweis 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 Kostenerstattungsatzung 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 dezentrale Entsorgung über Versickerungsmulden.

## 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>

### 9.2 Waldschutz (untere Forstbehörde OSL)

Für die Waldflächen ist Folgendes zu beachten:

- Die Arbeiten sind so auszuführen, dass es zu keiner dauerhaften Schädigung von Waldbäumen (beispielsweise das Abschneiden von Wurzeln oder Rindenverletzungen) kommt.
- Die benachbarten Waldflurstücke dürfen nicht befahren und nicht geschädigt werden.
- Bodenaushub und nicht dem Wald zugehörige Gegenstände sollten nicht in angrenzenden Waldflächen gelagert werden.
- Die gesetzlichen Bestimmungen des vorbeugenden Waldbrandschutzes gemäß §§ 20 und 23 LWaldG sind während des Baus und des Betriebs der Anlage einzuhalten (z.B. Abstandsregel von Feuer zum Wald beträgt 50 m).

## 10 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt:

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe):	50.450 m <sup>2</sup>
davon GEeBG1 = 19.468 m <sup>2</sup>	
davon GEeBG2 = 14.226 m <sup>2</sup>	
davon GEeBG3 = 16.756 m <sup>2</sup>	
öffentliche Verkehrsfläche:	2.355 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung	3.811 m <sup>2</sup>
Grünflächen:	13.731 m <sup>2</sup>
Flächen für Wald:	10.738 m <sup>2</sup>
<b><u>Gesamt:</u></b>	<b><u>81.085 m<sup>2</sup></u></b>

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke  
 Bad Liebenwerda, November 2025