



Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit der Bezeichnung

## **„Am Kreuzberg / nördliche Frankfurter Straße“**

Klarstellungssatzung

## **Begründung**

Fassungsdatum: 21.02.2024

Auftraggeber  
Stadt Forst (Lausitz)  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Lindenstraße 10-12  
03049 Forst (Lausitz)

# Inhalt

- A. Satzungsänderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich
- B. Planungsanlass
- C. Zielrichtung der Innenbereichssatzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung)
- D. Altlastenflächen, Beteiligung der unteren Abfallbehörde
- E. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

## Anlage

- Kartierung räumlicher Geltungsbereich
- Entwurf Klarstellungssatzung nach §31 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Stand 21.02.2024)
- Stellungnahme untere Abfallbehörde vom 24.01.2023

## **A. Satzungsänderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.07.2023 einen Beschluss zur „Einleitung eines Verfahrens zur Wandlung der seit dem 14.07.2006 rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung i.S.d. § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB mit der Bezeichnung ‚Am Kreuzberg / Nördliche Frankfurter Straße‘ in eine Klarstellungssatzung i.S.d. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB“ mit gleicher Namensbezeichnung gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich ist der Anlage zu entnehmen.

## **B. Planungsanlass**

### **Es bestehen mehrere Planungsbedarfe:**

Der straßenbegleitende Bereich des Flurstückes 91/1, Flur 8, Gemarkung Forst, war bislang in einer Tiefe von ca. 42 m als Ergänzungsfläche i.S.d. § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ausgewiesen. Dieses Grundstück, Am Kreuzberg 43, ist heute mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebaut, weshalb nunmehr eine Ausweisung als Klarstellungsfläche i.S.d. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB erfolgen kann. Die Ausweisung als Ergänzungsfläche entfällt mit der Bebauung.

Die Klarstellungsfläche beim Flurstück 92/2, Flur 8, Gemarkung Forst (Am Kreuzberg 128B) wird im hinteren Bereich des Flurstücks 212, Flur 8, Gemarkung Forst, in Anlehnung an die Tiefe der vorhandene tatsächliche Bautiefe etwas ausgeweitet, um die vorhandene Einschneidung im Grenzverlauf, aus Gründen der Vereinfachung, angepasst

Auf der Grundlage einer Stellungnahme der unteren Abfallbehörde vom 30.01.2023 erfolgte bei den Flurstücken 178, 179, 180 und 181, Flur 8, Gemarkung Forst, die Ausweisung einer Altlastenverdachtsfläche mit der Alt-Kat-Nr.: 01237101100, Bezeichnung „Illegale Müllkippe Am Kreuzberg/Frankfurter Straße“, als Altablagerung i.S.d. § 2 Abs.6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), in der Fassung vom 17.03.1998.

Auf der östlichen Straßenseite der Frankfurter Straße wird bei der alten Innenbereichssatzung „Am Kreuzberg/nördliche Frankfurter Straße“ im straßenbegleitenden Flurstücke 148 (teilweise), 149 (teilweise), 150 (teilweise), 157 (teilweise), 158 (komplett), 159 (komplett), 160 (teilweise), sowie 197 (teilweise), die sonstige Darstellung „Bauerwartungsland“ festgelegt. Da die Gesamtlänge der Flurstücke straßenbegleitend nahezu 100 Meter ist, wird eine Baulücke für den straßenbegleitenden Bereich festgesetzt und die Fläche als Klarstellungsfläche i.S.d. § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB dargestellt.

Im Bereich des ehemaligen Altflurstücks 168/2, Flur 8, Gemarkung Forst (Frankfurter Straße 86) wurde bisher eine Klarstellungsfläche i.S.d. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit einer Bautiefe von ca. 42 Metern ausgewiesen. Dieses Flurstück wurde später in die Flurstücke 206 und 200 und 199 , Flur 8, Gemarkung Forst, neu vermessen. Nunmehr soll in Anlehnung an die Bautiefe der Nachbargrundstücke Frankfurter Straße 88 und Frankfurter Straße 84/Ecke Robert-Kochstraße 35, die Tiefe der flächenmäßig ausgeweitet werden. Gemäß einer Stellungnahme der unteren Abfallbehörde vom 24.01.2023, handelt es sich hierbei um eine Altlastenfläche gem. § 2 Abs. 6 BBodSchG mit der Alt-Kat-Nr. 0123711134, Bezeichnung: „Blumenproduktion Stadt der Rosen“

## C. Zielrichtung der Innenbereichssatzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung)

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB bestimmt, dass die Gemeinde durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen kann. Dies erfolgt mittels einer Klarstellungssatzung. Voraussetzung für den Erlass dieser Satzung ist das Vorhandensein eines Ortsteils, dessen Grenzen sich aus dem Bebauungszusammenhang ergeben. Die Satzung hat insoweit einen klarstellenden Charakter, als dass sie die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegt. Es können lediglich Grundstücke mit Innenbereichsqualität in die Satzung aufgenommen werden. Sinn und Zweck der Satzung ist, Unklarheiten bei der Abgrenzung zwischen Innenbereich nach § 34 BauGB und Außenbereich nach § 35 BauGB zu vermeiden, was die zukünftigen Baugenehmigungsverfahren vereinfachen wird.

## D. Altlastenflächen, Beteiligung der unteren Abfallbehörde

Die untere Abfallbehörde wurde präventiv um eine Stellungnahme zur Satzungsänderung gebeten. Konkret sollte zu den nachfolgenden Altlastenverdachtsflächen Stellung bezogen werden.



**A1**

Alt-Kat-Nr.: 01237101100

Bezeichnung: Illegale Müllkippe Am Kreuzberg/Frankfurter Straße als altlastenverdächtige Altablagerung im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG vom 17.03.1998



**A2**

Alt-Kat-Nr.: 0123711134

Bezeichnung: „Blumenproduktion Stadt der Rosen“ als Altlastverdachtsfläche gem. § 2 Abs.6 BBodSchG vom 17.03.1998

Die Stellungnahme vom 24.01.2023 ist dem Anhang zu entnehmen.

## E. Stellungnahme Träger öffentlicher Belange

24.01.2023 Landkreis Spree-Neiße, Dezernat I, FB Umwelt  
untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde



# Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa

Der Landrat

30. Jan. 2023

EINGANG 30. JAN. 2023

Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa  
Heinrich-Heine-Straße 1 - 03149 Forst (Lausitz)/Baršć (Łużyca)

TB70

Weitergabe an

Stadt Forst (Lausitz)/Baršć (Łużyca)  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Herr Olheide  
Lindenstraße 10-12  
03149 Forst (Lausitz)/Baršć (Łużyca)

vorab per E-Mail: w.olheide@forst-lausitz.de

Dezernat /  
Fachbereich: I/Umwelt  
Hausanschrift: **Heinrich-Heine-Str. 1  
03149 Forst (Lausitz)/  
Baršć (Łużyca)**  
Bearbeiter/in: Frau Giebel  
Telefon: 03562 986-17033  
Telefax: 03562 986-17088  
E-Mail: s.giebel-umweltamt@lkspn.de  
Die E-Mail Adresse dient nur für den Empfang einfacher  
Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

20.01.2023

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom

70.3/Gie/012371 1134/23

Datum

24.01.2023

## **Bisherige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Am Kreuzberg/Nördliche Frankfurter Straße, Wandlung in eine Klarstellungssatzung der Stadt Forst (Lausitz)/Baršć (Łużyca)**

Sehr geehrter Herr Olheide,

zu Ihrer Anfrage (E-Mail vom 20.01.2023) erhalten Sie seitens der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde nachfolgende Stellungnahme:

Grundsätzlich ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde die zuständige Behörde der allgemeinen Überwachung der Verwertung und Beseitigung von Abfällen gemäß § 47 (3) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 sowie für die behördliche Überwachung von schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen gemäß §§ 9 (1), 15 (1) Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 i. V. m. Nr. 1.23.1 und Nr. 23.3, 23.6 der Anlage zu § 1 der Verordnung zur Regelung der Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Abfall- und Bodenschutzrechtes (AbfBodZV) in der aktuellen Fassung.

Die hier zu überplanenden und in eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1, Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) einzubeziehende Grundstücke sind gemäß § 29 (3) Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) im Kataster des Landkreises Spree-Neiße vermerkt. Die Eintragung erfolgte unter der Alkat-Nr. 012371 1134 als Altlastverdachtsfläche gemäß § 2 (6) Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) als GPG „Blumenproduktion Stadt der Rosen“.

Das FS 200 ist vollständig im Altlastenkataster vermerkt, soll nach den bisherigen Unterlagen jedoch nur teilweise in die Klarstellungssatzung eingezogen werden.

Für das Flurstück 206 erfolgte 2020 im Rahmen eines Bauantrages eine teilweise Untersuchung des Flurstückes. Die dabei ermittelten Untersuchungsergebnisse ließen eine Bebauung in der bisher vorgenommenen Weise zu, erbrachten jedoch auch Einschränkungen in Bezug auf die Verwertung des vorhandenen Bodens.

Internet: [www.landkreis-spree-neisse.de](http://www.landkreis-spree-neisse.de)

Gläubiger-Identifikationsnummer:  
DE 75 SPN 00000076898  
BIC: WELADED1CBN  
IBAN: DE88 1805 0000 3403 0000 86



## Landkreis Spree-Neiße / Wokrejs Sprjewja-Nysa

Bei einer Einbeziehung der angefragten Flächen ist eine Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche in Anlehnung an § 9 (5) Nr. 3 BauGB vorzunehmen. Dies ist für eine rechtssichere Nachnutzung der Grundstücke und zur Sicherung der Anforderungen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB im Rahmen einer bodenschutzrechtlichen Bewertung geboten.

Die erforderlichen Untersuchungen sind durch ein bodenschutzrechtlich, fachkundiges Ingenieurbüro durchzuführen, welche die erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit gemäß § 18 BBodSchG besitzt. Zur Festlegung des Untersuchungsumfanges ist vorab Rücksprache mit der zuständigen Bearbeiterin der Unteren Bodenschutzbehörde, Frau Siebenhüner, Tel. 03562/ 986 17039; E-Mail: c.siebenhuener-umweltamt@lkspn.de zu führen.

Nach den bisherigen rechtlichen Grundlagen erfolgt die Untersuchung gemäß § 4 (2, 4) Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. Anhang 1, Nr. 2.1.1 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), Wirkungspfad Boden-Mensch nach der planungsrechtlich zulässigen Nutzung bzw. der hier angestrebten, geplanten Nutzung.

Aufgrund von bisher nicht bekannten Planungen und/oder Ausführungsterminen wird darauf hingewiesen, dass zum 01.08.2023 die „Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Depo- nie- und Gewerbeabfallverordnung vom 09.07.2021“ in Kraft tritt. Die darin benannten Anforderungen an die Untersuchungen und für geplante Vorhaben relevanten sonstigen Rechtsbereiche müssen dann berücksichtigt und eingehalten werden. Dies gilt auch für die abfallrechtlichen Anforderungen bei der Herrichtung der Flächen (Abbruch; Einstufung von Abfällen; Entsorgungen).

Sollten Sie zu den Ausführungen Fragen haben, stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Giebel  
SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Verteiler: Frau Siebenhüner per E-Mail: c.siebenhuener-umweltamt@lkspn.de