

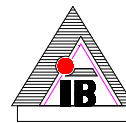
# 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Guben – Deulowitz“

## Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

**Plangeber:** Stadt Guben  
Gasstraße 4  
03172 Guben

**Planverfasser:** Architektur-und Ingenieurbüro GbR Bartke & Neumann  
Feldstraße 3b  
03172 Guben  
Tel.: 03561 / 62050  
Fax: 03561 / 620529  
E-Mail: [info@bartke-neumann.de](mailto:info@bartke-neumann.de)



## Verfahrensablauf

Im Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Guben-Deulowitz“ wurden folgende Verfahrensschritte / Teilschritte bearbeitet:

1. Aufstellungsbeschluss, Bekanntmachung im Amtsblatt	24.03.2021 (SVV 021/2021) 21.05.2021
2. öffentliche Auslegung des Vorentwurfs, Bekanntmachung im Amtsblatt	31.05.2021 bis 01.07.2021 21.05.2021
3. Aufforderung der TÖB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf	Schreiben vom 31.05.2021
4. Überarbeitung des Vorentwurfs, Beschluss des Entwurfs mit Begründung & Bestimmung zur Auslegung durch die SVV	14.07.2021 (SVV 066/2021)
5. öffentliche Auslegung des Entwurfs, Bekanntmachung im Amtsblatt	02.08.2021 bis 02.09.2021 23.07.2021
6. Aufforderung der TÖB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf	Schreiben vom 02.08.2021
7. Abwägungsbeschluss durch die SVV, nachdem alle vorgebrachten Hinweise & Stellungnahmen zum Planentwurf geprüft wurden	27.08.2021 (SVV 092/2021)
8. Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet Guben-Deulowitz“ als Satzung, Billigung der Begründung	27.08.2021 (SVV 093/2021)
9. Ausfertigung der Satzung, Inkrafttreten mit Veröffentlichung im Amtsblatt	15.10.2021

## **Ziel und Inhalt der B-Planänderung**

### **Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit der geplanten 4. B-Planänderung soll eine 7.800 m<sup>2</sup> große, festgesetzte Grünfläche in eine Gewerbliche Baufläche umgewandelt und der GE4-Fläche zugeschlagen werden. Darüber hinaus ist die Anpassung der Baufenster im Nord- und Südteil des GE4 sowie eine Festsetzungsänderung der maximalen Höhe der baulichen Anlage von TH 11,00 und Ok 14,00 m auf Ok 20,40 m entsprechend den maximalen Höhen in GE1 und GE5 vorgesehen.

Die einzelnen Umweltbelange sind dabei maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt worden. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden im Umweltbericht mit integriertem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag basierend auf einer artenschutzfachlichen Potentialanalyse dargelegt. Dieser liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden laut den in den Beschlussvorlagen niedergelegten Abwägungsvorschlägen geprüft & und bei der Erarbeitung berücksichtigt.

Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind alle die bereits nicht schon im Rahmen des rechtskräftigen B-Plans beurteilten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um den Verlust von Kiefernforst mit Waldfunktionen als Erholungs-, Immissionsschutz und lokaler Klimaschutzwald auf der gegenwärtig ausgewiesenen Grünfläche, die zur Gewerbefläche umgewandelt werden soll. Hierfür sind im Rahmen der Waldumwandlung Ersatzaufforstungen vorgesehen.

Den zweiten wesentlichen Eingriff betrifft die Bodenneuversiegelung auf der gegenwärtigen Grünfläche bzw. künftigen GE-Fläche in Höhe von 6.240 m<sup>2</sup>. Dieser Eingriff ist über eine zertifizierte Flächenpoolmaßnahme der Flächenagentur Brandenburg GmbH als Umwandlung von Acker in Extensivgrünland in der Gemeinde Turnow-Preilack kompensierbar, da geeignete Ausgleichsflächen im B-Plangebiet bzw. im Stadtgebiet von Guben nicht zur Verfügung stehen.

Der gesetzliche Biotopschutz des § 30 BNatSchG und das Artenschutzrecht gem. § 44 ff. BNatSchG entfalten unmittelbare Rechtswirkungen. Sie sind nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung und somit für die gesamte Änderungsfläche zu betrachten. Geschützte Biotope sind als trockene Sandheiden sowie als kleinräumiges Mosaik aus Sandtrockenrasen, trockenen Sandheiden und Vorwäldern trockener Standorte auf der Änderungsfläche vorhanden und werden auf einer östlich des B-Plangebietes befindlichen, derzeit mit Kiefernforst bestockten Fläche entwickelt. Diese Ausgleichsfläche dient gleichzeitig als Ausweichhabitat für auf der Änderungsfläche (potentiell) vorkommende Arten des Anh. IV FFHRL (nachweislich Zauneidechse, potentiell Schlingnatter) und Offenlandbrüter des Art. I VSRL und ist dazu geeignet, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die bauliche Nutzung der GE-Fläche zu vermeiden. Die hierzu notwendige Auflichtung des Kiefernforstes erfolgt bis zu einer 40 %igen Kronendeckung, so dass die Waldeigenschaft einschließlich der Waldfunktionen erhalten bleiben. Heimische Laubbaumarten und Höhlenbäume mit Habitatfunktion für Höhlenbrüter und Fledermäuse sind zu erhalten.

Da es sich bei dem vorliegenden B-Plan um eine Angebotsplanung ohne konkreten Projektbezug handelt, besitzen die artenschutzfachlichen Maßnahmen lediglich Hinweischarakter.

Sie sollen darlegen, dass mit der baulichen Inanspruchnahme der Änderungsfläche keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten, sofern die genannten artenschutzfachlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen fachgerecht realisiert werden. Die konkrete Festlegung und Sicherung der artenschutzfachlichen Maßnahmen erfolgen auf der Ebene der Baugenehmigung bzw. im Rahmen evtl. BImSch-Verfahren.

Die Aufforstungsmaßnahmen und Flächenextensivierungen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plangebietes, so dass empfohlen wird, diese über vertragliche Vereinbarungen zwischen Kommune und Vorhabenträger zu sichern.

Die sonstigen Vermeidungsmaßnahmen sind nicht über den abschließenden Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB festsetzbar, so dass auch sie lediglich als Hinweise für weitere Planungs- und Projektzulassungsverfahren zu verstehen sind.

## **Realisierung**

Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden, mit den artenschutzfachlichen Maßnahmenlassen sich Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermeiden. Erhebliche Umweltauswirkungen wegen fehlenden Vollzugs können durch vertragliche Regelungen und die Überwachung der Vereinbarungen durch die Kommune ausgeschlossen werden. Für die vorliegende Planung wurden deshalb folgende Kontrollen vorgeschlagen, deren Durchführungszeitpunkte in den jeweiligen Maßnahmenblättern benannt wurden:

Mehrere Maßnahmen sind baulicher Art, deren Umsetzung zur Bauabnahme zu kontrollieren ist und die keiner weiteren Erfolgskontrolle bedürfen.

Für die Umsetzung aller artenschutzfachlichen Maßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung durch qualifiziertes Fachpersonal zu binden, die für die Koordinierung und Feinabstimmung, ggf. auch Maßnahmenmodifizierung verantwortlich ist.

Die CEF-Maßnahmen sind im zeitlichen Vorlauf zum Baugeschehen zu realisieren und im Rahmen einer Durchführungskontrolle zu Beginn der Baumaßnahme zu dokumentieren.

Für die Erfolgskontrolle aller artenschutzfachlich getroffenen Regelungen ist ein Monitoring über die Entwicklung des Artenbestandes zum Ende der jeweiligen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie drei Jahre danach sicherzustellen.

Bei Erfordernis sind die Pflegemaßnahmen zu modifizieren und erneut zu kontrollieren. Die Kontrollen sind durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung durchzuführen und zu dokumentieren.