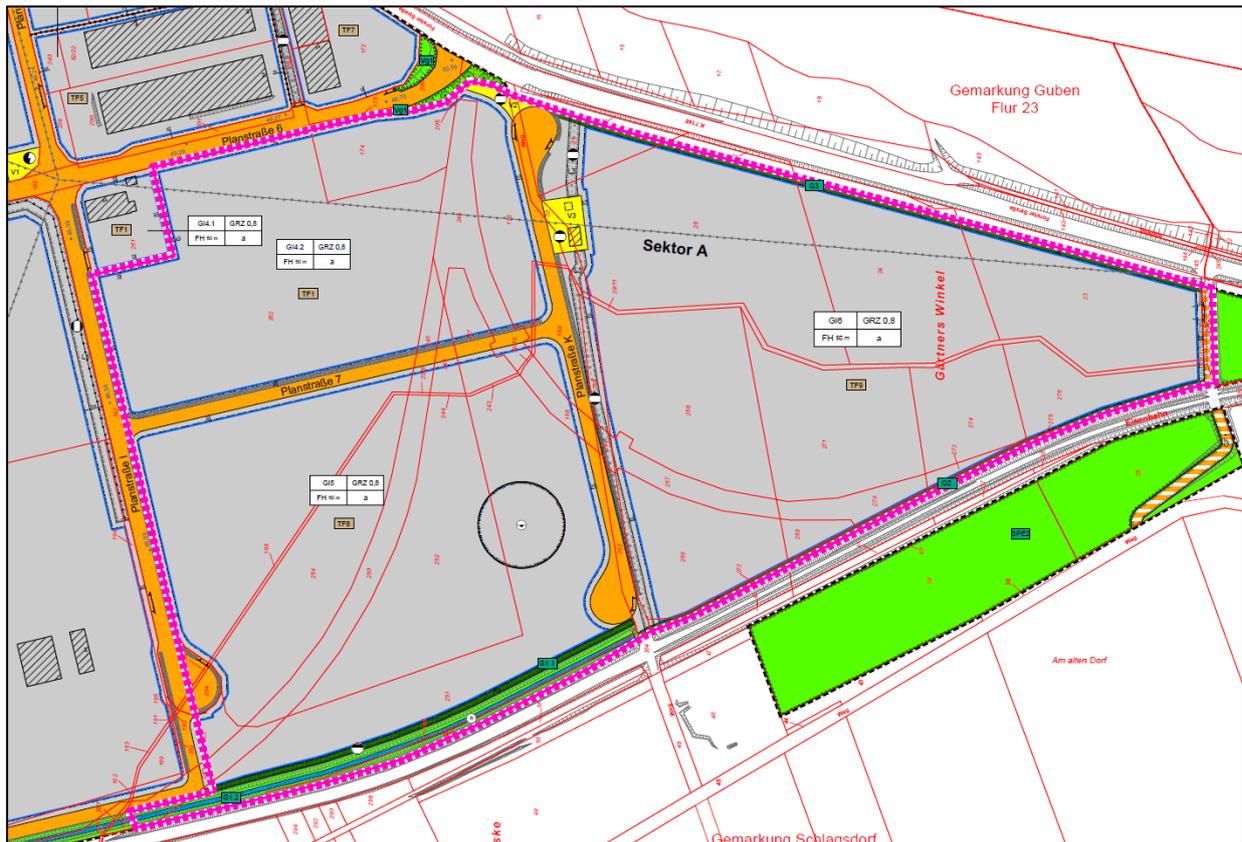


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Guben

„Industriegebiet Guben Süd II“

1. Änderung, Satzungsentwurf



Auftraggeber: SWG Städtische Werke Guben GmbH
Forster Straße 66
03172 Guben

**Beschlussfassende
Gemeinde:** Stadt Guben
Gasstraße 4
03172 Guben

Entwurfsverfasser: EPC Engineering & Technologies GmbH
Dr.-Bonnet-Weg 1
99310 Arnstadt

Planung zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen (durch SWG beauftragt):
(IHC) IPP HYDRO CONSULT GmbH
Gerhart-Hauptmann-Straße 15
03044 Cottbus

Gliederung

Seite

Begründung

1	Allgemeine Begründung.....	1
1.1	Planungserfordernis zur 1. Änderung.....	1
1.1.1	Anlass und Ziel.....	1
1.1.2	Siedlung und Landschaft.....	1
1.2	Verfahrensablauf.....	1
1.2.1	Gewähltes Planverfahren.....	1
1.2.2	Verfahrensablauf.....	2
1.2.3	Umweltrechtliche Belange.....	2
1.3	Geltungsbereich.....	3
1.4	Übergeordnete Planungen.....	3
1.5	Bestandsdarstellung.....	3
1.5.1	Lage und Größe des Geltungsbereiches.....	3
1.5.2	Eigentumsverhältnisse.....	3
1.5.3	Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen.....	4
1.5.4	Erschließung.....	4
1.5.5	Umweltsituation.....	4
1.5.6	Denkmalschutz.....	6
1.6	Allgemeine Planungsziele.....	6
1.7	Technische Ver- und Entsorgung, Verkehr.....	6
1.7.1	Versorgung.....	6
1.7.2	Entsorgung.....	6
1.7.3	Verkehr.....	6

2	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	8
2.1	Allgemeines zur baulichen Nutzung	8
2.2	Art der baulichen Nutzung.....	8
2.3	Maß der baulichen Nutzung	9
2.4	Festsetzung der Höhenlage.....	10
2.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Mindestgröße von Grundstücken.....	10
2.6	Begrenzung der Oberflächenversiegelung	10
2.7	Verkehrsflächen.....	10
2.8	Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	11
2.9	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen.....	11
2.10	Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung.....	11
2.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
2.12	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft	13
2.13	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
2.14	Wasserflächen sowie Flächen für Hochwasserschutzanlagen.....	16
3	Begründung zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....	18
3.1	Gestaltung baulicher Anlagen.....	18
3.2	Stellplätze und Abfallentsorgung	18
3.3	Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen	18
4	Nachrichtliche Übernahmen.....	19
5	Erschließung des Plangebietes.....	20
5.1	Straßen.....	20
5.2	Rad-/Gehweg.....	20
5.3	Gleisanlagen	20
5.4	Ver- und Entsorgung.....	21
5.4.1	Versorgung.....	21

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30, 1. Änderung, „Industriegebiet Guben Süd II“ -
Satzung**

5.4.2	Entsorgung.....	23
5.5	Baufeldfreimachung im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes.....	24
5.6	Hinweise zur Vernetzung des Plangebietes und Einrichtungen außerhalb des Geltungsbereiches.....	26
6	Flächenbilanz der 1. Änderung des Bebauungsplanes	27
7	Kosten	28
8	Hinweise zum Planvollzug	29

Anlagen zur Begründung:

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 1. Änderung vom 19.04.2023

Anlagen in Verfahrensakte:

Anlagen Realisierung CEF-Maßnahmen:

1. **(IHC) IPP Hydro Consult** - Protokoll / Aktennotiz Nistkästen vom 08.04.2022
2. **(IHC) IPP Hydro Consult** - Protokoll / Aktennotiz Baufeldfreimachung vom 07.04.2022
3. **(IHC) IPP Hydro Consult** - Umsiedlungsbericht Waldameisen und Zauneidechsen (Endbericht) vom November 2022

**Anlagen zum Zwecke der rechtlichen Absicherung der CEF-Maßnahmen:
(für Landkreis Spree-Neiße)**

Aktennotiz Gesprächsprotokoll vom 15.05.2023 zwischen Stadt Guben und UNB (zu nachfolgenden Problematiken)

1. Verpflichtung zur Eintragung einer dinglichen Sicherung unterzeichnet von der Stadt Guben und den Städtische Werken Guben vom 22.02.2023 für nachfolgende Grundstücke

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentümer	CEF-Maßnahme
Guben	19	24/1	Stadt Guben	Artenschutzurm Fledermäuse
Guben	19	440	SWG	Artenschutztürme Fledermäuse
Guben	23	211	SWG	Artenschutzurm Fledermäuse
Guben	23	277	SWG	Anpflanzungen für u.a. Neuntöter
Schlagsdorf	1	34	Stadt Guben	Artenschutzurm Fledermäuse
Schlagsdorf	1	35	Stadt Guben	Habitat für u.a. Zauneidechsen, Heidelerche, Nistkästen
Schlagsdorf	1	39	Stadt Guben	Zauneidechsen, Heidelerche, Fledermäuse
Schlagsdorf	1	304	SWG	Nistkästen Brutvögel

2. Mitteilung über den Erwerb und die Verpflichtung zur Eintragung einer dinglichen Sicherung:

Gemarkung	Flur	Flurstück	CEF-Maßnahme
Schlagsdorf	1	303	Nistkästen Brutvögel

3. Verpflichtung zur Nachbetreuung der CEF-Maßnahmen (langfristige Nachbetreuung der Nistkästen 1-10)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentümer
Schlagsdorf	1	35	Stadt Guben
Schlagsdorf	1	303	Absichtserklärung des Erwerbs bis Ende 2023
Schlagsdorf	1	304	SWG

4. Erklärung zu umgesiedelten Ameisen

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planungserfordernis zur 1. Änderung

1.1.1 Anlass und Ziel

*Der Bebauungsplan Nr. 30 „Industriegebiet Guben – Süd II“ wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss SVV 009/2021 als Satzung beschlossen und ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt „Neiße-Echo“ am 09.04.2021 in Kraft getreten, welcher in der Beschreibung dieser Begründung als **Urplan** bezeichnet wird.*

Das Industriegebiet Guben ist in seiner Grundstruktur auf eine industrielle Nutzung ausgelegt. Die ursprüngliche Bauleitplanung zum „Industriegebiet Guben Süd II“ sah vor, die südliche Fläche für einen Großinvestor vorzuhalten.

Im Zeitraum des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurden die Planstraßen 7 und K mit der 3. Entwurfsfassung zusätzlich planerisch integriert und die ursprünglich mit der 2. Entwurfsfassung ausgewiesene Industriefläche GI4 in die Flächen GI4.1, GI4.2, GI5 und GI6 geteilt. Dieser Planungsstand wurde als Satzung beschlossen und hat Rechtskraft erlangt.

Die Anpassung der Planung im Aufstellungsverfahren des als Satzung vorliegenden Bebauungsplanes war der Tatsache geschuldet, dass die Gespräche mit einem früheren Großinvestor nicht zielführend waren und somit durch die beschlussfassende Gemeinde die Möglichkeit einräumen wollte, infrastrukturelle Erschließungsanlagen vorzuhalten, um so eine flexible Ansiedlung auf den Flächen GI4.2 mit ca. 3,3 ha, GI5 mit ca. 4,9 ha und GI 6 mit ca. 6,1 ha zu ermöglichen. Die benannten Flächen waren trotz Teilung immer noch in einer Größe, welche dem Charakter einer Industriegroßfläche gerecht wurden.

Derzeit laufen Ansiedlungsvorbereitungen mit einem Investor, welcher die Fläche der Industrieflächen GI4.2, GI5 und GI6 in seiner Gesamtheit benötigt. Zudem sollen im westlichen Bereich öffentliche Verkehrsanlagen errichtet werden.

Zu dieser Investorenansiedlung wurden bereits Genehmigungsverfahren eingereicht.

Die für die Ansiedlung erforderlichen Änderungen werden in dieser Begründung beschrieben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen den beschriebenen Bereich. Der Geltungsbereich wird im Punkt 1.3 genau dargestellt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Ziele des genehmigten Flächennutzungsplans der Stadt Guben einschließlich seiner Änderungen (vgl. Pkt. 1.4 des Urplanes) weiterhin erfüllt und die Grundzüge der Planung nicht verändert. Somit soll das Verfahren nach §13 BauGB (vgl. Pkt. 1.2.1) durchgeführt werden.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde das Inhaltsverzeichnis analog übernommen und in den Punkten wo sich Änderungen / Ergänzungen ergeben, dies vermerkt bzw. formell beschrieben. In allen anderen Punkten wird Bezug auf den Urplan genommen.

Kursiv dargestellt Schriftzüge wurden mit der 1. Änderung verändert / angepasst, nicht kursive Schriftzüge wurden inhaltlich analog der Urplanung übernommen.

1.1.2 Siedlung und Landschaft

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die im Urplan beschriebenen Aussagen zu Siedlung und Landschaft nicht verändert und müssen nicht weiter ergänzt oder überarbeitet werden.

1.2 Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Grenzen des Teilbereiches der 1. Änderung ist unter Pkt. 1.3 dargestellt.

Das vereinfachte Verfahren kann gemäß § 13 BauGB angewandt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. In den Fällen kann auf eine Umweltprüfung verzichtet und das Bebauungsplanverfahren zur Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vereinfacht werden. Dies wird im Verfahren der 1. Änderung angewandt.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30, 1. Änderung, „Industriegebiet Guben Süd II“ - Satzung

Die Umweltbelange wurden im Urplan, der am 09.04.2021 in Kraft getreten ist, ermittelt, die CEF-Maßnahmen werden ab 2022 schrittweise umgesetzt. Der Abschluss erfolgte Ende 2022.

Da die in der Urfassung abwägungsrelevanten Umweltbelange allumfassend abgewogen wurden und hierzu keine weiteren Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung umweltrechtlicher Belange zu erwarten sind, kann auf eine wiederholte Umweltprüfung verzichtet werden.

Eine nochmalige Kartierung vor Umsetzung der CEF-Maßnahmen, im Urplan festgesetzt, hat auch und insbesondere auf den Flächen der 1. Änderung zu erfolgen. Maßnahmen, welche sich daraus ergeben, werden gemäß Festsetzungen konkretisiert. Beschreibungen hierzu vgl. Pkt. 2.13.

1.2.2 Verfahrensablauf

Das Bauleitverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde entsprechend Sitzungsvorlage SVV 007/2022 des Aufstellungsbeschlusses zum Änderungsbereich der 1. Änderung von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Guben am 28.03.2022 eingeleitet. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung erfolgt im Amtsblatt der Stadt Guben und Gemeinde Schenkendöbern Nr. 12 in 2022 vom 02. September 2022.

Für den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB im Zeitraum 14.11.2022 bis einschließlich 14.12.2022. Parallel hierzu erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

In der Stadtverordnetenversammlung am 19.10.2022 wurde der Beschluss SVV 071/2022 zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.30 „Industriegebiet Guben Süd II“ gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte im Neißer Echo, Amtsblatt Nr. 15 in 2022 vom 04.11.2022.

Gemäß §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben 30.05.2023 eine nochmalige Betroffenheitsbeteiligung betroffener Träger öffentlicher Belange.

Mit Datum 20.09.2023 ist vorgesehen, den Abwägungsbeschluss SVV 060/2023 zu fassen, mit SVV 061/2023 den Satzungsbeschluss. Den vorberatenden Ausschüssen und den Stadtverordneten werden die Beschlussunterlagen hierzu fristgerecht übergeben.

1.2.3 Umweltrechtliche Belange

Die umweltrechtlichen Belange wurden mit dem Urplan erarbeitet.

Die dem Satzungsexemplar des Urplanes beigefügten Dokumente:

- *Grünordnungsplan erstellt von Ellmann/Schulze GbR Sieversdorf, Stand März 2021 mit den Anlagen:
 - o *Anlage 1 - Biototypen*
 - o *Anlage 2.1 - faunistische Kartierung 2019*
 - o *Anlage 2.2 - faunistische Kartierung 2020*
 - o *Anlage 3 - Konflikte planinterne Maßnahmen*
 - o *Anlage 4 – Maßnahmeblätter**
- *Konkretisierung Maßnahmeblätter im Zuge der Vorplanung, erstellt von IPP Hydro Consult (IHC) GmbH Cottbus, Stand Juni 2020*
- *Umweltbericht erstellt von Ellmann/Schulze GbR Sieversdorf, Stand März 2021 mit den Anlagen:
 - o *Anlage 1 – Biototypen*
 - o *Anlage 2.1 - faunistische Kartierung 2019*
 - o *Anlage 2.2 - faunistische Kartierung 2020**
- *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) erstellt von Ellmann/Schulze GbR Sieversdorf, Stand September 2020 mit den Anlagen:
 - o *Anlage 1 – Biototypen*
 - o *Anlage 2.1 - faunistische Kartierung 2019*
 - o *Anlage 2.2 - faunistische Kartierung 2020**
- *FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt von Ellmann/Schulze GbR Sieversdorf, Stand Dezember 2019*
- *Schalltechnische Gutachten erstellt von GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR Cottbus, 20.07.2020*

behalten auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ihre Gültigkeit, da an den Grundzügen der Planung keine Änderungen vorgenommen werden.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30, 1. Änderung, „Industriegebiet Guben Süd II“ - Satzung

Bezüglich des schalltechnischen Gutachtens erstellt von GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR Cottbus entspricht der Stand 22.01.2019 der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wieder vergrößerten Industriefläche, so dass dieser Planungsstand in den Erklärungen und Festsetzungen mit verwendet wird. Aufgrund der vorgesehenen Bahnverladestation wurde das Gutachten mit Stand vom 19.04.2023 aktualisiert und deren Inhalt in die Planunterlage übernommen.

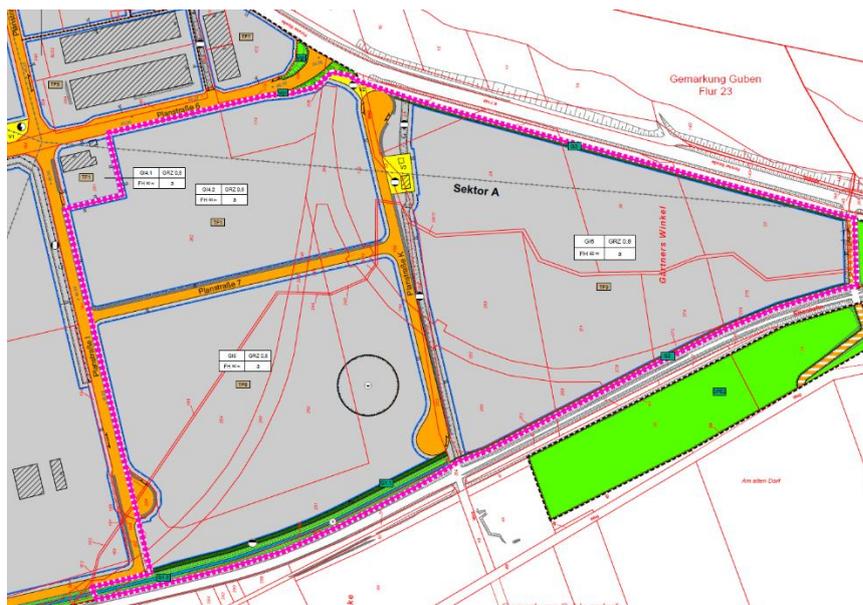
Anpassungen, welche sich aus der Änderung der GI-Flächen-Bezeichnung ergeben, werden in der Begründung beschrieben und in den Festsetzungen entsprechend gekennzeichnet.

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Guben Süd II“ umfasst mit einer Fläche von ca. 15 ha den ca.-Bereich der im Urplan ausgewiesenen Flächen GI4.2, GI5 und GI6,

- südlich inkl. der Fläche GF1 innerhalb des GB1,
- östlich bis zur Grenze des Bebauungsplanes entlang der Fläche G3 bzgl. GI6 sowie entlang der Planstraße 6 und Vg1 bzgl. GI4.2,
- nördlich bis zur Grenze Planstraße I bzgl. GI4.2 und GI5,
- westlich bis zur Grenze des Bebauungsplanes entlang der Flächen G1.2, G2

Die **Industriefläche wird neu als GI 7** festgesetzt. Westlich der Industriefläche GI7 ist eine Bahnverladeeinrichtung geplant, welche dem Grunde nach einer industriellen Nutzung zuzurechnen ist.



----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

1.4 Übergeordnete Planungen

Es sind keine geänderten übergeordneten Planungen gegenüber des Urplanes zu berücksichtigen.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Diesbezügliche Aussagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes sind mit Punkt 1.3 erfasst.

1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Folgende Flurstücke befinden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. werden von dieser berührt:

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30, 1. Änderung, „Industriegebiet Guben Süd II“ - Satzung

Gemarkung Guben, Flur 23, Flurstücke: 23, 24, 28, 30, 31, 158, 159, 160, 174, 176, 188, 189 (Teilfl.), 191, 204 (Teilfl.), 205, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253 (Teilfl.), 254, 262, 263, 364, 365, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 29/8, 29/10, 29/11, 277 (Teilfl.)

Die Eigentümersituation im Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung entspricht diesen des Urplanes.

Die Umgemarkung von der Gemarkung Schlagsdorf zur Gemarkung Guben gemäß Fortführungsnachweis 122609-201800037 vom 13.08.2018 wurde hierbei berücksichtigt.

Mit dem Stande vom Juni 2023 wurden Teilflächen in der Grenze der 1. Änderung des Liegenschaftskatasters neu vermessen.

Die folgenden Flächen befinden sich mit Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses innerhalb der Grenzen der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Gemarkung Guben, Flur 23, Flurstücke: 160, 189 (Teilfl.), 204 (Teilfl.), 253 (Teilfl.), 277 (Teilfl.), 278 (Teilfl.), 279, 280 (Teilfl.)

Der aktuelle Katasterstand wurde nachrichtlich im Juli 2023 übernommen.

1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen

Auf der Fläche zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Ausnahme der Gasreglerstation auf der Fläche V3 keine vollständige Gebäudesubstanz vorhanden.

Bezüglich der Verlegung der Fläche V3 an die östliche Grenze der Fläche G17 hat die Stadt Guben der ONTRAS hierzu einen Planungsauftrag erteilt. Spezifizierte Angaben werden im Punkt 5.4.1.1 beschrieben.

Partiell sind Gebäudereste und Schächte vorhanden, welche vgl. Pkt. 5.5, im Zuge der Erschließung abgerissen werden.

Die Fläche wird mit der Industrieansiedlung neu als Industriefläche strukturiert. Zusätzlich ist westlich eine Bahnverladestation geplant. Die Gasreglerstation wird innerhalb der Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes an deren Grenze umverlegt und ist hier im Bestand dauerhaft zu sichern.

1.5.4 Erschließung

Erschließungen innerhalb des Gebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind entsprechend mit der 1. Änderung innerhalb des Geltungsbereiches festzusetzen.

1.5.5 Umweltsituation

Immission

Für die Aufstellung des Urplanes wurde mit Entwurfsstand auf das Immissions-(Schallschutz)gutachten von GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR Cottbus mit dem Stand vom 20.07.2020 Bezug genommen. Im Nachgang wurde das Gutachten mit Stand 19.04.2023 aktualisiert und auf den Stand der 1. Änderung des Bebauungsplanes, vornehmlich bezüglich der Bahnverladestation angepasst.

Oberflächengewässer

Hierzu sind keine Änderungen zum Urplan geplant.

Naturschutz

Die Grundzüge der Planung ändern sich mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan nicht, die Aussagen zum Naturschutz im Urplan des Bebauungsplanes behalten allumfänglich ihre Gültigkeit. Die CEF-Maßnahmen werden (vgl. Pkt. 5.5) im Zuge der Baufeldfreimachung für die Flächen innerhalb der 1. Änderung, wie im Urplan festgesetzt, vorzeitig umgesetzt.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30, 1. Änderung, „Industriegebiet Guben Süd II“ - Satzung

Altlasten

An den Ausführungen / Festsetzungen bezüglich Altlasten gibt es keine neuen Erkenntnisse gegenüber des Urplanes des Bebauungsplanes, so dass diese Fassung allumfänglich auch für das Gebiet der 1. Änderung anzuwenden ist.

Kampfmittel

Eine Munitionsfreigabebescheinigung ist bei konkreten Bauvorhaben auch für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß der Aussage im Urplan des Bebauungsplanes mit der Entwurfsplanung einzuholen.

Hochwasserschutz

Hierzu gibt es mit der 1. Änderung keine Änderungen/ Anpassungen zu den Aussagen im Urplan des Bebauungsplanes.

Bergbau, Geologie und Rohstoffe

Innerhalb des Gebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich, neu als Planungsbereich GI7 ausgewiesen, eine mit den UTM-Koordinaten X: 479 147,662; Y: 5752 215,163 stillgelegte Tiefbohrung E Gu 2/62. Die aktualisierten Daten beruhen auf die Vermessungsdaten des öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. J. Schröder, übermittelt am 16.05.2023. Im Urplan des Bebauungsplanes war diese auf der Fläche GI 5 mit den UTM-Koordinaten X: 479 144,61; Y: 5752 217,25 ausgewiesen.

Hinweis:

(Vgl. Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 04.07.2023)

„Leider wurde das LBGR nicht über die Freischachtung informiert, so dass kein Bild von der Vor-Ort-Situation gemacht werden konnte. Ob die bei den Baggerarbeiten wohl aufgefundene Betonplatte tatsächlich den Bohrstandort kennzeichnet, kann deshalb nicht bestätigt werden. Sollten diesbezügliche Unterlagen vorliegen, so bittet das LBGR um Mitteilung und ggf. Übersendung. Andernfalls bittet das LBGR mit den geänderten Koordinaten bei der weiteren Planung vorsichtig umgehen.“ Eine Rücksprache mit den LBGR (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg), Ramon Conrad Tel.: 0355/48640-169, Fax: 0355/48640-110; Mail: ramon.conrad@LBGR.brandenburg.de ist erforderlich.

Die Ausführungen zur Tiefenbohrung entsprechen denen des Urplanes. Innerhalb der 1. Änderung wird die Fläche, analog des Urplanes als „Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen (befristet bis 31.03.2021)“ gekennzeichnet.

Hinweis:

(Vgl. Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 29.11.2022)

Eine Überbauung der Bohrung ist in der Regel nicht zulässig. Die Bohrung muss – zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken bzw. im Havariefall (!) mit einem dementsprechend groß dimensionierten Bohrgerät erreicht werden können. Es ist ein Mindestabstand zur Bohrung von 25 m einzuhalten. Im weiteren Umkreis sind Inhomogenitäten hinsichtlich der Standsicherheit durch Nachsackungen im Bereich der Bohrung selbst bzw. durch die im unmittelbaren Umfeld der Bohrung vorhandenen Schlammgruben nicht auszuschließen. Die Bohrpunkte sind darüber hinaus als Altlastenverdachtsflächen zu behandeln. Bei trotzdem geplanter Errichtung baulicher Anlagen im 25- Meter- Sicherheitsradius um den Bohransatzpunkt hat der Vorhabenträger sich mit dem (Bergbau-) Unternehmer abzustimmen, um eine Gefährdungs-/ Risikoabschätzung durchzuführen.

Unternehmer ist die Firma: Neptune Energy Deutschland GmbH, Distrikt Ost, Ahrensburger Straße 1, 30659 Hannover
Im o. g. Fall ist das LBGR erneut zu beteiligen. Der Vorhabenträger hat darzulegen, warum eine „Anpassung von Lage, Stellung oder Konstruktion der baulichen Anlage“ zur „Verminderung des Bergschadensrisikos“ gem. § 110 BBergG nicht möglich ist. Nähere Auskünfte können im Bedarfsfall darüber hinaus auch beim LBGR durch eine gesonderte Anfrage eingeholt werden.

(Vgl. Neptune Energy Deutschland GmbH vom 30.11.2022)

Im Bereich der Tiefbohrung ehemals liegenden Schlammgruben wurden nach damaliger Gesetzgebung ordnungsgemäß zurückgebaut. Ein Altlastenverdacht lässt sich jedoch nicht ausschließen.

(vgl. Mail Neptune Energy an TBGR und Bestätigung durch TBGR v. 09.04.2023/19.04.2023)

„Die Errichtung einer Straße (bauliche Anlage, die kein Gebäude ist) im Sicherheitsradius der Bohrung kann toleriert werden.“

(vgl. Mail von TBGR v. 15.08.2023)

„Anhand der vorliegenden Unterlagen sehe ich es als sehr wahrscheinlich an, dass die Reste des Standrohrs der Bohrung E Guben 2/62 durch Sie aufgefunden und die Lage der Bohrung durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. J. Schröder korrekt eingemessen wurden.“

Nach Telefonat mit Herrn Wende würde ich in unsere Unterlagen ergänzend folgende Daten aufnehmen:

1. Die Bohrung wurde durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. J. Schröder (Guben) in 2023 eingemessen (Az.: 74.21.44-9-379): UTM-X=479 147,662, Y=5752 215,163, Z=48,288.
2. Gemäß Fotodokumentation und erfolgter Einmessung wurden ca. 1,3 m des Standrohrs (Durchmesser 20“, also ca. 500 mm) entfernt.
3. Die Lage (Höhe) der weiteren Rohrtouren ist unklar, da beim Freischachten keine weiteren Rohre aufgefunden wurden. Bis zumindest ca. 48,3 m NN ist der Bereich frei von Einbauten.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30, 1. Änderung, „Industriegebiet Guben Süd II“ - Satzung

Die Hinweise des LBGR bzgl. Altlasten, Besonderheiten des Baugrundes und Havariefall aus der Stellungnahme vom 29.11.22 (Az.: 74.21.44-9-379) bleiben gültig.“

1.5.6 Denkmalschutz

Bezüglich denkmalschutzrechtlicher Belange sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine gegenüber des Urplanes aufgeführten Hinweise zu beachten.

1.6 Allgemeine Planungsziele

Die allgemeinen Planungsziele entsprechen die des Urplanes und werden mit der 1. Änderung nicht geändert.

1.7 Technische Ver- und Entsorgung, Verkehr

Die zukünftigen Erschließungen, Erweiterungen und Anpassungen, welche im Urplan beschrieben wurden, werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes um eine Gleisanlage mit Verladestraße erweitert. Diese ist an die westlich des B-Plan-Gebietes verlaufende Werksbahn anzuschließen. Im Punkt 5 wird dies näher zu beschrieben.

1.7.1 Versorgung

Die grundlegende Beschreibung im Urplan hat auch weiter für die Versorgung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung für die Versorgung mit Trinkwasser; Brauch- und Feuerlöschwasser; über Rohbrücken mit Dampfdruck, Druckluft und Stickstoff; Elektro; Gas; Telekommunikation; Fernwasser, Brauchwasser, Dampf- und Kondensat Bestand.

1.7.2 Entsorgung

Die grundlegende Beschreibung im Urplan hat auch weiter für die Entsorgung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung für die Regenwasserentsorgung; Schmutzwasserentsorgung und Abfallentsorgung Bestand. Innerhalb der Fläche GI7 soll ein vom Investor zu planendes Regenwasserversickerungskonzept umgesetzt werden, welches eine örtliche Versickerung am Ereignisort sicherstellen soll.

1.7.3 Verkehr

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes entfällt die im Urplan beschriebene Erweiterung des Straßennetzes (Erschließungsstraßen 7 und K) bezüglich der Erschließung der Flächen GI4.2 bis GI 6.

*Mit der Zusammenfassung der im Urplan festgesetzten Industrieflächen GI4.2, GI5 und GI6 zu **GI7** wird die Hauptzufahrt zur neuen Industriefläche GI7 über die Planstraße I angebunden.*

Im südlichsten Bereich der 1. Änderung soll die Fläche GF1 von der Forster Straße bis zur Bahnüberquerung von der „privaten Verkehrsfläche zu Gunsten der Anlieger“ in eine „öffentliche Verkehrsfläche“ geändert werden. An der benannten öffentlichen Verkehrsfläche schließt nördlich die Industriefläche G7 direkt an. Die südliche Zufahrt zur Industriefläche GI7 bleibt im Normalfall verschlossen und dient ausschließlich im Havariefall einer zusätzlichen Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehr und ähnliche Havariefahrzeuge.

Alle weiteren im Urplan beschriebenen Aussagen zur verkehrlichen Umsetzung bleiben von der 1. Änderung unberührt.

Neu im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird zwischen der parallel zur nordwestlichen B-Plan-Grenze und der Industriefläche GI7 eine Gleisanbindung mit Verladestation festgesetzt, welche öffentlich zu widmen ist.

Die Genehmigung der Gleisanlage erfolgt über ein Plangenehmigungsverfahren. Die Erweiterung der Anschlussbahn erfolgt im Industriegebiet Guben Süd II in Guben im Abschnitt Bahn-km 25,8 bis 25,0 im Zuge der Ansiedlung des Unternehmens Rock Tech Lithium. Die Maßnahme schließt die Verlegung des vorhandenen Bahnübergangs mit ein. Das Verfahren wird als Anhörungsverfahren geführt. Die

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30, 1. Änderung, „Industriegebiet Guben Süd II“ - Satzung

Aufforderung der Abgabe von Stellungnahmen erfolgte am 08.03.2023, die Abgabe der Stellungnahmen war bis 14.04.2023 möglich.

Die Genehmigung wird beim Landesamt für Bau und Verkehr unter Aktenzeichen 2113-31202/01117/001 geführt. Es liegt ein vom 03.03.2023 erlassener Bescheid vor, dass nach allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls mit Antragstellung vom 10.01.2023, eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleiben kann.

Hinweis: (vgl. auch Stellungnahme des Landesamtes für Bauen und Verkehr vom 23.11.2022). Hierzu ist ein gesondertes Zulassungsverfahren für Betriebsanlagen („Bahnanlagen“) nach §§17 bis 22 AEG (i.V.m §§ 73 ff. Verwaltungsverfahrensgesetz – VwVfG) erforderlich.



Die Verladestation inkl. Verladestraße befindet sich innerhalb der Fläche für Bahnanlagen.

2 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

2.1 Allgemeines zur baulichen Nutzung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich im Wesentlichen die mit Urplan festgesetzten südlichen Areale (Industrieflächen (GI4.2, 5, 6) innerhalb der baulichen Grenze des Änderungsbereiches.

*Diese werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Industriefläche **GI7** sowie als Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Fläche war bereits im Urplan ausdrücklich in ihrer Gesamtheit zur Ansiedlung von großflächigen Industrieansiedlungen vorbehalten, wobei zu erwarten ist, dass es sich um Errichtung / Betreibung von Anlagen handelt, welche gemäß BImSchG / BImSchV in Verbindung mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genehmigungspflichtig sind. Um wie oben beschrieben, mit dem Bebauungsplan eine möglichst hohe Flexibilität für Ansiedler eingeräumt werden soll, ist hier eine anlagenspezifische Festsetzung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erforderlich. Durch die Festsetzung der Bestandserhaltung wird der Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit der Richtlinie 2012/18/EU im Sinne der Vorsorgegrundsatzes gewahrt.*

Mit der 1. Änderung wird somit der Charakter der baulichen Nutzung beigehalten.

Die in den Urplan aufgenommenen Geräuschkontingentierung wurde mit der 1. Änderung des schalltechnischen Gutachtens vom 19.04.2023 überarbeitet. Bei der Festsetzung der Geräuschkontingentierung wurden Geräusch-Vorbelastungen mitberücksichtigt. Die Bahnverladestation wurde im Nachgutachten der 1. Änderung berücksichtigt. Bei der Festsetzung der zulässigen Schalleistungspegel wurden die schützenswerten Bezugs-Immissionsorte (Wohnorte) entsprechend berücksichtigt, so die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können. Gleichfalls wurden Bereiche festgesetzt, wo eine Erhöhung der Emissionskontingente zulässig ist, was den ausgewiesenen Festsetzungen der baulichen Nutzungen (innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich Industriebebauung und die Bahnverladestation) entspricht. Der Einklang von Wohnen / Gewerbe und Industrie können durch die vorhandene Bauungsstruktur, passive Lärmschutzmaßnahmen und die Möglichkeit der Gliederung im Übergang zu industriellen Anlagen gewährleistet werden.

Naturschutzrechtlich sind speziell zur Herstellung der Bebaubarkeit vorgezogene Maßnahmen erforderlich, welche planintern (im südlichsten Bereich des Bebauungsplanes sowie südwestlich der Bahnlinie) umgesetzt werden und in Umsetzung des Bereiches der 1. Änderung zur Herstellung einer Bebaubarkeit besonders zu beachten sind. Damit werden die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen aufgewertet und es wird eine eingriffsnaher Umsetzung realisiert. Der Ausgleich von Bodenversiegelung und Baumverlust wird innerhalb der Geltungsbereiche 2 und 3 des Urplanes umgesetzt.

Die vorgezogenen Maßnahmen betreffen im großen Maße die Änderungsfläche, welche als Industriefläche GI7 und im westlichen Bereich als verkehrliche Flächen ausgewiesen werden und gemäß Planvorgaben umzusetzen sind.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Eine offene Bauweise (Gebäudelänge maximal 50 m) ist bei einem Industriegebiet in dieser Größenordnung nicht angemessen. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen länger als 50 m sind zulässig. Die Grenzabstände sind wie bei einer offenen Bauweise sind einzuhalten. Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des §6 der BbgBO in der Fassung die diesem Bauleitplanverfahren zu Grunde liegt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen im Sinne des §14(2), 14(3) BauNVO zugelassen.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches der 1. Änderung innerhalb der Fläche GI7 ist parallel zur Grenze des baulichen Geltungsbereiches der 1. Änderung auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von max. 40 PKW-Stellplätzen ausnahmsweise zulässig. Die Stellplätze sind offenporig mit begrünbaren Oberflächenbefestigungen auszuführen.

Für den baulichen Geltungsbereich der 1. Änderung sind nur Festsetzungen relevant, welche die industrielle Nutzung innerhalb der Fläche GI7 betreffen. Gewerbliche Nutzungen sind nur im Bereich des Urplanes festgesetzt und bleiben von der 1. Änderung unberührt.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30, 1. Änderung, „Industriegebiet Guben Süd II“ - Satzung

Innerhalb der textlichen Festsetzungen auf dem Plan wird dies entsprechend vermerkt, die Nummerierung wird zu besserer Nachvollziehbarkeit gegenüber den Urplan nicht geändert.

Industriefläche: GI Flächen (§ 9 BauNVO):

Zulässig sind:

Industrie- und Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Unzulässig sind:

Tankstellen, sowie die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, da von ihnen negative städtebauliche Auswirkungen auf die industrielle Nutzung am Standort zu erwarten sind. Die Zulässigkeit von öffentlich nicht zugänglichen Tankstellen auf Industrieflächen beschränkt sich ausschließlich auf betriebliche Zwecke.

Gewerbeflächen: GE Flächen (§ 8 BauNVO): *innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung keine Festsetzungen*

Zur Gewährung von Pufferzonen zwischen Gewerbe- und Industriegebieten ist schallschutztechnisch gemäß *Gutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 19.04.2023 (Urgutachten vom 22.01.2019/20.07.2020)* eine Emissionskontingentierung festgesetzt. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind gemäß den Ausführungen unter Punkt 2.11 zu beachten.

Um zu verhindern, dass Industrieflächen, die aufgrund der qualitativ und quantitativ hervorragenden stadtechnischen und medienseitigen Erschließung besondere Standortvorteile besitzen, durch Unternehmen in Anspruch genommen werden, welche zusätzlichen Verkehr erzeugen und die vorgehaltene Infrastruktur nicht nutzen, werden Betriebe, die Lebensmittel an Endverbraucher verkaufen, reiner Einzelhandel und Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche sowie sportliche Zwecke planungsrechtlich ausgeschlossen (vgl. § 1 Abs. 4 BauNVO).

Die Anlagen der verkehrlichen Erschließung sind allein auf den Anschluss der Industrieflächen an das städtische und überregionale Verkehrsnetz ausgelegt. Aus diesem Grund sind Garagen, Carports oder Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum nicht vorgesehen. Parkplätze und Flächen für den ruhenden Verkehr sind entsprechend des spezifischen Bedarfs der Unternehmen ausschließlich auf den Parzellen, die für eine industrielle Nutzung vorgesehen sind, zu errichten.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung wird eine Gleisverladung festgesetzt, welche an die westlich verlaufende Werksbahn angebunden werden soll.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, wie Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und sonstige gemäß der im Bebauungsplan zulässigen Nutzung erforderlichen Medien, sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb der Bauflächen ausschließlich für die Eigenver- und -entsorgung zulässig, außerhalb der Baugebiete nur innerhalb öffentlicher Flächen. Da die Möglichkeit zur Nutzung solarer Energien und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK) besitzen im Hinblick auf Klimaschutzmaßnahmen eine zunehmende Bedeutung und sollen somit ausdrücklich zugelassen werden.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

GE Flächen (§ 8 BauNVO): *innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung keine Festsetzungen*

GI Flächen (§ 9 BauNVO):

Die Grundflächenzahl (GRZ § 19 BauNVO) wird mit 0,8 festgesetzt. Die für die GI Flächen festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 darf durch Anlagen im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung hängt wesentlich von der Art des Industriebetriebes und dessen Produktionstechnologie ab. Da auf Grund der Spezifik des Industriestandortes Guben mit seinem Angebot an technologischen Medien die Voraussetzung zur Ansiedlung von Firmen der Chemie- und Kunststoffindustrie und aufgrund der vorhandenen Brauchwasserbereitstellung auch für die Papierindustrie zur Verfügung stehen könnte, muss auch das Maß der baulichen Nutzung diesen Ansiedlungen bei Einhaltung der baurechtlichen Normen entsprechen. Da eine konkrete Investorenansiedlung und damit eine Anlagengestaltung noch nicht verbindlich vorliegen, ist es erforderlich, im Rahmen des Bebauungsplanes Mindestfestsetzungen zu treffen:

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30, 1. Änderung, „Industriegebiet Guben Süd II“ - Satzung

- Die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaße, die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO wird aufgrund der Anlagenspezifika der Unternehmen im Bebauungsplan nicht festgelegt.
- Die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) wird als Höchstgrenze über der bestehenden Geländeoberfläche definiert (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Für die *Fläche G17* wird diese mit maximal 50 m auf Grundlage der modellierten Geländehöhe festgesetzt. Von der Höhenfestsetzung können bei technologisch bedingten Anlagen und Ver- und Entsorgungssystemen (z. B. Schornsteinen) Ausnahmen zugelassen werden.
- Bauwerke und Anlagen von über 100 m über der Erdoberfläche (über 100 m ü. NN) sowie bauliche Anlagen innerhalb eines Bauschutzbereiches bedürfen der Zustimmung des LUBB (Obere Luftfahrtbehörde der Länder Berlin und Brandenburg). Dies ist auch nach dem Erlöschen der Betriebsgenehmigung für den Verkehrslandeplatz Cottbus-Drewitz (vgl. unten) weiterhin erforderlich.
- Bauwerke, die nicht zustimmungs- und genehmigungspflichtig sind, können im Einzelfall auch die Sicherheit des Luftverkehrs gefährden. Das kommt vor allem bei Vorhaben in der Nähe genehmigter Flugplätze ohne Bauschutzbereich vor.

2.4 Festsetzung der Höhenlage

Der Höhenbezug für die höhenmäßige Einordnung der baulichen Anlagen *entspricht den Vorgaben des Urplanes* und wird auf 49,5 m DHHN 2016 festgesetzt. Um ein bebaubares Planum zu schaffen sind Auffüllungen und ggf. auch Bodenabtrag erforderlich. Dabei müssen hochwasserrechtlichen Vorgaben berücksichtigt werden.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Mindestgröße von Grundstücken

Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. §§ 19 – 23 BauNVO) *sind auf der Fläche G17 der 1. Änderung des Bebauungsplanes* durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Sie bezieht sich auf die im Bebauungsplan dargestellten Baugrundstücke. Unterirdische bauliche Anlagen, durch die die Geländeoberfläche unterbaut ist, werden auf die versiegelte Fläche angerechnet und gekennzeichnet.

2.6 Begrenzung der Oberflächenversiegelung

Mindestens 20 vH der Fläche der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrundstücke ist von einer vollständigen, nicht durchlässigen Versiegelung freizuhalten, um biologische Austauschprozesse und ökologische Wechselwirkungen zwischen Erdreich und bodennaher Luftschicht (Mikroklima) zu gewährleisten und den Grundwasserhaushalt zu entlasten. Aus diesem Grund *bleibt* eine Beschränkung der Flächeninanspruchnahme in Bezug auf § 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 8a BNatSchG in die bauleitplanerischen Festsetzungen *auch mit der 1. Änderung* erhalten.

Hinweise zur TÖB-Beteiligung: (vgl. Stellungnahme des Landesverbandes anerkannte Naturschutzverbände vom 21.06.2023):

Auf den Flächen der 1. Änderung wird es keine, über den Urplan hinausgehende und dort dokumentierte Flächenversiegelung, geben.

2.7 Verkehrsflächen

Entsprechend der Charakteristik des Bebauungsplangebietes als Industriestandort ist die Verkehrsinfrastruktur auf ein entsprechende Nutzungsfestsetzungen ausgelegtes Transportvolumen ausgerichtet *und wird mit der 1. Änderung konkretisiert und erweitert.*

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Schienenverladung im westlichsten Gebiet als „Bahnverladestation (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)“ festgesetzt.

Die im Urplan gemachten Angaben bezüglich der Planstraßen B, I und 6 sind nicht Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Die Angaben zu den Planstraßen K und 7 entfallen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

2.8 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Leitungen und Kabel (Trinkwasser, Regenwasser, Abwasser, Gas, Telekommunikationskabel, Stromkabel) liegen im öffentlichen Bereich (Straße, Gehweg, Randstreifen). Hierzu sind keine Leitungsrechte festzusetzen. Straßen, Gehwege und Randstreifen sind öffentlich gewidmet.

Folgende auf der Planzeichnung verzeichnete Leitungsrechte sind dinglich zu sichern, da es sich um Leitungs- bzw. Geh- und Fahrrechte handelt, die sich nicht auf öffentlichen gewidmeten Flächen befinden bzw. zu Gunsten Dritter zu sichern sind. Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechte sind wie folgt zu begründen:

- L1: *befindet sich nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung*
- L2: *befindet sich nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung*
- L3: Gashochdruckleitungsrecht als Ferngasleitung: ONTRAS
- F1: *Fahrtrecht zur Bewirtschaftung des Regenrückhaltebeckens
Begünstigter: Eigenbetrieb der Stadt Guben, entfällt mit der 1. Änderung, da öffentliche Fläche*
- GF1: *entfällt im Geltungsbereich der 1. Änderung, da mit der 1. Änderung eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird*

Die Begünstigten sind mit *Stand vom Mai 2023* aufgeführt. Die Sicherungen gelten auch für rechtliche Nachfolger der aufgeführten Begünstigten.

2.9 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen

Folgende auf der Planzeichnung gekennzeichneten Ver- und Entsorgungsflächen dienen zur Anlagenerrichtung zur Ver- bzw. Entsorgung des Industriestandortes wie folgt:

- V1: *befindet sich nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung*
- V2: Abwasserpumpwerk zur Aufnahme des Schmutzwassers zum Weitertransport in das Klärwerk nach Gubin
Nutzer: GWAZ Guben
- V3: *Gasreglerstation zur Regulierung der Gashochdruckleitung als Ferngasleitung
Nutzer: ONTRAS*
- R: Regenrückhaltebecken zur Aufnahme von Regenwasser
Nutzer: *Eigenbetrieb der Stadt Guben*

Die grundstücksseitige Sicherung der festgesetzten Flächen ist bei Erschließung zwischen den Investor und der Stadt Guben zu regeln. Die betreffenden Grundstücke befinden sich im städtischen Eigentum bzw. ist die Stadt Guben 100%ige Gesellschafterin.

2.10 Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Aufgrund der industriellen Nutzung sind Abfallplätze im öffentlichen Raum nicht vorzusehen. Bezüglich industriellen und gewerblichen Abfalls sind die aktuellen Gesetzlichkeiten zur Kreislaufwirtschaft zu beachten (vgl. auch Pkt. 5.4.2.3)

Ein Trennsystem (Schmutz- und Oberflächenwasser) ist am Standort vorhanden, welches im Zuge der weiteren Erschließung zu erweitern ist.

Im Zuge der vorhabenbezogenen Genehmigungsplanung ist die untere Wasserbehörde mit der detaillierten Entwässerungsplanung in die Entscheidung zur Niederschlagswasserentsorgung zu beteiligen.

2.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die allgemeinen Aussagen im Urplan des Bebauungsplanes bleiben auch für die 1. Änderung gültig und sind zu beachten. Das schalltechnische Gutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde für das gesamte Gebiet des „Urplanes“ erstellt, wobei hier keine Änderungen der Angaben außerhalb der 1. Änderung zu verzeichnen sind.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30, 1. Änderung, „Industriegebiet Guben Süd II“ - Satzung

Bezugnehmend auf die Schalltechnischen Gutachten zur 1. Änderung vom 19.04.2023 wurden die Untersuchungsergebnisse zum Schallschutz wie folgt zusammengefasst dargestellt und werden hier bezüglich der GI – Flächen, welche für die 1. Änderung relevant sind, dargestellt:

Schutzziele:

Wirkungen auf die Planfläche:

Das Plangebiet der 1. Änderung wird städtebaulich als Industriegebietsfläche entwickelt. Für diese Zweckbestimmung werden die nachstehenden Schutzziele definiert:

Schutzziel gegenüber Verkehrslärm: in GI-Gebieten keine Anforderungen

Schutzziel gegenüber Gewerbelärm: in GI-Gebieten keine Anforderungen

Zur Sicherstellung der höchstzulässigen Innenpegelanforderungen in Räumen ist die Notwendigkeit der Planung von passiven Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit einer Raumlüftung in der Objektplanungsebene zu untersuchen. Der Bebauungsplan gibt dafür den notwendigen Ansatz des maßgeblichen Außenlärmpegels in Form eines Lärmpegelbereiches LPB vor, der entsprechende Nachweis ist im BlmSch-/ Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Es gelten die Anforderungen entsprechend der DIN 4109-1, Ausgabe 2018.

Wirkungen aus dem Plangebiet

Emissionskontingentierung:

Zur Beschreibung des zulässigen Emissionsverhaltens von Betrieben und vorsorglichen Sicherung umweltrelevanter Belange im schutzbedürftigen Drittbereichen wurde eine Emissionskontingentierung auf der Grundlage der DIN 45691 vorgenommen. Die entsprechende in dem Schallgutachten der 1. Änderung vom 19.04.2023 ausgewiesenen Emissionskontingente werden in die textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung entsprechend für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung übernommen und sind genehmigungsrechtlich zu berücksichtigen. Die Kontingentierung orientiert sich maßgeblich an der reinen Wohngebietslage mit dem Bezugs-Immissionsort BIO1 in Kaltenborn. Die aus dem bestehenden Industriegebiet an dem Bezugs-Immissionsorten erzeugte Vorbelastung wurde messtechnisch erhoben. Die Vorbelastung liegt deutlich unter den städtebaulichen Orientierungswerten mit Ausnahme der reinen Wohngebietslage in Kaltenborn.

Hinweise zum planungsrechtlichen Umgang mit den Kontingentierungsergebnissen sind dem Schalltechnischen Gutachten zur 1. Änderung vom 19.04.2023 zu entnehmen und werden auf der Planzeichnung für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung nachrichtlich übernommen.

Hinweise aus dem schalltechnischen Gutachten:

In der Fassung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 19.04.2023 wurden für die Fläche GI7 ein Emissionskontingent L_{EK} [dB/m²] Tag/Nacht von 65/52 festgesetzt (Seite 17 der Gutachten).

Innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung wird der Bereich als TF1 bezeichnet. Mit der 1. Änderung des schalltechnischen Gutachtens vom 19.04.2023 wird die Bahnverladestation in das Emissionskontingent der Teilfläche TF1 (GI7) integriert (vgl. Seite 24 des Gutachtens).

Bezüglich Zuordnung zu den Richtungssektoren (Gutachten, Seite 21), ist für den Sektor A nur die Teilfläche TF1 relevant.

Bezüglich der passiven Maßnahmen, welche im Punkt 9 planungsrechtlich festgesetzt werden, gilt die DIN 4109-1, Ausgabe 2018.

Die Hinweise bezüglich Kontingentierung werden nachrichtlich auch in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Sonstige Hinweise für die Ausführungsplanung

Die Außenbeleuchtung sollte auf ein erforderliches Maß beschränkt werden. Die Verwendung insekten-schonender Lampen ist zu empfehlen.

2.12 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Grundaussagen zum Ausgleich bzw. für die Eingriffe in Natur und Landschaft aus den Urplan bleiben mit der 1. Änderung vollumfänglich erhalten.

In den Beschreibungen zur 1. Änderung werden ausschließlich Ausführungen dargestellt, welche flächen- und zuordnungsseitig für den Geltungsbereich der 1. Änderung relevant sind. Alle anderen Zuordnungen bleiben davon unberührt.

Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes (Kernparzelle) des Urplanes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches 1.1 des Urplanes. Hierbei sind neben der Änderungsfläche des räumlichen Geltungsbereiches zur Umsetzung des artenschutzrechtlichen Ausgleiches auch die Fläche SPE1 des Geltungsbereiches 1.1 und SPE2 des Geltungsbereiches 1.2 relevant (vorgezogene Maßnahmen).

Entlang der Grenze des Areals des Bebauungsplanes, gekennzeichnet als „G-Flächen“ sind Abstandsflächen zu verkehrlichen Anlagen sowie zur offenen freien Landschaft festgesetzt worden. Das bereits vorhandene Regenrückhaltebecken als Grünmulde wird mit der 1. Änderung nur noch im nördlichen Teil erhalten. Auf der Fläche GI7 sind separate Regenrückhaltungen vorzuhalten. Die Abstandsflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Flächen liegen teilweise innerhalb der Grenze des baulichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes und sind im Zuge der Planungsänderung zu berücksichtigen bzw. anzupassen. Die mit „G“ bezeichnenden Grünflächen wurden planungsseitig als eingriffsmindernde Flächen festgesetzt und sind keiner Ausgleichsfunktion zuzuordnen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden an deren Zuordnung geringfügige Änderungen festgeschrieben. Eine Erweiterung dieses Abstandsgrünes im Bereich westlich der Gleisanlage wird zusätzlich festgesetzt. Damit wird eine großflächige Versickerungsmöglichkeit für unbelastetes Oberflächenwasser ermöglicht.

Mit der Flächenneuanspruchnahme der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Grenze des baulichen Geltungsbereiches kommt es zu einer Neuversiegelung durch Industriebebauung und verkehrlicher Anlagen.

Gemäß Grünordnungsplan zum Bebauungsplan, welcher auch mit der 1. Änderung seine Gültigkeit behält, ist die im Geltungsbereich neu zu ermittelnden Bodenanspruchnahme auszugleichen. Wie bereits im Urplan aufgezeigt, ist der Ausgleich innerhalb der Geltungsbereiche 2 und 3 vorzunehmen. Hierzu gibt es mit der 1. Änderung keine inhaltliche Änderung.

Die Maßnahmen sind wie folgt planerisch umzusetzen. Dabei wurden die Maßnahmen

- a) durch den Grünordnungsplan (GOP) – Büro Ellmann & Schulze Sieversdorf in Art, Umfang und der Lage der Kompensationsflächen sowie in Fragen der naturfachlichen Kompensation mit der Urplanung definiert,
- b) durch das Büro IHC IPP Hydro Consult Cottbus vorplanerisch umgesetzt, indem die Maßnahmeblätter die konkreten Pflanzarten und Pflanzqualitäten standortbezogen beinhalten.

Somit ist durch die konkretisierten Maßnahmeblätter für die Stadt Guben eine schnelle und zielgenaue Umsetzung möglich sowie die Prüfung der Umsetzung durch die zuständige UNB bei Investorenansiedlungen gegeben.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich die Zuordnungen, den Bereich der 1. Änderung betreffend, in den planungsrechtlichen Festsetzungen der Planunterlage neu definiert.

Die festgesetzten Kompensationsflächen der Geltungsbereiche 2 und 3 haben durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes weiter Bestand und werden nicht geändert.

Bezüglich der Umsetzung wird auf den Urplan, am 09.04.2021 in Kraft getretenen Bebauungsplanes, Bezug genommen. Die 1. Änderung erlangt bezüglich der Umsetzung der artenschutzrechtlichen- und Kompensationsmaßnahmen nur in Verbindung mit dem Urplan des Bebauungsplanes Rechtsgültigkeit.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30, 1. Änderung, „Industriegebiet Guben Süd II“ - Satzung

Die Kompensationsflächen zur Flächeninanspruchnahme zu den einzelnen Gewerbe- und Industrieflächen wurden in den textlichen Festsetzungen der Punkte 13.1 und 13.2 unter Beachtung der Hinweise auf der Planfassung zum Bebauungsplan festgesetzt.

Die **prozentuale Festsetzung** wird im Zuge der 1. Änderung neu betrachtet und auf der Planfassung entsprechend gekennzeichnet.

An der Gesamtbilanzierung des ausgewiesenen Kompensationsbedarfes wird es keine Änderung geben, da keine Änderung der Gesamtfläche des Bebauungsplanes vorgenommen wird.

Mit den Maßnahmen der Geltungsbereiche 2 und 3 des Urplanes werden die Flächeninanspruchnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes ausgeglichen.

Neben dem Konfliktausgleich „Boden“ wird hiermit auch der Ausgleich „Klima“ gesichert. Die Neuanpflanzung wirkt sich positiv auf die Sicherung der klimatischen Grundfunktion aus.

Auch diesbezüglich erfolgt keine grundlegende Anpassung mit der 1. Änderung. Die Festsetzungen werden auf der Planfassung den Geltungsbereich der 1. Änderung angepasst.

Hinweise aus der TÖB-Beteiligung:

(vgl. Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg vom 29.11.2022)
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme 3.5:

Bodengeologie:

Laut aktueller Moorbodenkundlicher Karte (MoorFIS 2021) befinden sich nördlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme 3.5 geringmächtige bis sehr mächtige Erd- und Mulmniedermoore. (siehe <https://geo.brandenburg.de/?page=Boden-Grundkarten>). Dies ist bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

2.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Urplanes des Bebauungsplanes, welcher am 09.04.2021 Rechtskraft erlangte, erfolgte

- eine FFH – Vorprüfung
- eine Umweltprüfung
- eine Biotopkartierung
- eine artenschutzrechtliche Prüfung

(vgl. Punkt 1.2.3)

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass diese Auswirkungen wegen ihrer relativen Kleinflächigkeit im Verhältnis zum Gesamtraum für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz besitzen. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen aufgrund der Vorbelastungen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nach sich ziehen.

Die im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan vermerkten Maßnahmen dienen als Ausgleich und Ersatz bezüglich der Schutzgutbeeinträchtigungen „Arten und Biotope“ sowie „Landschaftsbild“. Die Flächen für artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen wurden im Urplan mit SPE1 und SPE2 gekennzeichnet.

Die Maßnahmen SPE1 und SPE2 (des Urplanes) dienen der Schaffung von Ersatzhabitaten im Zuge der Inanspruchnahme von Investorenflächen, **welche für die 1. Änderung des Bebauungsplanes von Relevanz sind**, sind wie folgt herzustellen:

a) Inanspruchnahme Fläche ~~G15 und G16~~ (mit der 1. Änderung G17, Verkehrsflächen) in diesem Bereich (Maßnahmeblatt 1)

- Auf einer Fläche von ca. 1.000 m² sind innerhalb des Bereiches SPE2, Bruthabitate (Strauchpflanzungen, Extensivgrünland) für die **Heidelerche** – sofern Bruthabitate innerhalb der Flächen ~~G15 und G16~~ (mit der 1. Änderung G17, Verkehrsflächen) vor Inanspruchnahme aktuell kartiert werden, zu schaffen (**CEF1**-Maßnahme).
- Auf einer Fläche von ca. 1.000 m² innerhalb des Bereiches SPE2, ist die Neuanlage von 7 Ersatzhabitaten als Ersatzhabitat für die **Zauneidechse** zu schaffen (**CEF4**-Maßnahme).

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30, 1. Änderung, „Industriegebiet Guben Süd II“ - Satzung

- Die Umsetzung der CEF4-Maßnahme erfolgte 2022. Die Dokumentation ist im Umsiedlungsdokument vgl. Punkt 3, Anlage Verfahrensakte, Realisierung CEF-Maßnahmen, Inhaltsverzeichnis Begründung). dokumentiert.

Die Flächen sind Bestandteil des Urplanes CEF1-Fläche (Flst. 277 der Gemarkung Guben), CEF2-Fläche (Flst. 35 und 39 der Gemarkung Schlagsdorf)

b) Inanspruchnahme Fläche ~~GI5~~ (mit der 1. Änderung GI7, Verkehrsflächen) (Maßnahmeblatt 2)

- Auf ca. 1.000 m² innerhalb des Bereiches SPE1, ist die Anlage einer naturnahen Strauchhecke als Ersatzhabitat für den Neuntöter neu anzulegen (CEF2-Maßnahme).

Die Fläche ist CEF2-Fläche (Flst. 35 und 39 der Gemarkung Schlagsdorf)

c) Inanspruchnahme alle GI-Flächen inkl. der öffentlichen Verkehrsflächen in diesem Bereich (Maßnahmeblatt 3)

- Bei der Maßnahme CEF3 bedarf eines Quartiernachweises von europarechtlich geschützten Fledermausarten (gem. §44 (1) Nr. 1,3 BNatSchG) auf den in Anspruch zu nehmenden Flächen. Bei einem Nachweis sind Ersatzquartiere im Umfeld des Eingriffs im Verhältnis 1:3 neu zu schaffen.

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist dies zu beachten!

Umgesetzt wurde die Aufstellung von Fledermaustürmen aufgrund von Fledermausfunden bei einem vom Abriss vorgesehenen Gebäude auf folgenden Flächen:

- Flst. 39 der Gemarkung Schlagsdorf (Bestandteil des Bebauungsplanes (Urplan)
- Flst. 34 der Gemarkung Schlagsdorf
- Flst. 24/1, 440, 211 der Gemarkung Guben

d) Inanspruchnahme Fläche ~~GI6~~ (mit der 1. Änderung GI7, Verkehrsflächen) (Maßnahmeblatt 4)

- Auf ca. 1.000 m², bevorzugt innerhalb des Bereiches SPE1, ist die Umsiedlung von aktuell 4 Ameisennestern durch einen Ameisenheger erforderlich (CEF5-Maßnahme). Die konkrete Festlegung der Umsiedlungsfläche erfolgt durch den Ameisenheger zum Zeitpunkt der Umsetzung.
- Die Umsetzung erfolgte 2022. Die Dokumentation ist im Umsiedlungsbericht (vgl. Punkt 3, Anlage Verfahrensakte, Realisierung CEF-Maßnahmen, Inhaltsverzeichnis Begründung) dokumentiert.

Es wurden letztendlich 11 Ameisennester umgesiedelt. Die Umsiedlung erfolgte auf dem Flurstück 39 der Gemarkung Schlagsdorf (Bestandteil des Bebauungsplanes-Urplan) sowie auf den Standorten Flst. 67, 62 der Gemarkung Schlagsdorf; Flst. 399 der Gemarkung Guben; Flst. 196, 193, 96, 183 der Gemarkung Schenkendöbern. Ein Teil der Nester ist nach Umsetzung nochmals eigenständig umgezogen (vgl. Punkt 3, Anlage Verfahrensakte, Realisierung CEF-Maßnahmen, Inhaltsverzeichnis Begründung)

e) Inanspruchnahme Fläche GI7 inkl. der öffentlichen Verkehrsflächen in diesem Bereich (mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes)

- Mit der Begutachtung Anfang 2022 im Zuge von Holzfällungen wurden 3 Höhlenbäume entdeckt. Als **zusätzliche CEF**-Maßnahme wurden 10 Nistkästen entlang der Waldränder in der Nähe des Plangebietes der 1. Änderung zum Bebauungsplan angebracht (vgl. Punkt 1, Anlage Verfahrensakte, Realisierung CEF-Maßnahmen, Inhaltsverzeichnis Begründung)

Die Nistkästen wurden auf den Flurstück 35 der Gemarkung Schlagsdorf (Bestandteil des Bebauungsplanes-Urplan) sowie auf den Flurstück 304 der Gemarkung Schlagsdorf aufgehängt.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30, 1. Änderung, „Industriegebiet Guben Süd II“ - Satzung

Mit der Ausweisung von CEF-Maßnahmen, als vorgezogene Maßnahmen, soll die kontinuierliche Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gewährleistet werden. Die kontinuierliche und ökologische Funktionalität der Stätten soll somit rechtskonform erhalten bleiben.

Dies ist im Besonderen für eine Bebauung in den räumlichen Grenzen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von Relevanz.

Neben den bereits festgesetzten vorgezogenen Maßnahmen (CEF1, 2, 4, 5) ist die Festsetzung für die Ersatzhabitate CEF1 (Bruthabitat Heidelerche) und CEF3 (Ersatzhabitat Sommerquartier) erst mit konkreter Vorhabengenehmigung möglich und wurde ab dem Jahr 2022 kontinuierlich umgesetzt.

Bezüglich der Maßnahmen CEF1 und 3 ist vor Flächeninanspruchnahme nochmals eine Kartierung erforderlich. *Bezüglich der Maßnahme CEF5 erfolgte die genaue Festlegung des Umsiedlungsquartiers durch den Ameisenheger. Die Umsetzung erfolgte ab Juli 2022 und konnte vollständig abgeschlossen werden (vgl. Punkt 3, Anlage Verfahrensakte, Realisierung CEF-Maßnahmen, Inhaltsverzeichnis Begründung).*

Die nochmalige Kartierung wurde im Zuge der Vorbereitung / Umsetzung innerhalb der Grenzen der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch die Firma IHC vorgenommen und wie oben beschrieben umgesetzt.

Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen erfolgt durch das Ingenieurbüro IHC IPP Hydro Consult Cottbus. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße ist in die Umsetzung der CEF-Maßnahmen eng eingebunden.

Eine Protokollierung bzgl. CEF und Holzungsarbeiten wurde in Punkt 2, Anlage Verfahrensakte, Realisierung CEF-Maßnahmen, Inhaltsverzeichnis Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Im Rahmen der B-Plan-Aufstellung zur 1. Änderung

a) wurden durch die Stadt Guben und die Städtischen Werke Guben folgende Dokumente als Eigenklärung unterzeichnet:

- mit Datum 27.03.2023: Verpflichtung zur Nachbetreuung der CEF-Maßnahmen (Nistkästen 1-10, langfristige Nachbetreuung) der Gemarkung Schlagsdorf, Flur 1, Flurstücke 35, 303 (Erwerb bis Ende 2023), 304
- mit Datum 22.02.2023: Verpflichtung zur Eintragung einer dinglichen Sicherung (im Falle einer Veräußerung) für Flurstücke 34, 35, 39, 304 der Flur 1 Gemarkung Schlagsdorf; Flurstücke 24/1, 440 der Gemarkung 19 der Stadt Guben, Flurstücke 211, 277 der Gemarkung 23 der Stadt Guben
- mit Datum 22.02.2023: Mitteilung über den Erwerb und die Verpflichtung zur Eintragung einer dinglichen Sicherung bzgl. Flurstück 303 der Flur 1, Gemarkung Schlagsdorf

b) wurde durch die Stadt Guben folgende Erklärung abgegeben:

- mit Datum 27.03.2023: Erklärung zu den umgesiedelten Waldameisen

Alle Dokumente wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt und in einem Gesprächsprotokoll vom 15.05.2023 dokumentiert.

Diese Dokumente dienen der rechtlichen Sicherung der CEF-Maßnahmen zwischen der Stadt Guben / Städtische Werke Guben und der UNB und werden der Verfahrensdokumentation beigefügt.

Hinweis:

(vgl. Stellungnahme des Landkreis Spree-Neiße vom 14.06.2023)

Der von der Stadt Guben vorgeschlagene Verfahrensweise zur Sicherstellung der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen wird zugestimmt. Die Einwendungen sind bei fachgerechter Umsetzung der Maßnahmen aus Sicht der UNB ausgeräumt.

2.14 Wasserflächen sowie Flächen für Hochwasserschutzanlagen

„Es gibt bislang 2 Hauptableitungen des anfallenden Niederschlagswassers, nach Osten in die Lausitzer Neiße und nach Westen in den Krähenbuschgraben. Die Ableitung nach Osten erfolgt mittels Sammlung im separaten Rückhaltebecken Vorfluter Ost‘ und bedarfsweisen Überpumpen in die Lausitzer Neiße. Die Anlage befindet sich aber in ca. 1,7 km Entfernung vom B-Plangebiet. Die andere Ableitung erfolgt im freien Gefälle.“ (vgl. auch Stellungnahme vom Landkreis Spree-Neiße vom 14.06.2023)

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist hier eine Anpassung durch die westliche Anbindung der Verladestation (Gleisanlagen) erforderlich. Durch den Investor auf der Fläche GI7 sollen

3 Begründung zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

3.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Um Gestaltung der baulichen Anlagen der Industrieansiedlung anpassen zu können, werden nur geringe Einschränkungen zur Errichtung baulicher Anlagen festgesetzt. Im Industriebau erfüllen Fassaden mehrere Funktionen, sie trennt Innen- und Außenbereich, sorgt für einen ausgewogenen Wärmehaushalt und eine effiziente Energieausnutzung zwischen beheizten und nicht beheizten Raumkonzepten.

Lediglich Oberflächenmaterialien an Fassaden mit hoher Reflektions- und Spiegelwirkung werden aus Umweltschutzgründen nicht zugelassen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen festgesetzt.

3.2 Stellplätze und Abfallentsorgung

Hierzu sind Festsetzungen erforderlich, welche der abfallrechtlichen Problematik gerecht werden und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen regeln.

Die Festsetzungen werden mit der 1. Änderung nicht geändert.

3.3 Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen

Hierzu werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Änderungen festgesetzt.

Zur Sicherung eines geschlossenen Industriestandortes sind die Erweiterungsflächen Guben Süd II (hier Fläche G17 mit der 1. Änderung) in das bisherige Sicherungskonzept des Industriestandortes Guben einzubeziehen. Es ist dabei nicht vorgesehen, eine weitere Ein- / Ausfahrt für LKW / PKW / Fahrräder oder Personen zu errichten: Massive Zaunsockel sind unzulässig.

Die neu geplante südlichste Zufahrt zur Fläche G17 dient ausschließlich sicherheitsrelevanten Interessen, wie Feuerwehrezufahrt etc. Das gesamte Gebiet innerhalb der 1. Änderung wird eingezäunt, so dass die Sicherung eines geschlossenen Industriestandortes gewährt bleibt.

4 Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtlichen Übernahmen (u.a. Hinweise aus den Stellungnahmen) aus der Urplanung behalten weiter ihre Gültigkeit und werden mit der 1. Änderung nicht aufgehoben.

Die nachrichtliche Übernahme des Punktes 4.2.14 der Planfassung des Urplanes wird auch auf die Planfassung der 1. Änderung übernommen, da dieser für die Genehmigung von besonderer Relevanz anzusehen ist.

Zusätzlich wurden Hinweise zu den Maßnahmeblättern, die Genehmigungsverfahren, den Bergbau-recht, zum Hochwasser-Risikogebiet, zum Niederschlagswasser, zur Umsetzung der A/E-Maßnahme sowie die Errichtung einer öffentlichen Zufahrt südlich der Fläche G17 betreffend nachrichtlich aus der Urplanung übernommen, da diese für den Geltungsbereich der 1. Änderung von besonderer Relevanz sind.

Mit der Trägerbeteiligung inhaltlich neu hinzukommende Hinweise wurden teilweise auf die Planzeichnung der 1. Änderung teilweise in die Begründung nachrichtlich übernommen und gekennzeichnet.

5 Erschließung des Plangebietes

5.1 Straßen

Gegenüber des Urplanes gibt es folgende Änderungen / Anpassungen:

- *Da die Planstraße K und 7 mit der 1. Änderung entfallen, entfällt auch deren öffentliche Widmung.*
- *Die am westlichen Ende der Planstraße I derzeit vorhandene Wendeschleife Typ 7 wird im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans der Industriefläche G17 zugeschlagen und somit als Wendehammer rückgebaut. Zukünftig soll die Planstraße I in nordwestliche Richtung erweitert werden. Dies wurde im Urplan festgesetzt.*
- *Im westlichen Bereich der Fläche G17 wird mit Anschluss an die Industriefläche G17 eine Bahnverladung festgesetzt, die öffentlich zu widmen ist. Verladestraßen sind Bestandteil der Bahnverladestation.*
- *Die südliche Zufahrt zur Gewerbefläche wird eine Nebeneinfahrt für Feuerwehr u.ä. errichtet. Die Straße endet an einem Tor, welches die öffentliche Verkehrsfläche von der Industriefläche G17 trennt.*
- *Die in Urplan ausgewiesene Fläche GF1 als „private Verkehrsfläche zu Gunsten der Anlieger“ wird in den Geltungsbereich der 1. Änderung bis zur Bahnquerung integriert und als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.*

Im Bereich der 1. Änderung erhalten die öffentlichen Verkehrsflächen keine Nummerierungen, da diese nicht als Haupteerschließungsstraßen anzusehen sind.

5.2 Rad-/Gehweg

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes entfällt mit den Planstraßen 7 und K auch der 1 m breite Bankettstreifen links und rechts der mit dem Urplan geplanten, vorab benannten, Straßen.

5.3 Gleisanlagen

Die Firma Schwenk Sand & Kies Nord GmbH & Co. KG ist Eigentümer des westlich verlaufenden Anschlussgleises.

Mit der 1. Änderung ist vorgesehen, westlich der Fläche G17 eine Gleisbe- und -entladestation mit Anbindung an das Anschlussgleis zu errichten.

Hierzu bedarf es der Durchführung eines Plangenehmigungsverfahrens. Dieses Verfahren wurde eingeleitet und läuft über ein Anhörungsverfahren. Mit Datum 08.03.2023 wurde zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert, die Abgabe lief bis 14.04.2023.

Hinweis: (vgl. Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 08.11.2022)

- *Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.*
- *Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.*
- *Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt, Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5 - 11, 10115 Berlin.*
- *Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB-Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB-Immobilien, unverzüglich zu informieren.*
- *Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter: <http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen> und <http://www.deutschebahn.com/Gestattungen>*
- *Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für*

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30, 1. Änderung, „Industriegebiet Guben Süd II“ - Satzung

die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Hinweis: (vgl. Stellungnahme Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Landesbahnaufsicht Brandenburg vom 14.06.2023)

- Für den Bau bzw. die Veränderung von Bahnanlagen sowie die Errichtung von sonstigen baulichen Anlagen in Gleisnähe (30-Meter-Bereich) ist die Zustimmung nach § 5,6 BOA erforderlich. Diese ist bei uns unter Vorlage der Ausführungsplanung nach Anweisung Nr. 1 zur BOA und der Stellungnahme des Anschlussbahnleiters nach § 10 BOA zu beantragen.
- Nach Fertigstellung der Bahnanlagen ist eine bahnaufsichtliche Prüfung nach § 8 BOA durchzuführen. Diese ist rechtzeitig bei der Landeseisenbahnaufsicht zu beantragen. Ohne Genehmigung der Landeseisenbahnaufsicht nach § 9 BOA dürfen die Bahnanlagen nicht in Betrieb genommen werden.

5.4 Ver- und Entsorgung

Hinweis:

(Vgl. Stellungnahme GWAZ, Gubener Wasser- und Abwasserzweckverband vom 16.11.2022)

Die Planung und Realisierung der Netzerweiterung wird nicht vom GWAZ durchgeführt. Für die vorgesehenen Ersatzpflanzungen sind vor der Ausführung Schachterlaubnisscheine beim GWAZ anzufordern. Die nach dem ATV- Regelwerk H 162 vom Dezember 1989 vorgeschriebenen Sicherheitsabstände bei Pflanzungen müssen eingehalten werden. Sollte das Einhalten der Mindestabstände nicht möglich sein, so sind geeignete Schutzmaßnahmen für die Anlagen des GWAZ vorzusehen. Bei Fragen erreichen Sie Herrn Petko unter den o.g. Kontakten. Telefon: 03561 4382-36, Fax: 03561 4382-50, E-Mail: m. petkocgwaz-guben.de

(vgl. Stellungnahme Envia Therm GmbH vom 15.11.2022, nur informell)

Envia THERM GmbH betreibt als öffentlicher Versorger seit 2001 im Industriegebiet Guben ein modernes Heizkraftwerk. Wir beliefern die Kunden zuverlässig mit Dampf, Heizwasser und Deionat. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit Brauchwasser von envia THERM GmbH zu beziehen.

5.4.1 Versorgung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes entfällt die Verlegung der Versorgungsleitungen in den mit Urplan festgesetzten Planstraßen 7 und K.

Die Verlegung auf der Industriefläche G17 ist keine öffentliche Versorgungsaufgabe, sondern obliegt den Investor.

Im Zuge der Genehmigungsplanung sind die Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern zu spezifizieren, gesetzliche Grundlagen einzuhalten und behördliche Auflagen zu beachten.

Hinweis:

(vgl. Stellungnahme Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH vom 03.11.2022)

Die envia THERM GmbH betreibt im Industriegebiet Guben Anlagen zur Versorgung mit Fernwärme, Brauchwasser und Dampf/Kondensat. Bei Interesse möglicher Kunden ist eine Erweiterung dieser Versorgungsnetze möglich. Ansprechpartner diesbezüglich ist die envia THERM GmbH, Bereich Betrieb — dezentrale Anlagen, Herr Müllrick, Tel. 0355 68 1873.

Flächen dürfen Bauwerke nicht errichtet, die Versorgungsanlagen durch Bäume, Sträucher sowie Arbeiten jeglicher Art nicht gefährdet und Bau-, Betrieb- und Instandhaltungsarbeiten (einschl. der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden.

Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen bitten wir gesondert bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH zur Stellungnahme einzureichen.

Die Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Bei Pflanzungen im Bereich von Kabelanlagen gilt als Mindestabstand 2,5m. Hier sind in der Regel Schutzmaßnahmen nicht erforderlich. Trotzdem ist sicherzustellen, dass eine Schädigung bzw. Gefährdung der Anlagen unter Beachtung der Wurzelbildung ausgeschlossen ist. Sollte der Abstand nicht eingehalten werden können, so sind Schutzmaßnahmen gegen Durchwurzelungen erforderlich. Diese sind mit der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in Kolkwitz im Vorfeld abzustimmen. Damit kann eine spätere Beseitigung der Bepflanzung in Störungsfällen vermieden werden.

Sollten lagebedingt Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, vorzugsweise an Leistungskunden@mitnetz-strom.de zu erteilen.

Fragen, Hinweise und Widersprüche zu dieser Stellungnahme senden Sie bitte grundsätzlich an folgende Anschrift: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, vorzugsweise an das Postfach TOEB-Brandenburg@mitnetz-strom.de.

(vgl. Stellungnahme Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG vom 16.11.2022)

Leitungsauskünfte sind vor Baubeginn über das Leitungsauskunftsportal (LAP) der infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH einzuholen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30, 1. Änderung, „Industriegebiet Guben Süd II“ - Satzung

5.4.1.1 Gas

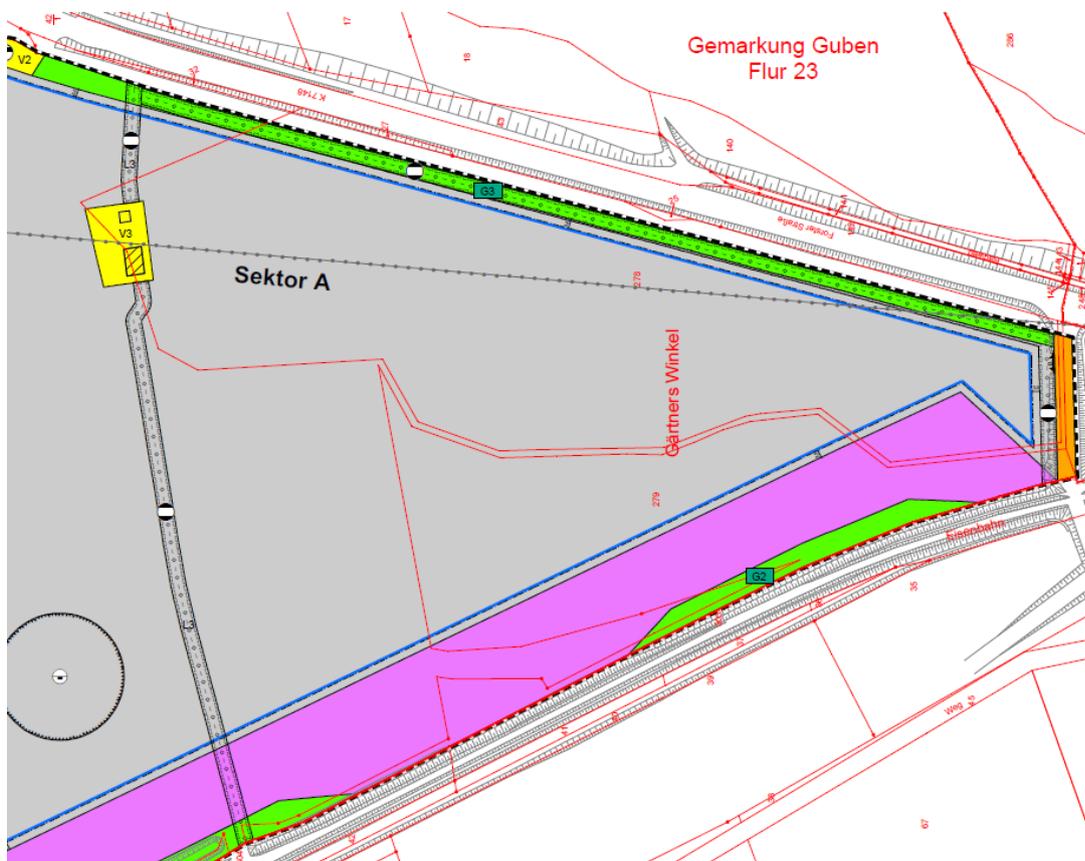
Auch für die innerhalb der Grenzen des baulichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes geplanten Erschließungen ist es erforderlich, wie im Punkt 1.7.1 beschrieben, eine Erhöhung der bereitzustellenden Gasmenge und eine Backup-Variante für Havariefälle neu zu schaffen.

Mit dem Urplan wurde festgesetzt, dass die Gashochdruckleitung im Baufeld verbleibt.

Daran ändert sich auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes in ihren Grundzügen nichts.

Allerdings soll die Gashochdruckleitung und die Versorgungsfläche V3 an die Grenze des Baufeldes G7 umverlegt werden. Hierzu wurde durch die Stadt Guben die Erstellung des Entwurfs beauftragt, welcher im 2. Halbjahr 2023 zu erwarten ist.

Im Entwurf des Bebauungsplanes wurde die Gashochdruckleitung in Ihrem Bestand gesichert, die Gasreglerstation als Versorgungsfläche V3 festgesetzt. Die rechtliche Sicherung bleibt bestehen, da mit Abschluss des Bebauungsplanes noch nicht mit einer Umsetzung der ONTRAS-Umverlegung zu rechnen ist.



Für die Umverlegung der ONTRAS-Leitung wird ein entsprechender Schutzstreifen sowie eine, die Gasleitung nicht überdeckende Baugrenze innerhalb der Fläche G17 festgesetzt.

Eine Zugänglichkeit zur Versorgungsfläche V3 ist zwischen Investor der Fläche G17 und den Gasversorger ONTRAS rechtlich zu sichern.

Hinweis:

(vgl. Stellungnahme GDM-Com 21.08.2023)

Mit Blick auf den Geltungsbereich 1 – Teilbereich 1.2 stellen wir erneut fest, dass die geplante Umverlegungstrasse im Bereich der geplanten Grünfläche verläuft. Entgegen der Festsetzung im BPlan (Anmerkung: Urplanung, kein Bestandteil der 1. Änderung) sind jegliche Pflanzungen außerhalb des Schutzstreifens der ONTRAS-Anlagen zu planen. Wir verweisen auf die Ihnen bereits vorliegende Schutzanweisung der ONTRAS (Abschnitt III, Punkt 6). Dieser Anweisung sind die Mindestabstände für Pflanzungen, die gefordert werden, zu entnehmen.

Gasversorgung für die Fläche G17:

An der im Urplan beschriebenen zweiten Zuleitung als Backup für eventuelle Havariefälle ist mit der 1. Änderung keine Anpassung geplant. Um zusätzliche Gasmengen für eventuell höhere

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30, 1. Änderung, „Industriegebiet Guben Süd II“ - Satzung

Abnahmemengen bereitstellen zu können, soll die vorhandene nördliche Einspeisung außerhalb des B-Plan-Gebietes umgebaut werden.

Die detaillierte Planung und Umsetzung erfolgt mit Investorenansiedlung.

5.4.1.2 Brauch- und Löschwasserversorgung

Wie im Punkt 1.7.1 beschrieben, wird eine zentrale Bereitstellung von Brauch- und Feuerlöschwasser durch die öffentliche Hand geplant. Damit wird für das IG Guben die Feuerlöschversorgung gemäß Industriebaurichtlinie mit 192 m³/h für 2 Stunden Dauerbetrieb gesichert. *Dies bleibt auch mit der 1. Änderung bestehen.*

5.4.1.3 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung über die Zuleitung südlich der Planstraße I kann abgesichert werden (vgl. Pkt. 1.7.1). Eine Grundversorgung wurde mit Erschließung der Kernparzelle realisiert. *Die Versorgungsleitungen zur Versorgung der Fläche GI7 werden mit der 1. Änderung südlich der Planstraße I nicht mehr im öffentlichen Verkehrsraum realisiert, sondern ausschließlich auf der privaten Industriefläche. Der Übergabepunkt befindet sich an der Grundstücksgrenze.*

5.4.1.4 Stromversorgung

Das Erfordernis zur Erweiterung des Stromnetzes bleibt auch mit der 1. Änderung erhalten. Die Stromversorgung wird mit der Neuansiedlung bearbeitet und nicht im B-Plan der 1. Änderung festgesetzt.

Hinweis: (vgl. Stellungnahme Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH vom 03.11.2022)

Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes möglich. Zur Festlegung einer technischen Lösung für die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Elektroenergie benötigen wir konkrete Aussagen zum Leistungsbedarf. Die Bedarfsanmeldung bitten wir bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer 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. Ihren Auftrag mit aussagekräftigen Planunterlagen und fachlich fundierten Informationen zum benötigten Leistungsbedarf senden Sie bitte an Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de.

5.4.1.5 Telekommunikation

Eine Bedarfsanforderung durch Investoren an die Deutsche Telekom bleibt auch für den Bereich der 1. Änderung erhalten. Festsetzungen werden im B-Plan nicht getroffen.

Hinweis:

(vgl. Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 11.11.2022)

Die Prüfung bzgl. Erschließung kann erst nach Angabe der Eckdaten erfolgen. Der Bedarf ist durch den Vorhabenträger anzumelden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden, über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Tiefbaufirmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> beziehen.

5.4.2 Entsorgung

5.4.2.1 Oberflächenwasser

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird das Niederschlagswasser auf der nördlichen Flächen GI7 gefasst und einer eigenen Regenrückhaltung zugeführt.

Auf der Industriefläche GI7 wird somit ein eigenes Konzept zur Oberflächenwasserentsorgung mit dem Ziel, dies schadlos auf der eigenen Industriefläche versickern zu lassen, erstellt und mit der Genehmigung eingereicht.

Im Bereich der westlichsten Be- und Entladestraße entlang des neu zu errichtenden Gleises wird das Oberflächenwasser dem nordwestlichen vorhandenen Regenrückhaltebecken (R) zugeführt. Aufgrund erweiterter Grünflächen westlich der Gleisanlage ist eine Versickerung zusätzlich gegeben.

5.4.2.2 Schmutzabwasser

Die Schmutzwasserentsorgung für die Fläche GI7 ist mengenmäßig nicht mehr über das vorhandene Vakuumsystem des Industriestandortes realisierbar. Aus diesem Grund erfolgt die Entsorgung über die

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30, 1. Änderung, „Industriegebiet Guben Süd II“ - Satzung

aus Schlagsdorf kommende Druckwasserleitung. Die Errichtung einer Pumpstation ist erforderlich. Hierfür wurde eine Fläche (V2) für die Abwasserbeseitigung vorgesehen. *Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist hier keine Anpassung geplant. Lediglich der Grundstückszuschnitt wird angepasst, nicht jedoch Größe, Lage und Fläche.*

5.4.2.3 Feststoffe

Flächen für die Abfallentsorgung fester Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) wurden im öffentlichen Bauraum nicht vorgesehen. Die auf den Nutzflächen anzusiedelnden Industriebetriebe erfassen und lagern ihre festen Abfälle auf ihren Parzellen und werden von dort entsorgt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist hier keine Anpassung geplant.

Hinweise: (vgl. Stellungnahme LK Spree-Neiße vom 02.12.2022)

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der derzeit geltenden Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa und der derzeit geltenden Satzung zur Gebührenerhebung für die Benutzung der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Spree-Neiße/Wokrejs Spjiewja-Nysa (siehe auch unter www.eigenbetriebabfallwirtschaft-lkspn.de).

Die Abfallentsorgung ist während der Bauzeit gefahrungsfrei gemäß den Vorschriften der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung e.V. (DGUV) — „Müllbeseitigung“ (DGUV Nr. 43 und Nr. 44) und „Fahrzeuge“ (DGUV Nr. 70 und Nr. 71) sowie die DGUV Information 214-033 (BGI 5104) — „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ zu gewährleisten. Ist dies durch die Baumaßnahme nicht möglich, sind bei Bedarf provisorische Bereitstellungsplätze für die Leistungen der Abfallentsorgung einzurichten.

Sollte im Zuge der Baumaßnahme eine Straßensperrung/Teilsperre der Straße geplant und dadurch bedingt ein Rückwärtsfahren mit Abfallsammelfahrzeugen (ASF) zur Abfallentsorgung notwendig werden, sind ebenfalls bei Bedarf provisorische Bereitstellungsplätze für die Leistungen der Abfallentsorgung einzurichten. Das Rückwärtsfahrverbot für ASF gilt auch in Baustellenbereichen.

Wird dies notwendig, ist der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa in die Abstimmung zur Festlegung der Bereitstellungsplätze mit einzubeziehen. Abstimmungen sind unter Tel. 03562 — 6925 101, Fax: 03562 — 6925 102, E-Mail-Adresse: abfallwirtschaft@lkspn.de möglich.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Abfallsammel- und Wertstoffbehälter als auch ggfs. Sperrmüll sowie Elektronik-Schrott gemäß der Abfallentsorgungssatzung zur Entsorgung an den provisorischen Sammelplätzen so bereit zu stellen sind, dass das Abholen der Abfälle und Leeren der Behälter gefahr- und schadlos auf zumutbare Weise möglich ist und die gesetzlichen Anforderungen und die Anforderungen der für die Abfallentsorgung geltenden Unfallverhütungsvorschriften erfüllt werden.

Anliegerstraßen mit Begegnungsverkehr müssen bei gerader Fahrbahn eine Breite von mindestens 4,75 m aufweisen. Ohne Begegnungsverkehr ist bei gerader Fahrbahn eine Mindestbreite von 3,55 m einzuhalten.

Die Entsorgungstage für den Restmüll, PPK, Bio und Leichtstoffe können dem gültigen Abfallkalender und der v. g. Internetanschrift entnommen werden. Sammlungen von Sperrmüll und Elektronikschrott sollten während der Bauzeit vermieden werden. Bei Bedarf sind Abstimmungen erforderlich (Kontaktdaten siehe oben).

Der Baubeginn ist dem Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, mindestens 14 Tage vorab, schriftlich anzuzeigen (Fax: 03562 6925 102, E-Mail-Adresse: abfa11wirtschaft@lkspn.de). Mit der Anzeige zum Baubeginn ist ggfs. die Lage der provisorischen Bereitstellungsplätze bekannt zu geben.

5.5 Baufeldfreimachung im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Um eine großflächige Bebaubarkeit *der Fläche G17* sowie der innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung neu zu errichtenden Verkehrsflächen zu ermöglichen, ist es erforderlich:

- 1.1 *Die Umsetzung der Bahnverladestation, welche südlich der Industriefläche bis zur Bahnquerung verläuft.*
- 1.2 *Der Ausbau der privaten Verkehrsfläche zugunsten der Anwohner (im Bereich des Urplanes) ab der Bahnquerung in westliche Richtung.*
2. *Die auf den Standort vorhandenen Telekommunikations- und andere vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind umzuverlegen (vgl. Pkte.1.7, 2.8, 4.2, 5.4)*
3. *Die **vorgezogenen CEF-Maßnahmen** gemäß Maßnahmenkatalog sind durchzuführen (vgl. Pkt. 2.13).*

Es wurden bereits folgende Maßnahmen aus den Punkt 3. realisiert, befinden sich in der Realisierung bzw. müssen im Zuge der Baufeldfreimachung noch realisiert werden:

- a) *CEF1,4 (Zauneidechse, Heidelerche): Die Ausweichhabitats sind eingerichtet.*

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30, 1. Änderung, „Industriegebiet Guben Süd II“ - Satzung



Quelle: IHC Juli 2022 (Fläche. SPE2)



Quelle: IHC Oktober 2022 (Fläche. SPE2)

- b) CEF2 (Neuntöter): Die Maßnahmefläche wurde eingezäunt und das Extensivgrünland angesät. Die Gehölzanzpflanzungen erfolgen im Herbst 2022.



Quelle: IHC Juli 2022 (Fläche. SPE1)

- c) CEF3 (Fledermäuse): Mit Abriss von Altgebäuden und den Rückbau von Schächten werden gebäudewohnende Fledermäuse durch einen Fledermausexperten begutachtet. Dieser wird Gebäudehabitats sichten und Arten bestimmen. Weiterhin wird dieser die Anträge für Abrissanträge stellen und die sowie die Maßnahmen begleiten und dokumentieren. Als Ausweichquartiere sollen Fledermaustürme errichtet werden.



Quelle: IHC Juli 2022 (vorgesehene Fledermaustürme)

- d) CEF5 (Ameisen): Hier erfolgte 2022 eine zusätzliche Begutachtung. Es waren deutlich mehr Ameisennester umzusetzen, als ursprünglich im SaP-Dokument kartiert. Die Umsiedlung wurde im August 2022 abgeschlossen. Hierzu wurde der Umsiedlungsbericht mit dem Stand November 2022 als Anlage 3 der Begründung beigefügt. Ein Teil der Ameisennester ist nach Umsetzung nochmals an eine andere Stelle weitergezogen. Dies wurde entsprechend dokumentiert.
- e) CEF (Höhlenbrüter, zusätzlich im Zuge der Vorbereitung von Baumfällungen): Während der Vorbereitung von Holzfällungen Anfang 2022 wurden 3 Höhlenbäume entdeckt und

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30, 1. Änderung, „Industriegebiet Guben Süd II“ - Satzung

dokumentiert. Als vorgezogene CEF-Maßnahme wurden insgesamt 10 Ersatznistkästen entlang der Waldränder in der Nähe des Plangebietes angebracht. Hierzu erfolgte die Abnahme am 08.04.2022 (vgl. auch Anlage 1 zur Begründung).



Maßnahmen zur Umsetzung von CEF-Maßnahmen und Holzungsarbeiten sind in Anlage 2 zur Begründung dokumentiert.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße ist eng in die Umsetzung der CEF-Maßnahmen eingebunden.

Die Maßnahmen werden durch das Ingenieurbüro IPP Hydro Consult GmbH Cottbus (IHC) durchgeführt. Grundlage für die Umsetzung sind weitestgehend die „Konkretisierung Maßnahmeblätter“, welche im Zuge der Vorplanung mit dem Stand vom Juni 2020 erstellt wurden und dem Urplan des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt wurden. Wenn durch erneute Begutachtung eine Konkretisierung der Vorplanung erforderlich ist, wird dies bei der Umsetzung der Maßnahmen berücksichtigt.

5.6 Hinweise zur Vernetzung des Plangebietes und Einrichtungen außerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist abwasserseitig mit der Gemeinde Guben (Polen) vernetzt, welche auch Schmutz-Abwässer von Guben aufnimmt.

6 Flächenbilanz der 1. Änderung des Bebauungsplanes

<u>Bebauungsplan</u> <u>1. Änderung gesamt:</u>	Gesamt: 15,59 ha	
	15,59 ha	%ual
Industriefläche GI7	12,83 ha	82,30 %
Bahnanlage	1,58 ha	10,13 %
Verkehrsfläche (öffentlich)	0,38 ha	2,44 %
Flächen Versorgungsan- lagen	0,09 ha	0,58 %
Abstandsflächen (Grünflächen-öffentlich) A-Flächen	0,71 ha	4,55 %

7 Kosten

Bezüglich der Kostenaussage ergibt sich keine Änderung gegenüber des Urplanes.

8 Hinweise zum Planvollzug

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.