

# **STADT GUBEN**

## **1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Blumenweg“**

Begründung mit Umweltbericht  
gemäß § 2a BauGB

## Impressum

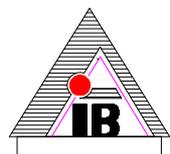
**Plangeber:** Stadt Guben  
Gasstraße 4  
03172 Guben

**Plantitel:** 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
**Nr. 18 „Blumenweg“**

Land Brandenburg, Landkreis Spree-Neiße, Stadt Guben

**Planstand:** Mai 2023

**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)



## Inhaltsverzeichnis

### Teil I

#### Allgemeines

1. **Planungsanlass**
2. **Plangebiet**
3. **Ziele & Zwecke der Planung**
4. **Planinhalt der 1. Änderung**
5. **Auswirkungen der Planung**
  - 5.1 Änderungen des Bau- & Planungsrechtes
  - 5.2 Finanzielle Auswirkungen
  - 5.3 Auswirkungen auf die Umwelt

### Teil II

#### Umweltbericht

1. **Einleitung / Grundsatz**
  - 1.1 Kurzdarstellung des bestehenden Bebauungsplanes und der wichtigsten Ziele der Änderung
  - 1.2 Ziele des Umweltschutzes und Darstellung der einschlägigen Fachgesetze
2. **Beschreibung & Bewertung der Umweltauswirkungen**
  - 2.1 Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter
    - 2.1.1 Schutzgut Mensch
  - 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung
  - 2.3 Geplante Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen
  - 2.4 Vermeidungs- & Minimierungsmaßnahmen
  - 2.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten
3. **Zusätzliche Angaben**

- 3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
- 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen
- 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

#### **4. Quellenverzeichnis**

### **Teil III**

### **Verfahrensvermerke**

## **1. Planungsanlass**

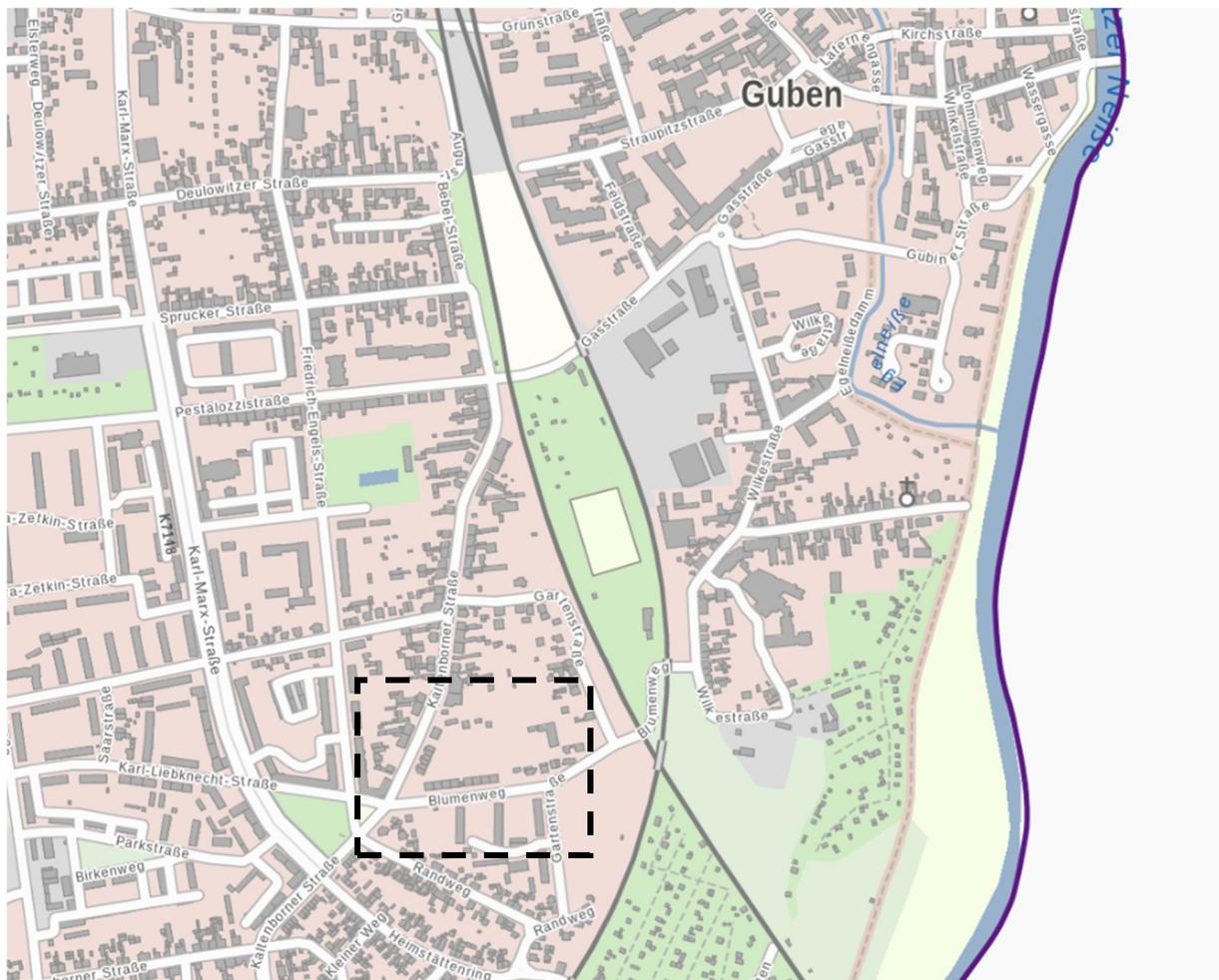
Im Zuge der Genehmigungsplanung für ein Einfamilienhaus mit Garage erfolgte durch den Bauherrn, als Eigentümer eines im Plangebiet liegenden Baugrundstücks & nach Vorabstimmung mit der Genehmigungsbehörde, die Kontaktaufnahme zur Stadt Guben als Plangeber mit der Absichtserklärung zur Erlangung der Genehmigungsfähigkeit das diesbezüglich notwendige Änderungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 „Blumenweg“ einzuleiten.

Seitens der Stadt Guben wurden nach Prüfung des Anliegens die entsprechende Begleitung des Verfahrens zugesagt und die erforderlichen Verfahrensschritte eingeleitet.

## 2. Plangebiet

Die amtsfreie Stadt Guben liegt im Spree-Neiße-Kreis im Süd-Osten von Brandenburg, direkt in unmittelbarer Grenzlage zum Nachbarland Polen und ist als Mittelzentrum im ländlichen Strukturraum eingestuft.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 „Blumenweg“ hat eine Größe von ca. 0,5 ha und ist als Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Planzeichen in der entsprechenden Planzeichnung abgegrenzt.



Folgende Flurstücke befinden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung innerhalb des B-Plan-Gebietes:

Gemarkung Guben, Flur 15, Flurstücke: 642, 666, 667, 677, 678, 679, 680, 681, 682

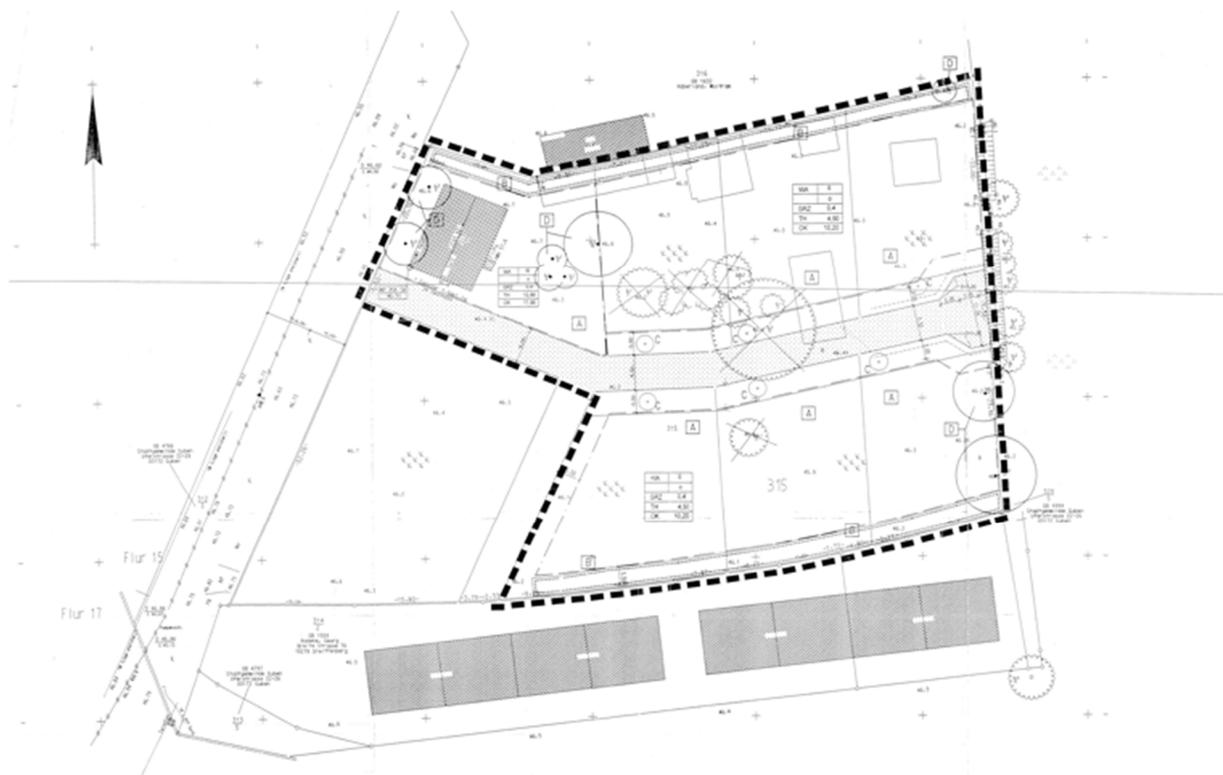
### 3. Ziele & Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.18 „Blumenweg“ soll der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Flurstück 667 planungsrechtlich gesichert werden.

Da die aktuell angedachte Ausführung nicht mit den bisherigen Festsetzungen in Bezug auf die Erschließung & Gestaltung der Baukörper vereinbar ist, ist hier zur Erlangung der Genehmigungsfähigkeit eine Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

### 4. Planinhalt der 1. Änderung

Das ursprüngliche, aus dem Jahr 2002 stammende Baukonzept, definiert den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet, dessen Erschließung über eine, von der Kaltenborner Straße abzweigende Stichstraße erfolgt & mehrere Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> ausweist. Ferner werden Grünordnerische Festsetzungen als Kompensation des Eingriffs ausgewiesen



Nachdem das Plangebiet jedoch auch nach 20 Jahren noch unbebaut ist & vorwiegend gärtnerisch genutzt wird, soll die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, wie unter Punkt 3 beschrieben, der aktuellen Nachfragesituation sowie zwischenzeitlich geänderten Eigentumsverhältnissen Rechnung tragen & unmittelbar umsetzungsorientiert ein konkretes Vorhaben absichern.

**Dafür wird der Geltungsbereich mit der geplanten 1. Änderung auf das Flurstück 667 reduziert.**

**Auf folgenden Flurstücken gilt, da nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches, folglich kein Satzungsrecht mehr: Gemarkung Guben, Flur 15, Flurstücke: 642, 666, 677, 678, 679, 680, 681, 682.**

**(Die Planurkunde des Ursprungsbebauungsplanes wird diesbezüglich mit einem deutlich sichtbarem Hinweis versehen, der auf die Änderung durch den Änderungsbebauungsplan hinweist.)**

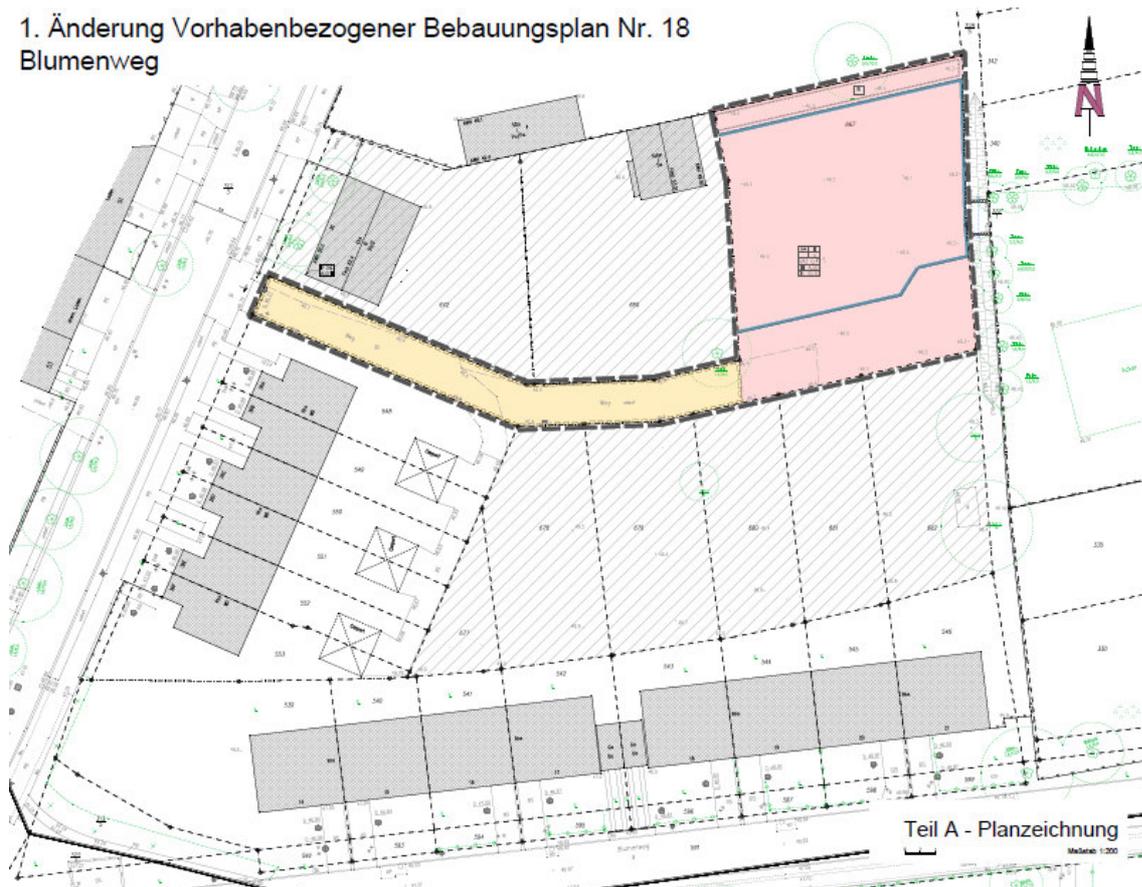
Weiterhin wird die bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Erschließungsstraße nunmehr als private Verkehrsfläche ausgewiesen. Eine alternativ als Zulässigkeitsvoraussetzung erforderliche straßenrechtliche Widmung wird aufgrund des nicht gegebenen erforderlichen sach- & fachgerechten Ausbaus seitens der Stadt Guben abgelehnt, der zum ursprünglichen VEP gehörende Durchführungsvertrag wird parallel durch die Stadt Guben aufgehoben.

Die ausgewiesene private Verkehrsfläche kann zu Gunsten der Anlieger mit Geh-, Fahr- & Leitungsrechten belastet werden.

Resultierend aus den vorgenannten Punkten entfallen auch die Textliche Festsetzung B3.3 (Für Garagen, welche direkt von der Straße befahren werden, ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 5,0 m verbindlich.) sowie die Grünordnerische Maßnahme C (Baumpflanzungen entlang der Anliegerstraße: Entlang der Anliegerstraße werden 6 Stück kleinkronige Winterlinde - *Tilia cordata* „Rancho“ gepflanzt, um eine Gleichmäßigkeit im Stadtbild zu erreichen.). Der Kompensationsbedarf für eine entsprechend den Vorgaben aus dem geänderten B-Plan mögliche Zuwegung, als nunmehr private Verkehrsfläche, ist analog zur geplanten Bebauung & sonstigen befestigten Flächen neu entsprechend der Grünordnerischen Festsetzung – Maßnahme A zu ermitteln. (D. h. Je angefangene 50 m<sup>2</sup> überbaute Grundstücksfläche ist ein einheimischer, dem Standort entsprechender Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.)

Ergänzend findet bei der 1. Änderung auch die geplante Gestaltung der Baukörper Berücksichtigung, indem die zulässige Dachform & -neigung um Walmdächer mit 20° bis 45° erweitert wird und insgesamt einen größeren Spielraum für den Bauentwurf ermöglicht.

## 1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 Blumenweg



## 5. Auswirkungen der Planung

### 5.1 Änderungen des Bau- & Planungsrechtes

Durch die mit 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 „Blumenweg“ geplante Reduzierung des Geltungsbereich ändert sich die Beurteilungsgrundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben der Flurstücke 642, 666, 677, 678, 679, 680, 681 & 682. Die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindlichen Grundstücke sind künftig nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

### 5.2 Finanzielle Auswirkungen

Unmittelbare finanzielle Auswirkungen für die Stadt Guben sind nicht zu erwarten, die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird zu keinen Folgekosten führen.

Für bestimmte Fälle, in denen durch Änderung oder Aufhebung der Festsetzung eines Bebauungsplans die Bebaubarkeit eines Grundstücks eingeschränkt oder der Berechtigte hinsichtlich sonstiger Nutzungsmöglichkeiten beschnitten wird, gewährt das sog. Planungsschadensrecht (§§ 39 -42 BauGB) Entschädigung.

Das Eigentümer o.ä. im berechtigten Vertrauen auf den Bestand des rechtskräftigen Bebauungsplanes Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen haben, die nach § 39 BauGB (Vertrauensschaden) zu entschädigen wären, ist jedoch nicht bekannt.

Ebenso sind Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB nach gegenwärtiger Einschätzung nicht zu erwarten.

### **5.3 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden ausführlich im Umweltbericht dargelegt.

## **II Umweltbericht**

### **1. Einleitung / Grundsatz**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die vorraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

#### **1.1 Kurzdarstellung des bestehenden Bebauungsplanes und der wichtigsten Ziele der Änderung**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 "Blumenweg" wurde durch den Vorhabenträger zur planungsrechtlichen Entwicklung des Geltungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet mit Parzellen von min. 500 m<sup>2</sup> festgesetzt, die über eine öffentliche Anliegerstraße erschlossen werden sollten.

Mit der 1. Änderung reagiert die Stadt Guben auf ein aktuelles Baubegehren auf dem Flurstück 667. Ziel des Verfahrens ist unter Berücksichtigung der aktuellen Eigentumsverhältnisse die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhaben zu erzielen & der bisherigen Nachfrage Rechnung zu tragen.

Der Inhalt des Änderungsverfahrens kann dabei wie folgt zusammengefasst werden:

- Reduzierung des Geltungsbereichs auf das Flurstück 677
- Entfall der öffentlichen Verkehrsfläche & neue Ausweisung einer privaten Verkehrsflächen mit Festsetzung von Geh-, Fahr- & Leitungsrechten zugunsten der Anlieger
- Erweiterung der zulässigen Dachformen & -neigungen um Walmdächer mit 20° - 45°  
& eine resultierende Anpassung der diesbezüglichen Grünordnerischen & Sonstigen Festsetzungen

#### **1.2 Ziele des Umweltschutzes und Darstellung der einschlägigen Fachgesetze**

Die "Bodenschutzklausel" des § 1a BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bedingt durch die Anpassung des Geltungsbereichs würde Baurecht nach § 34 BauGB statt nach § 30 BauGB geschaffen. Ein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft fände durch die Änderung des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht statt.

Die ergänzenden Vorschriften des § 1a BauGB werden vollumfänglich beachtet.

Unmittelbare Vorgaben durch Fachgesetze und Fachpläne über die ergänzenden Vorschriften des § 1a BauGB hinaus bestehen nicht.

## **2. Beschreibung & Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Gemeinde hat festzusetzen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Zu berücksichtigen ist hierbei zum einen der derzeitige Umweltzustand und zum Anderen die Prognose möglicher Auswirkungen durch die Planung bzw. möglicher Entwicklungen bei Nichtplanung.

Zur Ermittlung möglicher Auswirkungen dienen dabei eigene Erkenntnisse der Gemeinde sowie Erkenntnisse der Behörden, Träger öffentlicher Belange und aus der Beteiligung der Öffentlichkeit.

### **2.1 Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter**

Gemäß den Vorgaben des § 1(6) BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prüfen: Mensch, Tiere & Pflanzen, Boden, Wasser, Klima & Luft, Landschaft- und Naturraum, Kultur- & sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

Die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trägt zu keiner maßgeblichen Änderung der derzeitigen Situation bei. Der Status-Quo bleibt unverändert, Umweltauswirkungen auf die genannten Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Mit der Änderung werden weder neue Baurechte geschaffen noch sonstige Versiegelungen vorbereitet.

Durch Änderung des Geltungsbereichs ist ein Teil der ehemaligen Fläche zukünftig nach dem § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) zu beurteilen, Bauanträge außerhalb des Geltungsbereichs unterliegen einer Einzelfallprüfung.

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

Östlich der geplanten Änderungsfläche besteht in ca. 200 m Entfernung die Regionalbahnstrecke Cottbus – Guben – Frankfurt (Oder) der Deutschen Bahn AG. Ausgehend von der Standortlage im Einwirkungsbereich wird daher hier noch einmal ergänzend die mögliche Verkehrslärmbelastung unter Anwendung des in Anlage A.3 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) enthaltenen Schätzverfahrens für Schienenverkehr bewertet.

Als Orientierung für die schalltechnische Beurteilung wird für Allgemeine Wohngebiete (WA) in der DIN 18005-1 Beiblatt 1 ein Pegel von tags (6.00 – 22.00 Uhr) 55 bzw. nachts (6.00 – 22.00 Uhr) 45 dB(A) ausgewiesen.

Unter Annahme von Nahverkehr mit Güterzuganteilen (Kategorie B) ist dies in 200 m Entfernung tags bei bis zu 9 Zügen / Stunde am Streckenquerschnitt und nachts bei einem Zug / Stunde gewährleistet.

Mit Blick auf aktuelle Fahrplanauskünfte und die durch vorhandene Bebauung zur Bahn abgeschirmte Lage des Plangebietes, kann überschlägig eingeschätzt werden, dass die als wünschenswert einzuhaltenden Zielvorgaben nicht überschritten werden.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Bei Nichtdurchführung der 1. Änderung, also einem Fortbestehen des Planes, gelten weiterhin die darin getroffenen Festsetzungen. Es besteht für das gesamte Plangebiet Baurecht nach den Maßgaben des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2002.

## **2.3 Geplante Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen**

Innerhalb des Plangebietes findet planungsrechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Eine Ausgleichsbilanzierung kann daher nicht vorgenommen werden.

## **2.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Vermeidungs- & Minimierungsmaßnahmen sind teilweise bereits in die Festsetzungen der Ausgangsplanung eingeflossen. Im Zuge der 1. Änderung können ergänzend folgende grundsätzliche Maßnahmen, die geeignet sind, nachteilige Auswirkungen durch die geänderte Planung zu vermeiden bzw. zu minimieren, getroffen werden:

- Einhaltung von Gehölschutzmaßnahmen (sh. Hinweis auf dem Planwerk)
- Versickerung von anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser befestigter Flächen gemäß §54 Abs. 4 BbgWG ohne über die belebte Bodenzone auf dem eigenen Grundstück

## **2.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Gemäß Anlage 1 Nr. 2d zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. Da sich

die Änderung eines Bebauungsplanes immer auf ein spezielles Plangebiet bezieht, ist eine Standortalternativprüfung in diesen Fällen nicht möglich.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter Berücksichtigung der Anlage 1 des BauGB. Da durch die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kein Eingriff in die Natur und Landschaft erfolgt, sind zusätzliche Erhebungen nicht erforderlich. Durch Beibringen fachgutachterlicher Untersuchungen sind nach heutigem Kenntnisstand hinsichtlich der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter keine neuen Erkenntnisse zu erwarten.

#### **3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

Entsprechend § 4c BauGB soll nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Plandurchführung zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener Auswirkungen und Ergreifung möglicher Abhilfemaßnahmen erfolgen. Da mit der Änderung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich der Planung zu erwarten sind, werden keine Überwachungsmaßnahmen seitens der Stadt festgelegt. Mögliche Vorhaben sowie deren umweltrelevante Aspekte würden im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 4 BauGB von der entsprechenden Fachbehörde geprüft. Die Mitteilungspflichten der Fachbehörden bleiben unberührt.

#### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 "Blumenweg" hat im Jahre 2002 Rechtskraft erlangt, die Planung wurde jedoch bis heute jedoch nicht umgesetzt. Begründet durch ein konkretes Baubegehren, dessen angedachte Ausführung aktuell nicht mehr mit den ursprünglichen Festsetzungen vereinbar ist, ist eine Änderung des Plans erforderlich. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nach heutigem Kenntnisstand dadurch nicht zu erwarten.

#### **4. Quellenverzeichnis**

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 "Blumenweg", von der Stadt Guben zur Verfügung gestellt

### III Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.09.2022 beschlossen, dass die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 „Blumenweg“ vorzubereiten ist.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Neiße-Echo“ am 23.09.2022 erfolgt.

Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 „Blumenweg“ erfolgte in der Zeit vom 04.10.2022 bis zum 08.11.2022.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich abgegeben werden oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt „Neiße-Echo“ vom 23.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.09.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert worden.

Mit Beschluss vom 25.01.2023 (Beschluss SVV 001/2023) hat die Stadtverordnetenversammlung Guben den Entwurf der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Blumenweg“ (Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht) gebilligt und zur Öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Guben und die Gemeinde Schenkendöbern am 24.02.2023

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Blumenweg“ erfolgte in der Zeit vom 07.03.2023 bis zum 11.04.2023. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich abgegeben oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt „Neiße-Echo“ vom 24.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Stadt Guben hat die vorgebrachten Hinweise und Forderungen zum Planentwurf geprüft und berücksichtigt.

Der Abwägungsbeschluss wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 04.07.2023 gefasst (Beschluss SVV 049/2023).

Die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 04.07.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt (Beschluss SVV 050/2023).