

# **Bebauungsplan Nr. 30, Industriegebiet Guben Süd II**

**Planungsstand: März 2021**

**EPC Engineering & Technologies GmbH**

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 30, Industriegebiet Guben Süd II**

Das Industriegebiet Guben umfasst eine Fläche von ca. 125 ha. Auf der Kernparzelle, welche teilweise mit dem Bebauungsplan überplant wird, sind gegenwärtig ca. 40 Firmen angesiedelt in denen ca. 1.200 Beschäftigte tätig sind.

In den Jahren 2001-2004 fand im Auftrag der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Guben mbH genannt eine komplette Revitalisierung des seit 1960 existierenden Altstandortes zu einem modernen Industriestandort statt, d. h. die Infrastruktur, wie z.B. Medienversorgung und Straßenanbindung, wurde neu strukturiert und modernisiert.

Damit war die Grundlage geschaffen, die vorhandenen Potenziale, die das Gebiet für eine industrielle Nutzung besitzt, für die vorhandenen, aber auch für neu anzusiedelnde Unternehmen zu erhalten und zu erweitern.

Die erschließungsseitige Grundsicherung für einen modernen Industriestandort war somit gegeben.

Wie bereits mehrere Ansiedlungsprojekte in den vergangenen Jahren gezeigt haben, sind die momentan verfügbaren Freiflächen insbesondere für größere Ansiedlungen unzureichend.

Der Bebauungsplan bezieht sich dabei auf den genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Guben einschließlich seiner Änderungen (vgl. Pkt. 1.4) und wurde aus dessen Zielen heraus entwickelt. Die bauliche Grenze des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Industrie- / Gewerbefläche bereits festgesetzt. Ziel ist es, eine aus dem Flächennutzungsplan heraus zu erweiternde Industriefläche planerisch zu entwickeln, welche auch eine Ansiedlung von Großinvestoren ermöglicht.

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Durch die bereits vorhandene Infrastruktur am Standort Guben und der Auslegung des Standortes auf chemische Industrie mit dem Clustern Kunststoffe und Chemie ist der Standort attraktiv für Investoren von Industrieanlagen. Da die derzeitigen Angebote mit denen von Großinvestoren nicht gedeckt werden können, soll der Standort nach Süden erweitert werden. Dies deckt sich mit dem Ziel des Flächennutzungsplanes.

Die Schaffung von Arbeitsplätzen hat sich positiv entwickelt. Unabhängig davon ist es erforderlich, weitere Arbeitsangebote in der Region zu schaffen. Synergien zu bereits angesiedelten Unternehmen können genutzt werden. Mit dem südlichen Ausbau des Gebietes wird gleichzeitig ein städtebaulich geordneter Abschluss des Industriegebietes nach Süden erreicht.

Zusätzlich bildet Guben neben Görlitz regional das wichtigste Scharnier in Richtung Polen und Osteuropa, eine wesentliche Funktion für regionale Entwicklungen.

Die Dringlichkeit zur Schaffung von Baurecht im Rahmen dieses Bauleitverfahrens ergibt sich aus der Tatsache, dass konkrete Investorengespräche mit den Städtischen Werken Guben geführt wurden und werden, die in der Absicht münden, mit B-Plan-Genehmigung mit der Errichtung baulicher Anlagen zu beginnen.

Unter dem Gesichtspunkt der genehmigungsrechtlichen Problematik bei der Ansiedlung von Industriegebieten in GI-Gebieten werden im Rahmen der Bauleitplanung die Umweltauswirkungen, welche allgemeingültig durch die industrielle Nutzung zu erwarten sind, mit dargestellt. Spezielle Anforderungen an konkrete Ansiedlungen sind erst mit der konkreten Planung möglich. Genehmigungsrechtlich relevante Umweltauswirkungen sind erst mit der Genehmigungsplanung konkret untersuchbar. Hinweise zum Baugenehmigungsverfahren werden auf der Planzeichnung vermerkt.

Die Raumstruktur des Gebietes ist geprägt durch die bereits errichteten Erschließungsstraßen. In Anbetracht dieser Ausgangslage werden mit dem Bebauungsplan folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Vorhaltung von Industrieflächen nördlich und südlich der Planstraße 1, westlich und östlich der Planstraße 6 sowie westlich und östlich der Planstraße 4
- Erhalt der Gewerbe- und Industrieansiedlungen südlich der Planstraße 1 und östlich der Planstraße 6 mit Erhalt der Wohnfunktion innerhalb der Gewerbeansiedlung
- Sicherung der immissionsrechtlichen Vorgaben in Bezug auf die zu erhaltenden Flächen
- Sicherung einer ökologischen Regenwasserrückhaltung und -sammlung
- Bewältigung der Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes
- Beachtung der planungsseitigen Hinweise bezüglich der Wahrung grünordnerischer Ziele

### **Zusammenfassende Ziele sind:**

Im Bereich der Flächen GE sind bereits bauliche Anlagen vorhanden, deren Bestandschutz mit dem Bebauungsplan zu erhalten ist. Gleiches gilt für Bebauungen auf einer Teilfläche von GI1, herausgemessen als Flurstück 166 und auf einer Teilfläche von GI4, dargestellt als GI4.1 (Flst. 261).

Insbesondere ist das städtebauliche Ziel, die Wohnbebauung auf der Fläche GE3 dauerhaft zu sichern. Konflikte wie heranrückende Industriebebauung sind durch geeignete immissionsrechtliche Vorgaben zu minimieren, so dass dauerhaftes Wohnen gesichert werden kann. Eine östlich durch Verkehrslärm verursachte Lärmbelastung entlang der Forster Straße wurde durch die Verlagerung der Bundesstraße B112 in westliche Richtung und der Rückstufung der Forster Straße von einer Bundesstraße in eine Kreisstraße (K7148) minimiert.

Mit dem B-Plan werden größere zusammenhängende Flächen im südlichen Bereich des Bebauungsplanes ausgewiesen, die so in Guben nicht vorhanden ist. Die speziell zum artenschutzrechtlichen Ausgleich benötigten landwirtschaftlichen Flächen wurden von den Städtischen Werken Guben erworben und werden mit Inanspruchnahmezeitpunkt nicht mehr bewirtschaftet. Mit Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Guben durch die höhere Verwaltungsbehörde am 16.06.2005 (veröffentlicht am 08.07.2006) wurde diese Fläche entlang der Forster Straße auch als Industriefläche ausgewiesen. Trotz der noch vorhanden gewerblichen Flächen im Industriegebiet Guben, kann hier keine Alternative gefunden werden, die ausgewiesenen Flächen (GI4-6) sind bevorzugt für Großinvestoren vorzuhalten. Somit soll eine nachhaltige Nutzung gewährleistet werden.

Die im Rahmen des Schalltechnischen Gutachten vom 22.01.2019 (*Fassung Entwurf*) /20.07.2020 (*Fassung 3. Entwurf*) vorgenommene Beurteilung dient der Aufklärung von schalltechnischen Sachverhalten als Grundlage für pflichtgemäße Ermessungsentscheidungen durch den Planungsverantwortlichen. Ergebnisabhängig ist in der Planung über die Aufnahme von Festsetzungen zu entscheiden oder Möglichkeiten einer Konfliktbewältigung in einer nachgeordneten Entscheidungsebene im Bedarfsfalle zu beschreiben. Das Gutachten hat sich dabei mit Lärmwirkungen auf schutzbedürftige Bereiche im Plangebiet und mit Lärmwirkungen aus dem Plangebiet auf schutzbedürftige Bebauungen/Bauflächen außerhalb des Plangebietes auseinander zu setzen.

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu erheblichen Neuversiegelungen. Gemäß Abstimmungsberatung im Landkreis Spree-Neiße am 16.04.2019 ist die Versiegelungsbilanz ist dabei auf dem Stand von 1991 abzustellen (protokollarisch dokumentiert), da das gesamte Plangebiet (mit Ausnahme der südlichsten Spitze) ein historisch gewachsenes Industriegebiet ist, welches insgesamt revitalisiert werden soll.

Mit dem Bebauungsplan werden gemäß Abstimmung mit dem Landkreis Spree-Neiße vom 16.04.2019, vermerkt als Festlegung 1, alle erforderlichen Maßnahmen des Kompensationsbedarfes einschließlich Pflege qualitativ, quantitativ und in entsprechender zeitlicher Abfolge dargelegt und im Grünordnungsplan entsprechend detailliert dargestellt. Eine rechtlich bindende Sicherung wird durch die Aufnahme der A/E-Flächen als zusätzliche Geltungsbereiche 2 und 3 zum Bebauungsplan erreicht. Somit ist die rechtliche Sicherung, (vermerkt als Festlegung 4 zur Beratung am 16.04.2019 im Landratsamt des Landkreises Spree-Neiße) vorhanden und die Umsetzung vollziehbar.

Mit der Flächenneuinanspruchnahme der Gewerbe- und Industrieflächen kommt es zu einer Neuversiegelung und Überbauung. Gemäß Grünordnungsplan zum Bebauungsplan sind 68.377 m<sup>2</sup> Bodenanspruchnahme auszugleichen. Da auf der Bebauungsplanfläche keine Flächen verfügbar sind, ist der Ausgleich innerhalb der Geltungsbereiche 2 und 3 vorzunehmen.

Die Maßnahmen sind wie folgt planerisch umzusetzen. Dabei werden 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 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.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind vorgezogene CEF-Maßnahmen erforderlich.

Die Sicherung der Umsetzbarkeit der CEF-Maßnahmen ist auf den betreffenden Flurstücken 277 der Gemarkung Guben (Flur 23) (innerhalb des Geltungsbereiches 1.1) und der Flurstücke 35 und 39 der Gemarkung Schlagsdorf (Flur 1) durch die Integration in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Geltungsbereich 1.2) gesichert.

Mit der Umsetzung der festgesetzten CEF-Maßnahmen wird der räumliche Zusammenhang der unmittelbar betroffenen Individuen-Gruppe berücksichtigt, der Verbund mit direkt benachbarten Lebensstätten außerhalb des Bebauungsplanes bleiben gewahrt und der Erhalt der ökologischen Funktion soll dauerhaft erhalten bleiben.

Neben den CEF-Maßnahmen sind Schutzmaßnahmen erforderlich, welche in erheblichem Maße zur Eingriffsminimierung beitragen sollen.

1. Zwischen 01.03. und 31.07. jeden Jahres sind innerhalb der Brutzeiten Bautätigkeiten zu untersagen. Die ausnahmsweisen zulässigen Bautätigkeiten setzen eine erfolgreiche Umsetzung der CEF-Maßnahmen, insbesondere auf den Fläche GI5 und GI6.
2. Gehölzrodungen sind ausschließlich im Zeitraum 01.10. bis 28/29.02 des Folgejahres möglich. Die Festsetzung ergibt sich aus den Bundesnaturschutzgesetz und dienen den Artenschutz, insbesondere zum Schutz der Vogelwelt während der Brutzeit.

## 2. Verfahrensablauf

Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 30 „Industriegebiet Guben – Süd II“ wurden folgende Verfahrensschritte / Teilschritte bearbeitet:

### Terminplanung/ Realisierung

#### Verfahrensschritt/Teilschritt

1. Aufstellungsbeschluss Bekanntmachung Amtsblatt für die Stadt Guben und die Gemeinde Schenkendöbern	SVV039/2018 vom 30.05.2018 Nr. 15 am 19.10.2018
2. öffentliche Auslegung des Vorentwurfs im Zeitraum Bekanntmachung Amtsblatt für die Stadt Guben und die Gemeinde Schenkendöbern	29.10.2018-30.11.2018 Nr. 15 am 19.10.2018
3. Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert	Schreiben vom 10.10.2018
4. Der Vorentwurf wurde überarbeitet. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt	SSV 017/2019 vom 27.02.2019

5. öffentliche Auslegung des Entwurfs im Zeitraum Bekanntmachung Amtsblatt für die Stadt Guben und die Gemeinde Schenkendöbern	25.03.2019-30.04.2019 Nr. 04 vom 15.03.2019
6. Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert	Schreiben vom 08.03.2019
7. Der Entwurf wurde überarbeitet. Die Stadtverordnetenversammlung hat den 2. Entwurf mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt	SSV 108/2019 vom 18.12.2019
8. öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs im Zeitraum Bekanntmachung Amtsblatt für die Stadt Guben und die Gemeinde Schenkendöbern	20.01.2020-20.20.2020 Nr. 01 vom 10.01.2020
9. Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf aufgefordert	Schreiben vom 17.01.2020
10. Der 2. Entwurf wurde überarbeitet. Die Stadtverordnetenversammlung hat den 3. Entwurf mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt	SSV 077/2020 vom 11.11.2020
11. öffentliche Auslegung des 3. Entwurfs im Zeitraum Bekanntmachung Amtsblatt für die Stadt Guben und die Gemeinde Schenkendöbern	30.11.2020-08.01.2021 Nr. 16 vom 20.11.2020
12. Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme zum 3. Entwurf aufgefordert	Schreiben vom 26.11.2020
13. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebachten Hinweise Träger öffentlicher Belange geprüft und die Abwägung beschlossen	SSV 008/2021 vom 24.03.2021
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 30 als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.	SSV 009/2021 vom 24.03.2021
14. Der Bebauungsplan Nr. 30 „Industriegebiet Guben – Süd II“ wurde ausgefertigt.	25.03.2021
15. Die Satzung ist in Kraft getreten. Bekanntmachung Amtsblatt für die Stadt Guben und die Gemeinde Schenkendöbern	09.04.2021 Nr. 05 vom 09.04.2021

### 3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit dem Inkrafttreten des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 ist nach § 2a des BauGB ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 des BauGB Teil des Aufstellungsverfahrens des Bauleitplanes.

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan wurde ein eigenständiger Umweltbericht erarbeitet, welcher mit Stand März 2021 Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Eine FFH-Vorprüfung liegt mit Stand vom Dezember 2019 mit nachfolgender Schlussfolgerung vor: Die Erstellung und Umsetzung des B-Planes Nr. 30 der Stadt Guben „Industriegebiet Guben Süd II“ stellt bei Beachtung aller gesetzlichen Bestimmungen (BImSchG, WHG, BNatSchG etc.) für keine FFH-relevante Art und auch für keinen FFH-relevanten Lebensraumtyp eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Kompensationen, CEF-Maßnahmen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe Umweltbericht, GOP, SaP) sind einzuhalten.

Das Vorhaben ist gemäß FFH-Richtlinie zulässig.

Es wurde zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten mit Stand 20.07.2020 erstellt, dessen Ergebnisse im Bebauungsplan festgesetzt wurden. 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.

### 4. Art und Weise der Berücksichtigung der Belange des Grünordnungsplanes

Im Plangebiet kommen keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG vor, die kompensiert werden müssten.

Die Verluste von Habitaten von Brutvögeln, der Zauneidechse und Ameisenhabitate müssen durch Ersatzhabitate kompensiert werden. Hierzu wurde im Aufstellungsverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) durchgeführt. Die Maßnahmen wurden als CEF-Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches 1 (Teilbereiche 1.1 und 1.2) als SPE1 und SPE2 festgesetzt.

Durch das Vorhaben kommt es zu Neuversiegelungen von 68.377 m<sup>2</sup> (im Verhältnis zum Stand 1990). Neuversiegelungen sind im Verhältnis 1:1 durch Entsiegelungen oder im Verhältnis 1:2 durch Gehölzpflanzungen zu kompensieren. In Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde ist es auch möglich, eine Kompensation durch die ökologische Aufwertung geschützter Biotope vorzunehmen, wie es im vorliegenden Fall umgesetzt werden soll.

Umsetzungsseitig wird von einer Fällung von 33 Bäumen (worst case) ausgegangen, die innerhalb von geplanten Gewerbe- bzw. Industrieflächen stehen und vermutlich gefällt werden müssen. Hierfür ist eine Neupflanzung von insgesamt 90 Bäumen (mit Ballen, Qualität 12-14 cm) notwendig.

Nadelbäume in bebauten Bereichen sind gemäß Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern vom 27.04.2007 nicht kompensationspflichtig.

Kompensationsmaßnahmen sind in den Geltungsbereichen 2 und 3 des Bebauungsplanes festgesetzt.

Mit der 3. Entwurfsfassung zum Bebauungsplan wurde bereits eine Vorplanung zur Konkretisierung der Maßnahmeblätter vorgenommen, welche eine detaillierte Umsetzbarkeit der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermöglichen. Eine konkrete Zuordnung der Eingriffsflächen zu den Ausgleichs-/Ersatzflächen wurde vorgenommen.

Die Vorplanung wurde in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße vorgenommen. Es wurden folgende Anrechnungsschlüssel vereinbart, die eine nachhaltige Entwicklung sicherstellen soll. Die bisher übliche Fertigstellung-/Entwicklungspflege von durchschnittlich drei Jahren für eine langfristig gesicherte Weiterentwicklung der Junggehölze sowohl zeitlich als auch hinsichtlich der Pflegeintensität ist hierfür zu kurz gegriffen.

Die Kompensation wurde in der Vorplanung wie folgt beschrieben:

Abweichend von der HVE wird folgender Anrechnungsschlüssel für die Kompensation der Bodenneuversiegelung zugrunde gelegt:

- 1 Hochstammpflanzung/150 m<sup>2</sup> Bodenneuversiegelung
- 1 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung/m<sup>2</sup> Bodenneuversiegelung

bei deutlich erhöhten Pflegeaufwendungen:

- Standortanalyse bei Baumpflanzungen in Bezug auf vorhandene Verdichtungen im Wurzelraum und Nährstoffverhältnisse

- 1 Jahr Fertigstellungspflege, 5 Jahre Entwicklungspflege mit pro Pflegejahr gestaffelter Anzahl an Wässerungsgängen zwischen April und September (Fertigstellungspflege 18 Wässerungsgänge ... 5. Entwicklungspflegejahr 10 Wässerungsgänge) und jährlich bedarfsgerechter Nährstoffversorgung der Hochstämme

## **5. Realisierung**

Die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt durch den Erschließungsträger der Stadt Guben. Die Realisierung ist entsprechend der Investorenansiedlung vorzunehmen, die grünordnerischen Belange wurden darauf abgestimmt.

CEF-Maßnahmen sind entsprechend der Maßnahmeblätter vorab zu realisieren.

Durch den Erschließungsträger soll sichergestellt werden, dass nach Realisierung der CEF-Maßnahmen eine Rückwanderung der zu schützenden Habitate in das B-Plan-Gebiet ausgeschlossen werden kann. Das B-Plan-Gebiet (Industrie- und Gewerbeflächen) sollen nach Umsetzung der Maßnahmen auch dem Charakter entsprechend, einer Nutzung zugeführt werden.