

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Guben „Industriegebiet Guben Süd II“



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

Unterauftragnehmer Grünordnungsplan /Umweltbericht:
Ellmann / Schulze GbR, Hauptstr. 31, 16845 Sieversdorf

Unterauftragnehmer Schallimmissionsschutz:
GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Berliner Str. 62, 03046 Cottbus

Vorplaner für Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen (durch SWG beauftragt):
IPP HYDRO CONSULT GmbH, Gerhart-Hauptmann-Straße 15, 03044 Cottbus

NL Rudolstadt, März 2021

Gliederung

Seite

Begründung

1	Allgemeine Begründung.....	1
1.1	Planungserfordernis.....	1
1.1.1	Anlass und Ziel.....	1
1.1.2	Siedlung und Landschaft.....	1
1.2	Verfahrensablauf.....	3
1.2.1	Gewähltes Planverfahren.....	3
1.2.2	Verfahrensablauf.....	3
1.2.3	Umweltrechtliche Belange.....	4
1.3	Geltungsbereich.....	4
1.4	Übergeordnete Planungen.....	4
1.5	Bestandsdarstellung.....	5
1.5.1	Lage und Größe des Geltungsbereiches.....	5
1.5.2	Eigentumsverhältnisse.....	5
1.5.3	Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen.....	6
1.5.4	Erschließung.....	7
1.5.5	Umweltsituation.....	7
1.5.6	Denkmalschutz.....	10
1.6	Allgemeine Planungsziele.....	10
1.7	Technische Ver- und Entsorgung, Verkehr.....	11
1.7.1	Versorgung.....	11
1.7.2	Entsorgung.....	14

1.7.3	Verkehr	15
2	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	17
2.1	Allgemeines zur baulichen Nutzung	17
2.2	Art der baulichen Nutzung.....	18
2.3	Maß der baulichen Nutzung	19
2.4	Festsetzung der Höhenlage.....	20
2.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Mindestgröße von Grundstücken.....	20
2.6	Begrenzung der Oberflächenversiegelung	20
2.7	Verkehrsflächen.....	20
2.8	Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	21
2.9	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen.....	22
2.10	Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung.....	22
2.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	22
2.12	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft	24
2.13	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
2.14	Wasserflächen sowie Flächen für Hochwasserschutzanlagen.....	30
3	Begründung zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....	31
3.1	Gestaltung baulicher Anlagen.....	31
3.2	Stellplätze und Abfallentsorgung	31
3.3	Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen	31
4	Nachrichtliche Übernahmen	32
4.1	Allgemeines	32
4.2	Nachrichtliche Übernahmen nach Fachgebieten.....	32
4.2.1	Maßnahmeblätter (Konkretisierung der Maßnahmenblätter des Grünordnungsplans)	32
4.2.2	Genehmigungsverfahren	32

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30, Industriegebiet Guben Süd II - Satzung

4.2.3	Bodendenkmalschutz	32
4.2.4	Abfall- und Bodenschutzrecht	33
4.2.5	Geologie.....	33
4.2.6	Bergbaurecht	33
4.2.7	Hochwasser-Risikogebiet.....	33
4.2.8	Niederschlagswasser	33
4.2.9	Kanalnetze zur Abwasserentsorgung und Regenentwässerung	33
4.2.10	Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB)	34
4.2.11	Einsichtnahmemöglichkeiten von Vorschriften.....	34
4.2.12	Umsetzung der A/E-Maßnahmen.....	34
4.2.13	Sicherungen für des Geh- und Fahrtrechtes südlich der Fläche GI6	34
4.2.14	Hinweise zum planungsrechtlichen Umgang mit Kontingentierungsergebnissen resultierend aus den Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan.....	34
5	Erschließung des Plangebietes.....	36
5.1	Straßen.....	36
5.2	Rad-/Gehweg.....	36
5.3	Gleisanlagen	36
5.4	Ver- und Entsorgung.....	37
5.4.1	Versorgung.....	37
5.4.2	Entsorgung.....	39
5.5	Baufeldfreimachung.....	41
5.5.1	Südliche Industriefläche GI4.2, GI5, GI6	41
5.6	Hinweise zur Vernetzung des Plangebietes und Einrichtungen außerhalb des Geltungsbereiches.....	41
6	Flächenbilanz.....	42

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30, Industriegebiet Guben Süd II - *Satzung*

7 Kosten 43

8 Hinweise zum Planvollzug 44

Anlagen:

- Grünordnungsplan zur *Satzung März 2021*
Auftragnehmer: Ellmann / Schulze GbR, Sieversdorf
- Umweltbericht zur *Satzung, März 2021*
Auftragnehmer: Ellmann / Schulze GbR, Sieversdorf
- Schallimmissionsprognose zum *3. Entwurf vom 20.07.2020*,
Auftragnehmer: GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Cottbus
- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum *2. Entwurf, Dezember 2019*
Auftragnehmer: Ellmann / Schulze GbR, Sieversdorf
- SaP Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum *3. Entwurf, September 2020*
Auftragnehmer: Ellmann / Schulze GbR, Sieversdorf
- Konkretisierung Maßnahmeblätter im Zuge der Vorplanung zum *3. Entwurf, Juni 2020*
IHC IPP HYDRO CONSULT GMBH, Cottbus

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planungserfordernis

1.1.1 Anlass und Ziel

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.

Die Stadt Guben / Städtische Werke Guben GmbH beabsichtigt die Ansiedlung von Unternehmen der verarbeitenden Industrie auf dem Industriestandort Guben (Guben Süd).

Hinzu kommen Flächen der Gemarkung Guben, Flur 23 und Schlagsdorf Flur 1, die z.Z. als Ackerfläche genutzt werden. Die Flächen der Gemarkung Schlagsdorf wurden im Zuge des Vollzuges eines Gemarkungstausches nach Aufstellungsbeschluss der Gemarkung Guben zugeordnet (vgl. Pkt. 1.5.2).

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die städtebauliche Entwicklung insbesondere des südlichen Teiles des Industriegebietes Guben (Industriegebiet Guben Süd II) einer Lenkung und Ordnung durch Planung bedarf.

Die Regelungen in §§ 34 und 35 BauGB sind kein vollwertiger Ersatz für einen Bebauungsplan. Sie gelten als Planersatzvorschriften, nicht als Ersatzplanung, vgl. BVerwGE 32, 173.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft somit Planungssicherheit für zukünftige Investoren.

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. Eine größenseitig zusammenhängende Industriefläche von ca. 15 ha kann derzeit in Guben noch nicht zur Verfügung gestellt werden. Gespräche mit potenziellen Investoren zeigen jedoch, dass ein derartiges Angebot für mögliche Investoren vorzuhalten ist. Ziel ist es, die Schere zwischen Angebot und Nachfrage zu schließen.

1.1.2 Siedlung und Landschaft

Das Industriegebiet Guben befindet sich im Süden der ostbrandenburgischen Stadt Guben. Das ca. 125 ha große Areal des Industriegebietes Guben wird im Osten von der Kreisstraße K7148, im Norden von der Eisenbahntrasse Guben – Cottbus, im Westen von der seit 2008 wieder in Betrieb genommenen Bahnlinie Guben – Kieswerke Schlagsdorf, begrenzt. Im Süden knüpft eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an, welche dem Kern-Bebauungsplan 1.1 zuzuordnen ist. Mit der 3. Entwurfsfassung wurde zusätzlich eine Fläche westlich der Bahnlinie Guben-Kieswerk Schlagsdorf integriert, welche als Bebauungsplangebiet 1.2 gekennzeichnet wird. Ca. 1/3 der Fläche des Industriegebietes sind dem Bebauungsplangebiet zuzuordnen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 Industriegebiet Guben Süd II – Satzung

Die nähere Umgebung des Industriegebietes wird durch die sich im Norden hinter der Bahntrasse anschließende Wohnbebauung, das im Westen hinter der gelegene Landschaftsschutzgebiet „Schlagsdorfer Waldhöhen“ sowie im starken Maße durch die im Osten entlang der Forster Straße fließende Neiße, die in Höhe des Industriegebietes durch einen Deichbau räumlich abgetrennt ist, charakterisiert. Im Süden schließt sich ein Gewerbebetrieb an, der Natursteine verarbeitet. Auf dem Gelände befindet sich auch ein Wohnhaus.

Der Bebauungsplan schließt nicht das gesamte Industriegebiet Guben, sondern endet westlich der Planstraße 6 am Grundstück der Trevira und östlich der Planstraße 6 im Wesentlichen am Grundstück Gemarkung Guben, Flur 23, Flurstück 224 Richtung Norden (siehe Grenze des baulichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Industriegebiet Gubern Süd II). Mit der 3. Entwurfsfassung wurden speziell zur Umsetzung von CEF-Maßnahmen die Flurstücke 35 und 39 der Glur1, Gemarkung Schlagsdorf westlich zur Bahnlinie liegend, in den Bebauungsplan integriert.

Die Ausweisung des Geländes gemäß Geltungsbereich des Bebauungsplans Industriegebiet Guben Süd II ist die folgerichtige Erweiterung des industriellen Kernbereiches des Industriegebiets Guben in südlicher Richtung des bereits im Vorfeld größtenteils industriell genutzten Areals. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 42,4 ha.

Eine unmittelbar angrenzende zusammenhängende Wohnbebauung ist nicht vorhanden. Die Entfernungen des südlichsten Teiles des Industriegebietes Guben zu den nächsten Wohnsiedlungen betragen:

in nördlicher Richtung	ca. 1800 m Stadt Guben
in östlicher Richtung	ca. 800 m Gubin (Polen)
in südlicher Richtung	ca. 1800 m Schlagsdorf
in westlicher Richtung	ca. 800 m Kuckucksau.

Die nachfolgenden Aussagen zur Standortgeologie und –hydrologie stammen aus den Untersuchungen im Zuge der Erschließung der Kernparzelle.

Das Baugebiet wird durch die Neiße und deren wechselhaften Verlauf in geologischen Zeiträumen bestimmt. Die typischen Neißeschüttungen (Neißeschotter) sind als Sande bis Kiese mit den einhergehenden organischen Bildungen von Flüssen verbreitet.

Die Deckschicht aus sandiger Auffüllung (überwiegend sandiges Material mit lokalen Bauschuttresten oder Material zur Oberflächenbefestigung) ist entsprechend des jeweiligen Aufschlusstandortes (z.B. ehemalige Kanalverfüllung oder Aufschüttungen oder Fundamentanfüllungen u.ä.) wechselhaft zwischen 0,4 – 1,9 m mächtig.

Darunter wurde überwiegend ein gleichförmiger feinsandiger Mittelsand mitteldichter (vereinzelt lockerer) Lagerung angetroffen.

In Auswertung des Bohr- und Ziehwiderstandes kann festgestellt werden, dass der Mittelsand in Oberflächennähe mitteldicht im unteren bis mittleren Bereich des Spektrums gelagert ist und erst ab 3 m u. GOK (Geländeoberkante) in eine gesicherte mitteldichte, mit Tendenz „dichte“, Lagerung im oberen Bereich des Spektrums übergeht.

Ob eine grabenartige Verbreitung der Torflage sich auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzutreffen ist, muss durch weitergehende Baugrunduntersuchungen erkundet werden.

In Auswertung der Erkundungsergebnisse kann festgestellt werden, dass der mittlere Wasserstand ca. 2,1 m unter mittlerer Geländehöhe liegt.

Hinsichtlich der betonaggressiven Inhaltstoffe wird das Grundwasser als „schwach angreifend“ eingestuft.

Aussagen zur höhenmäßigen Einordnung von Gebäuden und Anlagern südlich der Planstraße I können erst nach Vorliegen des Hochwasserschutzgutachtens getroffen werden. Die höhenmäßige Einordnung von Gebäuden und Anlagen obliegt den zukünftigen Investoren und kann erst mit der Plangenehmigung des konkreten Vorhabens festgelegt werden.

Die geplante Investition soll im südlichsten Teil des Industriegebietes Guben umgesetzt werden.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 Industriegebiet Guben Süd II – Satzung

Die als GI-Flächen ausgewiesenen Parzellen des Geländes Guben Süd II werden ausschließlich für eine industrielle Bebauung mit verarbeitender Prägung festgesetzt, die sich an den technologischen Erfordernissen der betrieblichen Nutzung orientieren.

Da bereits auf der unmittelbar nördlich angrenzenden Kernparzelle Industrieanlagen stehen, stellt die Südfläche die Fortführung der industriell geprägten Silhouette des Gesamtstandortes dar. Die Verschmelzung des Industriegebietes Guben Süd II mit der Kernparzelle führt dabei insgesamt zu einer Einheit der Industriebebauung und deren Nutzung. Die Zufahrt wird weiter über die derzeit vorhandene Hauptzufahrt gewährleistet, die Bebauungsplanung dient der Erweiterung des Gebietes.

Bauwerke und Anlagen, die eine Höhe von 100 m über der Erdoberfläche überschreiten, dürfen nur mit Zustimmung der Oberen Luftfahrtbehörde des Landes Berlin – Brandenburg errichtet werden.

1.2 Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Für die geplante Bebauung ist ein 2-stufiges Normalverfahren gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchzuführen. Nach § 30 Abs. 1 BauGB enthält der Bebauungsplan die Mindestfestsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan.

1.2.2 Verfahrensablauf

Das Bauleitverfahren wurde entsprechend Sitzungsvorlage SVV 039/2018 des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Guben am 30.05.2018 eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie die gleichzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgt im Zeitraum 29.10.2018 – 30.11.2018.

Für den 1. Entwurf des Bebauungsplanes erfolgt die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB im Zeitraum 25.03.2019 bis einschließlich 30.04.2019. Parallel hierzu erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Es erfolgt die Bearbeitung einer 2. Entwurfsfassung, wo grünordnerische Belange überarbeitet werden und Hinweise gemäß Protokoll zur Beratung mit dem Landkreis Spree-Neiße vom 16.04.2019 Berücksichtigung finden. Ebenso wurden die Hinweise aus der Beratung mit dem Landkreis vom 29.10.2019 in der Fassung der 2. Änderung, insbesondere zu den grünordnerischen Belangen berücksichtigt.

Für den 2. Entwurf des Bebauungsplanes erfolgt die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB im Zeitraum 20.01.2020 bis einschließlich 20.02.2020. Parallel hierzu erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Aufgrund von Überlegungen seitens der Stadt Guben, die angebotenen Industrieflächen noch investorenrechter anbieten zu können, wird die Fläche GI 4 aus der 2. Entwurfsfassung planerisch überarbeitet. Des Weiteren wurde mit der Entwurfsplanung zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen, deren Bearbeitung auch eine Begehung mit der UNB des Landkreises Spree-Neiße beinhaltete, die Herausnahme der Maßnahmen Teich/Fließ abgestimmt, so dass eine Überarbeitung der Kompensationsflächen erforderlich wird. Somit ist eine 3. Entwurfsfassung für den Bebauungsplan erforderlich.

Mit dem 3. Entwurf wurde gleichzeitig eine Vorplanung zur Umsetzbarkeit der Kompensations- und CEF-Maßnahmen an das Büro IHC IPP HYDRO CONSULT GMBH, Cottbus beauftragt, mit dem Ziel, eine schnelle Umsetzung bei Investorenansiedlungen zu ermöglichen.

Für den 3. Entwurf des Bebauungsplanes erfolgt die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB im Zeitraum 30.11.2020 bis einschließlich 08.01.2021. Parallel hierzu erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

In der Stadtratssitzung am 24.03.2021 erfolgt die Beschlussfassung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses.

1.2.3 Umweltrechtliche Belange

Zur Ermittlung der grünordnerischen Rahmenbedingungen ist mit dem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan (GOP) zu erarbeiten. Hierin sind Maßnahmen darzustellen, welche sich umweltschutzrechtlichen Prüfungen ergeben bzw. den Kompensationsbedarf für Neuversiegelungen ermöglichen. Gemäß § 2 des Baugesetzbuches bzw. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a ist für die Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung („Umweltbericht“) durchzuführen.

Für das bereits erschlossene Areal des Industriegebietes Guben wurden bereits 2004 Ersatzmaßnahmen in Form von Waldaufforstung vorgenommen, welche bilanzierungsseitig im Grünordnungsplan zu berücksichtigen sind. Die Aufforstung wurde auf den Flurstücken 55 der Flur 1 mit 1,55 ha und 69 der Flur 3 mit 1,39 ha der Gemarkung Groschen durchgeführt. Die Entwicklungspflege hierzu wurde bis 31.12.2009 realisiert.

Gemäß Beratung vom 16.04.2019 ist zum Bebauungsplan eine FFH-Vorprüfung durchzuführen. Das Dokument wird als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Mit der 3. Entwurfsfassung wurde die Umsetzbarkeit der umweltrechtlichen Belange weiter präzisiert. Aufbauend auf die grünordnerischen Empfehlungen wurden die Maßnahmeblätter durch das beauftragte Büro IHC in Cottbus so aktualisiert und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, dass eine direkte Umsetzbarkeit und entsprechende Zuordnung der Maßnahmen mit Investorenansiedlungen umsetzbar sind.

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Geltungsbereiches 1 (Kernbereich) des Bebauungsplanes Nr. 30 Industriegebiet Guben Süd II umfasst eine Fläche von ca. 42,4 ha. Das Plangebiet umfasst heute einen Bereich mit bereits angesiedeltem Gewerbe (privatrechtliche Eigentümer), weitere private Objekte (sogenannte Abrissobjekte) sowie südlich liegende derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Bereiche, welche bereits im FNP als Industriefläche ausgewiesen sind. Darüber hinaus umfasst das Gebiet brachliegende ehemals genutzte Industrieflächen. Eine untergeordnete Teilfläche am östlichen Rand befindet sich im Eigentum einer privaten GmbH. Mit der 3. Entwurfsfassung wird eine südwestlich der Bahnlinie liegende Fläche zum Zwecke der Umsetzung vorgezogener artenschutzrechtlicher Maßnahmen in den Bebauungsplan einbezogen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Guben.

Das Plangebiet grenzt östlich an die Forster Straße. In nördlicher Richtung endet das Plangebiet westlich der Planstraße 6 am Grundstück einer privaten GmbH und östlich der Planstraße 6 im Wesentlichen am Grundstück Gemarkung Guben, Flur 23, Flurstück 224 Richtung Norden.

Im südlichen Bereich wird der Geltungsbereich durch die südlichste Spitze (dem Zusammentreffen des ehemaligen Forster Gleises und der Landesstraße) und westlich durch das ehemalige Forster Gleis, das durch die eine private GmbH genutzt wird, begrenzt. Der südlichste Zipfel ist artenschutzrechtlichen Maßnahmen vorbehalten.

1.4 Übergeordnete Planungen

Für das Planungsgebiet sind Ziele des Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, GvBl. IS. 235) vom 18.12.2007 sowie des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) zu berücksichtigen. Der daraus sich ableitende integrierte Regionalplan wurde am 20.11.2014 aufgestellt, die aktuelle Fassung liegt mit Verordnung vom 27.05.2015 vor. Eine Satzung liegt jedoch noch nicht vor, so dass dieser noch keine Rechtskraft besitzt.

Mit den Stellungnahmen der gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg vom 07.11.2018, 25.03.2019, 19.02.2020 und 07.01.2021 wurde bestätigt, dass die südliche Spitze des Bebauungsplangebietes dem Freiraumverbund zugeordnet ist und mit der Festsetzung im Bebauungsplan dem Ziel 5.2 LEP B-B entsprochen wird. Ebenfalls wurde mitgeteilt, dass der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sich zum Zeitpunkt der Beurteilung der Planungsabsicht des sich in der Aufstellung befand und zu der Beurteilung der Planungsabsicht des

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 Industriegebiet Guben Süd II – Satzung

Bebauungsplanes keine Anwendung findet. Es bleibt für die mit dem Bebauungsplan relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B verbindlich. Zwischenzeitlich erlangte der LEP HR am 29.04.2019 Rechtskraft.

Zur Entwicklung des Industriegebietes Guben Süd II liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Dieser FNP wurde letztmalig, mit Genehmigung der 2. Änderung durch die höhere Verwaltungsbehörde am 16.06.05 (veröffentlicht am 08.07.06), dahingehend geändert, dass die südliche Fläche entlang der Forster Straße auch als Industriefläche ausgewiesen wurde. Zwischenzeitlich erfolgte die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, rechtskräftig zum 15.04.2011.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 42,4 ha bildet den südlichen Abschluss der Stadt Guben. Die unmittelbare Umgebung ist heterogen. Nördlich befindet sich das Industriegebiet Guben, welches erweitert werden soll, östlich und südlich die K7148 mit dem Grenzfluss Lausitzer Neiße in Abgrenzung zum polnischen Staatsgebiet und Westen freie Landschaft der Schlagsdorfer Flur als Gebietsteil von Guben.

1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Folgende Flurstücke befinden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan innerhalb des B-Plan-Gebietes:

- a) Gemarkung Guben, Flur, Flurstücke: 23, 24, 28, 30, 31, 154, 158, 159, 160, 162, 163, 166, 167, 169, 171, 172, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 181, 188, 189, 190, 191, 192, 194, 195, 196, 198, 199, 200, 201, 202, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 214, 223, 224, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 261, 262, 29/1, 29/8, 29/10, 29/11, 38/1, 39/1, 39/4, 52/2, 52/22, 52/24, 52/25, 52/28, 52/29, 52/8, 52/9
- b) Gemarkung Schlagsdorf, Flur 1, Flurstücke: 12/1, 12/2, 12/3, 13/1, 13/2, 13/3, 14/1, 14/2, 14/3, 15, 16/1, 16/2, 17/1, 17/2, 18

Bezüglich der Gemarkung Guben werden von folgenden vorab vermerkten Flurstücken Teilflächen in Anspruch genommen: Flst. 178, 179, 223, 224, 23, 24, 28, 30, 31, 29/11,

Bezüglich der Gemarkung Schlagsdorf werden von folgenden vorab vermerkten Flurstücken Teilflächen in Anspruch genommen: Flst. 18

Die Eigentumssituation gestaltet sich wie folgt:

Der überwiegende Teil der Grundstücke, mit Ausnahme der bereits vermarkteten Flächen innerhalb der Flächen GI 1 und GI 3, befinden sich im Eigentum der Stadt Guben bzw. der städtischen Werke Guben. Mit Datum 13.08.2018 liegt seitens des Landkreises Spree-Neiße eine Fortführungsmittelteilung mit Nachweisnummer 122609-201800037 vor, welche eine Veränderung der Flurstücksbezeichnung und eine Veränderung der Gemarkungszugehörigkeit gegenüber dem Stand mit Aufstellung des Bebauungsplanes für folgende Flurstücke dokumentiert:

Gemarkung mit Aufstellungsbeschluss	Flur - Flurstücksbezeichnung mit Aufstellungsbeschluss	Gemarkung mit Bebauungsplan - Vorentwurf	Flur - Flurstücksbezeichnung mit Bebauungsplan -Vorentwurf
Schlagsdorf	1 -12/1	Guben	23 - 263
Schlagsdorf	1 -12/2	Guben	23 - 264
Schlagsdorf	1 -12/3	Guben	23 - 265
Schlagsdorf	1 -13/1	Guben	23 - 266
Schlagsdorf	1 -13/2	Guben	23 - 267
Schlagsdorf	1 -13/3	Guben	23 - 268

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 Industriegebiet Guben Süd II – Satzung

Schlagsdorf	1 -14/1	Guben	23 - 269
Schlagsdorf	1 -14/2	Guben	23 - 270
Schlagsdorf	1 -14/3	Guben	23 - 271
Schlagsdorf	1 -15	Guben	23 - 272
Schlagsdorf	1 -16/1	Guben	23 - 273
Schlagsdorf	1 -16/2	Guben	23 - 274
Schlagsdorf	1 - 17/1	Guben	23 - 275
Schlagsdorf	1 -17/2	Guben	23 - 276
Schlagsdorf	1 -18	Guben	23 – 277

Die Grundstücke der Flächen GE, mit Ausnahme der Flurstücke 239 und 255, die sich im Eigentum der Stadt Guben befinden, sowie Teilfläche der GI-Gebiete (GI1, GI3) befinden sich im privaten Eigentum. Im Einzelnen betrifft dies folgende Flurstücke:

(Hinweis: Daten von Privateigentümern bzw. Firmen und deren Eigentumszugehörigkeit sind nach Art. 6 SSGVO nicht erforderlich, so dass diese durch „Privat“ oder „Firma“ ersetzt wurden.)

- a) Privat 1: auf der Fläche GE3: Flurstücke 38/1, 39/4, 52/8, 52/9, 171, 256
- b) Privat 2: auf der Fläche priv. Zufahrtsstraße: Flurstück 199 (zu Baufeld GE3)
- c) Firma 1: auf der Fläche GE1: Flurstücke 200, 238
- d) Privat 3: auf der Fläche GE1: Flurstück 240
- e) Privat 4: auf der Fläche GE1: Flurstück 52/22
- f) Privat 5: auf der Fläche GE2: Flurstück 39/1
- g) Privat 6: auf der Fläche GE3: Flurstück 172
- h) Firma 2: auf der Fläche GI1: Flurstück 178 (Teilfläche)
- i) Firma 3: auf der Fläche GI1: Flurstücke 163, 166 und 169
- j) Firma 4: auf der Fläche GI3: Flurstücke 207, 209, 214, 52/24, 52/25, 52/28, 52/29

Teilflächen der Flurstücke 30, 31, 28, 24, 23, 277 sowie das komplette Flurstück 25 sind mit der 1. Entwurfsfassung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der K7148 herausgenommen worden, da gemäß Stellungnahme des Landkreises Spree – Neiße vom 13.11.2018 diese dem Straßenbaulastträger gemäß § 13 Abs. 1 BbgStrG zuzuordnen sind. Eine Flächenarrondierung ist nicht mit der Bauleitplanung zu regeln, sondern obliegt dem Straßenbaulastträger, der unteren Straßenbaubehörde.

Mit der 3. Entwurfsfassung wurden die Flurstücke 35 und 39 der Flur 1 der Gemarkung Schlagsdorf mit in den Geltungsbereich 1 (gekennzeichnet als Teilfläche 1.2) des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Flächen dienen ausschließlich der Umsetzung von CEF – Maßnahmen und befinden sich im städtischen Eigentum.

Die Eigentumsverhältnisse der Geltungsbereiche 2 und 3 (Kompensationsmaßnahmen) sind im Punkt 2.12 dargestellt.

1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen

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.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 Industriegebiet Guben Süd II – Satzung

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 vorhandenen 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.

1.5.4 Erschließung

Mit der kompletten Revitalisierung des Industriestandortes Guben in den Jahren 2001 bis 2004, insbesondere innerhalb des Bebauungsplanes Guben Süd II, wurden die Grundlagen für neu anzusiedelnde Unternehmen geschaffen. Erweiterungen der bestehenden Erschließung sind mit dem Bebauungsplan festzusetzen.

1.5.5 Umweltsituation

Immission

Für das Gebiet wurde ein Immissionsgutachten erstellt, deren Ergebnis in der Entwurfsfassung berücksichtigt wird.

Als maßgebliche Nachbarschaftsbereiche wurden auf Grundlage der akustischen Bestandsaufnahme (Bezugs-Immissionsorte BIO) folgende festgelegt:

- a) Kaltenborn, Kornblumenweg 26 (reines Wohngebiet)
- b) Kaltenborn, Kuckucksau 6A (Mischgebietslage)
- c) Schlagsdorf, Weinbergweg 1 (allg. Wohngebietslage)
- d) Wohnhaus in TF7 (Wohngebäude in Gewerbegebietslage)

Die Immissionskontingentierungsgrenzen werden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Oberflächengewässer

Die Entsorgung des Regenwassers erfolgt über ein Trennsystem. Ein Teil des Regenwassers wird hierbei in die östliche Regenrückhaltung, welche im Zuge der weiteren Erschließung erweitert wird, gedrosselt dem Regenrückhaltebecken überführt.

Naturschutz

Das Gebiet wurde durch das Büro Ellmann / Schulze GbR, Sieversdorf (Auftragnehmer Grünordnungsplan/ Umweltbericht), in Hinblick auf Biotop, Landschaftsbestandteile und geschützte Arten untersucht mit folgendem Ergebnis:

Das gesamte B-Plan-Gebiet weist anthropogen beeinflusste Biotop auf. Der Boden ist entweder versiegelt, teilversiegelt (Schotter) oder es ist Bauschutt beigemischt. Dementsprechend haben sich hier Arten der ruderalen und eher mageren Standorte etabliert. Arten, wie Sandgrasnelken, Silbergras, Schafschwingel und Johanniskraut kommen auf nicht verbuschten Bereichen vor.

Im zentralen B-Plangebiet befindet sich im Bereich des ehemaligen Bahndamms ein Steinhaufen, in dem die Zauneidechse nachgewiesen wurde. Es ist davon auszugehen, dass die Zauneidechse im gesamten B-Plan-Gebiet stellenweise vorkommt, offene Sandstellen, Totholz- und kleinere Steinhaufen finden sich verstreut an mehreren Stellen. Die verbuschten Bereiche bieten nicht ausreichend Sonnenplätze und werden von der Zauneidechse eher gemieden, sodass die geeigneten Habitate sich auf kleinere Flächen konzentrieren. Im Zuge der Umsetzung des B-Planes, werden Ersatzhabitate für die Art notwendig.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 Industriegebiet Guben Süd II – Satzung

Auf dem Gelände befinden sich nur wenige Bäume, die unter die Baumschutzverordnung fallen. Es handelt sich vorwiegend um Birken und Robinien. Der Baumverlust muss gemäß HVE des Landes Brandenburg ausgeglichen werden.

Der Jungaufwuchs auf den Flächen wird von Espen (*Populus tremula*), Birken (*Betula pendula*) und Robinien (*Robinie pseudoacacia*) dominiert. Das Vorwaldstadium liegt jedoch noch nicht vor und somit unterliegen diese Flächen keinem Schutz nach § 32 BrbgNatSchG bzw. § 30 BNatSchG. Der großflächige Jungaufwuchs wurde bereits vor einigen Jahren durch Waldaufforstung ausgeglichen (vgl. Punkt. 1.2.3).

Die Offenlandflächen eignen sich als Bruthabitate der Feldlerche, die derzeitige Ackerfläche ebenso (jedoch in Abhängigkeit der Fruchtart). Im Frühjahr 2019 wurde eine Brutvogelkartierung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) zusammengefasst und sind im Umweltbericht und der Grünordnungsplanung entsprechend zu berücksichtigen. Hier sind auch Aussagen zu Ersatzhabitaten zu treffen. Im Juni 2020 erfolgte eine Kontrollbegehung nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie. Hierbei wurden die Ergebnisse der Begehungen im Frühjahr 2019 bestätigt.

Im künstlich angelegten Gewässer (Regenrückhaltebecken) im westlichen B-Plangebiet, sind Fraßspuren des Bibers nachgewiesen worden. Die nicht verschatteten Abschnitte stellen auch Laichhabitate von Amphibien dar. Es ist nicht vorgesehen, dieses Habitat zu entfernen, es ist eine Aufwertung geplant, so dass keine besonderen weiterführenden Maßnahmen erforderlich werden.

Für das Gebiet wird eine Eingriffsbilanzierung mit dem Stand von 1991 (vgl. Protokollierung der Beratung vom 16.04.2019) erstellt. Weiterhin wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine Kartierung von Brutvögeln und Reptilien erstellt. Die Ergebnisse fließen in die Entwurfsfassung ein. Eine abschließende artenschutzrechtliche Prüfung ist erst im Rahmen einer zukünftigen Baugenehmigung möglich (vgl. Festlegungen 2 und 3 zur Beratung mit dem Landkreis Spree-Neiße am 16.04.2019).

Gemäß Beratung vom 16.04.2019 im Landkreis Spree – Neiße ist eine FFH-Vorprüfung durchzuführen. Das Ergebnis fließt in die 2. Entwurfsfassung zum Bebauungsplan ein. Im Ergebnis der FFH-Vorprüfung mit Stand Dezember 2019 wurde ermittelt, dass unter Beachtung aller gesetzlichen Bestimmungen für keine FFH-relevanten Arten und keine Lebensraumtypen erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Im Zuge der weiterführenden Vorplanung zum 3. Entwurf B-Plan wurde eine Konkretisierung der Maßnahmeblätter durch das Büro IHC Cottbus der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße vorgelegt, welche eine gute Umsetzbarkeit und Nachvollziehbarkeit der Maßnahmen in der Mail vom 23.07.2020 an IHC bestätigte.

Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein Gutachten zur rasterförmigen und orientierten Altlastuntersuchung des Südgeländes im Industriegebiet Gubern vom 31.04.2004 vor. Darin ist vermerkt: „Sowohl die Boden-, als auch die Grundwasseruntersuchungsergebnisse, dokumentieren im Abgleich mit dem zu Grunde gelegten Richt- und Orientierungswert keinen Altlastenverdacht für das Südgelände. Bei den Bohrungen handelt es sich um punktuelle Aufschlüsse, die einen Überblick über die Untergrundverhältnisse wiedergeben. ...Vielmehr sind lokal eng begrenzte Belastungen im Untergrund zu vermuten, die aber im Rahmen der geplanten Erd- und Tiefbauarbeiten entfernt werden können.“

Dies wurde auch in der Stellungnahme des Landkreises Spree-Neiße vom 22.07.2020 bestätigt.

Im Rahmen der gutachterlichen Bewertungen des Jahres 2004 wurde empfohlen, entsprechende Erd- und Tiefbaumaßnahmen analytische zu begleiten, um etwaige lokale Belastungen des Untergrundes einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Für den hier beplanten Bereich des Industriegebiets Guben-Süd II sind im Kataster des Landkreises Spree-Neiße gemäß § 29 (3) Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbf3odG) 4 Eintragungen vermerkt. Es handelt sich hierbei um drei Altlastenverdachtsflächen gemäß § 2 (6) sowie einen Standort gemäß § 2 (4) Bundes Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1997.

Für den Standort der EEG E Gu 2/62 ist das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) in 03046 Cottbus, Inselstraße 26 die zuständige Behörde. Die Bebaubarkeit dieser Fläche wird in Abhängigkeit einer zukünftigen Bebauung mit dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 Industriegebiet Guben Süd II – Satzung

(LBGR, abgestimmt. Im Falle der Bestätigung des Altlastenverdacht ist Altlastenfreiheit herzustellen und im Nachgang ein Antrag auf Lastenfreiheit behördlich zu stellen.

Nachfolgende Flächen sind in der Planzeichnung nicht dargestellt, da bei bestätigtem Verdacht Altlastenfreiheit herzustellen und die Vornutzung nicht mehr existent ist. Für die Herstellung der Bebaubarkeit wird wie vorab beschrieben, für nachfolgend aufgeführte Flächen eine analytische Begleitung der Erd- und Tiefbaumaßnahmen durchzuführen.

<u>Registriernummer</u>	<u>Ortsübliche Bezeichnung</u>	<u>Art der Verdachtsfläche</u>
0126711086	ehem. CFG, Sandstrahlplatz	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort
0126711104	Union Bau AG - Bauleitung Guben	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort
0126711147	EEG E Gu 2/62	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort
0126712050	Guben, Kfz-Werkstatt Ralf Kluge	Verdachtsfläche stoffliche schädliche Bodenveränderung

Geplante Baumaßnahmen sind vor und während der Durchführung abfall- und bodenschutzrechtlich zu begleiten und zu dokumentieren. Dies ergibt sich aus den Vornutzungen der benannten Altstandorte sowie der Tatsache, dass die erwähnte rasterförmige und orientierende Untersuchung des Südgeländes nicht vollständig den hier beplanten Bereich abdeckt.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Spree-Neiße vom 22.07.2020 (Umweltamt) „können gem. § 29 Abs. 4 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz vorhandene Daten über Altablagerungen und Altstandorte, die nach der Bewertung durch die zuständige Behörde die Voraussetzungen des § 2 Absatz 5 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes nicht oder nicht mehr erfüllen, mit besonderer Kennzeichnung weitergeführt werden, soweit dies für die Erfüllung gesetzlicher Aufgaben erforderlich ist. Im vorliegenden Fall unterliegt das Südgelände der abfallrechtlichen Überwachung und ist im Altlastenkataster dementsprechend gekennzeichnet.“

Ein Antrag zur Herausnahme der Flächen aus dem Altlastenverdachtsverzeichnis wäre mit der Vorlage abfall- und bodenschutzrechtlicher Dokumente seitens der Stadt Guben mit Umsetzung des Bebauungsplanes zu stellen.

Kampfmittel

Gemäß Stellungnahme des Zentralsdienstes der Polizei Brandenburg – Kampfmittelberäumungsdienst – zum Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 30 "Industriegebiet Guben -Süd II" vom 15.10.2018 ist bei konkreten Bauvorhaben eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Hochwasser-Risikogebietes entsprechend § 78 b Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Mit der Planaufstellung zur Bebauung sind die Hinweise unter Punkt 4.2 zu beachten.

Bergbau, Geologie und Rohstoffe

Im Planungsbereich GI 5 befindet sich die stillgelegte Tiefbohrungen E Gu 2/62 mit den UTM-Koordinaten X: 479 144,61; Y: 5752 217,25.

Innerhalb der Feldnummer 11-1574 befindet sich eine bis 13.03.2021 erteilte befristete Erlaubnis nach § 7 Bundesberggesetz (BbergG) zum Aufsuchen von tiefen Kohlenwasserstoffen. Die Erlaubnis gestattet keine konkreten Maßnahmen.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 14.12.2020 zur 3. Entwurfsfassung ist mit Bescheid vom 29.06.2020 auf Antrag der Neptune Energy Deutschland GmbH die Erlaubnis nach § 19 BbergG vollständig aufgehoben. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 09.09.2020 wurde der Bescheid rechtskräftig.

Im Zuge der Genehmigungsverfahren ist gemäß Stellungnahme vom 24.10.2018 des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe die Behörde in die konkrete Planung einzubeziehen und die detaillierte Planung behördlich abzustimmen.

Das entsprechende Gebiet befindet sich im Bebauungsplan auf der Fläche GI5 und ist gekennzeichnet als „Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen (befristet bis 31.03.2021)“. nach diesem Zeitpunkt ist eine behördliche Bestätigung einzuholen, ob und wie eine Bebaubarkeit der

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 Industriegebiet Guben Süd II – Satzung

Industriefläche möglich ist. Vorsorglich wurde die Fläche bereits in die Kompensationsberechnung mit aufgenommen, so dass mit Bebaubarkeit auch ein Kompensationsausgleich sichergestellt ist.

Zum derzeitigen Stand muss die Bohrung zu Wartungs- / Instandhaltungs- und im Havariefall erreichbar sein. Dies ist durch die Kennzeichnung als Fläche für Abgrabungen und Gewinnung von Bodenschätzen mit einem Durchmesser von 25 m gesichert.

Die technischen Daten zur Altbohrung wurden durch das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) wie folgt angegeben:

Geländehöhe (m ü NN):	49,6
Bohrzeit:	05.04.62 – 14.03.63
Teufe:	2.550 m unter Gelände: im Kristallin (Granodiorit) unter Rotliegend
Verrohrung:	20“ (0 - 15,35 m) + 16 ¾“ (0 - 187,20 m) + 12 ¾“ (0 – 549,60 m) + 8 5/8“ (0 – 1.705,25 m) + 5 ¾“ (950 – 1.781,06 m)
Verfüllung:	05.-18.02.66 (gemäß damaligen rechtlichen Bestimmungen und dem Stand der Technik – wobei diese allerdings mit den heute geltenden identisch sind, da sich technisch nichts geändert hat)
Zementbrücken:	2 – 10 m, 170 – 210 m, 400 – 430 m (und weitere 10 Zementbrücken)

Die Schlammgrube wurde vermutlich nur mit dem Aushubmaterial überdeckt (über-schoben). Dem LBGR liegt kein Rückbauprotokoll für die Schlammgrube vor. Unterlagen zur Gefährdungsabschätzung, Sanierung etc. für die drei potentiellen Schadstoffeintragsherde (Bohrung, Bohrplatz und Schlammgrube) liegen dem LBGR nicht vor.

1.5.6 Denkmalschutz

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Spree-Neiße, SG untere Denkmalschutzbehörde, vom 13.11.2018 zum Vorentwurf sind im Plangebiet sind nachzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Teil 1, S. 215) bekannt. Denkmale übriger Gattung oder deren Umgebung sind nicht betroffen.

Bei Auffinden von beweglichen Bodendenkmalen, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Metallsachen, Knochen, Münzen, Tonscherben, Holzpfähle oder —bohlen ist die gesetzlich festgelegte Fundmeldepflicht nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz einzuhalten.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Archäologische Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. 1, S. 215) als zuständige Denkmalfachbehörde hat sich mit Schreiben vom 02.11.2018 zu o. g. Vorhaben wie folgt geäußert:

„Eine vertiefende Quellenrecherche hat ergeben, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans nachzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale befinden. Seitens der Denkmalfachbehörde, Abt. Archäologische Denkmalpflege, bestehen daher keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsabsichten der Stadt Guben. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten.“

1.6 Allgemeine Planungsziele

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

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 Industriegebiet Guben Süd II – Satzung

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 I, westlich und östlich der Planstraße 6 sowie westlich und östlich der Planstraße 4
- Erhalt der Gewerbe- und Industrieansiedlungen südlich der Planstraße I 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

1.7 Technische Ver- und Entsorgung, Verkehr

Die Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung erfolgt zum großen Teil über die bereits 2001-2004 geschaffenen neuen Erschließungsmaßnahmen, wie nachfolgend dargestellt. Darüber hinaus sind für zukünftige Erschließungen Erweiterungen und Anpassungen erforderlich, die nachfolgend prognostiziert dargestellt werden und im Punkt 5 näher beschrieben werden.

Mit der geplanten Erweiterung der verkehrlichen Erschließung in südliche Richtung, ist vorgesehen, die nachfolgenden Grundver- und -entsorgungsnetze innerhalb der geplanten Straßenführung in südliche Richtung zu erweitern.

1.7.1 Versorgung

Grundlegende Voraussetzung für die industrielle Ausweisung einer Fläche als GI-Gebiet ist die bestehende Infrastruktur. Anders als in einem reinen Gewerbegebiet stellen sich hier neben der Verkehrsinfrastruktur die Forderungen nach Bereitstellung von Energie und technologischen Medien, die Entsorgungskapazitäten, sicherheitstechnische Anforderungen und dergleichen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 Industriegebiet Guben Süd II – Satzung

Deren Vorhandensein ist eine wesentliche Voraussetzung für die Ansiedlung von Industriebetrieben, insbesondere von verfahrenstechnisch orientierten Branchen.

Trinkwasser

Mit der Neuverlegung eines kompletten Trinkwassernetzes im Rahmen der Revitalisierung des Industriestandortes wird bereits eine gesicherte Versorgung aller Unternehmen mit Trinkwasser gewährleistet. Die Trinkwasserversorgung ist auch für Unternehmen gesichert, die sich im südlichen Teil des Industriegebietes Guben (Guben Süd II) ansiedeln wollen. Um kurze Verweilzeiten durch geringe Nennweiten zu sichern, wurden geschlossene Ringsysteme errichtet.

In Auswertung der Stellungnahme des GWAZ zum Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 30 „Industriegebiet Guben - Süd II“ wurden die gegebenen Hinweise in einer gemeinsamen Beratung abgewogen. Der GWAZ prüfte durch Messungen im Dezember 2018, ob insbesondere im Kreuzungsbereich der Straße 6 und Straße die Trinkwasserversorgung für das Industriegebiet Guben Süd II ausreichend ist.

Die Messung kommt zu dem Ergebnis, dass in diesem Bereich 4,5 m³/h zur Verfügung stehen. Aus jetziger Sicht wird die Versorgung als ausreichend eingeschätzt. Sollte im Zusammenhang mit Ansiedlungen ein höherer Bedarf festgestellt werden, kann auf die Versorgungsmöglichkeit von 10 m³ durch die Trinkwasserüberleitung von Guben nach Taubendorf westlich des Planungsgebietes zurückgegriffen werden.

Gemäß Stellungnahme zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes vom 07.01.2021 besteht möglicherweise die Notwendigkeit, den bisher überplanten unbebauten Bereich neu zu erschließen.

Brauch- und Feuerlöschwasser

Die Bereitstellung des Brauch- / Feuerlöschwassers erfolgt durch zwei unterschiedliche private Versorger. Das Netz selbst ist in öffentlicher Hand. Für das sogenannte GKB Gelände im nördlichen Teil des Industriegebietes wird das Brauch- / Feuerlöschwasser von der envia THERM bereitgestellt. Für das übrige Industriegebiet Guben speist Trevira das Brauch- / Feuerlöschwasser ein.

Somit erfolgt eine Bereitstellung des benötigten Brauch- und Feuerlöschwasser nicht durch den örtlichen Wasser- / Abwasser-Zweckverband, sondern durch zwei private Unternehmen.

Eine geplante Bereitstellung des Brauch- und Feuerlöschwassers durch die öffentliche Hand muss mit der Stadt Guben mit der Erschließungsplanung abgestimmt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Guben Süd II wurde bereits eine neue Brauchwasserleitung DN 300 verlegt. Über diese Leitung ist die Feuerlöschwasserversorgung gesichert.

Rohrbrücken (Dampfdruck, Druckluft-/ Stickstoffversorgung)

Im Rahmen der Revitalisierung des Industriestandortes erfolgte auch die Umstellung der Dampfdruckstufe auf 16 bar. Das betrifft die Rohrbrücke R 4 bis Höhe Straße 7, die Verlängerung der Rohrbrücke R 4 parallel zur Straße 6 bis zur Straße I und die Rohrbrücke R 4.20 parallel zur Straße I. Damit wird eine Kapazität von ca. 20 t Dampf pro Stunde sichergestellt und verbessert die Vermarktungschancen des Südgeländes wesentlich.

Parallel dazu wird über diese Rohrbrücken die Druckluft- und Stickstoffversorgung sichergestellt.

Elektro

Weiterhin ist am Standort die elektroseitige Versorgung (30kV Netz) gegeben. Die Versorgung selbst wird auf der Mittelspannungsebene sichergestellt. Dazu wurde im Kreuzungsbereich Straße 6, Straße I eine neue Trafostation errichtet und in das Ringsystem eingebunden. In diesem Zusammenhang wurden im Bereich der Planstraße 6 und I die Versorgungsleitungen in den öffentlichen Randbereich der Straßen verlegt. Die ausgewiesenen GE Flächen waren davon nicht betroffen.

Seit dem 01.01.2013 ist die EVG der zuständige Netzbetreiber des Mittelspannungsnetzes (30kV).

Der Netzbetreiber verweist auf die Verordnung über die allgemeinen Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung (Niederspannungsanschlussverordnung – NAV) vom 01.11.2006, gültig ab 08.11.2006, in der im §12 die Nutzung privater Grundstücke durch den Netzbetreiber geregelt ist, hin.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 Industriegebiet Guben Süd II – Satzung

Im §12 Absatz 3 ist geregelt:

„Der Grundstückseigentümer kann die Verlegung der Einrichtungen verlangen, wenn sie an der bisherigen Stelle für ihn nicht mehr zumutbar sind. Die Kosten der Verlegung hat der Netzbetreiber zu tragen; dies gilt nicht, soweit die Einrichtungen ausschließlich des Anschlusses des Grundstücks dienen“.

Noch verbleibenden Versorgungsleitungen insbesondere auf den GE Flächen sind in der Planzeichnung nicht dargestellt, eine Planauskunft ist mit Erschließungsplanung erforderlich.

Mögliche Umverlegungen im Zuge der Baufeldfreimachung sind im Zuge der Genehmigungsplanung mit dem Netzbetreiber abzustimmen. Notwendige Trafostationen und Trassen in Ergänzung der verfügbaren Medienserschließung sind im öffentlichen Bauraum vorzusehen.

Die Gesamtkapazität für das Industriegebiet ist derzeit bis 35 MW möglich, zurzeit werden bis ca. 28 MW abgenommen. Größere Abnehmer können nicht mehr durch das vorhandene Netz abgedeckt werden. Ansiedungsspezifische Anforderungen müssen mit der Erschließungsplanung an den Versorgungsträger gerichtet werden.

Beauskunftungen im Zuge der weiterführenden Planung und zum Leitungsbestand sind über das Leitungsauskunftsportal (LAP) der infrest-Infrastruktur eStrasse GmbH (www.infrest.de) möglich.

Gas

Derzeit wird der Industriestandort Guben Süd über eine Mitteldruckleitung aus dem Stadtnetz der Stadt Guben versorgt. Es besteht keine zweite Zuleitung (Backup für Havariefälle).

Um die Gaskapazitäten des Industriestandortes Guben Süd II für zukünftige Ansiedlungen sicher zu stellen, ist eine Anbindung an das Gasnetz der ONTRAS Gastransport GmbH erforderlich. Im Zuge der angedachten schrittweisen Investorenansiedlungen / Produktionserweiterungen wird ein zusätzlicher Gasverbrauch von ca. 3.000 bis 4.000 Nm³/h prognostiziert. Eine gesicherte Versorgung über das Stadtgasnetz kann für die benötigten Mengen am Industriestandort Guben Süd II nicht mehr sichergestellt werden. Das Stadtnetz Guben hat zurzeit eine Kapazität von 6.500 Nm³/h.

Auf der Fläche GI6 ist eine Gashochdruckleitung FGL 14.06 inkl. zugehöriger techn. Anlagen vorhanden, welche vom Anlagenbetreiber ONTRAS Gastransport GmbH betrieben wird. Eine Umverlegung, welche bis zur 2. Entwurfsfassung für erforderlich gehalten wurde, wurde seitens des Erschließungsträgers aufgegeben. Somit entfällt auch der vorzuhaltende Korridor. Die Darstellung der derzeitigen Medienleitung inkl. der Versorgungsfläche V3 (Gasreglerstation) wurde in der 3. Entwurfsfassung berücksichtigt.

Mit der Entwurfsplanung ist sicher zu stellen, dass die Planstraße K so planerisch umgesetzt wird, dass Gräben, Entwässerungsanlagen und Böschungen sich außerhalb des 6m-Schutzstreifens der ONTRAS – Leitung FGL 14.06 befinden. Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig. Ebenso sind die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit zu der ONTRAS-Anlage zu jeder Zeit sicher zu stellen.

In weiteren Planungen sowie in der Realisierung von Erschließungsanlagen sind im Annäherungsbereich der ONTRAS – Leitung FGL 14.06 der Arbeits- und Gesundheitsschutz (Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Anlagen) der ONTRAS Gastransport GmbH zu beachten. Dies gilt auch bei bauzeitlichen und dauerhaften Überfahrungen sowie bei sogenannten Folgemaßnahmen an ONTRAS – Anlagen. (vgl Schreiben vom 06.01.2021).

Seitens der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG wurde mit Schreiben vom 16.10.2018 zum Vorentwurf B-Plan Nr. 30 "Industriegebiet Guben Süd II" darauf hingewiesen, dass die Leitungsschutzanweisung (Freistellungsvermerk) der Netzgesellschaft Berlin Brandenburg in der Planungs- und Ausführungshase zu beachten ist. Leitungsauskünfte sind vor Baubeginn einzuholen.

Telekommunikation

Mit dem Bau der Erschließungsstraßen wurde den Telekommunikationsunternehmen die Möglichkeit eingeräumt, ihre Kabel in den Kabelgraben für die Straßenbeleuchtung mit zu verlegen. Das entspricht den Vorstellungen der Deutschen Telekom.

Eine Veränderung oder Verlegung der Anlagen der Telekom Deutschland GmbH im Zuge der zukünftigen Bebauung ist im Bereich Forster Straße parallel zur südlichen Zufahrt zu den westlich der Bahngleise liegenden Forst- und Landwirtschaftsflächen erforderlich.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 Industriegebiet Guben Süd II – Satzung

Mit Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 19.12.2018 zur Anfrage über Rückbaumöglichkeit Medienbestand; Vorentwurf des B-Plan Nr.: 30 „IG Guben-Süd II“ äußerte sich das Unternehmen wie folgt:

„Im Bereich Ihrer geplanten Maßnahme befinden sich betriebsfähige Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Der Bedarf an Telekommunikationsleitungen sowie Rückbaumaßnahmen sind wie im Pkt. 5.4.1.5 beschrieben, mit der Deutschen Telekom Technik GmbH abzustimmen. Dies ist erforderlich, dass notwendigen Maßnahmen zur Trennung des Anlagenbestandes eingeleitet werden können.“

Damit ist die Baufeldfreimachung von Telekommunikationsleitungen im Gebiet GI4-6 gesichert.

Fernwasser, Brauchwasser, Dampf- und Kondensat

Die Versorgung des Industriegebietes wird durch die enviaTherm sichergestellt. Eine Versorgung ist auch für künftige Investoren gesichert. Im Rahmen der Genehmigungsplanung sind Abstimmungen mit dem Bereich dezentrale Anlagen Cottbus der enviaTherm GmbH bzw. über die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Str. 1-3 in 03099 Kolkwitz zu führen.

1.7.2 Entsorgung

Regenwasser

Das vorhandene Regenwassernetz wurde weitestgehend in seinem damaligen Zustand belassen, nur der bisher ungenutzte Teil im südlichen Bereich des Geländes wurde bei der Neuerschließung des Standortes erweitert.

Zur Entsorgung des anfallenden Regenwassers im Bereich östlich der Straße 4 und südlich der „Invista Resins & Fibers GmbH & Co. KG (ehemals KoSa GmbH)“ wurde ein vorhandener Regenwasserkanal DN 1200 genutzt. Dieser verläuft entlang der K7148 in Richtung Norden, und bindet in ein vorhandenes Regenrückhaltebecken „Süd“ auf dem Standort ein. Von dort läuft das Regenwasser über eine Drosseleinrichtung zur Regulierung des Volumenstromes in den Hauptsammler zum Regenrückhaltebecken „Vorfluter Ost“, und wird mittels Pumpen in die Neiße befördert.

Das Regenwasserrückhaltebecken „Vorflut-Ost“ ist im Altlastenkataster des Landkreises Spree Neiße unter der Alkat-Nr. 0126711206 als festgestellte Altlast gemäß § 2 (5) BBodSchG eingetragen. Eine Abstimmung über die Ein-/Durchleitung des Regenwassers erfolgte mit dem Gubener Wasser- und Abwasserzweckverband (GWAZ) am 21.01.2019. Der Wasserstand wird durch das Pumpwerk geregelt. Damit wird gewährleistet, dass der Wasserstand nicht zu hoch wird. Mit der Genehmigungsplanung bei Ansiedlung sind die Planunterlagen zu spezifizieren.

Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrs- und Freiflächen des infrastrukturellen Bereiches westlich der Straße 4 und südlich des Trevira-Geländes versickert an Ort und Stelle. Das Regenwasser der Dachflächen wird über einen Regenwassersammler im Straßenbereich gefasst und in dem Versickerungsgraben entlang der westlichen Grenze des Teilgebietes zugeführt. Dieser hat einen Überlauf in das Regenrückhaltebecken, um Spitzenabflusswerte bei Starkregen abfangen zu können.

Das Regenwasser der Dachflächen der zukünftigen Investoren südlich der Straße I werden ebenfalls über einen Regenwassersammler gefasst und über die neu zu errichtenden Planstraßen in den Versickerungsgraben eingeleitet.

Schmutzwasser

Das im Industriegebiet Guben anfallende Schmutzwasser wird zurzeit über eine Vakuumentwässerung gesammelt und mittels Druckleitung in das Klärwerk der Stadt Gubin (PL) geleitet. Die Eurostadt Gubin/ Gubin hat ein Klärwerk auf der polnischen Seite. Dieses Konzept soll beibehalten werden, da sich eine eigene Abwasseraufbereitungsanlage für einzelne Ansiedlungen am Industriestandort Guben Süd II momentan nicht wirtschaftlich darstellen lässt. Dadurch ist auch eine Erweiterung des Klärwerkes in Gubin erforderlich.

Für die Ableitung des Abwassers im Südgelände (Industriegebiet Guben Süd II) ist der Bau eines Pumpwerkes (V2) auf Höhe des Kreuzungsdreieckes Planstraße 6 / neu zu errichtende Planstraße

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 Industriegebiet Guben Süd II – Satzung

nördlich des Gebietes GI6, angrenzend an die Forster Straße erforderlich. Zudem wird die Druckleitung aus Schlagsdorf kommend entlang der Kreisstraße K7148 verlängert und mit dem Abwassernetz der Stadt Guben auf Höhe VW Autohaus verbunden. Dadurch kann eine Erweiterung des Klärwerkes in Gubin mittelfristig erforderlich werden. Eine Detaillierung erfolgt mit der Entwurfsplanung.

Seitens der Stadt Guben werden die Gespräche mit dem Betreiber der Anlage geführt.

In Auswertung der Stellungnahme des GWAZ zum Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 30 „Industriegebiet Guben — Süd II“ wurden die gegebenen Hinweise in einer gemeinsamen Beratung abgewogen. Die beschriebene Variante „Aufnahme der Druckleitung aus Richtung Schlagsdorf kommend, Ausbindung aus dem Vakuumnetz und eine Weiterführung in das vorhandene Netz des GWAZ und Weiterleitung der Abwässer in die Kläranlage Gubin“ wird weiterverfolgt.

Gemäß Stellungnahme des GWAZ vom 07.01.2021 ist es möglicherweise erforderlich, innerhalb des überplanten, auf den bisher unbebauten Flächen, eine Neuerschließung zu realisieren. Für einen außergewöhnlich hohen Abwasseranfall besteht die Möglichkeit der Netzerweiterung.

Abfall

Auf den Industrieparzellen anfallende feste Abprodukte oder Sondermüll werden durch die vorgegebenen Entsorgungslinien abfallrechtlich entsorgt. Diese Leistungen sind durch die Grundstückseigentümer/Firmen in eigener rechtlicher Verantwortung zu veranlassen.

1.7.3 Verkehr

Das gesamte Industriegebiet Guben und damit auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Guben Süd II verfügen über ein in sich geschlossenes öffentliches Straßensystem, an das alle Grundstücke bzw. ansässige Firmen angeschlossen sind.

Bei der Verkehrserschließung des Gebietes wurde die Umgehungsstraße der B112 für Guben im Zuge des Ausbaus der Oder-Lausitz-Trasse berücksichtigt.

Mit der Fertigstellung der Trasse kommt der meiste Lkw-Verkehr aus Richtung Süden. Lkw-Verkehr aus Richtung Norden hat sich reduziert.

Da auch zukünftig der LKW-Verkehr nach wie vor über die Hauptzufahrt abgewickelt wird, ergeben sich für die Südzufahrt keine höheren Verkehrsbelastungen. Eine Linksabbiegerspur für die Südzufahrt ist aus jetziger Sicht nicht erforderlich.

Die zentrale Haupterschließungsstraße des Gebietes hat daher zwei Anbindepunkte an die Forster Straße. Diese Anbindepunkte bilden zugleich die beiden Hauptzufahrten in das Gebiet. Im Norden ist dies die Straße C. Im Süden ist eine vollständig neue Anbindung an die Forster Straße südlich der Grundstücke privater Eigentümer entstanden.

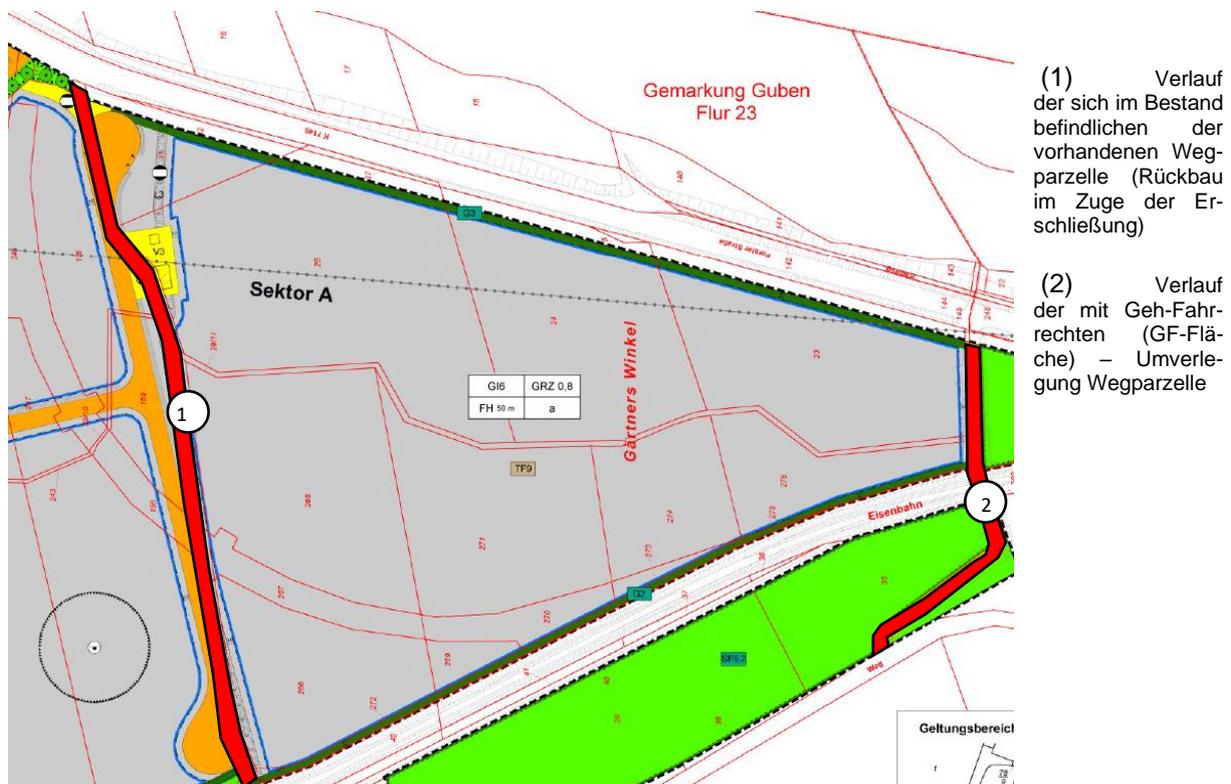
Das interne Straßennetz besteht neben der zentralen Haupterschließungsstraße aus mehreren Nebenerschließungsstraßen, die das Gebiet in orthogonaler Struktur gliedern. Die Erschließung orientierte sich an dem vorhandenen Straßensystem und resultiert aus der erforderlichen Parzellengröße der zu beplanenden Entwicklungsflächen. In Südlicher Richtung werden mit der 3. Entwurfsfassung die Parzellen GI4 bis GI6 über ein erweitertes Straßennetz neu erschlossen. Die südliche Planstraße parallel zur Plansstr. „I“ wird als Planstr. „K“ bezeichnet, Die Erschließungsstraße zwischen GI4 und GI5 als Planstr. „7“.

Die Straßenbreiten, Gehwege und Vorhaltestreifen wurden gewählt, dass sie den Anforderungen des zu erwartenden Verkehrs und der Infrastruktur entsprechen.

In Zusammenhang mit der Nutzung der Flächen im Industriegebiet Guben Süd II wird die südliche Zufahrt zu den westlich der Bahngleise liegenden Forst- und Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen. Als Ersatzlösung für die benannte Inanspruchnahme wird eine neue Wegparzelle nördlich der Fläche SPE1 und südlich der Fläche SPE2 ausgewiesen. Die im B-Plan mit Geh- und Fahrrecht bezeichnete Fläche (GF-Fläche) ist zu Gunsten der Anlieger zu belasten und ist als eingeschränkte Verkehrsfläche gekennzeichnet. Die Nutzung innerhalb der Teilgeltungsbereiche 1.1 und 1.2 wird auf Anlieger reduziert und bedarf in der Ausführungsplanung einer gesonderten Abstimmung mit der unteren

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 Industriegebiet Guben Süd II – Satzung

Straßenbaubehörde. Die neu zu errichtende Weganbindung wird bis zur vorhandenen, bisher auch genutzten Wegführung westlich der Bahnlinie (Flurstück 45) ausgeführt.



(1) Verlauf der sich im Bestand befindlichen der vorhandenen Wegparzelle (Rückbau im Zuge der Erschließung)

(2) Verlauf der mit Geh-Fahrrechten (GF-Fläche) – Umverlegung Wegparzelle

Die flächengenaue Festlegung der GF-Fläche erfolgt mit der Ausführungsplanung.

Am Ende der Zufahrtsstraßen in südlicher Erweiterung werden Wendehammer vorgesehen. Containerstellplätze wurden auf dem Privatgelände der Ansiedler errichtet, welche ebenfalls eine Zufahrt der Entsorgungsfahrzeuge für ihr Gelände gewähren.

Das Industriegebiet Guben verfügt über eine eigene Anschlussbahn. Eigentümer der Gleisanlagen ist die WSG. Die Wagenübergabestelle (WÜST) wurde über das Überholgleis 4 der DB AG an das DB AG-Netz angebunden. Diese Flächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 31.01.2020 und 08.12.2020 wurde 1 Hinweisblatt beigefügt, welches „bei Bau- und Planungsvorhaben im Bereich von einer Entfernung von 200 Meter zu aktiven Bahnbetriebsanlagen“ die Beteiligung der Deutschen Bahn AG regelt. Diese Hinweise sind in der Genehmigungsplanung zu beachten.

In der Genehmigungsplanung sind im Grenzbereich der Anschlussbahnanlagen bei einem Abstand unter 30 m zur Mitte des nächstgelegenen Anschlussgleises die Zustimmung bzw. Genehmigung des Rechtsträgers der Anschlussbahn, der SWS, Forster Str. 66, 03172 Guben einzuholen.

2 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

2.1 Allgemeines zur baulichen Nutzung

Im nördlich der Planstraße I in den B-Plan einbezogenen Bereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden bereits umfangreiche Erschließungsmaßnahmen entlang der Erschließungsstraßen durchgeführt.

Östlich der Planstraße 6 und südlich der Planstraße I werden die Flächen zur planungsrechtlichen Sicherung des Standortes, da bereits größtenteils gewerblich genutzt, als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Auf Grund der Spezifik und des technologischen Erfordernisses von Industriebetrieben sind sowohl die Freiheitsgrade in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB) als auch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB) im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen größtmöglich zu fassen. Dies trifft besonders auf die industriellen Bauten zu, die entsprechend ihrer Zweckbindung nach Flexibilität, Wirtschaftlichkeit und Funktionalität auszurichten sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das durch den B-Plan gekennzeichnete Gebiet mit dem Industriegebiet Guben eine Einheit bildet. Mit Ausnahme der bereits beschriebenen gewerblichen Flächen werden daher alle weiteren Flächen als Industrieflächen festgesetzt.

Damit wird nicht nur der Bestand, sondern auch die Möglichkeit der Entwicklung im Sinne des städtebaulichen Leitbildes entsprechend den Grundsätzen des BauGB zur Entwicklung ausgewogener städtebaulicher Strukturen gesichert.

Entsprechend des städtebaulichen Ziels des Industrie- und Gewerbegebietes wurden Nutzungseinschränkungen geprüft. Ziel der Entwicklung ist es, die Funktion und Eigenart des Gewerbegebietes inklusiv der bestehenden Wohnnutzung trotz der zulässigen Industriebebauung weiter im Bestand zu erhalten.

Nutzungen, die dem Ziel der Entwicklung nicht entsprechen, werden deshalb ausgeschlossen. Der Ausschluss bezieht sich auf bestimmte Arten von Nutzungen (z.B. von Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche sportliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche sowie sportliche Zwecke und Betriebe die Lebensmittel an Endverbraucher verkaufen und reiner Einzelhandel). Zulässig sind Kantinen zur Eigenversorgung innerhalb der Gewerbe- und Industrieflächen, da hierbei eine erhöhte verkehrliche Belastung nicht zu erwarten ist, diese sogar reduziert wird.

Das südliche Areal (Industrieflächen (GI4.2, 5, 6) sind ausdrücklich in ihrer Gesamtheit zur Ansiedlung 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. Durch die räumliche Nähe der 3 Industrieflächen sind hier Ansiedlung von Industriebetrieben möglich, welche gegenseitig ihre Synergien und kurze Wege nutzen könnten.

In den Bebauungsplan wurden für die festgesetzten Gewerbeflächen (GE1-3) und Industrieflächen (GI1-6) Geräuschkontingentierung aufgenommen, wobei die Geräusch-Vorbelastungen mitberücksichtigt wurden. 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 (Industrie- und Gewerbebebauung) entspricht. Der Einklang von Wohnen / Gewerbe und Industrie können durch die vorhandene Bebauungsstruktur, 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. 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 umgesetzt.

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 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

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):

Zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Unzulässig sind:

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Hierbei sind die bereits vorhandenen Wohnnutzungen dauerhaft als Wohnungen zu erhalten. Eine Verdrängung durch die heranrückende Industriebebauung ist kein angestrebtes städtebauliches Ziel. Aus dem Grund wurden zusätzliche Festsetzungen zum Bestandsschutz getroffen.

Zur Gewährung von Pufferzonen zwischen Gewerbe- und Industriegebieten sind schallschutztechnisch gemäß Gutachten vom 22.01.2019 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 ausgeschlossen. 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 / gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, zu errichten.

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):

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

Die Firsthöhe als Höchstgrenze über Geländeoberfläche wird auf max. 20 m auf Grundlage der modellierten Geländehöhe festgesetzt. Von der Höhenfestsetzung können bei technologisch bedingten technischen Einrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen (z.B. Schornsteine, Solar- bzw. Solarthermieanlagen) Ausnahmen zugelassen werden.

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 Branche 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:

- 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 GI1, GI2, GI4.2, GI5, GI6 wird diese mit maximal 50 m, für die Fläche GI3 mit maximal 20 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. Die Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) mit Bezug auf § 31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) hat mit Schreiben vom 13.11.2018 hierzu wie folgt Stellung genommen: Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der LuBB. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch den o.g. Bebauungsplan berührt, da sich das Plangebiet unterhalb des östlichen An- und Abflugsektors des Verkehrslandeplatzes (VLP) Cottbus-Drewitz befindet. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem o.g. Vorhaben nicht entgegen. Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Vorentwurf (Stand: Oktober 2018) des Bebauungsplanes Nr. 30 "Industriegebietes Guben- Süd II" der Stadt Guben.

Weiterhin wurde das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstl. Bundeswehr gemäß dem Hinweis der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) um Stellungnahme geben.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 Industriegebiet Guben Süd II – Satzung

Mit der 3. Entwurfsfassung und der damit eingeholten Stellungnahme der Gemeinsamen oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) vom 07.01.2021 wurde mitgeteilt, dass

- eine Beteiligung bei einer Baugenehmigung nicht mehr erforderlich ist.
- mit Bescheid vom 17.01.2020 die Betriebsgenehmigung für den Verkehrslandeplatz Cottbus-Drewitz vollumfänglich widerrufen wurde und der Flugbetrieb mit 01.02.2020 eingestellt wurde.
- mit Bescheid vom 11.05.2020 der Flugplatz aus der lufttechnischen Fachplanung entlassen und der Bauschutzbereich aufgehoben wurde.
- die Bestandskraft mit Datum 07.08.2020 eingetreten ist.
- eine eventuelle Abklärung militärischer Belange über Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Postfach 2963, 53019 möglich ist.

Mit der Stellungnahme vom 02.12.2021 des BAIUDBw sind die Belange zwar berührt, jedoch nicht beeinträchtigt, es bestehen jedoch keine Einwände zum Vorhaben.

2.4 Festsetzung der Höhenlage

Der Höhenbezug für die höhenmäßige Einordnung der baulichen Anlagen 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 im Bebauungsplan 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.

Im bereits erschlossenen Gebiet GI1 bis GI3 sowie auf dem Gebiet GE bestehen die Möglichkeiten, Unternehmen auf kleineren Grundstücksflächen anzusiedeln bzw. im Bestand zu erhalten.

Handlungsbedarf bei der Bereitstellung von Industrieflächen besteht jedoch im Bereich großflächiger Standorte.

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 wurde eine Beschränkung der Flächeninanspruchnahme in Bezug auf § 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 8a BNatSchG in die bauleitplanerischen Festsetzungen aufgenommen.

2.7 Verkehrsflächen

Entsprechend der Charakteristik des Bebauungsplangebietes als Industriestandort ist die Verkehrsinfrastruktur auf ein entsprechende Nutzungsfestsetzungen ausgelegtes Transportvolumen ausgerichtet.

Angaben zur prognostischen Verkehrsbelastung der Straßenabschnitte lagen nicht vor. In Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Guben erfolgte eine Einstufung nach der Funktion der Straßen als Industriestraße in die BK 3,2 nach RStO 2012 (alt Bauklasse III nach RStO 01).

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 Industriegebiet Guben Süd II – Satzung

Die gewählten Regelquerschnitte bestehen aus zweistreifigen Fahrbahnen unterschiedlicher Breite. In der Planstraße B wurde einseitig ein Gehweg angeordnet.

Die Fahrbahnflächen wurden entsprechend der festgelegten Bauklasse in Asphaltbauweise befestigt. Gehwege erhielten Pflasterbefestigung. Grundstückszufahrten sind trapezförmig ausgebildet. Die Befestigung erfolgt in Asphaltbauweise, außer bei Gehwegüberfahrten. Hier erfolgt die Befestigung mit Betonsteinpflaster. Das Pflaster ist zur optischen Unterscheidung quer verlegt.

Die Randeinfassung der Fahrbahnen erfolgt mit Hochbordstein (Beton) von 10 cm Höhe, sowie mit einer Rinnenplatte (Breite 30 cm) aus Beton. An den Grundstückszufahrten und Fußgängerquerungen wird die Bordhöhe auf 3 cm abgesenkt.

Im Bereich der Planstraße I westlich von der Planstraße 6 erhält die Straße im nördlichen Teil eine Randeinfassung mit Rundbordstein (Höhe 6cm) und im südlichen Teil ein Bankett von 1,0 m Breite mit einer Neigung von 12 %. Südlich ist eine Mulde angeordnet, in der das Oberflächenwasser versickert.

Die Bordführung auf der entwässernden Seite wird parallel der Gradienten geführt, so dass die Bordhöhe von 8 bis 14 cm differiert (kein Mitführen der Bordhöhe mit dem Fahrbahnrand).

Die Planstraße 6 erhielt ab Station 1+285.000 Richtung Ausfahrt Kreisstraße beidseitig ein Bankett mit einer Breite von 1,50m. Auf eine Mulde wurde angesichts der Dammlage verzichtet. Das Oberflächenwasser wird in den neu angelegten Grünstreifen rechts und links der Fahrbahn geleitet und versickert dort.

Die Befestigung der Fahrbahnen erfolgt entsprechend RStO 12 (alt RStO 01)

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen sind öffentlich gewidmet.

Im Zuge der weiteren Erschließung ist vorgesehen, südlich der Planstraße I weitere Erschließungsstraßen zu realisieren, welche eine Anbindung der Flächen GI4.2, GI5 und GI6 ermöglichen und die Medienver- und -entsorgung dieser Flächen aufnehmen sollen. Die Verkehrsflächen wurden in den 3. Entwurf integriert. Die Planstraße K darf den Bestand der ONTRAS Ferngasleitung nicht gefährden.

Die bauliche Ausführung bzgl. Einfassung, Bankett, Fahrbahnflächen orientiert sich an den bereits vorhandenen Straßenzügen und wird auf die Industriegebietspezifischen Anforderungen ausgerichtet.

Bezüglich der Straßenbezeichnungen wird die Systematik weiterverfolgt. Die Planstraße zwischen GI4 und GI5 erhält die Bezeichnung „Planstraße 7“, die südlichste Planstraße inkl. der 2 Wendehammer die Bezeichnung „Planstraße K“. Die Erweiterung der Planstraße I in westliche Richtung wird in den Beschreibungen als „Erweiterung Planstraße I“ geführt.

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: Rohrtrassen zur Versorgung von Industrieflächen,
Begünstigter: von envia THERM
- L2: Gasleitung zur Versorgung der Gewerbeflächen
Begünstigter: EVG
- L3: Gashochdruckleitungsrecht als Ferngasleitung: ONTRAS
- F1: Fahrrecht zur Bewirtschaftung des Regenrückhaltebeckens
Begünstigter: GWAZ
- GF1: Geh- und Fahrrecht als Ersatz für den wegfallenden Weg bei Erschließung der Fläche GI6
Begünstigte: Anliegergrundstücke

Die Begünstigten sind mit Stand vom September 2020 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: Trafostation für die elektroseitige 30 kV-Versorgung des Standortes (ist bereits errichtet vgl. Pkt. 1.7.1)
Nutzer: EVG Guben
- 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: GWAZ 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

Nach § 1 BauGB /17/ sollen bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden. § 1 BauGB /17/ verpflichtet die Städte und Gemeinden, diese Aspekte des Umweltschutzes im Rahmen der Bauleitplanung abwägend zu berücksichtigen. In diesem Sinne ist im Rahmen des durchzuführenden Planverfahrens eine Beurteilung zum Schallimmissionsschutz vorzunehmen.

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.

Der Bebauungsplan legt großflächig gegliederte Industrie- und Gewerbegebietsflächen fest, die Planung wird als Angebotsplanung vorgenommen.

Das Gutachten geht in seiner Beurteilungsmethodik auf Grund des Angebotsplanungscharakters von noch unbestimmten Objektplanungen aus. Konkrete und verfestigte Ansiedlungsziele werden aber

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 Industriegebiet Guben Süd II – Satzung

berücksichtigt. Als Mittel der Konfliktbewältigung wird für die Wirkung auf schutzbedürftige Außenbereiche eine Emissionskontingentierung vorgenommen.

Zur Bewältigung möglicher Verkehrslärmkonflikte im Planbereich werden maßgebliche Außenlärmsituationen flächig vorgegeben.

Die eigentliche Maßnahmenumsetzung wird in der nachgeordneten Objektplanungsebene vorgenommen. Dabei können objektbezogene Schallschutzlösungen in ihrer Wirkung gegenüber Verkehrslärm angerechnet werden, beispielsweise schallabschattende Wirkungen auf Grund von Gebäudeanordnungen. Der in den Hinweisen aufgeführte „planungsrechtlichen Umgang mit Kontingentierungsergebnissen resultierend aus den Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan“ dient der sachgerechten Einhaltung und Bewertung von Emissionskontingenten und werden planungsseitig festgesetzt.

Die Bewertung der zu erwartenden Lärmsteigerung auf Grund zusätzlichen anlagenbezogenen Fahrverkehrs auf öffentlichen Straßen (außerhalb des Plangebietes) ist nicht Gegenstand der Untersuchung.

Eine bestehende Vorbelastung aus der gegenwärtigen gewerblichen Nutzung ist bei der Kontingentfestlegung zu berücksichtigen, konkrete Ansiedlungsziele auf bisher nicht verkauften Flächen sind entsprechend einzuordnen.

Verfestigte und genehmigte Planungen im Änderungsgeltungsbereich sind in der Form berücksichtigt, dass die zur Realisierung der Vorhaben notwendigen akustischen Kontingente in die Planung eingeführt werden.

Bezugnehmend auf das Schalltechnische Gutachten vom 22.01.2019, überarbeitet 20.07.2020, wurden die Untersuchungsergebnisse zum Schallschutz wie folgt zusammengefasst dargestellt.

Schutzziele:

Wirkungen auf die Planfläche:

Das Plangebiet wird städtebaulich als Gewerbegebietsfläche/Industriegebietsfläche entwickelt. Für diese Zweckbestimmung werden die nachstehenden Schutzziele definiert:

Schutzziel gegenüber Verkehrslärm: in GE-Gebieten 65 dB tags / 55 dB nachts
in GI-Gebieten keine Anforderungen

Schutzziel gegenüber Gewerbelärm: in GE-Gebieten 65 dB tags / 50 dB nachts
in GI-Gebieten keine Anforderungen

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm (Schienenverkehrslärm, Straßenverkehrslärm) sehr gering belastet. Der Schienenverkehrslärm aus dem Betrieb der nördlichen DB-Bahnstrecke und der westlich vorbeiführenden Werksbahn ist ohne akustischen Wirkungseinfluss auf das Plangebiet. Einen gewissen Verkehrslärmanteil emittiert die Kreisstraße K7148 (Forster Straße) auf das Plangebiet, maßgeblich aber nur in einen Entfernungsbereich von ca. 20 m von der B-Plangrenze. Dieser 20 m Bereich liegt in dem Lärmpegelbereich IV entsprechend DIN 4109.

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 BImSch-/ Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Bis zur 2. Entwurfsfassung wurden die Anforderungen entsprechend der DIN 4109, Ausgabe 1989, formuliert; ab der 3. Entwurfsfassung entsprechend DIN 4109-1, Ausgabe 2018. Diese Angaben wurden auf der Planzeichnung im Zuge der 3. Entwurfsfassung aktualisiert.

Die im Plangebiet arbeitenden Betriebe emittieren keine gewerblichen Lärmeinflüsse, die eine Konfliktsituation im Plangebiet erzeugen. Geräuscheinflüsse sind durch Messungen deutlich unter den städtebaulichen Orientierungswertvorgaben festgestellt

Derzeitig im Plangebiet Guben-Süd II angesiedelte Gewerbebetriebe emittieren keine Geräuschgröße, die mit den neuen Nutzungsschablonen geltenden Orientierungswerte nur annähernd berühren. Es bestehen diesbezüglich erhebliche Immissionsreserven. Das trifft insbesondere auch auf das Wohnhaus im Teilflächenbereich TF7 zu (entspricht Gewerbefläche GE3).

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 vom 22.01.2019 (*Entwurf*), 20.07.2020 (3. *Entwurf*) ausgewiesenen Emissionskontingente wurden in die textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung entsprechend 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 vom 22.01.2019 (*Entwurf*), 20.07.2020 (3. *Entwurf*) zu entnehmen und werden auf der Planzeichnung nachrichtlich 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

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.

Bereits mit der Erschließung des IG Guben im Jahre 2004 wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für eine im Industriegebiet Guben liegende Fläche, definiert als Waldfläche von 28.180 m², welche durch Investorenansiedlungen in Anspruch genommen werden soll, durchgeführt. Diese Eingriffsfläche ist Bestandteil des Geltungsbereiches innerhalb des Bebauungsplans Nr.30 der Stadt Guben Industriegebiet Guben Süd II (Pkt. 1.2.3).

Es wurden Maßnahmen zur Schaffung neuer Waldflächen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für die in Anspruch genommene Fläche im Industriegebiet Guben durchgeführt und eine Erstaufforstung nach §9 LWaldG durchgeführt.

Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes (Kernparzelle) sowie Fläche SPE1

Aufgrund der Teilung des Geltungsbereiches 1 durch die Werksbahn und der Hinzunahme der Flächen 35 und 39 der Gemarkung Schlagsdorf wird ab der 3. Entwurfsfassung dieser Planbereich in Geltungsbereich 1.1 (*Kernparzelle inkl. SPE1*) sowie Geltungsbereich 1.2 (*SPE2*) geteilt.

Innerhalb des **Geltungsbereiches 1.1** des Bebauungsplanes ist es erforderlich, bestehende Grün- und Pufferzonen zu erhalten bzw. gestalterisch neu zu schaffen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 Industriegebiet Guben Süd II – Satzung

Dies ist am östlichen Rand der Planstraße 6 erforderlich, wo sich eine Fläche, gekennzeichnet als Straßenbegleitgrün (Vg1), befindet. Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB soll dieses Ziel erreicht werden.

Entlang der Grenze des Areals des Bebauungsplanes, gekennzeichnet als „G-Flächen“ sind Abstandsflächen zu verkehrlichen Anlagen sowie zur offenen freien Landschaft festgesetzt worden. Dies dient im westlichen Teil auch zur Aufnahme von Regenwasser. Damit soll das Kleinklima gefördert und die Biodiversität erhöht werden. Das bereits vorhandene Regenrückhaltebecken als Grünmulde ist mit Erschließung zu erweitern und aufzuwerten. Die übrigen Abstandsflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche SPE1 wird für vorgezogene Maßnahmen im Zuge des artenschutzrechtlichen Ausgleiches vorgehalten.

Alle übrigen gestalterischen Grünflächen wurden als eingriffsmindernde Flächen planungsseitig festgesetzt und sind keiner Ausgleichsfunktion zuzuordnen.

Die ausgewiesene Fläche SPE2 im **Geltungsbereich 1.2** wird ausschließlich für vorgezogene Maßnahmen im Zuge des artenschutzrechtlichen Ausgleiches vorgehalten.

Mit der Flächenneuanspruchnahme der Gewerbe- und Industrieflächen kommt es zu einer Neuversiegelung und Überbauung. Gemäß Grünordnungsplan zum Bebauungsplan sind 68.377 m² Bodenanspruchnahme auszugleichen. Da auf der Bebauungsplanfläche keine Flächen verfügbar sind, ist der Ausgleich innerhalb der Geltungsbereiche 2 und 3 vorzunehmen.

Aufgrund der Forderung der UNB sowie des Landkreises Spree-Neiße, vgl. Stellungnahme des Landkreises Spree-Neiße vom 19.05.2020 zur 2. Entwurfsfassung, war eine Konkretisierung der durch den GOP aufgezeigten Maßnahmeblätter erforderlich. Zusätzlich waren für die planerischen Maßnahmen A/E2 (Bezeichnung mit der 2. Entwurfsfassung) „ökologische Aufwertung von Gewässern des Stadtparkes“ „aufgrund der gesondert durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren und der komplizierten Kostenverteilung auf die potentiellen Investoren in dem erforderlichen Zeitrahmen nicht realistisch.“ (vgl. Stellungnahme LK Spree-Neiße vom 19.05.20)

Aufgrund der benannten „Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung... (vgl. benannte Stellungnahme des LK Spree-Neiße) abwägungsseitig nicht behoben werden können, wurde seitens der Stadt Guben das Büro IPP Hydro Consult für die Vorplanung zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen im Zuge der 3. Entwurfsfassung gebunden. Die hiermit im Zuge der Vorplanung konkretisierten und in der Maßnahme-Bezeichnung gegenüber der 2 Entwurfsfassung geändert wurden, werden Bestandteil der 3. Entwurfsfassung. Diesbezüglich liegt eine Bestätigung des Fachbereiches Umwelt des LK Spree-Neiße vom 23.07.2020 an IHC IPP Hydro Consult Cottbus vor, wo vermerkt wurde: „Die Maßnahmeblätter sind in Ordnung so. Eine Zuordnung ist je nach Inanspruchnahme im GG gegeben und für die Stadt Guben gut umsetzbar. Auf der Planzeichnung zum B-Plan ist entsprechend noch zu aktualisieren und auf die Maßnahmeblätter bzw. den GOP zu verweisen.“

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.

Kompensation zur Flächen-Inanspruchnahme durch Versiegelung (Kompensationsflächen)

Bei der Umsetzung der Maßnahmen wurde besonderer Wert darauf gelegt: „Dass „vor dem Hintergrund der vergangenen extrem heißen und trockenen Sommer die bisher übliche Fertigstellung-/Entwicklungs-pflege von durchschnittlich 3 Jahren für eine langfristig gesicherte Weiterentwicklung der Junggehölze sowohl zeitlich, als auch hinsichtlich der Pflegeintensität zu kurz gegriffen ist.“ (vgl. Vorplanung IHC IPP Hydro Consult Cottbus Juni 2020)

Mit der Umsetzung der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen soll in Abstimmung mit der UNB des LK Spree-Neiße in der Maßnahmeplanung durch IHC wesentlich die qualitative Umsetzung der Maß-nahmen in den Vordergrund gestellt, welche sich in einer abweichend zur HVE angepassten Anrech-nungsschlüssel bei einer Festsetzung eines deutlich erhöhten Pflegeaufwendungen widerspiegelt. Da-mit soll erreicht werden, dass die Maßnahmen nachhaltig gesichert werden (vgl. nachfolgend).

Aufgrund der benannten Umsetzungsgrundlagen wurde die Entwicklungspflege auf 5 Jahre, bei deutlich erhöhtem Pflegeaufwendungen festgesetzt. Besonders die Festsetzung der Anzahl der Wässerungs-gänge wurden bei der Fertigstellungspflege auf 18 Wassergänge gestaffelt bis zum 5. Entwick-lungsjahr auf 10 Wassergänge (April bis September) erhöht.

Die Maßnahme gliedern sich wie folgt:

a) Kompensation auf Flächenpool A/E1, Geltungsbereich 2

Bei den Flächen des **Geltungsbereiches 2.1 bis 2.5** handelt es sich um Rückbauflächen von Wohn-blöcken, welche mit Rasensaat versehen wurden / werden. Mit der Maßnahme E/A1 ist eine Aufwertung mit parkähnlicher Gestaltung festgesetzt. Die grünordnerisch bewertete anrechenbaren Fläche beträgt 22.184 m². Die Fläche ist grünordnerisch aufzuwerten, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei wurde besonderer Wert daraufgelegt, dass innerhalb des Wohnumfeldes das Stadtbild verbessert und dem sommerlichen Hitzeinseleffektes entgegengewirkt wird.

Die Maßnahmen ist im Grünordnungsplan unter dem **Maßnahmeblatt 5** beschrieben. Dabei können die Bepflanzungsmaßnahmen auch vor der Flächeninanspruchnahme bzw. auch vor Genehmigung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Als Eigentümerin der Flächen der Flur 20, Gemarkung Guben, Flst. 116/83, 116/76, 116/78, 116/74, 908, fundiert die GUWO (Gubener Wohnungsgenossenschaft) als 100%ige Tochter der Stadt Guben.

Die vorplanerisch bearbeiteten detaillierten Maßnahmeblätter wurden wie folgt beschrieben:

- **Maßnahmeblatt 5.1**, Geltungsbereich 2.1, Flurstück 116/83 (Leonhard-Frank-Straße 10-10b)
- **Maßnahmeblatt 5.2**, Geltungsbereich 2.2, Flurstück 116/76 (Leonhard-Frank-Straße 11-19)
- **Maßnahmeblatt 5.3**, Geltungsbereich 2.3, Flurstück 116/74 (Leonhard-Frank-Straße 31-39)
- **Maßnahmeblatt 5.4**, Geltungsbereich 2.4, Flurstück 116/83 (Leonhard-Frank-Straße 14-20)
- **Maßnahmeblatt 5.5**, Geltungsbereich 2.5, Flurstück 908 (Dr. Glücksmann-Str.1-4)

b) Kompensation auf Flächenpool A/E2 (Stadtpark und Flemmingplatz), Teil-Geltungsberei-che 3.3 und 3.5

Mit der Maßnahme A/E2 werden auf folgenden Flächen sowohl Kompensationsmaßnahmen durch Ver-siegelung realisiert. Zusätzlich sind auf den nachfolgenden Flächen noch Maßnahmen A/E3 auszuführen (vgl. nachfolgend unter A/E3).

Der Kompensationsausgleich soll neben den Maßnahmen A/E1 auch durch die Maßnahmen A/E2 er-reicht werden. Diese werden auf folgenden Flächen festgesetzt:

1. Der **Stadtpark** umfasst das Flurstück 490 der Flur 13 von Guben und wird als Geltungsbereich 3.5 in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Maßnahme ist im **Maßnahmeblatt 6** beschrieben.
2. Der **Flemmingplatz** umfasst das Flurstück 675 der Flur 7 von Guben und wird als Geltungsbereich 3.3 in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Maßnahme ist im **Maßnahmeblatt 7.3** beschrieben.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 Industriegebiet Guben Süd II – Satzung

Bezüglich der Kompensationsmaßnahmen im Stadtpark (zu. 1.) bilden die Grundlage die Betrachtungen zur Vorplanung aus dem Dokument Landschaftsarchitektenbüro Engelmann 2018, welches durch IHC in die Vorplanung bzgl. Aktualisierung der Maßnahmeblätter eingeflossen ist. Es wurden hierzu keine punktgenauen Festlegungen zu Pflanzstandorten nach GI/GE- Inanspruchnahme seitens des Vorplanners IHC getroffen. Somit besteht die Möglichkeit, größtmögliche Flexibilität im Hinblick auf das Gesamterscheinungsbild des Stadtparkes zu wahren. Bei Investorenansiedlungen, wo Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Stadtparkes zu realisieren sind, sind die Standortabstimmungen zwischen Stadt Guben und UNB zu treffen. Die Gesamtfläche an anrechenbare Kompensationsfläche soll hierbei 20.400 m² betragen

Bezüglich der Kompensationsmaßnahmen am Flemmingplatz (zu. 2.) soll eine grünordnerisch bewertete anrechenbare Fläche beträgt 25.800 m² umgesetzt werden. Die Umsetzung der Maßnahme soll vor allem der Verbesserung der Humusbildung und des Wasserhaushaltes dienen. Mit den festgesetzten Pflanzarten sollen Totalausfällen, welche bisher hier zu verzeichnen waren, vorgebeugt werden.

Die Stadt Guben wird für die Sicherung der Maßnahmen einstehen. Durch die Aufnahme der weiteren Geltungsbereiche in den Bebauungsplan ist die rechtliche Sicherung der Flächen als Kompensationsflächen für den Bebauungsplan Nr. 30 Guben Süd II gesichert.

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.

Mit den anrechenbaren Flächen der Kompensationsmaßnahmen aus A/E1 mit 22.184 m², aus A/E2 – Stadtpark mit 20.400 m² und aus A/E2 – Flemmingplatz mit 25.800 m² (Gesamt: 68.384 m²) wird der ausgewiesene Kompensationsbedarf von 68.377 m² vollständig erbracht.

c) Kompensation auf Flächenpool A/E3, Geltungsbereich 3

Zur Kompensation von zu fällenden 33 Bäumen sind in der Stadt Guben 90 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Damit soll dem Ausgleich der Schutzgüter „Arten und Biotop“ und „Klima“ Rechnung getragen werden.

Die Maßnahmen ist im Grünordnungsplan unter dem **Maßnahmeblatt 7** beschrieben. Dabei können die Bepflanzungsmaßnahmen auch vor der Flächeninanspruchnahme bzw. auch vor Genehmigung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Die Neupflanzungen sollen in der Gemarkung Guben, Flur 12 innerhalb der Flurstücke, welche in den vorplanerisch durch IHC bearbeiteten detaillierten Maßnahmeblättern wie folgt beschrieben wurden, erfolgen:

- **Maßnahmeblatt 7.1**, Geltungsbereich 3.1, Flurstücke 202/2, 203/4, 200/3 (Fläche: Bahnbrache nördl. Gasstraße); Pflanzung von 20 Bäumen
- **Maßnahmeblatt 7.2**, Geltungsbereich 3.2, Flurstück 1268 (Fläche: östlich der Pumpstation); Pflanzung von 10 Bäumen
- **Maßnahmeblatt 7.3**, Geltungsbereich 3.3, Flurstück 675 (Fläche: Flemmingplatz); Pflanzung von 20 Bäumen *(auf Flurstück auch Umsetzung von Maßnahmen A/E2)*
- **Maßnahmeblatt 7.4**, Geltungsbereich 3.4, Flurstück 427 (Fläche: südwestlich Schwimmbad); Pflanzung von 21 Bäumen
- **Maßnahmeblatt 6**, Geltungsbereich 3.5, Flurstück 490 (Fläche: Stadtpark); Pflanzung von 19 Bäumen *(auf Flurstück auch Umsetzung von Maßnahmen A/E2)*

Die Stadt Guben, welche selbst Eigentümer der vorab benannten Flächen ist, wird für die Sicherung der Maßnahmen dauerhaft einstehen.

Die rechtliche Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch die Festsetzung als Geltungsbereiche 3.1 bis 3.5 mit dem Bebauungsplan. Die textliche Festsetzung ist hierbei in der Planzeichnung unter Punkt 13.4

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 Industriegebiet Guben Süd II – Satzung

vermerkt. Die Umsetzung der Anzahl der Baumpflanzungen ist durch die Zuordnung unter Punkt 13.4 zu den jeweiligen GI-Flächen bei Investorenansiedlung überprüfbar.

Mit den Maßnahmen der Geltungsbereiche 2 und 3 wird die Kompensation des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereiches 1 erreicht.

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

Die Auswahl der festgesetzten Pflanzlisten sichern einerseits die Entwicklung des einheimischen Baum- und Strauchbestandes, andererseits wird durch die Baumvielfalt die Vermeidung von Totalausfällen, auch unter teilweiser Verwendung von geeigneten fremdländischen Gehölzen, aufgrund des zunehmend zu verzeichnenden Krankheits- und Schädlingsbefalls und Verwendung von an das Stadtklima und nährstoffarme Böden angepassten Gehölzarten, wesentlich minimiert.

Bei den Bepflanzungen sind Leitungsbestände und deren Schutzbereiche gemäß Planzeichnung zu berücksichtigen (vgl. auch Stellungnahme Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom vom 05.02.2020).

Vor der Realisierung von Pflanzungen sind Schachterlaubnisscheine des GWAZ einzuholen (vgl. auch Stellungnahme des GWAZ vom 07.01.2021).

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist die DIN 18920 sowie dem Merkblatt „Bäume, unterirdischen Leitungen und Kanäle“ festgelegten Mindestabstände zu unseren vorhandenen Telekommunikationslinien einzuhalten. (vgl. Stellungnahme der Telekom Technik GmbH vom 22.12.2020).

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

Für das ca. 42,4 ha große B-Plangebiet am südlichen Stadtrand von Guben sind sämtliche umweltrelevanten Auswirkungen zu prüfen. Gemäß § 2 des Baugesetzbuches 3 bzw. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a ist für die Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung („Umweltbericht“) durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

Mit dem Bebauungsplan wird eine FFH-Vorprüfung durchgeführt (vgl. Beratung vom 16.04.2019 im Landratsamt des Landkreis Spree-Neiße), vermerkt als Festlegung 2, sowie die sich aus dem Artenschutzbeitrag ergebenden Verminderungs-, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, einschließlich Pflegemaßnahmen qualitativ, quantitativ und entsprechend zeitlicher Abfolge, rechtlich sicher dem 2. Entwurf des B-Planes im Umweltbericht und Grünordnungsplan dargestellt. Die Betroffenheit der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind dabei vor konkreter Vorhabenzulassung aktuell zu prüfen und nachzuweisen, dass diese ausgeschlossen werden können, vermerkt im Protokoll zur Beratung am 16.04.19 als Festlegung 3.

Neben einer Biotoptypenkartierung erfolgten artenschutzfachliche Erfassungen. Dieses liegt zusammenfassend in der artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) mit dem Stande Dezember 2019, aktualisiert mit dem Stande vom September 2020, vor. Im Ergebnis dessen sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für Brutvögel, Waldameisen und Zauneidechsen sachgerechte vorgezogene CEF- sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.

Beeinträchtigung für einige Artengruppen konnten im Zuge der Kartierung bereits ausgeschlossen werden.

Eine FFH-Vorprüfung liegt ebenfalls mit Datum Dezember 2019 vor, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfasst:

„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 sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe Umweltbericht, GOP, SaP) sind einzuhalten.

Das Vorhaben ist gemäß FFH-Richtlinie zulässig.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 Industriegebiet Guben Süd II – Satzung

Mit dem Umweltbericht zum Bebauungsplan dem Stande vom Dezember 2019, aktualisiert mit dem Stande vom September 2020, vorliegend, wurde primär zu Auswirkungen, die bei Umsetzung des B-Planes eintreten könnten, Stellung bezogen. Die Umsetzung wird sich auf die Schutzgüter Arten, Pflanzen, Klima, Wasser und Boden auswirken, da mit dem geplanten Vorhaben der Verlust der in Teilbereich noch vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme von natürlichen Böden und damit der Regenwasserversickerbarkeit und Anreicherung des Grundwassers einhergeht. Durch die zusätzliche Versiegelung kann es zu Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen.

Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer relativen Kleinflächigkeit im Verhältnis zum Gesamt- raum für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen aufgrund der Vorbelastungen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nach sich ziehen.

Die im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan, dem Stande vom Dezember 2019, aktualisiert September 2020, vermerkten Maßnahmen dienen als Ausgleich und Ersatz bezüglich der Schutzgutbeeinträchtigungen „Arten und Biotope“ sowie „Landschaftsbild“. Die Flächen für artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen werden mit SPE1 und SPE2 gekennzeichnet.

Die Maßnahmen SPE1 und SPE2 dienen der Schaffung von Ersatzhabitaten im Zuge der Inanspruchnahme von Investorenflächen und sind wie folgt herzustellen:

a) Inanspruchnahme Fläche GI5 und GI6 inkl. der 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 GI5 und GI6 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).

b) Inanspruchnahme Fläche GI5 (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).

c) Inanspruchnahme alle GI/GE-Flächen (Maßnahmeblatt 3)

- Bei der Maßnahme **CEF3** bedarf eines Quartiernachweises von europarechtlich geschützten **Fledermaus**arten (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.

d) Inanspruchnahme Fläche GI6 (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.

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.

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.

Bezüglich der Maßnahmen CEF1 und 3 ist vor Flächeninanspruchnahme nochmals eine Kartierung erforderlich. Bezüglich der Maßnahme CEF5 ist die genaue Festlegung des Umsiedlungsquartiers erst mit den Ameisenheger möglich.

Hierzu wurde in der Beratung am 16.04.2019 im Landkreis Spree-Neiße vermerkt:

„Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße ist in jedem Baugenehmigungsverfahren bzw. bei Abbruchanzeigen im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes zu beteiligen.

Vor konkreter Vorhabenzulassung ist nachzuweisen, dass eine Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) aktuell geprüft wurde und ausgeschlossen werden kann“. Dieser Hinweis wurde auch in der Rubrik „Hinweise“ auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird federführend durch die Stadt Guben erfolgen und wird durch die Stadt Guben auch dauerhaft gesichert. Der jetzige Eigentümer der Flächen sind die städtischen Werke Guben als 100%ige Tochter der Stadt Guben.

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.

2.14 Wasserflächen sowie Flächen für Hochwasserschutzanlagen

Im Südlichen Bereich des Industriegebietes befindet sich eine Regenwasserrückhaltung, ausgebaut als Grünmulde mit Pumpwerk, welche das Oberflächenwasser des Gebietes gedrosselt in den Vorfluter abgibt. Die Fläche soll im Zuge der weiteren Erschließung erweitert werden.

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.

Zwecks Umsetzung der der Energiesparverordnung (EnEV) und derer Ermächtigung dem Energiespargesetz (EnEG) werden Anlagen zur Eigenenergieversorgung allgemein zugelassen.

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

3.2 Stellplätze und Abfallentsorgung

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

3.3 Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen

Die Gestaltung wird nicht festgesetzt, lediglich zu den Begrenzungen der Versiegelungsflächen und der damit verbundenen landschaftsökologischen Vermeidungsmaßnahmen sind Festsetzungen erforderlich, welche den Versiegelungsgrad optimieren sollten.

Zur Sicherung eines geschlossenen Industriestandortes sind die Erweiterungsflächen Guben Süd II 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.

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Allgemeines

Die nachrichtlichen Übernahmen ergeben sich aus den Stellungnahmen der Trägerbeteiligungen und den Ergebnissen der Ämterberatungen innerhalb der Bauleitplanung. Diese nachfolgenden Hinweise werden auf der Planzeichnung ebenfalls nachrichtlich übernommen, so dass bei der Erteilung von Plangenehmigungen oder anderweitigen erforderlichen Genehmigungsunterlagen eine Berücksichtigung erleichtert wird.

4.2 Nachrichtliche Übernahmen nach Fachgebieten

4.2.1 Maßnahmeblätter (Konkretisierung der Maßnahmenblätter des Grünordnungsplans)

Die planungsrechtlich festgesetzten Inhalte der Punkte 5 und 13 entsprechen den Dokumenten IHC „Konkretisierung Maßnahmeblätter im Zuge der Vorplanung“ Stand Juni 2020.

4.2.2 Genehmigungsverfahren

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße ist in jedem Baugenehmigungsverfahren bzw. bei Abbruchanzeigen im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes zu beteiligen.

Vor konkreter Vorhabenzulassung ist nachzuweisen, dass eine Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) aktuell geprüft wurde und ausgeschlossen werden kann (vgl. auch Punkt. 12 der textlichen Festsetzungen). Diese textlichen Festsetzungen werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB auf Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften getroffen und sind für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig und zweckmäßig.

In Umsetzung der Maßnahmen A/E 3.4 und 3.5 ist zu prüfen, ob es Genehmigungen durch die untere Wasserbehörde des LK Spree-Neiße bedarf. Bei Pflanzungen ist ein 5m-Streifen entlang von Gewässern II. Ordnung frei zu halten.

Eine Munitionsfreigabebescheinigung ist beizubringen.

Vor konkreter Vorhabenzulassung sind im Zuge von Ansiedlungen, die einer UVP-Pflicht unterliegen, das Störfallrisiko zu bewerten und sich daraus ergebende Maßnahmen und Schutzvorkehrungen zu berücksichtigen.

Gemäß Stellungnahme vom 24.10.2018 ist das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe die Behörde in die konkrete Planung einzubeziehen, die detaillierte Planung ist behördlich abzustimmen.

Die gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) ist im Baugenehmigungsverfahren nicht weiter zu beteiligen, da mit Bescheid vom 17.01.2020 die Betriebsgenehmigung für den Verkehrslandeplatz Cottbus-Drewitz vollumfänglich widerrufen wurde und der Flugbetrieb seit dem 01.02.2020 eingestellt wurde.

Die ONTRAS Gastransport GmbH ist in die Erschließungsplanung der Planstraße K sowie der Industriefläche GI6 bezüglich der Leitung FGL 14.06 einzubeziehen und der Arbeits- und Gesundheitsschutz (Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Anlagen) der ONTRAS Gastransport GmbH zu beachten.

4.2.3 Bodendenkmalschutz

Bei Auffinden von beweglichen Bodendenkmalen, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Metallsachen, Knochen, Münzen, Tonscherben, Holzpfähle oder —böhlen ist die gesetzlich festgelegte Fundmeldepflicht nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG vom 24. Mai 2004) einzuhalten.

Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung des Bebauungsplanes zu beachten.

4.2.4 Abfall- und Bodenschutzrecht

Geplante Baumaßnahmen sind vor oder während der Durchführung abfall- und bodenschutzrechtlich zu begleiten und zu dokumentieren.

Für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen sollte neben der ökologischen Baubegleitung auch eine bodenkundliche Baubegleitung vorgesehen werden. Die dargestellten Beeinträchtigungen/Konflikte (K2-K4) sollen im Rahmen der Umsetzung der Planung koordiniert und überwacht werden.

4.2.5 Geologie

Vor etwaigen geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen besteht Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz.

4.2.6 Bergbaurecht

Im Planungsbereich befindet sich die stillgelegte Tiefbohrung E Gu 2/62 (vgl. Punkt 7.3 der textl. Festsetzungen)

Eine Überbauung der Bohrung ist derzeit nicht zulässig. Die Bohrung muss zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken bzw. im Havariefall (!) mit einem dementsprechend groß dimensionierten Bohrgerät erreicht werden können. Somit ist bei Baumaßnahmen, um die Bohrung ein Mindestabstand von 25 m einzuhalten. Anträge / Verfahren bezüglich einer zukünftigen Bebaubarkeit sind mit dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg abzustimmen.

Ehemalige Bergbauberechtigung:

Die Erlaubnis für das Feld Kerkwitz-Guben ist mit Bescheid vom 29.06.2020 auf Antrag der Neptune Energy Deutschland GmbH vom 23.06.2020 gem. § 19 BBergG vollständig aufgehoben worden. Die Aufhebung wurde am 13.08.2020 bekannt gegeben und im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 am 09.09.2020 veröffentlicht. Mit dem Erscheinungsdatum des Amtsblattes ist die Aufhebung gemäß § 19 Abs. 2 BBergG wirksam geworden und die auf die Neptune Energy Deutschland GmbH erteilte Erlaubnis erloschen.

Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.

4.2.7 Hochwasser-Risikogebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Hochwasser-Risikogebietes entsprechend § 78 b Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Um Schäden durch Hochwasser vorzubeugen, sind bauliche Anlagen gemäß § 78 b Abs. 1 Nr. 2 WHG in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, wesentlich zu ändern oder zu erweitern. Die Belange des Hochwasserschutzes sind bei der Bauplanung und Ausführung sowie bei der späteren Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 WHG zu berücksichtigen. Die jeweilige Ausführung liegt als private Hochwasservorsorge im allgemeinen Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. seines Planers. Zur individuellen Risikoabschätzung sind die Gefahren- und Risikokarten des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MLUL) zu berücksichtigen.

4.2.8 Niederschlagswasser

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist entsprechend § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke sowie öffentlicher Verkehrsflächen schadlos auf dem eigenen Grundstück, vorzugsweise über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Die Verantwortung für die ordnungsgemäße Versickerung von Niederschlagswasser trägt dabei grundsätzlich der Grundstückseigentümer.

Niederschlagswasserversickerungsanlagen sind unter Beachtung der Baugrundverhältnisse und des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes gemäß DW A Arbeitsblatt A 138 ausreichend groß zu bemessen. Es wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich auch auf die §§ 52 und 53 des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes (BbgNRG) verwiesen. Im Grundstücksentwässerungsplan sind entsprechende Nachweise zu führen. Wenn die Bedingungen einer erlaubnisfreien Gewässerbenutzung gemäß der „Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung“ (Versickerungsfreistellungsverordnung) vom 03.05.2019 nicht erfüllt sind, ist die hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig zu beantragen.

4.2.9 Kanalnetze zur Abwasserentsorgung und Regenentwässerung

Die Kanalnetze bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) der Anzeige bei der unteren Wasserbehörde.

4.2.10 Luftfahrbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB)

Es besteht Genehmigungspflicht seitens der oberen Luftfahrtbehörde auf temporäre Luftfahrthindernisse, d.h. der Einsatz von Baugeräten/Kränen/Bauhilfsmitteln ist ggf. durch die das Baugerät betreibende Firma der zuständigen zivilen Luftfahrbehörde rechtzeitig zu beantragen. Die LuBB ist im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

4.2.11 Einsichtnahmemöglichkeiten von Vorschriften

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

4.2.12 Umsetzung der A/E-Maßnahmen

Mit B-Plan-Genehmigung tritt die Stadt Guben für die Umsetzung aller SPE und A/E-Maßnahmen ein.

4.2.13 Sicherungen für des Geh- und Fahrtrechtes südlich der Fläche GI6

Die Umsetzbarkeit der Flächeninanspruchnahme der derzeitigen Wegparzelle auf der Fläche GI6 setzt die Umliegung südlich der Fläche GI6 voraus. Um die Anbindung an die externe Wegparzelle 45 der Gemarkung Schlagsdorf herstellen zu können, ist die Einholung eines Bauerlaubnisvertrages durch die Stadt Guben für die Flurstücke 303 der Gemarkung Schlagsdorf erforderlich. Hiermit wird sichergestellt, dass vor Erschließung der Fläche GI6, eine neue Zufahrt errichtet werden kann, welche, für Anlieger der Grundstücke der Gemarkung Schlagsdorf nutzbar ist. Die Herstellung des Planungs- und Genehmigungsrechtes obliegt der Stadt Guben.

Das Flurstück 35 der Gemarkung Schlagsdorf wurde durch die Stadt Guben aufgekauft.

4.2.14 Hinweise zum planungsrechtlichen Umgang mit Kontingentierungsergebnissen resultierend aus den Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan

Zur Handhabung des angewendeten Bewertungsmodells, beispielsweise bei der Prüfung der Einhaltung eines Emissionskontingentes bzw. der planungsrechtlichen Zulässigkeit bei Einzelvorhaben, werden nachstehende Hinweise gegeben:

1. Die Methoden zur Bestimmung der zulässigen Beurteilungspegel eines Vorhabens aus den Immissionskontingenten wird in der DIN 45691: 2006-12 Abschnitt 5 /2/ beschrieben. Ein Vorhaben, dem eine ganze Teilfläche i zuzuordnen ist, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung $L_{r,j} \leq LEK_{i,j} - \Delta L_{i,j}$ erfüllt. Der Term $LEK_{i,j} - \Delta L_{i,j}$ entspricht den Immissionskontingenten LIK, die durch verlustlose, geometrische Ausbreitungsrechnung bestimmt werden. Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt: $L_{r,j} \leq 10 \lg \sum 100,1(LEK_{i,j} - \Delta L_{i,j})/dB$. Ein Betriebsgrundstück kann somit auch Teilflächen von verschiedenen benachbarten Baugebieten umfassen. Das gesamte Emissionskontingent errechnet sich aus der Summe der Teilkontingente. Aus den Emissionskontingenten wird mittels Berechnungsverfahren nach DIN 45691 /2/ durch eine vereinfachte Ausbreitungsrechnung (nur geometrische Ausbreitungsdämpfung) der zulässige Beurteilungspegel berechnet. Die Einhaltung dieses Beurteilungspegels ist im Genehmigungsverfahren durch eine Geräuschimmissionsprognose nachzuweisen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
2. Die planungsrechtliche Anforderung ist erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (LWA) der Anlage oder des Betriebes den dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel (LWA_{zul}) nicht überschreitet. Der zulässige Schalleistungspegel wird bestimmt nach: $(LWA_{zul} = LEK + 10 \lg F/F_0 [dB(A)]$; $F = \text{Fläche des Anlagen-/Betriebsgrundstücks in m}^2 \text{ an der Teilfläche TF}$; $F_0 = \text{Bezugsfläche 1 m}^2$; $LEK = \text{Emissionskontingent der Teilfläche TF}$). Die planungsrechtliche Vorprüfung bezieht sich ausschließlich auf die Vorgaben bzw. Inhalte des Bebauungsplanes. Die Prüfung setzt eine gewisse Planungstiefe des Vorhabens voraus. Vergleichende Planungsbeurteilungen sind möglich. Ein Vorhaben muss nicht genehmigungsfähig

sein, wenn es die Vorgaben des Bebauungsplans erfüllt, die äußeren Bedingungen sich aber entwickelt haben. Beispielhaft kann sich die Vorbelastung durch Neuerrichtung von Anlagen außerhalb des B-Plangebietes verändert haben. Es wird ausschließlich darauf hingewiesen, dass auch bei dem hier beschriebenen Verfahren der Emissionskontingentierung der Nachweis der Einhaltung des Emissionskontingentes immer immissionsbezogen vorzunehmen ist.

3. Die planungsrechtliche Anforderung ist ebenfalls erfüllt, wenn der von einem Betrieb oder einer Anlage ausgehende Schalleistungspegel (LWA) den zulässigen Schalleistungspegel LWA_{zul} überschreitet aber gleichzeitig nachgewiesen wird, dass durch Maßnahmen oder Gegebenheiten auf dem eigenen Grundstück eine freie Schallausbreitung verhindert wird. Das Maß der Verhinderung der freien Schallausbreitung muss die Überschreitung des zulässigen Schalleistungspegels (LWA_{zul}) ausgleichen.

Besonderer Hinweis:

- a) Zur Berechnung des Beurteilungspegels L_r wird nicht das B-Planrechenverfahren, sondern das nach TA Lärm vorgeschriebene Berechnungsverfahren unter Einbeziehung beispielsweise von Boden- und Meteorologiedämpfung, Einfügungsdämpfungen und meteorologischer Korrektur angewendet. Bei der Bewertung sind zeitliche Abläufe (Einwirkzeiten von Schallquellen) sowie Lästigkeits-zuschläge zu berücksichtigen. Die zum Genehmigungszeitpunkt vorhandene Bebauungsstruktur ist anrechenbar.
 - b) Bei der beschriebenen einfachen Berechnung des Abstandsmaßes ist zwingend zu beachten, dass die größte Ausdehnung einer Teilfläche TF_i nicht größer als 0,5 s ist, d.h. der Abstand Teilflächenmittelpunkt / Immissionsort muss mindestens doppelt so groß sein wie die größte Flächenausdehnung. Ist das nicht der Fall, muss die Teilfläche TF_i mehrfach geteilt werden. Die Berechnungen müssen dann für alle Flächen i durchgeführt werden, die einzeln Immissionskontingente IK_i sind nach den Regeln der akustischen Pegeladdition zu summieren. Bei der Nutzung von akustischen Berechnungsprogrammen sind die zuvor genannten Flächenbedingungen automatisch erfüllt.
4. Anlagen und Betriebe können Emissionskontingente von anderen Teilflächen innerhalb derselben Teilgebiete übernehmen oder umverteilen. Dabei muss sichergestellt werden, dass eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente ausgeschlossen ist. Entsprechende Regelungsmöglichkeiten werden durch Baulasteintragungen oder durch öffentlich-rechtliche Verträge gesehen. Die Verantwortung zur Überwachung der Umverteilung muss der Planungsträger übernehmen.
 5. Anlagen und Betriebe können Grundstücke auch übergreifend zu angelegten Bauflächen nutzen. Das Immissionskontingent bzw. der zulässige Schalleistungspegel berechnet sich dann aus den Grundstücksflächen F unter Zugrundelegung der entsprechenden LEK der Teilfläche TF .

5 Erschließung des Plangebietes

5.1 Straßen

- Entsprechend der Zweckbestimmung des Baugebietes sind die Erschließungsstraßen für den Schwerlastverkehr (60 t) zu bemessen.
- Die Erschließungsstraßen sind öffentlich gewidmet bzw. die neu zu errichtenden Erschließungsstraßen „Pstr. 7“, „Plstr. K“ und „Erweiterung Plstr. I“ werden öffentlich gewidmet.
- Die Erschließungsstraßen liegen innerhalb der Ortslage. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt für alle Fahrzeuge 50 km/h gemäß Standortordnung Industriegebiet Guben.
- Der Anschluss an die Forster Straße erfolgte im Norden und Süden des Industriegebietes.
- Die Planstraße I wurde mit einer Regelfahrbahnbreite von 6,00 m hergestellt. Westlich der Planstraße 6 erhielt die Planstraße I einseitig die Bordeinfassung. Das Oberflächenwasser wird über das Bankett in eine Mulde geleitet und versickert dort.
- Am westlichen Ende der Planstraße I befindet sich eine Wendeschleife Typ 7 gemäß EAE 85 / 95 mit einem Wenderadius von 12,50 m für einen Lastzug. Die Planstraße I wird an der Gebietsgrenze in Richtung Norden erweitert.
- Mit der 3. Entwurfsfassung werden neu zu errichtende Planstraßen 7, K und Erweiterung I festgesetzt. Die Planstraßen werden mit einer Regelfahrbreite von 6,00 m hergestellt. An den Enden der Planstraße K ist jeweils ein Wendehammer Typ 7 gemäß EAE 85 / 95 mit einem Wenderadius von 12,50 m für einen Lastzug zu errichten.
- Im Bereich der Südzufahrt (Planstraße 6) wurde eine Schrankenanlage angeordnet. Für die wartenden Lastkraftwagen wurde daher eine separate LKW-Wartefläche mit einer Breite von 3,25 m eingeordnet.
- Die im Plan dargestellten Straßenquerschnitte des Ausbaus der Verkehrsflächen gelten als Festsetzung und wurden so realisiert. Dies gilt auch für neu errichtete Planstraßen.
- Flächen für den ruhenden Verkehr sind im öffentlichen Straßenraum nicht vorgesehen. Die notwendigen Park- und Stellflächen sind auf den Einzelparzellen nachzuweisen.

5.2 Rad-/Gehweg

Gehwege wurden in den Planstraßen 6 und I nicht angeordnet.

In der Planstraße 6 wurde westlich eine 2,00 m breite Leitungszone angeordnet, die später bei Bedarf als Gehweg ausgebaut werden kann.

Links und rechts Planstraße I wurde ein 1m breiter Bankettstreifen realisiert.

Links und rechts der neu zu errichtenden Planstraßen 7 und K ist ein 1 m breiter Bankettstreifen zu realisieren.

5.3 Gleisanlagen

Die Firma Neißekies erhielt vom Forster Gleis eine Anbindung an das Anschlussbahnnetz des Standortes. Dieses Gleis verläuft in den westlichen Bereichen des Industriegebietes Guben Süd II.

Eine Anbindung an diese Flächen ist nicht vorgesehen.

Jedoch ist im Zuge des Neuausbaus des südlich des Industriegebietes neu anzulegenden Geh- und Fahrweges eine neue Bahnquerung zu schaffen. Hierzu liegt für das Grundstück 303 der Flur1, Gemarkung Schlagsdorf, eine Willensbekundung vom Grundstückseigentümer mit Datum 16.07.2020 vor, welche aussagt, „dass in Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Industriegebiet Guben-Süd II“ eine ca.

Fläche von 98 qm zur Verfügung gestellt wird“ (Auszug aus der Bekundung des Flächeneigentümers). Somit ist diesbezüglich eine Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes sichergestellt.

5.4 Ver- und Entsorgung

5.4.1 Versorgung

Im Rahmen der Erschließung des Industriegebietes Guben in den Jahren 2001 - 2004 wurde die Infrastruktur neu strukturiert und modernisiert. Das betrifft alle Medien der Versorgung. Die Versorgungsleitungen und Kabel liegen im öffentlichen Bereich (Straße, Gehweg, Randstreifen). Ausgenommen hiervon ist die Rohrbrücke R 4 parallel zur Straße 6 und I, die auf privaten Geländen errichtet wurden.

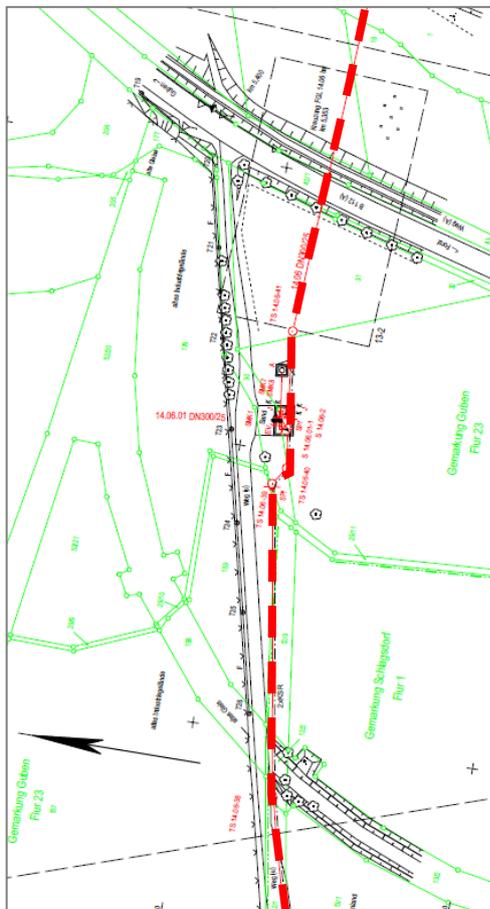
In gleicher Weise sind die Versorgungsleitungen und Kabel in den neu zu schaffenden Plst. 7, K und Erweiterung Plstr. I zu verlegen.

Nachfolgend beschriebene Erweiterungen, Umverlegungen etc. werden in Ergänzung zum Punkt 1.7 erforderlich, um eine prognostizierte Versorgung zu gewährleisten. Im Zuge der Genehmigungsplanung zur Erweiterung des Standortes sind die Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern zu spezifizieren, gesetzliche Grundlagen einzuhalten und behördliche Auflagen zu beachten.

5.4.1.1 Gas

Wie im Punkt 1.7.1 beschrieben, ist eine Erhöhung der bereitzustellenden Gasmenge erforderlich und eine Backup-Variante für Havariefälle neu zu schaffen.

Entgegen der Beschreibungen bis zur 2. Entwurfsfassung soll die Baufeld GI6 (bis zur 2. Entwurfsfassung GI4) querende Gashochdruckleitung im Baufeld verbleiben. Ein entsprechender Schutzstreifen sowie eine, die Gasleitung nicht überdeckende Baugrenze, sichern den Verbleib.



Um zukünftig eine zweite Zuleitung als Backup für eventuelle Havariefälle zu haben, aber auch um zusätzliche Gasmengen für eventuell höhere Abnahmemengen bereitstellen zu können, soll die vorhandene nördliche Einspeisung außerhalb des B-Plan-Gebietes wie folgt umgebaut:

- Erweiterung der vorhandenen Reglerstation in der Anne-Frank-Straße
- Errichtung einer neuen Reglerstation zum Stadtnetz
- Verlegung der neuen Zuleitung zum Mitteldrucknetz für das Industriegebiet
- Austausch einer ca. 650 m langen alten Mitteldruckleitung zum Industriegebiet (zur Gewährleistung eines höheren Druckniveaus für das Industriegebiet)
- Vollständige Entkopplung des Industriegebietes des städtischen Gasnetzes

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.

5.4.1.3 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung kann abgesichert werden (vgl. Pkt. 1.7.1). Eine Grundversorgung wurde mit Erschließung der Kernparzelle realisiert. Die Anschluss- und Nutzungsbedingungen sind bei Ansiedlung mit dem Gubener Wasser- und Abwasserzweckverband (GWAZ) abzustimmen. Zurzeit endet das Trinkwassernetz in der Planstraße I. Eine weitere Verlegung in südliche Richtung ist innerhalb der neu zu schaffenden Erschließungsstraße vorgesehen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist die weitere Erschließung mit dem Versorger zur Versorgung der Investorenparzellen abzustimmen. Die Erschließung der Industrieparzellen ist für alle Flächen über öffentliche Erschließungsstraßen zu gewährleisten.

5.4.1.4 Stromversorgung

Wie im Punkt 1.7.1 beschrieben, ist für Großabnehmer eine Erweiterung des Stromnetzes erforderlich, welches entweder über eine 3. Ringleitung oder im Falle von Großabnehmern über eine eigene 110 kV-Station möglich wäre. Dies wird bei Neuansiedlungen planerisch bearbeitet und nicht mit den B-Plan festgesetzt.

5.4.1.5 Telekommunikation

Wie im Punkt 1.7.1 beschrieben, ist die Versorgung mit Telekommunikationsnetzen möglich. Eine Planung seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH setzt eine Bedarfsanforderung an die Telekom im Zuge der Genehmigungsplanung zur Erschließung voraus, welche mindestens 20 Wochen (lt. Stellungnahme v. 22.12.2020, 6 Monate) vor Baubeginn einzureichen ist. Der Ansprechpartner hierzu ist: Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost, PTI 11 Fertigungssteuerung, Zwickauer Str. 41-43, 01187 Dresden.

Die Telekom (vgl. Stellungnahme vom 22.12.2020 der Deutschen Telekom Technik GmbH) benötigt zur Prüfung einer Erschließung folgende Angaben:

- Koordinierter Leitungsplan
- Bauablaufplan
- Lageplan (1:500 oder 1:1.000)
- Anzahl der auszubauenden Adressen
- Anzahl der geplanten Wohn- und Geschäftseinheiten
- Geplanter Bauzeitraum sowie Bedarfstermine der jeweiligen TK-Anschlüsse

Eine unterirdische Versorgung innerhalb des Plangebietes ist lt. Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 05.02.2020 nur unter Ausnutzung einer koordinierten Erschließung mit folgenden Hinweisen und Sicherstellungen möglich:

- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird;
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglichen Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Grundstücksnutzungsvertrag einzufordern und der Telekom Deutschland GmbH auszuhändigen;
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Ggf. sind geeignete passive Netzinfrastrukturen (Leerrohre) bedarfsgerecht mitzuverlegen.

Laut Stellungnahme vom 31.01.2020 ist durch die TV-Netzgesellschaft mbH Guben vorgesehenen, ein LWL-Glasfasernetz erweitert werden. Derzeit liegt nur die Strukturplanung vor. Mit Erschließung sind hierzu detaillierte Informationen einzuholen. Entsprechend der Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 05.02.2020 sind bei der Erschließungsplanung möglicherweise die Verlegung bedarfsgerechter Leerrohre vorzusehen, um die Verlegung digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze zu ermöglichen.

5.4.2 Entsorgung

5.4.2.1 Oberflächenwasser

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser befestigter Verkehrs- und Dachflächen ist entsprechend § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke sowie öffentlicher Verkehrsflächen schadlos auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Sofern eine Versickerung vor Ort aufgrund von zu geringen Versickerungsflächen oder Grundwasserflurabständen nicht vollständig möglich ist, hat der Grundstückseigentümer für die Ableitung von Niederschlagswasser eine Wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Pläne zur Erstellung und wesentlichen Änderung sowie der Betrieb von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung bedürfen gemäß § 60 WHG i. V. m. § 71 Abs. 1 BbgWG der wasserrechtlichen Anzeige.

Zur Entsorgung des anfallenden Regenwassers im Bereich östlich der Straße 4 und südlich der KOSA GmbH wird ein vorhandener Regenwasserkanal DN 1200 genutzt.

Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrs- und Freiflächen des infrastrukturellen Bereiches westlich der Straße 4 und südlich des Trevira-Geländes versickert an Ort und Stelle. Das Regenwasser der Dachflächen wird über einen Regenwassersammler im Straßenbereich gefasst und in dem Versickerungsgraben entlang der westlichen Grenze des Teilgebietes zugeführt. Dieser hat einen Überlauf in das Regenrückhaltebecken, um Spitzenabflusswerte bei Starkregen abfangen zu können. Das Regenwasser der Dachflächen des zukünftigen Investors südlich der Straße I wird ebenfalls über einen Regenwassersammler gefasst, welcher auch das Wasser der neu zu schaffenden Erschließungsstraße fasst und in den Versickerungsgraben eingeleitet. Eine Erweiterung der Regenrückhaltung westlich der Straße I in Richtung Norden ist in Abstimmung mit der Behörde erforderlich, weil die Flächen nördlich der Straße I entsprechend der Versiegelung durch bauliche Anlagen angeschlossen werden müssen. Hierfür sind Flächen für die Regenwasserentsorgung vorgesehen. Gleiches gilt für die zukünftige Sammlung des Regenwassers innerhalb der Planstraßen 7, K und Erweiterung Plst.I, welche ebenfalls der Regenrückhaltung (R) zuzuführen ist.

5.4.2.2 Schmutzabwasser

Schmutzwasser wird grundsätzlich getrennt von dem Oberflächenwasser geführt. Es wird separat auf der jeweiligen Parzelle getrennt erfasst und über ein Rohrleitungssystem mit Pumpwerk der Kläranlage Gubin (Polen) zugeführt.

Die Schmutzwasserentsorgung für die Gebiete G14.2, G15, G16 ist mengenmäßig nicht mehr über das vorhandene Vakuumsystem realisierbar. Aus diesem Grund erfolgt die Entsorgung über die aus Schlagsdorf kommende Druckwasserleitung. Die Errichtung einer Pumpstation ist erforderlich. Hierfür wurde eine Fläche (V2) für die Abwasserbeseitigung vorgesehen.

Gemäß prognostizierten Anpassungen zur Schmutzwasserentsorgung (Pkt. 1.7.2) sind Anpassungen / Erweiterungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich.

Das Klärwerk in Gubin ist derzeit zu etwa 60% ausgelastet. Mit der schrittweisen Erhöhung der Abwasserkontingente muss auch eine Erweiterung der Kapazitäten des Gubiner Klärwerkes einhergehen. Zur Beurteilung der erforderlichen Maßnahmen ist die anfallende Schmutzwassermenge und die Qualität des anfallenden Schmutzwassers von großer Bedeutung.

Für die Einleitung von Industrieabwässern in öffentliche Abwasseranlagen ist gemäß § 58 WHG und 72 BbgWG i.V.m. § 126 Abs. 1 BbgWG sowie der Verordnung über das Einleiten von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekteinleiterverordnung-IndV) eine Indirekteinleitergenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 40 AwSV bei der Unteren Wasserbehörde mindestens 6 Wochen vorher anzuzeigen.

Erdaufschlussarbeiten, bei denen so tief in den Boden eingedrungen wird, dass auf die Bewegung und die Beschaffenheit des Grundwassers Einfluss genommen werden kann, sind gemäß § 49 WHG einen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 Industriegebiet Guben Süd II – Satzung

Monat vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft z.B. auf die Errichtung eines Brunnens, Tiefenbohrungen oder Baugruben zu.

Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grundwasser; Abwassereinleitung; Einbringen von festen Stoffen ins Grundwasser) bedürfen gemäß § 8 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

Gesetzliche Grundlagen

AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGB1. 1 5. 905 (Nr. 22))

BbgWG Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVB1. 1/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.12.2017 (GVB1. 1/17, Nr. 28)

IndV Verordnung über das Einleiten oder Einbringen von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen Indirekteinleitungsverordnung vom 26.08.2009 (GVBl. II 5. 598), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 19.12.2011 (GVB1. 1/11, Nr. 33)

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts -Wasserhaushaltsgesetz- vom 31.07.2009 (BGBl. 1 5. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGB1. 1 5. 2771)

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.

Grundsätzlich müssen die anfallenden Abfälle, die nicht verwertet werden, gemäß § 17 (1) KrWG i. V. m. § 2 BbgAbfBodG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zur Entsorgung überlassen werden (Anschluss- und Benutzungszwang). Gemäß Stellungnahme des Landkreises Spree-Neiße zum Vorwurf des Bebauungsplans Nr. 30 „Industriegebiet Guben — Süd II“, untere Abfallwirtschafts- u. Bodenschutzbehörde vom 13.11.2018 der Landkreis Spree-Neiße die Abfallentsorgung im Rahmen seiner Pflicht nach dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGB1. 1 5. 212) und dem Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06. Juni 1997 (GVB1. 1 S. 40) in der derzeit gültigen Fassung. Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der derzeit geltenden Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Spree-Neiße und der derzeit geltenden Satzung zur Gebührenerhebung für die Benutzung der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Spree-Neiße. Die Abfallentsorgung umfasst u.a. die Restabfallentsorgung, die Sammlung der Leichtstoffverpackungen („gelbe Tonne“), von Papier, Pappe und Kartonagen, von Sperrmüll, von Elektronik-Schrott sowie von Glas und Altkleidern auf ausgewiesenen Sammelplätzen. Weiterhin erfolgt 2mal jährlich eine Sammlung von gefährlichen Abfällen aus Haushalten durch das Schadstoffmobil an festgelegten Standplätzen. Ab dem Jahr 2019 erweitert die Sammlung von Bioabfällen das Aufgabenspektrum der Abfallentsorgung. Jeder Eigentümer eines im Gebiet des Landkreises liegenden Grundstücks, auf dem nach Maßgabe der geltenden Abfallentsorgungssatzung Abfälle anfallen können, die gemäß § 17 KrWG überlassungspflichtig sind und die der Entsorgungspflicht des Landkreises nach § 20 Abs. 1 KrWG unterliegen, ist verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Im Übrigen wird auf die Einhaltung folgender Gesetze hingewiesen:

Für die Gestaltung der privaten Verkehrsanlagen auf den Grundstücken sind neben den technischen Anforderungen, auch die 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 beachten. Gemäß § 16 Nr. 1 der Vorschrift der DGUV — Müllbeseitigung (DGUV Nr. 43 und Nr. 44) darf Müll nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Die im Planbereich vorhandenen Kreuzungen und Einmündungen sind so gestaltet, dass ein verkehrssicheres Ein- und Ausfahren von Abfallsammelfahrzeugen gewährleistet ist. Die Straße hat eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m. (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen).

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 Industriegebiet Guben Süd II – Satzung

Es sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen, dass die Abfallsammelfahrzeuge künftig beim Sammelvorgang nicht behindert werden, z.B. durch parkende Autos.

Gesetzliche Grundlagen

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz –BbodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331),
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. IS. 212), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. IS. 2808) geändert worden ist
- Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016.

5.5 Baufeldfreimachung

5.5.1 Südliche Industriefläche GI4.2, GI5, GI6

Um eine großflächige Bebaubarkeit der Fläche GI6 zu ermöglichen, ist es erforderlich:

- den Weg auf der Wegparzelle nördlich von GI6 in südliche Richtung zu verlegen (vgl. Pkte. 1.7.3, 4.2.10)
- die auf den Standort vorhandenen Telekommunikations- und andere vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen umzuverlegen (vgl. Pkte.1.7, 2.8, 4.2, 5.4)
- eine dingliche Sicherung eines Wegerechtes zugunsten der Anlieger in südliche Richtung zu verschieben (vgl. Pkte. 2.8, 2.9, 5.4)

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

<u>Bebauungsplan gesamt:</u>	Gesamt: 60 ha davon: 42,4 ha (Kern) davon: 17,6 ha (E/A-Flächen)	
<u>davon Geltungsbereich 1:</u>	42,4 ha	%ual für Geltungsbereich 1
Industriefläche	34,2 ha	80,7 %
Gewerbefläche	2,9 ha	6,8 %
Verkehrsfläche (öffentlich)	2,3 ha	5,4 %
Verkehrsgrün (öffentlich)	0,1 ha	0,2 %
Flächen Versorgungsanlagen	0,1 ha	0,2 %
Abstandsflächen (Grünfläche-öffentlich)	0,5 ha	1,2 %
Abstandsflächen (Grünfläche-privat)	0,4 ha	1,0 %
Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft (Grünfläche) -SPE-Flächen	1,8 ha	4,3 %
Fläche für Geh- und Fahrrecht (GF-Fläche)	0,1 ha	0,2 %
<u>davon Geltungsbereich 2:</u>	2,9 ha	%ual in Bezug auf alle A/E-Flächen
Flächen E/A1	2,9 ha	16,5 %
<u>davon Geltungsbereich 3:</u>	14,7 ha	%ual in Bezug auf alle A/E-Flächen
Flächen E/A3 (inkl. E/A2)	14,7 ha	83,5 %

7 Kosten

Die Kosten ergibt sich aus der Entwurfsplanung, welche aufgeschlüsselte Kosten geliefert hat. Die Planung wurde 2020 bearbeitet und kann bei Bedarf bei der Stadt Guben eingesehen werden.

Die Kosten für grünordnerische Maßnahmen sind in der Vorplanung (konkretisierte Maßnahmeblätter) aufgeschlüsselt und können bei Bedarf bei der Stadt Guben eingesehen werden.

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.