

Bebauungsplan Nr. 30, „Industriegebiet Guben Süd II“, 1. Änderung

Planungsstand: September 2023
EPC Engineering & Technologies GmbH

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bauungsplan Nr. 30, Industriegebiet Guben Süd II, 1. Änderung

Der Bauungsplan Nr. 30, „Industriegebiet Guben Süd II“ ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt „Neiße-Echo“ am 09.04.2021 in Kraft getreten.

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.

Der genehmigte Bauungsplan bezog sich dabei auf den genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Guben einschließlich seiner Änderungen und wurde aus dessen Zielen heraus entwickelt. Die bauliche Grenze des Bauungsplanes 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.

Im Verfahren der 1. Änderung wird dieser als Urplan bezeichnet.

Die 1. Änderung des Bauungsplanes umfasst im Wesentlichen die Flächen GI4.2, GI5 und GI6 des Urplanes im Geltungsbereich 1. Hier waren Festsetzungen neu zu definieren, um den aktuellen Anforderungen gerecht zu werden. Alle anderen Festsetzungen außerhalb des Änderungsbereiches werden von der 1. Änderung nicht berührt.

Die Grundzüge der Planung werden mit der 1. Änderung nicht verändert. Das Verfahren wurde nach §13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Anpassung der Planung im Aufstellungsverfahren des als Satzung vorliegenden Bauungsplanes war der Tatsache geschuldet, dass die Gespräche mit einem früheren Großinvestor nicht zielführend waren und somit durch die beschlussfassende Gemeinde man die Möglichkeit einräumen wollte, infrastrukturelle Erschließungsanlagen vorzuhalten.

Mit der 1. Änderung des Bauungsplanes entfallen die im Urplan festgesetzten Planstraßen 7 und K. Die Industriefläche, welche einen Teil der Flächen GI4.2, GI5 und GI6 umfasst, wird in der 1. Änderung mit GI7 bezeichnet. Die vorab benannten Flächen GI4.2, GI5 und GI6 entfallen mit der 1. Änderung.

Zusätzlich wurde westlich eine Verkehrsfläche für Bahnanlagen festgesetzt, welche den Anschluss an das übergeordnete Bahnnetz sichern soll. Die Genehmigung für die Errichtung der Bahnanlagen erfolgt nicht mittels Bauungsplanes, sondern obliegt einem gesonderten Plangenehmigungsverfahren.

In Anbetracht dieser Ausgangslage werden mit der 1. Änderung des Bauungsplanes folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Vorhaltung der Industriefläche GI7 für eine großflächige Industrieansiedlung.
- Schaffung der Voraussetzung durch Festsetzung einer Bahnanlage für den Transport der Anlieferung und des Abtransportes von Gütern über das Bahnnetz.
- Sicherung der immissionsrechtlichen Vorgaben auch für die geänderten Planungsansätze.
- Neben dem Erhalt der Sicherung der ökologischen Regenwasserrückhaltung und -sammlung gemäß Urplan, ist auf der Fläche GI7 ein eigenständiges Versickerungskonzept erforderlich, welches eine örtliche Versickerung am Ereignisort sicherstellen soll.
- Die grünordnerischen Ziele bleiben entsprechend Urplan allumfassend erhalten. Den Unterlagen zur 1. Änderung wurden Umsetzungsnachweise zu CEF-Maßnahmen sowie deren rechtliche Absicherung beigelegt.

Zusammenfassende Ziele sind:

Trotz der 1. Änderung des Bebauungsplanes bleibt das städtebauliche Ziel, die Wohnbebauung auf der Fläche GE3 dauerhaft zu sichern, erhalten. Eine Minimierung der Konflikte wie heranrückende Industriebebauung wurden auch im angepassten schalltechnischen Gutachten vom 19.04.2023 berücksichtigt.

An den Grundsätzen der Planung aus den Urplan, die südliche Fläche (hier GI7) bevorzugt für Großinvestoren vorzuhalten, bleibt auch mit der 1. Änderung erhalten.

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

Um eine großflächige Bebaubarkeit der Fläche GI7 zu ermöglichen, ist eine Umverlegung der Gashochdruckleitung von ONTRAS geplant. Da bisher jedoch die Planung noch nicht abgeschlossen ist und auch keine vertraglichen Grundlagen vorliegen, bleibt die Bestandsleitung inkl. des Schutzstreifens im Plan festgesetzt.

Die Neuversiegelung durch die Bebauung auf der Industriefläche und der Bahnverladestation wird entsprechend der Festsetzungen in der Urplanung ausgeglichen. Die Zugänglichkeit zur Gasreglerstation V3 ist im Rahmen der Investorenansiedlung rechtlich zu sichern.

Die im Urplan festgesetzten CEF-Maßnahmen konnten 2022 abgeschlossen werden (vgl. Punkt 4).

Die Ziele des Grünordnungsplanes (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) sind entsprechend Urplan auch für den Bereich der 1. Änderung umzusetzen.

Auf die 1. Änderung entfallen hierbei folgende Flächen des Urplanes:

- A/E1, Geltungsbereiche 2.4 (Fertigstellung 54%) und 2.5 (Fertigstellung 100%)
- A/E2, Geltungsbereich 3.5, Stadtpark (Fertigstellung 97%)
- A/E3, Pflanzung von 76 Bäumen, davon Geltungsbereich 3.1: 20 Stck, Geltungsbereich 3.2: 10 Stck, Geltungsbereich 3.3: 20 Stck, Geltungsbereich 3.4: 21 Stck, Geltungsbereich 3.5: 5 Stck

Die Geltungsbereiche beziehen sich auf den in den Urplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Diese sind entsprechend der prozentualen Festsetzung bzw. Anzahl der Baumpflanzung entsprechend umzusetzen.

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

2. Verfahrensablauf

Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 30 „Industriegebiet Guben – Süd II“ 1. Änderung wurden folgende Verfahrensschritte / Teilschritte im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB bearbeitet:

Terminplanung/ Realisierung

Verfahrensschritt/Teilschritt

1. Aufstellungsbeschluss Bekanntmachung Amtsblatt für die Stadt Guben und die Gemeinde Schenkendöbern	SVV 007/2022 vom 28.03.2022 Nr. 12/2022 am 02.09.2022
2. öffentliche Auslegung des Entwurfs im Zeitraum Bekanntmachung Amtsblatt für die Stadt Guben und die Gemeinde Schenkendöbern	SVV 071/2022 vom 19.10.2022 14.11.2022-14.12.2022 Nr. 15/2022 vom 04.11.2022
3. Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert	Schreiben vom 03.11.2022
4. Der Entwurf wurde überarbeitet. Eine nochmalige Betroffenheitsbeteiligung erfolgte nach §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom:	30.05.2023
5. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebachten Hinweise Träger öffentlicher Belange geprüft und die Abwägung beschlossen.	SSV 060/2023 vom 20.09.2023
6. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 30, 1. Änderung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.	SSV 061/2023 vom 20.09.2023
7. Der Bebauungsplan Nr. 30 „Industriegebiet Guben – Süd II“, 1. Änderung wurde ausgefertigt.	29.09.2023
8. Die Satzung ist in Kraft getreten am: Bekanntmachung Amtsblatt für die Stadt Guben und die Gemeinde Schenkendöbern	13.10.2023 Nr. 14/2023 vom 13.10.2023

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde auf eine erneute Umweltprüfung verzichtet.

Das schalltechnische Gutachten wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Datum 19.04.2023 aktualisiert und somit auf die festzusetzenden Gegebenheiten angepasst. Zur Beschreibung des zulässigen Emissionsverhaltens von Betrieben und vorsorglichen Sicherung umweltrelevanter Belange im schutzbedürftigen Drittbereichen wurde eine Emissionskontingentierung auf der Grundlage der DIN 45691 vorgenommen.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Belange des Grünordnungsplanes

Es wurden folgende im Urplan festgesetzten CEF-Maßnahmen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes fristgerecht vor Inanspruchnahme umgesetzt:

1. Anlage eines Bruthabitat für die Heidelerche auf der Fläche SPE2 (Maßnahme CEF1)
2. Anlage eines Ersatzhabitat für den Neuntöter auf der Fläche SPE1 (Maßnahme CEF2)
3. Schaffung von Ersatzquartieren für europäisch geschützte Fledermausarten (§44 (1) Nr. 1,3 BNatSchG (Maßnahme CEF3)
4. Anlage von 7 Ersatzhabitaten auf der Fläche SPE2 für die Zauneidechse (Maßnahme CEF4)
5. Umsiedlung von 11 Ameisennestern durch einen Ameisenheger (Maßnahme CEF5)
6. Nach Begutachtung 2022 im Zuge von Holzfällungen war eine zusätzliche CEF-Maßnahme (Anbringung von 10 Nistkästen) erforderlich.

Die Maßnahmen wurden fertig gestellt.

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.

Die Flächen SPE1 und SPE2 sind Bestandteil des Urplanes. Zum dauerhaften Erhalt der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen sind der Verfahrensakte folgende Erklärungen beigefügt:

a) Eigenerklärung der Stadt Guben und der Städtischen Werke Guben

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

b) Erklärung der Stadt Guben:

- mit Datum 27.03.2023: Erklärung zu den umgesiedelten Waldameisen

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

Die sonstigen A/E-Maßnahmen wurden unter Punkt 1 bereits beschrieben.

5. Realisierung

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

Für das Gebiet der 1. Änderung wurden bereits durch einen Investor die BlmSch-Unterlagen zur Genehmigung eingereicht. Das Verfahren läuft. Bezüglich der westlichen Bahnanlagen wurde seitens der Stadt Guben eine Plangenehmigung beantragt.

Beide Verfahren werden mit Öffentlichkeitsbeteiligung geführt.

Zwischen den Erschließungsträger und Investor ist eine Vereinbarung bzgl. Zugänglichkeit zur Versorgungsfläche V3 abzuschließen.

Die Realisierung der A/E-Maßnahmen ist entsprechend Urplan erforderlich.