

Stadt Guben



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34 „Industriegebiet Guben Süd – Westerweiterung“

Entwurf

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
sowie zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: September 2025



PFE - Büro für Stadtplanung
Oranienplatz 5, 10999 Berlin
info@pfe-berlin.de

Inhaltsverzeichnis

I. Einführung.....	5
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	5
2. Planungsanlass und Erforderlichkeit.....	6
II. Ausgangssituation	8
1. Stadträumliche Einordnung	8
2. Nutzung	9
3. Verkehrliche Einbindung	9
3.1 Motorisierter Individualverkehr	10
3.2 Industrieller Schienenverkehr.....	10
3.3 Öffentlicher Personennahverkehr	10
3.4 Rad- und Fußverkehr	10
4. Technische Ver- und Entsorgung	10
4.1 Regen-, Frisch- und Schmutzwasser	10
4.2 Strom	11
4.3 Fernwärme.....	11
4.4 Gas	11
4.5 Telekommunikation	11
5. Natur, Landschaft, Umwelt	11
6. Denkmalschutz	11
7. Eigentumsverhältnisse	11
8. Bestehende Dienstbarkeiten.....	12
III. Planungsbindungen	13
1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
2. Bebauungspläne in der Umgebung.....	13
3. Landes- und Regionalplanung	13
3.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)	13
3.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR)	14
3.3 Regionalplanung	14
3.4 Bundesraumordnung	15
4. Flächennutzungsplan	15
5. Landschaftsrahmenplan.....	15
6. Sonstige Planungsbindungen	15
6.1 Kreisentwicklungskonzept 2030	15
6.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK, 2025)	16
6.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 2. Fortschreibung.....	18

IV. Planinhalt.....	19
1. Ziel und Zweck der Planung	19
2. Art der Nutzung.....	19
3. Maß der Nutzung	20
4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	21
5. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	22
6. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	23
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft.....	24
8. Grünfestsetzungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	24
8.1 Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser.....	24
8.2 Öffentliche und private Grünflächen	24
8.3 Grünordnerische Festsetzungen innerhalb der Industriegebiete	26
8.4 Pflanzlisten.....	27
8.5 Hinweise.....	28
9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes sowie Anlagensicherheit	30
9.1 Immissionsschutz	30
9.2 Störfallbetrachtung.....	31
10. Planfestgestellte Flächen	32
11. Hinweise.....	33
11.1 Flächen für Abfallentsorgung.....	33
12. Nachrichtliche Übernahmen	33
12.1 Hochwasser-Risikogebiet	33
13. Flächenbilanz.....	33
V. Auswirkungen der Planung	34
1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	34
2. Auswirkung auf die Niederschlagswasserversickerung	34
3. Verkehr.....	34
4. Immissionsschutz	35
4.1 Luftschadstoffimmissionen.....	35
4.2 Schallschutzbetrachtung.....	35
4.3 Störfall-Verordnung	37
5. Bodenordnende Maßnahmen.....	37
VI. Verfahren	37
1. Verfahrensart	37
2. Aufstellungsbeschluss	37
3. Anfrage der Ziele der Raumordnung	37

4. Frühzeitige Beteiligung.....	38
4.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsschritte.....	38
VII. Rechtsgrundlagen.....	40
VIII. Anhang.....	41
1. Textliche Festsetzungen.....	41
1.1 Art der Nutzung	41
1.2 Maß der Nutzung	41
1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	41
1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	42
1.5 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung.....	42
1.6 Grünfestsetzungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	42
1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes sowie Anlagensicherheit	44
IX. Anlage.....	45

I. Einführung

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Stadt Guben liegt im Südosten Brandenburgs im direkten Grenzbereich der Niederlausitz zu Polen. Die Neiße bildet sowohl die politische als auch geographische Grenze zur polnischen Euromodellstadt Gubin im Osten. Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtgebietes Guben im Landkreis Spree-Neiße zwischen der schienengebundenen Fernverkehrsstrasse nach Cottbus im Norden, dem bestehenden Industriegebiet Guben Süd im Osten sowie landwirtschaftlich genutzten Waldflächen und dem Ortsteil Kaltenborn mit der Kuckucksau im Westen.

Abbildung 1: Lageplan B-Plan Nr. 34



Quelle: ALKIS, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Bearbeitung PFE

Der Geltungsbereich erstreckt sich über 205 m von der industriell genutzten Anschlussbahn Richtung Westen. Im Norden wird der Geltungsbereich bis zum Anschluss an das interne Erschließungsnetz des bestehenden Industriegebietes im Osten erweitert. In Nord-Süd-Richtung hat der Geltungsbereich eine Ausdehnung von ca. 960 m. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 16 ha (159.100 m²).

Der Geltungsbereich setzt sich aus den folgenden Flurstücken der Gemarkung Guben zusammen:¹

- Gemarkung Guben, Flur 19, Flurstücke: 47/33 (tlw.), 182/1, 182/2 (tlw.), 183/1 (tlw.), 457 (ehemals 283 tlw.), 449, 452, 455,

¹ Im Rahmen des Flurstückerwerbs durch die Stadt Guben gab es innerhalb des Geltungsbereiches eine Neuordnung der Flurstücke im Nordwesten Flur 19 und im Süden der Flur 23, Gemarkung Guben. Die Geltungsbereichsgrenze ist im Rahmen des Erwerbs gleichgeblieben. Bis zum Satzungsbeschluss wird die Vermessungsgrundlage der Planzeichnung entsprechend angepasst. In der Begründung werden die neuen und ehemaligen Flurstücke dargestellt.

- Gemarkung Guben, Flur 22, Flurstücke: 217/11, 217/12, 217/13 (tlw.), 245 (tlw.), 445 (tlw.),
- Gemarkung Guben, Flur 23, Flurstücke: 107/2, 108/1, 108/2, 109/1, 109/2, 110/2, 111/2, 112/2, 113/2, 114/2, 115 (tlw.), 116/5, 116/6, 117/2, 118/2, 119/2, 120/2, 121/7, 121/8, 122/3, 122/4, 124/5, 124/6, 125/5, 125/6, 125/7, 126/5, 126/6, 126/7, 127/5, 127/6, 127/7, 127/8, 127/9, 127/10, 128/7, 128/8, 128/9, 128/10, 128/11, 128/12, 128/13, 128/14, 128/15, 128/16, 128/17, 128/18, 128/19, 128/20 (tlw.), 128/21 (tlw.), 129/6, 129/7, 129/8, 129/9, 129/10, 129/11, 130/7, 130/8, 130/9, 131/2, 132/2, 149 (tlw.) 150, 299 (ehemals 151 (tlw.)), 152, 153, 283 (tlw.), 283 (tlw.), 284 (tlw.)

Im Geltungsbereich befinden sich Grundstücke auf denen sich ehemalige Gleisanlagen der Strecke 6573 Forst – Guben befanden und im Zuge des Vorhabens überplant werden:

- Gemarkung Guben, Flur 22, Flurstück 217/11 und
- Gemarkung Guben, Flur 23, Flurstücke 116/6, 121/7, 127/10, 128/11, 128/19, 129/7, 130/8.

Seit dem Aufstellungsbeschluss SVV 043/2022 vom 22. Juni 2022 wurde der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 34 konkretisiert. Im Süden wurde der Geltungsbereich begradigt und somit um ca. 38.910 m² reduziert. Der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze wurde durch die Vermessungstechnik bestimmt. Die folgenden Flurstücke sind nicht mehr Teil des Bebauungsplanes:

- Gemarkung Schlagsdorf, Flur 1, Flurstücke: 55, 58, 288, 290, 292, 294, 296, 297, 298,
- Gemarkung Guben, Flur 23, Flurstücke: 98, 101

Der Geltungsbereich wurde durch die im Norden und Westen sowie im Osten umlaufenden schmalen Flurstücke um ca. 5.565 m² ergänzt:

- Gemarkung Guben, Flur 19, Flurstücke: 47/33 (tlw.), 183/1 (tlw.), 182/2 (tlw.)
- Gemarkung Guben, Flur 22, Flurstücke: 217/11, 217/12, 217/13 (tlw.), 245 (tlw.), 445 (tlw.),
- Gemarkung Guben, Flur 23, Flurstücke: 115 (tlw.), 116/6, 121/7, 121/8, 127/10, 128/17, 128/18, 128/19, 128/20 (tlw.), 149 (tlw.), 152 und 153.

Im Norden wurde der Geltungsbereich nach Osten um ca. 2.210 m² um die folgenden Flurstücke in dem bestehenden Industriegebiet Guben Süd zur Sicherung einer Ringschließung mit Anschluss an die vorhandene Erschließung erweitert:

- Gemarkung Guben, Flur 19, Flurstücke: 449, 452 und 455,
- Gemarkung Guben, Flur 23, Flurstücke: 128/21 (tlw.), 283 (tlw.) und 284 (tlw.).

Der Geltungsbereich wurde durch die oben genannten Änderungen am Geltungsbereich insgesamt um ca. 31.135 m² reduziert. Die Konkretisierung des Geltungsbereiches ist Teil des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 34 „Industriegebiet Guben Süd – Westerweiterung“ (SVV 068/2025).

2. Planungsanlass und Erforderlichkeit

Der nationale Ausstieg aus der Kohleförderung bis 2038 und der damit voranschreitende Strukturwandel führen in der Region Lausitz unter anderem zu einem Verlust von Arbeitsplätzen. Gegen diese Entwicklung haben der Bund und die betroffenen Bundesländer Brandenburg und Sachsen seit einigen Jahren eine gemeinsame Zielstellung für die Zukunft der Industrieregion Lausitz formuliert. Zu den Zielen eines erfolgreichen Strukturwandels zählen unter anderem die Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit auf der Grundlage der Weiterentwicklung unternehmerischer Potenziale und die Sicherung sowie Schaffung hochwertiger und fair bezahlter Arbeitsplätze, insbesondere Industriearbeitsplätze (vgl.

Grundsatzpapier „Gemeinsam für die Zukunft der Industrieregion Lausitz“, beschlossen durch Brandenburg und Sachsen in gemeinsamer Kabinettsitzung 2017).

Mit seinem Standort im Norden der Niederlausitz, kann die Stadt Guben zur Sicherung des zukünftigen Wohlstands der Region beitragen. Hierfür wird der Zielstellung für gut bezahlte, industrielle Beschäftigungsmöglichkeiten mit hohen Wertschöpfungsketten gefolgt, die ebenfalls zu einer Verbesserung der Attraktivität von Wohnen und Arbeiten in der Stadt Guben beitragen. Der seit den 1990iger Jahren in Teilen brachgefallene Industriestandort Guben Süd hat sich bis heute so weit erholt, dass bereits im April 2022, unter Berücksichtigung befristet reservierter Industrieflächen, von insgesamt 125 ha nur noch ca. 4,67 ha an Bauflächen frei verfügbar waren. Um die Wettbewerbsfähigkeit des Industriestandortes weiterhin zu gewährleisten, werden Flächen für die Erweiterung bestehender Unternehmen sowie für die Neuansiedlung nachhaltiger Industriebetriebe benötigt.

Die Erweiterung vorhandener Gewerbestandorte sowie die Neuausweisung eines Industriegebietes für Anlagen nach BImSchG an anderer Stelle im Stadtgebiet konnten aufgrund der Nähe zu Schutzgebieten, angrenzenden Wohngebieten, Naherholungsflächen sowie Land- und Forstwirtschaftsflächen nicht im erforderlichen Umfang umgesetzt werden. Eine Verteilung der Anlagen nach BImSchG im Stadtgebiet soll vermieden werden. Insbesondere die Ausweisung von zusammenhängenden Industrieflächen mit einer Mindestgröße von 5 ha ist aufgrund potenzieller Nutzungskonflikte an keinem anderen Standort in Guben möglich. Unter Berücksichtigung des Anschlussgebotes kann bei der vorgesehenen westlichen Erweiterung des Industriegebietes Guben Süd hingegen an vorhandene Standortvorteile angeknüpft werden. Hierzu zählen v. a. die verkehrliche sowie stadttechnische Erschließung innerhalb eines überwachten, geschlossenen Industriestandortes. Der Industriestandort ist sowohl an schienengebundene Infrastruktur als auch an die Bundesstraße B112 angebunden. Letztere sichert einen Anschluss an die übergeordneten Verkehrswege der Autobahnen A12 im Norden und A15 im Süden, wodurch die Ziel- und Quellverkehre abseits der Kernsiedlungen fließen können. Demnach resultieren aus dem Anschluss an den bestehenden Industriestandort Vorteile durch niedrige Infrastrukturfolgekosten und effizienten Flächeninanspruchnahme.

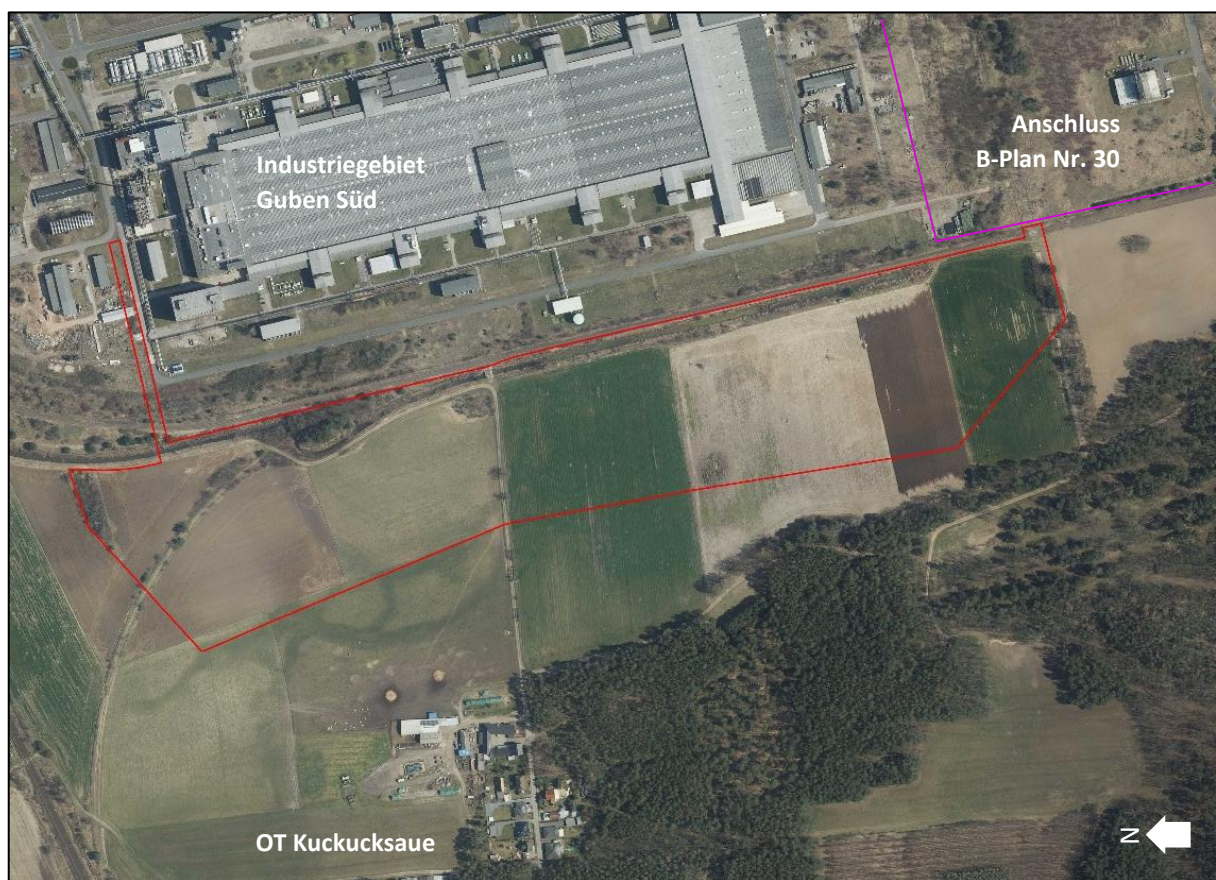
II. Ausgangssituation

1. Stadträumliche Einordnung

Das Industriegebiet liegt südlich der Kernstadt Guben und wird räumlich durch die schienengebundenen Fernverkehrstrassen nach Cottbus vom nördlichen Stadtgebiet begrenzt.

Der Eigenheimstandort Kaltenborner Straße, planungsrechtlich gesichert durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13, im Gubener Ortsteils Kaltenborn liegt nördlich etwa 230 m von dem Planvorhaben entfernt. Das nächste Gebäude der Siedlung Kuckucksau (landwirtschaftlicher Betrieb) liegt etwa 185 m westlich der Plangebietsgrenze. Zum nächsten Wohngebäude sind es ca. 250 m. Die unmittelbare Umgebung und das Plangebiet selbst sind durch eine Kulturlandschaft geprägt, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Weiter westlich anschließend sind Waldflächen vorhanden.

Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich



Quelle: ALKIS, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Bearbeitung PFE

Der Geltungsbereich schließt im Westen an das bestehende Industriegebiet Guben Süd an. Er wird im Osten durch die Gleisanlagen der Anschlussbahn und im Westen durch weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Norden und Süden werden Abschnitte der Gleisanlagen zur Sicherung einer neuen verkehrlichen Ringschließung in den Geltungsbereich einbezogen. Zur nördlichen Anbindung an das bestehende Straßennetz des Industriegebietes Guben Süd ist darüber hinaus ein etwa 11 m breiter Korridor Teil des Geltungsbereichs.

Im Osten des Geltungsbereichs befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken, das zu sichern und bei Bedarf für die Regenwasserableitung zu nutzen ist, wenn eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

2. Nutzung

Der Geltungsbereich ist hauptsächlich durch eine Kulturlandschaft geprägt, zu der überwiegend Acker- und Grünlandflächen zählen. In Teilen sind diese Offenflächen durch ältere Baumbestände und Gehölzbewuchs gesäumt. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Graben in Nord-Süd-Richtung, der als Regenwasserrückhaltebecken des im Osten angrenzenden Industriestandortes Guben Süd genutzt wird. Zwischen dem Industriestandort und dem Graben besteht die Gleisanlage einer industriellen Anschlussbahn, die den Industriestandort mit der Gleistrasse Guben-Cottbus des öffentlichen Eisenbahnnetzes der Deutschen Bahn verbindet.

Abbildung 3: Acker- und Grünlandflächen



Abbildung 4: Gehölzbewuchs im Nordosten



Abbildung 5: Regenwasserrückhaltebecken



Abbildung 6: Parallel verlaufende Anschlussbahn und Regenwasserrückhaltebecken



Quellen: Büro PFE

3. Verkehrliche Einbindung

Der Industriestandort Guben Süd ist ein geschlossener Industriestandort, der über ein internes Erschließungsnetz verfügt. Innerhalb dessen werden die Anlieger über Erschließungsstraßen mit zugehörigen Kfz-Stellplatzanlagen angebunden, die von zwei parallelen Gleisanlagen ergänzt werden und damit eine schienengebundene Anlieferung ermöglichen. Als Standorterweiterung soll das Plangebiet in den geschlossenen Standort und eingebunden und erschlossen werden. Aus diesem Grund wird die verkehrliche Einbindung bezogen auf die zukünftig ausschließliche Anbindung über das Industriegebiet Guben Süd betrachtet.

3.1 Motorisierter Individualverkehr

Aktuell ist der Geltungsbereich noch über einen Wirtschaftsweg erschlossen, der in der Verlängerung der Siedlung Kuckucksau von Westen nach Osten auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen führt.

Das Industriegebiet Guben Süd wird im Osten über die Forster Straße erschlossen. Sie bildet eine Nord-Süd-Verbindung, parallel zur Neiße, die das Gebiet an den Stadtkern Gubens im Norden anbindet. Darüber hinaus bildet sie nach Süden eine Anbindung an die übergeordneten Straßenverbindungen der Bundesstraßen B112 und B97, die den Anschluss nach Cottbus, Forst sowie der Autobahn A15 sichern. Nach Norden bildet die Bundesstraße B112 die Umfahrung der Kernstadt Gubens sowie die verkehrliche Anbindung nach Frankfurt (Oder) über Eisenhüttenstadt und schlussendlich die Anbindung an die Autobahn A12. Beide Autobahnen bilden Ost-West-Verbindungen zwischen Berlin und Polen. Die A15 schließt bei Lübben an die A13 Richtung Dresden und Süddeutschland sowie Tschechien an.

3.2 Industrieller Schienenverkehr

Der Industriestandort Guben Süden besitzt industrielle Gleisanlagen, die als Anschlussbahn seit 2008 zwischen Guben und dem Industriegebiet bis ins im Südwesten gelegenen Kieswerk Schlagsdorf betrieben wird. Nach Norden führen die Gleisanlagen zur Bahntrasse Guben-Cottbus, wo sie vom öffentlichen Schienennetz in der *Wagenübergabestelle* übernommen werden und als Anschlussbahn weiterlaufen. Hierzu dienen zwei Gleisanlagen, die aktuell einerseits den Industriestandort im Westen begrenzen sowie aus dessen Mitte angebunden werden.

3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die Forster Straße im Osten wird der Industriestandort Guben Süd durch die Buslinie 858 (PlusBus des Spree-Neiße-Cottbusverkehr) erschlossen. Die Haltestelle „Industriegelände“ wird zweimal stündlich angefahren und bietet hierdurch die Anbindung zum Bahnhof Guben sowie zum Busbahnhof Forst.

3.4 Rad- und Fußverkehr

Die standortinternen Erschließungsstraßen im Industriestandort Guben Süd berücksichtigen keine gesonderten Geh- und Radwege. Dem Verlauf der Neiße folgt im Osten der übergeordnete Oder-Neiße-Radweg in Nord-Süd-Richtung von Zittau über Guben bis Ahlbeck im Norden Deutschlands.

4. Technische Ver- und Entsorgung

4.1 Regen-, Frisch- und Schmutzwasser

Das Plangebiet ist aktuell noch nicht an das Trinkwasser- und Schmutzwassernetz des Gubener Wasser- und Abwasserzweckverbands angeschlossen. Durch den Geltungsbereich verläuft eine Trinkwasserleitung in einem Abstand von ca. 4,30 zur westlichen, oberen Böschungskante des Regenwasserrückhaltebeckens.

Das Regenwasserrückhaltebecken im Osten des Geltungsbereiches ist eine wasserwirtschaftliche Anlage und somit kein Gewässer der I. oder II. Ordnung. Der Graben hat seinen Abfluss in Richtung Norden über den Krähenbuschgraben in das Alte Mutterfließ bzw. Schwarze Fließ. Ein Teil des auf den Dachflächen im Industriegebiet Guben Süd anfallenden Regenwassers wird in das Regenrückhaltebecken geleitet. Der benachbarte Bebauungsplan Nr. 30 „Industriegebiet Guben Süd II“ sieht ebenfalls die teilweise Zuführung von anfallendem Regenwasser vor. Hierfür besteht eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit über das Flurstück 299 (ehemals tlw. 151) der Flur 23 der Gemarkung Guben (vgl. II.7), die die Regenwasserleitung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 zum Regenwasserrückhaltebecken absichert.

4.2 Strom

Zwischen der Siedlung Kuckucksaue und dem im Süden anschließenden Ortsteil Schlagsdorf verläuft eine 20 kV Stromleitung der Energieversorgung Guben GmbH (EVG). Von der Kuckucksaue kommend verläuft diese zunächst unterhalb der Geländeoberfläche. Westlich des Geltungsbereichs liegt die Stromleitung nördlich des Wirtschaftsweges im Flurstück 218/1 der Flur 22 der Gemarkung Guben und wechselt innerhalb des Geltungsbereiches in den Bereich des Wirtschaftsweges (Flurstück 120/2, Flur 23, Gemarkung Guben). Anschließend wird die Stromleitung als Freileitung über die Ackerflächen nach Süden in Richtung Schlagsdorf geführt. Auf den EVG-fremden Flurstücken mit entsprechender Infrastruktur, wie z. B. Masten der Freileitung, sind Dienstbarkeiten zugunsten der EVG eingetragen.

4.3 Fernwärme

Es sind keine Fernwärmeleitungen im Geltungsbereich vorhanden.

4.4 Gas

Die Versorgungsleitung der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg folgt von Norden her dem Regenwasserrückhaltebecken in einem Abstand von ca. 4.30 m zur westlichen, oberen Böschungskante. Unmittelbar südlich des Flurstücks 52/14 der Flur 23 der Gemarkung Guben auf dem östlich an den Geltungsbereich anschließenden Betriebsgelände wird die Gasleitung unterhalb des Grabens sowie der Anschlussbahn zu einer Aufnahmestation im bestehenden Industriegebiet geführt.

Um die Gasversorgung des wachsenden Industriestandortes weiterhin zu sichern, wird im Bebauungsplan Nr. 30 „Industriegebiet Guben Süd II“ die Ver- und Entsorgungsfläche für eine Gasregelstation und deren Nebenanlagen der Ontras Gas GmbH berücksichtigt. Diese Gasleitung verläuft ca. 450 m südlich des Plangebietes in Ost-West zwischen der polnischen Grenze und dem Ortsteil Schlagsdorf im Süden.

4.5 Telekommunikation

Es sind keine Telekommunikationsleitungen im Geltungsbereich vorhanden.

5. Natur, Landschaft, Umwelt

Die Darstellung der naturräumlichen Begebenheiten erfolgt im beiliegenden Umweltbericht.

6. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches und in direkter Umgebung gibt es keine eingetragenen Bau- und Baudenkmale. Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen seitens der unteren Denkmalschutzbehörde keine Bedenken zu dem Bebauungsplanverfahren.

7. Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches liegt nach intensiven Erwerbsbestrebungen bereits im Eigentum der Stadt Guben. Sie ist auch Eigentümerin des Wirtschaftsweges, der durch das Plangebiet aus Richtung der Kuckucksaue führt. Die Stadt Guben verfolgt das Ziel alle noch privaten Flurstücke im Geltungsbereich zu erwerben. Ausgenommen hiervon sind die Flurstücke im Eigentum der Städtischen Werke Guben GmbH (SWG) zu denen der nördliche Wirtschaftsweg entlang des Regenwasserrückhaltebeckens, die Anschlussbahn sowie das Regenwasserrückhaltebecken zählen.

Die Flurstücke der ehemaligen und zurückgebauten Schienentrasse (Strecke 6573 Forst – Guben) nach Nordwesten befanden sich im Eigentum der Deutschen Bahn und wurden nun an die Stadt Guben veräußert. Hierzu gehören die Flurstücke 217/11 (Flur 22) und 116/6, 121/7, 127/10, 128/11, 128/19,

129/7, 130/8 (Flur 23) der Gemarkung Guben. Parallel wurde der Antrag zur Freistellung der Flächen von der Bahnnutzung beim Eisenbahnbundesamt gestellt. Die bisher gewerblichen genutzten Flächen im nördlichen Erschließungskorridor werden zugunsten der Erschließung erworben.

8. Bestehende Dienstbarkeiten

Über den südlichen Teil des Geltungsbereichs führt eine Freileitung der Energieversorgung Guben GmbH (EVG). Auf den Flurstücken mit Freileitungsmasten bestehen beschränkte persönliche Dienstbarkeiten mit einem 3 m breiten Schutzstreifen. Die Flurstücke 114/2, 117/2, 122/3 und 299 (ehemals 151) der Flur 23 der Gemarkung Guben sind hiervon betroffen.

Unmittelbar westlich des Regenwasserrückhaltebeckens verläuft eine Trinkwasserleitung in Nord-Süd-Richtung durch den Geltungsbereich. Hierzu besteht eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zum Trinkwasserleitungsrecht und Bebauungsverbot zugunsten des Gubener Wasser- und Abwasserzweckverbandes (GWAZ). Auf den Flurstücken 117/2, 118/2, 124/5, 124/6, 126/5, 126/6, 128/7, 128/8 der Flur 23 der Gemarkung Guben ist ein 6 m breiter Schutzstreifen zu beachten.

Entlang der westlichen Böschung des Regenwasserrückhaltebeckens verläuft die Gasleitung der Spree-gas GmbH. Auf den Flurstücken 116/5, 122/4, 124/6, 126/6, 128/8, 128/20 der Flur 23 der Gemarkung Guben und dem Flurstück 455 der Flur 19 der Gemarkung Guben ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit als Gasleitungsrecht und Bebauungsverbot eingetragen. Der Schutzstreifen beträgt 2 m.

Für das Flurstück 455 der Flur 19 der Gemarkung Guben besteht eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit als Stations- und Leitungsrecht zugunsten der envia Therm. Zusätzlich ist ein Fernwärmeleitungsrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Energieversorgung Guben GmbH eingetragen.

In Verlängerung des offenen Regenwasserrückhaltebeckens wird über das Flurstück 299 – ehemals 151 der Flur 23 der Gemarkung Guben nach Süden ein Regenwasserleitungsrecht über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert. Die Regenwasserleitung führt Regenwasser aus dem Bereich der Flurstücke 166 und 167 der Flur 23 der Gemarkung Guben, zugehörig zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 30 „Industriegebiet Guben Süd II“, unter der Anschlussbahn in den Geltungsbereich und anschließend in das nördlich gelegene Regenwasserrückhaltebecken.

III. Planungsbindungen

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der Westerweiterung des Industriegebietes Guben Süd ist dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu zuordnen. Die geplante Entwicklung von gewerblichen Flächen zählt nicht zu den privilegierten Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB und begründet ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

2. Bebauungspläne in der Umgebung

Für den seit 1960 existierende Altstandort wurde nach erfolgreicher Revitalisierung zwischen 2001-2004 im Jahr 2021 die erste Erweiterung nach Süden, die ebenfalls die Neuordnung einzelner Flächen beinhaltet, durch den Bebauungsplan Nr. 30 „Industriegebiet Guben Süd II“ eingeleitet. Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 30 ist am 09.04.2021 in Kraft getreten. Mit Beschluss SVV 061/2023 der Stadtverordnetenversammlung vom 20.09.2023 wurde für den Bebauungsplan Nr. 30 die 1. Änderung als Satzung beschlossen. Aufgrund der Nachfrage nach großflächigen Ansiedlungsangeboten werden die festgesetzten Industriegebiete GI4.2, GI5 und GI6 südlich der Planstraße I und westlich der Planstraße 6 zu einem Baugebiet zusammengeführt. Zusätzlich werden Bahnflächen entlang der westlichen Anschlussbahntrasse durch den Bebauungsplan Nr. 30 künftig gesichert. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt 14/2023 am 13.10.2023 in Kraft getreten.

3. Landes- und Regionalplanung

Der Bebauungsplan folgt den Grundsätzen der Raumordnung zur Gewerbeflächenentwicklung gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 ROG, die im Grundsatz G 2.2 des LEP HR vertieft werden. Dementsprechend wird der Entwicklung einer langfristig wettbewerbsfähigen und räumlich ausgewogenen Wirtschaftsstruktur Rechnung getragen, die eine wirtschaftsnahe Infrastruktur sowie ein entsprechendes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen bedingt (vgl. Grundsatz der Raumordnung § 2 Absatz 2 Nr. 4 ROG 2009). Hierzu gehört u.a. die Weiterentwicklung des Industriestandortes Guben Süd im sinnvollen Umfang, um Betrieben unterschiedlicher Größe und Branchen die Gelegenheit zu bieten sich anzusiedeln und zu erweitern.

Gemäß der Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 22.03.2023 ist aus der Planung kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennbar.

3.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LePro 2007) wurde am 18.12.2007 vom Land Brandenburg beschlossen. Es bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung von Berlin und Brandenburg. Im Zuge der Planungsanzeige werden durch die gemeinsame Landesplanungsabteilung in der Stellungnahme vom 22.03.2023 für den vorliegenden Bebauungsplan die folgenden Aussagen getroffen: Gemäß § 1 Abs. 1 ist Guben Teil des weiteren Metropolraums. Innerhalb dessen die Stärkung der Stadt Guben als zentraler Ort ebenfalls eine positive Entwicklung des Gesamtraums mit sich zieht.

Als zentraler Ort bildet die Stadt Guben einen Siedlungsschwerpunkt und Verkehrsknoten, die für ihren Versorgungsbereich räumlich u.a. Wirtschaftsfunktionen erfüllt (§ 3 Abs. 1). Der Schwerpunkt liegt beim Bebauungsplan Nr. 34 bei einer wirtschaftlichen Entwicklung, die nach § 2 Abs. 3 die Ergänzung von traditionellen Erwerbsgrundlagen um neue Wirtschaftsfelder vorsieht. Im Sinne des § 5 Abs. 3 ist bei der Siedlungsentwicklung auf verkehrssparende Strukturen zu achten. Durch die Erweiterung des bestehenden Industriestandortes Guben Süd wird im Sinne des § 5 Abs. 3 bei der Siedlungsentwicklung auf verkehrssparende Strukturen geachtet. Hierzu zählt z.B. der Anschluss an die Anschlussbahn.

3.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) wurde am 13.05.2019 bekanntgemacht. Er ist der gemeinsame Raumordnungsplan der Länder Berlin und Brandenburg und besteht aus einer Festlegungskarte sowie einem Textteil.

Die Stadt Guben befindet sich im weiteren Metropolraum von Berlin und ist in der Festlegungskarte als Mittelzentrum dargestellt (Ziel 3.6). Sie erfüllt gehobene Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung durch die Schaffung sowie Bereitstellung von Arbeitsplätzen. Hierbei bildet die Entwicklung und Erschließung neuer, zukunftsfähiger Wirtschaftsfelder nach Grundsatz 2.1 aufgrund des regional bestehenden Strukturwandels eine besondere Rolle. Der o.g. Grundsatz 2.2 setzt voraus, dass die Entwicklung gewerblicher Bauflächen bedarfsgerecht und unter Minimierung der Nutzungskonflikte an geeigneten Standorten stattfindet. Aufbauend hierauf ermöglicht der Bebauungsplan die Berücksichtigung flexibler wirtschaftlicher Erfordernisse und trägt somit der Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit des Industriestandortes bei. Die gesamte Entwicklung um den Industriestandort Guben Süd trägt zur Verbesserung der Wirtschaftskraft bei. Weiterhin wirkt dies Abwanderungstendenzen entgegen und lässt den überregionalen Standortwettbewerb zu.

Gemäß Ziel 5.2 Abs. 1 erfolgt durch die Westerweiterung ein direkter Anschluss an den bestehenden Industriestandort. Hierbei wird die Funktion des Arbeitens dem Standort Guben Süd und der Westerweiterung einander nach Grundsatz 5.1 Abs. 2 zugeordnet. Weiterhin kann aufgrund des direkten Anschlusses eine kosteneffiziente Nutzung vorhandener technischer Infrastruktur erfolgen.

Gemäß der Festlegungskarte liegt der Geltungsbereich außerhalb des Freiraumverbundes sowie des Gestaltungsraumes Siedlung.

3.3 Regionalplanung

Der Aufstellungsbeschluss des zweiten integrierten Regionalplan Lausitz-Spreewald wurde am 20.11.2014 gefasst. Er löst den seit 1999 als Entwurf vorliegenden integrierten Regionalplan ab. Der zweite integrierte Regionalplan Lausitz-Spreewald liegt ebenfalls im Entwurf vor. Seine inhaltliche Gliederung wurde auf der 50. Regionalversammlung am 28.11.2018 beschlossen. Mit Beschluss vom 01.04.2020 wurden die Aufstellung und die zuvor beschlossene Gliederung bekannt gemacht. Seit dem 01.09.2021 wird der nächste Verfahrensschritt zur Beteiligung der Behörden sowie anschließenden Auswertung durchgeführt. Zu den Mindestfestsetzungen zählen u.a. Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung sowie zur Infrastruktur. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange zum integrierten Regionalplan erfolgte im April 2020 über das Amtsblatt von Brandenburg.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald hat am 17.06.2021 den sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als Satzung beschlossen. Rechtswirksam seit dem 22.12.2021 trifft der sachliche Teilregionalplan textliche und zeichnerische Festlegungen zu definierten Grundfunktionalen Schwerpunkten. Die Festsetzung des LEP HR von Guben als Mittelzentrum wird übernommen. Für das Plangebiet werden keine Aussagen getroffen.

Der sachliche Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ für die Region Lausitz-Spreewald ist seit 1998 rechtsverbindlich. Der Teilregionalplan bietet eine alternative Steuerungsmöglichkeit die umfangreichen Vorkommen an oberflächennahen Rohstoffen geordnet abzubauen. Hierzu gehören Kiese, Sande, Tone, Torf und Hartgesteine. Dabei gewährleistet er eine langfristige Rohstoffsicherung und berücksichtigt gleichzeitig konkurrierende Nutzungen. Seine Inhalte

werden in der Erarbeitung des integrierten Regionalplans Lausitz-Spreewald geprüft und nach erneuter Beteiligung in den Gesamtplan einbezogen. Der sachliche Teilregionalplan trifft keine Ausweisungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34.

Der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ umfasst gemäß § 3 Absatz 2 Nummer 4 RegBk-PlG die Landkreise Oberspreewald-Lausitz, Dahme-Spreewald, Elbe-Elster, Spree-Neiße sowie die kreisfreie Stadt Cottbus in seinem Geltungsbereich. Er dient der textlichen und zeichnerischen Festlegung von Vorranggebieten „Windenergienutzung“. Am 04.10.2023 hat die Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald die förmliche Beteiligung vom 02.11.2023 bis 10.01.2024 zum Entwurf des sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung“ bekanntgemacht. Die Festlegungskarte trifft keine Aussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplans.

3.4 Bundesraumordnung

Der Geltungsbereich befindet sich im Hochwasserrisikogebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Gemäß der Bundesraumordnung sind hier die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Vorsorge gegen Überschwemmungsgefährdung zu beachten.

4. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan liegt in der 3. Änderung seit dem 15.04.2011 vor. Die Vorhabenfläche ist Teil des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Seit 2011 wurden punktuelle Änderungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen der 4. Änderung mit Rechtsgültigkeit vom 15.10.2021 im Norden des Stadtgebietes vorgenommen. Das Vorhaben ist aus den übergeordneten Planungszielen des Flächennutzungsplanes (FNP) entwickelbar, der fast den gesamten Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche darstellt. Der Geltungsbereich des B-Plans erstreckt sich über die GE-Flächendarstellung des FNP nach Norden hinaus und bezieht zum Teil Flächen für Landwirtschaft und Bahnflächen mit ein. Diese Flächen, zusammen mit den Sticherweiterungen über die Gleisanlagen nach Osten, werden zur geplanten Ringerschließung benötigt. Aufgrund der Abweichung von Geltungsbereich und Darstellung der gewerblichen Baufläche wird die Änderung des FNP in diesem Bereich im Parallelverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 07.12.2022 mit Beschluss SVV 080/2022 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst. Mit dem Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Guben (SVV 069/2025) wird die Offenlage der FNP-Änderung parallel vorbereitet.

5. Landschaftsrahmenplan

Die Darstellung des Landschaftsrahmenplans (2009) Landkreis Spree-Neiße erfolgt im beiliegenden Umweltbericht.

6. Sonstige Planungsbindungen

6.1 Kreisentwicklungskonzept 2030

Der Kreistag des Landkreises hat das Kreisentwicklungskonzept 2030 am 19.02.2020 beschlossen. Die Wirtschaftslandschaft des Landkreises Spree-Neiße zeichnet sich demnach durch sein industriefreundliches Klima, moderner Infrastruktur und kurzer Distanz zu Osteuropa aus. Ein weiteres prägendes Merkmal der Region bildet der fortschreitende Strukturwandel. Dessen grundlegende Umstrukturierungsprozesse des bisher bedeutenden Wirtschaftssektors Bergbau und Energie wirken sich hiernach u.a. durch die sinkenden Beschäftigungszahlen negativ auf die Kaufkraft der gesamten Region aus. Die Erfahrung mit industrieller Produktion gehört seit rund 200 Jahren zur Stadt Guben. Dabei bildet die Faser- und Textilproduktion bis heute einen Schwerpunkt der ansässigen Industrie. Mit dem historisch

gewachsenen Industrieverständnis hat sich eine Willkommensstruktur in Bezug auf Industrievorhaben in der Euromodellstadt etabliert. Zu dieser gehört u.a. eine umfassende Versorgung mit stadttechnischen, den Industriebetrieben dienenden Anschlüssen, gute verkehrliche Anbindung sowie Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn. Weitere Standortvorteile des Industriestandortes Guben Süd bilden die eigene Betriebsfeuerwehr, ein Klärwerk sowie ein modernes Telekommunikationsnetz. Industriebetrieben stehen weiterhin versierte Dienstleistungspartner und junge sowie erfahrene Fachkräfte in Guben und Umgebung zur Verfügung. In der stetigen, wirtschaftlichen Entwicklung der deutsch-polnischen Euromodellstadt hat sich überwiegend die Chemie- und Kunststoffbranche etabliert. Mit diesem Industriecluster zählt die Stadt Guben im Land Brandenburg zu einem der sieben sog. „starken Standorten“ und bietet gute Bedingungen für weitere Industrieansiedlungen. Gemäß Kreisentwicklungskonzept 2030 bildet der Erweiterungsbedarf sowie eine anhaltende Modernisierung des Industriegebietes eine wichtige Grundlage in der künftigen Attraktivität des Standortes. Die Entwicklungsplanung des Industriestandortes wird mit der Unterstützung des Landkreises Spree-Neiße geführt. Hierzu gehört, neben bodenordnenden Maßnahmen und der Schaffung des Planungsrechtes, die Erweiterung der verkehrlichen und stadttechnischen Infrastruktur. In diesem Sinne sollen u.a. weitere Straßen und Bahngleisanlagen, die Wasserver- und -entsorgung, Gas- und Stromversorgung sowie die Versorgung mit Ferndampf und Sicherheitstechnik ergänzt werden. In Zukunft wird die Zusammenarbeit in Forschung und Entwicklung mit der BTU Cottbus-Senftenberg angestrebt. Hierbei wird der Fokus auf der Suche nach neuen Verfahren und Produkten im Sektor Chemie und Kunststoff oder im Bereich Recycling und neue Energietechnologien liegen. Die stetige Entwicklung des Industriestandortes und die bisherige vollzogene Erweiterung von Wertschöpfungsketten zeigen deutlich den Entwicklungsbedarf von verkaufsfertigen Flächen auf. Dies bedeutet eine Basis für die Schaffung neuer Industriearbeitsplätze in der vom Strukturwandel geprägten Region.

6.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK, 2025)

Für die Stadt Guben wurde die 2. Fortschreibung des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ (INSEK) von der Stadtverordnetenversammlung am 22.05.2025 als maßgebliche strategische Handlungs-, Entwicklungs- und Fördergrundlage mit dem Zeithorizont bis 2035 beschlossen (SVV 023/2025).

Die 2. Fortschreibung baut auf den Erkenntnissen des Konzeptes von 2016 auf und überprüft die früheren Handlungsbedarfe und Maßnahmen. Als Orientierungsrahmen für die Stadtentwicklung Gubens werden ebenfalls die aktuellen Herausforderungen, zu denen u.a. der Strukturwandel sowie der demographische Wandel mit einhergehenden Fachkräftemangel, berücksichtigt. Das Konzeptpapier wurde für den Zeitraum bis 2035 fortgeschrieben und dient einer Neuausrichtung von Zielen und Perspektiven. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklungsstrategie wurden fachübergreifende Belange sowie lokalspezifische Anforderungen, mittels der Identifizierung neuer Perspektiven, Handlungsbedarfe und durch städtebauliche Konzepte berücksichtigt. Das INSEK dient der Stadt Guben als Grundlage zur Akquise von Fördermitteln u.a. aus Programmen der Städtebauförderung.

Trotz positiver Wanderungssalden in den letzten Jahren übersteigt die Zahl der Sterbefälle die der Geburten deutlich. Die Altersstruktur in Guben zeigt eine starke Alterung: 60 % der Bevölkerung sind über 50 Jahre alt, und fast ein Drittel gehört zur Gruppe 67+. Verluste gibt es insbesondere bei den 25- bis 67-Jährigen und den Kindern unter 6 Jahren (-12,5 %). Die Prognosen bis 2035 gehen von einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl aus. Selbst im günstigen Zuwanderungsszenario sind nur geringe Zugewinne zu verzeichnen, während das Trendszenario von moderaten Zuwanderungen und das Peri-

pherieszenario von weitgehend ausgeglichenen Salden ausgeht. Besonders problematisch ist die Abwanderung junger Menschen im Bildungsalter, während Zuzüge vor allem bei älteren Menschen in Pflegeeinrichtungen sowie bei Familien aus Polen und Geflüchteten erfolgen.²

In den letzten Jahren wurde eine positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt verzeichnet. Zwar hat die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten bis 2004 stark und bis 2015 im geringen Maße abgenommen, aber seit 2015 ist sie wieder um 7,9 % konstant gestiegen. Zuletzt hat die Anzahl der Beschäftigten in Guben abgenommen, gleichzeitig hat die Zahl der Einpendler seit 2015 um 22,1 % zugenommen. Grundsätzlich sind die Beschäftigungsquote in Guben im Zeitraum von 2010 bis 2020 auf 61 % und die Beschäftigungsdichte von 2003 bis 2021 auf 65,1 % angestiegen. Seit 2013 hat sich die Zahl der Arbeitslosen bis 2023 auf 8,4 % halbiert, sie liegt immer noch über dem Durchschnitt im Land Brandenburg.³

Guben wird überwiegend von Kleinstunternehmen mit bis zu neun Beschäftigten dominiert. Insgesamt wurde in den letzten Jahren eine rückläufige Anzahl an Gewerbeeinrichtungen in Guben identifiziert. Dabei wurde im Jahr 2023 erstmals wieder ein ausgeglichener Saldo an Gewerbean- und -abmeldungen festgestellt. Im Industriegebiet Guben Süd sind mit den Unternehmen Indorama Ventures Fibers (Textil) und Megaflex (Chemie) zwei der größten Arbeitgeber Gubens verortet. Mit einem Schwerpunkt in der Chemie- und Kunststoffbranche ist der Industriestandort Guben einer der wichtigsten im Landkreis und zählt brandenburgweit zu den sieben „starken Standorten“. Die Gewerbe- und Industrieflächen konzentrieren sich in Guben überwiegend auf die zwei räumlichen Schwerpunkte im Gewerbegebiet Deulowitz und dem Industriegebiet Guben Süd, deren gewerbliche Flächen bereits gut ausgelastet sind. Im Letzteren wurden auf rund 125 ha ca. 35 Unternehmen bereits angesiedelt. Im Süden des Industriegebietes wurde Planungsrecht für eine geplante Lithiumfabrik geschaffen.⁴

Im INSEK 2035 wird zur Wirtschaft u.a. die abnehmende Anzahl an Gewerbeeinrichtungen als Standortsschwäche benannt. Risikohaft für die Wirtschaftsentwicklung sind der demographische Wandel und damit einhergehende Rückgang der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter. Die Stärken Gubens werden durch den bestehenden Industriestandort, die kürzliche Ansiedlung einer Lithiumfabrik sowie die Zunahme von Beschäftigten bestimmt. Die Stadt Guben sieht in der geplanten Erweiterung des Industriegebietes Guben Süd eine Chance für arbeitsplatzschaffende Neuansiedlungen und damit verbundenen Zuwanderung von Fachkräften für die künftige Wirtschaftsentwicklung.⁵

Das Leitbild im INSEK 2035 für den Themenschwerpunkt Wirtschaft ist den regionalen Wirtschaftsstandort zu positionieren. Hierfür wurden strategische Entwicklungsziele, wie die Etablierung eines attraktiven Arbeits- und Versorgungsstandort mit überregionaler Strahlkraft und Unternehmensansiedlung formuliert. Nach dem Handlungsfeld 4 zu Wirtschaft und Versorgung sollen Fachkräfte gewonnen und langfristig u.a. durch die Ausbildung, Qualifizierung und Vernetzung junger Menschen gebunden werden. Weiterhin soll die Unternehmensentwicklung und -ansiedlung durch die Bereitstellung von geeigneten Infrastrukturen, bedarfsgerechten Flächen und Räumlichkeiten ermöglicht werden. Die Unterstützung der bestehenden Unternehmen bildet ebenfalls ein wichtiges Teilziel des Handlungsfeldes aus. Es ist vorgesehen die Weiterentwicklung aus der monowirtschaftlichen Ausrichtung in einen diversifizierten, nachhaltigen Industriestandort zu ermöglichen.⁶ Zusätzlich ist die Attraktivität Gubens als Wohnort und Arbeitsplatz zu stärken. Der Bebauungsplan der Westerweiterung trägt hierzu bei, indem er die Wettbewerbsfähigkeit des Industriestandortes und somit den zukünftigen Wohlstand der

² Guben (2025): 2. Fortschreibung des INSEK für die Stadt Guben, S. 25 ff.

³ Guben (2025): 2. Fortschreibung des INSEK für die Stadt Guben, S. 39 ff.

⁴ Guben (2025): 2. Fortschreibung des INSEK für die Stadt Guben, S. 41 ff.

⁵ Guben (2025): 2. Fortschreibung des INSEK für die Stadt Guben, S. 84 ff.

⁶ Guben (2025): 2. Fortschreibung des INSEK für die Stadt Guben, S. 115 ff.

Stadt Guben sichert. Hierfür wird dem Ziel für gut bezahlte, industrielle Beschäftigungsmöglichkeiten mit hohen Wertschöpfungsketten gefolgt, die ebenfalls zu einer Verbesserung der Attraktivität von Wohnen und Arbeiten in der Stadt Guben beitragen.

6.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 2. Fortschreibung

Der Stadt Guben kommt eine wichtige Versorgungsfunktion als Mittelzentrum zu. Das Konzept dient der Stärkung der vorhandenen Einzelhandelsstruktur, insbesondere der zentralen Versorgungsbereichen. Unter Berücksichtigung des Wandels im Einzelhandel werden entsprechende Leitlinien und Instrumente zur Sicherung eines stadtbildprägenden, lebensfähigen und attraktiven Zentrums zu entwickeln sein. Neben der Nahversorgung werden ebenfalls Sonderstandorte und eine Sortimentssteuerung diskutiert. Mittels der definierten Leitsätze wird eine Einzelhandelssteuerung vorgesehen, die die Innenstadt, integrierte Standorte, Sonderstandorte und Ausnahmen einbeziehen. Bei dem Industriegebiet Guben sowie seiner geplanten Westerweiterung handelt es sich um einen geschlossenen Standort, der sich zur Ansiedlung von Einzelhandelsstrukturen mit Verbraucherzustrom nicht eignet.

IV. Planinhalt

1. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine künftige westliche Erweiterung des Industriegebietes Guben Süd in Form einer großflächigen Ausweisung als Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO gesichert werden. Als Grundlagen wurden der benachbarte Bebauungsplan Nr. 30 und die durch den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 34 definierten Parameter herangezogen. Letzteres setzt den Fokus auf die Ausweisung größtmöglicher, zusammenhängend bebaubarer Flächen innerhalb der Ausweisung der Flächen als Industriegebiet nach § 9 BauNVO und als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung des benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplanes haben das Vorgehen informiert. Die Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen sowie Flächen für Abstandsgrün wurden ebenfalls aus dem benachbarten Bebauungsplan abgeleitet. Im Sinne einer nachhaltigen und effizienten Erweiterung des Industriestandortes wird eine direkte Anbindung an bestehende verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur des Industriegebietes Guben Süd angestrebt. Hierfür wird eine Ringschließung vorgesehen, die an die vorhandenen Erschließungswege des Industriegebietes anknüpft. Bei der schienengebundenen Trasse handelt es sich um eine Anschlussbahn, die den geschlossenen Industriestandort überörtlich anbindet. Die westliche Erweiterung wird in den geschlossenen Standort Industriegebiet Guben Süd eingebunden. Im Bereich der Anschlussbahn werden voraussichtlich bewegliche Sicherheitstore mit Videoüberwachung vorgesehen. Aufgrund dessen ist der Nutzerkreis der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Industriegebiet auf die ortsansässigen Betriebe und deren Zulieferer beschränkt. Aus diesem Grund ist ein niveaugleicher Bahnübergang über die Anschlussbahn ausreichend. Im Zuge einer effizienten Erschließung sowie Flächen- und wasserwirtschaftlichen Nutzung ist vorgesehen, den nördlichen Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens zu begradigen, sodass die Erschließungsstraße gerade verläuft. Mit dem Wegfall der nach Nordwesten führenden Schienenanlagen wurde der geschwungene Verlauf des wasserwirtschaftlich genutzten Grabens nicht mehr benötigt. In den begradigten Bereichen werden ebenfalls Böschungen für das Regenwasserrückhaltebecken angelegt. Als wichtiger wasserwirtschaftlicher Bestandteil des gesamten Industriegebietes ist vorgesehen das im Geltungsbereich verortete Regenwasserrückhaltebecken durch den Bebauungsplan Nr. 34 langfristig zu sichern.

2. Art der Nutzung

Für einen Großteil des Geltungsbereiches wird ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Planungszielen und der im Osten angrenzenden Nutzung des Industriegebietes. Nördlich und westlich des Geltungsbereiches befinden sich in einer Entfernung zwischen 200 bis 500 m schutzbedürftige Wohnnutzungen. Zum Schutz der umliegenden Nutzungen wurde ein Schallschutzgutachten erarbeitet und entsprechende Maßnahmen sowie Festsetzungen übernommen (vgl. IV.9.1 Immissionsschutz). Hierzu gehört ebenfalls eine Störfallbetrachtung hinsichtlich der Abstandsabstände.

In dem Industriegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Plätze sowie öffentliche Betriebe allgemein zulässig. Aufgrund ihrer hohen Flächeninanspruchnahme und des im Bestand geschlossenen Industriestandortes sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässige Tankstellen nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können nicht öffentliche Tankstellen für die Versorgung der Betriebe zugelassen werden (Textliche Festsetzung Nr. I.1).

Textliche Festsetzung Nr. I.1

In dem Industriegebiet sind die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nicht-öffentliche Tankstellen auf Industrieflächen, welche betrieblichen Zwecken dienen.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauNVO

Aufgrund des zukünftig geschlossenen Industriestandortes sowie zum Schutz der örtlichen Versorgungszentren und zur Vorhaltung von Flächen für Industrieansiedlungen werden gemäß der Steuerungsleitsätze der 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Guben gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandels- und Großhandelsbetriebe ausgeschlossen, die an den Endverbraucher verkaufen (Textliche Festsetzung Nr. I.2).

Textliche Festsetzung Nr. I.2

In dem Industriegebiet sind Einzelhandels- sowie andere Handelsbetriebe, die auch an letzte Verbraucher verkaufen, unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauNVO

Zur Sicherung der anzusiedelnden Gewerbebetriebe vor gewerblichen Nutzungen mit Schutzansprüchen sind in dem Industriegebiet nach § 1 Abs. 5 BauNVO selbständige Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig (Textliche Festsetzung Nr. I.3).

Textliche Festsetzung Nr. I.3

In dem Industriegebiet können selbständige Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 5 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO in dem Industriegebiet ausgeschlossen, da sie zu einem erheblichen privaten Kunden- und Besucherverkehr führen, der sich in einem geschlossenen Industriegebiet nicht überwachen und lenken lässt (Textliche Festsetzung Nr. I.4).

Textliche Festsetzung Nr. I.4

In dem Industriegebiet sind die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauNVO

3. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Firsthöhe bestimmt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächen- oder Baumassenzahl wird verzichtet, da durch die vorgenannten Festsetzungen das Maß der Nutzung hinreichend bestimmt ist.

Als Erweiterung des Industriestandortes Guben Süd wird in dem Industriegebiet die Errichtung von gewerblichen und industriellen Betriebsgebäuden vorgesehen. Die Entwicklung weiterer Industriegebiete ist aufgrund entstehender Konflikte mit schutzwürdigen Nutzungen wie z.B. bestehender Naturschutzgebiete und anderer Siedlungsstrukturen in der Stadt Guben stark beschränkt. Daher wird bei der Weiterentwicklung des Industriegebietes eine effiziente Ausnutzung der überbaubaren Fläche durch eine GRZ von 0,8 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO vorgesehen. Diese entspricht dem Orientierungswert für Obergrenzen nach § 17 BauNVO.

Entsprechend der Festsetzung im benachbarten Bebauungsplan Nr. 30 wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO eine maximale Firsthöhe von 50 m ausgewiesen. Dies entspricht bei Geländehöhen zwischen 48 und 48,8 m über NHN einer zulässigen Firsthöhe von 99 m über NHN.

Um die volle Funktionsfähigkeit künftiger gewerblicher und industrieller Betriebe zu gewährleisten werden durch die textliche Festsetzungen Nr. II.1 Dachaufbauten zugelassen, wenn sie eine Höhe von maximal 3 m über der festgesetzten Firsthöhe einhalten (nach § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO). Zu diesen gehören Anlagen, die ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen sowie der Erzeugung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien dienen. Für Schornsteine und Einrichtungen zur Ableitung der Luft werden nach § 16 Abs. 6 BauNVO von der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ausgenommen um immissionsrechtlich adäquate Anlagen zu ermöglichen.

Textliche Festsetzung Nr. II.1

In dem Industriegebiet können auf den Gebäuden ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten und Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 3 m oberhalb der festgesetzten Firsthöhe zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Die Festsetzung über die Höhe baulicher Anlagen betreffen nicht die Schornsteine und Einrichtungen zur Ableitung der Abluft.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO

Der Bebauungsplan lässt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante zugunsten der Einfriedung zu. Zusätzlich werden Anlagen zur Überwachung und zum Blitzschutz zugelassen. Sie werden benötigt um einen adäquaten Schutz des Geländes vor z.B. Vandalismus zu gewährleisten.

Textliche Festsetzung Nr. II.2

In dem Industriegebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Einfriedungen des Industriestandortes mit einer Gesamthöhe von 2 m zulässig. Darüber hinaus sind in diesen Bereichen Anlagen für Überwachungstechnik und Blitzschutz bis zu einer Höhe von 5 m zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In dem Industriegebiet wird eine abweichende Bauweise nach § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Das bedeutet, dass entsprechend der typischen Industriebebauung Gebäude gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit über 50 m Länge zulässig sind (Textliche Festsetzung Nr. III.1). Weiterhin sind die seitlichen Grenzabstände zu den Grundstücksgrenzen nach § 6 BbgBO wie bei der offenen Bauweise zu beachten. Auf diese Weise werden die nachbarschaftlichen Interessen der anzusiedelnden, gewerblichen Betriebe berücksichtigt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein Baufenster gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO definiert, dass eine möglichst große Flexibilität bei der späteren Realisierung zulässt. Die Baugrenzen sind zu den angrenzenden Erschließungs- und Grünflächen um 3 m zurückgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. III.1

Für das Industriegebiet wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 22 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 6 BbgBO

Die überbaubare Grundstücksfläche kann nach § 14 Abs. 1 BauNVO durch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen bebaut werden, so lange diese dem Nutzungszweck des Grundstücks bzw. Baugebietes und dessen Eigenart entsprechen. Auch Anlagen für erneuerbare Energien sind entsprechend der in Abs. 1 formulierten Voraussetzung genehmigungsfähig. Hierbei stellt die betriebsinterne oder öffentliche Nutzung der erzeugten Energie von untergeordneten Anlagen in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen nach § 14 Abs. 3 BauNVO in der Genehmigungsprüfung keine Rolle. Darüber hinaus können ausnahmsweise weitere stadttechnische Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO genehmigt werden, die der Versorgung der Baugebiete dienen, auch wenn sie als Nebenanlagen nicht untergeordnet sind. Hierzu zählen Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser. Daneben sind ebenfalls fernmeldetechnische Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien hiernach ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der in § 14 BauNVO bestehenden Regelungen werden keine weiteren Festsetzungen zu Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien getroffen. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung zu Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern, da diese nach § 32a BbgBO grundsätzlich zulässig ist.

Um den betrieblichen Ablauf zu gewährleisten sind Kfz-Stellplatzflächen für Arbeitnehmer und Zulieferer zu sichern. Dementsprechend sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. III.2 Stellplätze und Garagen nach § 12 Abs. 6 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. III.2

In dem Industriegebiet sind Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

5. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die verkehrliche Anbindung ist als interne Ringerschließung vorgesehen, die an das bestehende Industriegebiet anknüpft. Hierbei wird im Norden ein Erschließungsstich Richtung Osten vorgesehen, der nördlich der Indorama Ventures Fibers Germany GmbH (ehemals Trevira GmbH) über Industrieflächen an das vorhandene standortinterne Straßennetz anknüpft. Zur Umsetzung der Anbindung wurden die Flurstücke 457 (ehemals 283 (tlw.)) und 449 der Flur 19 und das Flurstück 284 (tlw.) der Flur 23 durch die Stadt Guben erworben. Im Süden wird die Ringerschließung an die durch den Bebauungsplan Nr. 30 gesicherte öffentliche Straßenverkehrsfläche anbinden.

Der Straßenquerschnitt der Westerweiterung orientiert sich an der Erschließungsplanung des Industriegebietes Guben Süd II. Inklusive beidseitiger Bankettbereiche wird ein Straßenquerschnitt von 9,5 m in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche berücksichtigt. Im bestehenden Industriegebiet gibt es keine Fuß- und Radwege. In der Westerweiterung ist ein zu den Baugebietsflächen orientierter Gehweg mit einer Breite zwischen 1,5 m im Norden und 2,5 m im weiteren Verlauf geplant. Von der Ringerschließung wird das anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickert. Überschüssiges Niederschlagswasser wird bei Extremwetterereignissen in das Regenwasserrückhaltebecken durch eine geeignete Straßenneigung abgeleitet.

Die Ringerschließung führt an zwei Stellen über die schienengebundene Trasse der standortinternen Anschlussbahn. Grundsätzlich erfolgt die Sicherung der Erschließungsstraße überwiegend als Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im oben genannten Straßenquerschnitt. Da es sich weiterhin vorrangig um planfestgestellte Bahnbetriebsflächen handelt, werden die Kreuzungspunkte als Flächen für Bahnanlagen festgesetzt. Die Süd- und Westerweiterung zählen zum geschlossenen Betriebsgelände des Industriestandortes Guben Süd. Aufgrund des

entsprechend beschränkten Nutzerkreises der ansässigen Betriebe und deren Zulieferer ist ein niveau-gleicher Bahnübergang geplant. Die Abstimmung mit der Landeseisenbahnaufsicht zu den geplanten Bahnübergängen wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Auf der Grundlage einer detaillierten Erschließungsplanung soll die stadttechnische Erschließung der Westerweiterung ebenfalls an die vorhandene Medienausstattung des Industriegebietes Guben Süd anbinden. Hierzu gehört das Mittelspannungsnetz mit 20 kV und die Gasleitung. Darüber hinaus sind die vorhandenen Medienverläufe im Geltungsbereich zu beachten. Insbesondere die Stromleitungen sind aufgrund der Freileitungen quer durch den Geltungsbereich ins Erdreich zu verlegen. Hierfür bietet sich ein gemeinsamer Erschließungskorridor an, der neu zu verlegende Medienverläufe, bestehende Leitungen sowie die Ringerschließung bündelt. Die weiteren im Geltungsbereich vorhandenen Medienverläufe von Gas und Trinkwasser können innerhalb des geplanten Erschließungskorridors erhalten bleiben. Für den Erschließungskorridor bzw. die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist eine zusätzliche Sicherung der Leitungsrechte nicht notwendig.

Das geplante Industriegebiet soll durch eine Rohrbrücke mit Fernwärme und Dampf versorgt werden. Die geplante Rohrbrücke wird über die nördliche Anbindung in das Plangebiet geführt. Hier wird sie anteilig im Geltungsbereich in der öffentlichen Verkehrsfläche gesichert. Ab der Straßenführung nach Süden wird ein Leitungsrecht L1 zugunsten der Leitungsträger östlich parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Rohrbrücke erstreckt sich von Nord nach Süd auf einer rd. 330 m langen Strecke und endet auf der Höhe des heutigen Landwirtschaftsweg Richtung Kuckucksau. Mit einer geplanten Durchfahrtshöhe von ca. 6 m ist eine vollumfängliche Erschließung von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zu den nördlichen Industrieflächen gegeben.

Textliche Festsetzung Nr. IV.1

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Entlang des Erschließungskorridors werden beidseitig jeweils eine gekennzeichnete Ver- und Entsorgungsfläche, die zur Anlagenerrichtung zur Ver- und Entsorgung des Industriestandortes dienen, nach § 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB gesichert. Beide Standorte wurden in der detaillierten Erschließungsplanung ermittelt und geprüft.

Zur Erdverlegung der nach Süden führenden Stromtrasse wird ein Trafostandort notwendig. Der geplante Standort wird über eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ westlich der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. V.1

Die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dient vorwiegend der Unterbringung technischer Anlagen im Zusammenhang mit der Elektrizitätsversorgung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zum Betrieb der bestehenden Abwasserdruckleitung sowie der geplante Schmutzwasserdruckleitung wird eine Fläche für Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ östlich der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die betreffenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Guben bzw. die Stadt Guben ist eine 100%ige Gesellschafterin der Eigentümerin.

Textliche Festsetzung Nr. V.2

Die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ dient vorwiegend der Unterbringung technischer Anlagen im Zusammenhang mit der Abwasserbeseitigung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Das Regenwasserrückhaltebecken dient der Behandlung des Niederschlagswassers im bestehenden Industriegebiet. Der B-Plan sieht dementsprechend die langfristige Sicherung der Anlage durch die Festsetzung von Flächen für die Wasserwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ vor. Aufgrund der dauerhaften Wasserführung wird die Flächensignatur der Wasserfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB aufgenommen. Die Signatur der Fläche für die Wasserwirtschaft wird punktuell entlang der östlichen Beckenkante des nördlichen Regenwasserrückhaltebeckens erweitert um ein neues, von Osten kommendes Auslaufbauwerk zu ermöglichen.

8. Grünfestsetzungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

8.1 Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser

Durch die Versickerung auf den Grundstücken wird der natürliche Wasserhaushalt gestärkt, da die Grundwasserneubildung ermöglicht und der Oberflächenabfluss vermindert wird. Gleichzeitig wird das Risiko lokaler Überflutungen reduziert. Die Verpflichtung zur Herstellung von Versickerungs- oder Rückhalteeinrichtungen stellt sicher, dass eine schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers dauerhaft gewährleistet ist. Mit der Möglichkeit, überschüssige Niederschlagswassermengen, welche nicht mehr auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden können, in ein Regenwasserrückhaltebecken zu leiten, kann ein Verbleib des Niederschlagswassers im Gebiet und damit ein weitgehender Schutz der Ressource Grundwasser gewährleistet werden.

Neben der Versickerung über Flächen- oder Muldenversickerung, Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte sind zudem alternative Lösungen zur Regenwassernutzung z.B. im Planungsgebiet umgebende Grüngürtel oder weiteren Pflanzflächen; Dachbegrünungen und -rückhaltesysteme sowie Drainage- und Zisternensysteme zu betrachten. Eine ungedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser in das Regenwasserrückhaltebecken im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist nicht zulässig.

Die Entwässerung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über die belebte Bodenzone.

Textliche Festsetzung Nr. VI.1

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf begrünten Retentionsdachflächen, Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern. Hierzu verpflichtet ist der Grundstückseigentümer. Überschüssige Niederschlagswassermengen, welche nicht über die vorgenannten Wege zur Versickerung gebracht werden können, können ausnahmsweise in das zentrales Regenwasserrückhaltebecken geleitet werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

8.2 Öffentliche und private Grünflächen

Das Regenwasserrückhaltebecken liegt zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Geltungsbereichsgrenze in einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“. Festgesetzt nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sichert die öffentliche Grünfläche die Böschungsbereiche des Regenwasserrückhaltebeckens mit einem Abstand zwischen rd. 4,3 m und 7 m zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Die folgende Festsetzung dient der ökologischen Aufwertung und der nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet. Die Anlage einer naturnahen Wiese mit autochthonem Saatgut unterstützt die Förderung standortgerechter Vegetationsgesellschaften und trägt zur Erhöhung der Biodiversität bei. Die Vorgabe zur regelmäßigen Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes gewährleistet eine extensive Nutzung, die für artenreiche Wiesen erforderlich ist.

Die Errichtung einer dauerhaften Amphibienleiteinrichtung dient dem Schutz von besonders geschützten Amphibienarten.

Textliche Festsetzung Nr. VI.2

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ ist eine Wiese mit autochthonem Saatgut anzulegen. Die Mahd erfolgt mindestens zweimal pro Jahr, das Mahdgut ist abzufahren. Östlich der Verkehrsfläche ist eine dauerhafte Amphibienleiteinrichtung zu errichten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Geltungsbereich ist eine begrünte Pufferzone zu den nördlich und westlich angrenzenden Freiflächen sowie schutzbedürftigen Nutzungen festgesetzt. Nach § 6 Abs. 1 Nr. 15 BauGB handelt es sich hierbei um private Grünflächen. Sie dient der visuellen Abschirmung der geplanten industriellen Betriebsflächen zur Kulturlandschaft und den benachbarten Siedlungen.

Im Übergang zur freien Landschaft sind innerhalb der privaten Grünfläche Gehölze zu pflanzen, um die landschaftsgerechte Einbindung des Industriegebietes zu gewährleisten. Die Mindestdiefe von 5,0 m gewährleistet ein Mindestmaß an landschaftsökologischer Funktion. Die Anzahl von 50 Bäumen ergibt sich daher, dass im Durchschnitt alle 20 m ein großkroniger Baum zu pflanzen ist, der für eine Kulissenbildung und damit zu einer beabsichtigten Eingrünung des Geltungsbereiches sorgt.

Textliche Festsetzung Nr. VI.3

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sind frei wachsende Gehölzflächen in einer Mindestdiefe von 5,0 m mit Arten der Pflanzliste I bis III anzulegen. Pflanzen der Pflanzliste III sind in einem Abstand 1x1 Meter zu pflanzen. Innerhalb der Fläche sind mindestens 50 Gehölze der Pflanzliste I zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die folgende Festsetzung dient der langfristigen Sicherung der gewünschten Begrünungsstruktur.

Textliche Festsetzung Nr. VI.4

Die innerhalb der privaten Grünfläche befindlichen Gehölze sind vollständig zu erhalten. Bei Abgang ist hier ein Gehölz entsprechend der Pflanzlisten I bis III nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches werden weitere Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in die Schutzgüter sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen außerhalb der Plangebietsflächen notwendig. Diese werden näher im Umweltbericht sowie dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag näher beschrieben und vertraglich gesichert. Im Bebauungsplan werden hierzu keine Festsetzungen getroffen.

8.3 Grünordnerische Festsetzungen innerhalb der Industriegebiete

Die Mindestbepflanzung trägt zur Durchgrünung und ökologischen Aufwertung des Plangebietes bei. Durch die Anpflanzung von Bäumen wird das Orts- und Landschaftsbild gestärkt, das Mikroklima verbessert und ein Beitrag zur Luftreinigung sowie zur Bindung von CO₂ geleistet. Zudem schaffen Bäume Lebensräume für Vögel und Insekten und fördern so die biologische Vielfalt. Die Möglichkeit, vorhandene Bäume mit einem bestimmten Stammumfang anzurechnen, gewährleistet die Erhaltung gewachsener Strukturen und trägt zur Kontinuität im Baumbestand bei.

Textliche Festsetzung Nr. VI.5

Innerhalb der Industriegebietsfläche ist je angefangene 200 m² unversiegelter Grundstücksfläche, die weder in Leitungs- oder Schutzbereichen liegt noch für Anlagen der Niederschlagswasserversickerung vorgesehen ist, mindestens ein Baum der Pflanzliste I zu pflanzen. Vorhandene Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm in 1,30 m Höhe können auf das Verhältnis angerechnet werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die folgende Festsetzung ist für die Durchgrünung des zukünftigen Baugebietes erforderlich. Mit der Pflanzung von Bäumen der Pflanzliste I oder II erfolgt eine Freiflächengestaltung und die Gehölze können ihre Wohlfahrtswirkungen entfalten. Die Anordnung offener Vegetationsflächen im Kronenbereich gewährleistet die langfristige Vitalität der Bäume und schafft zusätzliche Grünstrukturen, die die ökologische Funktionalität und die Artenvielfalt fördern. Durch die Vorgabe von Pflanzzahlen wird eine gleichmäßige Durchgrünung der Stellplatzflächen sichergestellt.

Textliche Festsetzung Nr. VI.6

Im Geltungsbereich sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein Baum der Pflanzliste I oder II zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu bepflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die folgende Festsetzung zur teilweisen Dachflächenbegrünung ist erforderlich, um die Beeinträchtigungen der lokalen klimatischen Verhältnisse zu mindern. Mit der Dachbegrünung können ab einer Größe von 15 m² zusätzlich ökologisch wirksame Flächen entwickelt werden. Die Dachbegrünungen entfalten darüber hinaus positive energetische Effekte. Die Begrünung ist auch ein wichtiges Element zur Retentionsfunktion im besiedelten Bereich. Mit der Festsetzung einer Mindestsubstratauflage ist die Begrünung langfristig gesichert. Die Beschränkung auf die anzupflanzende Art Sedum-Gras ist für die dauerhafte Entwicklung und flächige Begrünung erforderlich.

Textliche Festsetzung Nr. VI.7

Flache und geneigte Dachflächen bis zu einer Neigung von 25 Grad sind ab einer Größe von 15 m² zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind die Dachflächen und Dachbereiche mit folgender Zweckbestimmung:

- Dachterrassen,
- Fenster- und Lichtöffnungen für Be- und Entlüftungsanlagen,
- technische und sonstige nicht begrünbare Auf- und Einbauten,
- Bewegungsflächen für Service- und Wartungswege.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die folgende Festsetzung dient der Vermeidung der Vollversiegelung. Damit kann die Beeinträchtigungsschwere gemindert werden. Die konkrete Art der Flächenbefestigung erfolgt entsprechend der beabsichtigten Nutzungsintensität im Rahmen der Freiraumplanung.

Textliche Festsetzung Nr. VI.8

Stellplätze sowie Feuerwehrezufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Durch die Verpflichtung zur dauerhaften Erhaltung und zum Ersatz abgegangener Pflanzen wird gewährleistet, dass die ökologischen und gestalterischen Ziele – wie die Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes, die Förderung der Biodiversität und die Klimawirkung durch Begrünung – dauerhaft erreicht werden. Die Vorgabe einer fachgerechten Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über mindestens vier Jahre stellt sicher, dass die Pflanzen in der empfindlichen Anwuchsphase ausreichend betreut werden und sich nachhaltig entwickeln können.

Textliche Festsetzung Nr. VI.9

Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine fachgerechte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von mindestens 4 Jahren ist sicherzustellen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.4 Pflanzlisten

Pflanzliste I (Bäume 1. Ordnung) Hochstamm 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm in 100 cm Höhe	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Pflanzliste II (Bäume 2. und 3. Ordnung) Hochstamm 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm in 100 cm Höhe	
Eberesche	Sorbus aucuparia
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Gemeine Traubenkirsche	Prunus padus

Wild-Birne	Pyrus pyraeaster agg.
Wild-Apfel	Malus sylvestris agg.

Pflanzliste III (Sträucher)	
Berberitze	Berberis vulgaris
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europeaus
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum opulus

8.5 Hinweise

Artenschutzrechtliche Hinweise

Maßnahmekürzel gemäß Artenschutzfachbeitrag	Beschreibung
VA 4 Artgerechte Bau-feldfreimachung (Vögel)	Oberbodenabtrag bzw. die Mahd des Bau-feldes darf nur in der Zeit vom 01.09. bis 28.02. erfolgen (Schutz der Bodenbrüter). Bauliche Arbeiten an Gewässern sind ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 30.11. eines Jahres durchzuführen (Schutz von Wasservögeln).
VA 5 Artgerechte Bau-feldfreimachung (Fledermäuse)	Die Fällung von zwei potenziellen Quartierbäumen erfolgt ab dem 01.10. bis zum 31.10 eines Jahres. Direkt vor der Fällung der Habitatbäume sind diese durch einen Fledermausspezialisten zu begutachten. Eine zweifelsfrei unbesetzte Höhle oder Spalte wird nach der Kontrolle bis zur Fällung verschlossen oder die Bäume werden bei Negativnachweis sofort gefällt. Sollte ein Besatz nicht sicher ausgeschlossen werden können, müssen die Quartiermöglichkeiten einseitig abgedeckt werden, sodass Tiere raus, aber nicht wieder reinfliegen können (Einwegverschluss). Nach einer Wartezeit von ca. 1 Woche kann der Baum gefällt werden.
VA 6 Artgerechte Bau-feldfreimachung (Reptilien)	Vor Beginn der Bau-feldfreimachung werden entlang der Grenzen des Geltungsbereichs Reptilienschutzzäune (glatte Folien, mind. 60 cm hoch, 10 cm eingegraben) errichtet, um zu verhindern, dass Reptilien in das Bau-feld gelangen, sich dort aufhalten und reproduzieren. Die Zäune sind bis zum Ende der Bauarbeiten funktionsfähig vorzuhalten. Im Bau-feld vorhandene Tiere werden bei geeigneten Witterungsbedingungen durch gezieltes Ablaufen geeigneter Bereiche und Handfang abgefangen und noch am selben Tag in geeignete Lebensräume außerhalb des Bau-felds umgesetzt. Von Mitte April bis Ende September erfolgen mindestens sieben Fangdurchgänge. Die Fänge werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde fortgesetzt, bis bei optimaler Witterung über drei aufeinanderfolgende Begehungen keine Tiere mehr nachgewiesen werden (Fangziel). Alle Fänge sind schriftlich und fotografisch anhand von Protokollen zu dokumentieren und an die UNB zu übermitteln.
VA 7 Artgerechte Bau-feldfreimachung (Amphibien)	Ab Oktober vor Baubeginn werden im Regenwasserrückhaltebecken entlang der nord- und südlichen Bau-feldgrenzen Spundwände errichtet, um einen Teil des

Maßnahmekürzel gemäß Artenschutzfachbeitrag	Beschreibung
	Laichgewässers außerhalb des Eingriffsbereichs während der Bauphase für Amphibien (Teichmolch, Teichfrosch) zu erhalten. Die Spundwände verbleiben bis zum Ende der Bauarbeiten und werden danach fachgerecht entfernt. Ab Oktober vor Baubeginn werden die Uferbereiche des Eingriffsbereichs zusätzlich mit Amphibienschutzzäunen begrenzt, die bis zum Baubeginn stehen bleiben. Vor Baubeginn (Zeitraum 01.10.–30.11.) werden Amphibien im abgetrennten Gewässerbereich von herpetologisch geschultem Fachpersonal mittels Reusen und ggf. Kescher abgefangen und an den außerhalb des Baufelds liegenden, durch die Spundwand geschützten Gewässerbereich umgesetzt. Zielgröße für die Baufreiheit am Gewässer ist ein fangfreier Zeitraum von mindestens zwei Tagen unter Berücksichtigung der artspezifischen Aktivitätsmuster und Witterungsbedingungen. Im Frühjahr vor Beginn der Bauarbeiten und nach Erreichen des Fangziels im Gewässer erfolgt ein Zäunen, Abfangen und Umsetzen von Amphibien aus den potenziellen Landlebensräumen im Geltungsbereich. Etwa ab Februar werden Amphibienschutzzäune um den gesamten Geltungsbereich errichtet (entspricht Reptilienschutzzaun, siehe VA 6), und an der Innenseite mit Fangeimern im Abstand von 10–12 m ausgestattet. Während der Wanderperiode vom Landlebensraum zum Laichgewässer erfolgt vor Baubeginn das Abfangen von Amphibien aus den potenziellen Landlebensräumen. Abgefangene Tiere werden schonend per Hand zum Laichgewässer außerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt. Die Fangmaßnahme wird mindestens bis Ende Mai fortgeführt, der Erfolg ist erreicht, wenn die Fangzahlen trotz geeigneter Bedingungen stetig abnehmen und innerhalb von zehn Tagen keine Tiere mehr gefangen oder gesichtet werden. Alle Fangaktionen werden mit Protokollen sowie einer fachlichen Einschätzung des beauftragten Herpetologen dokumentiert.
VA 8 Artgerechte Bau- feldfreimachung (Biber)	Um zu verhindern, dass Biber während der Bauphase in das Baufeld einwandern, sich dort aufhalten und reproduzieren, ist das Regenwasserrückhaltebecken direkt vor Beginn der Bauarbeiten durch einen Biberspezialisten zu begutachten. Es ist zu prüfen, ob Burgen, Dämme oder Wohnröhren im Gewässer im Geltungsbereich vorhanden sind. Ein Nachweis von Dämmen, Burgen oder Wohnröhren im Inneren oder in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs ist aufgrund der starken Defizite des Regenwasserrückhaltebeckens sehr unwahrscheinlich. Sollte dennoch ein Vorhandensein festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Wenn die Kontrolle von Wohnbauten des Bibers zweifelsfrei negativ ausfällt, ist ausschließlich von der Nutzung des Gewässers als Fraßplatz bei Dämmerung und Nacht auszugehen. Der Geltungsbereich ist im direkten Anschluss an die negative Besatzkontrolle tagsüber mit Biberschutzzäunen zu umgrenzen (Maschen- drahtzaun mit Holzpfahlbefestigung, Maschenweite max. 5 cm, mindestens 1 m Höhe, Verankerung des Gitters im Boden). Im Bereich der Anschlussbahn des Industriegebietes ist ein Tor vorzusehen, dass die für den Biberschutzzaun genannten Eigenschaften aufweist. Das Tor wird ausschließlich für die Durchfahrt der Anschlussbahn geöffnet und ist nach Durchfahrt der Bahn umgehend wieder zu verschließen. Um Störungen von nachtaktiven Bibern zu vermeiden, die in der Nähe der Eingriffsbereiche potenziell Wanderrouen, Fraßplätze oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufweisen, sind Bauarbeiten ausschließlich tagsüber auszuführen. Während nächtlicher Baupausen sollte die Beleuchtung ganz abgeschaltet oder auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden.
VA 12 Dauerhafter Bi- berschutzzaun	Um zu verhindern, dass Biber in den Geltungsbereich einwandern und dort durch Kollision mit Kraftfahrzeugen ein Verletzungs- und Mortalitätsrisiko für die Tiere entsteht, ist unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten ein dauerhafter Biberschutzzaun um den Geltungsbereich herum zu errichten. Zwischen dem Bau des temporären und des dauerhaften Biberschutzzauns (siehe VA 8) darf

Maßnahmekürzel gemäß Artenschutzfachbeitrag	Beschreibung
	keine Lücke bestehen. Der temporäre Biberschutzzaun ist meterweise zurückzubauen, während der dauerhafte Biberschutzzaun in unmittelbaren zeitlichen Anschluss, meterweise versetzt errichtet wird.
VA 13 Bauzeitliche Vermeidung von Brutgeschehen (Bodenbrüter)	Um auf Flächen mit Bauarbeiten ein Brutgeschehen von Bodenbrütern auf nicht durchgängig für Bauarbeiten, Befahrung o. ä. genutzten Flächen zu verhindern, muss eine regelmäßige Mahd (Schnitthöhe 10 cm) oder ein Befahren mit Fahrzeugen stattfinden. Damit werden Flächen (z. B. BE-Flächen) unattraktiv für Bodenbrüter gemacht. Bei einer absehbaren Nutzung von Fahrplatten ist zu beachten, dass die Auslegung spätestens Anfang März erfolgt, um Vogelbruten in diesem Bereich zu verhindern.
G1 Gestaltungsmaßnahme	Mindestens 10 % der Außenwandflächen, die keine Öffnungen wie z.B. Eingänge, Türen, Tore, Fenster- und Lichtöffnungen oder Öffnungen für Be- und Entlüftungsanlagen aufweisen, sind mit selbstklimmenden, rankenden, schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Die Pflanzung ist auf geeigneten Bodenflächen auszuführen.
A 5 (CEF) A 6 (CEF) A 8 (CEF)	Innerhalb der Flächen der Gemarkung Guben, Flur 019, Flurstück 456 sind zwei Vogelnistkästen sowie vier Fledermauskästen (Ganzjahreskästen) mindestens ein Jahr vor dem Beginn der Eingriffe zu installieren.
	Innerhalb der Flächen der Gemarkung Breslack, Flur 1, Flurstück 35 sowie der Gemarkung Groß-Gastrose, Flur 3, Flurstück 1/3 sind 199.138 m ² Ackerflächen als extensive Grünlandflächen zu entwickeln. Die Flächen sind als Wiesenflächen mit autochthonem Saatgut zu begrünen. Die Mahd erfolgt maximal zweimal pro Jahr, das Mahdgut ist abzufahren.
A 9	Innerhalb der Flächen der Gemarkung Groß Gastrose, Flur 4, Flurstück 365 sind als Ersatzhabitat 10.700 m ² offene Wasserflächen bis zu einer Tiefe von bis zu 2,0 m zu entwickeln. Es sind auf 3.600 m ² Gehölzflächen der Pflanzliste I-III anzulegen.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes sowie Anlagensicherheit

9.1 Immissionsschutz

Um die westliche Mischgebietsbebauung und nördliche Wohnbebauung in der näheren Umgebung bei optimaler Ausnutzung der industriellen Flächen vor Immissionen zu schützen, wurde eine schalltechnische Untersuchung⁷ erarbeitet und eine Emissionskontingentierung vorgenommen, die vier Teilflächen vorsieht. Jeder Teilfläche ist ein Kontingent zugewiesen, dass nicht überschritten werden darf. Das Ziel ist die Steuerung des Emissionsverhaltens aller Anlagen im Plangebiet und damit für die Gesamtheit der ausgehenden Schallemissionen aller Anlagen eine Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den Objekten mit besonderer Schutzbedürftigkeit zu verhindern.

Textliche Festsetzung Nr. VII.1

Das Plangebiet wird gemäß 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilflächen TF1 bis TF4 mit folgenden Vorgaben gegliedert:

⁷ SSB (2025): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 34 „Industriegebiet Guben Süd – Westerweiterung“

Zulässig sind in den gekennzeichneten Teilflächen des Industriegebietes gemäß 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder am Tag (06.00-22.00 Uhr) noch in der Nacht (22.00 -06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche TF	Gebiets- bezeichnung	TF [m²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB/m²] Tag/Nacht
TF 1	GI	24.600	60 / 46
TF 2	GI	25.120	65 / 51
TF 3	GI	34.200	70 / 55
TF 4	GI	31.530	74 / 61

TF: Festgesetzte Teilflächen des Plangebietes

L_{EK} : Emissionskontingent für einzelne Teilflächen TF in dB/m²

Für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingente (dB) Tag/Nacht	Bezugskordinaten der Richtungssektoren	Gültig für Teilflächen
Sektor A 150° / 240° (0° $\triangleq$ Nord, Uhrzei- gersinn)	+0/+0	X: 478770 Y: 5753106	TF 1
	+0/+0		TF 2
	+4/+9		TF 3
	+3/+4		TF 4

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

Durch einen zusätzlichen Richtungssektor können die vorgegebenen Emissionskontingente im Süden innerhalb des immissionsschutzrechtlichen Nachweises in der Objektplanung erhöht werden. Er ermöglicht, die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. VII.2 festgesetzten Emissionskontingente nach Süden um überwiegend zusätzliche 4 dB(A) zu überschreiten.

9.2 Störfallbetrachtung

Mit der Ausweisung von Industrieflächen sind adäquate Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Bei dem Aufstellungsverfahren handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit konkreter Detailplanung, sodass hierzu in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit herangezogen wurde.⁸

Nach den definierten Abstandsempfehlungen ist für einen überwiegenden Teilbereich die Abstandsklasse I zulässig. Dabei wird der Achtungsabstand von 200 m zum nächsten schutzbedürftigen Gebiet an der Kuckucksau eingehalten. Im Süden schließt sich eine Teilfläche mit allgemeiner Zulässigkeit der Abstandsklasse II an, die sich durch einen Achtungsabstand von 500 m zum selben Gebiet auszeichnet. Im nördlichen Teilbereich können die Abstandsklassen II und III und in südlichen Teilbereichen

⁸ Kommission für Anlagensicherheit (KAS, November 2010): Leitfaden – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung, 2. Überarbeitete Fassung, Anhang 1

kann die Abstandsklasse III ausschließlich im Einzelgenehmigungsverfahren zugelassen werden. Mit Hilfe der textlichen Festsetzungen VII.2 bis VII.3 werden adäquate Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten gesichert.

Textliche Festsetzung Nr. VII.2

Innerhalb der mit KAS1 gekennzeichneten Fläche im Industriegebiet der Abstandsklasse I sind Anlagen und Betriebe, die Stoffe be- oder verarbeiten beziehungsweise lagern, die den Abstandsklassen II und III des Anhangs 1 der Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG (Kommission für Anlagensicherheit (KAS), Stand November 2010) zugeordnet sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren die ausreichende Sicherheit der schutzwürdigen Gebiete nach der Störfall-Verordnung nachgewiesen wird.

Anlagen und Betriebe, die Stoffe be- oder verarbeiten beziehungsweise lagern, die der Abstandsklasse IV des Anhangs 1 der Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG (Kommission für Anlagensicherheit (KAS), Stand November 2010) zugeordnet sind, sind nicht zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. VII.3

Innerhalb der mit KAS2 gekennzeichneten Fläche im Industriegebiet der Abstandsklasse II sind Anlagen und Betriebe, die Stoffe be- oder verarbeiten beziehungsweise lagern, die der Abstandsklasse III des Anhangs 1 der Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG (Kommission für Anlagensicherheit (KAS), Stand November 2010) zugeordnet sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren die ausreichende Sicherheit der schutzwürdigen Gebiete nach der Störfall-Verordnung nachgewiesen wird.

Anlagen und Betriebe, die Stoffe be- oder verarbeiten beziehungsweise lagern, die der Abstandsklasse IV des Anhangs 1 der Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG (Kommission für Anlagensicherheit (KAS), Stand November 2010) zugeordnet sind, sind nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

10. Planfestgestellte Flächen

Die ehemaligen Bahnflächen im Plangebiet der zurückgebauten Schienentrasse (Strecke 6573 Forst – Guben) nach Nordwesten werden in das Industriegebiet einbezogen. Hierfür werden die folgenden Flurstücke 217/11 (Flur 22) und 121/7, 130/8, 129/7, 128/11, 128/19 (Flur 23) der Gemarkung Guben aus der Planfeststellung entlassen. Im Zuge des Erwerbs sind die Flächen von der Bahnnutzung freigestellt worden.

Zur Erschließung des Geltungsbereiches werden jeweils eine nördlich und eine südliche Anbindung nach Osten zum bestehenden Industriegebiet geplant. Hierfür muss die im Osten angrenzende, zwischen den Industriegebieten gelegene Anschlussbahn an zwei Stellen überquert werden. Die Eisenbahnbetriebsflächen bleiben als planfestgestellt Flächen erhalten und werden entsprechend in den Bebauungsplan als Bahnflächen übernommen. Dies betrifft Teilflächen des Flurstücks 128/21, Flur 23 im Norden und des Flurstücks 149, Flur 23 im Süden. Die Genehmigung der Landeseisenbahnaufsicht ist im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren einzuholen.

11. Hinweise

11.1 Flächen für Abfallentsorgung

Bei der industriellen Nutzung sind Abfallplätze nicht im öffentlichen Raum vorzusehen. Es sind die aktuellen Gesetze zur Kreislaufwirtschaft in Bezug auf den industriellen und gewerblichen Abfall zu beachten.

12. Nachrichtliche Übernahmen

12.1 Hochwasser-Risikogebiet

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb eines Hochwasser-Risikogebietes nach § 78b Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Mit der Ausweisung eines neuen Baugebietes im Außenbereich sind nach § 78b Abs. 1 Nr. 1 insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Es handelt sich um ein Hochwassergebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Bei der Bauplanung und Ausführung sowie späteren Nutzung sind die Belange des Hochwasserschutzes zu beachten. Damit ist die Ausführung der privaten Hochwasservorsorge zu zuordnen, die in der allgemeinen Verantwortung des Bauherrn bzw. des Planers liegt. Zur adäquaten Berücksichtigung der individuellen Risikoabschätzung sind die Gefahren- und Risikokarten des Landesamtes für Umwelt zu beachten.

13. Flächenbilanz

Industriegebiet	124.255 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	10.685 m ²
Ver- und Entsorgungsflächen	35 m ²
Flächen der Wasserwirtschaft	5.900 m ²
Öffentliche Grünfläche	8.370 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9.570 m ²
Flächen der Bahnanlagen	315 m ²
Gesamt	159.130 m²

Alle Werte sind gerundet.

V. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch den Bebauungsplan werden heute landwirtschaftlich genutzte Flächen für eine bauliche Nutzung vorbereitet. Diese Flächen werden zukünftig nicht mehr landwirtschaftlich nutzbar sein. Zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen schaffen Eingrünungen eine Abgrenzung. Die Erschließung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches über bestehende Wirtschaftswege. Das Vorhaben bildet die Westerweiterung des bestehenden Industriestandortes Guben Süd zu dem sich kein Nutzungskonflikt ergibt.

2. Auswirkung auf die Niederschlagswasserversickerung

Durch den Bebauungsplan wird eine hohe Versiegelung im Plangebiet ermöglicht. Der Boden besteht unterhalb einer maximal 0,30 m starken, schwach humosen Oberbodenschicht bis in eine Tiefe von 3,10 m hauptsächlich aus bindigen, überwiegend steifplastischen Böden. Hierzu gehört stark schluffiger und toniger sowie schwach kiesiger Sand neben ausgeprägt plastischem Ton. Unterhalb der bindigen Böden stehen bis zur Endteufe überwiegend nichtbindige, teilweise schluffige, mitteldicht gelagerte Sande an. An den Sondierungsstellen wurde freies Grundwasser zwischen Tiefen von 0,55 m und 1,75 m festgestellt. Die Ausbildung von zusätzlichem Stauwasser während oder nach Nässeperioden ist auf geländenahen bindigen Böden möglich. Die im Baufeld festgestellten Sande entsprechen den Böden mit adäquaten Durchlässigkeitswerten nach dem DW A Arbeitsblatt A 138. Im Plangebiet kann in den Bereichen mit nichtbindigen Böden z.B. über Mulden ordnungsgemäß versickert werden. 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 schadhafte Versickerung“ (Versickerungsfreistellungsverordnung) vom 03.05.2019 nicht erfüllt sind, ist die hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig zu beantragen.

Unabhängig davon plant die Stadt Guben zum Schutz der an das Regenwasserrückhaltebecken angebundenen Fließe den Einbau von Verschlussbauwerken im Bereich der geplanten Straßenüberführungen, die im Fall einer Havarie geschlossen werden können. Zusätzlich soll das Regenwasserrückhaltebecken für einen längeren Verbleib des Niederschlagswassers vor Ort sorgen, sodass eine örtliche Verdunstung begünstigt wird.

3. Verkehr

Mit dem Anschluss der Westerweiterung an das bestehende Industriegebiet Guben Süd wird die neue Erschließung in das bestehende gebietsinterne sowie öffentliche Straßennetz eingebunden (vgl. 0). Dementsprechend können über die Forster Straße die übergeordneten Straßenverbindungen der Bundesstraßen B112 und B97 genutzt werden. Über diese besteht eine Anbindung an die nächstgrößeren Städte sowie großräumigen Straßenverbindung der Autobahnen A15 im Süden und A12 im Norden. Über diese ist das Industriegebiet an wichtige Ost-West-Verbindungen zwischen Berlin und Polen angeschlossen.

Zusätzlich wird das Industriegebiet durch eine interne schienengebundene Trasse erschlossen. Dieser industrielle Schienenverkehr bietet weiterhin eine Anbindung zwischen dem im Südwesten gelegenen Kieswerk Schlagsdorf, dem Industriegebiet Guben Süd und der Bahntrasse Guben-Cottbus. Die Beantragung einer Genehmigung der ebenerdigen Bahnübergänge wird im Anschluss an den Satzungsbeschluss bei der Landeseisenbahnaufsicht vorgenommen.

4. Immissionsschutz

Die Betrachtungen zum Immissionsschutz umfassen ein Schallschutzgutachten, eine Luftschadstoffbetrachtung sowie eine Störfallbetrachtung. Weiterhin sind die Lufthygiene und Klimaauswirkungen zu betrachten. Es ist gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ein Nutzungskonflikt zu den umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen auszuschließen.

4.1 Luftschadstoffimmissionen

Das Ziel der Untersuchung⁹ war die Prüfung der Verträglichkeit von potenziell störenden industriellen Nutzungen mit angrenzenden schützenswerten Nutzungen. Dabei wurden bestehende und genehmigte Betriebe im bestehenden Industriegebiet in einem Nullfall berücksichtigt. Hierzu wurden u.a. die relevanten Luftschadstoffe, die Lage der Emittenten, deren Emissionsdauer sowie die emissionsrelevanten Vorgänge bestimmt. Dabei hat sich die Freisetzung von Stäuben als maßgebliche Komponente herausgestellt, da sie mögliche Konflikte und Grenzüberschreitungen bedingt. In einem zweiten Schritt wurden für den Planfall konservative Annahmen hinsichtlich Staubemissionen getroffen und in einer Gesamtbelastung berücksichtigt. Hinsichtlich der Feinstaubimmissionskonzentration sowie Staubdeposition wurden weder im Null- noch im Planfall Überschreitungen der Anforderungen der TA Luft festgestellt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Grenzwerte sicher eingehalten werden können. Für das Bauleitverfahren ergeben sich aus der Untersuchung keine besonderen Anforderungen an das Luftschadstoffimmissionsverhalten der anzusiedelnden Betriebe. Um die Verträglichkeit der Westerweiterung zu gewährleisten ist die Einhaltung der Anforderungen der TA Luft im Genehmigungsverfahren einzelner Betriebe aus lufthygienischer Sicht zu prüfen.

4.2 Schallschutzbetrachtung

Gewerbelärm

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit der geplanten Festsetzung von gewerblichen bzw. industriellen Baugebietsflächen ist im Verfahren eine Beurteilung zum Schallimmissionsschutz durch ein Fachgutachten zur Konfliktbewältigung durchzuführen.

Das schalltechnische Gutachten¹⁰ setzt sich entsprechend mit der Lärmwirkung aus dem Plangebiet auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb auseinander. Mithilfe des Gutachtens wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen um sicherzustellen, dass immissionsschutzrechtliche Zumutbarkeitsgrenzen in den bestimmten immissionsempfindlichen Bereichen beim geplanten Betrieb von Anlagen nicht überschritten werden. Wenn die Anforderungen aus öffentlich-rechtlichen Vorschriftenwerken eingehalten werden, ist allgemein nicht von erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen für die Nachbarschaft im Sinne des § 3 BImSchG auszugehen.

⁹ Wölfel Engineering GmbH (20.12.2024): Bebauungsplan Nr. 34 Industriegebiet Guben Süd – Westerweiterung“, Untersuchung der Luftschadstoffimmissionen

¹⁰ SSB (2025): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 34 „Industriegebiet Guben Süd – Westerweiterung“

Die getroffene Festsetzung basiert auf dem Emissionskontingentierungsverfahren gemäß DIN 45691, das als planerisches Instrument die städtebaulichen Planungsziele mit den immissionsschutzrechtlichen Zielstellung in Einklang bringt und planungsrechtlich sichert. Dabei können im Bebauungsplanverfahren ausschließlich Festsetzungen zum Plangebiet selbst getroffen werden. Die Schutzziele des Plangebietes und der immissionsempfindlichen Bereiche außerhalb werden durch die TA Lärm definiert, die als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift allgemeinverbindlich ist. Die Betrachtungen der immissionsempfindlichen Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches beinhalten die Berücksichtigung des Gesamt-Immissionswertes in Abhängigkeit von der Vorbelastung. Diese war durch genehmigte und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne mit festgesetzten Emissionskontingenten quantifizierbar. Zu den Bezugs-Immissionsorten zählt ein Wohngebiet im Norden am Kornblumenweg in Kaltenborn. Planungsrechtlich ist hier die Festsetzung des Bebauungsplan Nr. 13 „Eigenheimstandort Kaltenborner Straße“ (1996) als allgemeines Wohngebiet maßgeblich für die Bestimmung der Immissionsrichtwerte. Demnach sind gemäß der TA Lärm die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts am Bezugs-Immissionsort 1 (BIO1) einzuhalten. Westlich des Geltungsbereiches schließt der Siedlungsbereich der Kuckucksau an. Dieser wird aufgrund der vorhandenen Gemengelage von Wohnen- und landwirtschaftlichen Nutzungen als Mischgebiet definiert. Entsprechend sind die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts am Bezugs-Immissionsort 2 (BIO2) zu berücksichtigen. In einiger Distanz schließt sich die Ortslage Schlagsdorf an, wo der Bezugs-Immissionsort 3 (BIO3) am Weinbergweg 1 verortet ist. Auch hier handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet, sodass dieselben Immissionsrichtwerte wie am BIO1 zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der Nähe zum BIO1 und dessen niedrigeren Immissionsrichtwerte hat sich die Kontingentierung maßgeblich an dem Bezugs-Immissionsort in Kaltenborn orientiert. Mithilfe der errechneten Gesamt-Beurteilungspegel wurden sowohl die Planwerte als auch die Vorbelastung an den Bezugs-Immissionsorten adäquat berücksichtigt. Durch die Emissionskontingentierung wird in den Festsetzungen des Bebauungsplanes (vgl. IV.9.1) den geräuschemittierenden Flächen ein flächenbezogener Schalleistungspegel zugewiesen. Im vorliegenden Fall werden hierfür 4 Teilflächen gebildet, deren Schalleistungspegel die maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft einhalten. In diesem Sinne wurden die für das Plangebiet insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschanteile verteilt und die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden sichergestellt.

Im Genehmigungsverfahren einer Anlage ist die Einhaltung der sich ergebenden Immissionskontingente zu prüfen. Da sich der Bezugs-Immissionsort 3 nach Süden in größerer Entfernung befindet, wurde durch den Bebauungsplan die Festsetzung eines Zusatzkontingentes durch einen Richtungssektor vorgesehen. Demnach ist eine Erhöhung der Emissionskontingente für die Teilflächen 3 und 4 von 3 bis 4 dB(A) tags und 4 bis 9 dB(A) nachts zulässig. Da die Immissionsrichtwerte durch die Regelungen in der textlichen Festsetzung Nr. VII.1 eingehalten werden, ist davon auszugehen, dass keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten sind.

Verkehrslärm

Nach Einschätzung des Gutachtens sind Verkehrslärmeinwirkungen auf der Planfläche nicht relevant. Allgemein dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind (§ 9 Abs. 1 BauNVO). Es wird keine Konfliktsituation gegenüber den Verkehrslärmeinwirkungen erkannt. Durch die gebietsinterne Erschließung und rückwärtige Lage des Plangebietes ist der Entfernungsbereich zu maßgeblichen Lärmquellen im Bereich Straßenverkehrslärm groß. Die im Osten angrenzende Anschlussbahn liegt nicht im Geltungsbereich und kann aufgrund der geringen Anzahl von 4 Fahrten pro Tag vernachlässigt werden.

4.3 Störfall-Verordnung

Durch die Festsetzungen von Achtungsabständen gemäß den Empfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailerkennnisse der Kommission für Anlagensicherheit wird ein adäquater Abstand zwischen künftigen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung gewährleistet. In den anschließenden Genehmigungsverfahren ist jeweils die ausreichende Sicherheit der schutzwürdigen Gebiete nach der Störfall-Verordnung im Detail nachzuweisen.

Aufgrund der hohen Anforderung der Abstandsklasse IV von 1.500 m Achtungsabstand wurde von einer Zulässigkeit grundsätzlich abgesehen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Ein Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich bereits in städtischem Eigentum. Bei den restlichen Flächen handelt es sich um einzelne private Eigentümer. Die Stadt Guben beabsichtigt den Ankauf aller Flächen.

VI. Verfahren

1. Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren gemäß §§ 8 BauGB mit Umweltbericht und Umweltprüfung aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst ca. 16 ha.

2. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 34 „Industriegebiet Guben Süd – Westerweiterung“ wurde am 22.06.2022 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst (Beschluss-Nr. SVV 043/2022).

Aufgrund der Darstellung des nördlichen Bereichs als landwirtschaftlichen Fläche im FNP soll die Änderung dieses Bereiches im Parallelverfahren erfolgen. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 07.12.2022 beschlossen (Beschluss-Nr. SVV 080/2022).

3. Anfrage der Ziele der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg hat mit Schreiben vom 22.03.2023 die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für das Planungsvorhaben mitgeteilt. Zum Zeitpunkt der Mitteilung war kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen. Der Geltungsbereich zählt zum weiteren Metropolraum von Berlin nach Ziel 1.1 LEP HR und § 1 LEPro 2007. Darüber hinaus erfüllt die Stadt Guben als Mittelzentrum die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung nach Ziel 3.6 LEP HR. Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 34 bezieht sich die Daseinsvorsorge auf die Schaffung sowie Bereitstellung von Arbeitsplätzen. Die gesamte Entwicklung um den Industriestandort Guben Süd trägt zur Verbesserung der Wirtschaftskraft bei. Weiterhin wirkt dies Abwanderungstendenzen entgegen und lässt den überregionalen Standortwettbewerb zu. Gemäß Ziel 5.2 Abs. 1 LEP HR erfolgt durch die Westerweiterung ein direkter Anschluss an den bestehenden Industriestandort. Der Geltungsbereich befindet sich im Hochwasserrisikogebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Gemäß der Bundesraumordnung sind hier die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Vorsorge gegen Überschwemmungsgefährdung zu beachten.

4. Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 10.05.2023 bis 21.06.2023 durchgeführt. Es wurden 44 Stellen angeschrieben, von denen sich 29 zum Verfahren geäußert haben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanverfahren wurden die Planunterlagen vom 10.05.2023 bis 13.06.2023 öffentlich im Service-Center der Stadt Guben ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen digital über die stadteigene Webseite veröffentlicht. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

4.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsschritte

Umweltbelange

In enger Abstimmung mit den Naturschutzbehörden wurde der in den Stellungnahmen geforderte Eingriff- und Ausgleich der natur- und artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt. Hierzu zählt die Erweiterung des im Westen und Norden umlaufenden Grünstreifen von 3,5 m auf 8 m um Ausgleichsmaßnahmen auch im Geltungsbereich anrechnen zu können. Zusätzlich wurden geeignete Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches geprüft und gesichert.

Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird durch die Aufnahmen mehrerer textlicher Festsetzungen konkretisiert. Entsprechend wird die Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers im Allgemeinen vor Ort auf den Grundstücken festgesetzt. In der Genehmigungsplanung ist eine detaillierte Entwässerungsplanung durch das jeweilige Vorhaben nachzuweisen, dass sowohl die Niederschlagsversickerung als auch den Umgang mit dem Hochwasserrisiko berücksichtigt. Zusätzlich wird eine Begrünung der Dächer vorgesehen, die das anfallende Niederschlagswasser speichern und verzögert ableiten. Über die Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung in den Baugebietsflächen hinaus, dient auch das Regenwasserrückhaltebecken zunächst dem längeren Verbleib des Niederschlagswassers im Gebiet und bei Extremereignissen der Abführung überschüssiger Wassermengen über das Regenwasserrückhaltebecken in das anschließende Grabensystem. Hinweise zum Hochwasser-Risikogebiet wurden sowohl in der Begründung als auch der Planzeichnung aufgenommen.

Entsprechend der eingegangenen Stellungnahmen wurde ebenfalls die Festsetzungen zu Achtungsabständen gemäß „Leitfaden für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten in der Bauleitplanung“ der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18) in den Bebauungsplanunterlagen berücksichtigt. Entsprechend werden Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse IV grundsätzlich ausgeschlossen. Die Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis III können entsprechend der Festsetzungen im Plangebiet ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren die ausreichende Sicherheit der schutzwürdigen Gebiete nach der Störfall-Verordnung nachgewiesen wird.

Zusätzlich wurden im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung Immissionsschutzgutachten angestoßen. Entsprechend der vorliegenden Ergebnisse sind keine Festsetzung zu Luftschadstoffimmissionen notwendig. Zum Schutz sensibler Nutzung in der Nachbarschaft wird eine Kontingentierung der Schalleisungspegel im Plangebiet festgesetzt.

Erschließung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde die Erschließungsplanung für die Westerweiterung des Industriegebietes Guben Süd konkretisiert. In der Planzeichnung wurden die Dimensionierung des Regenwasserrückhaltebeckens, der umgebenden öffentlichen Grünfläche und anschließenden Straßenverkehrsfläche entsprechend angepasst. Letzteres berücksichtigt neben adäquaten Schleppkurven ebenfalls einen einseitigen Gehweg und Amphibienschutz.

Im Zuge der Westerweiterung werden die Leitungstrassen überwiegend in der Straßenverkehrsfläche gebündelt. Zusätzlich war die Festsetzung von Leitungsrechten zu den Anschlusspunkten im Norden und Westen notwendig. Die geplante Rohrbrücke wird ebenfalls durch ein Leitungsrecht parallel zur Straßenverkehrsfläche gesichert.

Sonstiges

Entsprechend der Rückmeldung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Kreuzungspunkte der verkehrlichen Anbindung der Westerweiterung mit dem übrigen Industriegebiet im Osten über die Flächen der Anschlussbahn in der Planzeichnung angepasst. Die Eisenbahnbetriebsflächen bleiben als planfestgestellt Flächen erhalten und werden entsprechend in den Bebauungsplan übernommen. Dies betrifft Teilflächen des Flurstücks 128/21, Flur 23 (Gemarkung Guben) im Norden und des Flurstücks 149, Flur 23 (Gemarkung Guben) im Süden. Die Genehmigung der Landeseisenbahnaufsicht ist im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren einzuholen.

Weiterhin wurden nach den eingegangenen Anregungen und Hinweisen redaktionelle Ergänzungen und Änderungen an den Unterlagen vorgenommen. Hierzu zählt z.B. die Darstellung der Geltungsbereichsgrenze in der Planzeichnung.

VII. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/17, [Nr. 20]), das zuletzt durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9, S. 14]) geändert worden ist.

Bundesraumordnung: Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712)

VIII. Anhang

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. I.1

In dem Industriegebiet sind die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nicht-öffentliche Tankstellen auf Industrieflächen, welche betrieblichen Zwecken dienen.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. I.2

In dem Industriegebiet sind Einzelhandels- sowie andere Handelsbetriebe, die auch an letzte Verbraucher verkaufen, unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. I.3

In dem Industriegebiet können selbständige Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 5 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. I.4

In dem Industriegebiet sind die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauNVO

1.2 Maß der Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. II.1

In dem Industriegebiet können auf den Gebäuden ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten und Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 3 m oberhalb der festgesetzten Firsthöhe zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Die Festsetzung über die Höhe baulicher Anlagen betreffen nicht die Schornsteine und Einrichtungen zur Ableitung der Abluft.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. II.2

In dem Industriegebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Einfriedungen des Industriestandortes mit einer Gesamthöhe von 2 m zulässig. Darüber hinaus sind in diesen Bereichen Anlagen für Überwachungstechnik und Blitzschutz bis zu einer Höhe von 5 m zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Textliche Festsetzung Nr. III.1

Für das Industriegebiet wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 22 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 6 BbgBO

Textliche Festsetzung Nr. III.2

In dem Industriegebiet sind Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Textliche Festsetzung Nr. IV.1

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Textliche Festsetzung Nr. V.1

Die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dient vorwiegend der Unterbringung technischer Anlagen im Zusammenhang mit der Elektrizitätsversorgung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. V.2

Die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ dient vorwiegend der Unterbringung technischer Anlagen im Zusammenhang mit der Abwasserbeseitigung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1.6 Grünfestsetzungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Textliche Festsetzung Nr. VI.1

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf begrünten Retentionsdachflächen, Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern. Hierzu verpflichtet ist der Grundstückseigentümer. Überschüssige Niederschlagswassermengen, welche nicht über die vorgenannten Wege zur Versickerung gebracht werden können, können ausnahmsweise in das zentrales Regenwasserrückhaltebecken geleitet werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. VI.2

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ ist eine Wiese mit autochthonem Saatgut anzulegen. Die Mahd erfolgt mindestens zweimal pro Jahr, das Mahdgut ist abzufahren. Östlich der Verkehrsfläche ist eine dauerhafte Amphibienleiteinrichtung zu errichten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. VI.3

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sind frei wachsende Gehölzflächen in einer Mindestdtiefe von 5,0 m mit Arten der Pflanzliste I bis III anzulegen. Pflanzen der

Pflanzliste III sind in einem Abstand 1x1 Meter zu pflanzen. Innerhalb der Fläche sind mindestens 50 Gehölze der Pflanzliste I zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. VI.4

Die innerhalb der privaten Grünfläche befindlichen Gehölze sind vollständig zu erhalten. Bei Abgang ist hier ein Gehölz entsprechend der Pflanzlisten I bis III nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. VI.5

Innerhalb der Industriegebietsfläche ist je angefangene 200 m² unversiegelter Grundstücksfläche, die weder in Leitungs- oder Schutzbereichen liegt noch für Anlagen der Niederschlagswasserversickerung vorgesehen ist, mindestens ein Baum der Pflanzliste I zu pflanzen. Vorhandene Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm in 1,30 m Höhe können auf das Verhältnis angerechnet werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Textliche Festsetzung Nr. VI.6

Im Geltungsbereich sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein Baum der Pflanzliste I oder II zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu bepflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Textliche Festsetzung Nr. VI.7

Flache und geneigte Dachflächen bis zu einer Neigung von 25 Grad sind ab einer Größe von 15 m² zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind die Dachflächen und Dachbereiche mit folgender Zweckbestimmung:

- Dachterrassen,
- Fenster- und Lichtöffnungen für Be- und Entlüftungsanlagen,
- technische und sonstige nicht begrünbare Auf- und Einbauten,
- Bewegungsflächen für Service- und Wartungswege.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Textliche Festsetzung Nr. VI.8

Stellplätze sowie Feuerwehrezufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. VI.9

Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine fachgerechte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von mindestens 4 Jahren ist sicherzustellen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Anlagensicherheit

Textliche Festsetzung Nr. VII.1

Das Plangebiet wird gemäß 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilflächen TF1 bis TF4 mit folgenden Vorgaben gegliedert:

Zulässig sind in den gekennzeichneten Teilflächen des Industriegebietes gemäß 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder am Tag (06.00-22.00 Uhr) noch in der Nacht (22.00 -06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche TF	Gebiets- bezeichnung	TF [m ²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB/m ²] Tag/Nacht
TF 1	GI	24.600	60 / 46
TF 2	GI	25.120	65 / 51
TF 3	GI	34.200	70 / 55
TF 4	GI	31.530	74 / 61

TF: Festgesetzte Teilflächen des Plangebietes

L_{EK} : Emissionskontingent für einzelne Teilflächen TF in dB/m²

Für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingente (dB) Tag/Nacht	Bezugskordinaten der Richtungssektoren	Gültig für Teilflächen
Sektor A 150° / 240° (0° $\triangleq$ Nord, Uhrzei- gersinn)	+0/+0	X: 478770 Y: 5753106	TF 1
	+0/+0		TF 2
	+4/+9		TF 3
	+3/+4		TF 4

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. VII.2

Innerhalb der mit KAS1 gekennzeichneten Fläche im Industriegebiet der Abstandsklasse I sind Anlagen und Betriebe, die Stoffe be- oder verarbeiten beziehungsweise lagern, die den Abstandsklassen II und III des Anhangs 1 der Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG (Kommission für Anlagensicherheit (KAS), Stand November 2010) zugeordnet sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren die ausreichende Sicherheit der schutzwürdigen Gebiete nach der Störfall-Verordnung nachgewiesen wird.

Anlagen und Betriebe, die Stoffe be- oder verarbeiten beziehungsweise lagern, die der Abstandsklasse IV des Anhangs 1 der Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG (Kommission für Anlagensicherheit (KAS), Stand November 2010) zugeordnet sind, sind nicht zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. VII.3

Innerhalb der mit KAS2 gekennzeichneten Fläche im Industriegebiet der Abstandsklasse II sind Anlagen und Betriebe, die Stoffe be- oder verarbeiten beziehungsweise lagern, die der Abstandsklasse III des Anhangs 1 der Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG (Kommission für Anlagensicherheit (KAS), Stand November 2010) zugeordnet sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren die ausreichende Sicherheit der schutzwürdigen Gebiete nach der Störfall-Verordnung nachgewiesen wird.

Anlagen und Betriebe, die Stoffe be- oder verarbeiten beziehungsweise lagern, die der Abstandsklasse IV des Anhangs 1 der Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG (Kommission für Anlagensicherheit (KAS), Stand November 2010) zugeordnet sind, sind nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

IX. Anlage

Abwägungstabelle zum Vorentwurf: BP Nr. 34 „Industriegebiet Guben Süd - Westerweiterung“

BAULEITPLANVERFAHREN

Stand: 04.03.2024

Beschlussfassende Gemeinde: Stadt Guben

Gasstraße 4

03172 Guben



Bebauungsplan Nr. 34 „Industriegebiet Guben Süd - Westerweiterung“

hier:

Vorentwurf

- Übersicht der Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 (1) BauGB, sonstige Betroffene und Bürgereinwände, die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 (1) BauGB des Vorentwurfes zur Planung vorgetragen haben.

Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3; § 4 BauGB	Behandlung der Anregungen und Bedenken
a) Träger öffentlicher Belange 0. Stadt Guben (26.06.2023) 1. Gemeinsame Landesplanungsabteilung (08.06.2023) 2. Regionale Planungsstelle Lausitz-Spreewald (15.06.2023) 3. Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa (14.06.2023) 4. Landesamt für Bauen und Verkehr (05.06.2023) 5. Landesbetrieb Straßenwesen (21.06.2023) 6. Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen (26.06.2023) 7. Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (10.06.2023) 8. Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR (13.06.2023) 9. Verband freier Wald e.V. 10. Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (10.06.2023) 11. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege/Archäologisches Landesmuseum (17.05.2023) 11a. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege (30.05.2023) 12. Landesbetrieb Forst Brandenburg 13. Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2 (16.06.2023) 14. Gewässerverband Spree-Neiße (17.05.2023) 15. Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde (12.06.2023) 16. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (12.06.2023) 17. Deutsche Bahn AG – DB Immobilien Region Ost 18. Landeseisenbahnaufsicht des Landes Brandenburg (02.06.2023) 19. SWG Städtische Werke Guben GmbH (21.06.2023) 20. Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (21.06.2023) 21. TV-Netzgesellschaften mbH Guben 22. Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG 23-24. GDMcom (17.05.2023) 25. SpreeGas 26. envia Mitteldeutsche Energie AG 27. Energieversorgung Guben GmbH (21.06.2023) 28. Gubener Wasser- und Abwasserzweckverband (20.06.2023) 29. Envia Therm GmbH () 30. Deutsche Telekom Technik GmbH (07.06.2023) 31. Gemeinde Schenkendöbern 32. Amt Neuzelle (01.06.2023) 33. Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst (14.06.2023) 34. Industrie- und Handelskammer Cottbus (21.06.2023) 35. Handwerkskammer Cottbus 36. ArcelorMittal Eisenhüttenstadt Transport GmbH () 37. Neptune Energy Holding Germany GmbH (20.06.2023) 38. GMINA GUBIN 39. Unternehmen zur Abwasserbehandlung Gubin-Guben GmbH 40. Brandenburgische Bodengesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH 41. Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (02.05.2023) 42. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Berlin, Sachbereich 1 - Planfeststellung (14.06.2023) 43. Handelsverband Berlin-Brandenburg (30.05.2023)	b) Sonstige Betroffene c) Bürgereinwände, sonstiges

Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3; § 4 BauGB	Behandlung der Anregungen und Bedenken
---	--

a) Träger öffentlicher Belange	
0. Stadt Guben (26.06.2023) Keine Einwände	0.
1. Gemeinsame Landesplanungsabteilung (08.06.2023) Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen <u>Hinweis:</u> Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans muss in der <u>Planzeichnung</u> ergänzt werden. <u>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:</u> <u>Landesplanung</u> Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007, GVBl. I S. 235 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 GVBl. II, Nr. 35 <u>Bundesraumordnung</u> Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) v. 19.08.2021; in Kraft getreten am 01.09.2021 mit Verkündung im BGBl. Teil I Nr. 57 vom 25.08.2021 <u>Regionalplanung</u> Sachlicher Teilregionalplan „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ der RPG Lausitz-Spreewald, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABl. / Amtlicher Anzeiger vom 26.08.1998, S. 889 Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der RPG Lausitz-Spreewald, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABl. Nr. 50 vom 22.12.2021, S. 1086 <u>Bindungswirkung</u> Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. <u>Hinweise</u> • Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt. • Wir bitten, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de. • Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf.	1. Keine Einwände. Dem Hinweis wird gefolgt und die Plangebietsgrenze ergänzt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3; § 4 BauGB	Behandlung der Anregungen und Bedenken
2. Regionale Planungsstelle Lausitz-Spreewald (15.06.2023) Keine Einwendungen	2. Keine Einwände.
3. Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa (14.06.2023) Die eingereichten Unterlagen (Posteingang: 15.05.2022) mit Planstand Mai 2023 zum vorgenannten Vorhaben wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beurteilt und unter o. g. Aktenzeichen registriert. Innerhalb der Kreisverwaltung wurden folgende Fachbereiche bei der Erarbeitung der Stellungnahme beteiligt: * Bau und Planung - Sachgebiet Kreis- und Bauleitplanung/Bergbau - Sachgebiet untere Denkmalschutzbehörde * Bauordnung - Sachgebiet technische Bauaufsicht * Umwelt - Sachgebiet untere Naturschutzbehörde - Sachgebiet untere Wasserbehörde - Sachgebiet untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde - Sachgebiet untere Jagd- und Fischereibehörde * Ordnung, Sicherheit, Verkehr - Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz * Stabsstelle ÖPNV, Bereitigungscontrolling und Strukturentwicklung * Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Ich übersende Ihnen die Stellungnahme des Landkreises Spree-Neiße entsprechend dem Formblatt über die Trägerbeteiligung bei Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungen nach BauGB.	3.
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht übernommen werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen) <u>1. Einwendungen:</u> 1.1 Die vorliegenden Unterlagen sind naturschutzfachlich und -rechtlich noch nicht prüfbar. Die erforderlichen Fachgutachten befinden sich noch in der Erarbeitung und liegen demzufolge noch nicht vor. 1.2 Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, ist zwischen dem beantragten Plangebiet, der Westerweiterung, und dem bestehenden Industriegebiet zwingend ein offener Migrationskorridor zu gewährleisten. Die aktuell stattfindenden baulichen Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Erschließung des IG Süd haben durch den Eingriff in den Lebensraum bspw. des Bibers bereits zu Konflikten mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen geführt. Mit der geplanten Westerweiterung ist somit mit einer weiteren Verschlechterung der Migrationsräume europarechtlich geschützter und streng geschützter Tierarten zu rechnen, wenn keine entsprechenden Maßnahmen getroffen werden.	Die erforderlichen, naturschutzfachlichen Unterlagen werden im Vorfeld der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB abgestimmt und mit ebendiesen Beteiligungsschritt vorgelegt. Das im Geltungsbereich befindliche Wasserbecken ist ein Regenwasserrückhaltebecken und somit eine technische Anlage. Aufgrund jahrelangen Ausbleibens von notwendigen Instandsetzungs- und Pflegemaßnahmen haben sich zahlreiche Biotope und Habitatstrukturen gebildet. Mit der Entwicklung der Industrieerweiterungsfläche soll die ursprüngliche Lage und Funktion des Beckens wiederhergestellt werden. In Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde wird das Regenwasserrückhaltebecken zukünftig naturfern und funktional ausgestaltet. Auf diese Weise soll eine künftige Besiedlung durch den Biber vermieden werden. Um den artenschutzfachlichen Ausgleich zu erwirken, werden im weiteren Verfahren geeignete Maßnahmen an anderer Stelle mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

2. Rechtsgrundlagen:

2.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und die biologische Vielfalt (Eingriffsregelung nach BNatSchG) zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist für jeden Bauleitplan für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen und die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich bzw. Ersatz der nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt und in einem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB zu beschreiben sind; dabei ist das vorgegebene Schema aus der Anlage 1 zum BauGB anzuwenden. Die Eingriffsregelung ist abschließend abzuarbeiten. Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

- §§ 14 ff BNatSchG i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung nach den §§ 10 -18 des brandenburgischen Naturschutzgesetzes (Stand April 2009)
- § 9 Abs. 1 und 1 a) BauGB
- HVE (Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung), Pkt. 12.4
- DIN 18920, RAS-LP 4

2.2 - §§ 44 ff BNatSchG

- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutz-VO)
- Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RL)

3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Die erforderlichen Bewertungsunterlagen zum B-Plan sind fachgerecht zu erstellen. Die untere Naturschutzbehörde sollte in den weiteren Planungsprozess frühzeitig mit eingebunden werden.

Beim Flächenerwerb ist darauf zu achten, dass ausreichend Flächen zum Ausgleich bzw. Ersatz im Geltungsbereich des B-Plans ausgewiesen werden, da die Verfügbarkeit und Sicherung von geeigneten externen Maßnahmenflächen i.d.R. nicht gegeben ist und ein funktionsbezogener Ausgleich am Eingriffsort i.S.v. § 15 Abs.2 BNatSchG Vorrang vor Eingriffen fernen Kompensationsmaßnahmen einzuräumen ist. Dementsprechend sind die vorgeschlagenen Heckenstrukturen entlang der B-Plangrenze ausreichend zu dimensionieren, mindestens 10 m, um die Entwicklung einer multifunktionalen Struktur zu ermöglichen und einen wirksamen Puffer für landwirtschaftlichen Flächen mit Weidetierhaltung zu schaffen. Die Anlage einer gut strukturierten abgestuften artenreichen mehrreihigen Landschaftshecke ist auf einem 3 m breiten Streifen nicht möglich. Das natürliche potentielle Wachstum und deren Habitus wäre nur für einzelne Gehölze gegeben und somit das vorgenannte Entwicklungsziel nicht zu erreichen. Damit wird gleichzeitig erreicht, dass die externen Kompensationsmaßnahmen reduziert werden können und die visuellen Beeinträchtigungen des LSG „Schlagsdorfer Waldhöhen“ verringert werden.

Die Hinweise zu den Rechtsgrundlagen werden berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren gemäß §§ 8 BauGB aufgestellt. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB werden die Ergebnisse der Umweltprüfung innerhalb des Umweltberichtes vorgelegt.

Die erforderlichen, naturschutzfachlichen Unterlagen werden im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt. Im Vorfeld werden die Unterlagen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Ausgleichsflächen können, aufgrund des hohen Bedarfs an industriellen Flächen bei gleichzeitig stark eingeschränkten Flächenpotenzialen in Guben für ebendiese nicht vollständig im Geltungsbereich untergebracht werden. Neben der langfristigen Sicherung des Regenwasserrückhaltebeckens liegt der Schwerpunkt des Bebauungsplanes in der Festsetzung von Industriegebietsflächen. Der umlaufende Grünstreifen wird auf 8 m verbreitert. So kann dieser als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3; § 4 BauGB	Behandlung der Anregungen und Bedenken
Die in den Fachgutachten ermittelten Kompensationsmaßnahmen sind in einzelnen Maßnahmenblättern zu beschreiben. Die externen Maßnahmenflächen sind auf dem B-Plan den konkret beanspruchten Flächen zuzuordnen entsprechend dem B-Plan GG IG Süd und vertraglich zu sichern, sofern keine eigenen Flächen zur Verfügung stehen. Fachliche Stellungnahme Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: Die untere Naturschutzbehörde teilt weiterhin Folgendes mit: 1. Zum Schutz und zur Erhaltung von angrenzenden Einzelbäumen sind die Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege und Baumsanierung (ZTVBaumpflege 2017) sowie der DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten. Bei Baumaßnahmen einschließlich der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind im Umfeld stehende Gehölze und Vegetationsflächen nach RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege, entsprechend der DIN 18 920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Gehölze sollten als Hinweise auf dem Planwerk und in einem Maßnahmenblatt dargestellt werden. 2. Das Flurgehölz und der Grabenverlauf im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sollten erhalten bleiben. Dies entspricht dem Vermeidungsgebot in § 15 Abs. 1 BNatSchG. Es handelt sich um eines der wenigen vorhandenen Rückzugsgebiete für Kleintiere und Heckenbrüter und stellt ein wichtiges Trittsteinbiotop dar. Der geringe Flächengewinn durch die Begradigung steht in keinem Verhältnis zu den damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft und dem baulichen Aufwand. 3. Die geplante Festsetzung zur Dachbegrünung ist aus klimatischen Aspekten sehr zu begrüßen. In welchem Umfang eine Kompensation für Biotope anrechenbar ist, sollte noch recherchiert werden. In der HVE finden sich keine unmittelbar vergleichbaren Ansätze. 4. Die Darstellung der Verkehrsfläche an der östlichen Plangebietsgrenze innerhalb der Grünfläche führt faktisch nicht dazu, dass diese der unbebauten Grünfläche zuzuordnen ist. Es handelt sich um eine voll versiegelte Fläche mit vollständigem Verlust der Bodenfunktion und ist entsprechend bei der Bilanzierung zu berücksichtigen. Aus der Sicht des Sachgebietes Kreis- und Bauleitplanung/Tourismus werden zum vorgelegten Planentwurf folgende Hinweise gegeben: Die Kreisentwicklungskonzeption (Begründung Seite 14) ist am 19.02.2020 vom Kreistag beschlossen worden und damit kein Entwurf mehr. Hinweis: Auf der Internetseite des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft ist unter: https://mil.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/221216_Arbeitshilfe_Gesamt_Doppelseitig_2022.4272542.pdf eine Arbeitshilfe zu den Festsetzungen im Bebauungsplan (im Dezember 2022 aktualisiert) veröffentlicht. Diese kann als Anhaltspunkt und zur Unterstützung genutzt werden. Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan.	Die Kompensationsmaßnahmen werden in einem Maßnahmenblatt analog dem Beispiel gemäß Anhang 3 der HVE Brandenburg dargestellt. Da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, ist eine Zuordnung der Maßnahmenflächen zu den jeweiligen Eingriffsverursachern zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Die Stadt Guben wird die Kompensationsverpflichtungen gesamthaft verantworten. Die Hinweise betreffen nicht den Bebauungsplan, sondern die Ausführungsplanung und werden dort beachtet. Das im Geltungsbereich befindliche Wasserbecken ist ein Regenwasserrückhaltebecken und somit eine technische Anlage. Aufgrund jahrelangen Ausbleibens von notwendigen Instandsetzungs- und Pflegemaßnahmen haben sich zahlreiche Biotope und Habitatstrukturen gebildet. Mit der Entwicklung der Industrieerweiterungsfläche soll die ursprüngliche Lage und Funktion des Beckens wiederhergestellt werden. In Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde wird das Regenwasserrückhaltebecken zukünftig naturfern und funktional ausgestaltet (vgl. Anhang zum Besprechungsprotokoll vom 08.11.2023). Auf diese Weise soll eine künftige Besiedlung durch den Biber vermieden werden. Darüber hinaus wird der Nutzungskonflikt zwischen artenschutzrechtlichen Bestimmungen und einer industriellen Nutzung vermieden. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Verkehrsfläche wird vollständig in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Die Grünflächen um das Regenrückhaltebecken bleiben unversiegelt, sodass die Bodenfunktion erhalten bleibt. In diesen Bereichen wird in Teilbereichen der Verlust von Biotopstrukturen bilanziert. Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung entsprechend angepasst. Keine Einwände.

Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3; § 4 BauGB	Behandlung der Anregungen und Bedenken
Im Planbereich sind nach derzeitigem 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 I, S. 215) bekannt. Denkmale übriger Gattungen oder deren Umgebung sind nicht betroffen. Bei Auffinden von Bodendenkmalen, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Metallsachen, Knochen, Münzen, Tonscherben, Holzpfähle oder -bohlen ist die gesetzlich festgelegte Fundmeldepflicht nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz einzuhalten. Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen <u>keine Einwände</u> zum Bebauungsplan, wenn die nachfolgenden Hinweise bei der weiteren Planung beachtet werden. 1. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Es befindet sich allerdings in einem Risikogebiet für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Bei einem extremen Hochwasserereignis sind Überschwemmungshöhen von 0,5 bis 2 Meter zu erwarten. Hochwasserschäden können durch eine hochwasserangepasste Bauweise und Bauführung vermieden bzw. vermindert werden. 2. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. 3. Das auf den Grundstücken anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser befestigter Flächen ist grundsätzlich gemäß § 55 Abs. 2 WHG i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG ohne Beeinträchtigung von Nutzungen auf Nachbargrundstücken und Verkehrsflächen vorzugsweise über die belebte Bodenzone, zu versickern. Falls die Errichtung von Versickerungsanlagen erforderlich wird, sind unter Beachtung der Baugrundverhältnisse, des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes und den Vorgaben des DW A Arbeitsblattes A 13 8 ausreichend große Flächen einzuplanen. Aufgrund der hohen Grundwasserstände wird eine vollständige ortsnahe Versickerung mutmaßlich nicht möglich sein. Überschüssige Niederschlagswassermengen sind über das Regenrückhaltebecken „Vorfluter West“ zwischen zu speichern und abzuleiten. 4. Im Osten des Plangebietes „Industriegebiet Guben Süd - Westerweiterung“ verläuft das grabenähnliche Regenrückhaltebecken „Vorfluter West“ in Richtung Norden, und geht oberhalb der Bahnstrecke in den Krähenbuschgraben über. Das Regenrückhaltebecken dient der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers der westlich gelegenen Grundstücke des Industriegebietes Guben Süd. Mit der Erschließung der Flächen der Westerweiterung soll die Grabenstruktur beibehalten bleiben und zusätzlich die vorhandene Kurve im Bereich der ehemaligen Bahnstrecke begradigt werden. Es gibt ein Absperrbauwerk, welches jedoch verschlissen und nur noch schwer zu bedienen ist. Im Zuge der Umbauarbeiten ist das Becken so zu ertüchtigen, dass für die Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer die gesetzlichen Anforderungen gemäß § 57 Abs. 1 WHG eingehalten werden. Einschlägig sind hier gegenwärtig die Technischen Regeln DWA-A 102 sowie DWA-A 166. 5. Zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist das Grundstück an die vorhandenen öffentlichen Anlagen anzuschließen. 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 i.V.m. § 56 BbgWG einen Monat vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft z.B. auf die Errichtung von Brunnen zur Grundwassernutzung, Tiefenbohrungen oder Baugruben zu, bei denen das Grundwasser offengelegt wird.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Einwände. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Berücksichtigung der Hinweise durch die Aufnahme allgemeiner textlicher Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung vor Ort und Dachbegrünung. Eine Entwässerungsplanung und notwendige Erhebungen zur Niederschlagswasserversickerung sind von Anbeginn durch Fachplaner hinzuzuziehen und im entsprechenden Genehmigungsprozess vorzuweisen. Das Regenwasserrückhaltebecken und dessen vollumfängliche Funktionsfähigkeit werden in der Planung zur Westerweiterung berücksichtigt. Das auf den Grundstücken der Westerweiterung anfallende und nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser befestigter Flächen, das nicht vor Ort versickert werden kann, wird über das Regenwasserrückhaltebecken abgeleitet. Die Grundstücke innerhalb der Westerweiterung werden an die vorhandenen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung angeschlossen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Aus bauordnungsrechtlicher Sicht gibt es zum vorliegenden Entwurf folgende Hinweise/ Anmerkungen:	

Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3; § 4 BauGB	Behandlung der Anregungen und Bedenken
1. Die Darstellung der Grenze des B-Planes scheint offensichtlich zu fehlen. 2. Warum sind nicht öffentliche Tankstellen für Betriebszwecke nur über eine Ausnahme zulässig und nicht allgemein?	Die Darstellung der Geltungsbereichsgrenze wird auf der Planzeichnung ergänzt. Die textliche Festsetzung schließt zunächst die Nutzung einer öffentlichen Tankstelle aus, da diese im Konflikt mit dem geschlossenen Industriestandort steht. Ein anderer Aspekt ist die Vermeidung der dafür notwendigen hohen Flächeninanspruchnahme. Aufgrund der begrenzten Potenzialflächen für die Entwicklung von industrieller Nutzung in Guben, sind auch nicht öffentliche Tankstellen für Betriebszwecke ausnahmsweise zulässig.
Seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gibt es zur o. g. Planung bei Beachtung nachfolgender Hinweise <u>keine Einwände</u>: Grundsätzlich ist zu beachten, dass zum 01.08.2023 die „Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponie- und Gewerbeabfallverordnung vom 09.07.2021“ in Kraft tritt. Die darin benannten Anforderungen aus den jeweils relevanten Rechtsbereiche müssen bei der weiteren Planung berücksichtigt und eingehalten werden. Die Planungen sind so auszuführen, dass bei den vorgesehenen Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder schädliche Bodenveränderungen ausgeschlossen sind (Vorsorgepflichten gemäß §§ 4 (1), 7 Bundesbodenschutzgesetz-BBodSchG). Die überplanten Grundstücke stellen sich als unbelastete, landwirtschaftlich genutzte Flächen dar. Insofern wird die natürliche Bodenfunktion gemäß § 2 (2) Nr. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 auf einer Fläche von ca. 16 ha erheblich eingeschränkt. Bereits im Rahmen der weiterführenden Planung (nachfolgend für den gesamten Bauzeitraum) ist gemäß § 4 (5) der ab 01.08.2023 gültigen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09.07.2021 im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß DIN 19639 vorzusehen. Hierzu ist ein dafür zertifizierter Gutachter zu beauftragen. Die bodenkundliche Baubegleitung soll bereits in Vorbereitung der geplanten Maßnahmen mit der Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes beginnen. Je nach Qualität, Umfang und Aussagekraft des Bodenschutzkonzeptes kann dann eingeschätzt werden, in welchem Umfang eine Begleitung der Baumaßnahmen notwendig ist. Insofern ist die BBB kein statisches Verfahren. Der Anhang D zur DIN 19639:2019-09 gibt hierzu eine Übersicht und stellt auch klar, dass nicht alle darin aufgeführten Aufgaben zwingend umzusetzen sind. Hierzu kann es auch eine Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde geben. Im Rahmen der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen (Umweltbericht Pkt. 5.1-VI und A 5.2-AI) sind zudem die neuen Regelungen der BBodSchV, hier insbesondere die §§ 6-8; die Anforderungen an die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 sowie für die Deklaration zur Entsorgung anfallender, mineralischer Abfälle die „Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnis-Verordnung“ vom 18. November 2022 zu beachten. In Bezug auf die erforderlich werdenden Grundwasserabsenkungen für vorgesehene Baumaßnahmen ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde neben der zuständigen Unteren Wasserbehörde zwingend zu beteiligen. Aufgrund der Nähe zur festgestellten Altlast gemäß § 2 (5) Nr. 2 BBodSchG, hier Grundwasserschaden auf dem Gelände der Trevira GmbH, muss die Auswirkung einer Grundwasserabsenkung vorab berechnet und dargestellt werden. Hierzu ist Rücksprache mit dem Sachgebietsleiter Herr Müller, Tel. 03562/ 986 17030, E-Mail m.muellerumweltamt@lkspn.de zu führen.	Keine Einwände. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die Ausführungsplanung. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Stabsstelle ÖPNV, Beteiligungscontrolling und Strukturentwicklung des Landkreises Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa hat im Zusammenarbeit mit der kreiseigenen Wirtschaftsförderungsgesellschaft (CIT GmbH) nachfolgende Stellungnahme aus wirtschaftsfördernder Sicht zum o.g. Vorhaben erstellt.	

Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3; § 4 BauGB	Behandlung der Anregungen und Bedenken
Zu den Voraussetzungen eines erfolgreichen Strukturwandels zählen unter anderem die Wettbewerbsfähigkeit auf der Grundlage der Weiterentwicklung unternehmerischer Potenziale zu steigern sowie hochwertige und fair bezahlte Arbeitsplätze, insbesondere von Industriearbeitsplätzen, prioritär zu sichern und zu schaffen (Grundsatzpapier „Gemeinsam für die Zukunft der Industrieregion Lausitz“, beschlossen durch Brandenburg und Sachsen in gemeinsamer Kabinettsitzung 2017). Um die Wettbewerbsfähigkeit von Guben zu gewährleisten und die Fortsetzung der erfolgreichen Ansiedlungspolitik der Stadt weiter zu unterstützen, werden Flächen für die Erweiterung bestehender Unternehmen sowie für die Neuansiedlung nachhaltiger Industriebetriebe benötigt. Am Industriestandort Guben Süd stehen von insgesamt 125 ha nur noch wenige frei verfügbare Flächen zur Entwicklung zur Verfügung. Dementsprechend gilt es, künftige Weiterentwicklungspotenziale für die Erweiterung bestehender Unternehmen sowie Neuansiedlungen nachhaltiger Industriebetriebe zu sichern. Um dies zu gewährleisten, werden mit dem Bebauungsplan 34 „Industriegebiet Guben Süd - Westerweiterung“ die planerischen Voraussetzungen geschaffen. Um eine gute Erreichbarkeit der geplanten Ansiedlungen auf für die erwarteten Arbeitskräfte zu sichern, sollte der ÖPNV umfassend mit geplant und die Aufgabenträger frühzeitig in die Planungen einbezogen werden. Der Planungsvorgang wird aus der Sicht der Wirtschaftsförderung befürwortet.	Keine Einwände.
Durch die anderen beteiligten Fachbereiche werden zum gegenwärtigen Planungsstand keine weiteren Hinweise oder Anregungen abgegeben.	Keine Einwände.
4. Landesamt für Bauen und Verkehr (05.06.2023) Aus Sicht der Landesverkehrsplanung bestehen gegen das Vorhaben am ausgewiesenen Standort <u>keine Einwände</u>. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden nicht berührt. Die Prüfung straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulasträgers. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	4. Keine Einwände.
5. Landesbetrieb Straßenwesen (21.06.2023) Der o. g. Bebauungsplan berührt keine Straßen, die sich in der Baulast des Bundes oder des Landes Brandenburg befinden und vom Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg verwaltet werden. Aus naturschutzfachlicher und planerischer Sicht bestehen seitens des LS Bbg. gegen die Aufstellung des o. g. B-Planes und die 5. Änderung des FNP der Stadt Guben <u>keine Einwände</u>.	5. Keine Einwände.
6. Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen (26.06.2023) <u>Keine Einwände</u>	6. Keine Einwände.
7. Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (10.06.2023) Aus bodenordnerischer Sicht ergeht keine Stellungnahme, ein Flurneuordnungsverfahren ist von den vorgelegten Planungen <u>nicht betroffen</u>. Ich weise jedoch darauf hin, dass dem ständig steigenden Entzug landwirtschaftlicher bzw. forstwirtschaftlicher Nutzfläche, auch ehemals landwirtschaftlich genutzt, entgegenzuwirken ist, daher sollten insbesondere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen möglichst nicht auch noch auf landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgen. Eine weitere Beteiligung meiner Behörde ist nicht notwendig.	7. Keine Einwände. Hinweis zur Vermeidung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3; § 4 BauGB	Behandlung der Anregungen und Bedenken
8. Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR (13.06.2023) Ziel ist die Umsetzung eines Industriestandortes südlich von Guben entlang der Werkbahn. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 16 ha. Wir lehnen die derzeitige Planung aus folgenden Gründen ab. Diese Planung bezieht sich auf kommerzielle Nutzung ohne die Gesamtheit der Flächen im Industriegebiet (Leerstand) zu betrachten. Eine Alternativenprüfung ist durchzuführen. Ein weiterer Punkt ist die Missachtung der heutigen Bedürfnisse der Landwirtschaft, der Entwässerung, des Biotops westlich des Anschlussgleises, des Kieswerkes im Ortsteil Schlagsdorf und des angrenzenden Wohngebietes. Das Gebiet befindet sich in der Neiße-Aue und ist bestens für Landwirtschaft geeignet, wenn die Entwässerung durch den Krähenbuschgraben gesichert bleibt. Bodenwertzahlen müssen ermittelt werden. Wir lehnen eine Bebauung von Ackerböden mit einer Ackerwertzahl von >30 ab. Das Wohngebiet soll vor weiterer Beeinträchtigung verschont bleiben, da die Bahntrasse schon einiges an Lärm- und Staubbelastung mit sich bringen. Der Verlust von Landwirtschafts- und Waldflächen muss in Zukunft vermieden und verhindert werden.	8. Das in Teilen brachgefallene Industriegebiet Guben hat sich seit den 1990iger Jahren soweit erholt, dass bereits im April 2022 unter Berücksichtigung befristet reservierter Industrieflächen nur noch ca. 4,67 ha an Bauflächen frei verfügbar waren. Die Stadt Guben ist vom Lausitzer Strukturwandel betroffen. Die deutschen Braunkohlereviere befinden sich durch den Kohleausstieg in einem komplexen Umwandlungsprozess. Für die Sicherung des Wohlstandes der Einwohner in der Region und für die Verbesserung der Attraktivität zum Wohnen und Arbeiten werden gut bezahlte Arbeitsplätze mit einer hohen Wertschöpfungsquote benötigt. Zur Schaffung der benötigten Anzahl an modernen Gewerbe-Arbeitsplätzen in konkurrenzfähigen und nachhaltigen Industriebetrieben ist es insbesondere nötig, zusammenhängend bebaubare Flächen mit einer Mindestgröße von 4 ha, die sehr gut erschlossen sind, die sich innerhalb eines Bebauungsplanes in einem festgesetzten Gewerbegebiet befinden und die für einen attraktiven Preis angeboten werden können, zu haben. Nach aktuellen Ansiedlungserfolgen sind in der Stadt Guben keine Flächen mehr in einem Industrie-/ Gewerbegebiet vorhanden, welche zusammenhängend bebaubar und mindestens 4 ha groß sind. Ohne solche Flächen lassen sich die für den erfolgreichen Strukturwandel und die nachhaltige Stadtentwicklung benötigten gewerblichen Arbeitsplätze nicht herstellen. Die Erweiterung vorhandener Gewerbebestände sowie die Neuausweisung eines Industriegebietes mit Anlagen nach BImSchG an anderer Stelle im Stadtgebiet konnten aufgrund der Nähe zu Schutzgebieten, angrenzenden Wohngebieten, Naherholungsflächen sowie Land- und Forstwirtschaftsflächen nicht im erforderlichen Umfang umgesetzt werden. Eine Verteilung der Anlagen nach BImSchG im Stadtgebiet soll vermieden werden. Insbesondere die Ausweisung von zusammenhängenden Industrieflächen mit einer Mindestgröße von 5 ha ist aufgrund potenzieller Nutzungskonflikte an keinem anderen Standort in Guben möglich. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen resultiert aus den oben getroffenen Aussagen und dem Nichtvorhandensein alternativer Flächen. Sie ist somit alternativlos. Festsetzungen zur Behandlung des Niederschlagswasser werden aufgenommen. Das Biotop entlang des Regenwasserrückhaltebeckens ist das Produkt jahrelangen Ausbleibens von notwendigen Instandsetzungs- und Pflegemaßnahmen. Mit der Entwicklung der Industrieerweiterungsfläche soll die ursprüngliche Funktion des Beckens wiederhergestellt werden. In Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde wird das Regenwasserrückhaltebecken zukünftig naturfern und funktional ausgestaltet (vgl. Anhang zum Besprechungsprotokoll vom 08.11.2023). Auf diese Weise soll ein künftiger Konflikt zwischen natur- und artenschutzrechtlichen Belangen und der industriellen Nutzung vermieden werden. Die Planung sieht eine entsprechende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Aspekte vor. Das Kieswerk ist durch die Planung nicht betroffen. Im weiteren Verfahren werden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zum Untersuchungsumfang Gutachten zum Immissionsschutz erarbeitet. Die Aufnahme von Festsetzungen zum Immissionsschutz wird geprüft. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen resultiert aus den oben getroffenen Aussagen und dem Nichtvorhandensein alternativer Flächen. Sie ist somit alternativlos. Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen.

Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3; § 4 BauGB	Behandlung der Anregungen und Bedenken
Es ist nicht klar ersichtlich, wie der Verkehr geleitet werden soll. Durch das höhere Aufkommen von LKW's werden die Straßenanbindungen weitgehend ausgelastet sein. Ein Verkehr über das Wohngebiet Kuckucksau ist zu vermeiden. Es ist aufzuzeigen, welches Gewerbe in dem Industriegebiet angesiedelt werden soll. Wir möchten darauf hinweisen, dass vor der Fällung von Bäumen diese artenschutzfachlich zu untersuchen sind. Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen sind aufzuzeigen und nachzuweisen. Wir bitten um eine weitere Beteiligung in diesem Verfahren. Für den Fall, dass in dieser Sache ein das Verfahren beendender Bescheid ergeht (Zustimmung, Ablehnung, Einstellung), beantragen wir auf Grundlage von §3 Abs. 1 UIG deren Übersendung mit Eingangsbestätigung, vorzugsweise per E-Mail an info@landesbuero.de.	Die westliche Erweiterung wird in den geschlossenen Standort Industriegebiet Guben Süd eingebunden. Die geplante Ringerschließung wird an die vorhandenen Erschließungswege des Industriegebietes anknüpfen. Die Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz erfolgt nur im Osten über die Forster Straße. Es wird kein zusätzlicher Verkehr durch das Wohngebiet Kuckucksau fließen. Die Zielstellung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von Industriegebietsflächen. Festsetzungen zu Art und Maß der Gewerbeansiedlung werden u.a. anhand der gutachterlich zu erarbeitenden Inhalten zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen sowie in der Störfallbetrachtung getroffen. In der in Erarbeitung befindlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie in der artenschutzrechtlichen Prüfung werden sämtliche Eingriffe sowie die möglichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aufgezeigt, bilanziert sowie die entsprechenden Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und, soweit erforderlich, im Bebauungsplan gesichert. Die zu fällenden Bäume werden auf Quartiere von Brutvögeln und Fledermäuse sowie xylobionter Käferarten untersucht. Innerhalb der Baugenehmigungsverfahren sind abschließende artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Die daraus folgenden Maßnahmen sind zu beachten. Der Hinweis wird berücksichtigt.
9. Verband freier Wald e.V. ()	9. Keine Stellungnahme.
10. Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (10.06.2023) Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan: <u>Geologie:</u> Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).	10. Die Nichtbetroffenheit wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
11. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege/Archäologisches Landesmuseum (17.05.2023) Den vorliegenden Entwurf der o. g. Planung habe ich geprüft. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Bodendenkmale nicht betroffen. Seitens der Denkmalfachbehörde, Abt. Archäologische Denkmalpflege, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsabsichten der Stadt Guben. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten. Bitte beachten: Da durch das Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.	11. Die Nichtbetroffenheit wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3; § 4 BauGB	Behandlung der Anregungen und Bedenken
11a. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege (30.05.2023) Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung sind derzeit keine Baudenkmale im Sinne des BbgDSchG bekannt. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird und derzeit eine Überprüfung des Industriegebietes Guben Süd auf Denkmalwerte hin erfolgt. Die Bearbeitung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Guben erfolgt parallel. Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus ggf. eine weitere Stellungnahme.	11a. Die Nichtbetroffenheit wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
12. Landesbetrieb Forst ()	12. Keine Stellungnahme.
13. Landesamt für Umwelt (16.06.2023) Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße. Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2 Belang Wasserwirtschaft Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Diese Stellungnahme zu Ihrer TöB-Beteiligung beinhaltet keine Genehmigungen nach § 87 Absatz 1 BbgWG zur Errichtung oder wesentlichen Veränderung von Anlagen gemäß § 36 WHG. Für diese Genehmigungen liegt die Zuständigkeit gemäß § 126 Absatz 1 BbgWG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises. Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU Brandenburg gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben: <i>Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen:</i> Während der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG). Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.	13. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Ausführungsplanung wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,8 fest. Hierbei werden die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO herangezogen. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein Regenwasserrückhaltebecken zur Aufnahme von Regenwasser festgesetzt. Vorbehaltlich der weitergehenden Ergebnisse der zu erarbeitenden Erschließungsplanung gilt bei der künftigen Niederschlagsversickerung der Grundsatz, dass das auf den Grundstücken der Westerweiterung anfallende und nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser befestigter Flächen, welches nicht vor Ort versickert werden kann,

Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3; § 4 BauGB	Behandlung der Anregungen und Bedenken
<u>Hinweise / Forderungen zum Hochwasserschutz / Hochwasserrisikomanagement</u> <i>(Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkt 8)</i> Das Planungsgebiet liegt teilweise in einem Hochwasserrisikogebiet nach §73 WHG. Bei Bauvorhaben in Risikogebieten gelten die Maßgaben nach § 78b und § 78c WHG. Der Umgang mit dem Hochwasserrisiko ist in der Begründung zu würdigen. Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sind Hochwasserrisikogebiete nachrichtlich zu übernehmen und im Bebauungsplan zu vermerken. Dies ist bisher in der Planzeichnung nicht der Fall. Die konkrete Gefährdung kann mithilfe der Auskunftsplattform Wasser, die durch das Landesamt für Umwelt (LfU) zur Verfügung gestellt wird (https://apw.brandenburg.de/), überprüft werden. Geodaten zu den Hochwasserrisikogebieten finden Sie unter folgendem Link: https://metaver.de/search/dls/#?serviceld=05EC61E6-C81E-4616-ACE6-2DC3D5E67E24	über das Regenwasserrückhaltebecken abgeleitet wird. Berücksichtigung der Hinweise durch die Aufnahme allgemeiner textlicher Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung vor Ort und Dachbegrünung. Hinweise zum Hochwasserrisiko werden in der Begründung ergänzt. Die Planzeichnung wird durch die nachrichtliche Übernahme von Hochwasserrisikogebieten ergänzt.
Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2 Belang Immissionsschutz Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Sachstand Planung: Die Planaufstellung erfolgt im Interesse der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Westerweiterung des Industriegebietes Guben Süd. Hierfür ist im Vorentwurf eine ca. 16 ha große Fläche südlich der Bahnstrecke Cottbus-Guben und westlich anschließend an den vorhandenen Industriestandort überwiegend als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches sind zum Aufbau einer Ringerschließung öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Einbindung (südlich und nördlich) in das Erschließungsnetz des Industriegebietes bestimmt. Die Flächen des vorhandenen Regenwasserrückhaltebeckens sind als Wasserfläche mit zweckbestimmter Kennzeichnung und Begleitgrünflächen festgesetzt. Das Plangebiet ist im Süden des Stadtgebietes Guben lokalisiert. Östlich angrenzend bestehen die Gleisanlagen der Industrie-Werkbahn und anschließend die Flächen des vorhandenen Industriegebietes. Südlich, westlich und nördlich grenzen Landwirtschaftsflächen an. Die nächstgelegenen Siedlungsbereiche mit besonders schutzbedürftiger Wohnbebauung sind mit dem Eigenheimstandort Kaltenborner Straße ca. 230 m nördlich sowie dem Siedlungsbereich Kuckucksau ca. 200 m westlich (nächstgelegenes Wohnhaus ca. 250 m) lokalisiert. Nach dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Guben ist die Planfläche bereits überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die Flächenergänzung im Norden des Geltungsbereiches erfolgt die FNP-Änderung im Parallelverfahren. Stellungnahme: Die übergebenen Planunterlagen zum Vorentwurf vom Mai 2023 wurden hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Erfordernissen des vorbeugenden Immissionsschutzes geprüft. Danach ergeben sich für die weitere Planaufstellung nachfolgende Hinweise und Anforderung. 1. Anlagenstandorte nach BImSchG im Plangebiet und östlichem Umfeld (Abstand 300 m) Für den Bereich des Plangebietes und dem näheren Umfeld sind folgende Anlagenstandorte nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen: 1.1 Die Indorama Ventures Fibers Germany GmbH (ehemals Trevira GmbH) betreibt am Standort Forster Straße 54 eine Polykondensationsanlage mit einer Produktionsleistung von bis zu 70.000	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine grundsätzlichen Bedenken. Die Hinweise werden in den Gutachten und im Umweltbericht berücksichtigt.

1.3

Die **Lausitzer Industrieruß Werke GmbH** betreibt am Standort Forster Straße 82 in 03172 eine Anlage zur Behandlung (Vorschredder und Granulierung) und Lagerung von Altreifen (Inbetriebnahme-Anzeige vom 12.09.022 zum 26.09.2022, Abnahmeprüfung noch ausstehend).

Die Anlage ist nach Nr. 8.11.2.4V des Anhang I der 4. BImSchV mit einer genehmigten Durchsatzleistung von 72 t/d immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig und befindet sich ca. 320 m östlich des Plangebietes.

Die Anlage wird auf Basis der Genehmigung des LfU Nr. 40.007.00/20/8.11.2.4V/T12 vom 21.10.2020 betrieben.

Betriebszeiten:

Annahme/ Abgabe von Material: Mo-Sa 06:00 bis 22:00 Uhr

Betrieb des Vorschredders: Mo-Sa 06:00 bis 18:00 Uhr (Begrenzung auf 8 Stunden/ Tag)

Granulierung: Mo- So 00:00 bis 24:00 Uhr (24 Stunden/ Tag)

Es gelten folgende Emissions-/Immissionsbegrenzungen:

- Luftschadstoffemissionen

Emissionsquelle Maschinenabsaugungen

Gesamtstaub 10 mg/m³

- Lärmimmissionen:

	GW	tagsüber	nachts
IO 1: Kornblumenweg 26		55 dB(A)	40 dB(A)
IO 2: Kuckucksau 6A		60 dB(A)	45 dB(A)
IO 3: Zur Gartenkolonie 18		55 dB(A)	40 dB(A)
IO 4: Neue Gasse 28		55 dB(A)	40 dB(A)
IO 5: Neue Gasse 9		55 dB(A)	40 dB(A)
IO 6: Weinbergweg 1		55 dB(A)	40 dB(A)
IO 7: Forster Str. 83		70 dB(A)	70 dB(A)
IO 8: Forster Str. 54		70 dB(A)	70 dB(A)
IO 9: Flurstück 236		70 dB(A)	70 dB(A)
IO 10: Forster Str. 91		65 dB(A)	50 dB(A)
IO 11: Flurstück 262		70 dB(A)	70 dB(A)

1.4 Anlage aktuell im Genehmigungsverfahren:

Die **Rock Tech Guben GmbH** plant am Standort des Industriegebietes Guben Süd II die Errichtung und den Betrieb eines Lithiumhydroxidkonverters zur Herstellung von Lithiumhydroxid mit einer Produktionsleistung von bis zu 24.000 t/a gemäß Nr. 4.1.14 EG des Anhang I der 4. BImSchV. Der künftige Anlagenschwerpunkt liegt etwa 600 m südöstlich des Plangebietes.

Die Anlage wird in mehreren Teilgenehmigungen gemäß § 8 BImSchG errichtet. Die 1. Teilgenehmigung zur Errichtung von Nebenanlagen und -gebäuden mit der Reg.-Nr. 40.004.01/22/4.1.16EG/T12 liegt mit Genehmigungsbescheid vom 03.03.2023 vor. Die 2. Teilgenehmigung umfasst die Produktionsanlage mit der Reg.-Nr. 40.004.02/22/4.1.14EG/T24. Das Genehmigungsverfahren befindet sich aktuell in der Prüfung durch die Behörden.

Folgende lärmrelevante Immissionsorte wurden festgelegt:

	GW	tagsüber	nachts
IO 1: Kornblumenweg		50 dB(A)	35 dB(A)
IO 2: Kuckucksau 6a		60 dB(A)	45 dB(A)
IO 3: Weinbergweg 1		55 dB(A)	40 dB(A)
IO 4: Forster Straße 91		65 dB(A)	50 dB(A)
IO 5: Forster Straße 83		65 dB(A)	50 dB(A)
IO 6: Gubinec, Polen		55 dB(A)	45 dB(A)
IO 7: Sekowice, Polen		55 dB(A)	45 dB(A)

2. Planunterlagen2.1 Rechtsgrundlagen

Nach § 1 (5) Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.

In der städtebaulichen Planung finden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau vom Juli 2002) Anwendung. In der DIN sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte für die einzelnen Baugebiete nach BauNVO angegeben, deren Einhaltung bzw. Unterschreitung im Interesse einer angemessenen Immissionsvorsorge wünschenswert ist.

Zu den in Planbegründung und Umweltbericht zum Vorentwurf vom Mai 2023 enthaltenen Aussagen bezüglich der aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Prüfung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Klima/Luft ergeben sich nachfolgende Hinweise und Anforderungen:

- Hinsichtlich der Angaben zur Bestandsaufnahme für das Schutzgut Mensch wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Aussagen zur Lärmkartierung (Umweltbericht S. 8) für das betrachtete Plangebiet nicht relevant sind, da sich der Standort der GI-Erweiterung nicht im Einwirkungsbereich der Forster Straße befindet. Es sollten vielmehr Hinweise zur Vorbelastung infolge der bestehenden Industrienutzungen und der Standortlage im Einwirkungsbereich der Bahnlinie und Industrie-Werkbahn erfolgen.
- Der Umweltbericht enthält keine Aussagen zu den aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Standortprüfungen, speziell den aufgrund der bestehenden Vorbelastungen zu erarbeitenden Fachgutachten (Schallgutachten, gutachterliche Bewertung Luftschadstoffe/Staub ggf. Geruch). Lediglich in der Planbegründung erfolgt unter Kapitel 4. Immissionsschutz ein entsprechender Hinweis.
- Zu der für das Schutzgut Klima/Luft im Umweltbericht (S. 19) erfolgten Aussage, wonach eine Einhaltung der relevante Immissionsgrenzwerte für Luftschadstoffe und Feinstaub zu erwarten ist, sind nachvollziehbare Angaben hinsichtlich Vorbelastung und Entwicklungsprognose erforderlich.
- Um einer Konfliktsituation für die in der Nähe lokalisierten Wohnbebauungen vorzubeugen, wird für die Erstellung des Schallgutachtens eine Emissionskontingentierung auf Grundlage der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) für das GI-Gebiet empfohlen.
- Aufgrund der Nähe zu Wohnbebauungen ist für das geplante Industriegebiet zu prüfen, inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen (§ 3 Abs. 5a BImSchG) hervorgerufene Auswirkungen entstehen können. Zur Umsetzung der europarechtlichen Vorgaben soll zwischen Betriebsbereichen und den in der Richtlinie definierten Schutzobjekten langfristig ein angemessener Abstand gewährt bleiben. In Deutschland werden die Anforderungen im Wesentlichen durch § 50 Satz 1 BImSchG und durch Ergänzung des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB umgesetzt. Die Berücksichtigung angemessener Abstände soll dazu beitragen, die von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden. Diese Forderung gilt als erfüllt,

Im weiteren Verfahren werden ein Schallschutzgutachten sowie ein Gutachten zur Gesamteinschätzung der Luftschadstoffe, Staub sowie Geruch erarbeitet. Die Ergebnisse werden in der Begründung und im Umweltbericht ausgewertet und, falls erforderlich, in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Achtungsabständen gemäß „Leitfaden für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten in der Bauleitplanung“ der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18) aufgenommen.

Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3; § 4 BauGB	Behandlung der Anregungen und Bedenken
wenn die nach dem Leitfaden KAS-18 „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ ermittelten Achtungsabstände eingehalten werden. Die planungsrechtliche Auseinandersetzung mit den Abstandsempfehlungen ist im Umweltbericht zu dokumentieren. Die überarbeiteten und ergänzten Planunterlagen einschließlich Fachgutachten sind zur erneuten Stellungnahme zu übergeben.	
14. Gewässerverband Spree-Neiße (17.05.2023) <u>Grundsatzaussage</u> Gegen das Vorhaben haben wir keine grundsätzlichen Einwendungen. Im Planungsbereich sind uns keine unterhaltungspflichtigen Gewässer II. Ordnung bekannt. Daher sehen wir unsere Interessen als Gewässerunterhaltungspflichtiger nicht berührt. <u>Aber:</u> Der Überlauf des RW-Speicher mündet in den Krähenbuschgraben (unsere Nr. „B2.1“). Hier werden folglich Umweltauflagen bezügl. Qualität und Quantität des abströmenden Wassers gestellt! <u>Gültigkeit</u> Unsere Stellungnahme ist 2 Jahre gültig. Sie bezieht sich auf unsere Zuständigkeit im Rahmen der Gewässerunterhaltungspflicht und ersetzt nicht die aufgrund anderer Vorschriften erforderlichen Genehmigungen Dritter.	14. Keine Einwände. In Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde wird das Regenwasserrückhaltebecken zukünftig naturfern und funktional ausgestaltet (vgl. Anhang zum Besprechungsprotokoll vom 08.11.2023). Das Regenwasserrückhaltebecken und dessen vollumfängliche Funktionsfähigkeit werden in der Planung zur Westerweiterung berücksichtigt. Das auf den Grundstücken der Westerweiterung anfallende und nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser befestigter Flächen, das nicht vor Ort versickert werden kann, wird über das Regenwasserrückhaltebecken abgeleitet werden. In der Genehmigungsplanung werden die Vorhabenträger dazu angehalten die Versickerung vorrangig über eigene Versickerungsanlagen zu sichern. Eine textliche Festsetzung zur Versickerung des anfallenden, nicht kontaminierten Niederschlagswasser vor Ort wird aufgenommen. Entsprechend ist eine ungedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser von den Industriegebietsflächen in das Regenwasserversickerungsbecken nicht zulässig.
15. Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde (12.06.2023) 1. Die Planungsgebiete befinden sich im Zuständigkeitsbereich der LuBB. 2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftverkehrsrechtlicher Sicht durch die o.g. Verfahren nicht berührt. 3. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht den obigen Vorhaben nicht entgegen. 4. Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen die Vorentwürfe des Bebauungsplans Nr. 34 „Industriegebiet Guben Süd — Westerweiterung“ und der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Guben (Stand: Mai 2023). Begründung: Das Planungsvorhaben befindet sich im Stadtgebiet der Stadt Guben im Landkreis Spree-Neiße des Bundeslandes Brandenburg. Im Umkreis bis 30 km befinden sich keine Landeplätze. Damit befinden sich die Planungsvorhaben außerhalb von Bauschutzbereichen gem. §§ 12, 17 LuftVG und Hindernisbegrenzungsflächen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschrauber-Sonderlandeplätzen) sowie Segel- und Modellfluggeländen. Durch die geplante Ausweisung eines Industriegebietes und die Festsetzung der Firsthöhe der baulichen Anlagen mit maximal 50,00 m plus max. 3,0 m Dachaufbauten ist eine Beeinträchtigung luftverkehrsrechtlicher Belange nicht zu befürchten. Das Plangebiet befindet sich ebenfalls außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen (vgl. § 18a LuftVG).	15. Die Nichtbetroffenheit wird zur Kenntnis genommen. Keine Einwände.

Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3; § 4 BauGB	Behandlung der Anregungen und Bedenken
Insgesamt bestehen damit keine Bedenken gegen die Vorentwürfe des Bebauungsplans Nr. 34 „Industriegebiet Guben Süd — Westerweiterung“ und der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Guben (Stand: Mai 2023). Auf die weitere Beteiligung im aktuellen Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 34 „Industriegebiet Guben Süd — Westerweiterung“ und der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Guben wird verzichtet. Hinweise: 1. Zur Abklärung eventueller militärischer Belange wenden Sie sich bitte an das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDbw), Postfach 2963, 53019 Bonn. 2. Weitere Informationen über die Lage und Hindernisfreiflächen zu einzelnen Landeplätzen finden Sie unter: „https://lubb.berlin-brandenburg.de/aufgaben/flugplaetze-berlin-brandenburg“. Um Überlassung einer Kopie des Abwägungsergebnisses wird gebeten.	Durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wurde in der frühzeitigen Behördenbeteiligung eine Stellungnahme abgegeben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Ergebnis der Abwägung der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird im entsprechenden Abwägungsbeschluss der Stadt Guben veröffentlicht. Darüber hinaus werden die Abwägungsergebnisse in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
16. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (12.06.2023) Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	16. Keine Einwände.
17. Deutsche Bahn AG – DB Immobilien Region Ost ()	17. Keine Stellungnahme.
18. Eisenbahn-Bundesamt, Landeseisenbahnaufsicht des Landes Brandenburg (02.06.2023) Das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) des Landes Brandenburg ist gemäß § 5 Abs. 1a Nr. 2 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zuständig für die Aufsicht über die nichtbundes eigenen Eisenbahnen im Land Brandenburg. Es ist vorgesehen, das Industriegebiet zu erweitern, dabei sind Eisenbahnbetriebsflächen betroffen. Dazu bestehen folgende Anforderungen bzw. Hinweise: Es sollen ehemalige Bahnflächen der ehemaligen nordwestlichen Verbindungskurve in gewerbliche Bauflächen umgewandelt werden, dazu ist die Freistellung dieser Flächen von Eisenbahnbetriebszwecken nach § 23 AEG erforderlich. Die Zuständigkeit liegt beim Eisenbahn-Bundesamt als Genehmigungsbehörde für den letzten Bahnbetreiber. Durch die Ringerschließung werden zwei Bahnkreuzungen mit der Anschlussbahn der Stadtwerke Guben erforderlich. Diese Flächen sind und bleiben Eisenbahnbetriebsflächen und unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt nach § 18 AEG, hier ist das Landesamt für Bauen und Verkehr zu beteiligen. Die Flächenbilanz (IV.8, Seite 20) ist entsprechend anzupassen. Weiterhin ist § 2 des Eisenbahnkreuzungsgesetzes (EbKrG) zu beachten, wonach neue Kreuzungen in der Regel als Überführungen herzustellen sind bzw. eine Ausnahmegenehmigung durch die Anordnungsbehörde (Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung) erforderlich wäre. Die Art der Sicherung ist nicht festgelegt worden. Anhand der Planunterlagen gehe ich davon aus,	18. Die angesprochenen Flurstücke befinden sich aktuell noch im Eigentum der DB Netz Aktiengesellschaft – hier wurde der Erwerb durch die Stadt Guben beantragt und ein zweistufiges Prüfverfahren zur Entbehrlichkeit und strategischen Betriebsnotwendigkeit durchlaufen. Anschließend wird durch die Stadt Guben die Freistellung beim Eisenbahn-Bundesamt beantragt. Die Eisenbahnbetriebsflächen bleiben als planfestgestellt Flächen erhalten und werden entsprechend in den Bebauungsplan übernommen. Dies betrifft Teilflächen des Flurstücks 128/21, Flur 23 im Norden und des Flurstücks 149, Flur 23 im Süden. Die Genehmigung der Landeseisenbahnaufsicht ist im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren einzuholen. Die Planzeichnung wird aktualisiert.

Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3; § 4 BauGB	Behandlung der Anregungen und Bedenken
dass die Bahnübergänge technisch oder nichttechnisch mit Übersicht gesichert werden sollen. Freizuhaltenen Sichtflächen sind allerdings nicht ausgewiesen, die zulässige Geschwindigkeit auf der Straße ist nicht benannt. Ich empfehle, eine Kreuzungsvereinbarung durch die Baulasträger abzuschließen. Die Betriebsanlagen der Bahn werden als Anschlussbahn auf der Grundlage der Anordnung über den Bau und Betrieb von Anschlußbahnen - Bau- und Betriebsordnung für Anschlußbahnen (BOA) - vom 13. Mai 1982 betrieben. Bitte nehmen Sie folgende Anforderungen in ihren Planrechtsbeschluss auf: Für die Erweiterung oder Veränderung von Bahnanlagen ist die Zustimmung der Landeseisenbahnaufsicht erforderlich (§ 5 Abs. 2 BOA). Für die Errichtung von sonstigen baulichen Anlagen in, zwischen, unter, über oder neben den Gleisen bis zu einem Abstand von 30 Metern ist die Zustimmung der Landeseisenbahnaufsicht einzuholen (§ 6 Abs. 1 BOA). Für Kreuzungen und Näherungen (bis 10 Meter) von Versorgungs- und Informationsleitungen ist die Zustimmung der Landeseisenbahnaufsicht einzuholen (§ 6 Abs. 2 BOA). Die Kreuzungsrichtlinien für Nichtbundeseigene Bahnen (NE-Kreuzungsrichtlinien) sind zu beachten. Allen Anträgen auf Erteilung von Zustimmungen und Genehmigungen ist die Stellungnahme des Anschlussbahnleiters beizufügen (§ 10 Abs. 1 BOA). Die Verfahrensweise für die Beantragung von Zustimmungen und Genehmigungen ist in Anweisung Nr. 1 zur BOA geregelt (§ 10 Abs. 3 BOA). Neue oder veränderte Bahnanlagen und sonstige bauliche Anlagen, für die eine Zustimmung oder Genehmigung erteilt worden ist, sind vor der Inbetriebnahme bahnaufsichtlich prüfen zu lassen (§ 8 Abs. 1 BOA). Diese Prüfung ist rechtzeitig bei der Landeseisenbahnaufsicht zu beantragen. Für die Inbetriebnahme neuer oder veränderter Bahnanlagen ist die Genehmigung zur Inbetriebnahme durch die Landeseisenbahnaufsicht erforderlich (§ 9 Abs. 2 BOA).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen das anschließende Genehmigungsverfahren.
19. SWG Städtische Werke Guben GmbH (21.06.2023) Zur bestehenden Planung gibt es seitens der SWG Städtische Werke Guben GmbH als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Die im geplanten Baubereich befindlichen Kabel der Videoüberwachung der Städtischen Werke Guben GmbH sind in dem beiliegenden Lageplan Bel 049 /2023 dargestellt. Im Leitungsbereich ist Handschachtung erforderlich.	19. Keine Einwände. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung und späteren Ausführungsplanung berücksichtigt.
20. Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (21.06.2023) Der vorhandene Leitungsbestand wurde für den Geltungsbereich als Bestandsunterlage dem Vorgang beigelegt. Enthalten sind Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG, der envia TEL GmbH, der envia Therm GmbH und Stromversorgungsanlagen der Energieversorgung Guben GmbH (EVG). Bitte beachten Sie, die EVG betreibt in deren Versorgungsgebiet auch Netze anderer Medien. Zu diesen Anlagen wenden Sie sich bitte an die Energieversorgung Guben GmbH, Gasstraße 11 in 03172 Guben. Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH ist von der Energieversorgung Guben GmbH mit der Betriebsführung ihrer Stromversorgungsnetze beauftragt. Die nachfolgende Stellungnahme erfolgt im Rahmen dieser Beauftragung und beinhaltet demzufolge sämtliche Belange bezüglich der Stromversorgungsanlagen der EVG sowie der Anlagen der o.g. Unternehmen der enviaM Gruppe.	20. Durch die EVG wurde in der frühzeitigen Behördenbeteiligung eine Stellungnahme abgegeben.

Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3; § 4 BauGB	Behandlung der Anregungen und Bedenken																				
Zu den Freileitungen sind die Abstände nach DIN EN 50341-2-4 (VDE 0210-2-4) einzuhalten. Bei Arbeiten in der Nähe bzw. unter den Freileitungen sind die Sicherheitsabstände nach DIN VDE 0105 und DGUV Vorschrift 3 zu beachten. Der Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung ist 15 m breit (je 7,5 m Breite zu beiden Seiten der Mittellinie der Freileitung). Arbeiten im Leitungsschutzstreifen sowie Unterbauung und Unterpflanzung (keine Bäume) sind nur mit Einschränkungen möglich und bedürfen der standortbezogenen Genehmigung durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH. Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes möglich. Zur Festlegung der technischen Lösung für die Elt-Versorgung des Bebauungsgebietes benötigen wir konkrete Aussagen zum Leistungsbedarf. Die Bedarfsanmeldung bitten wir bei der Energieversorgung Guben GmbH, Gasstraße 11 in 03172 Guben einzureichen. Hier bitten wir um eine zeitnahe Einbeziehung. Trassen zur Kabelverlegung sind möglichst im öffentlichen Bereich vorzusehen und gemäß BauGB § 9 Absatz 1 Ziffern 12, 13 und 21 in den Bebauungsplan aufzunehmen. Auf den gemäß BauGB § 9 Absatz 1 Ziffern 12, 13 und 21 im Bebauungsplan festgeschriebenen Flächen dürfen Bauwerke nicht errichtet, die Versorgungsanlagen durch Bäume, Sträucher sowie Arbeiten jeglicher Art nicht gefährdet und Bau-, Betrieb- und Instandhaltungsarbeiten (einschl. der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden. Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen bitten wir gesondert bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH zur Stellungnahme einzureichen. Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der Energieversorgung Guben GmbH, Gasstraße 11 in 03172 Guben zu erteilen. Fragen, Hinweise und Widersprüche zu dieser Stellungnahme senden Sie bitte grundsätzlich an folgende Anschrift: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, vorzugsweise an das Postfach TOEB-Brandenburg@mitnetz-strom.de . Dieses Schreiben hat eine Gültigkeitsdauer von 2 Jahren.	Die Leitungsverläufe werden in der Erschließungsplanung beachtet. Im Rahmen der Standortentwicklung besteht die Bestrebung die Freileitung zur effizienteren Flächennutzung unterirdisch zu verlegen. Dabei wird es eine Bündelung der unterschiedlichen Leitungsverläufe im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche, als Erschließungskorridor, geben. Hierfür sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in der öffentlichen Verkehrsfläche gesichert. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung und späteren Ausführungsplanung berücksichtigt.																				
21. TV-Netzgesellschaften mbH Guben ()	21. Keine Stellungnahme.																				
22. Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG ()	22. Keine Stellungnahme.																				
23-24. GDMcom (17.05.2023)	23-24.																				
Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: <table><tr><th>Anlagenbetreiber</th><th>Hauptsitz</th><th>Betroffenheit</th><th>Anhang</th></tr><tr><td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td><td>Halle</td><td>nicht betroffen</td><td>Auskunft Allgemein</td></tr><tr><td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</td><td>Schwaig b. Nürnberg</td><td>nicht betroffen</td><td>Auskunft Allgemein</td></tr><tr><td>ONTRAS Gastransport GmbH</td><td>Leipzig</td><td>nicht betroffen</td><td>Auskunft Allgemein</td></tr><tr><td>VNG Gasspeicher GmbH</td><td>Leipzig</td><td>nicht betroffen</td><td>Auskunft Allgemein</td></tr></table> Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind! ONTRAS Gastransport GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gastransport GmbH	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	VNG Gasspeicher GmbH	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Die Nichtbetroffenheit wird zur Kenntnis genommen. Keine Einwände.
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang																		
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																		
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																		
ONTRAS Gastransport GmbH	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																		
VNG Gasspeicher GmbH	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																		

Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3; § 4 BauGB	Behandlung der Anregungen und Bedenken
VNG Gasspeicher GmbH Erdgasspeicher Peissen GmbH Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen. Weitere Anlagenbetreiber Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
25. SpreeGas ()	25. Keine Stellungnahme.
26. envia Mitteldeutsche Energie AG ()	26. Keine Stellungnahme.
27. Energieversorgung Guben GmbH (21.06.2023) Zur bestehenden Planung gibt es seitens der Energieversorgung Guben GmbH als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Im geplanten Baubereich befinden sich keine Gas- und Fernwärmeleitungen der Energieversorgung Guben GmbH wie in dem beiliegenden Lageplan EVG 061 /2023 dargestellt ist. Geplante Erschließungen sind im Vorfeld mit der Energieversorgung Guben GmbH abzustimmen. Wir bitten uns weiter am Verfahren zu beteiligen. Hinweis: im Planungsbereich verläuft eine 20 kV Leitung. Wir empfehlen eine Auskunft bei der Mitnetz Strom einzuholen.	27. Keine Einwände. Durch die MITNETZ Strom mbH wurde in der frühzeitigen Behördenbeteiligung eine Stellungnahme abgegeben.
28. Gubener Wasser- und Abwasserzweckverband (20.06.2023) Durch das Planungsgebiet verläuft die Trinkwasserüberleitung nach Schlagsdorf. Eine Anbindemöglichkeit an diese Leitung besteht nicht. Abwasserentsorgungsleitungen sind nicht vorhanden. Bitte beachten Sie die Lage der Trinkwasserüberleitung in Rechtsträgerschaft des GWAZ (Bestandspläne beiliegend). Diese Leitung darf nicht überbaut oder überpflanzt werden.	28. Die Westerweiterung wird durch das bestehende Industriegebiet verkehrlich und stadttechnisch erschlossen. Ein Anschluss an die Trinkwasserüberleitung ist nicht notwendig. Im Zuge der Begradigung des Regenwasserrückhaltebeckens muss der Leitungsverlauf der Trinkwasserüberleitung angepasst werden.
29. Envia Therm GmbH ()	29. Keine Stellungnahme.
30. Deutsche Telekom Technik GmbH (07.06.2023) Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Wir bitten Sie, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Für eine potenzielle Versorgung der künftigen Bebauung sind umfangreiche Baumaßnahmen innerhalb und auch außerhalb des Plangebietes, mit allen notwendigen rechtlichen Verfahren, erforderlich. Zur abschließenden Prüfung einer Erschließung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom benötigen wir noch folgende Angaben: - Koordinierter Leitungsplan	30. Keine Einwände. Die Westerweiterung wird durch das bestehende Industriegebiet verkehrlich und stadttechnisch erschlossen.

- Bauablaufplan
- Lageplan (1:500 oder 1:1000)
- Anzahl der auszubauenden Adressen
- Anzahl der geplanten Wohn- und Geschäftseinheiten
- Geplanter Bauzeitraum sowie Bedarfstermine der jeweiligen TK-Anschlüsse

Erst nach Angabe dieser Eckdaten kann eine Prüfung vorgenommen werden und im Ergebnis eine Aussage zur Erschließung des Gebietes getroffen werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Erschließung des Gebietes durch die Telekom nicht gesichert! Bezüglich einer potenziellen Versorgung weisen wir auf die Mitwirkungspflicht des Wegebaulastträgers/Erschließungsträgers gemäß §146 (2) Telekommunikationsgesetz (TKG) hin. Im Rahmen von ganz oder teilweise aus öffentlichen Mitteln finanzierten Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, deren anfänglich geplante Dauer acht Wochen überschreitet, ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (Leerrohre) bedarfsgerecht mitverlegt werden, um den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes durch private Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Im Rahmen der Erschließung von Gewerbegebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Infrastrukturen mitverlegt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten um Beachtung folgender Hinweise:

In allen Straßen bzw. Gehwegen/unbefestigten Randstreifen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen bitten wir um Beachtung und Einhaltung der in der DIN 18920 sowie dem Merkblatt „Bäume, unterirdischen Leitungen und Kanäle“ festgelegten Mindestabstände zu unseren vorhandenen Telekommunikationslinien.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinationsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen. Hierdurch können Konflikte bei Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien verhindert werden. Weiterhin fordern wir: Bei Abständen unter 2,50 m von der Stammachse zu unseren Anlagen den Einbau eines entsprechenden Medienschutzes gemäß RSA-LP4.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Gewerbegebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen:

- 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 dinglich 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.

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

Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3; § 4 BauGB	Behandlung der Anregungen und Bedenken
Die Aufgrabungsanzeigen (Schachtscheine) werden nur in Ausnahmefällen manuell bearbeitet. Hierbei kann es jedoch zu verlängerten Bearbeitungszeiten kommen. Für diese Fälle bitten wir Ihre Unterlagen schriftlich an Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Ost PTI 11 Fertigungssteuerung 01059 Dresden zu senden. Hinweis: Um eine schnellere Bearbeitung Ihres Anliegens zu ermöglichen, bitten wir Sie zukünftig um eine genaue Mitteilung der Örtlichkeit Ihres Bauvorhabens im Format Straße, Hausnummer, PLZ und Ort. Falls keine Bebauung vorhanden ist, bitten wir um Benennung der nächstgelegenen Adresse. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.	
31. Gemeinde Schenkendöbern ()	31. Keine Stellungnahme.
32. Amt Neuzelle (01.06.2023) Hinsichtlich der mir vorliegenden Unterlagen zum o. g. Plangebiet teile ich Ihnen mit, dass seitens des Amtes Neuzelle, handelnd für die Gemeinden Neuzelle, Lawitz und Neißemünde keine Einwendungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 „Industriegebiet Guben Süd – Westerausweiterung“ i. V. m. der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Guben bestehen. Etwaige sich in Vorbereitung oder bereits in der Durchführung befindliche Planungen der Gemeinden Neuzelle, Lawitz und Neißemünde werden durch das Ihrerseits eingeleitete Planverfahren nicht tangiert.	32. Keine Einwände.
33. Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst (14.06.2023) Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes. <u>Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern</u> Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich. Weitere Hinweise hierzu finden Sie unter nachfolgendem Link: Link: https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf Die Datenschutzerklärung finden Sie unter dem folgenden Link: https://polizei.brandenburg.de/seite/datenschutzerklaerung-fuerkampfmittelfr/1295899	33. Keine Einwände. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
34. Industrie- und Handelskammer Cottbus (21.06.2023) Seitens der IHK Cottbus gibt es zum derzeitigen Stand der Planungen keine Einwände. Wir bitten Sie uns weiterhin am Planungsverfahren zu beteiligen.	34. Keine Einwände. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
35. Handwerkskammer Cottbus ()	35.

Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3; § 4 BauGB	Behandlung der Anregungen und Bedenken
Mit dem Vorhaben sollen die Flurstücke der DB AG endgültig für bahnfremde Zwecke genutzt werden. Um den Bebauungsplan festsetzen zu können, müssen zuvor die Fläche in einem Freistellungsverfahren nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) von Bahnbetriebszwecken auf Antrag der Gemeinde, des Eigentümers oder der DB AG durch das EBA freigestellt werden. Erst mit Erlass des Freistellungsbescheides ist die Festsetzung des B-Planes zulässig, da die Flurstücke erst dann in die kommunale Planungshoheit übergehen. Aus hiesiger Sicht ist aufgrund der diesbezüglichen unmittelbaren Betroffenheit die DB Immobilien zu beteiligen. Ich mache darauf aufmerksam, dass das Eisenbahn-Bundesamt keine Stellungnahmen für den Betreiber der Werksbahn sowie zur Querung der Erschließungsstraße über die Gleisanlage abgeben kann. Aufgrund der aufgeführten Punkte sind die DB Immobilien, der Betreiber der Werksbahn, das Landesamt für Bauen und Verkehr sowie die Landeseisenbahnaufsicht daher, sofern nicht bereits geschehen, unabhängig vom Eisenbahn-Bundesamt um Stellungnahme zu bitten.	Die Freistellung wird durch die Stadt Guben. Es ist vorgesehen die Freistellung bis zur Festsetzung des Bebauungsplanes einzuholen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
43. Handelsverband Berlin-Brandenburg (30.05.2023) Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich des HBB bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Einwände gegen den Vorentwurf des B-Planes. Da die Erweiterung des B-Planes aus den übergeordneten Planungszielen des Flächennutzungsplanes entwickelbar ist, bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt ebenfalls keine Einwände zur 5. Änderung des FNP. Die Belange des Handels werden nicht direkt berührt. Wir bitten Sie, den HBB über das Ergebnis der Beteiligung zu informieren. Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.	43. Keine Einwände. Das Ergebnis der Abwägung der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird im entsprechenden Abwägungsbeschluss der Stadt Guben veröffentlicht. Darüber hinaus werden die Abwägungsergebnisse in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

b) Sonstige Betroffene	
Keine weiteren Stellungnahmen eingegangen	
c) Bürgereinwände, sonstiges	
Keine weiteren Stellungnahmen eingegangen	