

GROÙE KREISSTADT PLAUEN

LANDKREIS VOGTLANDKREIS

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – 3. ÄNDERUNG

STAND: ENTWURF 01/2022

PLANVERFASSER: BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Stand: Entwurf Januar 2022

Gemeinde: Große Kreisstadt Plauen

Landkreis: Vogtlandkreis

Land: Freistaat Sachsen

Der Flächennutzungsplan besteht aus:

- Planzeichnung und Begründung Stand 06/2021, M 1:5.000 (farbige Darstellung)

FNP Feststellungsbeschluss: 21.10.2010; Wirksam (Bekanntmachung): 07.10.2011

1. Änderung „Photovoltaikprojekt A 72 Plauen-Sorga/Tauschwitz“; Wirksam: 02.11.2012

2. Änderung: befindet sich derzeit noch im Verfahren

Planverfasser:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz, Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz

Tel./Fax: (03 71) 3 67 41 70 / 77

E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de

Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Leiterin Stadtplanung: Stadtplanerin M.Sc. Simone Freiberg

Verantwortl. Bearbeiterin: Stadtplanerin M.Sc. Simone Freiberg

Geschäftsleitung

Chemnitz, Januar 2022

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

INHALTSVERZEICHNIS

der Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans

TEIL I	BEGRÜNDUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG	3
1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Raumordnung und Landesplanung	4
3	Grundlage, Ableitung	4
4	Notwendigkeit der Planungen	5
5	Erläuterung der Planungen	5
6	Erschließung	8
7	Immissionsschutz	8
8	Naturschutz und Landschaftspflege	8
9	Nutzungseinschränkungen und Restriktionen	9
10	Flächenbilanz	10
TEIL II	UMWELTBERICHT	11

TEIL I BEGRÜNDUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die insgesamt 64.597 Einwohner¹ zählende Stadt Plauen besteht aus 39 Stadtteilen und liegt im Nordwesten des Landkreises Vogtlandkreis in der Region Chemnitz im Freistaat Sachsen. Nachbarkommunen sind von Norden beginnend im Uhrzeigersinn Greiz, Pöhl, Neuensalz, Theuma, Tirpersdorf, Oelsnitz/Vogtl., Weischlitz und Rosenbach/Vogtl. Außer dem Landkreis Greiz in Thüringen gehören die anderen sieben zum Vogtlandkreis.

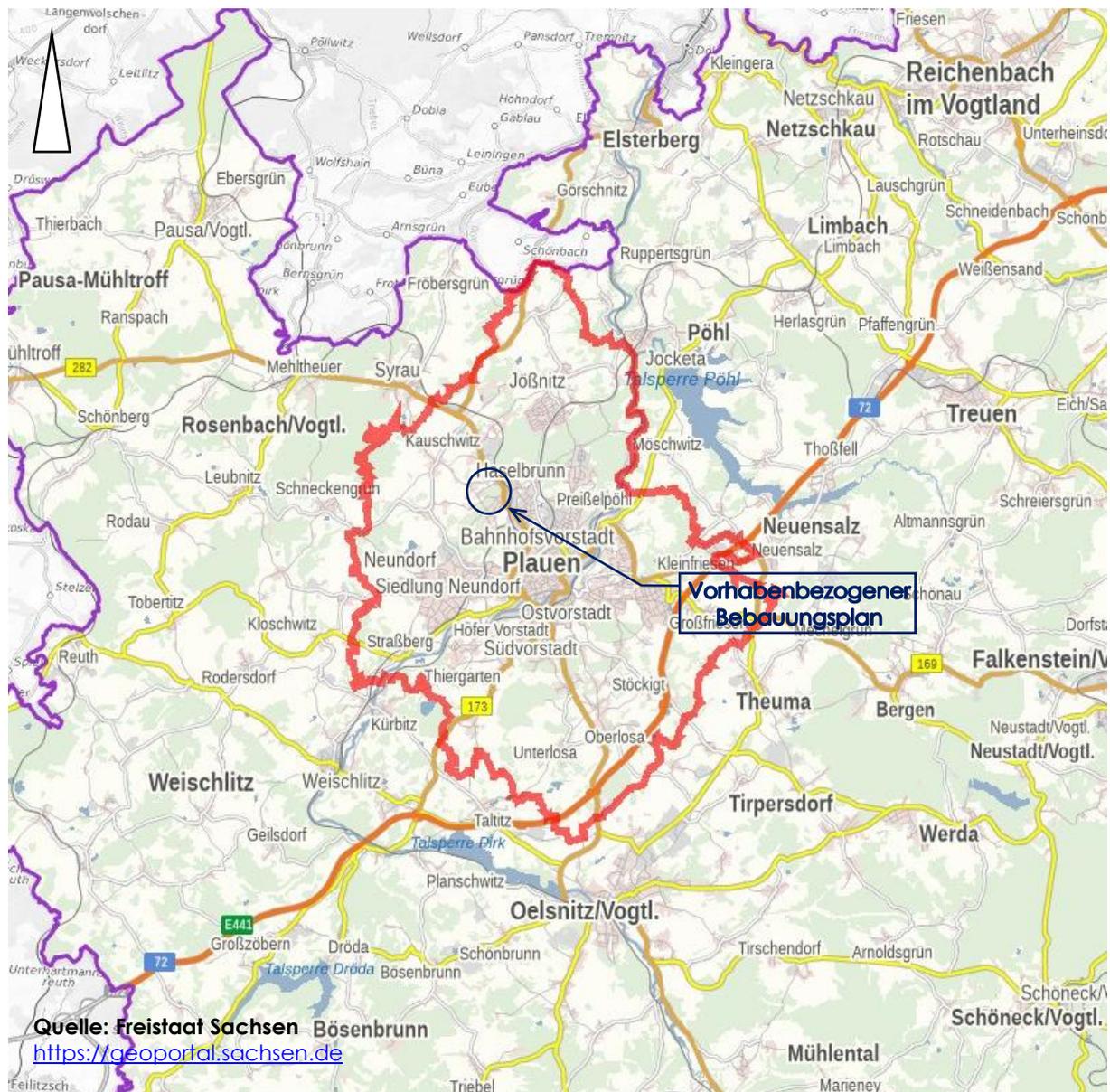


Abb. 1: Lage des Plangebietes im Raum

¹ Quelle: <https://www.statistik.sachsen.de/html/bevoelkerungsstand-einwohner.html> [Aufruf 28.04.2021]

Das rd. 4,13 ha große zu ändernde Plangebiet liegt im nördlichen Ortsteil Haselbrunn an der Pausaer Straße/B92. Auf dem Plangebiet befindet sich bereits der Gewerbebetrieb der Vogtlandmilch GmbH, der durch die vorliegende Planung erweitert werden soll. Es wird eine Kapazitätserweiterung (Lager- und Produktionskapazität) sowie eine umfassende Modernisierung des Standorts angestrebt. Zur Betriebserweiterung soll der angrenzende Sportplatz in östlicher Richtung (Flurstück 824/4), dienen. Mit der Einbeziehung der Flurstücke 828/2 und 828/3 soll eine Parkfläche für Fahrzeuge entstehen.

2 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

In Bauleitplanverfahren besteht an Ziele (**Z**) der Raumordnung und Landesplanung eine Anpassungspflicht, Grundsätzen (**G**) kommt ein besonderes Gewicht in der Abwägung zu. Grundsätze und Ziele sind auf Grundlage des Sächsischen Landesplanungsgesetzes SächsLPIG im Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013 (LEP 2013) verordnet und werden durch Regionalpläne weiter ausgeformt.

(...)

Für die Stadt Plauen ist der **Regionalplan Südwestsachsen** (in Kraft getreten am 06.10.2011) maßgebend. Der Regionalplan Südwestsachsen (**RPSW**) formte die Ziele und Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 2, 3 ROG) der Raumordnung gemäß dem vorangegangenen LEP 2003 näher aus. In Karte 1 des RPSW ist östlich an das Plangebiet angrenzend Wald und Regionaler Grünzug ausgewiesen.

Im **Regionalplan Chemnitz** wird in der Karte 1.2 – Raumstruktur der Schutz des vorhandenen Waldes für den entsprechenden Bereich festgesetzt. Der Wald bleibt vom vorliegenden Vorhaben unberührt.

Dem Vorhaben stehen somit keine regionalplanerischen Bedenken entgegen.

3 GRUNDLAGE, ABLEITUNG

Der Flächennutzungsplan der Stadt Plauen ist seit dem 07.10.2011 rechtswirksam. Inzwischen wurden zwei Änderungsverfahren durchgeführt. Die 1. Änderung „Photovoltaikprojekt A 72 Plauen-Sorga/Tauschwitz“ ist seit dem 02.11.2012 rechtswirksam. Die 2. Änderung befindet sich noch im Verfahren. Der rechtswirksame Planstand bildet die maßgebliche Grundlage für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Plauen.

4 NOTWENDIGKEIT DER PLANUNGEN

Mit der Flächennutzungsplanänderung schafft die Stadt Plauen für Vogtlandmilch GmbH, die Möglichkeit, eine Betriebserweiterung am bestehenden Standort an der Pausaer Straße, Gemarkung Haselbrunn vorzunehmen.

Es kann an die bereits bestehende Erschließung angeknüpft werden. Es wird eine Kapazitätserweiterung (Lager- und Produktionskapazität) sowie eine umfassende Modernisierung des Standorts angestrebt. Insgesamt beträgt die Fläche des Bebauungsplans ca. 4,13 ha. Zur Flächenerweiterung soll der angrenzende Sportplatz in östlicher Richtung dienen. Im Geltungsbereich wird es außerdem drei Entsiegelungsflächen geben.

Die Vogtlandmilch GmbH ist ein traditionsreiches regionales Unternehmen. Bei der Umsetzung des Vorhabens wird Wert daraufgelegt, dass die CO₂-Belastung so gering wie möglich gehalten wird. Während des Verfahrens ist die Erweiterung der Energieversorger und Lagerflächen zu berücksichtigen. Übergeordnetes Ziel ist eine effiziente Lager- und Produktionserweiterung sowie die Einbindung und Sanierung des bestehenden Betriebes.

Weitere Erläuterungen zur Planung sind dem Kapitel 5. zu entnehmen.

5 ERLÄUTERUNG DER PLANUNGEN

Mit der Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Darstellung von derzeit im Flächennutzungsplan als Grünfläche zu Gewerbefläche und Mischgebietsfläche zu Gewerbefläche.

Wie im wirksamen FNP üblich, erfolgt auch im Rahmen der 3. Änderung die Darstellung von Flächen, die für die Bebauung vorgesehen sind, nach ihrer allgemeinen Art der baulichen Nutzung.

Die Flurstücke 824/3 und 824/5 des Plangebiets sind als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen. Im östlichen Bereich ist das Flurstück 824/4 als Grünfläche dargestellt. Im westlichen Bereich ist das Flurstück 828/2 als Grünfläche und das Flurstück 828/3 teilweise als Grünfläche und teilweise als Mischgebiet ausgewiesen. Somit muss der Flächennutzungsplan für einen Teil des Geltungsbereichs gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren angepasst werden.

Beide zu ändernde Flächen sollen als Gewerbeflächen ausgewiesen werden.



Abbildung 1 Auszug Flächennutzungsplan Stadt Plauen- Satzungsgebiet Bestand



Abbildung 2 Auszug Flächennutzungsplan Stadt Plauen- Satzungsgebiet Änderung

Flurstück 828/2 Grünfläche und Flurstück 828/3 teilweise Grünfläche und Mischgebiet:

Auf dem Flurstück 828/2 befindet sich derzeit eine kleine, mit Schotter befestigte Fläche, welcher als Mitarbeiterstellplätze genutzt wird. Die Fläche im Flurstück 828/2 grenzt direkt an der Pausaer Straße an. Im übrigen Flurstück 828/2 befindet sich eine Versickerungsanlage als unterirdische Anlage im Bereich des nordwestlichen Böschungsabschnittes sowie ein mit schotterbefestigter umfahrender Erschließungsweg. Im Flurstück 828/3 befinden sich derzeit eine Rasenfläche und Einzelne Gehölze. Mit der Änderung zur Gewerbefläche sollen auf ca. 50 % des Flurstücks Mitarbeiterstellplätze entstehen. In den übrigen 50 % des Flurstückes werden als Ausgleichsflächen im Bebauungsplan festgelegt.

Um zukünftig dem Gewerbebetrieb der Vogtlandmilch eine Erweiterungsmöglichkeit zu geben, soll das Flurstück 828/2 als Gewerbefläche ausgewiesen werden

Flurstück 824/4 Grünfläche:

Das südlich des Plangebiets befindliche Flurstück 824/4 wird derzeit als Sportplatz genutzt. Das Flurstück befindet sich zum Zeitpunkt des Vorentwurfs (Juni 2021) noch im Eigentum der Stadt Plauen, allerdings wurde zugesichert, dass bis zum Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzgl. des Flurstücks 824/4 Gemarkung Haselbrunn eine Lösung zum Verkauf gefunden wird.

Um zukünftig dem Gewerbebetrieb der Vogtlandmilch eine Erweiterungsmöglichkeit zu geben, soll das Flurstück 824/4 als Gewerbefläche ausgewiesen werden

6 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Gebietes der Vogtlandmilch erfolgt ausgehend von der Pausaer Straße. Eine zusätzliche Erschließung des Plangebiets als Erfordernis der Festsetzung weiterer Verkehrsflächen ist daher nicht erforderlich. Die stadttechnische Erschließung in den Änderungsbereichen ist grundsätzlich gesichert. Medienerschließung ist in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsbetrieben vorzunehmen. Die Entwässerung des geplanten Gebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser kann den vorhandenen Kanälen zugeführt werden. Im parallel Verfahren Bebauungsplan hat das Ing. Büro Ralf Bräunel das anfallende Oberflächenwasser berechnet. Die geplante Betriebserweiterung der Vogtlandmilch GmbH kann zusätzliche 10 l/s in den Regenwasserkanal des ZWAV ableiten. Durch die Untere Wasserbehörde des Landratsamtes Vogtlandkreis wurde der Nachweis eines Rückhaltevolumens auf dem FS 832/14 der Gemarkung Haselbrunn gefordert (Wiesengrünstück vor dem Gewässerbeginn). Die Fläche des Regenrückhaltebeckens (RRB) umfasst ca. 1.200 m² Fläche.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach §50 BImSchG sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit den im FNP der Stadt Plauen jetzt vorgenommenen Ausweisungen wird dem räumlichen Trennungsgrundsatz entsprochen. Die Gewerbegebietsfläche wurde derart zugeordnet, dass eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungs- und Richtwerte gemäß DIN 18005-1 erwartet werden kann.

8 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete, Schutzobjekte oder besonders geschützte Biotop nach SächsNatSchG bzw. BNatSchG sowie FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. In direkter Nähe zum Plangebiet befindet sich südlich das LSG Syratal.

Zu sämtlichen anderen Schutzgebieten und Schutzobjekten nach europäischem oder nationalem Naturschutzrecht im Umfeld der Planung besteht ein großer Abstand, der eine Berührtheit von der Planung äußerst unwahrscheinlich macht.

Die Planung stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, weil lediglich die bestehenden Realnutzungen im FNP dargestellt werden.

9 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN UND RESTRIKTIONEN

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sind derzeit keine Kulturdenkmale oder Bodendenkmale gemäß SächsDSchG erfasst. Auf die Meldepflicht gemäß §20 SächsDSchG wird hingewiesen.

Das Plangebiet liegt jedoch in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Im groben 1 km x 1 km-Raster werden Radonkonzentrationen von 41 – 100 kBq/m³ in der Bodenluft in 1 m Tiefe erwartet².

Gemäß Landschaftsplan (Karte 4 Ökologische Bodenfunktion) ist der vorherrschende Bodentyp im Plangebiet → Braunerde. Die Seltenheit und Empfindlichkeit des Bodens wird gemäß LSP für die betroffenen Ackerböden als „sehr häufig“ bezeichnet. Es ist allerdings auch eine Fläche als anthropogen, stark überformte Bereiche Deponien (Müll und andere künstliche Substanzen) verzeichnet im Bereich der bestehenden technischen Infrastruktur.

Das Plangebiet befindet sich in der Siedlung Kauschwitz, in der man relativ kompakter Diabas sowie Diabas- Konglomerate und -brekzien vorfindet. Dagegen treten im unmittelbaren Standortumfeld Diabastuffe auf, die im Verwitterungsbereich und Zersatzbereich teilweise in die vulkanischen Asche- und Tuffbestandteile zerfallen, wogegen die groben Brekzien und Konglomerate verwitterungsbeständiger sind. Hinzu kommt im Standortbereich vermutlich eine tektonische Störung der Gesteinsschichten.

Lockergestein im Sinne von natürlich umgelagerten Sedimenten, ist im Umfeld nur untergeordnet ausgebildet. Bei den lokal auftretenden Lockergesteinen handelt es sich meist um autochthone Zersatzzonen des Festgesteins.

² Quelle: https://www.strahlenschutz.sachsen.de/download/strahlenschutz/Rn-1x1km_Raster_Grd_GrKrStadt_BAB_DD-L-C_t30.png [Aufruf 18.05.2021]

Laut Hohlraumkarte des Freistaats Sachsen sind im Planbereich keine unterirdischen Hohlräume (<http://www.bergbau.sachsen.de/8159.html>), etwa aus dem Altbergbau herrührend, zu erwarten. Auf die Meldepflicht gemäß §5 Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlrVO wird hingewiesen.

Im nordwestlichen Bereich des Satzungsgebietes befindet sich ein gemäß der Flächennutzungsplan eingetragene Altlastverdachtsfläche gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB mit belastendem Boden. Weitere Hinweise zu Altlastverdachtsfläche erfolgt durch die Öffentliche Träger- und Behördenbeteiligung.

Offene Gewässer, Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.

Es sind keine Denkmale und keine archäologische Relevanz des Vorhabenareals bekannt. Weitere Hinweise zu Denkmälern oder archäologischen Flächen erfolgt durch die Öffentliche Träger- und Behördenbeteiligung.

10 FLÄCHENBILANZ

Stadtgebiet Plauen, Ortsteil Haselbrunn:

Flächenart	Flächen des Plangebiets im rechtskräftigen FNP		Flächen nach 3. FNP-Änderung	
	Fläche [m ²]	Anteil [%]	Fläche [ha]	Anteil [%]
Gemischte Bauflächen	2.608	11,3	-	-
Grünfläche	20.480	88,7	-	-
Gewerbliche Bauflächen	-	-	23.080	100
Gesamtfläche	23.080		23.080	
Änderungsfläche(n)				

Tabelle 1 Flächenbilanz 3. FNP Änderung

Die Änderungsgebiete umfassen insgesamt eine Fläche von 2,3 ha.

Die bisherigen gemischte Bauflächen und Grünflächen werden als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

TEIL II UMWELTBERICHT

Separater Teil.

Erarbeitet durch: G.U.B. Ingenieur AG

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Flächenbilanz 3. FNP Änderung	10
---	----

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Auszug Flächennutzungsplan Stadt Plauen- Satzungsgebiet Bestand	6
Abbildung 2 Auszug Flächennutzungsplan Stadt Plauen- Satzungsgebiet Änderung	6

Quellenverzeichnis

- Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013 (LEP2013)
- Regionalplan „Chemnitz-Erzgebirge“, Rechtsstand Juli 2008
- Entwurf Regionalplan Region Chemnitz, Stand Dezember 2015
- Internetauftritt des Freistaats Sachsen – Statistisches Landesamt <http://www.statistik.sachsen.de/>
- Potentielle Natürliche Vegetation Sachsens, 2002, Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie
- Geologische Karte Erzgebirge/Vogtland, 2001, Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Informationen und Abstimmungen mit der Stadtverwaltung Plauen
- Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) des Freistaats Sachsen, unter http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie – Internetauftritt www.smul.sachsen.de/lfulg/