

STADT PLAUEN
LANDKREIS VOGTLANDKREIS

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. 027**
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
**„BETRIEBSERWEITERUNG VOGTLANDMILCH
GMBH AN DER PAUSAER STRASSE“**

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN



PLANVERFASSER:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GMBH CHEMNITZ

STAND:

JANUAR 2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 027 „Betriebserweiterung Vogtlandmilch GmbH an der Pausaer Straße“

Stand: Januar 2022

Stadt: Plauen

Landkreis: Vogtlandkreis

Region: Chemnitz

Land: Freistaat Sachsen

Inhalt des Bebauungsplans:

- Teil A – Planzeichnung Maßstab 1 : 500
- Teil B – Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Umweltbericht wird separat von G.U.B. erarbeitet
- GOP wird separat von G.U.B. erarbeitet

VORHABENTRÄGER: Vogtlandmilch GmbH

Pausaer Str. 167, 08525 Plauen

Tel.: 03741 54760

E-Mail: info@vogtlandmilch.de

Internet: www.vogtlandmilch.de

GESCHÄFTSLEITUNG

, . .202

PLANVERFASSER: Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz

Tel.: 0371-36741 70 Fax: 0371 / 36741 77

E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de

Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Leiterin Stadtplanung: Stadtplanerin M.Sc. Stadt- u. Regionalplanung Simone Freiberg

Verantwortl. Bearbeiter: Stadtplanerin M.Sc. Stadt- u. Regionalplanung Simone Freiberg

GESCHÄFTSLEITUNG

Chemnitz, Januar 2022

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument 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

TEIL I	GRUNDLAGEN	6
1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	6
1.1	Lage, Abgrenzung und Größe	6
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	8
1.3	Standortbedingungen	8
1.3.1	Landschaft, Naturraum, Topographie	8
1.4	Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebiets	10
1.5	Nutzungsstruktur in der Umgebung	11
1.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	12
1.7	Altlasten	12
1.8	Denkmalschutz	12
1.9	Nutzungsbeschränkungen	12
1.10	Plangrundlage	16
2	RECHTSGRUNDLAGEN	16
3	HÖHERRANGIGE, ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	19
3.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	19
3.2	Flächennutzungsplan	22
4	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS	22
4.1	Planungsanlass und -erfordernis	22
4.2	Planungsalternativen	23
4.2.1	PKW und LKW-Stellplätze	26
4.3	Projektbeschreibung	26
4.3.1	Gewerbe	26
4.4	Planungsgrundsätze	27
TEIL II	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	28
1	PLANINHALT	28
1.1	Art der baulichen Nutzung	28
1.2	Maß der baulichen Nutzung	29
1.3	Bauweise	30
1.4	Rückhaltung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser	31
1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	31
1.6	Zuordnungsfestsetzung für Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	33
1.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	34
1.8	Immissionsschutz	36
1.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	40
1.10	Flächenbilanz	43
2	STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	44
2.1	Wasserversorgung	44
2.2	Löschwasserversorgung	44
2.3	Trinkwasserversorgung	44
2.4	Abwasserbeseitigung	45
2.5	Elektroenergieversorgung	46

2.6	Gasversorgung	46
2.7	Telekommunikation	47
2.8	Abfallentsorgung, Wertstofferrfassung	47
3	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	48
3.1	Auswirkungen auf die Umwelt	48
3.1.1	Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft	48
3.1.2	Auswirkungen auf Klimaschutz	48
3.1.3	Auswirkungen auf Immissionen	49
3.1.4	Auswirkungen auf Emissionen	51
3.1.5	Auswirkungen auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse	51
3.1.6	Auswirkungen auf den Verkehr	51
3.1.7	Auswirkungen auf den Bestand	51
4	UMSETZUNG DER PLANUNG	52
4.1	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	52
4.2	Maßnahmen zur Durchsetzung der Planung	52
4.3	Bodenordnende Maßnahmen	52
4.4	Kostentragung	52
TEIL III	UMWELTBERICHT	53
5	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	53
6	ERKLÄRUNG	53

VERWENDETE GUTACHTEN

- Schallimmissionsprognose nach TA Lärm, G.U.B. Ingenieur AG, 17.01.2021
- Zwischeninformation zur Baumhöhlenkartierung, Eigner, 04.05.2021
- Vorbewertung WaRe, Ing. Büro Ralf Bräunel, 22.12.2021
- Baugrunduntersuchung, M&S Umweltprojekt GmbH, 10.12.2021

ABBILDUNGS- UND QUELLENVERZEICHNISSE

TEIL I GRUNDLAGEN

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

1.1 LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖÖE

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.

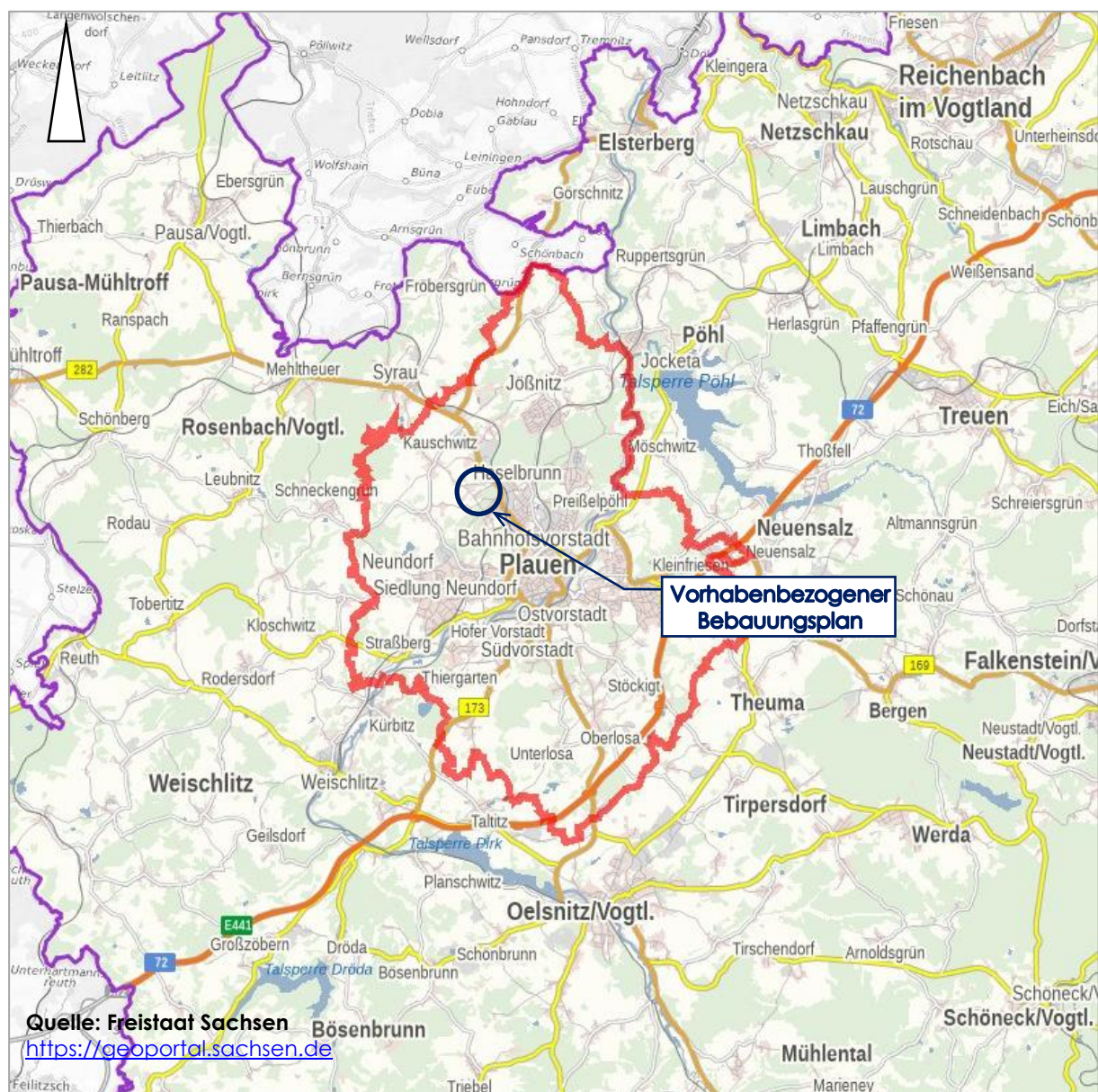


Abbildung 1 Lage der Stadt Plauen im Raum

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

Das rd. 4,13 ha große 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.

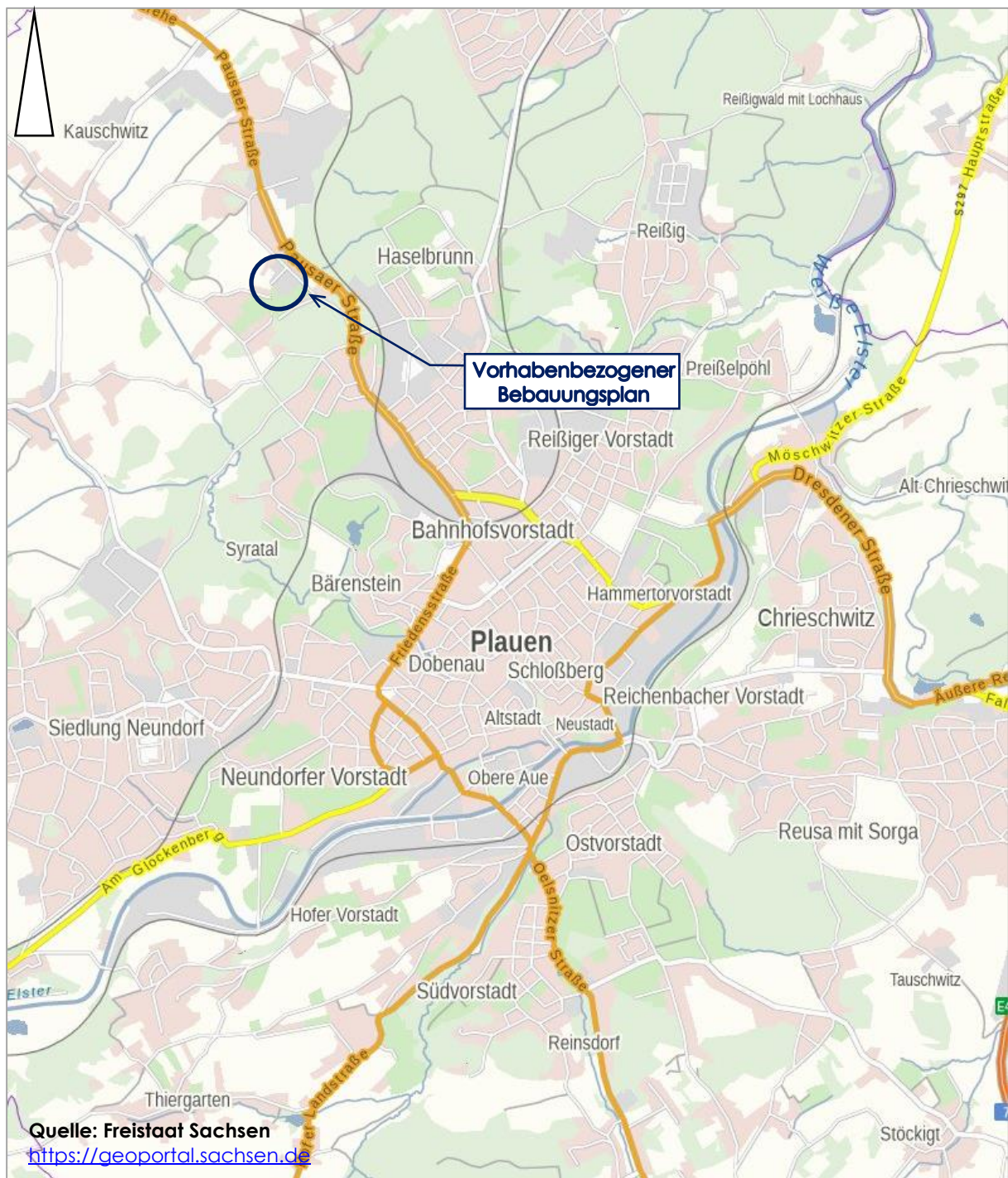


Abbildung 2 Lage des Plangebiets

1.2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auf einer Fläche von ca. 4,13 ha die Flurstücke 824/3, 824/4, 824/5, 828/2 und 828/3 der Gemarkung Haselbach.

1.3 STANDORTBEDINGUNGEN

1.3.1 Landschaft, Naturraum, Topographie

Landschaft²

Großlandschaft	Zentraleuropäisches Mittelgebirgs- / Stufenland
Name der Landschaft	Ostthüringisch-Vogtländische Hochflächen
Beschreibung:	Diese Hochflächen, die von 350 m auf über 500 m ü. NN ansteigen, weisen eine flachwellige einheitliche Landoberfläche auf. Die Flächen um Plauen sind durch kleinkuppige Hochflächen und Riedelgebiete und einzelne markante Taltrakte gekennzeichnet. Sie liegen zwischen Ranis, Berga, Plauen, Elsterberg und Schleiz, wobei die Landschaft "Plothener Teichplatte" ausgegliedert ist. Die Gesteinsarten sind sehr unterschiedlich. Der größte Teil des Gebietes wird von stark gefalteten Schiefen aufgebaut. Verbreitet sind außerdem Grauwacken, Quarzite und auch Diabase.
Landschaftstyp:	Gehölz- bzw. waldreiche ackergeprägte Kulturlandschaft
Landschaftsbewertung:	Landschaft mit geringerer naturschutzfachlicher Bedeutung

Naturraum³

- Naturregion: Sächsisches Bergland und Mittelgebirge
 - Makrogeochore: Vogtland
 - Mesogeochore: Unteres mittelvogtländisches Kuppenland, gekennzeichnet durch:
 - Klimatyp Unteres mittelvogtländisches Kuppenland: Mäßig feuchtes Hügel-/Bergland (N 560-720mm; T 7,4-7,8°)
 - Jahresdurchschnittstemperatur: 7,70 °C
 - Jahresdurchschnittsniederschlag: 854.67 mm/a
 - Jahresdurchschnittsabfluss: 285.32 mm/a
 - Geomorphotyp: Kuppen-Flachformen-Mosaik

² Quelle Bundesamt für Naturschutz: <https://geodienste.bfn.de/landschaften?lang=de> [Aufruf 29.04.2021]

³ Quelle: Landschaftsforschungszentrum e.V. <http://www.naturraeume.lfz-dresden.de/> [Aufruf 29.04.2021]

- Gestein: Schiefer mit Schuttdecken
- Bodengesellschaft: Braunerdeartige Böden
- Bodenart: Lehm
- Bodenabtrag durch Wasser: 1674.98 kg/ha/a
- Sedimenteintrag durch Bodenerosion: 63.43 kg/ha/a
- Mikrogeochore: Plauener Kuppengebiet

Topografie

Die Geländehöhe des Plangebiets liegt bei etwa 440 m ü. NHN. Topografisch fällt das Plangebiet schwach in südwestliche Richtung ab.

Geologie

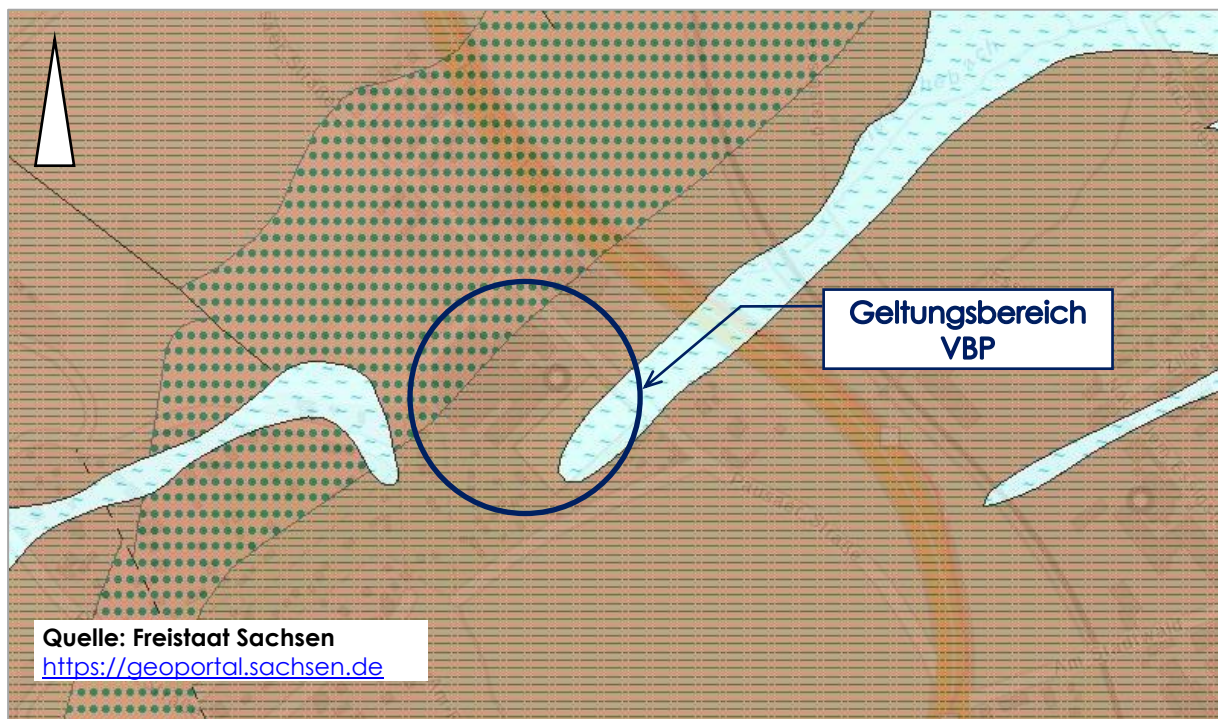


Abbildung 3 Lage des Plangebiets und Bohrdaten in geologischer Karte GK50

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 Gesteinsschichten⁴.

⁴ Baugrunduntersuchung, M&S Umweltprojekt GmbH, 10.12.2021

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.

Nach Aussage M&S Umweltprojekt GmbH weist die Hydrogeologie des Standortes nur einen Grundwasserleiter im Festgestein aus, der als sogenannter Kluftgrundwasserleiter auf dem teilweise geöffneten Trennflächengefüge des Festgesteins (offene Störungen und größere Kluftzonen) ausgebildet ist. Im Hinblick auf Oberflächengewässer zeigt sich ein „sukzessiver Rückgang“. Abb. 4 (Sächsisches Meilenblatt) zeigt am Standort einen Teich, dessen Damm im Bereich der Pausaer Straße lag.



Abbildung 4 „Die neuen Teiche“, Sächsisches Meilenblatt, Geoportal, Zugriff 01-2022

1.4 DERZEITIGE NUTZUNGSSTRUKTUR DES BEBAUUNGSPLANGEBIETS

Im Zentrum des Plangebiets befindet sich das Bestandsgebäude des Vorhabenträgers. Östlich angrenzend befindet sich ein Sportplatz, auf dessen Fläche ein Neubau zur Betriebserweiterung geplant.

Abbildungen Satzungsgebiet



Abbildung 5 Bestand Betriebsgelände Vogtlandmilch und Umgebung

1.5 NUTZUNGSSTRUKTUR IN DER UMGEBUNG

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes wird im Norden durch einen Hundesportplatz, im Osten durch das Autohaus Strauß GmbH Plauen, im Süden durch den Wald „Am Fuchsloch“ und im Westen durch die Kleingartenanlage „Am Fuchsloch“ begrenzt.

1.6 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich die Flurstücke der Gemarkung Haselbrunn mit den Fl.-Nrn. 824/3, 824/5, 828/2, 828/3 und 824/4 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

1.7 ATLASTEN

Im nordwestlichen Bereich des Satzungsgebietes befindet sich eine im Sächsischen Altlastkataster registrierte Altlastverdachtsfläche gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB mit belastendem Boden. Die ehemalige Deponie "Echo" mit AKZ 66001110 befindet sich auf den Flurstücken Nr.828/3 und 828/2 der Gemarkung Haselbrunn.

1.8 DENKMALSCHUTZ

Es sind keine Denkmale und keine archäologische Relevanz des Vorhabenareals bekannt.

1.9 NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Wasser- und Gewässerschutz sowie Schutz vor Hochwasser

Das Satzungsgebiet berührt keine Trinkwasserschutzgebiete und Gewässer, folglich sind Hochwasserschutzfragen höchstens als Ursache für eine Beeinträchtigung von Untertiegern relevant. Ein Hochwasserentstehungsgebiet ist hier nicht ausgewiesen.

Das Vorhaben liegt gemäß Landschaftsplan- Karte 5 Wasserhaushaltsfunktion im Bereich eines Grundwasservorkommens. Es sind keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

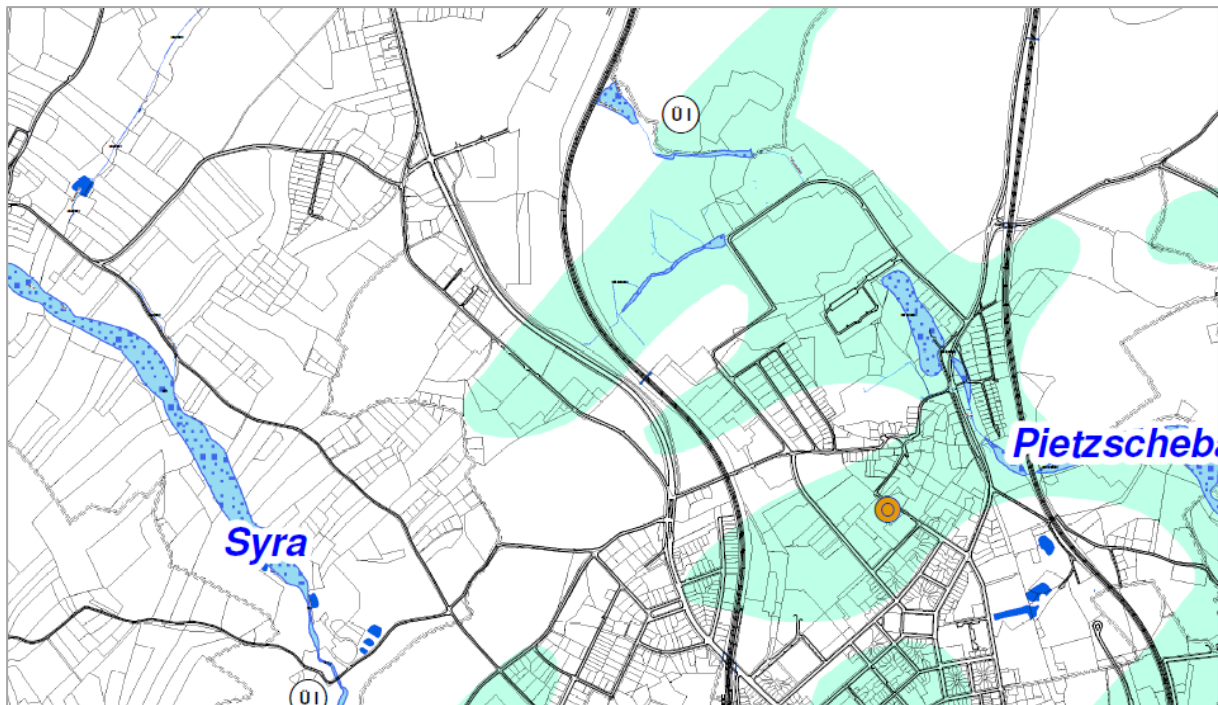


Abbildung 6 Auszug Karte 5 Wasserhaushaltsfunktion- Landschaftsplan Stadt Plauen

Arten- und Biotopschutz

Das Satzungsgebiet befindet sich gemäß Regionalplan Südwestsachsen (Karte 1, Raumnutzung) nicht in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Regionale Grünzüge oder die Ausweisung einer Grünzäsur sind ausgewiesen. Ein regionaler Maßnahmenswerpunkt für den Arten- und Biotopschutz ist innerhalb des Satzungsgebietes nicht vorgesehen (vgl. RP Karte A 1-5). Ein Regionaler Grünzug verläuft südöstlich ebenso wie ein Vorranggebiet für Wald.

Im Frühjahr 2021 erfolgte eine Erfassung durch das Büro Eigner von Höhlen- und Spaltenbäumen innerhalb des Satzungsgebietes (siehe Anlage 2 Umweltbericht). Dabei wurden 9 Höhlen- bzw. Spaltenbäumen identifiziert. Der Erhalt und Schutz ist vor erheblichen Beeinträchtigungen abzusichern.

Derzeit werden Kartierungen zur Erstellung des Artenschutzfachbeitrags zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt. Die Kartierungen erfolgen bis Ende September und umfassen aufgrund der Gebietsausprägung: Reptilien, Brutvögel sowie Fledermäuse.

Naturschutz

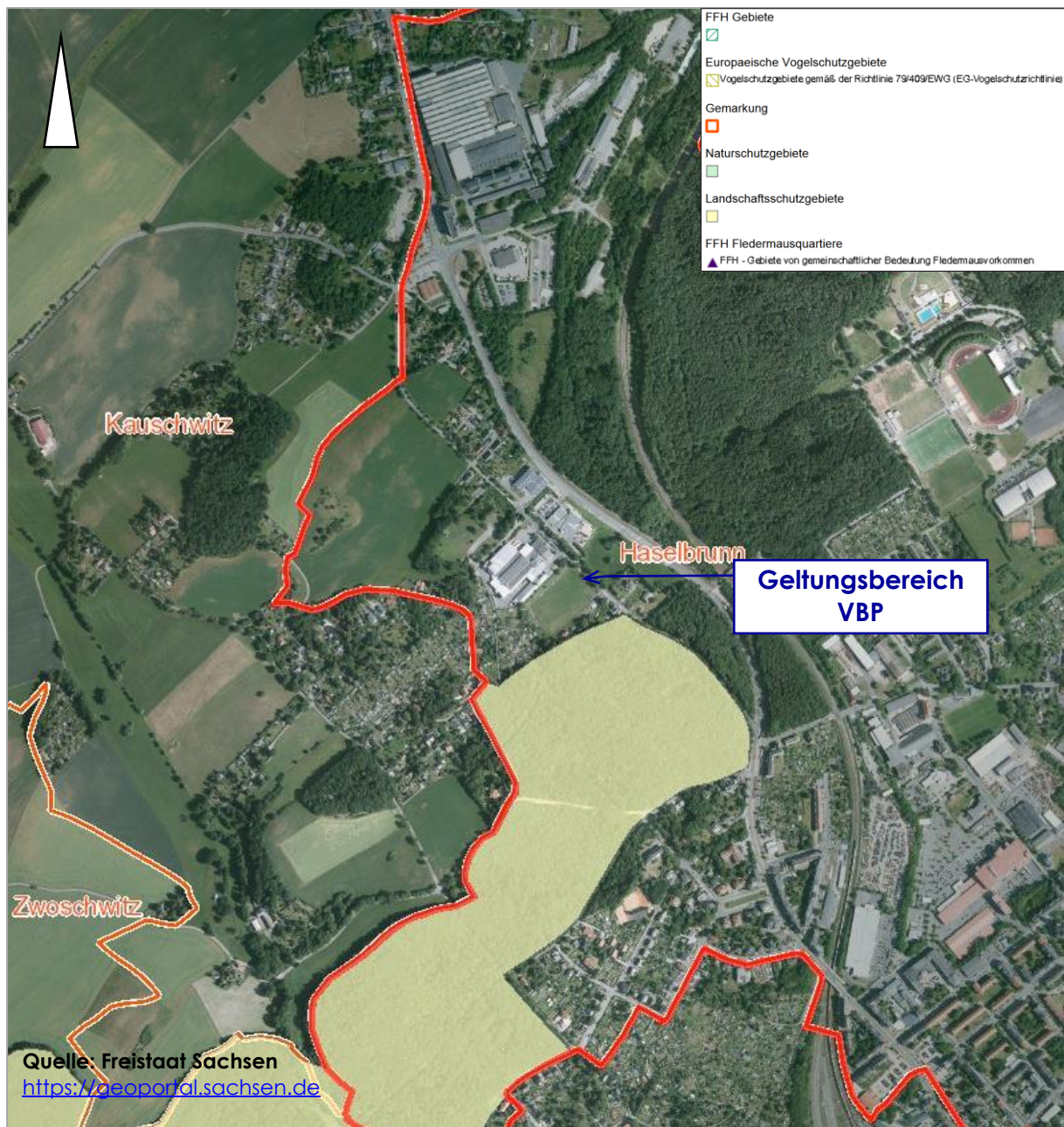


Abbildung 7 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht im Planumfeld

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.

Altbergbau / Bergbauberechtigungen / aktiver Bergbau

Es sind keine bergbaulichen Hinweise bekannt.

Wald

Angrenzend an das Satzungsgebiet liegen Waldflächen.



Abbildung 8 Wald nach Sächsischem Waldgesetz

Radioaktivität und Radonschutz

Gegenwärtig liegen aber keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. 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 erwartet⁵. Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31.12.2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG / §§ 153 – 158 StrlSchV). Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. In der Stadt Plauen werden über dem Referenzwert liegende Radonkonzentrationen in der Bodenluft mit einer

⁵ Quelle: https://www.strahlenschutz.sachsen.de/download/strahlenschutz/Rn-1x1km_Raster_Grd_GrKrStadt_BAB_DD-L-C_t30.png [Aufruf 18.05.2021]

Wahrscheinlichkeit von 10 - 30 % erwartet⁶. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen verändert oder neu errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Nutzungsbeschränkungen entlang klassifizierter Straßen

Das Plangebiet liegt etwa 100 m entfernt zur B92.

Sonstige Nutzungsbeschränkungen

Im frühzeitigen und förmlichen Beteiligungsverfahren werden bei den Ver- und Entsorgungsunternehmen die aktuellen Leitungs- und Anlagenbestände abgefragt und entsprechend in die Planzeichnung eingepflegt.

1.10 PLANGRUNDLAGE

- Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) für die Stadt Plauen, Stand Dezember 2020
- Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen – Höhenangaben (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz DHHN2016 (Stand 2015) Der mögliche Kopierfehler beträgt 3%.

2 RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013

⁶ Quelle: https://www.strahlenschutz.sachsen.de/download/uewa_300_egauf_Gem_gr-v_CD_L_mR.jpg [Aufruf 18.05.2021]

- (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
 - **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
 - **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
 - **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
 - **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)

Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21.05.2021 (SächsGVBl. S. 578)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243)
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S. 287)
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11.05.2019 (SächsGVBl. S. 358)

-
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPlG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)
 - **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

3 HÖHERRANGIGE, ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

3.1 RAUMORDNUNG, LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind Ziele (**Z**) der Raumordnung i.S. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG zu beachten sowie Grundsätze (**G**) nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG und sonstige Erfordernisse der Raumordnung, wie z. B. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die Pflicht der Gemeinden zur Anpassung an Ziele der Raumordnung im Bauleitplan besteht nach § 1 Abs. 4 BauGB. Grundsätze und Ziele sind gemäß Sächsischen Landesplanungsgesetz SächsLPlG im **Landesentwicklungsplan Sachsen** vom 14.08.2013 (LEP 2013) verordnet und werden durch Regionalpläne weiter ausgeformt.

Gemäß **LEP 2013** Karte 1 Raumnutzung befindet sich die Stadt Plauen innerhalb des verdichteten Bereichs im ländlichen Raum. Die Stadt Plauen ist als Oberzentrum ausgewiesen. Die Stadt Plauen wird durch die überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse im Zuge der A 72 sowie der B 92 (Richtung Tschechien) tangiert.

Ziele und Grundsätze des LEP 2013 wurden bei der Planung berücksichtigt.

Z 1.3.1 Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie

- ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können und
- zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.

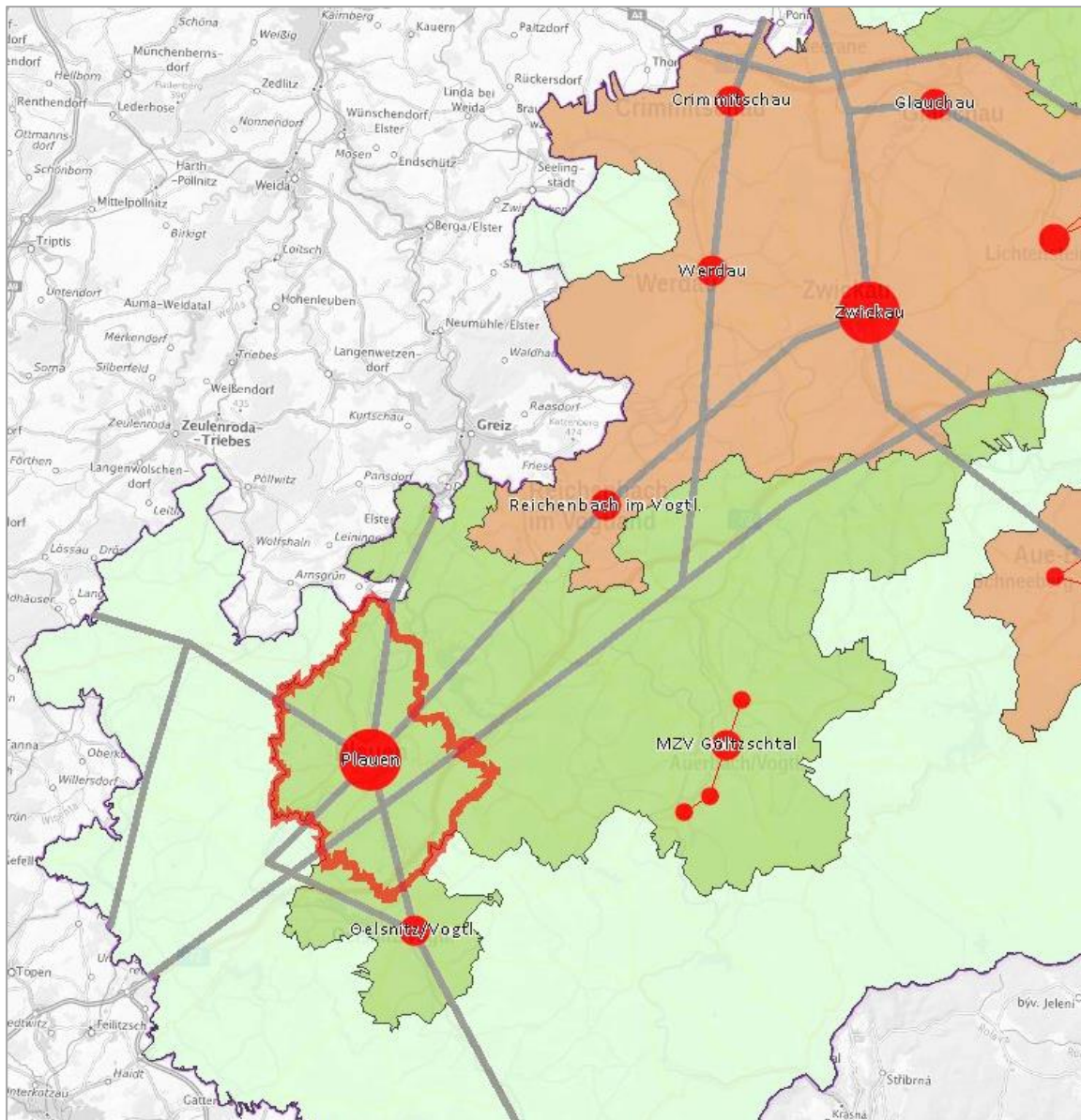


Abbildung 9 LEP 2013 - Raumstruktur

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.

Gemäß Karte 5 des Regionalplan- Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen befindet sich das Plangebiet angrenzend an ein Frischluftentstehungsgebiet.

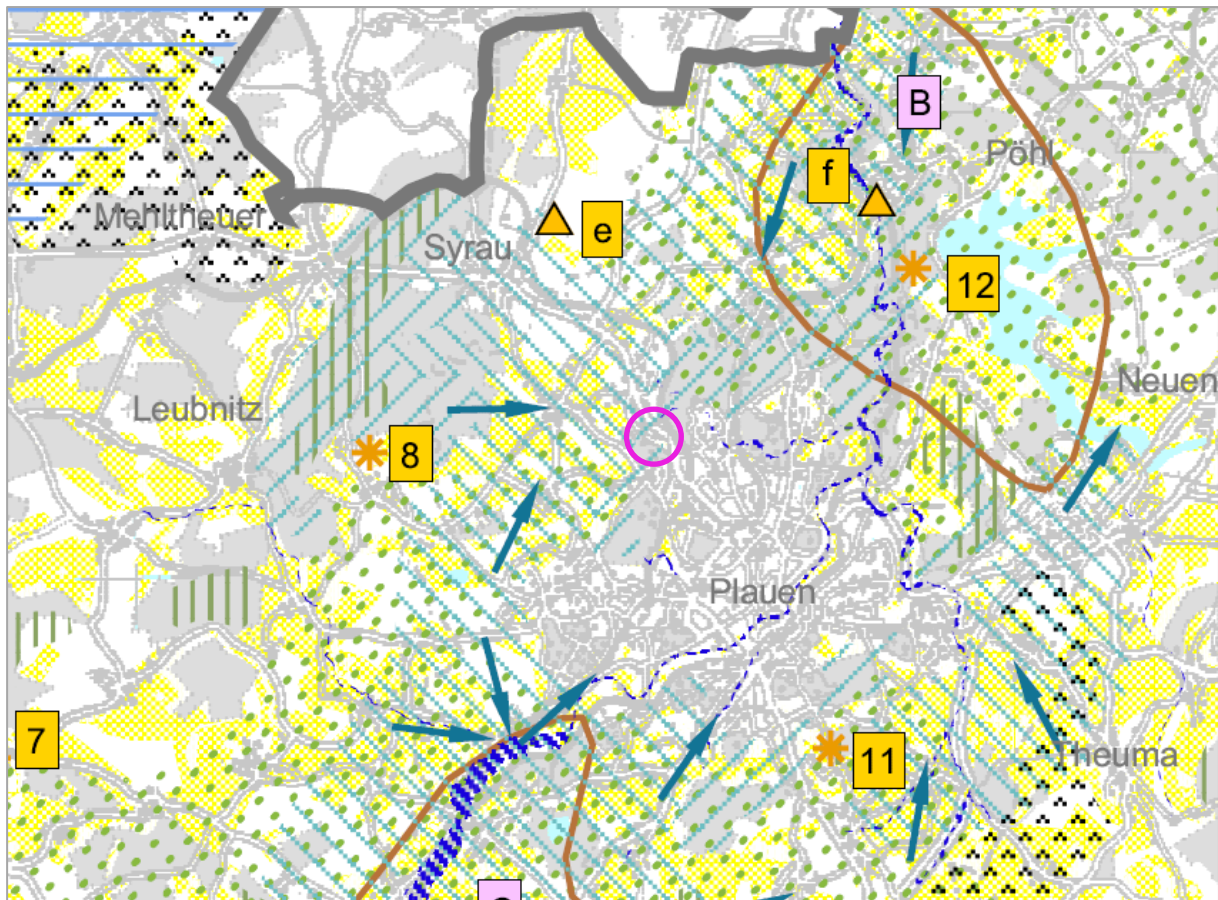


Abbildung 10 RP Karte 5- Landschaftsbereiche mit bes. Nutzungsanforderungen

Ein Frischluftentstehungsgebiet sind laut RP, Flächen mit Bewuchs und in der Regel größere zusammenhängende und siedlungsnah Waldflächen. Die Wälder mit ihrer Klimafunktion leisten einen wesentlichen Beitrag zur Frischluftentstehung und Luftqualität. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich kein Wald. Ebenso wird mit der zukünftigen Bebauung der Waldabstand eingehalten.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz.

Das Vorhaben beeinträchtigt das Frischluftentstehungsgebiet und den Grundwasserschutz nicht.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Plauen ist seit dem 07.10.2011 rechtswirksam. 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.



Abbildung 11 Auszug Flächennutzungsplan Stadt Plauen- Satzungsgebiet

4 ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den bereits bestehenden Gewerbebetrieb zu erweitern. Die Verkehrsanbindung und die Zufahrt zum Gewerbebestandort bestehen bereits über die B92 und die Pausaer Straße.

4.2 PLANUNGSAalternativen

Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) kann aus Gründen einer ansonsten nicht ausreichenden Vorsorge für die Eigenentwicklung nicht in Betracht gezogen werden.

Die Vogtlandmilch GmbH möchte mit der Erweiterung des Gewerbestandortes an der Pausaer Str. eine hohe Wertschöpfung im eigenen Unternehmen anstreben, um die Bedürfnisse der Kunden zu erfüllen.

Die stetig wachsende Bedürfnisse am Markt und die Entwicklung neuer Produkte bewegte die Vogtlandmilch GmbH dazu auch in der weiteren Unternehmensgeschichte bis zum heutigen Bestehen ihre Prozessabläufe und Produktionskapazitäten zu optimieren⁷

Gemäß Aussage des Business-Plans wurde der jetzige Standort als Erweiterungsfläche sowie weitere Standorte untersucht.

Zuerst wurde die Erweiterung am bestehenden Standort untersucht. Der primäre Ansatz dazu war die Planung zum Bau eines Hochregallagers zur Lagerung aller hergestellten Fertigprodukte, Verpackungsmaterialien sowie alle sonstigen benötigten Güter. Im Zuge der Untersuchungen wurde das Ingenieurbüro IE-Food aus München mit einer Machbarkeitsstudie für einen Neubau der Molkerei an einem wirtschaftlich günstigen Betriebsstandort („green field“) beauftragt⁸. Die Schwerpunkte der Studie, ausgehend vom derzeitigen Produktportfolio und -Volumen, waren der Budgetrahmen, die technisch-organisatorische Umsetzbarkeit des Umzuges sowie erste Materialflüsse- und Personalintegration in der neuen Molkerei.

Die Vogtlandmilch GmbH entschied sich für zwei Erweiterungsflächen, welche östlich und westlich des bestehenden Gewerbestandortes sind. Weiterhin sollen die bestehenden Gebäude saniert und technisch neu ausgerüstet werden (siehe dazu Abb.10).

⁷ Vogtlandmilch GmbH, Business-Plan, S. 8, 2021

⁸ Vogtlandmilch GmbH, Business-Plan, S. 13, 2021

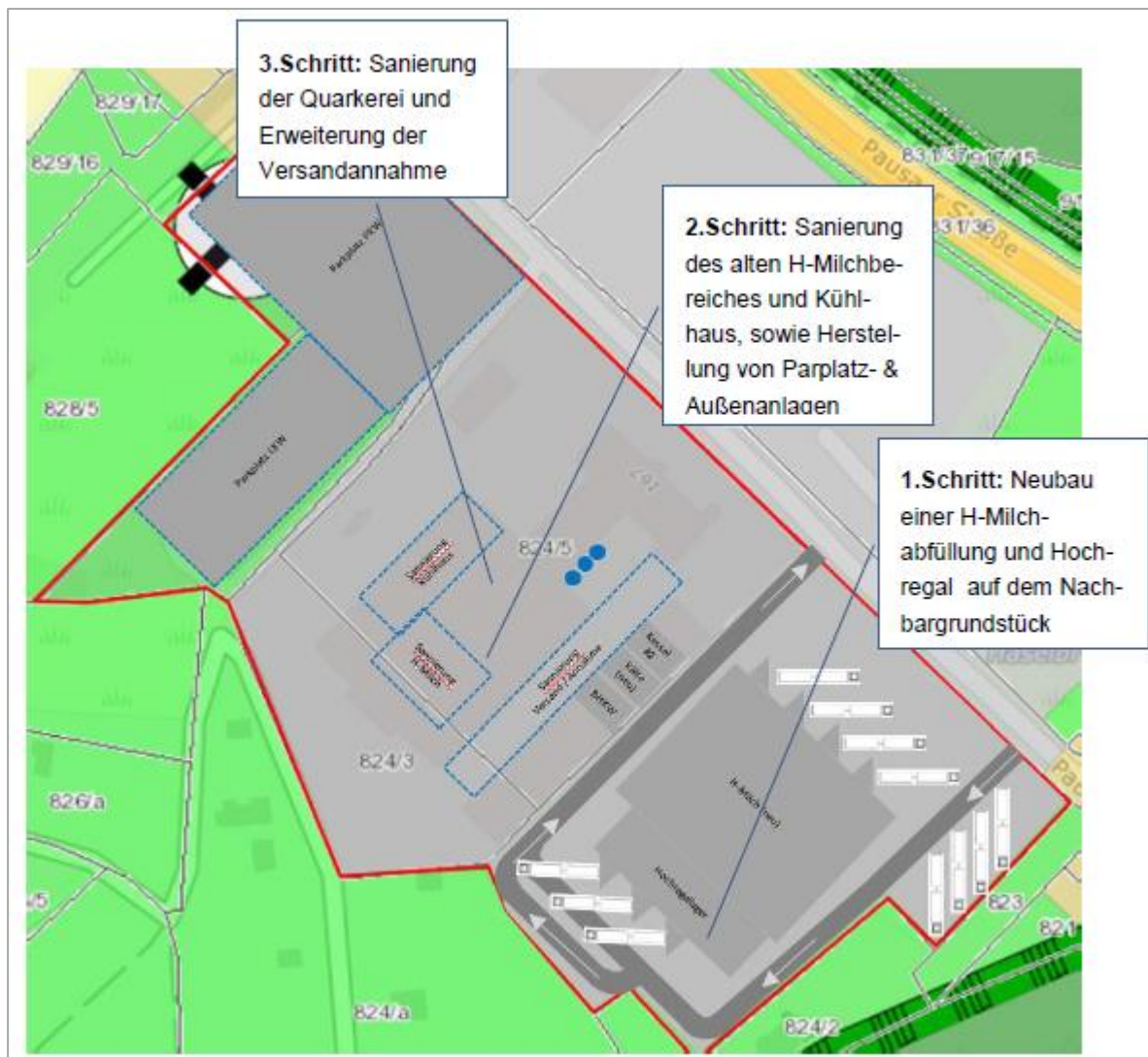


Abbildung 12 Darstellung zur Erweiterung am bestehenden Standort, Quelle: Business-Plan Vogtlandmilch GmbH S.14,2021.

Im Bauleitplanverfahren werden unter anderem Alternativen zur Plangebietsentwässerung nach den Kriterien der größtmöglichen Erschließungssicherheit, geringstmöglicher Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Wirtschaftlichkeit gutachterlich zu prüfen sein. Eine besteht die Möglichkeit, dass die Entwässerung des geplanten Gebiets im Trennsystem erfolgt. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser kann den vorhandenen Kanälen zugeführt werden. Im Kap. 2.4 Abwasserentwässerung wird darauf Bezug genommen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde durch den Architekten Suhr erarbeitet. Es werden im Gelände einige Gebäude sowie Gebäudeteile abgebrochen oder saniert.

Im Bebauungsplan – Planzeichnung sind die abzubrechenden Gebäude gekennzeichnet. Der Vorhabens- und Erschließungsplan (VEP) stellt die zukünftige gestalterische Entwicklung des Betriebsgeländes dar.



Abbildung 13 Vorhaben- und Erschließungsplan, Quelle: Architekt Suhr, 12-01-2021.

Die Erweiterung des Betriebsgeländes, wird durch ein Gebäude für die Milchproduktion und ein Hochregallager ergänzt. Das Gebäude und das Lager befinden sich südwestlich des bestehenden Betriebes. Die Milchproduktionsgebäude wird eine Höhe von 15m haben und das Hochregallager eine Höhe von 35 m.



Abbildung 14 Gebäude Milchproduktion und Hochregallager, Perspektive, Quelle: Architekt Suhr, 06-2021.

4.2.1 PKW und LKW-Stellplätze

Auf dem Gelände der Vogtlandmilch sind ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter und Gäste sowie LKW- Stellplätze vorgesehen. Gemäß Verkehrsplan sind die Stellplätze so angeordnet das genügend Ein- und Ausfahrten in das Plangebiet vorhanden sind, welche ein ungehindertes Durchfahren von PKW, LKW sowie Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen ermöglicht.

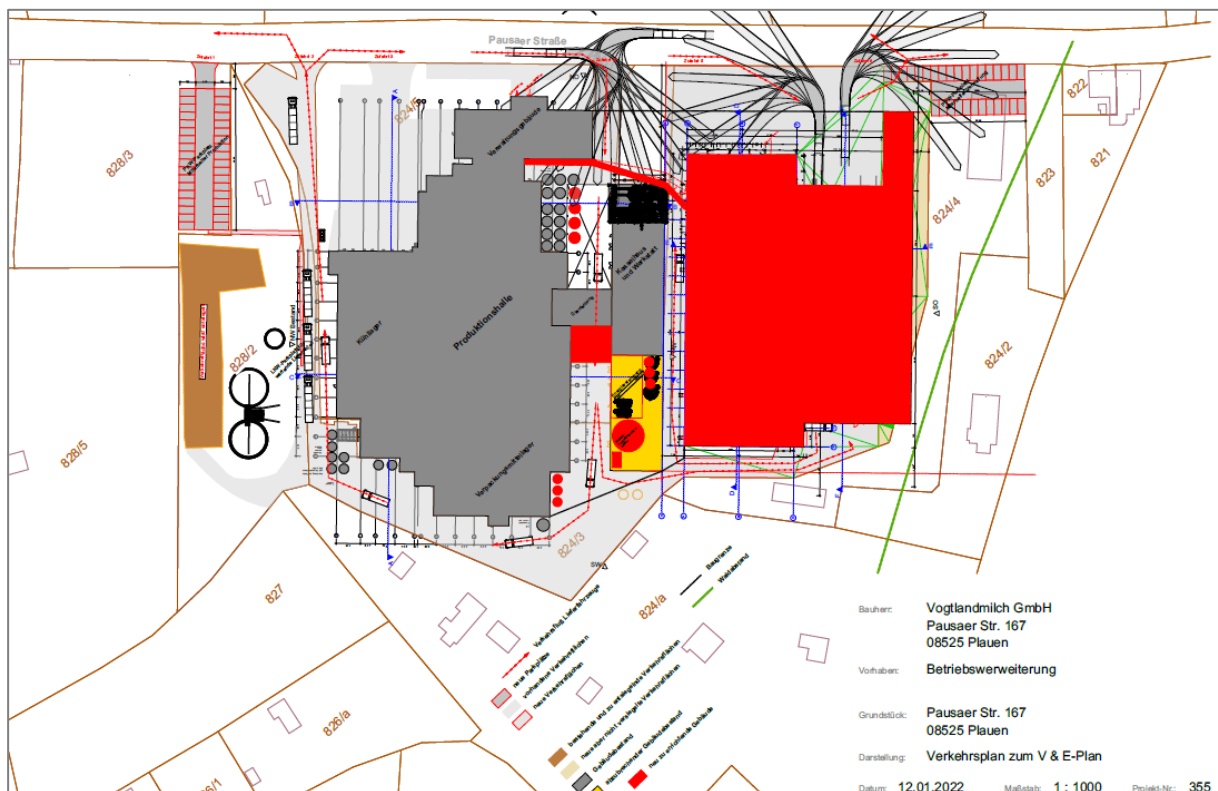


Abbildung 15 Verkehrsplan, Quelle: Suhr, Stand 12.01.2022

4.3 PROJEKTBE SCHREIBUNG

4.3.1 Gewerbe

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Vogtlandmilch GmbH als Vorhabenträger eine Betriebserweiterung am bestehenden Standort an der Pausaer Straße, Gemarkung Haselbrunn. Es kann somit 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.

Im Business-Plan der Vogtlandmilch GmbH wird das weiterführende Wachstum am heutigen Produktionsstandort als nur schwer umsetzbar beschrieben. Im Laufe der Jahre ist die gesamte Prozesstechnik, Logistik und Gebäudestruktur veraltet. Produktionstechnik und Lager befindet sich auf dem Stand der 90er Jahre. Das Hauptgebäude von 1972 weist trotz jährlichen intensiven Renovierungsarbeiten vermehrt Mängel auf, vor allem auch im Hinblick auf den vorgegebenen Standard im Lebensmittelbereich und im speziellen der Zertifizierung IFS- Food (International Featured Standards) auf.⁹ Das Unternehmen möchte sich daher am Standort vergrößern.

4.4 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Wesentliche Planungsgrundsätze sind:

- Nutzung vorhandener und Schaffung neuer günstiger Erschließungsbedingungen für die Erweiterungsflächen;
- Festsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung für die geplanten Vorhabenbestandteile;
- bedarfsgerechte Entwicklung von „Innen nach Außen“;
- Hauptaugenmerk liegt auf produzierendem Handwerk / Gewerbe
- Sicherung des Immissionsschutzes für die maßgeblichen Nachbarschaften;
- Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und Kompensation unvermeidlicher Eingriffe (Artenschutz);
- Integration geeigneter grünordnerischer Festsetzungen zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft sowie des Landschaftsbildes;
- Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange.

⁹ Vogtlandmilch GmbH, Business-Plan, S. 12, 2021

TEIL II STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1 PLANINHALT

Nach § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan „Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden; die §§ 14 bis 18, 22 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135c sind nicht anzuwenden. Soweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Festsetzungen nach § 9 für öffentliche Zwecke trifft, kann gemäß § 85 Absatz 1 Nummer 1 [alles BauGB] enteignet werden.“ Im Satzungstext wird klargestellt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan gleichzeitig den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) darstellt. Der Lageplan von Architekt Herr Suhr ist die Grundlage des Vorhabens –und Erschließungsplans

Nachfolgend wird das zulässigerweise an den § 9 BauGB angelehnte Festsetzungstabelleau städtebaulich begründet. Dabei werden die zur städtebaulichen Ordnung tatsächlich notwendigen Festsetzungen getroffen, im Übrigen wird das konkrete Vorhaben eingebettet dargestellt und unter Bezug auf den unabdingbaren Durchführungsvertrag textlich festgesetzt.

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt als: Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO.

- (1) Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1)
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2)
 - (2) Innerhalb des Gewerbegebiets sind unzulässig:
 - Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3)
 - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4)
- Tankstellen liegen abseits leistungsfähiger vorhandener oder festgesetzter öffentlicher Erschließungsanlagen, d. h. Nutzungen mit besonders hohen Anforderungen an die Erreichbarkeit sollen außen vor bleiben. Natürlich wäre

auch bei den aus Klimaschutzgründen ausgesparten Elektro-Ladestationen auf Eignung der Zufahrtsmöglichkeiten besonders zu achten.

Ferner sind im Stadtgebiet Anlagen für sportliche Zwecke mit günstigerer Erreichbarkeit gelegen bzw. könnten bei Bedarf dort angesiedelt werden.

Damit ist das Vorhaben für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinreichend beschrieben.

(3) Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).

→ Der Bezug auf den Durchführungsvertrag ist gem. § 12 Abs. 3a BauGB unabdingbarer Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, wenn wie hier vorgesehen eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt werden soll. Liegt kein Durchführungsvertrag vor, kann die Satzung nicht beschlossen werden. Hingewiesen wird darauf, dass Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags prinzipiell zulässig sind.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung sichert einerseits die Funktionalität der Flächennutzung und andererseits das gestalterische Einfügen der Bauvorhaben in das Orts- und Landschaftsbild. Von den im Folgenden unterstrichenen Festsetzungsmöglichkeiten wurde im Bebauungsplan Gebrauch gemacht:

"Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen.

„Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen

1. stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Bei Festsetzung des Höchstmaßes für . . . die Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan kann zugleich ein Mindestmaß festgesetzt werden. . . ." (§ 16 (3) BauNVO)

- [1] Die Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist auf 0,8 festgesetzt, weitere Überschreitungen sind unzulässig (§ 16 Abs. 3, § 19 BauNVO).
- [2] Die höchstzulässige Geschossflächenzahl ist auf 2,4 festgesetzt. Weitere Überschreitungen sind unzulässig. (§ 16 Abs. 3, § 20 BauNVO).

→ Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß § 19 BauNVO in Anlehnung an die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wie in vergleichbaren Gewerbegebieten mit 0,8 festgesetzt. Damit ist auch die höchstmöglich städtebaulich vertretbare Nutzungsdichte erreicht, denn ein zu begründender 20%iger Mindestanteil der hinter der Straßenbegrenzungslinie gelegenen Vorhabenfläche kann das Einfügen in das Ortsbild sichern. Nach der BauNVO können weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden¹⁰, aber davon soll hier explizit kein Gebrauch gemacht werden. Für das Orts- und Landschaftsbild sind die tatsächlichen Gesamthöhen baulicher Anlagen wichtig.

- [3] Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen in den Gewerbegebieten GE1, GE2 und GE3 sind als Höchstmaß festgesetzt. Überschreitungen sind nicht zulässig. Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen gilt für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden und über die „Talstraße“ erschlossenen Gebäude der Straßenrand der „Pausaer Straße“, gemessen in Verlängerung der seitlichen Grundstücksgrenzen auf den Straßenrand der „Pausaer Straße“ hin.

1.3 BAUWEISE

- [1] Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung von der offenen Bauweise besteht in der Zulässigkeit von Gebäudelängen und -verkettungen bis zu höchstens 65 m Gesamtlänge.

→ Die Notwendigkeit Grenzabstände nach SächsBO einzuhalten, gilt unabhängig davon fort. Die festgesetzte höchstzulässige Gesamtlänge entspricht gerundet auf den nächsten vollen Meter der maximalen innerhalb der Baugrenzen möglichen Gebäudelängsachse.

Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden.

¹⁰ Quelle: http://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/_19.html [Aufruf 19.05.2021]

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 BauNVO)

1.4 RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON DACH- UND OBERFLÄCHENWASSER

[1] Niederschlagswasser ist in einem Regenrückhaltebecken zurückzuhalten. Die Anlage ist mit einem Notüberlauf mit Drosselabfluss von 10,0 l/s auszustatten. Die Ableitung erfolgt über den Notüberlauf direkt in den Regenwasserkanal des ZWAV.

→ Die geplante Betriebserweiterung der Vogtlandmilch GmbH kann zusätzliche 10 l/s in den Regenwasserkanal des ZWAV ableiten. Die Ableitungssituation des Bestandsgeländes bleibt hiervon unberührt. Im Ergebnis der Vorbetrachtung, zeigten sich bei Bemessungsregen r15(3) Abflussmengen von ca. 140 l/s in den Regenwasserkanal des ZWAV sowie ca. 27 l/s in den Schmutzwasserkanal des ZWAV. Da für die geplante Regenwassereinleitung eine Maximalmengenvorgabe von 10 l/s definiert wurde ist eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich.

[2] Versickerungs-/Rückhalteanlagen sind vom Bauherrn zu errichten, dauerhaft in Stand zu halten und zu betreiben.

→ Die Fläche des Regenrückhaltebeckens (RRB) umfasst ca. 1.200 m² Fläche. Bei einer mittleren Aufstauhöhe von ca. 0,50 m, wird hier beispielweise zusätzlich 600 m³ Volumen bereitgestellt. Dies entspricht dem zweifachen Volumen der rechnerisch ermittelten Speichermenge.

1.5 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

[1] Pkw-Stellplätze und Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

→ Die Frage des Umgangs mit anfallendem Regenwasser spielt angesichts der Herausforderungen des Klimawandels eine zunehmende Rolle, zumal auch die Unterlieger bei den häufiger und intensiver prognostizierten Starkregenereignissen nicht durch wild abfließendes Oberflächenwasser beeinträchtigt werden dürfen. Daher wurde die Festsetzung von versickerungsfreundlichen Belägen als eine Maßnahme zur Minimierung des oberflächigen Regenwasserabflusses getroffen

für die Oberflächen, welche durch Ihre Nutzung in einer solchen Bauweise ausgeführt werden können.

- [2] Schutz und Erhaltung der vorhandenen Baumreihen und Einzelgehölze. Sollte vorhabenbedingt eine Beseitigung vorhandener Gehölze unvermeidbar sein, so sind diese aus Artenschutzgründen von Oktober bis Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen und im Verhältnis 1 : 1 an anderer Stelle innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

→ Durch diese Festsetzung wird der bestehende Gehölzbestand gesichert. Sollten dennoch Fällungen notwendig werden, wird zum nächstmöglichen Zeitpunkt für einen adäquaten Ersatz gesorgt, sodass die Auswirkungen auf das geringste Maß reduziert werden.

- [3] Ist die Fällung von Höhlen- und Spaltenbäumen unvermeidbar, sind diese vor der Fällung im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung durch eine fachkundige Person auf Besatz zu kontrollieren. Es ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, welche die Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kontrolliert. Darüber ist ein Protokoll anzufertigen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Als Kompensationsmaßnahmen sind für jeden zu fällenden Höhlenbaum Ersatznistkästen für Brutvögel (im Verhältnis 1:2) und für jeden zu fällenden Höhlen- und Spaltenbaum Ersatzquartiere für Fledermäuse (im Verhältnis 1:1) als Ersatz im näheren Umfeld (Maßnahmenfläche E 2) anzubringen. Die genauen Montageorte der Ersatzquartiere bzw. Ersatznistkästen sind im Rahmen der ökologischen Baubegleitung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären.

→ Zur Vermeidung von Konflikten mit dem Artenschutzgesetz ist bei einer Betroffenheit von Höhlenquartieren die Abstimmung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen direkt vor der Durchführung der Fällung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu führen.

- [4] **Maßnahme E 1:** Gehölzpflanzung mit Saum. Es hat eine flächige Strauchpflanzung mit Pflanzenarten der Pflanzenliste Sträucher zu erfolgen, welche vereinzelt mit Bäumen der Pflanzenliste Bäume zu ergänzen ist. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Für die Pflanzungen ist auf herkunftsgerechtes Pflanzgut entsprechend dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) des Herkunftsgebietes „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ zurückzugreifen. Auf Anfrage

ist ein entsprechender Herkunftsnachweis vorzulegen. Die künftige Pflege hat nur abschnittsweise alle 15 - 20 Jahre durch „auf-den- Stock-setzen“ zu erfolgen.

- Die Gehölzpflanzungen sind mit einem Krautsaum zu umschließen. Für die Ansaat ist zertifiziertes Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 15 „Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland“ mit einem Kräuteranteil von mind. 50% zu verwenden. Alternativ kann ein Heudruschaufrag mit im Naturraum gewonnenem Mahdgut aus einer geeigneten, artenreichen Spenderfläche erfolgen. Der Krautsaum ist alle 3-5 Jahre ab Mitte September zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Jegliche Form von Nährstoffeintrag, der Einsatz von Düngemittel, Pestiziden usw. ist unzulässig.

- [5] **Maßnahme A 1:** Rückbau nicht mehr genutzter baulicher Anlagen
Rückbau nicht mehr genutzter baulicher Anlagen (Gebäude Sportanlage). Die Rekultivierung und Entwicklung haben entsprechend Maßnahme E 1 zu erfolgen.

- Rückbau nicht mehr genutzter baulicher Anlagen (Gebäude Sportanlage) und Entsiegelung von asphaltierter Wegfläche im Bereich der technischen Infrastruktur, Rekultivierung und Entwicklung entsprechend Maßnahme E 1.

- [6] **Maßnahme A 2:** Entsiegelung nicht mehr genutzter befestigter Flächen
Entsiegelung von asphaltierter Wegfläche im Bereich der technischen Infrastruktur. Diese Fläche verbleibt als unbefestigte Fläche und ist somit der natürlichen Sukzession überlassen. Jedoch kann diese alle 5 – 10 Jahre aus Artenschutzgründen in der Zeit von Oktober bis Februar von Bewuchs freigemacht werden, so dass die Fläche stets eine Freifläche darstellt.

1.6 ZUORDNUNGSFESTSETZUNG FÜR FLÄCHEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT

- (1) Dem Plangebiet sind außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB zugeordnet: A 3 – Garagenstandort (T.v. Flurstück Fl.-Nr. 2972/2 Gemarkung Plauen)
Größe Maßnahmefläche: 6214 m²
Zieltyp: Blühwiese (Schmetterlingswiese) Staudenflur trockenwarmer Standorte



→ Maßnahmebeschreibung:

- Abbruch der Garagen, Entsorgung. Herstellung einer artenreichen Blühwiese
- nach dem Abbruch der Garagen und der Schotterflächen wird auf den entsiegelten Flächen eine dünne Schicht Oberboden aufgetragen
- hier wird gebietsheimisches Saatgut (z.B. (Rieger- Hofmann GmbH; zertifizierte Mischung „Sachsen blüht“ 62,2% Blumen, 37,8% Gräser zertifiziert nach VWV*/ErMiV Rezeptur Nr. 157919) für Schmetterlingswiesen eingebracht
- die Ansaat der Wildpflanzen soll im Herbst erfolgen
- um Tagfalter auf einer Fläche zu fördern werden die Mahdtermine auf max. 2x pro Jahr reduziert
- je Mahdtermin wird eine Teilfläche als Ausweichquartier ausgelassen
- zur Mahd kommt ein Balkenmäher zum Einsatz

(2) Die gemäß Bebauungsplan erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden und werden Zug um Zug fällig mit Flächeninanspruchnahme.

1.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG

Der Begrünung des Vorhabens kommt zur Sicherung der Aufenthaltsqualität, zur Schaffung günstiger mikroklimatischer Verhältnisse sowie zum Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild eine hohe Bedeutung zu.

(1) **PF 1** Eingrünung des Baugebietes:

Zur besseren landschaftlichen Einbindung des Baugebietes hat auf den privaten Grünflächen die Anlage von naturnahen Heckenpflanzungen sowie die Pflanzung von Gehölzen zu erfolgen. Der Anteil der Heckenpflanzung umfasst ca. 50 % der Fläche. Der Pflanzabstand hat 1,5 x 1,5 m, der Anteil an Heister- bzw. Solitärgehölzen mindestens 15 % zu betragen. Um eine Höhenstaffelung der Gehölzfläche zu erreichen sind höherwüchsige Gehölze in der Mitte anzuordnen, niedrigere Gehölze sind entsprechend vorgelagert zu pflanzen. Zur weiteren Strukturanreicherung werden vereinzelte Solitärbäume vorgesehen.

→ Diese Festsetzung dient der Kompensation bei möglichen Gehölzabgängen. Sie orientiert sich an der üblichen Kompensation in Gehölzschutzsatzungen in Bezug auf den Stammumfang des abgängigen Gehölzes.

(2) **PF 2** Heckenpflanzung in Gebäudenähe:

Zur Begrünung innerer Teilflächen in Gebäudenähe auf den privaten Grünflächen die Anlage von naturnahen Heckenpflanzungen zu erfolgen. Der Anteil der Heckenpflanzung umfasst ca. 50 % der Fläche. Der Pflanzabstand hat 1,5 x 1,5 m zu betragen. Es ist eine 2reihige Heckenpflanzung aus Sträuchern vorzusehen.

→ Diese Festsetzung dient dem guten Gedeihen der geplanten Gehölzpflanzung und unterstützt bzw. sichert den langfristigen Erhalt.

(3) **E 2** Erhaltung und Pflege Gehölzbestand:

Der vorhandene Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die künftige Pflege hat nur abschnittsweise alle 15 - 20 Jahre durch „auf-den-Stock-setzen“ zu erfolgen. Der vorhandene Krautsaum ist alle 3-5 Jahre ab Mitte September zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

(4) Sämtliche festgesetzte Anpflanzungen sind entsprechend den Artenlisten und Pflanzqualitäten bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind gemäß den angegebenen Pflanzenarten und -qualitäten zu ersetzen.

Bei vorhabenbedingt unvermeidbarem Abgang vitaler Bäume sind an gleicher

oder anderer geeigneter Stelle im Plangebiet für Laubbäume pro angefangene 50 cm Stammumfang ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm, für Nadelbäume ist eine 1 : 1 Kompensation gemäß Artenliste Bäume vorzunehmen. Ersatzpflanzungen sind nicht auf die übrigen Pflanzpflichten anrechenbar.

→ Mit dieser für den Bauherren und die Kommune eindeutigen Regelung ist ein Monitoring möglich, die erwünschte Wirksamkeit der Begrünung sichergestellt.

(5) Im Bereich der Mitarbeiterstellplätze ist pro 5 Stellplätzen 1 heimischer Laubbaum aus der nachfolgenden Pflanzenliste Bäume vorzusehen.

(6) Für Baumpflanzungen sind mindestens 6,0 m² große wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben oder mindestens 1,50 m breite Pflanzstreifen vorzusehen. Baumpflanzungen sind durch Dreibock zu schützen.

(7) Alle Pflanzungen sind mit geeigneten Mitteln ausreichend gegen Wildverbiss zu schützen (z. B. durch Drahtthosen, Wildverbissmittel, Einzäunung o. ä.). Erfolgt zum Verbissschutz eine Einzäunung, ist diese nach ca. 5 Jahren wieder abzubauen.

1.8 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Umfeld des Bebauungsplangebiets ist gegenüber dem unbebauten Ist-Zustand mit vorhabenbedingten Immissionen zu rechnen. In der Schallimmissionsprognose von G.U.B. Ingenieur AG mit Stand 17.01.2022, werden die zu beurteilende Anlage, der Betriebsstandort der Firma Vogtlandmilch GmbH in Plauen in seinem geplanten bestimmungsgemäßen Betrieb, die Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Die an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen durch den Anlagenbetrieb verursachten Schallimmissionen werden gemäß TA Lärm [03] mittels einer Prognose auf der Grundlage der Richtlinie DIN ISO 9613-2 (Alternatives Verfahren nach Abschnitt 7.3.2) berechnet. Dabei wurden unter Berücksichtigung aller relevanter Schallquellen der Gesamtanlage (Betriebsstandort einschl. Erweiterungsflächen) einschließlich des anlagenbezogenen Fahrverkehrs die Geräuschimmissionen (Beurteilungspegel) an

den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten gemäß TA Lärm ermittelt und bewertet.

- (1) Durch bauliche und organisatorische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die beim Betrieb der Anlage und der technischen Aggregate, verursachten Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen die reduzierten Immissionsrichtwerte (IRW) an nachfolgenden Immissionsorten (IO) nicht überschreiten:

IO-Nr.	Bebauung	IRW tags	IRW nachts
1	KGA 1	60	
2	KGA 2	60	
3	KGA 3	60	
4	KGA 4	60	
5	KGA 5	60	
6	Pausaer Straße 139 a	60	45
7	Pausaer Straße 141	60	45
8	Pausaer Straße 164 (EG,1.OG,2.OG)	60	45
9	Pausaer Straße 164 ((EG,1.OG,2.OG,3.OG)	60	45
10	Pausaer Straße 171	60	45
11	Pausaer Straße 193	60	45
12	Pausaer Straße 195	60	45
13	Pausaer Straße 202 (EG, 1. OG, 2.OG)	60	45
14	Pausaer Straße 202 (EG, 1. OG, 2.OG)	60	45
15	Plauener Straße 27 d (EG, 1. OG, 2.OG)	60	45
16	Plauener Straße 27 d (EG, 1. OG,)	60	45
17	Plauener Straße 33 d	60	45

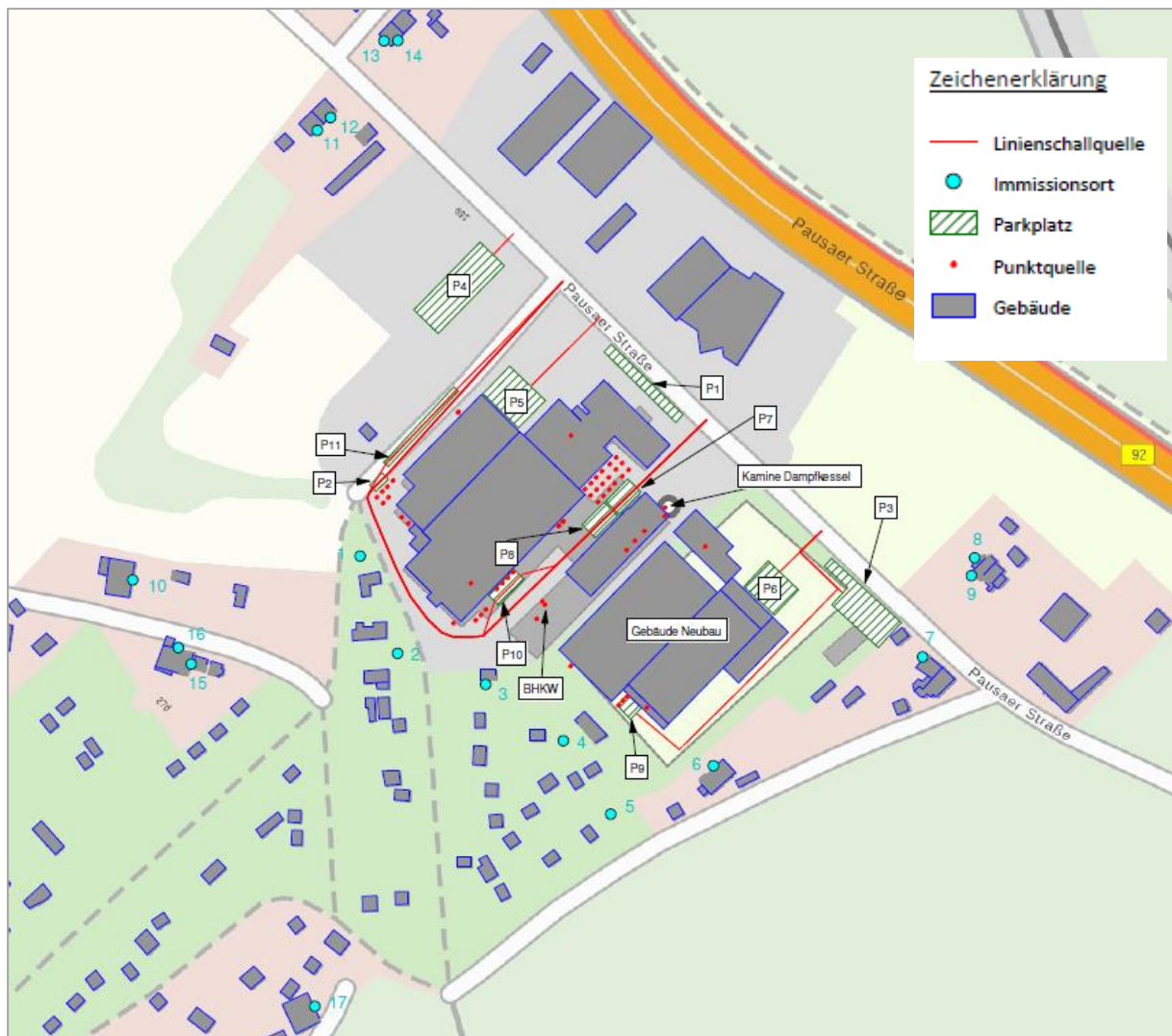


Abbildung 16 Lageplan mit Schallquellen und Immissionsorten Werktag, von G.U.B. Stand 17.01.2022

- (2) Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Werte von 90 dB (A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten.
- (3) Einzelne Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Werte von 90 dB (A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. Als Summe der vom Vorhabensgrundstück ausgehenden Geräuschbelastungen zu betrachten sind die Emissionen aus Gewerbetätigkeit (u.a. Ausführung von Reparatur- und Servicearbeiten an PKW/, PKW-Beratungs-/Verkaufsprozesse) von installierten Anlagen, Maschinen und Aggregaten (z.B. Lüfter, Klimaanlage, Heizungssysteme, Prüfstände, Kompressoren, Wuchtmaschinen, Hochdruckeinigungsgeräte, Absauganlagen, Hebebühnen, Waschanlage, kraftbetätigte Tore sowie weitere betriebs- und haustechnische Anlagen, Maschinen und Geräte) und aus dem flächenbezogenen Verkehr (Zu- und Abfahrverkehr, Lieferverkehr,

Parkstellflächen, Kfz-Stellplätze).

Die Festsetzung der reduzierten Immissionsrichtwerte geschieht für die zu bewertende Anlage anhand Nr. 6.1 Buchstabe d) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Dabei wird aufgrund der besonderen Art der tatsächlichen baulichen Nutzung vom Gebietsstatus der nächstgelegenen Bereiche mit Schutzanspruch als Mischgebiet (MI) ausgegangen.

Unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung am Standort ist die Reduzierung der Immissionsrichtwerte erforderlich und angemessen, um dem Schutz vor Lärm an den nächsten schutzwürdigen Bebauungen Rechnung zu tragen. Bei Einhaltung der vorgegebenen Immissionsrichtwerte ist sicher-gestellt, dass es an den Immissionsorten nicht zu erheblichen Lärmbelastungen durch den Gesamtbetrieb kommt

Die Artenlisten für Anpflanzungen:

ARTENAUSWAHLLISTEN FÜR ANPFLANZUNGEN

Als Mindestqualitäten für die Pflanzungen gelten:

- Hochstamm, 3xv, m.B., StU 16-18
- Hei., 2xv., 125 - 150 (mB. oder ohne, je nach Art und Angebot)
- Sträucher: vStr., 3-4 Tr., 60-100
- Forstpflanzen: 2j., v.S., 1/1, 50 - 80

Pflanzenliste 1: Bäume

- Eberesche	- Sorbus aucuparia
- Berg-Ahorn*	- Acer pseudoplatanus
- Hainbuche*	- Carpinus betulus
- Stiel-Eiche	- Quercus robur
- Trauben-Kirsche	- Prunus padus
- Vogel-Kirsche	- Prunus avium
- Winter-Linde	- Tilia cordata

Bei der Sortenwahl ist auf möglichst hitze- und trockenheitsverträgliche Sorten zurückzugreifen, die eine gute Widerstandskraft gegen die Folgen des Klimawandels aufweisen (z.B. *Acer campestre* 'Elsrijk', *Carpinus betulus* 'Frans Fontaine').

Für die Überstellung von Parkplätzen sollte sich unter Berücksichtigung der Fruchtbildung auf die mit * gekennzeichneten Arten beschränkt werden.

Pflanzenliste 2: Sträucher

- Eingrifflicher Weißdorn	- <i>Crataegus monogyna</i>
- Gemeiner Faulbaum	- <i>Rhamnus frangula</i>
- Gemeiner Schneeball	- <i>Viburnum opulus</i>
- Haselnuss	- <i>Corylus avellana</i>
- Heckenkirsche	- <i>Lonicera xylosteum</i>
- Kornelkirsche	- <i>Cornus mas</i>
- Liguster	- <i>Ligustrum vulgare</i>
- Pfaffenhüttchen	- <i>Euonymus europaeus</i>
- Roter Hartriegel	- <i>Cornus sanguinea</i>
- Roter Holunder	- <i>Sambucus racemosa</i>
- Salweide	- <i>Salix caprea</i>
- Schlehe	- <i>Prunus spinosa</i>
- Schwarzer Holunder	- <i>Sambucus nigra</i>

1.9 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ansatzpunkt für die Erarbeitung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist die Schaffung von dem Orts- und Landschaftsbild zuträglichen Rahmenbedingungen. Der Vorhabenträger legt Ansichten des Vorhabens vor, welche die Zustimmung der Gemeinde finden und auch Gegenstand des Durchführungsvertrags werden. Sollte sich während der langjährig anzunehmenden Nutzungsdauer des Gebäudes an diesem Anpassungsbedarf herausstellen, können unter Anwendung eines bauordnungsrechtlichen Festsetzungsrahmens auch Änderungen der Gestaltung Zustimmung finden.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- [1] An Fassaden ist die der Baubeschreibung im Durchführungsvertrag zugrunde liegende Farbgebung zulässig, im Übrigen sind grelle und reinweiße Farbgebungen unzulässig.
- [2] Zur Eindeckung der Dächer sind graue oder rote bis rotbraune nichtglänzende Dachdeckungsmaterialien zu verwenden. Flachdächer, Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaik-Dachanlagen sind zulässig.
- [3] Zulässig sind die Dachformen: Pultdach, Flach- und Satteldach
 - Die genannten Farben sind regionstypisch.
 - Die Vogtlandmilch GmbH kann aus hygienischen Vorschriften, weder im Bestand noch im Neubau, keine Photovoltaikanlage(n) oder Dachbegrünungen auf dem Dach installieren.

In der Ausführungsplanung werden dennoch Einsatzmöglichkeiten im Bereich der Solarthermie und der Kraft – Wärme – Kopplung sowie dem Einbau einer sinnvollen Gebäudedämmung vorstellbar. Auch bei der Planung der Außenanlagen und der Begrünung werden Belange des Klimaschutzes einfließen (Gestaltung von Bodenflächen, Art und Umfang der Bepflanzung).

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- [1] Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen. Zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen sind dabei wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit Bäumen und Sträuchern der standortheimischen Arten des Südostdeutsches Hügell- und Berglandes und ihre Zuchtformen zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Dabei ist je 250 m² mind. 1 Laubbaum zu pflanzen. Bei Abgang sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
 - Diese Festsetzung dient der Eingriffsminimierung durch Einschränkung der versiegelten Flächen, Ermöglichen der Versickerung von anfallendem Regenwasser sowie zur Ausbildung von kleinen Trittsteinbiotopen im Bereich der Gewerbegebietsflächen. Zusätzlich wirkt er sich auf das Landschaftsbild und damit auf den Gesamteindruck des Vorhabens bzw. Betriebsgeländes aus. Begrünung und deren Pflegezustand vermag den Gesamteindruck eines Vorhabens zu prägen – der Eindruck soll ein positiver, d.h. einladender sein.

Einfriedungen

[1] Einfriedungen sind in Form von Hecken und Sträuchern, bis zu 2,00 m hohen Holzlattenzäunen oder mit Hecken kombinierten Stahlgitterzäunen zulässig. Die Einfriedungen sind ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit/Bodenabstand von mind. 15 cm auszuführen.

→ Damit ist nicht vorgeschrieben, dass das Vorhaben eingezäunt werden muss. Es geht lediglich darum, im Falle von Einzäunungen eine dem Ortsbild und dem Nutzungszweck angepasste Form zu verwenden. Im maßgeblichen Umfeld sind derzeit Holzlattenzäune (gerade und Jäger-Zäune), Maschendraht- und Stahlgitterzäune anzutreffen.

1.10 FLÄCHENBILANZ

Bezeichnung	Fläche in m²	
Gewerbegebiet Gesamt	29.160	
Baugrenze GE 1		12.471
Baugrenze GE 2		3.763
Baugrenze GE 3		3.703
Nebenanlagen		9.222
Grünfläche Gesamt	12.179	
Pflanzerhalt (E2)		1.758
Anpflanzung		1.349
Maßnahmenfläche (E1)		6.281
Ausgleichsfläche A2		968
Geltung B-Plan	41.339	

Tab. 1: Flächenbilanz Planung vorhabenbezogener Bebauungsplan

2 STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Alle stadttechnischen Ver- und Entsorgungsleitungen sollen entsprechend DIN 1998 regelmäßig im öffentlichen Verkehrsraum bzw. in öffentlich- rechtlich gesicherten Bereichen verlegt werden. Alle Ver- und Entsorger werden frühzeitig und förmlich am Verfahren beteiligt.

2.1 WASSERVERSORGUNG

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über vorhandene Leitungen in den angrenzenden Straßenräumen grundsätzlich gewährleistet. Das Plangebiet gilt als trink- und abwasserseitig erschlossen.

Nach Ermittlung der Bedarfswerte für die Trinkwasserversorgung und Löschwasserbereitstellung sind die technischen Anschlussbedingungen und Folgemaßnahmen festzulegen.

2.2 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Kommune ist nach § 6 Abs. 1 Nr. 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) für die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden ausreichenden Löschwasserversorgung zuständig, wobei ein 300-m-Radius zum Nachweis gilt. Für den Grundschutz im betroffenen Gebiet ist mit einer Löschwassermenge von 48 m³/h bzw. 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zu rechnen. Dieser Grundschutz ist durch die Stadt Plauen sicher zu stellen. Ergibt sich für das Bauvorhaben ein höherer Löschwasserbedarf, dann ist die über den Grundschutz hinausgehende Löschwassermenge durch den Bauherrn vorzuhalten und ggf. auf dem Grundstück zu bevorraten. Im Vollzug der Planung ist darzulegen, dass zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten die Anforderungen aus § 5 SächsBO –Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken zu beachten sind.

2.3 TRINKWASSERVERSORGUNG

Zuständiger Trinkwasserentsorger ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland. Für das beziehen von Frischwasser soll ein Brunnen im Plangebiet genutzt werden. Im Vollzug der Planung ist nachzuweisen, dass die technischen Regeln zur Trennung von Produktionswasser und öffentlichen Trinkwassernetz umgesetzt werden. Sollte ein

weiterer Trinkwasseranschluss erforderlich werden, ist ein Antrag auf Neuanschluss zu stellen. Eine Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger mit dem ZWAV erforderlich.

2.4 ABWASSERBESEITIGUNG

Zuständiger Abwasserentsorger ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland, der ein Trennsystem im Straßenraum Pausaer Str. derzeit zur Gebietsentwässerung des Standortes betreibt.

Das anfallende Abwasser soll über einen Neutralisationstank gefahren werden, der ein gleichmäßiges einleiten von neutralem Wasser und regulierten Schmutzfracht ermöglicht. Die Entwässerung des geplanten Gebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser kann den vorhandenen Kanälen zugeführt werden.

Das Ing. Büro Ralf Bräunel berechnete das anfallende Oberflächenwasser. In einer Projektbesprechung vom 13.12.2021 mit dem Vorhabenträger und der ZWAV wurde die Vorbetachtung von Herrn Bräunel abgestimmt.

Die geplante Betriebserweiterung der Vogtlandmilch GmbH kann zusätzliche 10 l/s in den Regenwasserkanal des ZWAV ableiten. Die Ableitungssituation des Bestandsgebietes bleibt hiervon unberührt. Im Ergebnis der Vorbetachtung von Bräunel, zeigten sich bei Bemessungsregen r15(3) Abflussmengen von ca. 140 l/s in den Regenwasserkanal des ZWAV sowie ca. 27 l/s in den Schmutzwasserkanal des ZWAV. Da für die geplante Regenwassereinleitung eine Maximalmengenvorgabe von 10 l/s definiert wurde¹¹ ist eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich.

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.

Nach Aussage von Bräunel ist bei einer mittleren Aufstauhöhe von ca. 0,50 m, wird hier beispielweise zusätzlich 600 m³ Volumen bereitgestellt. Dies entspricht dem zweifachen Volumen der rechnerisch ermittelten Speichermenge.

¹¹ Ing. Büro Ralf Bräunel, Vorbetachtung Oberflächenentwässerung Vogtlandmilch, Plauen, Stand 22.12.2021.



Abbildung 17 RRB im B-Plan Ausschnitt



Abbildung 18 RRB, Quelle: Bräunel

Auf Grund der in der Vorbemessung ermittelten Erschließungsflächen und der daraus resultierenden Regenwasserabflussmengen und des Beckenvolumens kann die durch den Antragsteller gepl. Erschließung der Vogtlandmilch GmbH als wasserwirtschaftlich gesichert betrachtet werden.

2.5 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Der Anschluss von Elt- und Telekommunikationsleitungen ist ausgehend von Leitungen in den umliegenden Straßenräumen grundsätzlich möglich. Die Stadtwerke - Strom Plauen GmbH & Co. KG ist als Netzbetreiber für die Planung, den Betrieb, die Vermarktung und den Ausbau des Stromtransport- und -verteilnetzes.

Im geplanten Baubereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Verteilnetz Plauen GmbH. Nach Stellungnahme der Verteilernetz Plauen GmbH vom 22.09.2021 sind die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden.

2.6 GASVERSORGUNG

Die Stadtwerke Erdgas Plauen GmbH ist als Gasversorger für die Planung, den Betrieb, die Vermarktung und den Ausbau des Gasnetzes zuständig. Der Bebauungsplan geht davon aus, dass ein bedarfsgerechtes Gasverteilnetz auch im Erweiterungsgebiet die Gasversorgung sicherstellen kann, wenn im Vorfeld der Baumaßnahme die entsprechenden Verträge (Erschließungsvereinbarung oder Hausanschlussverträge) abgeschlossen werden.

2.7 TELEKOMMUNIKATION

Der Anschluss von Elt- und Telekommunikationsleitungen ist ausgehend von Leitungen in den umliegenden Straßenräumen grundsätzlich möglich. Nach Aussage der Telekom vom 09.09.2021 befinden sich im Straßenraum und im Gehwegraum der Pausaer Straße im und am Geltungsbereich des Bebauungsplans Telekommunikationslinien der Telekom. Die Deckung der Telekom-Linien beträgt dabei in der Regel 0,3m – 0,6m im Gehwegbereich und 0,6m – 1,2m im Fahrbahnbereich. Zur Versorgung neuer Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Der Vorhabenträger muss sich an die Telekom wenden.

2.8 ABFALLENTSORGUNG, WERTSTOFFERFASSUNG

Die Zuständigkeit für die Abfallerfassung und -beseitigung liegt beim Vogtlandkreis und wird satzungsgemäß (Abfallwirtschafts- (Aws) und -gebührensatzung (Ags)) durchgeführt. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen gestatten für 3-achsige Müllfahrzeuge eine ungehinderte Anfahrt bzw. das Wenden und damit eine reibungslose Entsorgung.

In der Planung ist sicherzustellen, dass die Entsorgung des Gebietes und der Grundstücke mit herkömmlicher Entsorgungstechnik möglich ist. Dazu sind insbesondere die Bestimmungen: BGV D 29 §§ 45,46, BGV C 27 §§ 9,16 und RAST 2006 sowie die sicherheitstechnischen Bedingungen Nr. 2 – 96 vom 24.01.1996 des Technischen Aufsichtsdienstes der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen für das Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen zu beachten.

3 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

3.1.1 Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft

Bestandsbeschreibung der realen Boden- und Vegetationsverhältnisse sind in der zur Standortbeurteilung erforderlichen Aussagedichte in den Punkten I.1.3 bzw. I.1.4 enthalten. Die Bewertung erfolgt unter Pkt. III Umweltbericht. Die Bestandsflächenbilanz wurde bereits in Kapitel 1.10 dargelegt. Im Umweltbericht befinden sich ferner eine auf die Schutzgüter abgestellte Konfliktanalyse und Bewertung der Auswirkungen dieses Bebauungsplans auf die Umwelt. Da die Inhalte des Umweltberichts normiert sind, wird auf eine doppelte Darlegung in der Begründung verzichtet. Das trifft insbesondere auch auf die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zu.

3.1.2 Auswirkungen auf Klimaschutz

Eine klimagerechte Bauleitplanung bevorzugt die Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung. Kompakte Siedlungsstrukturen und die Reduzierung der Verlagerung von Großbauvorhaben steigern die Effektivität von Infrastrukturnetzen (z.B. Energie und Verkehrsnetze).

Die bestehenden Leitungen, Straßen und ÖPNV-Linien in der Pausaer Straße keine höhere Auslastung als bisher. Außerdem kann in der Konsequenz auf neue Verkehrsflächen verzichtet werden, die dem überörtlichen Verkehr und den örtlichen Hauptverkehrszügen dienen.

Durch eine geringere Inanspruchnahme von derzeit intensiv genutzten Grün- und Rausportfläche (Freizeitnutzung) wird die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gestärkt. Das Vorhaben der Vogtlandmilch berücksichtigt somit die Ziele des klimagerechten Bauens.

Im Rahmen der weiteren Planung, insbesondere zur Wärmeversorgung der Betriebserweiterung/ Hochlager werden in jedem Fall Maßnahmen für den Klimaschutz, die auch gesetzlich durch die Energieeinsparverordnung geregelt sind, berücksichtigt. Dafür wird im Rahmen der Genehmigungsplanung ein Konzept erarbeitet, dass die Belange des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit beachtet.

Die Vogtlandmilch GmbH kann aus hygienischen Vorschriften, weder im Bestand noch im Neubau, keine Photovoltaikanlage(n) oder Dachbegrünungen auf dem Dach installieren.

In der Ausführungsplanung werden dennoch Einsatzmöglichkeiten im Bereich der Solarthermie und der Kraft – Wärme – Kopplung sowie dem Einbau einer sinnvollen Gebäudedämmung vorstellbar. Auch bei der Planung der Außenanlagen und der Begrünung werden Belange des Klimaschutzes einfließen (Gestaltung von Bodenflächen, Art und Umfang der Bepflanzung).

3.1.3 Auswirkungen auf Immissionen

Im Umfeld des Bebauungsplangebiets ist gegenüber dem unbebauten Ist-Zustand mit vorhabenbedingten Immissionen zu rechnen. In der Schallimmissionsprognose von G.U.B. Ingenieur AG mit Stand 17.01.2022, werden die zu beurteilende Anlage, der Betriebsstandort der Firma Vogtlandmilch GmbH in Plauen in seinem geplanten bestimmungsgemäßen Betrieb, die Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Durch bauliche und organisatorische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die beim Betrieb der Anlage und der technischen Aggregate, verursachten Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen die reduzierten Immissionsrichtwerte (IRW) an Immissionsorten (IO) nicht überschreiten.

IO-Nr.	Bebauung	IRW tags	IRW nachts
1	KGA 1	60	
2	KGA 2	60	
3	KGA 3	60	
4	KGA 4	60	
5	KGA 5	60	
6	Pausaer Straße 139 a	60	45
7	Pausaer Straße 141	60	45
8	Pausaer Straße 164 (EG,1.OG,2.OG)	60	45
9	Pausaer Straße 164 ((EG,1.OG,2.OG,3.OG)	60	45
10	Pausaer Straße 171	60	45
11	Pausaer Straße 193	60	45
12	Pausaer Straße 195	60	45
13	Pausaer Straße 202 (EG, 1. OG, 2.OG)	60	45

14	Pausaer Straße 202 (EG, 1. OG, 2.OG)	60	45
15	Plauener Straße 27 d (EG, 1. OG, 2.OG)	60	45
16	Plauener Straße 27 d (EG, 1. OG,)	60	45
17	Plauener Straße 33 d	60	45

Tabelle 1 Darstellung Immissionsorte und ihre Richtwerte

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Werte von 90 dB (A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten.

Als Summe der vom Vorhabensgrundstück ausgehenden Geräuschbelastungen zu betrachten sind die Emissionen aus Gewerbetätigkeit (u.a. Ausführung von Reparatur- und Servicearbeiten an PKW/, PKW-Beratungs-/Verkaufsprozesse) von installierten Anlagen, Maschinen und Aggregaten (z.B. Lüfter, Klimaanlage, Heizungssysteme, Prüfstände, Kompressoren, Wuchtmaschinen, Hochdruckeinigungsgeräte, Absauganlagen, Hebebühnen, Waschanlage, kraftbetätigte Tore sowie weitere betriebs- und haustechnische Anlagen, Maschinen und Geräte) und aus dem flächenbezogenen Verkehr (Zu- und Abfahrverkehr, Lieferverkehr, Parkstellflächen, Kfz-Stellplätze).

Die Festsetzung der reduzierten Immissionsrichtwerte geschieht für die zu bewertende Anlage anhand Nr. 6.1 Buchstabe d) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Dabei wird aufgrund der besonderen Art der tatsächlichen baulichen Nutzung vom Gebietsstatus der nächstgelegenen Bereiche mit Schutzanspruch als Mischgebiet (MI) ausgegangen.

Unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung am Standort ist die Reduzierung der Immissionsrichtwerte erforderlich und angemessen, um dem Schutz vor Lärm an den nächsten schutzwürdigen Bebauungen Rechnung zu tragen. Bei Einhaltung der vorgegebenen Immissionsrichtwerte ist sicher-gestellt, dass es an den Immissionsorten nicht zu erheblichen Lärmbelastungen durch den Gesamtbetrieb kommt

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose wurde festgestellt, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter der Berücksichtigung konservativer Ansätze für die Schallemission der Anlage an allen untersuchten Immissionsorte unterschritten werden. Das Spitzenpegelkriterium wird eingehalten.

3.1.4 Auswirkungen auf Emissionen

Das Vorhaben hat keine Emissionsrelevanten Auswirkungen auf Staub, Geruch oder Licht. Planungsrelevante Betrachtungen kommen für das Vorhaben der Vogtlandmilch GmbH daher nicht in Frage, da mit der Planung keine Gerüche oder Stäube und Licht verursacht werden.

3.1.5 Auswirkungen auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse

Die Stadt Plauen kann durch die planungsrechtliche Zulassung der Gewerbegebietserweiterung:

- Die Wirtschaftskraft eines regionalen Unternehmens stärken,
- für die Schaffung neuer Arbeitsplätze sorgen,
- langfristig von Steuereinnahmen in ihrem Haushalt profitieren,
- was die sozialen Leistungen der Kommune stärkt.

Die Forderungen des technischen und sozialen Arbeitsschutzes, d. h. der Gesundheitsschutz von Arbeitnehmern oder Dritten sind zu beachten.

3.1.6 Auswirkungen auf den Verkehr

Es ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten.

3.1.7 Auswirkungen auf den Bestand

Durch das Planvorhaben wird einem Sportplatz die Nutzung dauerhaft entzogen. Die Stadt Plauen verfügt im Stadtgebiet jedoch über weitere Sportplätze, so dass es diesbezüglich zu keinem Mangel kommt.

4 UMSETZUNG DER PLANUNG

4.1 MAßNAHMEN ZUR SICHERUNG DER PLANUNG

Als Maßnahmen zur Sicherung der Planung kommen die Veränderungssperre nach § 14 BauGB und/oder das Zurückstellen von Baugesuchen nach § 15 BauGB in Frage. Beides wird derzeit nicht für notwendig erachtet.

4.2 MAßNAHMEN ZUR DURCHSETZUNG DER PLANUNG

Bei einvernehmlichen Lösungen zum Vollzug der Planung sind städtebauliche Gebote (§ 175 ff. BauGB) verzichtbar. Beabsichtigt die Gemeinde Gebote zu erlassen, soll sie die Maßnahme vorher mit den Betroffenen erörtern. Sie soll dann die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Rahmen ihrer Möglichkeiten beraten, wie die Maßnahme durchgeführt werden kann und welche Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen bestehen.

Falls der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der verabredeten Frist durchgeführt, soll die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 6 BauGB den Bebauungsplan aufheben. Zulässig sind sowohl die Änderung bzw. auch Neufassung des Durchführungsvertrages, ebenso ein Wechsel des Vorhabenträgers, sofern die Gemeinde dem zustimmt.

4.3 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Im Plangebiet besteht spätestens im Vollzug Bedarf an bodenordnenden Maßnahmen, damit ein Baugrundstück gebildet wird. Den Nachweis der Flächenverfügbarkeit zur Vorhabenrealisierung erfolgt durch den Vorhabenträger. Außer den Pachtverhältnissen sind ggf. erforderliche Leitungsrechte außerhalb des Satzungsgebiets im Durchführungsvertrag zu regeln, rechtzeitig grundbuchrechtlich zu sichern.

4.4 KOSTENTRAGUNG

Durch den Bebauungsplan entstanden bzw. entstehen neben den Bau- und Baunebenkosten des Investors Kosten für die städtebauliche Planung sowie im Verfahren notwendige Fachgutachten. Zur Planungskostentragung haben der Vorhabenträger und die Gemeinde bereits einen städtebaulichen Vertrag geschlossen. Alle weiteren Kostentragungen regelt der Durchführungsvertrag.

TEIL III UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht ist zum Vorhaben- und Erschließungsplan als ein separater Bestandteil des Bebauungsplanes zu betrachten. Der Umweltbericht ist durch die G.U.B. Ingenieur AG erarbeitet.

5 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

6 ERKLÄRUNG

Auf der Grundlage von § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten enthalten sind. Außerdem ist darin zu erläutern, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die Erklärung ist mit Bekanntmachung zur Einsicht bereitzuhalten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Lage der Stadt Plauen im Raum	6
Abbildung 2 Lage des Plangebiets	7
Abbildung 3 Lage des Plangebiets und Bohrdaten in geologischer Karte GK50.....	9
Abbildung 4 „Die neuen Teiche“, Sächsisches Meilenblatt, Geoportal, Zugriff 01-2022	10
Abbildung 5 Bestand Betriebsgelände Vogtlandmilch und Umgebung	11
Abbildung 6 Auszug Karte 5 Wasserhaushaltsfunktion- Landschaftsplan Stadt Plauen	13
Abbildung 7 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht im Planumfeld	14
Abbildung 8 Wald nach Sächsischem Waldgesetz	15
Abbildung 9 LEP 2013 - Raumstruktur.....	20
Abbildung 10 RP Karte 5- Landschaftsbereiche mit bes. Nutzungsanforderungen	21
Abbildung 11 Auszug Flächennutzungsplan Stadt Plauen- Satzungsgebiet.....	22
Abbildung 12 Darstellung zur Erweiterung am bestehenden Standort, Quelle: Business- Plan Vogtlandmilch GmbH S.14,2021.....	24
Abbildung 13 Vorhaben- und Erschließungsplan, Quelle: Architekt Suhr, 12-01-2021.	25
Abbildung 14 Gebäude Milchproduktion und Hochregallager, Perspektive, Quelle: Architekt Suhr, 06-2021.....	25
Abbildung 15 Verkehrsplan, Quelle: Suhr, Stand 03.11.2021	26
Abbildung 16 Lageplan mit Schallquellen und Immissionsorten Werktag, von G.U.B. Stand 17.01.2022	38
Abbildung 17 RRB im B-Plan Ausschnitt Abbildung 18 RRB, Quelle: Bräunel.....	46

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 Darstellung Immissionsorte und ihre Richtwerte	50
--	----

QUELLENVERZEICHNIS

- Landesentwicklungsplan Sachsen vom 16.12.2003 (LEP 2003)
- Regionalplan „Südwestsachsen“, Rechtsstand 07/2008
- Entwurf Regionalplan „Region Chemnitz“, Entwurfsstand 12/2015
- Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes auf <http://www.dwd.de>
- Raumplanungsinformationssystem Freistaat Sachsen auf <http://rapis.sachsen.de>
- Geoportal Sachsenatlas auf <http://geoportal.sachsen.de>
- Statistisches Landesamt auf <http://www.statistik.sachsen.de>
- Informationen / Abstimmungen mit der Stadtverwaltung Plauen
- Vogtlandmilch GmbH, Business-Plan
- Schallimmissionsprognose nach TA Lärm, G.U.B. Ingenieur AG, 17.01.2021
- Zwischeninformation zur Baumhöhlenkartierung, Eigner, 04.05.2021
- Vorbewertung WaRe, Ing. Büro Ralf Bräunel, 22.12.2021
- Baugrunduntersuchung, M&S Umweltprojekt GmbH, 10.12.2021