



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 026

"AUTOMOBIL- UND DIENSTLEISTUNGSZENTRUM MÜLLER,  
PLAUEN-OBERLOSA"  
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

mit 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 031 „Industrie- und  
Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa Teil 2a“

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Stadt Plauen  
Planstand vom 03.05.2022  
Verfahrensschritt: Entwurf

## **Inhaltsverzeichnis**

|          |                                                                                                            |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>PLANUNGSVERLAUF</b>                                                                                     | <b>4</b>  |
| 1.1      | Veranlassung zur Planung                                                                                   | 4         |
| 1.2      | Abstimmung auf andere Planungen                                                                            | 5         |
| 1.3      | Alternativenprüfung                                                                                        | 9         |
| 1.4      | Verfahrensablauf                                                                                           | 11        |
| 1.5      | Grundlagen des Bebauungsplans                                                                              | 13        |
| <b>2</b> | <b>ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN</b>                                                                              | <b>13</b> |
| 2.1      | Politische Gemeinde                                                                                        | 13        |
| 2.2      | Lage des Baugebietes                                                                                       | 14        |
| <b>3</b> | <b>BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES</b>                                                                      | <b>14</b> |
| 3.1      | Abgrenzung des Planungsgebietes                                                                            | 14        |
| 3.2      | Grundstücksverhältnisse                                                                                    | 16        |
| 3.3      | Baugrund                                                                                                   | 16        |
| <b>4</b> | <b>PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN</b>                                                                   | <b>17</b> |
| 4.1      | Art der baulichen Nutzung                                                                                  | 17        |
| 4.2      | Maß der baulichen Nutzung                                                                                  | 23        |
| 4.3      | Bauweise                                                                                                   | 24        |
| 4.4      | Dachgestaltung                                                                                             | 24        |
| 4.5      | Geländemodellierung                                                                                        | 24        |
| 4.6      | Sonstige Festsetzungen                                                                                     | 25        |
| <b>5</b> | <b>VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG</b>                                                                           | <b>27</b> |
| 5.1      | Verkehr                                                                                                    | 27        |
| 5.2      | Wasserversorgung                                                                                           | 28        |
| 5.3      | Abwasserbeseitigung                                                                                        | 28        |
| 5.4      | Sonstige Versorgungseinrichtungen                                                                          | 30        |
| 5.5      | Überschlägige Baukosten der Erschließungsanlagen                                                           | 30        |
| 5.6      | Abwasserentsorgung und Müllbeseitigung                                                                     | 30        |
| <b>6</b> | <b>UMWELTBERICHT</b>                                                                                       | <b>30</b> |
| 6.1      | Einleitung                                                                                                 | 30        |
| 6.1.1    | Beschreibung der Inhalte, der wichtigsten Ziele und Festsetzungen des Bauleitplans                         | 30        |
| 6.1.2    | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele                         | 31        |
| 6.2      | Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung | 32        |
| 6.2.1    | Natürliche Grundlagen, bestehende Nutzungen, naturräumliche Gliederung                                     | 32        |
| 6.2.2    | Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile                                                          | 32        |
| 6.2.3    | Schutzgüter                                                                                                | 33        |
| 6.2.3.1  | Schutzgut Mensch                                                                                           | 33        |
| 6.2.3.2  | Schutzgut Flora / Fauna / biologische Vielfalt                                                             | 34        |
| 6.2.3.3  | Schutzgut Boden / Fläche                                                                                   | 37        |

|          |                                                                                                                                           |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.2.3.4  | Schutzgut Wasser                                                                                                                          | 39        |
| 6.2.3.5  | Schutzgut Klima / Luft                                                                                                                    | 41        |
| 6.2.3.6  | Schutzgut Landschaft                                                                                                                      | 42        |
| 6.2.3.7  | Schutzgut Kultur- und Sachgüter                                                                                                           | 42        |
| 6.2.3.8  | Wechselwirkungen                                                                                                                          | 43        |
| 6.3      | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung                                                       | 43        |
| 6.4      | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung | 43        |
| 6.4.1    | Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter                                                                       | 43        |
| 6.4.2    | Ermittlung des Eingriffs sowie des Kompensationsbedarfs                                                                                   | 45        |
| 6.4.3    | Kompensationsflächen und -maßnahmen                                                                                                       | 48        |
| 6.4.4    | Alternative Planungsmöglichkeiten                                                                                                         | 50        |
| 6.5      | Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken                                                 | 50        |
| 6.6      | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)                                                                                                    | 51        |
| 6.7      | Allgemeinverständliche Zusammenfassung                                                                                                    | 51        |
| <b>7</b> | <b>BETEILIGTE FACHSTELLEN</b>                                                                                                             | <b>53</b> |
|          | <b>ANHÄNGE</b>                                                                                                                            | <b>55</b> |
| Anhang 1 | Baugrundgutachten, M&S Umweltprojekt GmbH                                                                                                 | 55        |
| Anhang 2 | Unters. der Versickerungsfähigkeit, M&S Umweltprojekt GmbH                                                                                | 55        |
| Anhang 3 | Lärmtechnische Berechnung IB Möhler+Partner, Bamberg                                                                                      | 55        |
| Anhang 4 | Leistungsfähigkeitsberechnung Knotenpunkt B 92/K 7807                                                                                     | 55        |
| Anhang 5 | Pflanzenlisten 1 bis 5                                                                                                                    | 55        |
|          | <b>ANLAGEN</b>                                                                                                                            | <b>55</b> |
| Anlage 1 | Vorhaben- und Erschließungsplan                                                                                                           | 55        |
| Anlage 2 | Biotoptypenplan - Bewertung Bestand                                                                                                       | 55        |
| Anlage 3 | Biotoptypenplan - Bewertung Planung                                                                                                       | 55        |
| Anlage 4 | Grünordnungsplan                                                                                                                          | 55        |

Quelle Bild Deckblatt: Sächsisches Geoinformationssystem

## 1 PLANUNGSVERLAUF

### 1.1 Veranlassung zur Planung

Die Stadt Plauen verfügt über einen Regionalen Vorsorgestandort „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa“. In diesem sind entlang der Bundesautobahn A 72 (BAB A 72) bis zum Stadtteil Oberlosa großflächig gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan festgesetzt, die nach Bedarf über das Instrument der verbindlichen Bauleitplanung dem Markt nutzbar gemacht werden. Große Teilareale östlich des hier aufliegenden Plangebietes sind bereits erschlossen und bebaut, im September 2019 wurde das westlich des Plangebiets befindliche Teilgebiet 1 zur Rechtskraft gebracht.

Mit der Aufplanung der Flächen verfolgt die Stadt Plauen die Sicherung ihrer Funktion als Oberzentrum. Die Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen für Neuansiedlungen und Erweiterungen regionaler und überregionaler Industrie- und Gewerbebetriebe mit dem Ziel der Schaffung von Arbeitsplätzen im produzierenden Bereich festigt die Position der Stadt Plauen als Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum.

Der Stadtrat der Stadt Plauen hat auf Antrag des Vorhabenträgers beschlossen, für den gegenständlichen Bereich im Süden von Oberlosa, nördlich der BAB 72, östlich des Gewerbegebietes Nr. 031 und westlich der Kreisstraße K 7807 einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 BauGB sind

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan als Satzungsplan,
- der Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil der Erschließungsdarlegung von Hochbau, Verkehrserschließung und Ver- und Entsorgung, sowie
- der Durchführungsvertrag als rechtliches Regelwerk zwischen Kommune und Vorhabenträger.

Veranlassung hierzu sind die Planungsabsichten des Vorhabenträgers zur Errichtung eines Automobil- und Dienstleistungszentrums für überregionalen Lkw-Verkehr der Kernmarke Mercedes Benz mit allen erforderlichen verkehrlichen und technischen Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsmaßnahmen. Darüber hinaus wird ein Autohaus der Marke Mercedes Benz als Regionalvertretung Vogtland inklusive aller dafür notwendigen Werkstatt-, Lager- und Serviceeinrichtungen errichtet.

Im Verfahren hat sich die Notwendigkeit ergeben, mit der Teilertüchtigung der Kreisstraße als Hauptzufahrtsstraße zum Plangebiet eine teilweise neue Trassenführung dieser klassifizierten Straße in die Planung aufzunehmen. Es wird dabei kleinteilig in den Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 031 „Regionaler Vorsorgestandort Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa Teil 2a“ eingegriffen und dessen planerische Ziele in diesem Teilbereich den neuen Bedürfnissen angepasst. Für diesen Teilbereich gelten ab Rechtskraftwerdung der aufliegenden Planung die neuen Bestimmungen des aufliegenden Bebauungsplans.

Des Weiteren werden zusätzliche Verkehrsflächen im Altbestand gesichert, um diese zu einem späteren Zeitpunkt als Gehweg entlang der dann ausgebauten K 7807 entwickeln zu können.

Details hierzu können der Erschließungsplanung entnommen werden.

**Vorhabenträger** der Maßnahme ist:

- **Fa. Alexander Müller Immobilien GmbH & Co. KG**  
Ernst-Reuter-Straße 65  
95030 Hof / Saale.

Ziel der Investition ist es, für den überregional angesiedelten Nutzfahrzeug-Mietbereich *Charter-Way* der Kernmarke Mercedes Benz einen an einer Bundesautobahnausfahrt gelegenen Betrieb

mit ausreichend Platzkapazitäten zu schaffen. Dieser soll kombiniert werden mit einem herkömmlichen Mercedes-Benz Pkw-, Transporter- und LKW-Stützpunkt für Vertrieb und Service.

Der Vorhabenträger tut dies auch und vor allem vor dem Hintergrund, dass zum 1. Januar 2021 im Auftrag der Mercedes-Benz AG die Verantwortung für das Vogtland und für alle drei Sparten (PKW, Transporter sowie LKW) durch die Firmengruppe Müller übernommen wird. In diesem Zusammenhang wird der Nutzfahrzeugservice auch für das überregionale Mietgeschäft synergiefähig genutzt, da die Kunden hier eine Kombination aus Miete und Service von einem leistungsfähigen Anbieter erwarten und darüber hinaus auch eigene Technikkapazitäten benötigt werden, um eine Kombination aus Zugfahrzeug und gezogener Einheit herstellen zu können.

Der Vorhabenträger ist nach eigenen Angaben im Mercedes Nutzfahrzeug-Mietbereich deutschlandweit Marktführer mit einem Marktanteil von circa 10 %. Da ein Großteil der Kundschaft sich auf ganz Deutschland verteilt, ist es unabdingbar, einen Standort an einer Bundesautobahn-Ausfahrt in strategisch günstiger Lage zu wählen. Somit können auch überregional anreisende Kunden den Stützpunkt leicht erreichen.

Bei der Realisierung des Vorhabens werden unter anderem auch neue Arbeitsplätze geschaffen sowie ein funktionierendes System für den Dienstleistungssektor des CharterWay-Programms zur Bereitstellung der Mietflotte und den angegliederten Mercedes-Benz-Pkw-Bereich in der Region Vogtland installiert. Darüber hinaus werden Gebäude für Werkstatt, Sozialräume, Stellplatzflächen für die Pkw der Mitarbeiter, Ausstellungsflächen für Neu- und Gebrauchtfahrzeuge und ein Zentrallager vorgesehen.

## **1.2 Abstimmung auf andere Planungen**

### Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das aufliegende Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Plauen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die verbindliche Bauleitplanung entwickelt sich somit zielführend aus der vorbereitenden Bauleitplanung, Änderungen sind nicht veranlasst.

### Regionaler Vorsorgestandort

Bei der Festsetzung und Zielsetzung des Regionalen Vorsorgestandortes handelt es sich um ein mit der Regionalplanung abgestimmtes Vorgehen zur Sicherung und Bereitstellung von dringend benötigten Bauflächen zur Stärkung der regionalen und überregionalen Industrie- und Gewerbestruktur im Raum Vogtland.

Mit der Realisierung des Vorhabens werden unter anderem neue Arbeitsplätze im Dienstleistungs- und Handwerkersektor geschaffen und vor allem ein funktionierendes System für das CharterWay-Programm zur Bereitstellung einer Lkw-Mietflotte für die Industrie, das Gewerbe und die Handwerkerschaft der gesamten Region und darüber hinaus installiert. Angegliedert daran entsteht auch ein Autohaus der Kernmarke für einen vielschichtigen Kundenkreis für Mercedes-Benz-Pkw und -Nutzfahrzeuge für die Region Vogtland.

Das CharterWay-Programm zur Bereitstellung einer Lkw- und Nutzfahrzeug-Mietflotte ist dabei auf eine überregionale Wirkung ausgelegt, zumal sich diese Betriebssparte exponentiell entwickelt und zur Bündelung von Ressourcen und zur Verbesserung der Gewerbestruktur auch von Betrieben in der Region führt. Das Mietgeschäft hat dabei den Vorteil, dass Unternehmen nicht eine kostenintensive Vorhaltung für einen Fuhrpark tätigen müssen, sondern auftragsorientiert genau die Transportleistung zum Zeitpunkt des Bedarfes anmieten können und somit Kosten, Flächen und Umweltressourcen einsparen können. Insofern ist die Schaffung eines solchen Angebotes für die Region und darüber hinaus von enormer Bedeutung. Daneben werden die üblichen Angebote für Privat- und Geschäftskunden in den Bereichen Pkw, Van und Nutzfahrzeug geschaffen.

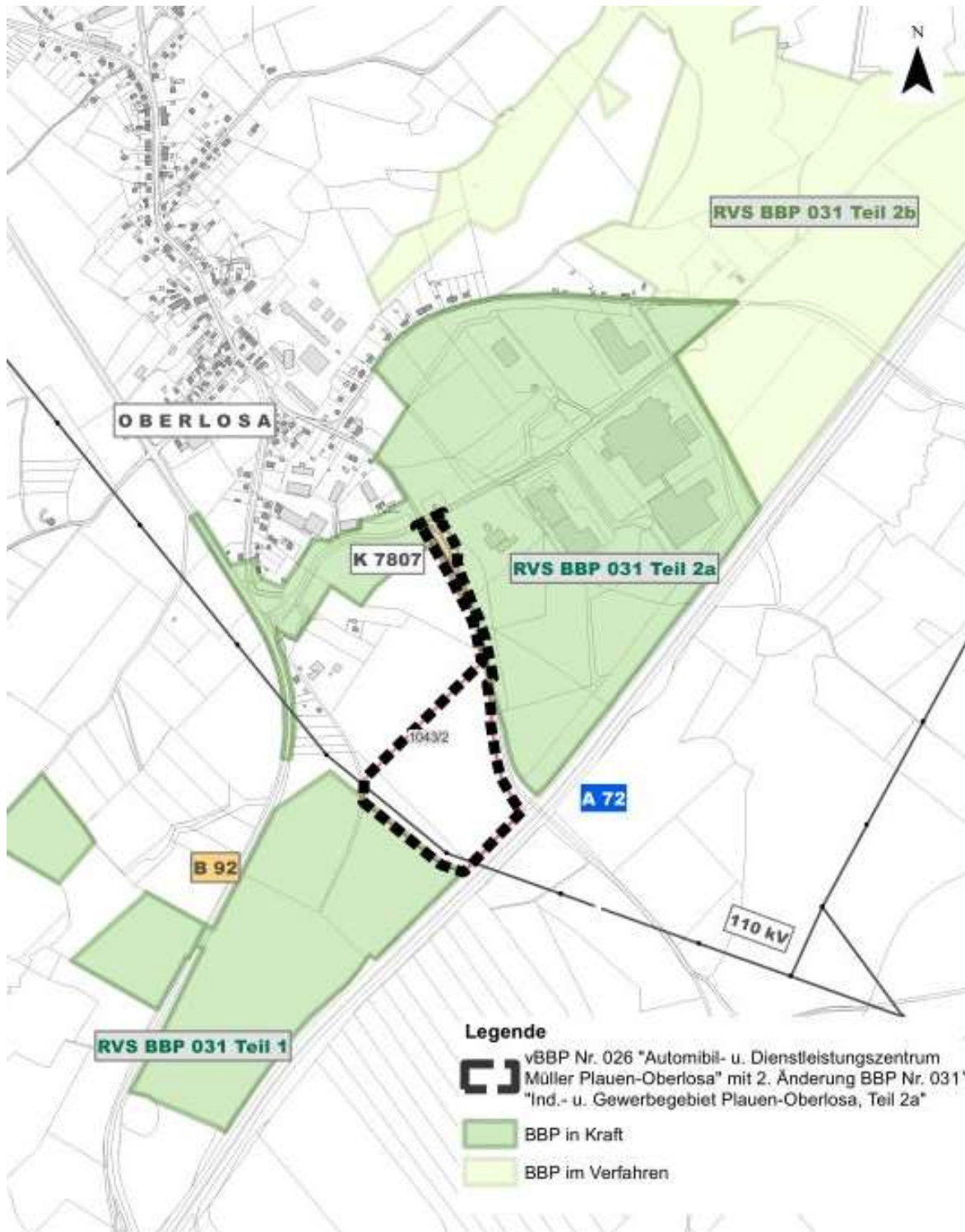


Abb. 1 Übersichtslageplan Regionaler Vorsorgestandort GI/GE Plauen-Oberlosa mit Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 026 „Automobil- u. Dienstleistungszentrum Müller, Plauen-Oberlosa“; Quelle: Stadt Plauen

Die Etablierung des Automobil- und Dienstleistungszentrums Müller in Plauen-Oberlosa schafft Arbeitsplätze im Dienstleistungs- und Handwerksbereich. Der grundlegenden Vorgabe für produzierendes Gewerbe wird somit nicht vollinhaltlich nachgegangen, gleichwohl bedient das Unternehmen den sektoralen Bereich von Gewerbe und Handwerk. Darüber hinaus erfüllt das Unternehmen als überregional agierender Handwerksbetrieb sehr wohl die Voraussetzungen für ein Wirken weit über die Stadtgrenzen hinaus und stellt auch für den Sektor des Automobilhandels



ein Leuchtturmprojekt dar. Kundenströme aus ganz Deutschland und sicher in Perspektive auch aus den angrenzenden tschechischen Gebieten stellen eine vergleichbare Größenordnung wie ein produzierender Betrieb dar. Seine Strahlkraft in diesen und in viele andere Wirtschaftssektoren ist unbenommen, denn die Bereitstellung von Transportkapazitäten ist ein elementares Bindeglied für eine florierende Wirtschaftsstruktur.

Mit der aufliegenden Planung werden die regionalplanerischen Vorgaben in Bezug auf den ausgewiesenen Vorsorgestandort nicht erfüllt, weshalb die Stadt Plauen mit Schreiben vom 07.10.2020 ein Zielabweichungsverfahren bei der Landesdirektion Sachsen beantragt hat. Nach intensiver Abstimmung zwischen Kommune und Landesdirektion wurde der Planumgriff aus dem regionalen Vorsorgestandort herausgelöst und unter Durchführung und Beachtung einer Alternativenprüfung mit der jetzt aufliegenden Planung besetzt. Im Regionalplanentwurf für die Region Chemnitz (Zusammenschluss Planungsregionen Südwestsachsen und Chemnitz/Erzgebirge) ist der Geltungsbereich der aufliegenden Planung bereits aus dem Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe herausgenommen (s. folgende Karte). Demnach besteht nun mehr eine Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben

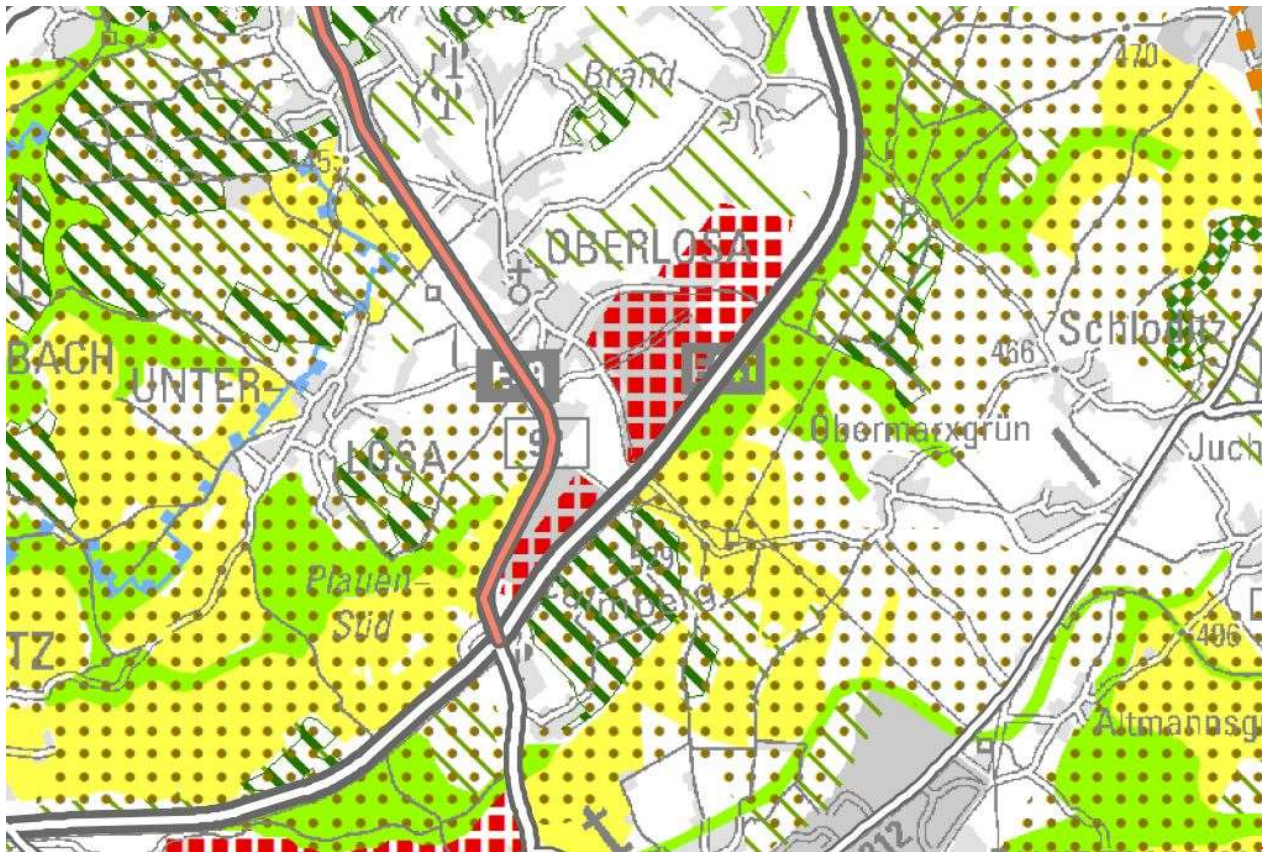


Abb. 2 Raumnutzungskarte im Entwurf zum Regionalplan Chemnitz (Stand Mai 2021), Quelle: Regionaler Planungsverband

### Bebauungsplan Nr. 031 Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa Teil 2a

Die aufliegende Planung liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 031 „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa, Teil 2a“, bekanntgemacht im Mitteilungsblatt der Stadt Plauen am 06.06.2008. (s. nachfolgende Abbildung)

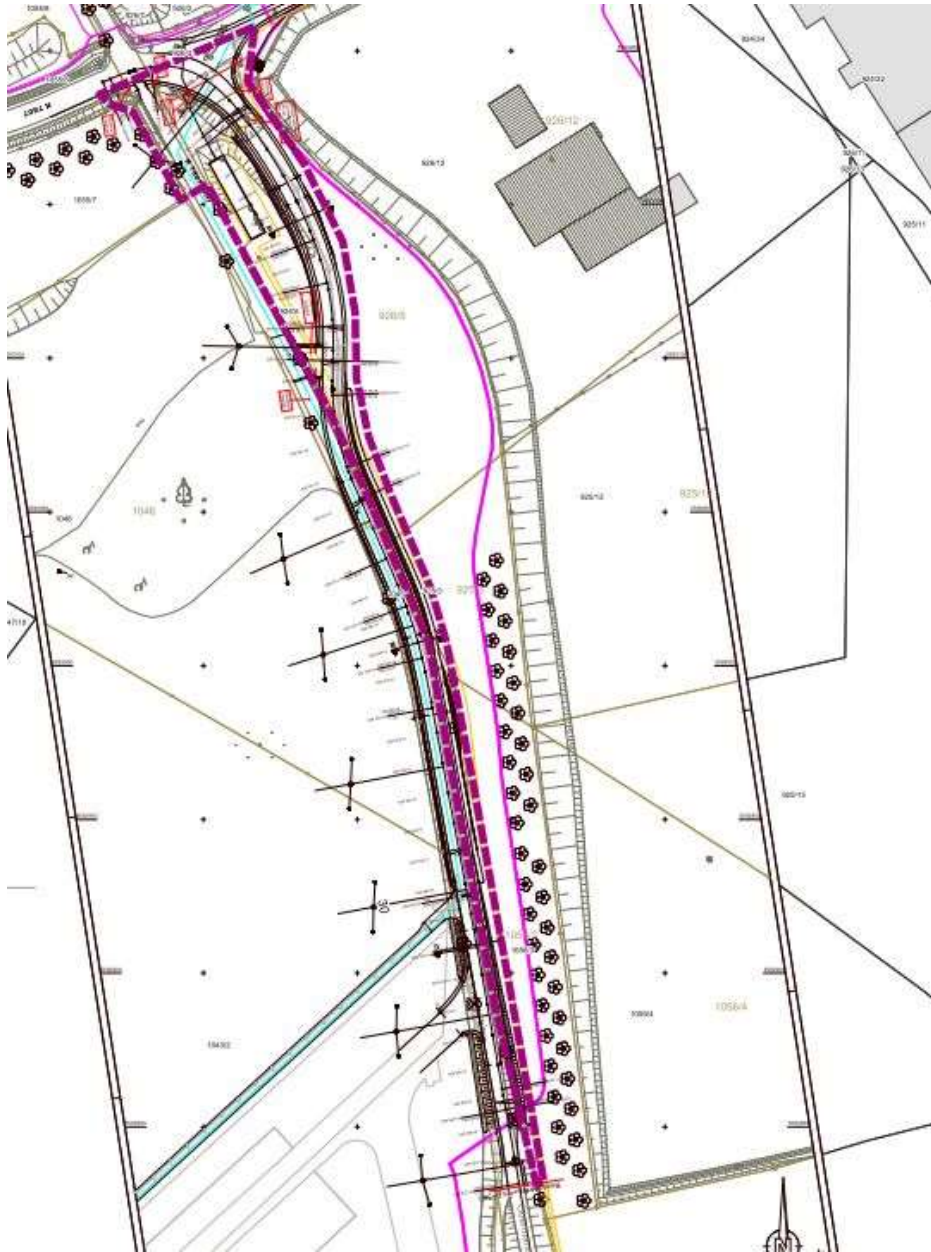


Abb. 3 Überschneidungsbereich der aufliegenden Planung im Bereich der 1. Bebauungsplan-Änderung 031 „Industrie- und Gewerbegebiet, Plauen-Oberlosa“, Quelle: Stadtplanungsamt Plauen

Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes vBBP Nr. 026 „Automobil- und Dienstleistungszentrum Müller, Plauen-Oberlosa“ mit 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 031 „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa, Teil 2a“ treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes außer Kraft.



Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 031 Industrie- und Gewerbegebiet Teil 2a weist für den hier zu ändernden, planrelevanten Teilbereich größtenteils öffentliche Grünfläche mit dem zusätzlichen Planzeichen „Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ aus, jedoch wird auch öffentliche Grünfläche mit der zusätzlichen Bestimmung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in den neuen Geltungsbereich des Planes Nr. 026 mit einbezogen. Da diese Fläche teilweise als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 031 Industrie- und Gewerbegebiet Teil 2a festgesetzt ist, wird sie in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur aufliegenden Planung mitberücksichtigt und entsprechend ausgeglichen. In seinem Geltungsbereich ersetzt der neue Bebauungsplan Nr. 026 „Automobil- und Dienstleistungszentrum Müller, Plauen-Oberlosa“ den bisherigen Bebauungsplan Nr. 031 „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa Teil 2a“.

Nunmehriges Planungsziel ist die Festsetzung einer Verkehrsfläche einschließlich aller dazu benötigten Böschungsflächen für die Integrierung und planungsrechtlichen Sicherung der neutrasiierten Kreisstraße K 7807 im Abschnitt zwischen der Otto-Erbert-Straße und dem Anschluss an das künftige Automobil- und Dienstleistungszentrum Müller, Plauen-Oberlosa. Diese Maßnahme dient der temporären Ertüchtigung der Kreisstraße für die absehbaren zusätzlichen Belastungen durch die Betriebsansiedlung und stellen eine Zwischenlösung dar. Ein späterer Ausbau der Kreisstraße in Richtung Obermarxgrün nach Richtlinien ist möglich.

Für die Berücksichtigung eines straßenparallelen Gehwegs werden die Flächen der bestehenden und nach Verwirklichung des Projektes nicht mehr benötigten Teilflächen der K 7807 planungsrechtlich als „*Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Gehweg*“ gesichert.

### 1.3 Alternativenprüfung

Eine Kommune ist im Rahmen ihrer Planungshoheit und bei Aufstellung von Bauleitplänen angehalten, eine Prüfung verfügbarer Standort- und Ausführungsalternativen durchzuführen.

Grundlage dafür bildet das europäische Umweltrecht. Dabei steht die Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme im Vordergrund. In diesem Prozess sind umsetzungsfähige Alternativen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

In jedem Verfahren mit Planungscharakter hat eine Abwägung und - als deren Bestandteil – eine Prüfung naheliegender Standort- und Ausführungsalternativen zu erfolgen. Die gerechte Abwägung aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange ist ein rechtsstaatlicher Grundsatz des Planungsrechts, der im Bauplanungsrecht besonders gesetzlich ausformuliert ist (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Für das aufliegende beantragte Vorhaben hat die Stadt im Vorfeld mit dem Vorhabenträger alle möglichen alternativen, rechtsverbindlich ausgewiesenen wie möglicherweise in Frage kommenden Flächen im Stadtgebiet untersucht und auf ihre Eignung hin geprüft. Dabei gab es einen umfassenden Austausch des Vorhabenträgers mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Plauen bei fachlicher Unterstützung des Fachgebietes Stadtplanung und Umwelt. Alle zunächst in Frage kommenden Flächen im gesamten Stadtgebiet wurden dabei intensiv überprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass

- Flächen der notwendigen Größenordnung speziell in den innerstädtischen kommunalen Industrie- und Gewerbegebieten nicht verfügbar sind.
- im weiteren Verlauf der Bundesautobahn A 72 keine weiteren freien Gewerbeflächen vorhanden sind bzw. kurzfristig zur Verfügung gestellt werden könnten, um eine solche Ansiedlung zu ermöglichen. Die Industrie- und Gewerbegebiete Plauen Neuensalz/Nord und

Plauen – Neuensalz/Süd sind vollständig vermarktet bzw. stehen keine Flächen in der erforderlichen Größe zur Verfügung.

- es im Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Nahbereich der Bundesautobahn 72 bis zum Stadtteil Stöckigt hin Ausweisungen gewerblicher Bauflächen gibt, die den Regionalen Vorsorgestandort Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa abbilden. Die nachfolgende digitale Karte zeigt die Geltungsbereiche der Bebauungspläne der Stadt Plauen in einer topografischen Karte am Standort des Vorsorgestandortes.



Abb. 4 Auszug Digitale Flurkarte Plauen-Oberlosa mit Geltungsbereich des Vorhabensgebiet;  
Quelle: Geoportal Sachsenatlas/Stadt Plauen

- es im Rahmen des Regionalen Vorsorgestandortes einen bereits rechtskräftig beplanten und teilweise bebauten Teilbereich 2a östlich des Plangebietes gibt, der jedoch bereits vollständig vermarktet ist und somit nicht weiter zur Verfügung steht.
- der nordöstliche, noch nicht baulich genutzte Teilbereich 2b des Regionalen Vorsorgestandortes soll nach Vermarktung des Teilbereiches 2a in Form eines weiteren Bebauungsplanes für überregional bedeutsame Industrieunternehmen weiter planungsrechtlich entwickelt werden. Eine Gesamterschließungskonzeption von 2017 liegt im Bereich Stadtplanung der Stadt Plauen vor.
- der rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 031 „Regionaler Vorsorgestandort Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa, Teil 1“ westlich des Plangebietes mit den Flächen von ca. 9 ha und ca. 3,7 ha mit Fördermitteln in Bälde erschlossen wird und an überregional bedeutsame Industrieunternehmen vermarktet werden soll. Für das Vorhaben des Automobil- und Dienstleistungszentrum Müller sind diese Flächen ausgehend von der benötigten Größe nicht geeignet.

- Zwischen den Teilen 1 und 2a befinden sich zwei Flächen, die im Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 031 „Regionaler Vorsorgestandort Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa, Teil 1“ in der Fassung vom 5. April 2017 enthalten waren. Im weiteren Planungsverlauf wurden beide Flächen, aufgrund der eingeschränkten Lärmwerte wieder herausgenommen. Im Rahmen der aktuellen Erschließungsplanung des rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 031 „Regionaler Vorsorgestandort Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa, Teil 1“ führt eine Leitungstrasse (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Erdgas) zwischen den beiden Flächen entlang. Dadurch ergibt sich eine Größe von ca. 3,85 ha für die nördliche Fläche und ca. 4,85 ha für die südliche Fläche.
- Im direkten Vergleich des aktuellen Plangebietes mit diesem nördlichen Teil sind folgende Punkte zu nennen:  
Die beiden Flächen unterscheiden sich in der aktuellen Nutzung als Ackerfläche nicht. Die südliche Fläche weist ein etwas stärkeres Gefälle als die Nördliche auf, wodurch die nördliche Fläche eher für großflächige Industriehallen geeignet ist, die südliche eher für kleinteiligere Gebäude. Die südliche Fläche hat aufgrund der Lage eine deutlich bessere Sichtbarkeit von der Autobahn. Im Rahmen der straßenseitigen Erschließung gäbe es kaum Unterschiede, da die Zufahrten nur maximal 50 Meter auseinanderliegen würden. Die Erschließung mit Wasser, Abwasser, Strom und Gas sowie die Entwässerung würde über nahezu gleiche Trassen erfolgen. Im Rahmen der Nutzungskonflikte muss festgestellt werden, dass aufgrund der in der Nähe befindenden Nutzungen die Lärmwerte für beide Flächen eingeschränkt sind. Für das konkrete Vorhaben ist die südliche Fläche tendenziell etwas besser geeignet. Die nördliche Fläche ist dennoch grundsätzlich für perspektivische industrielle Nutzungen geeignet. Für das konkrete Vorhaben benötigt der Vorhabensträger eine Baufläche von ca. 4,85 ha, inklusive Grünausgleich insgesamt ca. 6,4 ha. Auf der nördlichen Fläche mit 3,85 ha wäre das Vorhaben in der geplanten Form somit nicht umsetzbar.

In der Bewertung der genannten städtebaulichen Kriterien kommt man daher zu folgendem Ergebnis:

Hinsichtlich der Topografie wäre die nördliche Fläche besser geeignet, jedoch lässt sich das Vorhaben aufgrund seiner gegliederten Struktur auch sehr gut auf dem südlichen Teil mit stärkerem Gefälle umsetzen. Das südliche Grundstück ist hinsichtlich der Sichtbarkeit von der Autobahn deutlich besser geeignet. Dies ist für den Vorhabensträger von großer Bedeutung, da entsprechender Kundenverkehr zu erwarten ist. Die Erschließungssituation stellt sich nahezu identisch dar. Bezüglich Lärmkonflikten ist das südliche Grundstück für das Vorhaben etwas besser geeignet. Von enormer Bedeutung ist jedoch, dass das nördliche Teilstück für das Vorhaben nicht die ausreichende Größe besitzt. Es ist somit unter Abwägung der städtebaulichen Kriterien weniger bzw. gar nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Eine Nutzung durch ein mittelgroßes Industrieunternehmen wäre hier passender.

Unter Beachtung der Ansiedlungskriterien und in Wichtung aller Vor- und Nachteile einer solchen Ansiedlung kommt die Stadt zu dem Ergebnis, dass lediglich das aufliegende Plangebiet geeignet ist, das Vorhaben vollumfänglich aufzunehmen und die Vorgaben zu erfüllen.

## **1.4      Verfahrensablauf**

Das Bebauungsplan-Verfahren wird nach dem Baugesetzbuch in der jeweils aktuell gültigen Fassung durchgeführt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) wurde vom Stadtrat der Stadt Plauen in der Sitzung vom 22.09.2020, Beschluss Nr.

11/20-14 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 26.01.2021.

2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) hat im Bereich Stadtplanung der Stadt Plauen nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.01.2021 in der Zeit vom 03.02.2021 bis 05.03.2021 stattgefunden.

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) erfolgte in der Zeit vom 03.02.2021 bis 05.03.2021.

4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) wurde vom Stadtrat der Stadt Plauen in der Sitzung vom 28.09.2021 Beschluss Nr. 23/21-5 gefasst.

5. Nach § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 01.10.2021. In der Zeit vom 11.10.2021 bis 12.11.2021 hat der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) im Bereich Stadtplanung der Stadt Plauen öffentlich ausgelegen.

6. Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) erfolgte am 11.10.2021.

7. Der Abwägungsbeschluss nach § 1 Abs. 7 BauGB (Baugesetzbuch) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde vom Stadtrat der Stadt Plauen in der Sitzung vom 01.02.2022 mit der Beschluss-Nr. 27/22-104 gefasst.

8. Ein erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde vom Stadtrat der Stadt Plauen in der Sitzung vom ..... mit der Beschluss-Nr. ....gefasst.

9. Nach § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung am ..... In der Zeit vom ..... bis ..... hat der fortgeschriebene Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) im Bereich der Stadtplanung der Stadt Plauen öffentlich ausgelegen.

10. Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) erfolgte am .....

11. Der Abwägungsbeschluss nach § 1 Abs. 7 BauGB (Baugesetzbuch) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde vom Stadtrat der Stadt Plauen in der Sitzung vom ..... mit der Beschluss-Nr. ....gefasst.

12. Der Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB (Baugesetzbuch) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde vom Stadtrat der Stadt Plauen in der Sitzung vom ..... Beschluss Nr. .... gefasst.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung am ..... gemäß § 10 BauGB (Baugesetzbuch) in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt kann jedermann den Bebauungsplan bei der Stadt Plauen einsehen und Auskunft über dessen Inhalt verlangen.



## **1.5 Grundlagen des Bebauungsplans**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplans sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), und
- die Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- die Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62).

Im aufliegenden Fall erfolgt die Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung auf Grundlage des § 12 Baugesetzbuch (BauGB) – Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Planungsrechtsschaffung wird dabei durch Planungsleistungen sichergestellt, die sich aus den in Punkt 1.1 genannten drei Teilen zusammensetzt.

Der Vorhabenträger beantragt bei der Kommune die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und muss willens und in der Lage sein, das Vorhaben vollumfänglich umsetzen zu können. Er trägt dabei alle Aufwendungen zur Erlangung des Planungszieles. Der Vorhabenträger hat beides schriftlich der Stadt bestätigt bzw. zugesichert.

## **2 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN**

### **2.1 Politische Gemeinde**

Die Stadt Plauen bezeichnet sich selbst als das Zentrum für ein starkes Vogtland<sup>1</sup>. Eingebettet in eine reizvolle Mittelgebirgslandschaft und intakte Natur liegen beste Voraussetzungen für eine prosperierende Entwicklung sowohl der Stadt als auch seines Umlandes vor.

Die Stadt Plauen liegt im Südwesten des Freistaates Sachsen (...) im Vierländereck Bayern / Böhmen / Sachsen / Thüringen. Dieser Landschaftsraum zwischen thüringischem Schiefergebirge und Westerzgebirge wird als Vogtland bezeichnet.<sup>2</sup>

Die Stadt Plauen bildet auf Grund ihrer Einwohnerzahl und der Größe ihres Verflechtungsbereiches, ihrer Lage im Raum, ihrer Funktion und der Komplexität ihrer Ausstattung einen Schwerpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen. Plauen ist im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 als Oberzentrum festgelegt.<sup>3</sup>

Der plangegenständliche Bereich wird aufgrund des positiv abgeschlossenen Zielabweichungsverfahrens aus dem Teil des Regionalen Vorsorgestandortes „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa“, herausgenommen. Im in Aufstellung befindlichen Regionalplan Region Chemnitz wird der plangegenständliche Bereich somit nicht mehr als Regionaler Vorsorgestandort (RVS) geführt werden.

---

<sup>1</sup> FNP-LSP Stadt Plauen, Begründung Auszüge Seiten 10, 17 und 18 sowie Seiten 48-49

<sup>2</sup> eben da

<sup>3</sup> eben da

## 2.2 Lage des Baugebietes

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Teil der Kernstadt Plauen, nördlich der BAB A 72, westlich der Kreisstraße K 7807 sowie östlich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 031 Regionaler Vorsorgestandort „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa, Teil 1“. Nördlich an den Geltungsbereich schließen sich weitere im Flächennutzungsplan ausgewiesene gewerbliche Flächen sowie Flächen für die Landwirtschaft an.



Abb. 5 Lage Plangebiet im städtischen Kontext Gewerbegebiete; Quelle: Stadt Plauen

## 3 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

### 3.1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Baugebiet liegt im Süden der Kernstadt Plauen. Der Geltungsbereich beinhaltet Teile der Flur-Nummern 925/3, 926/3, 926/5, 1039/2, 1043/2, 1045, 1055/6 und 1056/3, Gemarkung Oberlosa und erstreckt sich auf eine Gesamtfläche von 7,08 ha.

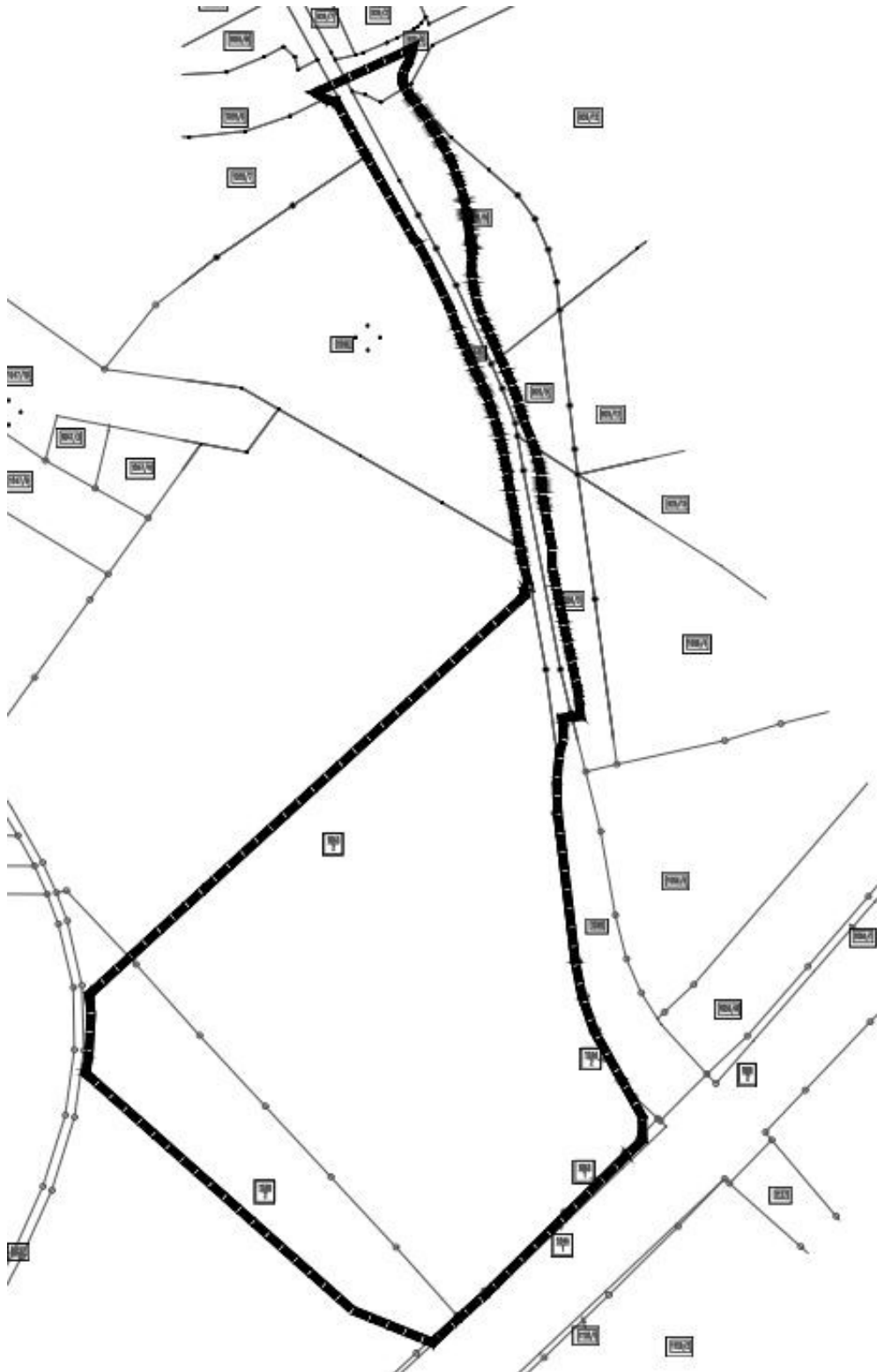


Abb. 6 Auszug Digitale Flurkarte; Quelle: Geobasisinformation Landesvermessung Sachsen

Als externe artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche der Flur-Nr. 5/10, Gemarkung Meßbach, Stadt Plauen, dem Bebauungsplan zugeordnet (siehe Darstellung Planteil).

### **3.2 Grundstücksverhältnisse**

Das betreffende Grundstück befindet sich zum Zeitpunkt der Planung im Besitz der Stadt Plauen. Der Vorhabenträger wird die erforderlichen Teilflächen fristgerecht käuflich erwerben. Nach Rechtskraftwerdung des Bebauungsplanes und in Umsetzung der Maßnahmen werden alle erforderlichen Anlagen zur Erschließung und technischen Ver- und Entsorgung fristgerecht hergestellt bzw. ertüchtigt.

### **3.3 Baugrund**

Das Planungsgebiet gehört hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung zur Makrogeochore „38 - Vogtland“ innerhalb der Naturregion „Sächsisches Bergland und Mittelgebirge“. Es liegt im „Oberlosaer Kuppengebiet“ (Mikrogeochore) im „Unteren mittelvogtländisches Kuppenland“ (Mesogeochore). Gemäß Landschaftsplan wird die geomorphologische Einheit des Plangebietes auch als „Oberlosa-Meißbacher Kuppenland“ bezeichnet.

Das Ingenieurbüro M&S Umweltprojekt GmbH, Plauen, hat im Auftrag des Vorhabenträgers zwei Gutachten erarbeitet:

- Baugrunduntersuchung vom 28.02.2020, fortgeschrieben am 02.06.2021 (Anhang 1 zur Begründung)
- Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens vom 29.04.2021, fortgeschrieben am 02.06.2021 (Anhang 2 zur Begründung)

Beide Gutachten liegen als Anhang 1 und 2 der Begründung bei. Darin wird angeführt, dass das Plangebiet geprägt ist durch Härtlingskuppen, die aus Diabasgesteinen bestehen, mit umliegenden Mulden und Täler im Bereich leichter verwitterter Ton- und Tuffschiefer.

Aufgrund der bestehenden Topographie mit nach Nordwesten fallenden Geländehöhen sind im südöstlichen Bereich Abgrabungen und im Nordwesten Aufschüttungen erforderlich, um ein einheitliches Plateau zur Errichtung des Betriebes zu erhalten. Somit wird in Teilen des Plangebietes ein neuer Untergrund geschaffen.

Zusammenfassend sind alle untersuchten Baufelder (Abtrags- und Aufschüttungsbereich sowie der Mittelteil) ausreichend tragfähig, das unterschiedliche Setzungsverhalten ist dabei allerdings zu berücksichtigen. Im Bereich der Schürfe 02 ist ein ausreichendes Versickerungsverhalten des Bodens angezeigt. Grundwasser wurde nicht angetroffen. Der Abtrag ist, teils verbesserungswürdig, wiedereinbaufähig. Schichtenwasserführende Bereiche sind zu drainieren. Die Erschließungsmaßnahmen haben die Frostempfindlichkeiten der wiedereinzubauenden Materialien zu berücksichtigen.

Weitere Ausführungen können den Baugrunduntersuchungen im Anhang entnommen werden.

Im Zuge der Abfragen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange liegt von der Abteilung Sicherheit und Ordnung bei der Stadt Plauen eine Stellungnahme vor. Dabei konnte im Zusammenhang mit der Kampfmittelverordnung und der Verwaltungsvorschrift Kampfmittelbeseitigung festgestellt werden, dass nach den Archivunterlagen und diversen Kartendiensten und deren Beurteilung und Auswertung keine Hinweise über zu erwartende Kampfmittelfunde vorliegen. Sollten bei den Arbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist der Bauherr verpflichtet, Verdacht oder Funde unverzüglich dem Fachbereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Plauen, der Polizei oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen anzuzeigen.

Gemäß Radonpotenzialkarte Sachsen (1x1 km-Raster) liegt die Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft innerhalb des Vorhabengebietes bei 21-40 kBq/m<sup>3</sup>. In der Broschüre „Radonschutz-

maßnahmen – Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ sind die Möglichkeiten zum Radon-schutz praxisnah erläutert und werden vom Vorhabenträger im Zuge der Bauausführung berücksichtigt.

## **4 PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die aufliegende Planung hat das Ziel, Baurecht für die Errichtung von Werkstatt-, Sozial- und Verkaufsgebäuden zum Betrieb des Automobil- und Dienstleistungszentrums Müller (ff. ADZ Müller) zu schaffen.

Darüber hinaus sind alle erforderlichen Freiflächen für das CharterWay-Programm Lkw sowie Abstellflächen für Neu- und Gebrauchtwagen anzulegen.

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, es ist die Errichtung eines Automobil- und Dienstleistungszentrum geplant. Zulässig sind, gemäß Durchführungsvertrag, folgende Nutzungen:

- CharterWay Lkw-Mietstützpunkt mit
  - Stellplätzen für Mietfuhrpark
  - Kunden Beratungsstelle-/Verkaufszone
  - Vertragsabwicklung
  - Übergabe/Rücknahmebox
  - Technikbereich
  - Aufbereitungsbereich
- Fahrzeugsparten Pkw/Van/Nutzfahrzeuge-Betrieb mit
  - Showroom PKW/Transporter
  - Kundendienst-Annahme Pkw/Nfz
  - Kfz-Werkstätten
  - Waschanlage PKW/Nutzfahrzeuge
  - Ersatzteillager
  - Gebrauchtwagen Verkauf
  - Verwaltung
  - Kundenstellplätzen
  - Servicestellflächen
- Zentrallager für Reifenlogistik inklusive zentralisierter Reifendienstleistungen
- Mitarbeiterstellplätze.

Mit diesen Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung werden alle planerischen Zielsetzungen des Vorhabenträgers von der Kommune inklusive der rechtlichen Vorgaben übernommen und somit Fehlentwicklungen ausgeschlossen. Die einzelnen Nutzungsmargen und Zweckbestimmungen sind im Durchführungsvertrag als Bestandteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführt. Daraus ergibt sich die Verpflichtung des Vorhabenträgers, nur Vorhaben im Geltungsbe-reich zu realisieren, welche im Durchführungsvertrag aufgeführt sind.

Wesentlicher Bestandteil des Vorhabens ist dabei die Errichtung und der Betrieb des CharterWay-Programmes Lkw der Mercedes Benz AG. Dabei geht es um die Beschaffung, Bereitstellung, Wartung und Vermietung von Lkw-Transportkapazitäten an Dritte. Die Kunden werden somit mit notwendigen Transportern genau in der erforderlichen Größen- und Leistungskategorie bedient und müssen sich solche Fahrzeuge nicht selbst anschaffen und betreiben. Somit werden Ressourcen optimiert eingesetzt und geschont. Mercedes Benz wie auch die Mitbewerber am Markt leisten somit einen signifikanten Beitrag zur Optimierung betrieblicher Ressourcen der Kunden



und letztendlich zum Umweltschutz bei stetig steigendem Bedarf an Transportleistungen in der Wirtschaft.

Dieser stetig wachsende Bedarf ist vergleichbar mit einem Car-Sharing-Angebot für Privatkunden in Stadt und Land. Ein Auto, was nicht ständig benötigt wird und wo Bedarfe sich stetig ändern, wäre wirtschaftlich nicht zu betreiben, wenn es der Nutzer kaufen und auf seinen Hof stellen müsste. Kann der Nutzer aber aus einem Portfolio verschiedener Größen und Kennzahlen auswählen, wird für den notwendigen Transport immer das wirtschaftlichste Angebot ausgewählt und somit vielschichtige Ressourcen in Wirtschaft, Gesellschaft und Natur optimiert genutzt und andere Ressourcen geschont.

Das beabsichtigte Angebot des ADZ Müller wird aufgrund der vertraglichen Erforderlichkeiten ab dem 1. Januar 2021 dringend benötigt, um im Auftrag von Mercedes-Benz die Verantwortung für das Vogtland und für alle drei Sparten (PKW, Transporter sowie LKW) durch die Firmengruppe Müller übernehmen zu können. Dabei wird das Nutzfahrzeugservice-Geschäft auch für das überregionale Mietgeschäft synergiefähig genutzt, da die Kunden hier eine Kombination aus Miete und Service von einem leistungsfähigen Anbieter erwarten und darüber hinaus auch eigene Technikkapazitäten benötigt werden, um eine Kombination aus Zugfahrzeug und gezogener Einheit herstellen zu können. Der Vorhabenträger ist nach eigenen Angaben im Mercedes Nutzfahrzeug-Mietbereich deutschlandweit Marktführer mit einem Marktanteil von circa 10 %. Da ein Großteil der Kundschaft sich auf ganz Deutschland verteilt, ist es unabdingbar, einen Standort an einer Bundesautobahn-Ausfahrt zu wählen. Somit können auch überregional anreisende Kunden den Stützpunkt leicht erreichen.

Die Nutzungseinheiten des Vorhabens lassen sich dabei lagetechnisch wie folgt einordnen:



Abb. 7 Lageplan mit Benennung Baukörper

Die einzelnen Nutzungseinheiten sind so angeordnet, dass alle funktionalen und logistischen Betriebs- und Arbeitsprozesse optimiert ablaufen, die Arbeitswege und Materialflüsse wirtschaftlich abgewickelt werden können und der Kunde kurze Wege für die Abwicklung seiner Anliegen haben wird.

Mit dem ADZ Müller werden im Endausbau mindestens 70 neue Arbeitsplätze geschaffen werden, tendenziell werden 80 angestrebt. Dabei werden auch Ausbildungsplätze für junge Menschen in verschiedenen Berufszweigen mit angeboten.

#### Immissionsschutz:

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 090-6443\_03 vom Mai 2021, Anhang 3 zur Begründung) wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und nach den entsprechenden Anforderungen für Verkehrsrgeräusche nach der DIN 18005 bzw. der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie für Anlagengeräusche nach der TA Lärm beurteilt.

#### Verkehrsrgeräusche – Einwirkungen auf das Plangebiet

Relevante Verkehrsrgeräusche auf das Plangebiet gehen vorrangig vom Straßenverkehr der Bundes-Autobahn 72, der Bundesstraße 92 sowie der Kreisstraße 7807 aus.

Die höchsten Beurteilungspegel durch Verkehrsrgeräusche treten entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze auf. An den geplanten Baugrenzen ergeben sich dabei Beurteilungspegel bis zu 69 dB(A) am Tag, so dass der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A)

am Tag um bis zu ca. 4 dB(A) überschritten wird. Für das Plangebiet sind dabei keine schutzbedürftigen Nutzungen geplant, für welche die höhere Schutzwürdigkeit für den Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) zu beachten ist.

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV beträgt für Gewerbegebiete 69 dB(A) am Tag und kann demnach innerhalb der geplanten Baugrenzen eingehalten werden.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ ergeben. Im Bauvollzug sind insbesondere im südöstlichen Plangebiet die (Mindest-)Anforderungen für den Außenlärmpegelbereich V der bauaufsichtlich eingeführten gültigen Fassung der DIN 4109 zu beachten.

Aufgrund der Einhaltung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für Gewerbegebiete (GE) von 69 dB(A) an den geplanten Baugrenzen sind weitergehende aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen, jedoch nicht erforderlich.

#### Verkehrsrgeräusche – Auswirkungen auf die Nachbarschaft auf den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen

Relevante Verkehrsrgeräusche auf die bestehende schutzbedürftige Nachbarschaft gehen bereits vom Straßenverkehr der Bundesautobahn 72, der Bundesstraße 92 sowie der Kreisstraße 7807 aus.

Die DIN 18005 enthält keine Regelungen zum Umgang mit Pegelerhöhungen infolge des Hinzutretens von Geräuschauswirkungen durch einen Bebauungsplan. Die Auswirkungen des Plangebiets werden daher in Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrsrgeräuschen von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden.

Das Plangebiet führt durch den zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr zu einer Änderung der Verkehrsrgeräusche in der Nachbarschaft. Es zeigt sich, dass in der bestehenden bzw. planungsrechtlich gesicherten Nachbarschaft zum Teil Pegeländerungen bis zu 0,5/0,3 dB(A) Tag/Nacht auftreten. Die eigentumsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von 70/60 dB(A) Tag/Nacht wird dabei jedoch nicht erreicht.

Die sich ausschließlich aus dem Verkehrsaufkommen des Planvorhabens ergebenden Beurteilungspegel betragen bis zu 52/40 dB(A) Tag/Nacht an der bestehenden Nachbarschaft und unterschreiten somit die jeweils heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (64/54 dB(A) Tag/Nacht im Mischgebiet) um mindestens 12/14 dB(A) Tag/Nacht.

Bei einer hilfsweisen Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsrgeräusche in der Nachbarschaft nach den Maßgaben der 16. BImSchV ergibt sich somit keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV. Insofern lassen sich nach den Maßgaben der 16. BImSchV keine weitergehenden Anspruchsberechtigungen in der bestehenden bzw. planungsrechtlich gesicherten Nachbarschaft gegen Verkehrsrgeräusche aus dem Planvorhaben ableiten.

#### Thematik Probefahrten

Die Probefahrten von Pkw[s], bei denen davon auszugehen ist, dass sie Richtung Süden stattfinden, sind keine von Kunden selbstständig durchgeführten Probefahrten.

Es handelt sich hier um die vom Werkstattmeister durchgeführten Werkstattprobefahrten, die den Abschluss eines Reparaturvorgangs bilden. Diese werden vom hauseigenen Personal durchgeführt. Dabei wird das Personal angewiesen, die Probefahrten für Pkw ausschließlich Richtung Süden vorzunehmen, dies auch vor dem Hintergrund, dass ein Meister von sich aus immer eine möglichst gering befahrene Strecke ohne Kreuzungen und viel Verkehr für so eine Probefahrt wählen wird, welche hier auf dem Weg Richtung Süden gegeben ist.

Gleiches gilt sinngemäß für Fahrzeuge aus dem Transporter Segment, welche im ADZ als Nutzfahrzeuge bezeichnet werden und daher in der Nutzfahrzeug-Probefahrten-Kategorie enthalten sind. Diese Fahrzeugart macht circa 50 % des Nutzfahrzeuggeschäftes aus. Auch Transporter werden die Strecke nach Süden für die Probefahrten nutzen.

Für die schweren Lkw[s] finden aufgrund der beengten Fahrbahnverhältnisse der Obermarxgrüner Straße in Richtung Süden keine Probefahrten statt. Diese werden ausschließlich Richtung Norden ausfahren und in aller Regel den östlichen, weniger frequentierten Teil der Otto-Erbert-Straße benutzen, um nach dem Wenden auf der Wendeplatte zum Standort ADZ zurückzufahren. Durch die nun geänderte Anbindung der Obermarxgrüner Straße erfolgt somit auch eine Entlastung der Ortslage Oberlosa.

Daher ergibt sich bei NFZ-Probefahrten eine Quote von 50% Richtung Süden und 50% Richtung Norden.

#### Anlagengeräusche – Anlagen innerhalb des Plangebiets (Zusatzbelastung)

Innerhalb des Plangebiets sind emissionsrelevante bauliche Nutzungen in Form eines Automobil- und Dienstleistungszentrums vorgesehen, was zu relevanten Geräuschen außerhalb des Plangebiets führen kann.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagengeräusche sind die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) in der aktuell gültigen Fassung zu beachten. Unter Berücksichtigung der Zusatzbelastung durch das Plangebiet sind aus der Gesamtbelastung die jeweils heranzuziehenden Immissionsrichtwerte einzuhalten.

Die Geräuschauswirkungen durch Anlagen innerhalb des Plangebiets (Zusatzbelastung) beziehen sich dabei auf Abstimmungen und Angaben des Bauherrn. Die Berechnungen kommen dabei zum Ergebnis, dass die sich aus dem Plangebiet ergebenden Beurteilungspegel tagsüber die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden bzw. planungsrechtlich gesicherten Nachbarschaft um mindestens 19 dB(A) und somit die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 (IRW-15 dB(A)) unterschreiten. In der Regel unterschreiten ebenfalls in der lautesten Nachtstunde die Beurteilungspegel an der bestehenden bzw. planungsrechtlich gesicherten Nachbarschaft die o. g. Relevanzgrenze der DIN 45691. Einzig an der bestehenden bzw. planungsrechtlich gesicherten Nachbarschaft der Anwesen „Untermarxgrüner Straße 29A“, „Untermarxgrüner Straße 39“ bzw. „Untermarxgrüner Straße 55“ wird die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 nicht eingehalten. Die Immissionsorte „Untermarxgrüner Straße 29A“ und „Untermarxgrüner Straße 39“ befinden sich dabei jedoch außerhalb des geregelten Einwirkungsbereichs von Anlagen nach Nr. 2.2 der TA Lärm (Beurteilungspegel liegen mehr als 10 dB(A) unter Immissionsrichtwert), wobei sich der Immissionsort „Untermarxgrüner Straße 55“ im geregelten Einwirkungsbereich des Automobilzentrums befindet.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagengeräusche wird demzufolge das Plangebiet durch die Festsetzung von Emissionskontingenten nach der DIN 45691:2006-12 beschränkt. Dabei werden die am Standort bereits vorhandenen Plangebiete für Industrie und Gewerbe der Stadt Plauen bei der Gesamtbelastung berücksichtigt. Die Grundlagen der Emissionskontingentierung sind in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 090-6443\_03, Mai 2021) dargestellt.

Das Emissionskontingent wird für die in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellten Grundstücksflächen (abzüglich Grünflächen) festgesetzt.

Die aus dem Emissionskontingent resultierenden Immissionskontingente  $L_{EK}$  entsprechen den anzusetzenden Immissionsrichtwertanteilen im Genehmigungsverfahren.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist anhand von schalltechnischen Gutachten beim Genehmigungsbescheid bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen für bestehende Betriebe bzw. von einem neu anzusiedelnden Betrieb nach den Vorgaben der DIN 45691 in Bezug auf bestehende schützenswerte Nutzungen nach DIN 4109 nachzuweisen. Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017) sind zu beachten. Diese Gutachten sind zusammen mit den Bauanträgen vorzulegen. Bei Betrieben mit geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten.

Die Höhe des zulässigen Emissionskontingents liegt tagsüber im Bereich der (pauschalen) Annahmen der DIN 18005 für Gewerbegebiete ( $L_{W''} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ ). Es kann erwartet werden, dass sich die für ein Gewerbegebiet (GE) vorgesehenen Betriebe im Rahmen der Kontingente ohne Einschränkungen entwickeln können bzw. potentielle Konflikte bei verhältnismäßigem Aufwand durch technische und organisatorische Schallschutzmaßnahmen bewältigt werden können. Die Errichtung von aktiven oder sonstigen technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen richtet sich nach den konkreten Anforderungen etwaiger Betriebe und Anlagen. Dabei erfolgt der Nachweis der Einhaltung des festgesetzten Emissionskontingents unter Berücksichtigung der zum Genehmigungszeitpunkt vorhandenen Randbedingungen, wie z. B. Gebäudeabschirmungen in der Nachbarschaft. Eine Festlegung von konkreten Schallschutzmaßnahmen ist deshalb erst im Rahmen der jeweils einzelnen Baugenehmigungsverfahren zweckmäßig und möglich. Von weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan wird deshalb abgesehen.

Die vorgeschlagene Emissionskontingentierung reglementiert das zulässige Lärmpotential hinsichtlich der Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereichs. Darüber hinaus muss bei der Prüfung der Zulässigkeit zukünftiger Vorhaben auch nachgewiesen werden, dass nicht nur die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden, sondern auch an den maßgeblichen Immissionsorten nach A.1.3 der TA Lärm innerhalb des Plangebiets die Anforderungen der TA Lärm (geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017) eingehalten werden. Ein Anspruch auf die uneingeschränkte Ausnutzung der Emissionskontingente besteht für die Vorhaben somit nicht.

#### Anlagengeräusche – Einwirkungen auf das Plangebiet

Durch die Vorbelastung außerhalb des Plangebiets ergeben sich an den Plangebietsgrenzen Beurteilungspegel bis zu ca. 63 dB(A), so dass der heranzuziehende Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete (GE) von 65 dB(A) um mindestens 2 dB(A) unterschritten wird. In der Nacht sind keine schutzbedürftigen Nutzungen geplant, für welche die höhere Schutzwürdigkeit für den Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) zu beachten ist. Demzufolge ergeben sich für das Plangebiet keine notwendigen Festsetzungen zu Maßnahmen aufgrund der gewerblichen Anlagen außerhalb des Plangebiets und somit keine Einschränkungen der bestehenden bzw. planungsrechtlich gesicherten gewerblichen Anlagen in deren Betrieb.

#### Festsetzungen im Bebauungsplan

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen, um den Schutzstatus sicherstellen zu können.

Bei der baulich-technischen Ausführung ist der Stand der Lärminderungstechnik zu beachten.

Im Gewerbegebiet (GE) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden festgesetzten Emissionskontingente  $LEK$  nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

#### Emissionskontingente LEK tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>

| Bereich | Fläche<br>[m <sup>2</sup> ] | LEK,<br>[dB(A)/m <sup>2</sup> ] tags | LEK,<br>[dB(A)/m <sup>2</sup> ] nachts |
|---------|-----------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|
| GE 1    | ca. 31.400                  | 60                                   | 52                                     |

Die Einhaltung der sich daraus ergebenden resultierenden Immissionskontingente sind nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen. Die Anwendung der Relevanzgrenze ist zulässig, d. h. ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet.

Diese Untersuchungen sind zusammen mit den Plananträgen vorzulegen. Bei Vorhaben mit geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten.

Diese Festsetzungen dienen dem Schutz der Nutzer der Aufenthaltsräume vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Bauumfangs und der Baudichte auf dem Plangrundstück wird eine Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne der Vorgaben der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig bebaubar sind.

Im konkreten Fall wird eine GRZ von 0,65 festgesetzt. Mit dieser Grundflächenzahl und deren max. zulässigen Überschreitung von 50 von Hundert durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Baufeldes sichergestellt.

Im Umkehrschluss werden somit ausreichende Flächenanteile nicht befestigt und grünplanerisch gestaltet.

Für das Plangebiet werden zwei unterschiedliche Geländeterrassen mit folgenden Höhen des Fertigbelages Betriebshof (GOK) festgesetzt:

- Nutzungseinheit A - F 471,00 mNN
- Nutzungseinheit G 465,50 mNN

Dies erfolgt aufgrund der Erforderlichkeit der Neutrassierung des Grundstückes zur Nutzbarmachung im vorgegebenen Sinne. Das vormals hängig nach Nordwesten fallende Grundstück ist für den Zweck der Planung nicht nutzbar. Erst durch die Modellierung des Baugrundes in zwei unterschiedliche Terrassen werden die Flächen bebau- und nutzbar (nähere Erläuterungen dazu siehe Pkt. 4.5 Geländemodellierung in dieser Begründung).

Die Entwässerung der Betriebshöfe wird kleinräumig durch vom Gebäude wegorientierte Geländeneigungen mit entsprechenden Entwässerungsanlagen sichergestellt, die damit geringfügig von dieser festgesetzten GOK abweichen.

Statt der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ), die im Falle der Hallenkonstruktionen wenig zielführend ist, wird im Planteil für jede Gebäudegruppe die maximale Gebäudehöhe (GH) über der jeweiligen Bezugshöhe der Fußbodenoberkante Erdgeschoss ( $FOK_{EG}$ ) festgesetzt.

Die Geländeoberkante Fertigbelag im angrenzenden Betriebshof ist aufgrund der beabsichtigten, allseits ebenerdigen Zufahrt in alle Gebäudeteile gleichzusetzen mit der festgesetzten Fußbodenoberkante Erdgeschoss ( $FOK_{EG}$ ).



Mit diesen Festsetzungen wird die angestrebte Nutzung als Gewerbefläche sichergestellt.

### **4.3 Bauweise**

Im aufliegenden Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um Gebäudelängen größer als 50 m ermöglichen zu können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen (Darstellung der blau gestrichelten Linien) dargestellt und festgesetzt.

Für alle Ver- und Entsorgungsleitungen gilt gemäß den üblichen regionalen und überregionalen Bauvorgaben in Deutschland entsprechend die unterirdische Verlegeweise.

### **4.4 Dachgestaltung**

Dem industriellen Bauen entsprechend wird für das ADZ Müller als technisches Bauwerk ein Flach- oder Pultdach als flaches bzw. flach geneigtes Dach mit einer Dachneigung von bis zu 30 Grad festgesetzt. Somit kann die Nutzung im Innenbereich optimiert erfolgen, und die Belichtung und Verschattung der ständigen Arbeitsplätze kann nach dem Stand der Technik optimiert erfolgen.

#### Thematik Photovoltaik

Auf großen Teilen der neu entstehenden Dachlandschaft ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage geplant. Der so produzierte Strom soll direkt im Unternehmen genutzt werden. Im Vorhaben- und Erschließungsplan Teil Hochbau findet sich auch ein Lageplan, der in Schrägschraffur diejenigen Dachflächen anzeigt, die für eine PV-Nutzung vorgesehen sind. Damit leistet der Vorhabensträger einen wichtigen Beitrag zum Ausbau und zur Verwendung von erneuerbaren Energien.

Die Teile der Dachstruktur, deren Aufbau die dann zusätzlichen Dachlasten nicht aufnehmen können, sind dabei von einer Nutzung mit PV-Modulen ausgeschlossen worden.

### **4.5 Geländemodellierung**

Zur Bebaubarkeit des Geländes ist dieses den baulichen Vorgaben entsprechend anzupassen. Dazu ist eine Erd-Modellierung erforderlich. Aufgrund der bestehenden Topographie mit nach Nordwesten fallenden Geländehöhen sind im südöstlichen Bereich Abgrabungen von bis zu 8 m und im Nordwesten Aufschüttungen von bis zu 7,0 m erforderlich, um ein einheitliches Plateau zur Errichtung des Betriebes zu erhalten.

Dabei werden überschüssige Geländemassen im Südosten abgetragen und im Nordwesten aufgeschüttet, so dass ein einheitlich terrassiertes Baufeld für den Mittelbereich sowie eine nahe dem natürlichen Geländeverlauf folgende äußere nördliche Umfahrung des Mittelteils hergestellt wird.

Es ist vorgesehen, dass der Mittelteil, der flächenmäßig den größten Anteil an der Gesamtfläche aufweist, auf der Höhe 471,00 mNN zu liegen kommen wird. Die äußere Umfahrung und mit ihr das Untergeschoss des Zentralreifenlagers liegt ca. 4,5 m tiefer auf 465,5 mNN.

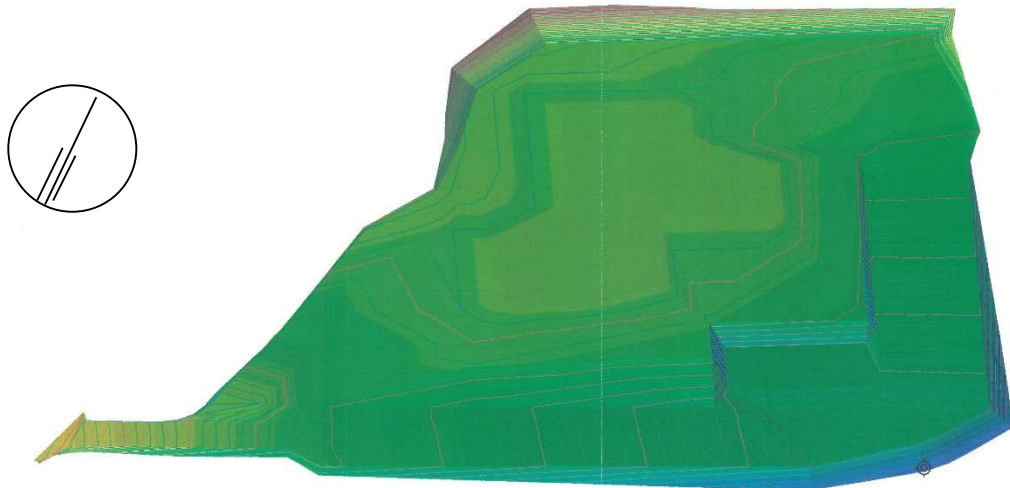


Abb. 8 Isometrische Darstellung Geländemodell; Quelle: IB GeoCard Ralf Thomas  
**Achtung:** Hier Blickrichtung von Nord nach Süd Richtung Autobahn (am oberen Bildrand)

## 4.6 Sonstige Festsetzungen

### Einzäunung

Das Betriebsgelände des ADZ Müller wird auch aus versicherungstechnischen Gründen eingezäunt werden müssen. Unter Freihaltung des eigentlichen Straßenanschlussbereiches zur Kreisstraße wird das übrige Betriebsgelände mit einem max. 2,5 m hohen Zaun vor unbefugtem Betreten gesichert. Die Ausgleichsflächen, - bzw. die Fläche unterhalb der 110 kV-Leitung werden nicht eingezäunt und sind weiterhin zugänglichen.

### Versiegelungsgrad

Wie unter dem Punkt Grundflächenzahl bereits ausgeführt, dürfen nicht alle Flächen des Baugrundstückes versiegelt werden. Um die Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen, sind nur die stark belasteten Verkehrsflächen zu versiegeln. Alle übrigen Flächen sind so zu gestalten, dass das Oberflächenwasser in den Untergrund und Richtung Vorflut abgeführt werden kann.

### Schutz von Grünflächen

Zum Schutz von Grünflächen sind alle Parkierungs- und Stellflächen, die direkt an Grünflächen angrenzen, mit einem Hochbord (mind. 8 cm) einzufassen. Auf die Durchlässigkeit für Regenwasser ist zu achten.

### Lichtverschmutzung / Insektensterben

Um die Lichtverschmutzung so gering wie möglich zu halten und dem Insektensterben vorzubeugen, sind Lampentypen mit dem Leuchtmittel LED und nur insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen. Dabei ist sicherzustellen, dass durch die notwendige Beleuchtungsanlagen Verkehrsteilnehmer auf den öffentlichen Verkehrsanlagen nicht geblendet werden oder der Verkehr gefährdet wird.

### Werbeanlagen

Die genauen Lagepunkte der Werbeanlagen sind dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

Im Grundstück verteilt, meist im Randbereich angeordnet, sind jeweils Gruppen von Fahnenmast-Standorten definiert, an denen Werbung für die jeweiligen Angebote gemacht wird. Die Gruppenstandorte sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Die beschriebenen Standorte befinden sich zum Teil in den Bauverbots- und Beschränkungszonen der klassifizierten Straßen, eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Verkehrsanlagen sowie der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs muss ausgeschlossen werden.

Die übrigen Werbeschriften der beabsichtigten Marken befinden sich gemäß den Vorgaben der Lizenzgeber in aller Regel an den Fassaden der Gebäudeteile und führen dabei nicht zu etwaigen Beeinträchtigungen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs übergeordneter Verkehrsanlagen. Ihre Lage und ihr Umfang ist teilweise dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Alle Werbe-Anlagen sind im Zuge der Bauantragstellung beim Fernstraßenbundesamt, gesondert vom aufliegenden Bauleitplanverfahren, zu beantragen und gegebenenfalls mit Auflagen genehmigen zu lassen. Dies dient der Sicherung der Verkehrsteilnehmer der benachbarten klassifizierten Straßen.

### Sonstige Einbauten

Alle kleinteiligen Einbauten wie Abfallsammelstellen, offen aufgestellte Versorgungstanks o. ä. sind durch blickdichte Sichtschutzwände abzuschirmen. Diese dienen der landschaftsgestalterischen Einordnung sowie Sicherheit und Ordnung.

### Sichtdreieck

Die im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreiecks-Fläche im Einfahrtsbereich von der Kreisstraße aus ist von Anpflanzungen aller Art und Zäunen, Wällen sowie Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Dies dient vorrangig der Sicherstellung der Einsehbarkeit in die klassifizierte Straße beim Ausfahren aus dem Grundstück.

## **5 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG**

### **5.1 Verkehr**

#### Bestand äußere Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Kreisstraße K 7807, die Obermarxgrüner Straße. Die Straße weist einen historisch bedingt eher kleinen Querschnitt auf.

Die Obermarxgrüner Straße mündet ca. 300 m nördlich des Plangebietes in die Otto-Erbert-Straße. Diese erschließt nach Osten die übrigen Gewerbeflächen des Teilbereiches 2a und mündet in Richtung Westen nach ca. 380 m in die Bundesstraße B 92. Nach ca. 1,3 km in südwestlicher Richtung gelangt man an die Anschlussstelle Plauen-Süd an der BAB 72 Chemnitz-Hof.

#### Planung äußere Erschließung

Der Landkreis Vogtlandkreis als Straßenbaulastträger der K 7807 beabsichtigt, die Kreisstraße im betreffenden Abschnitt in Teilen zu ertüchtigen. Auf Grundlage neuer Planungen haben sich die Stadt Plauen und der Straßenbaulastträger darauf verständigt, in einem ersten Abschnitt den bereits vormals geplanten Anschluss der Obermarxgrüner Straße an die Otto-Erbert-Straße im Bereich der Aufweitung der Otto-Erbert-Straße herzustellen und bis zur Zufahrt des geplanten Automobil- und Dienstleistungszentrum Müller vorab herzustellen.

Dabei wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 031, Teil 2a, eingegriffen und den neuen Planungszielen mit Ausweisung einer Verkehrsfläche angepasst. Der Umgriff der Planänderung wird dem Geltungsbereich des hier aufliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugeteilt. Der Eingriff in die vormals im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 031 liegenden Flächen wird in der Ausgleichs-Bilanzierung zur aufliegenden Planung mit einberechnet und ordnungsgemäß ausgeglichen.

Die bisherige Verkehrsfläche, also der bestehende Teil der Obermarxgrüner Straße, welcher nach der Ertüchtigung nicht mehr als Fahrbahn genutzt wird, wird planungsrechtlich als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung *Gehweg* gesichert. Der Ausbau der K7807 zwischen der Einmündungsstelle Otto-Erbert-Straße und der Einfahrt zum künftigen ADZ erfolgt nach Entwurfsklasse 4 (EKL) der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL). Diese sieht, gemessen an den zu erwartenden Verkehrsströmen auf der Obermarxgrüner Straße, einen Ausbau der Fahrbahn auf insgesamt 6,50 Meter vor. Hinzukommen beiderseitige Bankettstreifen und Anlagen zur ordnungsgemäßen Ableitung der Niederschlagswässer (Versickerungsmulde). Dabei wird der Radverkehr auf der Fahrbahn für den motorisierten Verkehr mitgeführt, die Fußgänger, die entlang der Obermarxgrüner-Straße gehen, werden am östlich der Fahrbahn neu zu errichtenden Gehweg, getrennt von der Fahrbahn, entlang geführt. Der neue Gehweg beginnt in der Otto-Erbert-Straße, westlich der Einmündung zur neuen K 7807 auf deren altem Streckenabschnitt, quert dann die neue Trassenführung und verläuft in südlicher Richtung ca. 260 Meter, bevor er endet. Durch diese Maßnahme wird die Verkehrssituation von Fußgängern und Radfahrern, zumindest im näheren Umfeld des Vorhabens, massiv verbessert und für eine gefahrlose Lenkung der verschiedenen Verkehrsströme gesorgt.

Ein Ausbau der Obermarxgrüner Straße und des Gehwegs auf gesamten Länge bis nach Obermarxgrün und darüber hinaus wird zu einem späteren Zeitraum anvisiert, wenn dem Straßenbaulastträger die strukturellen Mittel und finanziellen Möglichkeiten zur Verfügung stehen, die gesamte Straße den zukünftigen Anforderungen anzupassen.

Im Rahmen einer Untersuchung der Kreuzungsanbindung der B 92 mit der K 7807 wurde die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B 92 / K 7807 geprüft. Der betrachtete Knotenpunkt erreicht in der Prognose die nach HBS anzustrebende Qualitätsstufe D für einen unsignalisierten Knotenpunkt. Ein notwendiger Handlungsbedarf wird somit nicht gesehen. Das Gutachten ist als Anhang 4 dieser Begründung beigelegt.

Das Plangebiet ist somit gut an das öffentliche und vor allem überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

#### Bestand innere Erschließung

Das derzeit als Ackerfläche genutzte Baufeld verfügt über keinerlei straßenbautechnische Erschließungsanlagen.

#### Planung innere Erschließung

Von der Kreisstraße abzweigend erhält das ADZ Müller eine eigene Zufahrt in das Gelände hinein, die in Dimensionierung und Ausführung den Anforderungen des Schwerlastverkehrs entspricht. Die innergebietlichen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, den zu erwartenden Verkehr aufzunehmen. Die Durchfahrtsbreiten variieren zwischen 10 und 12 m, die Stellplatzflächen und Ausstellungsflächen entsprechen den jeweiligen Anforderungen.

Alle innergebietlichen Verkehrsflächen werden dabei asphaltiert, um dem Verkehrszweck zu entsprechen und die Verkehrssicherheit und Sauberkeit zu gewährleisten. Die Stellplatzflächen werden überwiegend mit Pflaster ausgeführt, von denen auch ein hoher Anteil versickerungsfähig ausgebildet werden wird.

Aufgrund der avisierten Nutzungsstruktur als Automobil- und Dienstleistungszentrum wird es im Gebiet kein separates Wegenetz für Fußgänger geben.

Weitere Angaben sind auch dem Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Anlage 1) zu entnehmen. Die Planung wird diesbezüglich bei Bedarf im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

## **5.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes muss neu erstellt werden. Die Stadt Plauen beabsichtigt im Zuge der Erschließung des benachbarten Gewerbegebietes im Westen die Errichtung neuer Trinkwasseranlagen, an die das Plangebiet mit angeschlossen wird.

Die Wasserversorgung wird über den Hochbehälter des IGG Teil 2a sichergestellt werden. Genaue Angaben über die Dimensionierung und Lage der Versorgungsanlagen werden im Zuge der weiteren Erschließungsplanung bestimmt. Derzeit vorgesehen ist die Verlegung der Hauptleitung nördlich der Nordgrenze des Plangebietes im Ackerstreifen. Im Bereich der Zufahrt von der Kreisstraße in das Plangebiet erfolgt auch der Anschluss in das Plangebiet.

#### Löschwasserbereitstellung

Im Automobil- u. Dienstleistungszentrum sind ausreichend dimensionierte Zufahrtsbereiche für die Lösch- und Sonderfahrzeuge vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über die Obermarxgrüner Straße.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird sichergestellt. Die für Industrie- und Gewerbegebiete mit Brandabschnittsflächen von bis zu 2.500 m<sup>2</sup> Grundfläche vorzuhaltende Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup> über einen Zeitraum von 2 Stunden kann im Plangebiet durch Anschluss an die Bestandsleitungen sichergestellt werden. Die Lage und Ausbauart der künftigen Hydranten im Vorhabengebiet werden parallel zum Bauleitplanverfahren dem zuständigen Versorger abgestimmt. Der Vorhabenträger stellt im Weiteren die Einhaltung aller Vorgaben sicher.

## **5.3 Abwasserbeseitigung**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das heißt, Schmutzwasser und Regenwasser werden getrennt abgeführt und der Entsorgung zugeführt. Die Ingenieurleistungen wurden durch das Ingenieurbüro Bräunel, Plauen, erarbeitet und in den Vorhaben- und Erschließungsplan integriert.

### Innere Erschließung

Die auf der geplanten Erschließungsfläche des Automobil- und Dienstleistungszentrum Müller anfallenden Niederschlagswässer werden, hinsichtlich deren Niederschlagswasseranfallbereich, getrennt gesammelt und abgeleitet. Bei den anfallenden Abwasserströmen wird wie folgt unterschieden:

- nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser von Dachflächen
- Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser von Fahr- und Stellplätzen

Das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von den Dachflächen der geplanten Erschließung wird gesondert gesammelt und unvorbehandelt sowie ungedrosselt in Richtung äußerer Erschließung (Regenrückhaltebecken der Stadt) abgeleitet. Das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser, welches auf den Fahr- und Stellflächen der geplanten Erschließung anfallen wird, soll gesondert vom nicht behandlungsbedürftigen Regenwasser über Straßenwassereinflüsse gesammelt, gereinigt und in das städtische Regenrückhaltebecken abgeleitet werden.

Die für die Regenwasserbehandlung des behandlungsbedürftigen Abwasserstromes erforderliche Regenwasservorbehandlungsmaßnahme erfolgt im tieferliegenden Bereich des Reifenlagers. Für die Regenwasservorbehandlung ist aktuell ein Sedimentationsbecken vorgesehen. Die Gesamtheit und der Umfang der für die Regenwasserbehandlung erforderlichen Maßnahmen sind in der Vertiefung der Abwasserplanung zu würdigen und im Detail zu eruieren. Grundsätzlich erfolgt die Betrachtung der Behandlungsbedürftigkeit des Teilabwasserstromes nach DWA-A 102-2, wobei zur Vorlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans des ADZ Müller davon ausgegangen werden kann, dass die Vorbehandlung als gesichert gilt. Der Regenwasservorbehandlung ist ein entsprechendes Entlastungsorgan vorzuschalten, sodass diese nicht mehr als  $Q_{krit}$  zufließen kann.

Die Entlastungskanalhaltung des Entlastungsorganes fließt der äußeren Erschließung ungedrosselt zu. Eine entsprechende wasserwirtschaftliche Vorbetrachtung der geplanten Erschließung ergab, dass bei eintretendem Bemessungsregenereignis  $r_{10(5)} = 215,0 \text{ l/(s*ha)}$  ein Gesamtabfluss der gepl. Erschließung i.H.v.  $553 \text{ l/s}$  resultiert (Berechnungsansatz in Analogie zu IG Oberlosa). Von dieser Gesamtmenge entfallen ca.  $123 \text{ l/s}$  auf den Direktabfluss aus den nicht behandlungsbedürftigen Flächen und  $430 \text{ l/s}$  aus dem Abfluss der behandlungsbedürftigen Flächenanteile. Die Ablaufkanalhaltung fließt der äußeren Erschließung ungedrosselt zu.

### Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des vBBP ADZ Müller sieht die Sammlung des übergebenen Niederschlagswassers in einer Sammelleitung vor. Dieser Sammelleitung wird, neben der Erschließung des ADZ Müller, der Niederschlagswasseranfall einer weiteren Gewerbeerschließung der Stadt Plauen ( $A_{E,k} = 3,0 \text{ ha}$ ) zugeleitet. Die Niederschlagswassermengen beider Gewerbeerschließungen werden über die Sammelrohrleitung dem durch die Stadt Plauen geplanten Regenrückhaltebecken (RRB) zugeleitet und hier retentioniert. Das Regenrückhaltebecken wird gedrosselt mit ca.  $10 \text{ l/s}$  in ein nachgeordnetes erdoffenes, sohlrauhes Gerinne abgeleitet. Das Gerinne wird vom gepl. RRB-Standort hin zur Bundesstraße B92 geführt und quert diese unterirdisch in einem Rohrquerschnitt DN 900 B. Nach der Bundesstraßenquerung der B92 wird der Auslauf des geplanten RRB mit einer Einleitstelle in den Eiditzlohbach überführt. Über das erdoffene, sohlrauhe Gerinne wird auch der Notüberlauf des RRB abgeleitet (Bemessung Bauwerk in Affinität zu IG Oberlosa:  $r_{10(2)} = 175 \text{ l/(s*ha)}$ ). Eine wasserrechtliche Genehmigung für das Regenrückhaltebecken liegt mittlerweile vor, das Regenrückhaltebecken wird derzeit von der Stadt Plauen gebaut.

Weitere Details zur Erschließungsplanung können der Anlage 1 zum Bebauungsplan entnommen werden.



## **5.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen**

Für sonstige Versorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Telekommunikation etc.) werden in den Verkehrsflächen ausreichend Trassen für deren Verlegung vorgesehen. Im Zusammenhang mit der Erschließung des Gewerbegebietes Plauen-Oberlosa Teil 1 wird auch das aufliegende Plangebiet mit allen Medien versorgt werden.

Entlang der Kreisstraße K 7807 verläuft eine Gasdruckleitung DN 150 Mitteldruck. Ein Anschluss des Plangebietes auf kurzem Wege ist somit grundsätzlich möglich.

Das Plangebiet wird im Südwesten von einer 110 kV-Freileitung peripher tangiert. Lediglich eine kleinteilige Ausgleichsfläche liegt innerhalb des beidseits 21,95 m betragenden Schutzstreifens der Hochspannungsleitung. Die innerhalb der Ausgleichsfläche festgesetzte Bepflanzung ist so kleinwüchsig und wird ständig gepflegt, dass die Interessen des Netzbetreibers nicht negativ beeinträchtigt werden. Die Betretung der Fläche unterhalb der 110 kV-Freileitung durch den Betreiber ist weiterhin möglich, da hier keine Einzäunung durch den Vorhabenträger vorgenommen wird.

## **5.5 Überschlägige Baukosten der Erschließungsanlagen**

Die Kosten für die Erschließung der Planfläche trägt gemäß den Vorgaben des § 12 BauGB der Vorhabenträger. Besonderer Regelungen bedürfen die Anschlusserbringung von Schmutz- und Regenwasser sowie die verkehrstechnische Erschließung. Hierzu trifft die Stadt Plauen mit dem Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages entsprechende Regelungen.

## **5.6 Abwasserentsorgung und Müllbeseitigung**

Die Abwasserentsorgung für das Planungsgebiet erfolgt im Trennsystem (siehe Kapitel 5.3).

Der anfallende Müll wird im Auftrag des Vorhabenträgers durch ein privates Unternehmen abtransportiert und zentral entsorgt bzw. soweit möglich dem Stoffkreislauf wieder zugeführt.

# **6 UMWELTBERICHT**

## **6.1 Einleitung**

### **6.1.1 Beschreibung der Inhalte, der wichtigsten Ziele und Festsetzungen des Bauleitplans**

Die Fa. Alexander Müller Immobilien GmbH & Co. KG plant im Süden von Oberlosa, nördlich der Bundesautobahn A 72, westlich der Kreisstraße K 7807 die Errichtung eines Automobil- und Dienstleistungszentrum für überregional agierenden Lkw-Verkehr der Kernmarke Mercedes Benz mit allen erforderlichen verkehrlichen und technischen Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsmaßnahmen. Ziel ist es, für den überregional angesiedelten Nutzfahrzeug-Mietbereich *Charter-Way* einen an einer Bundesautobahnausfahrt gelegenen Betrieb mit ausreichend Platzkapazitäten zu schaffen.

Darüber hinaus ist ein Autohaus der Marke Mercedes Benz als Regionalvertretung Vogtland inklusive aller dafür notwendiger Werkstatt-, Lager- und Serviceeinrichtungen beabsichtigt

Der Stadtrat der Stadt Plauen hat am 22.09.2020 auf Antrag des Vorhabenträgers beschlossen, für den gegenständlichen Bereich einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 BauGB sind:

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzungsplan

- der Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil der Erschließungsdarlegung von Hochbau, Verkehrserschließung und Ver- /Entsorgung
- der Durchführungsvertrag als rechtliches Regelwerk zwischen Kommune und Vorhabenträger.

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ, § 9 BauNVO) von 0,65 festgesetzt. Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt. Die vorgesehenen Gebäudehöhen variieren gemäß Planeinschrieb zwischen 5,5 und 8,5 m.

### **6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele**

Das aufliegende Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Plauen (Stand 10/2011) als gewerbliche Baufläche und ein Streifen im Süden zur Autobahn hin als „Fläche für Wald“ dargestellt. Die verbindliche Bauleitplanung entwickelt sich somit zielführend aus der vorbereitenden Bauleitplanung. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist nicht veranlasst.

Die Vorhabenflächen liegen gemäß Karte 1 „Raumnutzung“ des Regionalplans Südwestsachsen (RP, Stand 07/2008) innerhalb des „Regionalen Vorsorgestandorts für Industrie und produzierendes Gewerbe - V15 Oberlosa“. Mit der aufliegenden Planung werden die regionalplanerischen Vorgaben in Bezug auf den ausgewiesenen Vorsorgestandort jedoch nicht erfüllt, weshalb die Stadt Plauen mit Schreiben vom 07.10.2020 ein Zielabweichungsverfahren bei der Landesdirektion Sachsen beantragt hat. Nach intensiver Abstimmung zwischen Kommune und Landesdirektion wurde der Planumgriff aus dem regionalen Vorsorgestandort herausgelöst und unter Durchführung und Beachtung einer Alternativenprüfung mit der jetzt aufliegenden Planung besetzt.

Im Entwurf des Regionalplans für die Planungsregion Chemnitz (Zusammenschluss der Planungsregionen Südwestsachsen und Chemnitz/Erzgebirge) ist der Geltungsbereich der aufliegenden Planung in Karte 1.2 „Raumnutzung“ bereits aus dem Vorranggebiet „Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe“ herausgenommen. Demnach besteht nun eine Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben.

Die Stadt Plauen ist im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 gemäß Ziel Z 1.3.6 als Oberzentrum festgelegt, was nachrichtlich auch in Karte 3 „Raumstruktur“ des RP dargestellt ist. Sie bildet auf Grund ihrer Einwohnerzahl und der Größe ihres Verflechtungsbereiches, ihrer Lage im Raum, ihrer Funktion und der Komplexität ihrer Ausstattung einen Schwerpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen.

In Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen – Oberlosa, Teil 1“ wurde durch das Planungsbüro Froehlich & Sporbeck ein Erläuterungsbericht zur Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU, Stand 02/2016) erstellt. Der Untersuchungsraum dieser UVU umfasste insgesamt 153 h und beinhaltete neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen – Oberlosa, Teil 1“, der damals zunächst noch den jetzigen Geltungsbereich des nun aufliegenden Bebauungsplanes „Automobil- und Dienstleistungszentrum Müller, Plauen-Oberlosa“ inkludierte, auch den Eiditzlohbach von der Quelle bis zu den Mühlteichen sowie die daran angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Zusätzlich wurde der südliche Ortsrand von Oberlosa sowie ein Pufferstreifen parallel zur A 72 und zur K 787 untersucht. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch diesen weiten Untersuchungsraum alle potenziellen erheblichen Umweltbeeinträchtigungen bezogen auf die Schutzgüter gemäß UVPG untersucht und in ihrem Raumbezug dargestellt wurden.

Die im Sinne der Umweltvorsorge aus der UVU abzuleitenden umweltrelevanten Maßnahmen, welche auch für das aufliegende Vorhaben von Relevanz sind (z. B. Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel, Anlage einer Immissionsschutzpflanzung, Beschränkung der Gebäudehöhen, Begrünung der Gewerbeparzelle) wurden auch in die vorliegenden Unterlagen übernommen und

im Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt. Die Durchführung einer erneuten Umweltverträglichkeitsuntersuchung bzw. einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles wird daher nicht als notwendig erachtet.

## **6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung**

### **6.2.1 Natürliche Grundlagen, bestehende Nutzungen, naturräumliche Gliederung**

Das Planungsgebiet gehört zum Planungsverband „Chemnitz“ (Fusion der vorherigen Planungsregionen Chemnitz/Erzgebirge und Südwestsachsen) und befindet sich südlich des Stadtteils Oberlosa der Kernstadt Plauen im Stadtgebiet Süd. Die Vorhabenflächen liegen nördlich der Bundesautobahn A 72, westlich der Kreisstraße K 7807 (Obermarxgrüner Straße) und östlich des Plangebietes des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 031, Regionaler Vorsorgestandort „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen - Oberlosa, Teil 1“.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche von 6,411 ha der Fl.-Nrn. 1039/2 und 1043/2, Gemarkung Oberlosa, der Stadt Plauen im Landkreis Vogtlandkreis.

Hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung gehört der Geltungsbereich zur Makrogeochore „38 – Vogtland“ innerhalb der Naturregion „Sächsisches Bergland und Mittelgebirge“. Er liegt im „Oberlosaer Kuppengebiet“ (Mikrogeochore) im „Unteren mittelvogtländischen Kuppenland“ (Mesogeochore). Gemäß Landschaftsplan (Karte 2: naturräumliche Einheiten) wird die geomorphologische Einheit des Plangebietes auch als „Oberlosa-Meißbacher Kuppenland“ bezeichnet.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt bereits überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Süden schließt sich zur Autobahn hin ein Streifen „Fläche für Wald“ an. Im Norden und Westen des Geltungsbereiches grenzen gemäß FNP (Plan Gesamtübersicht) weitere gewerbliche Bauflächen an das Vorhabengebiet. Im Osten stellt der FNP die Verkehrsflächen der Obermarxgrüner Straße dar.

Derzeit werden die Flächen des Geltungsbereiches überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Norden und Westen setzt sich diese landwirtschaftliche Nutzung ohne Unterbrechung durch beispielweise Ranken oder Raine fort. Die Fl.-Nr. 1043/2 bildet bisher mit den Fl.-Nrn. 1039/2, 1038 und 1036/3 ein großes gemeinsames Feldstück. Südlich der Vorhabenflächen existiert ein zur Autobahn hin abgezaunter Saumbereich mit einzelnen Gehölzen. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an einen unbefestigten Feldweg an. Entlang des Feldweges hat sich eine Ruderalflur mit vereinzelter Gehölzaufwuchs entwickelt. Zwischen Feldweg und K 7807 besteht eine naturnahe Heckenstruktur aus heimischen Gehölzen.

Die bestehende Nutzung der Vorhabenfläche ist in Anlage 2 (Bewertung Bestand) dargestellt.

### **6.2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG und auch keine Biotope gemäß selektiver Biotopkartierung Sachsen. Der Quellsumpfbereich des Eiditzlohbaches liegt ca. 110 m nordwestlich außerhalb des Planungsgebietes und ist bereits drainiert.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile) gemäß §§ 23, 24, 25, 26, 27, 28 und 29 BNatSchG sowie nicht innerhalb eines Natura2000-Gebietes.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes oder eines Wasserschutzgebietes. Feuchtflächen, Weiher, Tümpel bzw. sonstige schützenswerte Oberflächengewässer nach § 30 BNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Das Vorhabengebiet 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 dort nicht vorgesehen. Ein regionaler Maßnahmen-schwerpunkt für den Arten- und Biotopschutz ist innerhalb des Vorhabengebietes ebenfalls nicht vorgesehen (vgl. RP Karte A 1-5)

Gemäß Regionalplan (Karten A 1-2 und A 1-3) liegt das Vorhabengebiet nicht in einem Gebiet mit besonderer avifaunistischer Bedeutung oder einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Fledermausschutz.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen gemäß Flächennutzungsplan (Karte Archäologische Denkmale) in Abgleich mit dem Geoportal-Sachsenatlas keine Kultur-, Natur-, Boden- oder Baudenkmale vor.

## **6.2.3 Schutzgüter**

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft sowie der einzelnen Schutzgüter wurde von der Planungsgruppe Strunz eine Bestandsbegehung (Juni 2020) in Kombination mit einer Luftbilddauswertung sowie eine Analyse vorhandener Fachplanungen durchgeführt. Dabei wurde die aktuelle Nutzung erfasst (s. Anlage 2). Anhand der landschaftsökologischen und -gestalterischen Funktionen wird nachfolgend die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

### **6.2.3.1 Schutzgut Mensch**

*Beschreibung:* Nachfolgend wird die Bedeutung der Vorhabenfläche als siedlungsnaher Erholungs-, Natur- und Landschaftsraum geprüft. Gemäß Landschaftsplan der Stadt Plauen (Karte 8 Wohnumfeldfunktion / Landschaftsbildqualität und Erholungseignung) verläuft zwar außerhalb des Vorhabengebietes entlang der Obermarxgrüner Straße ein Wanderweg sowie eine Radroute (touristische Radroute gemäß FNP Beiplan Verkehr), die betroffenen Flächen selbst sind im LSP allerdings eingestuft als strukturarme Freiflächen mit geringer Erholungsqualität. Besondere Ausstattungselemente für die Erholungsnutzung (Sitz-, Ruhegelegenheiten, Aussichtspunkte und dgl.) oder Spiel- und Sportinfrastrukturen sind nicht vorhanden. Die Vorhabenfläche liegt in offener Agrarlandschaft. Schutzbedürftige Nutzungen sind im künftigen Sondergebiet nicht vorgesehen.

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Osten an die Kreisstraße K 7807, im Süden liegt die Autobahn A 72. Zudem bestehen aus nördlicher Richtung Vorbelastungen von der dortigen Bundesstraße B 92. Weitere Lärmbelastungen ergeben sich durch das bereits erschlossene, östlich gelegene „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa Teil 2a“ und in Zukunft, nach dessen Erschließung, wohl auch durch das westlich gelegene „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa Teil 1“.

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Stand 01/2021, s. Anhang 3 zur Begründung) wurden daher die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das Plangebiet prognostiziert und nach den entsprechenden Anforderungen für Verkehrsrgeräusche nach der DIN 18005 bzw. der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie für Anlagengeräusche nach der TA Lärm beurteilt.

Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass hinsichtlich der Verkehrslärmauswirkungen auf das Plangebiet der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag um bis zu ca. 4 dB(A) überschritten wird. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 69 dB(A) am Tag wird eingehalten. Für das Plangebiet sind keine schutzbedürftigen Nutzungen geplant, für welche

die höhere Schutzwürdigkeit für den Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) zu beachten ist.

Aufgrund der Einhaltung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für Gewerbegebiete (GE) von 69 dB(A) an den geplanten Baugrenzen sind weitergehende aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen, nicht erforderlich.

Hinsichtlich der durch das Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmauswirkungen auf die Nachbarschaft ist Folgendes zu beachten:

Relevante Verkehrsgeräusche auf die bestehende schutzbedürftige Nachbarschaft gehen bereits vom Straßenverkehr der Bundesautobahn BAB 72, der Bundesstraße B 92 sowie der Kreisstraße K 7807 aus.

Das Plangebiet führt durch den zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr zu einer Änderung der Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft. Es zeigt sich, dass in der Nachbarschaft zum Teil Pegeländerungen bis zu 0,9 / 0,4 dB(A) Tag /Nacht auftreten. Die eigentumsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von 70/60 dB(A) Tag/Nacht wird dabei jedoch nicht erreicht.

Bezüglich Gewerbelärm sind innerhalb des Plangebiets emissionsrelevante bauliche Nutzungen in Form eines Automobil- und Dienstleistungszentrums vorgesehen, die zu relevanten Geräuscheinwirkungen außerhalb des Plangebiets führen können.

Unter Berücksichtigung der durch die bereits bestehenden bzw. geplanten Gewerbebetriebe gegebenen Vorbelastung kommen die Berechnungen zu dem Ergebnis, dass infolge der Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebiets weiterhin eingehalten werden.

Auch die Auswirkungen durch Gewerbelärm auf das Plangebiet selbst liegen unter dem Immissionsrichtwert für Gewerbegebiet, so dass keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Weitere Details können der schalltechnischen Untersuchung (Anhang 3 zur Begründung) entnommen werden.

Die Erholungsfunktion der angrenzenden Flächen unterliegt bereits einer Vorbelastung durch die bestehende Lärmsituation (Verkehrs-, Gewerbelärm). Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich durch das aktuelle Plangebiet keine unzulässigen Veränderungen.

*Auswirkung:* Siedlungsnaher Erholungsflächen gehen nicht verloren, da die bisherige Nutzung als Ackerfläche keine entsprechende Ausstattung bietet. Das bestehende Wegenetz bleibt erhalten, so dass es auch weiterhin z. B. für Spaziergänger oder Radfahrer zur Verfügung steht. Die künftige Nutzung als Gewerbegebiet führt zu keinen unzulässigen lärmbedingten Auswirkungen. Zusätzliche Einschränkungen der Erholungsfunktion sind - unter Einbeziehung der Vorbelastungen - nicht zu erwarten. Während der Bauphase ist tagsüber grundsätzlich von einer temporär erhöhten Lärmentwicklung und Beeinträchtigungen durch Stäube und Abgase (besonders bei trockener Witterung) auszugehen.

*Ergebnis:* Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Aspekt Lärm und Erholung) sind bau- und betriebsbedingt mittlere Erheblichkeiten zu erwarten, anlagebedingt geringe.

### **6.2.3.2 Schutzgut Flora / Fauna / biologische Vielfalt**

*Beschreibung:* Das Bebauungsplangebiet wurde bisher durch einen Biolandwirt bewirtschaftet, so dass vor Ort eine vergleichsweise artenreiche Ackerfläche besteht. Gemäß Karte 1 „Realnutzung“ des Landschaftsplans werden die Vorhabenflächen als Biotoptyp „810 - Acker“ (gem. CIR BTLNK 1994) eingestuft. Auch gemäß Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK) 2005 des

Geoportal-Sachsenatlas wird der Großteil des Vorhabengebietes als „81.000 - Acker“ geführt. Am südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs besteht ein schmaler Streifen des Biotoptyps „42.100 – trocken bis frische Ruderalflur“ mit vereinzelt Gehölzaufwuchs (Ausprägung „4“).

Es existieren für das Plangebiet keine Nachweise von gefährdeten Pflanzenarten. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG geschützten Biotope. Der Quellsumpfbereich des Eiditzlohbaches liegt nordwestlich außerhalb des Planungsgebietes und ist bereits drainiert. In Abgleich mit dem Landschaftsplan der Stadt Plauen sind keine Schutzgebiete oder Gebiete mit Auflagen von der Planung betroffen (LSP Karte 3) ebenso wenig wertgebende Biotoptypen bzw. Biotopkomplexe (LSP Karte 6). Demnach handelt es sich bei den betroffenen Flächen insgesamt um einen anthropogen stark beeinflussten Lebensraumbereich bzw. Biotoptyp ohne wertvolle Vegetationsbestände.

Gemäß Flächennutzungsplan (Karte A 13) ist westlich der Bundesstraße das Landschaftsschutzgebiet „Unterlosaer Kuppenland“ geplant. Im Vorhabengebiet selbst sind keine geplanten Schutzgebiete eingetragen. Gemäß Regionalplan (Karte A1-5) liegen innerhalb der Vorhabenflächen auch keine regionalen Maßnahmenswerpunkte oder Bereiche mit besonderer Bedeutung für die regionale, ökologische Verbundkulisse.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes selbst existieren auch keine Biotope der Selektiven Biotopkartierung (SBK) Sachsen. Östlich des Vorhabengebietes, entlang der Obermarxgrüner Straße befindet sich eine Allee, die im Rahmen der Selektiven Biotopkartierung (Biotope Offenland 1994 – 2008) als „sonstiger wertvoller Gehölzbestand“ erfasst wurde (Biotop-ID 5539U138-, Erfassungsdatum 06/1997). Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich gemäß SBK in einer Entfernung von ca. 160 m als weiterer „sonstiger wertvoller Gehölzbestand“ (Biotop-ID 5539U204-, Erfassungsdatum 09/1997) die Allee entlang der Bundesstraße B 92 südlich von Oberlosa sowie ein Feldgehölz ca. 160 m nördlich der Vorhabenflächen (Biotop-ID 5539U137-, Erfassungsdatum 06/1997). Weitere selektive Biotope (Offenland 1994 – 2008) bzw. Biotoptypen der selektiven Biotopkartierung „Offenland ab 2010“ befinden sich nicht innerhalb der Vorhabenflächen oder dessen Umfeld.

In den Jahren 2008, 2009 und 2015 wurden durch das Planungsbüro Froehlich & Sporbeck faunistische Bestandsaufnahmen im Zuge der Erstellung der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (Stand 02/2016) bzw. des Artenschutzfachbeitrags (Stand 06/2018) zum Bebauungsplan Nr. 031 "Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa, Teil 1" durchgeführt sowie vorhandene Daten ausgewertet. Da der ursprüngliche Geltungsbereich des damaligen Bebauungsplanverfahrens zunächst ein weiteres Planungsgebiet umfasste, wurde damals das nun aufliegende Bebauungsplangebiet bereits mit untersucht.

Hierbei wurde im näheren Umfeld, nördlich der aktuellen Vorhabenflächen von Anfang März bis Mitte Mai 2009 auf den dortigen Ackerflächen ein Feldlerchenrevier festgestellt, welches sich jedoch bereits Ende Mai 2009 auf Flächen östlich der Obermarxgrüner Straße verlagert hatte. Im weiteren Umfeld der Planung wurden weitere Feldlerchenreviere nachgewiesen, wobei das direkte Umfeld der verkehrsreichen Straßen stets gemieden wurde. Am südlichen Randbereich zur Autobahn hin wurde im April 2009 ein Rotmilan als Nahrungsgast gesichtet. Nachweise für Rebhuhn und Wachtel liegen für das Vorhabengebiet nicht vor.

Bei Nachkartierungen 2015 (Froehlich & Sporbeck) bestätigte sich, dass die erfassten Brutreviere der Feldlerche signifikante Abstände zu stark befahrenen Straßen (A 72, B 92) zeigen.

Um herauszufinden, ob die bestehenden Vorbelastungen durch Autobahn und Bundesstraße bereits zu einer Verdrängung der Feldlerche aus dem Bebauungsplangebiet geführt haben und um zu klären ob und in welchem Umfang Feldlerchen-Revier von dem Vorhaben betroffen sind, wurden im Frühjahr 2021 von H. Frank Müller (freier Ornithologe, Verein Sächsischer Ornithologen e. V.) eine Revierkartierung gemäß „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ für die Vorhabenflächen durchgeführt. Drei Kontrollen zwischen 01.04. und 10.05. ergaben, dass offensichtlich zwei Feldlerchenreviere innerhalb des Planungsgebietes liegen.

Um geeignete Ersatzhabitate für die offensichtlich betroffenen Feldlerchen anzulegen, wurden potenzielle Ersatzflächen bei Tauschwitz (Fl.-Nrn. 247/2 und 247/11, Gemarkung Reusa) und bei Meßbach (Fl.-Nr. 5/10, Gemarkung Meßbach) geprüft. Ergebnis war, dass die mögliche Ersatzfläche bei Meßbach bei der Durchführung von entsprechenden Biotopverbesserungsmaßnahmen das höhere Aufwertungspotenzial aufweist. Daher wird die genannte Fläche dem Bebauungsplan als artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche zugeordnet (vgl. Kap. 6.4.3).

Für Greifvögel, Heckenbrüter und Kleinsäuger erfüllen die offenen Bereiche (Ackerflächen) vermutlich auch eine gewisse Funktion als Nahrungsbiotop. Benachbarte Gehölze (z. B. entlang der Obermarxgrüner Straße) dienen ggf. auch als Sing- und Jagdwarten sowie als Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die vorhabenbedingte Zerstörung von Fledermausquartieren kann ausgeschlossen werden, da weder Gebäudeabrisse noch die Rodung von Biotopbäumen vorgesehen sind. Es ist aber davon auszugehen, dass der Geltungsbereich von Fledermäusen als Jagdrevier im Überflug genutzt wird. Insbesondere die linearen Gehölzstrukturen randlich außerhalb der Vorhabenflächen, z. B. entlang der Obermarxgrüner Straße, erscheinen als Leit- bzw. Jagdstrukturen für Fledermäuse gut geeignet. Diese Gehölze bleiben auch künftig erhalten und können von Fledermäusen weiterhin für die Jagd genutzt werden. Zudem existieren im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches z. B. im Bereich des Eiditzlohbachs Jagdstrukturen (Gewässerbegleitgehölz, Teiche etc.), auf die ausgewichen werden kann und die zudem auch ein geringeres Kollisionsrisiko für jagende Fledermäuse mit sich bringen.

Aufgrund des Fehlens entsprechender Habitate und der ökologischen Ansprüche der weiteren prüfungsrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-RL an ihren Standort sowie in Hinblick auf die Verbreitungsbilder dieser Arten in Sachsen kann für sie ein Vorkommen im Vorhabengebiet ausgeschlossen werden.

Insgesamt erfüllen die Vorhabenflächen also eine gewisse Funktion als Nahrungshabitat (z. B. für Greifvögel, Heckenbrüter, Kleinsäuger und Fledermäuse), allerdings sind die Flächen aufgrund der bestehenden Vorbelastungen als suboptimal geeignet einzustufen. Im Umfeld des Plangebietes sind Flächen mit besseren Voraussetzungen zur Nahrungssuche vorhanden, so dass die ökologische Funktionalität der Lebensräume im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Die überplanten Flächen spielen unter Berücksichtigung von Ausstattung, vorbelasteter Lage und dem mit der derzeitigen Nutzung verbundenen, hohen Nährstoffeintrag als Lebensraum für Flora und Fauna eine geringe bis mittlere Rolle. Als generelle Entwicklungsziele gibt Karte 9 des LSP im Süden entlang der Autobahn die lineare Aufforstung mit standorttypischen Laubgehölzen sowie für die gesamte Vorhabenfläche eine Durchgrünung geplanter baulicher Entwicklungsgebiete an.

Bezüglich der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation liegt das Vorhabengebiet überwiegend im Bereich des „2.1.4 Vogtländischer Eichen-Buchenwald“ und geht im Nordosten (Richtung Obermarxgrüner Straße) über in einen „1.1.2 Perlgras-Waldmeister-Buchenwald“.

**Auswirkung:** Baustellenbedingte Flächeninanspruchnahme kann zur temporären Schädigung oder Zerstörung von Vegetationsbeständen führen. Durch den Baustellenlärm und Erschütterungen während der Bauphase ist zudem mit einer vorübergehenden Störung von Tierarten zu rechnen, welche die benachbarten Gehölze und Freiflächen als Lebensraum nutzen. Anlagebedingt führt die Überbauung der bisherigen Ackerfläche zu einer Verringerung der Lebensraum- und Nahrungsbiotope dort vorkommender Arten. Für sie bestehen geeignete Ausweichmöglichkeiten im Umfeld des Vorhabengebietes.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Eingrünungen vorgesehen, welche die Auswirkungen der Bebauung reduzieren. Die Qualität der bestehenden Lebensraumtypen ist aus naturschutzfachlicher Sicht als gering bis mittel zu bezeichnen, die künftig innerhalb der Bauflächen (auf den Grünflächen) zu erwartenden als gering.



**Ergebnis:** Aufgrund der bestehenden, geringen bis mittleren Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensräume und der bereits bestehenden Vorbelastungen ist insgesamt eine mittlere Eingriffsschwere anzunehmen. Im Hinblick auf das Schutzgut spielt der Geltungsbereich als Trittsteinbiotop bzw. als Areal für die Biotopvernetzung gegenwärtig keine entscheidende Rolle. Bau-, anlage- und betriebsbedingt sind unter Berücksichtigung der im Kapitel 4 beschriebenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie unter Einbeziehung der vorhandenen Vorbelastungen mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten.

### 6.2.3.3 Schutzgut Boden / Fläche

**Beschreibung:** Laut Regionalplan (Karte 6: Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft) befinden sich die Vorhabenflächen aufgrund erhöhter Nickelwerte im Boden in einem „Gebiet mit Anhaltspunkten für schädliche stoffliche Bodenveränderungen“. Gemäß Regionalplan (zu Z 2.1.5.6) sind hier auch Bereiche dargestellt, die eine Entwicklung über basischen Magmatiten (überwiegend Diabase und Diabastuffe) aufweisen. Laut RP treten diese Böden maßgeblich im Raum Plauen auf und zeichnen sich durch erhöhte Nickel-, Kupfer- und Chromgehalte aus.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1. Gemäß Radonpotenzialkarte Sachsen (1x1 km-Raster) liegt die Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft innerhalb des Vorhabengebietes bei 21-40 kBq/m<sup>3</sup>.

Gemäß Landschaftsplan (Karte 4 Ökologische Bodenfunktion) ist der vorherrschende Bodentyp am geplanten Standort Braunerde. Die Seltenheit und Empfindlichkeit des Bodens wird dort gemäß LSP für die betroffenen Ackerböden als „sehr häufig“ bezeichnet. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit (Karte M 1:50.000) wird gemäß Geoportal-Sachsenatlas überwiegend als „gering (II)“ eingestuft. Nach Norden hin verbessert sie sich auf „mittel (III)“ bis „hoch (IV)“.

Gemäß digitaler Bodenkarte (M 1:50.000) werden die Böden im Vorhabengebiet vorwiegend von Parabraunerde-Pseudogley aus periglazierem Gruslehm über periglazierem Schuttsand bzw. grusführendem Schluff flach über periglazierem, grusführendem Lehm bestimmt. Diese Böden besitzen ein überwiegend mittleres Wasserspeichervermögen.

Gefährdete, seltene, schützenswerte, natürliche Böden (z. B. Torfe), Böden mit besonderer Archivfunktion oder Böden mit besonderem Biotopentwicklungspotenzial (z. B. sehr magere Böden) liegen nicht vor. Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Um die geologischen, hydrogeologischen und bodenmechanischen Verhältnisse des Baugrundes im geplanten Standortbereich zu klären und fundierte Aussagen und Empfehlungen zur Geländeprofilierung und zu Gründungsbemessungen zu ermöglichen, wurde durch die M&S Umweltprojekt GmbH ein Baugrunduntersuchung (Stand 06/2021, s. Anhang 1 zur Begründung) durchgeführt.

Gemäß Baugrundgutachten von M&S liegt der geplante Standort im Bereich des Vogtländischen Diabaskuppenlandes, einem Teilbereich der Vogtländischen Hauptmulde. Die Vogtländische Hauptmulde ist eine Synklinalstruktur, die meist mit Gesteinen des Devons gefüllt ist. Bei diesen Gesteinen handelt es sich um verwitterungsbeständige Diabase bzw. Diabasgesteine und leicht verwitternde Ton- und Tuffschiefer. Am Ostrand der Muldenstruktur, den so genannten „Plauener Bögen“, in deren Bereich der geplante Standort liegt, sind die genannten Gesteine sehr stark verschuppt.

Zur Erkundung des Baugrundes wurden neun Kleinrammbohrungen (KRB) bis max. 3 m unter Geländeoberkante (GOK) abgeteuft. Aufgrund des anstehenden Festgesteins mussten die Bohrung im Mittel bei 2 m unter GOK eingestellt werden.

Unter dem ca. 0,3 bis 0,5 m starken Oberboden steht als oberste Bodenschicht größtenteils Solifluktionsmaterial in Form von Hanglehm an. Es handelt sich bei dieser Schicht gemäß Bodengutachten um ein Gemisch aus sandigem und kiesigem Schluff mit Übergängen zu schluffigem Kies bzw. schluffigem Sand. Diese erste Bodenschicht ist gemäß Gutachten als schwach wasserdurchlässig, sehr frostempfindlich sowie mäßig bis schlecht verdichtbar einzustufen und neigt bei Wasserzutritten zum Aufweichen.

Unter der lehmigen Deckschicht folgt als zweite Bodenschicht Hangschuttmateriale sowie der Zersatzbereich des Festgesteins. Im Gegensatz zur ersten Bodenschicht handelt es sich um ein schwach bindiges Lockergestein mit Kornverteilung im gemischt- bis grobkörnigen Bereich. Es kann als schwach sandig-schluffiger Kies mit Steinen eingestuft werden. Aufgrund der wechselnden Zusammensetzung des Festgesteins weist auch die zweite Bodenschicht eine wechselnde Ausbildung der Kieskörnungen aus plattigen Kiesen im Schieferbereich und körnig-gedrunenen Kiesen über dem Diabas auf.

Die zweite Schicht ist schwach wasserdurchlässig bis wasserdurchlässig, nicht bis mittel frostempfindlich sowie mittel bis gut verdichtbar. Das Material kann bei Wasserzutritten im Zusammenhang mit Erdarbeiten zum Aufweichen neigen.

Als  dritte Bodenschicht  steht verwittertes Festgestein an, welches am geplanten Standort aus einem Wechsel von Schiefern und Diabasen besteht, die meist durch Störungen getrennt sind. Die dritte Bodenschicht ist grund- und sickerwasserstauend mit wasserdurchlässigen Trennflächen. Beide Gesteine sind nicht frostempfindlich. Das Aushubmaterial ist nur nach einer Aufbereitung / Zerkleinerung grober Anteile verdichtet einbaubar.

Aufgrund der Hanglage des Projektgebietes ist nach Entfernung des Mutterbodens im Süden Richtung Autobahn von einem Bodenabtrag von bis zu 8 m (davon bis zu 4 m im Festgesteinsbereich), im Norden dagegen mit Auftragsmächtigkeiten von bis zu 6,5 m zu rechnen. Im mittleren Teil beschränken sich die Profilierungsarbeiten auf einen Höhenausgleich zwischen dem Ost- und Westteil. Im Gegensatz zur Problematik der eingeschränkten Tragfähigkeit des Hanglehms beim Aufbau im Nordteil, ist im Südteil das Festgestein im Abtragsbereich zu berücksichtigen. Prinzipiell sind Abtrags- und Auftragsbereich sowie Mittelteil ausreichend tragfähig für Gebäude, es bestehen jedoch signifikante Unterschiede hinsichtlich des Setzungsverhaltens. Der Boden wird gemäß Baugrunduntersuchung als nicht betonangreifend eingestuft.

Grundwasser wurde im Zuge der durchgeführten Kernrammbohrungen nicht vorgefunden. Schichtwasser wurde nur im Norden des Vorhabengebietes (im Bereich der Bohrungen KRB7, KRB8 und KRB9) und damit im späteren Auftragsbereich angetroffen und dort auch nur in geringen, für eine Analyse nicht ausreichenden Mengen. Im Festgesteinsbereich kann es zu einem Wassereinstau kommen.

Weitere Details können dem Baugrundgutachten im Anhang 1 zur Begründung entnommen werden.

Um die geologischen, hydrogeologischen und bodenmechanischen Verhältnisse des Baugrundes im geplanten Standortbereich hinsichtlich der geplanten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu untersuchen und um fundierte Aussagen und Empfehlungen zur Ausführbarkeit sowie zur Bemessung der Versickerungsanlagen zu ermöglichen, wurden zusätzlich zu den bereits vorliegenden neun Kleinrammbohrungen fünf weitere Kleinrammbohrungen ausgeführt. Weiterhin wurden jeweils im Zentrum der beiden geplanten Versickerungsflächen Schürfe angelegt. In den beiden Schürfen wurde jeweils ein Versickerungsversuch ausgeführt. Während in der Teilfläche 02 der Versuch mit Vorsättigung und dreifachen Versuchsdurchlauf über 75 bis 90 Minuten ausgeführt wurde, musste in Teilfläche 01 der Versuch nach 2 Stunden ohne Absenkung abgebrochen werden.

Ergebnis der Versickerungsversuche war insgesamt, dass von den beiden untersuchten Versickerungsbereichen nur im Bereich der Schürfe 02 ein ausreichendes Versickerungsverhalten des

Bodens angezeigt ist. Details können dem Gutachten zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens (Stand 04/2021, Anhang 2 zur Begründung) entnommen werden.

*Auswirkung:* Baubedingt wird es durch das Befahren mit Baustellenfahrzeugen sowie durch die Nutzung von Freiflächen für die Baustelleneinrichtungen, als Lagerflächen oder zum Abstellen von Baumaschinen zu Bodenverdichtungen kommen. Zudem besteht während der Bauphase verstärkt die Gefahr der Bodenverunreinigung durch Schmier- und Treibstoffe der Baumaschinen sowie durch andere bodenbelastende Stoffe.

Durch das Abschieben und Zwischenlagern von Oberboden und darunterliegender Bodenhorizonte wird das Bodengefüge dauerhaft verändert. Die Anlage von Gebäuden, Straßen, Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen befestigten Flächen führt zur dauerhaften Versiegelung von Flächen.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen nur partiell reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Eine Kompensation der beanspruchten Fläche erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Bei den Bauarbeiten möglicherweise zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.) sind gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG grundsätzlich dem Sächsischen Landesamt für Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Vor Baubeginn wird eine archäologische Grabung in Absprache mit dem Landesamt für Archäologie durchgeführt, um mögliche Befunde und Funde sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Sollten bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die zuständigen Behörden sind dann umgehend zu verständigen. Bei Altlastenverdacht ist die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

*Ergebnis:* Flächenversiegelung, Abtrag, Umlagerung und Verdichtung stellen Beeinträchtigungen dar, die zum Verlust der Filter-, Lebensraum- und Nutzungsfunktion des Bodens führen. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind bau- und anlagebedingt bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen mittlere Umweltauswirkungen, betriebsbedingt geringe Erheblichkeiten zu erwarten.

#### **6.2.3.4 Schutzgut Wasser**

*Beschreibung Niederschlagsverhältnisse:* Die durchschnittlichen jährlichen Niederschläge am Ort liegen bei knapp 600 mm und damit deutlich unter den Niederschlagsmengen der meisten Gebiete des Vogtlandes.

*Beschreibung Grundwasser:* Ortspezifische Kenntnisse über die Grundwasserfließrichtung liegen nicht vor. Im großräumigen Überblick kann von einer Strömung nach Südwesten in Richtung Tal Sperre Pirk ausgegangen werden.

Gemäß LSP (Karte 5: Wasserhaushaltsfunktion) befindet sich das Vorhabengebiet nicht in einem Bereich mit Grundwasservorkommen. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung der M&S Umweltprojekt GmbH (Stand 06/2021, s. Anhang 1 zur Begründung) wurde bei den durchgeführten Kernrammbohrungen auch kein Grundwasser vorgefunden. Schichtwasser wurde nur in sehr geringen Mengen und nur im Norden des Vorhabengebietes (und damit im späteren Auftragsbereich) angetroffen. Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Baugrundes können dem entsprechenden Gutachten zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens (M&S, Stand 04/2021, s. Anhang 2 zur Begründung) entnommen werden.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes oder eines Wasserschutzgebietes. Es besteht demnach keine besondere Bedeutung des Planungsgebietes für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser. Quellen sind nicht vorhanden.

*Beschreibung Oberflächenwasser:* Fließ- oder Stillgewässer (Bäche, Tümpel, Weiher und dgl.) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Entsprechende Feuchtezeiger fehlen. Überschwemmungsgebiete, Uferrandstreifen, Feuchtwiesen o. ä. und damit in Verbindung stehende Bereiche mit besonderen Funktionen (beispielsweise hinsichtlich Stoff- und Wasserretention) existieren nicht.

Nächstes Fließgewässer ist der Eiditzlohbach ca. 200 m nordwestlich außerhalb des Geltungsgebietes. Er ist erst ab der Querung der Bundesstraße oberflächlich sichtbar. Seine bereits stark drainierte Quellmulde befindet sich östlich der B 92 am alten Verlauf der Untermarxgrüner Straße.

*Auswirkungen:* Die bestehende Bebauung in der Nachbarschaft sowie die Ergebnisse der Kernrammbohrungen lassen darauf schließen, dass bei der Errichtung künftiger Gebäude innerhalb des Gebietes nicht mit grundwasserbedingten Schwierigkeiten zu rechnen ist. Im Umkehrschluss können auch baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser ausgeschlossen werden.

Auf der überplanten Fläche wird durch die neue Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Trotz Vermeidungsmaßnahmen (s. Kapitel 4.1) ist eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate gegenüber dem derzeitigen Zustand verringert.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das heißt, Schmutzwasser und Regenwasser werden getrennt abgeführt und der Entsorgung zugeführt. Die Ingenieurleistungen wurden durch das Ingenieurbüro Bräunel, Plauen, erarbeitet und in den Vorhaben- und Erschließungsplan integriert.

#### Innere Erschließung:

Die auf der geplanten Erschließungsfläche des Automobil- und Dienstleistungszentrum Müller anfallenden Niederschlagswasser werden, hinsichtlich deren Niederschlagswasseranfallbereich, getrennt gesammelt und abgeleitet.

Das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von den Dachflächen der geplanten Erschließung wird gesondert gesammelt und unvorbehandelt sowie ungedrosselt in Richtung äußerer Erschließung abgeleitet. Das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser, welches auf den Fahr- und Stellflächen der gepl. Erschließung anfallen wird, soll gesondert vom nicht behandlungsbedürftigen Regenwasser über Straßenwassereinfläufe gesammelt und abgeleitet werden.

Die für die Regenwasserbehandlung des behandlungsbedürftigen Abwasserstromes erforderliche Regenwasservorbehandlungsmaßnahme erfolgt im tieferliegenden Bereich des Reifenlagers. Für die Regenwasservorbehandlung ist aktuell ein Sedimentationsbecken vorgesehen. Die Gesamtheit und der Umfang der für die Regenwasserbehandlung erforderlichen Maßnahmen sind in der Vertiefung der Abwasserplanung zu würdigen und im Detail zu eruieren. Grundsätzlich erfolgt die Betrachtung der Behandlungsbedürftigkeit des Teilabwasserstromes nach DWA-A 102-2, wobei zur Vorlage des vBBP des ADZ Müller davon ausgegangen werden kann, dass die Vorbehandlung als gesichert gilt. Der Regenwasservorbehandlung ist ein entsprechendes Entlastungsorgan vorzuschalten, sodass diese nicht mehr als  $Q_{krit}$  zufließen kann.

Die Entlastungskanalhaltung des Entlastungsorganes fließt der äußeren Erschließung ungedrosselt zu. Eine entsprechende wasserwirtschaftliche Vorbetrachtung der geplanten Erschließung ergab, dass bei eintretendem Bemessungsregenereignis  $r_{10(5)} = 215,0 \text{ l/(s*ha)}$  ein Gesamtabfluss der gepl. Erschließung i.H.v.  $553 \text{ l/s}$  resultiert. Von dieser Gesamtmenge entfallen ca.  $123 \text{ l/s}$  auf den Direktabfluss aus den nicht behandlungsbedürftigen Flächen und  $430 \text{ l/s}$  aus dem Abfluss der behandlungsbedürftigen Flächenanteile. Die Ablaufkanalhaltung fließt der äußeren Erschließung ungedrosselt zu.

### Äußere Erschließung:

Die äußere Erschließung des vBBP ADZ Müller sieht die Sammlung des übergebenen Niederschlagswassers in einer Sammelleitung vor. Dieser Sammelleitung wird, neben der Erschließung des ADZ Müller, der Niederschlagswasseranfall einer weiteren Gewerbeerschließung der Stadt Plauen (A E,k = 3,0 ha) zugeleitet. Die Niederschlagswassermengen beider Gewerbeerschließungen werden über die Sammelrohrleitung dem durch die Stadt Plauen geplanten Regenrückhaltebecken (RRB) geleitet und hier retentioniert. Das Regenrückhaltebecken wird gedrosselt mit ca. 10 l/s in ein nachgeordnetes erdoffenes, sohlrauhes Gerinne abgeleitet. Das Gerinne wird vom geplanten RRB-Standort hin zur Bundesstraße B92 geführt und quert diese unterirdisch in einem Rohrquerschnitt DN 900 B. Nach der Bundesstraßenquerung der B92 wird der Auslauf des geplanten RRB mit einer Einleitstelle in den Eiditzlohbach überführt. Über das erdoffene, sohlrauhes Gerinne wird auch der Notüberlauf des RRB abgeleitet (Bemessung Bauwerk in Affinität zu IG Oberlosa:  $r\ 10(2) = 175\ l/(s \cdot ha)$ ). Eine wasserrechtliche Genehmigung für das Regenrückhaltebecken liegt mittlerweile vor, das Regenrückhaltebecken wird derzeit von der Stadt Plauen gebaut.

Weitere Details zur Erschließungsplanung können der Anlage 1 zum Bebauungsplan entnommen werden.

*Ergebnis:* Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser) sind anlagebedingt unter Berücksichtigung der reduzierten Grundwasserneubildung (durch Verringerung der Versickerungsrate) mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten, bau- und betriebsbedingt werden die Erheblichkeiten voraussichtlich gering sein.

### **6.2.3.5 Schutzgut Klima / Luft**

*Beschreibung:* Gemäß Landschaftsplan der Stadt Plauen (Karte 7: Klima und Lufthygiene) handelt es sich bei den Vorhabenflächen nicht um ein stark windempfindliches Gebiet und auch nicht um ein Gebiet mit winterlich ungünstigem Luftfeuchteverhalten. Die Vorhabenflächen werden hinsichtlich ihrer Bedeutung als Frischluftzone im LSP eingestuft als „Frischluftentstehungsgebiet ohne direkte Bedeutung für Siedlungen“. Bei Offenflächen (hier Ackerflächen) ist jedoch von einer gewissen Kaltluftproduktionsfunktion auszugehen. Wichtige Windsysteme für den Frischluft- oder Kaltluftabfluss sind gemäß LSP von den Planungen nicht betroffen. Der Vorhabensbereich wird nicht eingestuft als Gebiet mit Bedeutung für den Kaltluftabfluss und hoher Nebelhäufigkeit oder als Gebiet mit Bedeutung für die nächtliche und winterliche Kaltluftentstehung.

Im Regionalplan (Karte 5: „Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen“) wird innerhalb der Vorhabenflächen keine Frischluft- und Kaltluftbahn dargestellt.

Im Vergleich zu den westlicher gelegenen Gebieten Deutschlands weist das Klima im Vogtland bereits deutlich kontinentalere Züge mit wärmeren Sommern und kälteren Wintern auf. Der Witterungscharakter ist aufgrund des Einflusses der umgebenden Mittelgebirge im Vergleich zu anderen Landesteilen gleicher Höhenlage niederschlags- und windärmer. Die mittlere Jahresmitteltemperatur liegt in Plauen bei ca. 7,5°C.

Die durchschnittliche jährliche Niederschlagssumme beträgt knapp 600 mm und liegt damit deutlich unter den Niederschlagsmengen der meisten Gebiete des Vogtlandes. Grund dafür ist die Lage im Lee der südwestlich und südöstlich angrenzenden Höhenzüge von Fichtelgebirge, Frankenwald und Erzgebirge.

Die mittlere Windgeschwindigkeit ist mit 2,9 m/s sehr gering, was unter anderem die Ausbildung von Inversionswetterlagen, welche in Plauen relativ häufig vorkommen, begünstigt. Die vorherrschende Windrichtung ist großräumig Südwest (Quelle: LSP der Stadt Plauen, Stand 07/2010).

*Auswirkungen:* Der untersuchte Bereich spielt gegenwärtig als bioklimatischer Ausgleichsraum zur Frischluftregeneration oder als Frischluft-/Kaltlufttransportweg keine besondere Rolle. Von Barriereeffekten der künftigen Baukörper für Luftströmungen ist demnach nicht auszugehen. Die

zunehmende Versiegelung von Bodenflächen führt tendenziell zu einer Temperaturerhöhung innerhalb der betrachteten Flächen aufgrund größerer Aufheizung und Rückstrahlung. Hieraus resultierende Auswirkungen auf das Kleinklima sind lokal definiert und kleinflächig begrenzt. Das Vorhaben wird das Kraftfahrzeugaufkommen und damit die Abgas- und Feinstaubbelastung am Ort voraussichtlich erhöhen.

*Ergebnis:* Aufgrund des notwendigen Baumaschineneinsatzes ist insbesondere bei trockenen Witterungsverhältnissen baubedingt temporär mit mittleren Erheblichkeiten zu rechnen (v. a. Staubentwicklung). Die vom künftigen Baugebiet ausgehenden anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind als gering bis mittel einzustufen.

### **6.2.3.6 Schutzgut Landschaft**

*Beschreibung:* Eine Zuordnung des Plangebietes zu bestehender Bebauung ist gewährleistet. Es entsteht kein neuer Siedlungsansatz. Natürliche, landschaftsbildprägende Oberflächenformen oder Elemente (z. B. markante Aussichtspunkte) liegen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor. Die ästhetische Funktion (Vielfalt, Eigenart, Schönheit) des Areals ist aufgrund seiner bisherigen Nutzung als Ackerfläche, seiner Ausstattung und Lage (in direkter Nähe zu Autobahn, Bundesstraße und Kreisstraße) als vergleichsweise geringwertig einzustufen. Die Aufenthaltsqualität ist dort demnach gering.

Historische Landnutzungsformen oder kulturhistorisch bedeutsame Bauformen sind innerhalb der Vorhabenflächen oder im direkten Umfeld nicht vorhanden. Einzige wertgebende Landschaftselemente sind die östlich entlang der Kreisstraße angrenzenden Gehölzstrukturen. Sonstige gliedernde und landschaftsbereichernde Strukturen innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen fehlen. Das Vorhabengebiet befindet sich nördlich des Culmbergs. Blickbeziehungen oder Sichtachsen zu bedeutenden Sehenswürdigkeiten (wie Burgen, Kirchen etc.) sind nicht betroffen.

Der Geltungsbereich spielt im derzeitigen Zustand demnach insgesamt eine geringe Rolle für das Landschaftserleben und die Erholung (s. auch Kapitel 2.3.1).

Durch die direkte Nähe zu bestehendem Gewerbe, zu Autobahn, Kreisstraße und Bundesstraße bestehen bereits erhebliche optische Vorbelastungen und Beeinträchtigungen durch Lärm und Schadstoffe. Als zusätzliche optische Beeinträchtigung verläuft im Südwesten des Plangebietes eine 100 kV-Hochspannungsleitung.

*Auswirkungen:* Die bestehende, vergleichsweise geringe Struktur- und Ausstattungsvielfalt im Gelände wird durch die Ausweisung des Gewerbegebietes weiter reduziert. Durch die im Osten vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die zusätzlich vorgesehenen Randeingrünungen werden visuelle Beeinträchtigungen reduziert.

*Ergebnis:* Bau- und anlagebedingt sind mittlere Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten, betriebsbedingt unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen geringe. Grünordnerische Maßnahmen (z. B. Randeingrünung des Baugebietes) können die optischen Auswirkungen in gewissem Maß minimieren.

### **6.2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

*Beschreibung:* Gemäß Flächennutzungsplan (Karte Archäologische Denkmale) der Stadt Plauen und in Abgleich mit dem Geoportal-Sachsenatlas befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Kultur-, Natur-, Boden- oder Baudenkmale.

Für die Erschließung der Flächen wird das vorhandene Wegenetz genutzt. Zur Unterbrechung von Verkehrsverbindungen bzw. Wegebeziehungen kommt es nicht. Die Flächen Dritter bleiben weiterhin ungehindert erreichbar.

*Auswirkungen:* Bezüglich des Schutzgutes sind keine Auswirkungen anzunehmen.

*Ergebnis:* Eine Betroffenheit von Kultur- und sonstigen Sachgütern ist bau-, anlage- und betriebsbedingt nicht zu erwarten.

### **6.2.3.8 Wechselwirkungen**

Vor allem die Schutzgüter Boden und Wasser stehen in engem Zusammenhang miteinander hinsichtlich Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung etc. Gleiches gilt z. B. für die Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch (Einfluss Landschaftsbild auf Erholungswert) oder Flora / Fauna und Landschaftsbild bzw. Mensch (Einfluss Vegetation auf Landschaftserleben). Die entsprechenden Auswirkungen wurden bereits unter den einzelnen Schutzgütern behandelt. Unter Berücksichtigung der Maßnahmenart ist eine nachhaltige Verschlechterung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht zu erwarten.

Bereiche mit besonders ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

## **6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einem Verzicht auf die Umsetzung des Bebauungsplanes würden die bisherigen Ackerflächen voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Nur bei einer Abmagerung der nährstoffreichen Flächen könnte sich die Biotopfunktion erhöhen. Auch bei einem Verzicht auf jede Form der Nutzung (weder Aufrechterhaltung des Status quo noch Bebauung) wäre eine positive Entwicklung des Umweltzustandes zu erwarten, da die Flächen dann der natürlichen Sukzession unterliegen würden.

Landschafts- bzw. Ortsbild blieben bei Nichtdurchführung der Planung unbeeinträchtigt. Naturschutzfachlich würden die Flächen aufgrund ihrer Ausstattung und vorbelasteten Lage in direkter Nachbarschaft zu Autobahn, Staatsstraße, Kreisstraße und Gewerbegebieten voraussichtlich dennoch nur eine geringe Rolle spielen.

## **6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

### **6.4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter**

**SCHUTZGUT MENSCH:** Gegen die Ausweisung des Gewerbegebietes bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken. Die Neuplanung führt zu keiner unzulässigen Belastung der bestehenden angrenzenden, benachbarten Bebauung. Auf das Vorhabengebiet selbst wirken ebenfalls keine unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung hinsichtlich des Schutzgutes Mensch werden nicht erforderlich.

**SCHUTZGUT FAUNA / FLORA:** Zur Eingrünung des Baugebietes und zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse wird die Anpflanzung von naturnahen Heckenpflanzungen und Feldgehölzen sowie die Anlage von Ansaatflächen festgesetzt. Zur weiteren Strukturanreicherung werden vereinzelt Solitäräume vorgesehen. Durch diese Neupflanzungen werden – wenn auch in geringem Umfang – neue Lebensräume für gehölzbrütende Vogelarten geschaffen. Die Lage der beschriebenen landschaftspflegerischen Maßnahmen kann dem Grünordnungsplan in Anlage 4 zur Begründung entnommen werden.



Die Pflanzungen werden mit geeigneten Mitteln ausreichend gegen Wildverbiss geschützt. Pflege und Unterhalt werden so lange gewährleistet, bis die Pflanzungen auch ohne Unterstützung dauerhaft überlebensfähig und somit in ihrem Bestand gesichert sind.

Angaben zu standortgerechten Gehölzen können den textlichen Festsetzungen entnommen werden. Damit soll die Verwendung von Koniferenarten vermieden werden.

Gehölzpflanzungen erfolgen nur dort, wo nach erfolgter Geländemodellierung ausreichend Bodensubstrat verblieben ist. Auf anstehendem Fels darf kein Bodenauftrag erfolgen. Dort wird durch natürliche Sukzession die Entwicklung von Gehölzen zugelassen.

Die außerhalb des Vorhabengebietes, entlang der Obermarxgrüner Straße bestehenden Gehölze werden vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z. B. Absperrung, Stammschutz) vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb und vor der Nutzung als Materiallager geschützt. Die „Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP4) und DIN 18920 sind zu beachten.

Zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erfolgt die Baufeldräumung, also ein Abmähen des Bewuchses bzw. Abschieben von Oberboden, nicht innerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht von 1. März bis 30. September. Rodungen werden voraussichtlich nicht notwendig. Sollte sich wider Erwarten die Notwendigkeit von Gehölzbeseitigungen ergeben, erfolgen diese ebenfalls außerhalb der Vogelbrutzeit.

Um eine Tötung nachtaktiver Insekten durch Anlockungseffekte normaler Leuchtmittel zu vermeiden, werden zur Beleuchtung der Außenanlagen insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum (wie z. B. Natriumdampflampen) eingesetzt.

Um die Gefahr von Vogelkollision zu vermeiden werden bei großflächigen Glas- oder Metallflächen wirksame Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Avifauna wie z. B. die Verwendung von „Vogelschutzglas“, Siebdruckglas oder Folienmarkierungen (z. B. Punktraster oder Streifen) ergriffen. Grundsätzlich wird auf einen niedrigen Reflexionsgrad geachtet.

Um eine Durchlässigkeit der Siedlungsränder für die Fauna (insbesondere Klein- und Mittelsäuger) zu gewährleisten, wird auf Zaunsockel verzichtet. Die Zaunanlagen halten einen Bodenabstand von mindestens 15 cm ein.

**SCHUTZGUT BODEN:** Wo es mit dem Nutzungszweck vereinbar ist, werden Stellplätze versickerungsfähig ausgebildet (z. B. mit Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrassen, Rasengittersteine). Dies unterstützt in geringem Umfang die Grundwasserneubildung und entlastet die Vorflut. Entsprechend dem Bodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen, die bekannt oder verursacht werden, der zuständigen Behörde mitzuteilen. Alle im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu erfassen, zu verwerten oder umweltgerecht zu beseitigen.

Zum Schutz der Ressource Boden ist festgelegt, dass anfallender Oberboden vor Baubeginn abzutragen und vor Ort in Mieten zu lagern ist. Er wird bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht oder extern als Oberboden wiederverwendet.

Im Zuge der notwendig werdenden Geländemodellierung erfolgen Auffüllungen ausschließlich mit unbelasteten Materialien. Auf Verlangen ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

**SCHUTZGUT WASSER:** Zur Verhinderung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind Maßnahmen zur Vermeidung einer reduzierten Grundwasserneubildung im Gebiet festgesetzt (Verwendung offenerporiger, wasserdurchlässiger Beläge, wo mit Nutzungszweck vereinbar).

Aufgrund des nahezu wasserundurchlässigen Festgesteins kann es nach Niederschlägen zu einem Wassereinstau in den südlichen Baugruben kommen, so dass eine zweckentsprechende Wasserableitung / Wasserhaltung vorzuhalten ist.

Da es im Festgesteinsbereich zu einem Wassereinstau kommen kann, wird bei der Planung eine entsprechende Planums-Neigung zum Ableiten des Wassers berücksichtigt.

**SCHUTZGUT KLIMA:** Durch die Festsetzungen von Gehölzpflanzungen und die Empfehlung von Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Reduzierung vollständig versiegelter Flächen soll die durch die Bebauung erhöhte Rückstrahlung und die damit verbundene Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes reduziert werden. Gleichzeitig dienen die Begrünungsmaßnahmen in gewissem Umfang als Luftfilter zur Bindung von Staubpartikeln und Feinstäuben.

**SCHUTZGUT LANDSCHAFTS-/ SIEDLUNGSBILD:** Zur Verringerung negativer Auswirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild ist eine Beschränkung der Bauhöhen vorgegeben. Zur besseren landschaftlichen Einbindung und zur Erhöhung der Attraktivität des Baugebietes sind Rand-eingrünungen sowie die Durchgrünung des Gewerbegebietes mit Einzelbäumen, Gehölzgruppen und Heckenstrukturen vorgesehen.

#### **6.4.2 Ermittlung des Eingriffs sowie des Kompensationsbedarfs**

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte in Anlehnung an die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL; Stand 05/2009).

Gemäß oben genanntem Handlungsleitfaden kann auch das Landschaftsbild mittels Biotoptypen beurteilt werden, sofern keine Funktionselemente mit besonderer Bedeutung betroffen sind. Da es sich beim Eingriffsbereich um ein Gebiet mit deutlichen Vorbelastungen durch Autobahn, Bundesstraße und bestehendes Gewerbe handelt, bei dem gliedernde Strukturen auf der landwirtschaftlichen Fläche fehlen, wird der Eingriffsbereich als landschaftlich wenig bedeutsam eingestuft. Eine Eingriffsbilanzierung erfolgte daher auf Basis der Biotoptypen als aggregierte Indikatoren, welche auch die Beurteilung des Landschaftsbildes mit beinhalten.

Zur Bilanzierung wurde zunächst der Istzustand des Vorhabengebietes entsprechend den Kartiereinheiten (CIR-Code, 2005) der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung Sachsen erfasst (vgl. Anlage 2). Im Anschluss daran erfolgte flächendeckend für das gesamte Vorhabengebiet ebenfalls eine Zuordnung gemäß Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK, vgl. Anlage 3).

Die folgenden Tabellen stellen den Biotopwert der Flächen in Wertpunkten (WP) vor dem Eingriff dem Planungswert der künftigen Flächennutzungen in Wertpunkten nach dem Eingriff gegenüber:

### Bewertung Bestand: Zustand Eingriffs- und Kompensationsflächen vor dem Eingriff

| CIR-Code BTLNK                             | Biotoptyp                                                                         | Fläche<br>in m <sup>2</sup> | Biotop-<br>wert / m <sup>2</sup> | Wertpunkte     |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------|
| <b><u>Bauvorhaben ADZ</u></b>              |                                                                                   |                             |                                  |                |
| 42.100                                     | Ruderal-/Staudenflur, trocken-frisch                                              | 553                         | 15                               | 8.295          |
| 64.100                                     | Einzelbaum                                                                        | 1x20=20                     | 22                               | 440            |
| 65.300                                     | Sonstige Hecke                                                                    | 22                          | 21                               | 462            |
| 81.000                                     | Acker <sup>1</sup>                                                                | 63.331                      | 6                                | 379.986        |
| <b>Zwischensumme Bauvorhaben ADZ:</b>      |                                                                                   | <b>63.926</b>               |                                  | <b>389.183</b> |
| <b><u>Straßenausbau:</u></b>               |                                                                                   |                             |                                  |                |
| 42.100                                     | Ruderal-/Staudenflur, trocken-frisch                                              | 9                           | 15                               | 135            |
| 64.100                                     | Einzelbaum                                                                        | 9x20=180                    | 22                               | 3.960          |
| 65.300                                     | Sonstige Hecke                                                                    | 22                          | 21                               | 462            |
| 81.000                                     | Acker <sup>1</sup>                                                                | 100                         | 6                                | 600            |
| 94.900                                     | Sonstige Grünanlage, Freifläche <sup>2</sup><br>(innerhalb des Geltungsbereiches) | 3.964                       | 10                               | 39.640         |
|                                            | Sonstige Grünanlage, Freifläche <sup>2</sup><br>(außerhalb des Geltungsbereiches) | 1.116                       | 10                               | 11.160         |
| 95.100                                     | Straße, Weg, vollversiegelt                                                       | 1.614                       | 0                                | 0              |
| 95.600                                     | Verkehrsbegleitgrün                                                               | 1.024                       | 3                                | 3.072          |
| <b>Zwischensumme Straßenausbau:</b>        |                                                                                   | <b>8.029</b>                |                                  | <b>59.029</b>  |
|                                            |                                                                                   |                             |                                  |                |
| <b>Summe Fläche und Biotopwert gesamt:</b> |                                                                                   | <b>71.955</b>               |                                  | <b>448.212</b> |

<sup>1</sup> Für die betroffene Ackerfläche ist gemäß der im Rahmen der frühzeitigen Behörden-Beteiligung eingegangenen Stellungnahme des Landratsamtes Vogtlandkreis ein Biotopwert von 5 WP anzusetzen. Da auf den Flächen zwei Feldlerchenreviere nachgewiesen wurden, erfolgte aufgrund der vorliegenden Habitatfunktion der Fläche eine zusätzliche Erhöhung der Biotopbewertung um 1 WP, so dass sich eine Gesamtbewertung von 6 WP für die Ackerfläche ergibt.

<sup>2</sup> Überschneidungsbereich mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr.031 „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen – Oberlosa Teil 2a“. In Abstimmung mit der Stadt wurde hier der Biotoptyp 94.900 „Sonstige Grünanlage, Freifläche“ mit 10 WP als Ziel-Biotoptyp des Bebauungsplanes für die Ausgleichsbilanzierung zum Ansatz gebracht. Randliche Restflächen, in denen die ursprünglich geplante Begrünungsmaßnahme nicht mehr zielführend erscheint, wurden ebenfalls als Eingriffsflächen angesetzt, obwohl sie außerhalb des Geltungsbereiches des Straßenausbaus liegen. Die Abgrenzung der Eingriffsfläche erfolgte gemäß Abstimmung mit der Stadt Plauen. Ebenfalls in Abstimmung mit der Stadt wurde als fiktiver Biotoptyp zur Bewertung der Planung Verkehrsbegleitgrün mit 3 WP angesetzt, um bei der Bilanzierung von Bestand und Planung Flächengleichheit herzustellen.

### Bewertung Planung: Zustand Eingriffs- und Kompensationsflächen nach dem Eingriff

| CIR-Code BTLNK                               | Biototyp                                                          | Fläche<br>in m <sup>2</sup> | Planungs-<br>wert / m <sup>2</sup> | Wertpunkte     |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|----------------|
| <b><u>Bauvorhaben ADZ:</u></b>               |                                                                   |                             |                                    |                |
| 42.100                                       | Ruderalflur, trocken-frisch                                       | 11.782                      | 15                                 | 176.730        |
| 61.300                                       | Feldgehölz/Baumgruppe<br>(dicht/geschlossen),<br>Laubreinbestand  | 1.374                       | 21                                 | 28.854         |
| 64.100                                       | Einzelbaum                                                        | 92x20=<br>1.840*            | 22                                 | 40.480         |
| 65.300                                       | Sonstige Hecke                                                    | 1.272                       | 20                                 | 25.440         |
| 71.000                                       | Laubholzanpflanzung<br>(Immissionsschutzpflanzung)                | 3.618                       | 16                                 | 57.888         |
| 93.100                                       | Gewerbegebiet, Gebäude                                            | 5.893                       | 0                                  | 0              |
| 93.400                                       | Technische Infrastruktur, Ver-/<br>Entsorgung (Versiegelung >90%) | 125                         | 0                                  | 0              |
| 94.700                                       | Abstandsfläche gestaltet                                          | 11.309                      | 8                                  | 90.472         |
| 95.100                                       | Straße, Weg, vollversiegelt                                       | 16.309                      | 0                                  | 0              |
| 95.210                                       | Parkplatz, sonstige Plätze, versie-<br>gelt                       | 3.294                       | 0                                  | 0              |
| 95.220                                       | Parkplatz, teilversiegelt                                         | 7.110                       | 2                                  | 14.220         |
| <b>Zwischensumme Bauvorhaben ADZ:</b>        |                                                                   | <b>63.926</b>               |                                    | <b>434.084</b> |
| <b><u>Straßenausbau:</u></b>                 |                                                                   |                             |                                    |                |
| 64.100                                       | Einzelbaum                                                        | 5x20=<br>100                | 22                                 | 2.200          |
| 95.100                                       | Straße, Weg, vollversiegelt                                       | 3.633                       | 0                                  | 0              |
| 95.100                                       | Straße, Weg, teilversiegelt                                       | 251                         | 2                                  | 502            |
| 95.600                                       | Verkehrsbegleitgrün<br>(innerhalb des Geltungsbereiches)          | 2.929                       | 3                                  | 8.787          |
|                                              | Verkehrsbegleitgrün<br>(außerhalb des Geltungsbereiches)          | 1.116                       | 3                                  | 3.348          |
| <b>Zwischensumme Straßenausbau:</b>          |                                                                   | <b>8.029</b>                |                                    | <b>14.837</b>  |
| <b>Summe Fläche und Planungswert gesamt:</b> |                                                                   |                             |                                    |                |
|                                              |                                                                   | <b>71.955</b>               |                                    | <b>448.921</b> |

\* pro Einzelbaum wurde ein Kronendurchmesser von 5 m angesetzt, was einer Fläche von ca. 20 m<sup>2</sup> entspricht

Insgesamt steht dem Istzustand des Vorhabengebietes von 448.212 WP (Biotopwert) ein Planungswert von 448.921 WP gegenüber. Ergebnis der Kompensationsbilanz ist demnach, dass durch die innerhalb des Bebauungsplangebietes geplanten Maßnahmen eine hinreichende naturschutzfachliche Kompensation für das Vorhaben geleistet wird. Es wird nach derzeitigem Planungsstand sogar eine geringfügige Überkompensation von 709 WP erreicht.

Wie den vorangegangenen Tabellen entnommen werden kann, steht für den Bereich des Straßenausbaus dem Biotopwert von 59.029 WP ein Planungswert von 14.837 WP gegenüber, was ein Defizit von 44.192 WP bedeutet. Eine Kompensation hierfür wird auf 4.910 m<sup>2</sup> der Maßnahmenfläche der Ersatzmaßnahme A (Aufwertung um 9 WP von Acker mit 6 WP in Ruderalflur trocken/frisch mit 15 WP) geleistet.

Der restliche Kompensationsbedarf ist den Eingriffen im Bereich des Bauvorhabens des ADZ zuzuordnen und wird durch 7.197 m<sup>2</sup> der Maßnahmenfläche A (6.872 m<sup>2</sup> Ruderalflur mit 325 m<sup>2</sup> Hecken) und 3.618 m<sup>2</sup> der Maßnahmenfläche B (Immissionsschutzpflanzung), also auf einer Gesamtmaßnahmenfläche von 10.815 m<sup>2</sup> erbracht.

*Hinweis: Bei Betroffenheit von Wert- und Funktionselementen von allgemeiner Bedeutung - wie dies im vorliegenden Bebauungsplan der Fall ist - kann die Eingriffsbeurteilung gemäß Handlungsleitfaden des Freistaates Sachsen auf Basis der Biotoptypen als aggregierte Indikatoren erfolgen. Bei der Einordnung der Eingriffsflächen in Biotoptypen und der damit verbundenen Wahl der Wertpunkte fließen Aspekte wie z.B. die Lebensraum-, Bodenertrags-, Retentions- und klimatische Ausgleichsfunktion bereits mit ein. In Anlehnung an das Bewertungs- und Bilanzierungsverfahren gemäß Handlungsempfehlung erscheint die Anwendung eines Wertminderungsfaktors aufgrund der allgemeinen Bedeutung der betroffenen Funktionselemente als nicht angezeigt.*

Umgang mit dem Überschneidungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 031 „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa, Teil 2a“:

Durch den Ausbau der Obermarxgrüner Straße wird kleinteilig in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 031 „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa, Teil 2a“ eingegriffen.

Gemäß Überlagerung der aufliegenden Planung mit dem Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 031 „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa, Teil 2a“, ergibt sich eine Überschneidung mit der dort ursprünglich vorgesehenen „öffentlichen Grünfläche“ und randlich auch kleinflächig eine Überschneidung mit der Ausgleichsfläche der „Ausgleichsmaßnahme A“. Da der kleinflächig betroffene Bereich der Ausgleichsfläche gemäß Angabe der Stadt genauso angelegt wurde und derzeit auch genauso bewirtschaftet wird, wie die öffentliche Grünfläche, werden Eingriffe in diesen Bereich gemäß Abstimmung mit der Stadt im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung ebenso wie Eingriffe in die öffentliche Grünfläche mit dem Biotoptyp 94.900 „Sonstige Grünanlage, Freifläche“ zum Ansatz gebracht.

Randliche Restflächen, in denen die ursprünglich geplante Begrünungsmaßnahme nicht mehr zielführend erscheint, wurden ebenfalls als Eingriffsflächen angesetzt, obwohl sie außerhalb des Geltungsbereiches des Straßenausbaus liegen. Die Abgrenzung der Eingriffsfläche erfolgte gemäß Abstimmung mit der Stadt Plauen.

Wie den vorangegangenen Tabellen zur Eingriffs-/Ausgleichsberechnung entnommen werden kann, wurden alle Eingriffe in den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 031 „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa, Teil 2a“ mit bilanziert und durch die vorgesehenen Kompensationsflächen auch vollumfänglich ausgeglichen.

### **6.4.3 Kompensationsflächen und -maßnahmen**

Ersatzmaßnahme A – Teilflächen der Fl.-Nrn. 1043/2 und 1039/2:

Als Ersatzmaßnahmen A erfolgt im Bereich des Schutzstreifens der Freileitung auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 1043/2 und 1039/2, Gemarkung Oberlosa, auf einer Gesamtfläche von 11.782 m<sup>2</sup> eine Entwicklung zur Ruderalflur durch gelenkte Sukzession. Es wird dort eine extensive Pflege mit Mahd alle 3-5 Jahre ab Mitte September durchgeführt. Das Mähgut wird abtransportiert. Gegebenenfalls aufkommender Gehölzaufwuchs wird in regelmäßigen Zeitabständen (ca. alle 10-15

Jahre, bzw. je nach Bedarf) entfernt. Jegliche Form von Nährstoffeintrag, der Einsatz von Düngemittel, Pestiziden usw. ist auf der Kompensationsfläche untersagt.

Außerhalb des Leitungsschutzstreifens erfolgt die Anpflanzung von 325 m<sup>2</sup> naturnahen Heckenstrukturen mit heimischen Sträuchern. Die Vorgaben zur Immissionsschutzpflanzung der Ersatzmaßnahmen B zu herkunftsgerechtem Pflanzgut, zur Pflanzenqualität, zur Pflege (Mulchschicht, Verbissschutz, alle 15-20 Jahre auf den Stock setzen etc.) usw. gelten hier analog.

Die Ersatzmaßnahme A umfasst insgesamt 12.107 m<sup>2</sup>.

#### Ersatzmaßnahme B – Teilflächen der Fl.-Nr. 1043/2:

Als Ersatzmaßnahmen B werden südliche Teilflächen der Fl.-Nr. 1043/2, Gemarkung Oberlosa, in Höhe von 3.618 m<sup>2</sup> herangezogen. Hier erfolgt zur Autobahn hin die Anlage einer naturnahen Immissionsschutzpflanzung aus Sträuchern, welche vereinzelt mit Kleinbäumen ergänzt wird. Um eine flächige Gehölzpflanzung zu erreichen, wird der Pflanzabstand mit 2,0x2,0 m festgelegt.

Für die Pflanzungen wird auf herkunftsgerechtes Pflanzgut entsprechend dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) des Herkunftsgebietes „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ zurückgegriffen. Auf Anfrage wird ein entsprechender Herkunftsnachweis vorgelegt. Angaben zu den zu verwendenden Arten und Pflanzqualitäten können den textlichen Festsetzungen entnommen werden. Die künftige Pflege der Strauchflächen erfolgt nur abschnittsweise alle 15-20 Jahre durch „auf-den-Stock-setzen“.

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

Gehölze werden nur dort gepflanzt, wo nach erfolgter Anböschung ausreichend Bodensubstrat verblieben ist. Auf anstehendem Fels ist kein Bodenauftrag zulässig. Dort wird eine un gelenkte sukzessive Entwicklung hin zu einem Gehölzbestand zugelassen.

Alle Pflanzungen auf den Kompensationsflächen werden mit geeigneten Mitteln ausreichend gegen Wildverbiss geschützt (z. B. durch Drahtlosen, Wildverbissmittel, Einzäunung o. ä.). Erfolgt zum Verbissschutz eine Einzäunung, wird diese nach ca. 5 Jahren wieder abgebaut. Zur Unterdrückung von Unkrautaufwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung werden die Pflanzflächen mit Strohmulch abgedeckt. Pflege und Unterhalt werden so lange gewährleistet, bis die Pflanzungen und Ansaatflächen auch ohne Unterstützung dauerhaft überlebensfähig und somit in ihrem Bestand gesichert sind.

Die Erstellung aller Kompensationsmaßnahmen erfolgt bis spätestens 3 Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten. Eine rechtliche Sicherung erfolgt über entsprechende Einträge ins Grundbuch.

Die naturschutzfachlichen Kompensationsflächen werden im Plan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.

#### Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF – Teilfläche der Fl.-Nr. 5/10, Gemarkung Meßbach

Als Ersatz für den Verlust von 2 Feldlerchen-Revieren erfolgt auf Teilflächen der Fl.-Nr. 5/10, Gemarkung Meßbach, die Anlage von 10 Feldlerchenfenstern auf einer Fläche von ca. 5,32 ha. Folgende Vorgaben der „Fachlichen Hinweise und Empfehlungen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie“ sind im Rahmen der Anlage der Feldlerchenfenster zu beachten:

- je ha sind mindestens 2 Feldlerchenfenster anzulegen,

- die Anlage sollte im Wintergetreide erfolgen, die Größe jedes Feldlerchenfensters hat im Wintergetreide mindestens 20 m<sup>2</sup> zu umfassen,
- am Feldrand dürfen keine Feldlerchenfenster angelegt werden,
- die Fenster dürfen nicht direkt an Feldwege oder Fahrspuren angrenzen (da diese regelmäßig durch Beutegreifer abgesucht werden)
- zu Strukturen wie Gehölzen, Freileitungen oder ähnlichem muss mindestens 50 m Abstand gehalten werden.

Der Erfolg der Maßnahme ist durch ein Monitoring zu überwachen. Sollte die Maßnahme nicht zum gewünschten Erfolg führen, ist eine Anpassung der Maßnahme (z.B. Erhöhung der Feldlerchenfenster pro ha) erforderlich.

Eine Verfügbarkeit der artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche ist dadurch gesichert, dass sich die Fläche im Eigentum der Stadt befindet.

#### **6.4.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Das Bebauungsplangebiet bietet über die östlich gelegene Kreisstraße K 7807 und die im Nordwesten verlaufende Bundesstraße B 92 eine sehr gute Erreichbarkeit. Da die Vorhabenflächen auch für überregional anreisende Kunden gut erreichbar sein müssen, ist für den Vorhabenträger die Lage an einer Bundesautobahn-Ausfahrt unabdingbar. Die Anbindung der Vorhabenflächen an die Autobahn A 72 ist am gewählten Standort über die Autobahn-Ausfahrt „6 - Plauen Süd“ gegeben.

Alternative Planungsmöglichkeiten mit vergleichbar günstigen infrastrukturellen Rahmenbedingungen bestehen nicht. Variationen bieten sich nur geringfügig im Bereich der Freiflächengestaltung (z. B. bei der Anordnung der Parkplätze). Dadurch ergeben sich jedoch im Vergleich weder positiv noch negativ divergierende Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

#### **6.5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden üblicherweise drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB beschränken sich die obigen Ausführungen ausschließlich auf die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte in Anlehnung an die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL; Stand 05/2009).

Für die Bearbeitung der Umweltprüfung wurden ein Lärmgutachten sowie eine Baugrunduntersuchung angefertigt. Weitere Gutachten wurden nicht vergeben. Als Grundlage der Argumentationskette und des Bewertungsprozesses sowie als Datenquellen wurden Angaben anderer Fachplanungen (Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Regionalplan, Biotopkartierung usw.) sowie eine Luftbildauswertung und eine örtliche Bestandserfassung herangezogen.

Die Bewertung der Schutzgüter Boden und Wasser erfolgte auf Grundlage der digitalen Bodenkarte (M 1:50.000, Geoportal-Sachsenatlas), der Baugrunduntersuchung (Anhang 1 zur Begründung), der Untersuchung der Versickerungsfähigkeit (Anhang 2 zur Begründung) und unter Einbeziehung von Informationen aus dem Regionalplan Südwestsachsen und dem Landschaftsplan der Stadt Plauen.

Im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima / Luft wurden neben örtlichen Einschätzungen der Regionalplan Südwestsachsen und der Landschaftsplan der Stadt Plauen herangezogen.

Der Betrachtung des Schutzgutes Mensch / Lärm bzw. Mensch / Erholung liegen die örtliche Bestandsaufnahme, die lärmtechnische Untersuchung (Anhang 3 zur Begründung) und Angaben aus dem Landschaftsplan zugrunde.

Das Landschaftsbild wurde mit Hilfe des Flächennutzungsplans und des Regionalplans in Kombination mit der örtlichen Bestandsaufnahme und einer Luftbildauswertung bewertet.

Die Ausführungen zu den Schutzgütern Flora / Fauna basieren auf der örtlichen Bestandsaufnahme in Kombination mit einer Luftbildauswertung, dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan, der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (2005, Geoportal-Sachsenatlas), der selektive Biotopkartierung (Biotope Offenland 1994 – 2008, iDA Umweltportal Sachsen) sowie der faunistischen Bestandsaufnahmen des Planungsbüros Froehlich & Sporbeck im Zuge der Erstellung der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (Stand 02/2016) bzw. des Artenschutzfachbeitrags (Stand 06/2018) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 031 "Industrie- und Gewerbegebiet Plauen - Oberlosa, Teil 1".

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wurde nach einer örtlichen Bestandsaufnahme und in Abgleich mit vorhandenen Datengrundlagen des Landesamtes für Archäologie Sachsen, des Geoportals-Sachsenatlas und dem Flächennutzungsplan der Stadt beurteilt.

## **6.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Nach Abschluss der Arbeiten zur Errichtung des Sondergebietes ist die Sicherung und Pflege der festgelegten Pflanz- und Grünflächen dauerhaft zu gewährleisten. Ausfälle von Gehölzen sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Pflege ist so lange zu gewährleisten, bis die Pflanz- und Grünflächen eigenständig überlebensfähig sind.

Die Maßnahmen auf den Kompensationsflächen sind gemäß den formulierten Aufwertungszielen und -maßnahmen auszuführen. Ihre Entwicklung ist regelmäßig durch eine Fachkraft zu überprüfen. Für Extensivwiesen wird hierfür (in Anlehnung an die Arbeitshilfe „Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) nach ca. 2-3 Jahren eine Kontrolle der Artendeckung empfohlen, welche dann alle 5 - 10 Jahre wiederholt werden sollte. Für Hecken- und Feldgehölzpflanzungen sollte nach der Pflanzung eine Durchführungskontrolle und in den ersten 5 Jahren nach Erstellung mehrere Sichtkontrollen erfolgen. Weitere Sichtkontrollen zwischen dem 5. und 10. Jahr sind zu empfehlen.

Bei Abweichungen gegenüber dem beabsichtigten Entwicklungsziel ist eine ggf. notwendige Anpassung der Bewirtschaftungsweise in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in die Wege zu leiten.

## **6.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan dient der Schaffung eines Gewerbegebietes für die Errichtung eines Automobil- und Dienstleistungszentrums.

Mit der Realisierung des Gewerbegebietes sind bezogen auf die Schutzgüter baubedingt überwiegend mittlere Eingriffe verbunden. Dem stehen geringe bis mittlere betriebsbedingte Auswirkungen gegenüber. Anlagenbedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Baugebiet überwiegend mittlere Beeinträchtigung von Boden, Wasserhaushalt, Natur, Landschaft etc. dar.

Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden unter Berücksichtigung des Ausgangszustandes und der geringen Bedeutung für einen Lebensraumverbund einer mittleren Stufe zugeordnet.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist in der Gesamtzusammenschau als mittel zu bewerten. Für den Menschen ergeben sich hinsichtlich Lärm und Erholung voraussichtlich mittlere Auswirkungen, gleiches gilt für das Schutzgut Klima / Luft.



Im Hinblick auf das Schutzgut Boden verbleiben durch die geplante Überbauung unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen letztlich mittlere Auswirkungen.

Für das Grund- und Oberflächenwasser sind nach Umsetzung der internen Minimierungsmaßnahmen geringe Auswirkungen zu erwarten.

Eine Betroffenheit von Kultur- und sonstigen Sachgütern ist nicht anzunehmen.

Wie dargestellt werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung vorgesehen. Der Eingriff ist im Wesentlichen durch Flächenversiegelung bestimmt. Die Kompensation des Eingriffs erfolgt über Eingrünungsmaßnahmen auf internen Kompensationsflächen.

Die nachfolgende Tabelle fasst die beschriebenen Untersuchungsergebnisse zusammen:

| <b>Schutzgut</b>                        | <b>baubedingte<br/>Auswirkungen</b> | <b>anlagebedingte<br/>Auswirkungen</b> | <b>betriebsbedingte<br/>Auswirkungen</b> | <b>Gesamtergebnis</b> |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------|
| Mensch                                  | mittel                              | gering                                 | mittel                                   | mittlere Auswirkungen |
| Flora / Fauna /<br>biologische Vielfalt | mittel                              | mittel                                 | mittel                                   | mittlere Auswirkungen |
| Boden / Fläche                          | mittel                              | mittel                                 | gering                                   | mittlere Auswirkungen |
| Wasser                                  | gering                              | mittel                                 | gering                                   | geringe Auswirkungen  |
| Klima / Luft                            | mittel                              | gering - mittel                        | gering-mittel                            | mittlere Auswirkungen |
| Landschaft                              | mittel                              | mittel                                 | gering                                   | mittlere Auswirkungen |
| Kultur- und Sachgüter                   | gering                              | gering                                 | gering                                   | geringe Auswirkungen  |

## **7 BETEILIGTE FACHSTELLEN**

Am Bebauungsplanverfahren werden folgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

1. Landesdirektion Sachsen
2. Planungsverband Region Chemnitz
3. Landratsamt Vogtlandkreis
4. Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
5. Landesamt für Archäologie
6. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
7. Sächsisches Oberbergamt
8. Landesamt für Straßenbau und Verkehr (Zentrale)
9. Landesamt für Straßenbau und Verkehr (Niederlassung Plauen)
10. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
11. Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement
12. BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft
13. IHK Chemnitz
14. Handwerkskammer Chemnitz
15. Polizeidirektion Südwestsachsen
16. Staatsbetrieb Sachsenforst
17. Landestalsperrenverwaltung Sachsen
18. Regionalbauernverband Vogtland e.V.
19. Sächsischer Landesbauernverband e.V.
20. Verteilnetz Plauen GmbH
21. iNetz GmbH
22. Stadtwerke Erdgas Plauen
23. Zweckverband Wasser/Abwasser Vogtland
24. Zweckverband Fernwasser Südsachsen
25. Envia Therm
26. Plauener Straßenbahn GmbH
27. Plauener Omnibusbetrieb GmbH
28. Zweckverband ÖPNV Vogtland
29. DB Services Immobilien GmbH
30. Deutsche Telekom AG
31. Eisenbahn-Bundesamt
32. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post, Bahn

### Nachbargemeinden und -städte

33. Rosenbach/Vogtl
34. Stadtverwaltung Oelsnitz
35. Verwaltungsgemeinschaft Weischlitz
36. Verwaltungsgemeinschaft Treuen-Neuensalz
37. Gemeindeverwaltung Pöhl
38. Verwaltungsverband Jägerswald
39. Stadtverwaltung Greiz

Zusätzlich werden beteiligt:

40. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e. V.
41. Grüne Liga Sachsen e. V.
42. Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.
43. Landesjagdverband Sachsen e.V.
44. Landesverband Sächsischer Angler e.V.
45. Naturschutzbund Deutschlands (NABU)
46. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)
47. Naturschutzverband Sachsen e.V. (NaSa)
48. Stadtwerke Strom Plauen
49. Die Autobahn GmbH
50. Fernstraßenbundesamt

Aufgestellt:

Bamberg, den 07.08.2020

ergänzt: 25.09.2020, 29.10.2020,  
16.12.2020, 15.01.2021, 31.05.2021,  
13.07.2021, 22.07.2021, 17.08.2021,  
02.03.2022

Eb-Ku-Re-20.034.7

Für den Fachbereich  
Landschafts- und Grünplanung:



i. A. Ebner

Für den Fachbereich  
Bauleitplanung:



i. A. Kutzner

Planungsgruppe S t r u n z  
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg  
Ingenieurgesellschaft mbH  
☎ 0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder

## **ANHÄNGE**

- Anhang 1** Baugrundgutachten, M&S Umweltprojekt GmbH
- Anhang 2** Unters. der Versickerungsfähigkeit, M&S Umweltprojekt GmbH
- Anhang 3** Lärmtechnische Berechnung IB Möhler+Partner, Bamberg
- Anhang 4** Leistungsfähigkeitsberechnung Knotenpunkt B 92/K 7807
- Anhang 5** Pflanzenlisten 1 bis 5

## **ANLAGEN**

- Anlage 1** Vorhaben- und Erschließungsplan  
1.1 Vorhabenpläne (Architekt Klier 1 – 11)  
1.2 Innere Erschließung, Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung, IB Bräunel  
1.3 Äußere Erschließung, Straßenplanung K 7807, IB Bräunel
- Anlage 2** Biotoptypenplan - Bewertung Bestand
- Anlage 3** Biotoptypenplan - Bewertung Planung
- Anlage 4** Grünordnungsplan