

**STADT PLAUEN**  
LANDKREIS VOGTLANDKREIS

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

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN



PLANVERFASSER:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GMBH CHEMNITZ

STAND:

MAI 2022

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

**Stand:** Mai 2022

**Stadt:** Plauen

**Landkreis:** Vogtlandkreis

**Region:** Chemnitz

**Land:** Freistaat Sachsen

Inhalt des Bebauungsplans:

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

**VORHABENTRÄGER:** Vogtlandmilch GmbH

Pausaer Str. 167, 08525 Plauen

Tel.: 03741 54760

E-Mail: [info@vogtlandmilch.de](mailto:info@vogtlandmilch.de)

Internet: [www.vogtlandmilch.de](http://www.vogtlandmilch.de)

\_\_\_\_\_  
GESCHÄFTSLEITUNG

, . .202

**PLANVERFASSER:** Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz

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

E-Mail: [info@staedtebau-chemnitz.de](mailto:info@staedtebau-chemnitz.de)

Internet: [www.staedtebau-chemnitz.de](http://www.staedtebau-chemnitz.de)

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

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

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

\_\_\_\_\_  
GESCHÄFTSLEITUNG

Chemnitz, Mai 2022

## **Urheberrecht**

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

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL I</b>	<b>GRUNDLAGEN</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>7</b>
1.1	Lage, Abgrenzung und Größe	7
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	9
1.3	Standortbedingungen	9
1.3.1	Landschaft, Naturraum, Topographie	9
1.4	Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebiets	11
1.5	Nutzungsstruktur in der Umgebung	12
1.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	13
1.7	Altlasten	13
1.8	Kampfmittelbelastung	13
1.9	Denkmalschutz	14
1.10	Nutzungsbeschränkungen	14
1.11	Plangrundlage	18
<b>2</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>18</b>
<b>3</b>	<b>HÖHERRANGIGE, ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN</b>	<b>21</b>
3.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	21
3.2	Flächennutzungsplan	24
<b>4</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>24</b>
4.1	Planungsanlass und -erfordernis	24
4.2	Planungsalternativen	25
4.2.1	PKW und LKW-Stellplätze	28
4.3	Projektbeschreibung	28
4.3.1	Gewerbe	28
4.4	Planungsgrundsätze	29
<b>TEIL II</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b>	<b>30</b>
<b>1</b>	<b>PLANINHALT</b>	<b>30</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung	30
1.2	Maß der baulichen Nutzung	31
1.3	Bauweise	33
1.4	Rückhaltung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser	33
1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	34
1.6	Zuordnungsfestsetzung für Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	36
1.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	37
1.8	Immissionsschutz	38
1.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	43
1.10	Flächenbilanz	45
<b>2</b>	<b>STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>46</b>
2.1	Wasserversorgung	46
2.2	Löschwasserversorgung	46
2.3	Trinkwasserversorgung	46
2.4	Abwasserbeseitigung	47

2.5	Elektroenergieversorgung	48
2.6	Gasversorgung	48
2.7	Telekommunikation	49
2.8	Abfallentsorgung, Wertstofferrfassung	49
<b>3</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>50</b>
3.1	Auswirkungen auf die Umwelt	50
3.1.1	Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft	50
3.1.2	Auswirkungen auf Klimaschutz	50
3.1.3	Auswirkungen auf Immissionen	51
3.1.4	Auswirkungen auf Emissionen	53
3.1.5	Auswirkungen auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse	53
3.1.6	Auswirkungen auf den Verkehr	53
3.1.7	Auswirkungen auf den Bestand	53
<b>4</b>	<b>UMSETZUNG DER PLANUNG</b>	<b>54</b>
4.1	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	54
4.2	Maßnahmen zur Durchsetzung der Planung	54
4.3	Bodenordnende Maßnahmen	54
4.4	Kostentragung	54
<b>TEIL III</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>55</b>
<b>1</b>	<b>ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>56</b>
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG DER PLANUNG</b>	<b>56</b>
2.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	56
2.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und deren Berücksichtigung	59
2.3	Vorgaben aus übergeordneten Planungen	61
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DER PRÜFMETHODEN</b>	<b>66</b>
3.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	66
3.2	Methodisches Vorgehen	67
<b>4</b>	<b>BESCHREIBUNG DER WIRKFAKTOREN DER PLANUNG</b>	<b>68</b>
4.1	Baubedingte Wirkungen	69
4.2	Anlagebedingte Wirkungen	70
4.3	Betriebsbedingte Wirkungen	71
<b>5</b>	<b>BESCHREIBUNG DER UMWELTBELANGE UND DER AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG SOWIE DEREN BEWERTUNG</b>	<b>71</b>
5.1	Schutzgut Mensch	72
5.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	74
5.3	Schutzgut Fläche	80
5.4	Schutzgut Boden/ Geologie	81
5.5	Schutzgut Wasser	84
5.6	Schutzgut Klima/ Luft	86
5.7	Schutzgut Landschaftsbild	88
5.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	89
5.9	Wechselwirkungen	90
<b>6</b>	<b>ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES OHNE UMSETZUNG DER PLANUNG</b>	<b>91</b>
<b>7</b>	<b>BEWERTUNG DES EINGRIFFS SOWIE DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN</b>	<b>92</b>
7.1	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	92

7.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	98
7.3	Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet	101
<b>8</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>107</b>
<b>9</b>	<b>ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>108</b>
9.1	Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	109
9.2	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	109
<b>10</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>110</b>
<b>11</b>	<b>QUELLEN UND LITERATURANGABEN</b>	<b>112</b>
<b>TEIL IV</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>116</b>
<b>TEIL V</b>	<b>ERKLÄRUNG</b>	<b>116</b>

#### **VERWENDETE GUTACHTEN**

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

#### **ABBILDUNGS- UND QUELLENVERZEICHNISSE**

# TEIL I GRUNDLAGEN

## 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

### 1.1 LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖÖBE

Die insgesamt 64.597 Einwohner<sup>1</sup> zählende Stadt Plauen besteht aus 39 Stadtteilen und liegt im Nordwesten des Landkreises Vogtlandkreis in der Region Chemnitz im Freistaat Sachsen. Nachbarkommunen sind von Norden beginnend im Uhrzeigersinn Greiz, Pöhl, Neuensalz, Theuma, Tirpersdorf, Oelsnitz/Vogtl., Weischlitz und Rosenbach/Vogtl. Außer dem Landkreis Greiz in Thüringen gehören die anderen sieben zum Vogtlandkreis.

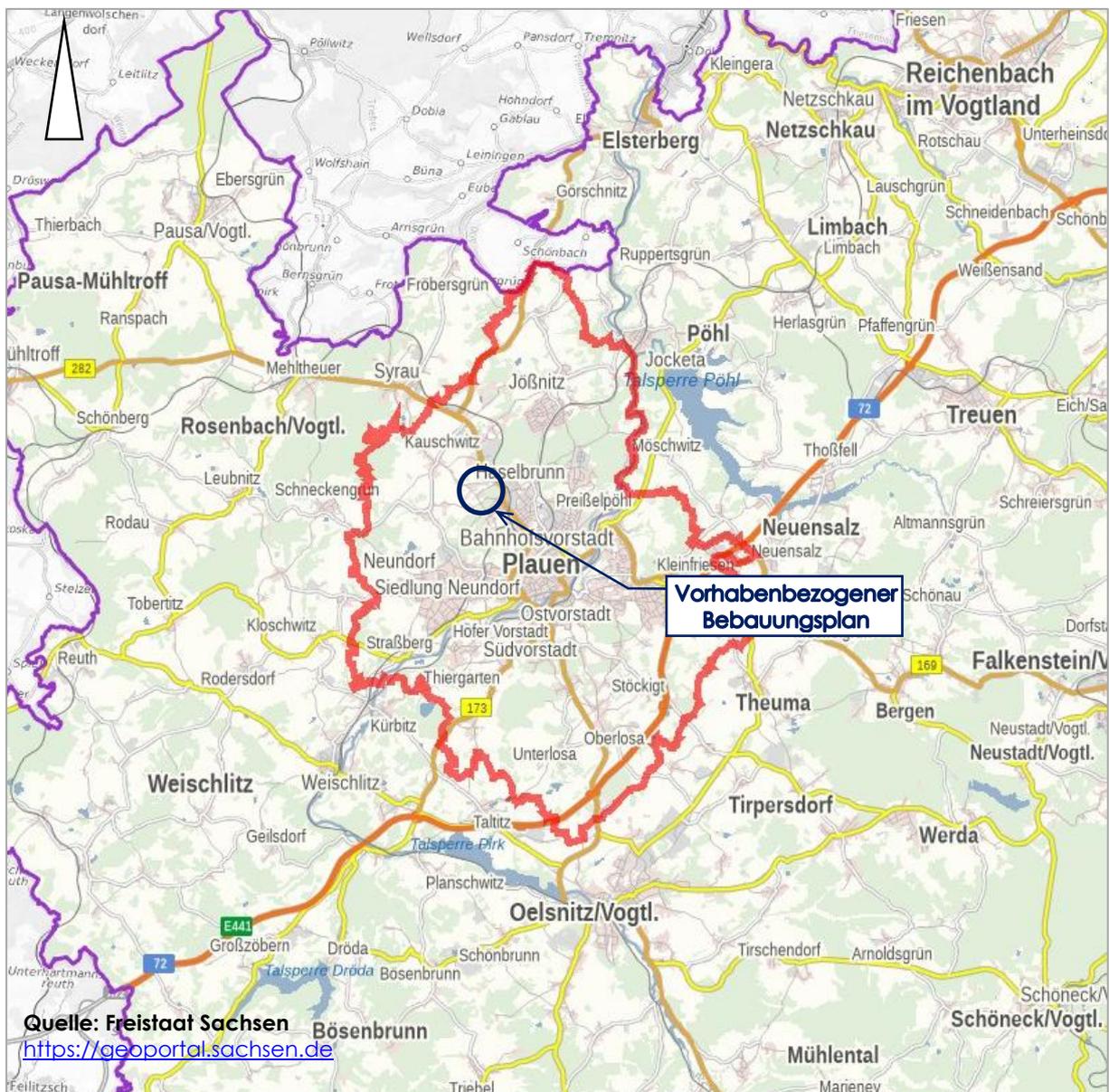


Abbildung 1 Lage der Stadt Plauen im Raum

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

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

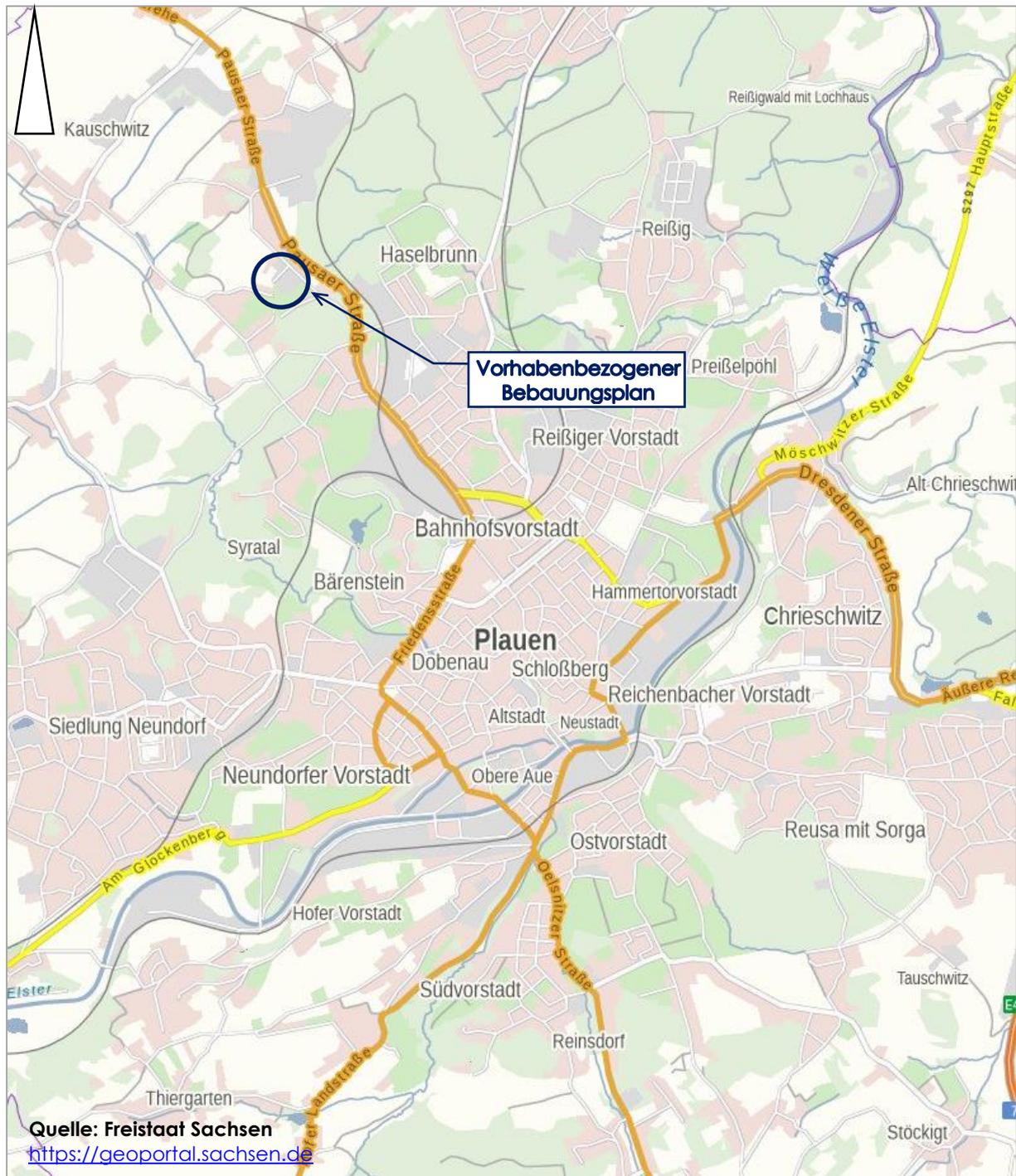


Abbildung 2 Lage des Plangebiets

## 1.2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

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

## 1.3 STANDORTBEDINGUNGEN

### 1.3.1 Landschaft, Naturraum, Topographie

#### Landschaft<sup>2</sup>

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

#### Naturraum<sup>3</sup>

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

---

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

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

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

### Topografie

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

### Geologie

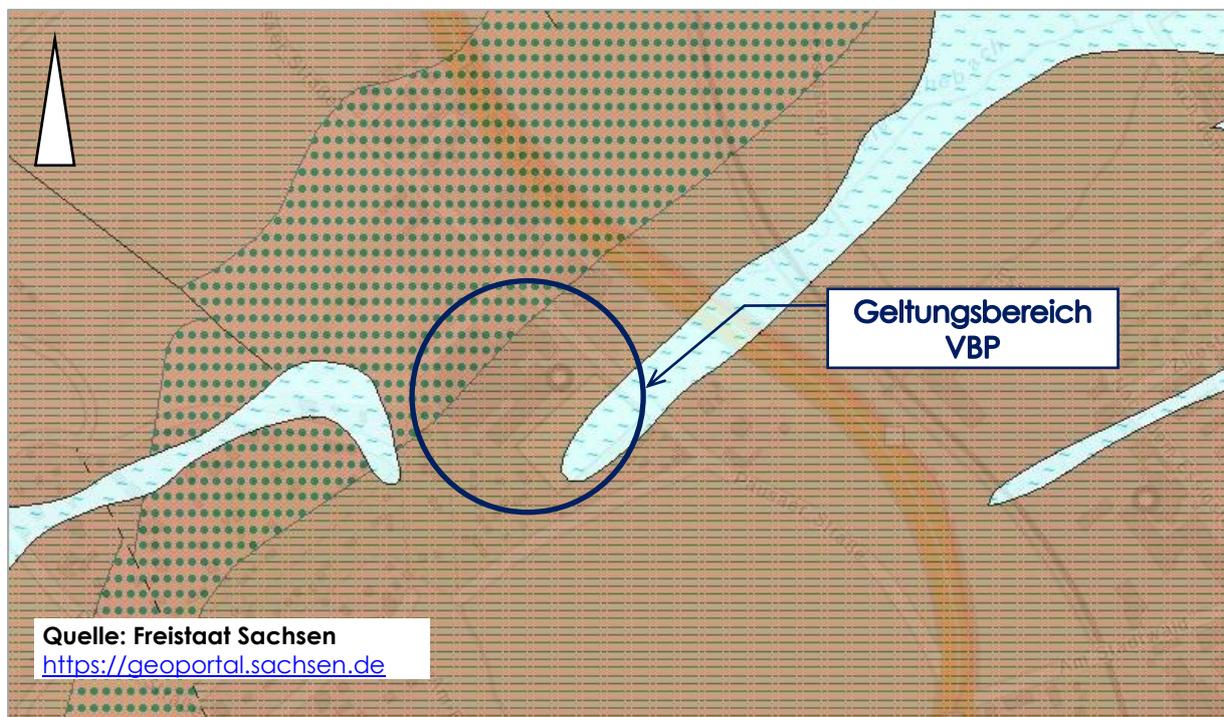


Abbildung 3 Lage des Plangebiets und Bohrdaten in geologischer Karte GK50

Das Plangebiet befindet sich in der Siedlung Kauschwitz, in der man relativ kompakter Diabas sowie Diabas- Konglomerate und -brekzien vorfindet. Dagegen treten im unmittelbaren Standortumfeld Diabastuffe auf, die im Verwitterungsbereich und Zersatzbereich teilweise in die vulkanischen Asche- und Tuffbestandteile zerfallen, wogegen die groben Brekzien und Konglomerate verwitterungsbeständiger sind. Hinzu kommt im Standortbereich vermutlich eine tektonische Störung der Gesteinsschichten<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Baugrunduntersuchung, M&S Umweltprojekt GmbH, 10.12.2021

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

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



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

Laut der Stellungnahme des Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 19.04.2022 ist in quartären Schichten das temporäre Auftreten von oberflächennahem Grundwasser möglich.

#### 1.4 DERZEITIGE NUTZUNGSSTRUKTUR DES BEBAUUNGSPLANGEBIETS

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

## Abbildungen Satzungsgebiet



Abbildung 5 Bestand Betriebsgelände Vogtlandmilch und Umgebung

### 1.5 NUTZUNGSSTRUKTUR IN DER UMGEBUNG

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

## 1.6 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

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

## 1.7 ATLASTEN

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

## 1.8 KAMPFMITTELBELASTUNG

Laut Stellungnahme der Stadt Plauen, Fachgebiet Allgemeine Ordnungsangelegenheiten – Kampfmittelbelastung vom 02.05.2022 liegen die Flurstücke 824/2, 823, 821, und 819/5 Gem. Plauen in einem bombardierten Bereich (siehe Abbildung 6).

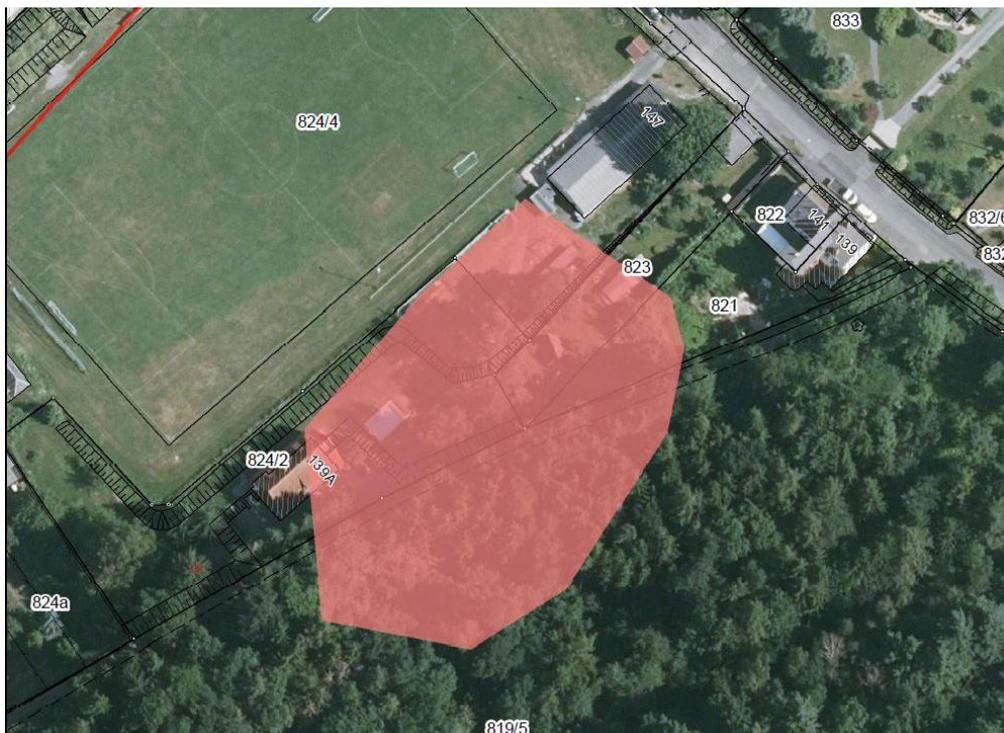


Abbildung 6 Bombardierter Bereich

Das weitere Vorhabengebiet liegt außerhalb von bombardierten Bereichen. Das Auffinden von Kampfmitteln oder Teilen von Kampfmitteln erscheint dennoch grundsätzlich möglich.

In den Bereichen, in denen bereits nach dem Zweiten Weltkrieg in den Boden eingegriffen wurde, kann von einer geringeren Gefahr bis in die Tiefen der damaligen Baumaßnahmen durch noch vorhandene Kampfmittel ausgegangen werden.

#### 1.9 DENKMALSCHUTZ

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

#### 1.10 NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

##### Wasser- und Gewässerschutz sowie Schutz vor Hochwasser

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

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

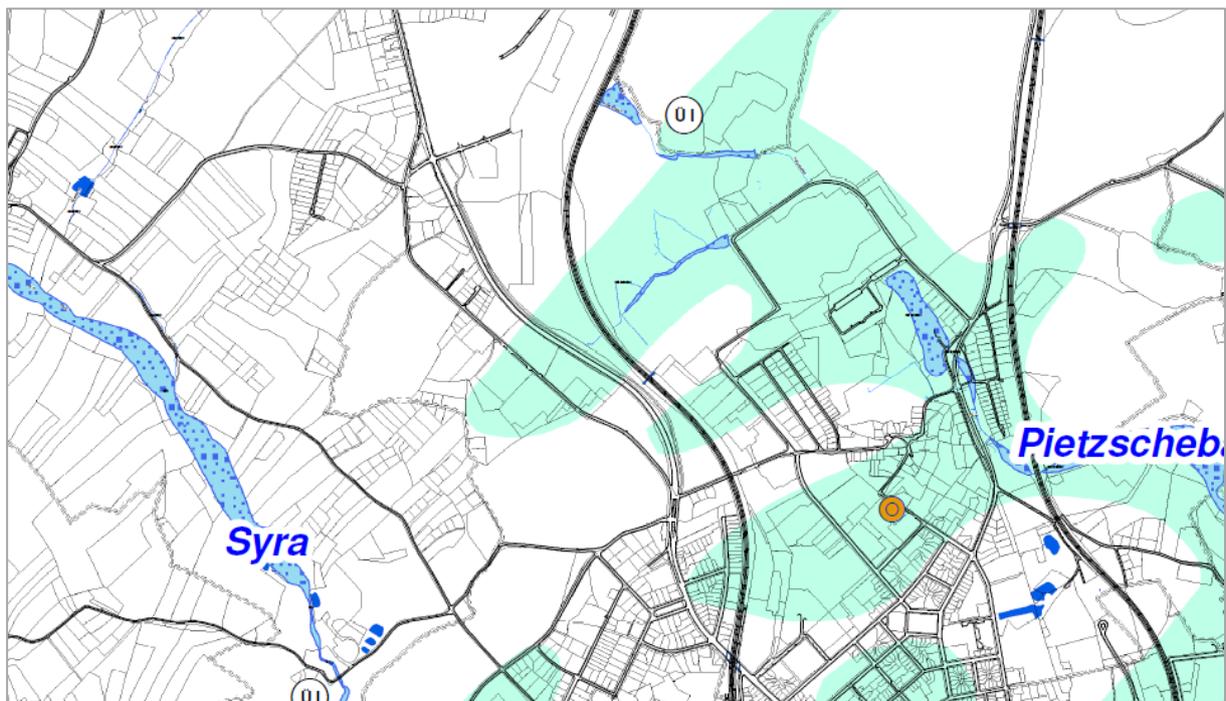


Abbildung 7 Auszug Karte 5 Wasserhaushaltsfunktion- Landschaftsplan Stadt Plauen

### Arten- und Biotopschutz

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

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

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

## Naturschutz

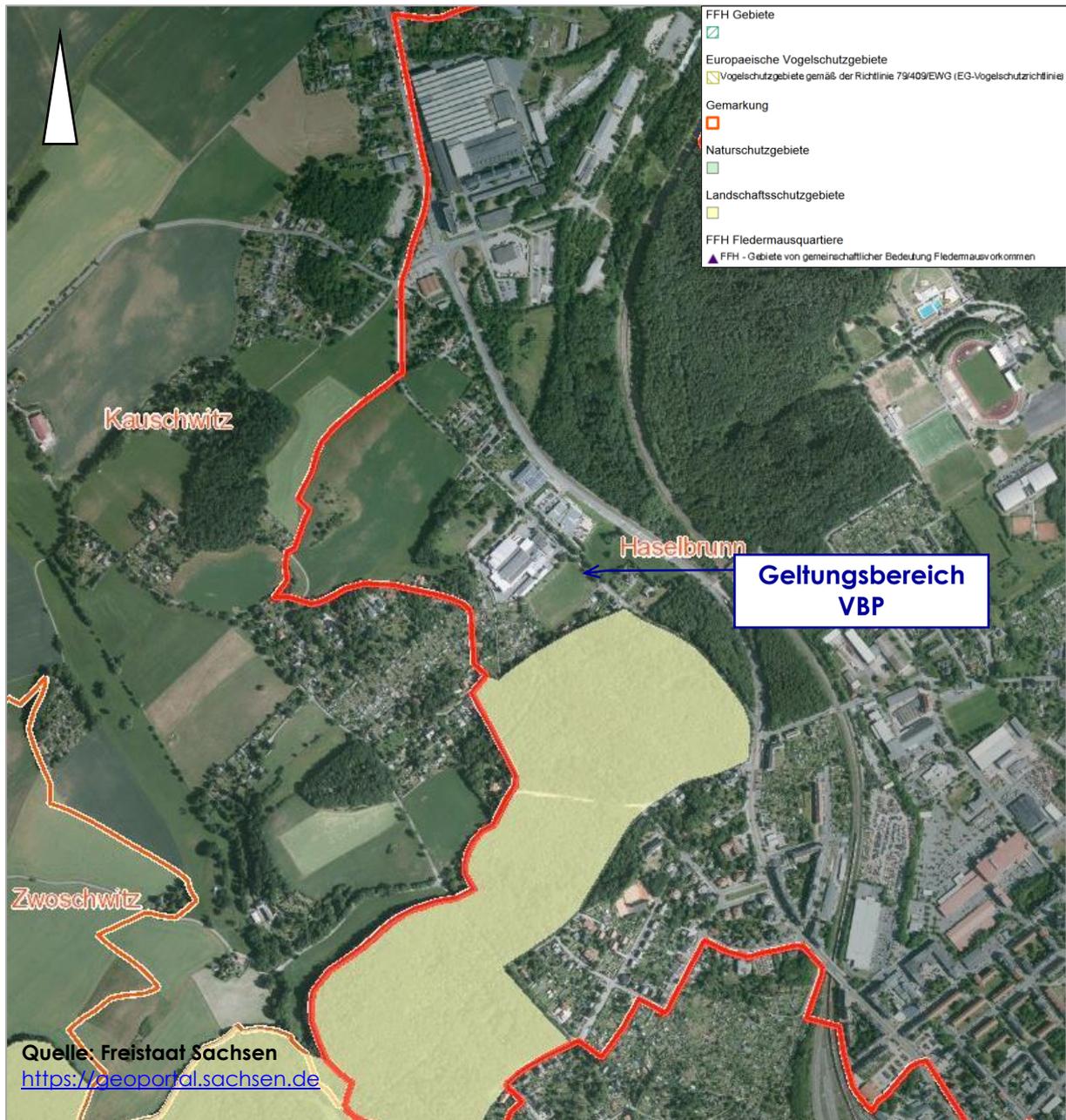


Abbildung 8 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht im Planumfeld

In direkter Nähe zum Plangebiet befindet sich südlich das LSG Syratal.

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

Altbergbau / Bergbauberechtigungen / aktiver Bergbau

Es sind keine bergbaulichen Hinweise bekannt.

## Wald

Angrenzend an das Satzungsgebiet liegen Waldflächen.



Abbildung 9 Wald nach Sächsischem Waldgesetz

## Radioaktivität und Radonschutz

Gegenwärtig liegen aber keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Das Plangebiet liegt jedoch in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Im groben 1 km x 1 km-Raster werden Radonkonzentrationen von 41 – 100 kBq/m<sup>3</sup> in der Bodenluft in 1 m Tiefe erwartet<sup>5</sup>. Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31.12.2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG / §§ 153 – 158 StrlSchV). Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. In der Stadt Plauen werden über dem Referenzwert liegende Radonkonzentrationen in der Bodenluft mit einer

<sup>5</sup> Quelle: [https://www.strahlenschutz.sachsen.de/download/strahlenschutz/Rn-1x1km\\_Raster\\_Grd\\_GrKrStadt\\_BAB\\_DD-L-C\\_t30.png](https://www.strahlenschutz.sachsen.de/download/strahlenschutz/Rn-1x1km_Raster_Grd_GrKrStadt_BAB_DD-L-C_t30.png) [Aufruf 18.05.2021]

Wahrscheinlichkeit von 10 - 30 % erwartet<sup>6</sup>. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen verändert oder neu errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

#### Nutzungsbeschränkungen entlang klassifizierter Straßen

Das Plangebiet liegt etwa 100 m entfernt zur B92.

#### Sonstige Nutzungsbeschränkungen

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

### 1.11 PLANGRUNDLAGE

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

## 2 RECHTSGRUNDLAGEN

### Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013

---

<sup>6</sup> Quelle: [https://www.strahlenschutz.sachsen.de/download/uewa\\_300\\_egauf\\_Gem\\_gr-v\\_CD\\_L\\_mR.jpg](https://www.strahlenschutz.sachsen.de/download/uewa_300_egauf_Gem_gr-v_CD_L_mR.jpg) [Aufruf 18.05.2021]

(BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

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

#### Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.02.2022 (SächsGVBl. S. 134)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21.05.2021 (SächsGVBl. S. 578)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243)
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.02.2022 (SächsGVBl. S. 144)
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11.05.2019 (SächsGVBl. S. 358)

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

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

### 3 HÖHERRANGIGE, ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

#### 3.1 RAUMORDNUNG, LANDES- UND REGIONALPLANUNG

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

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

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

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

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

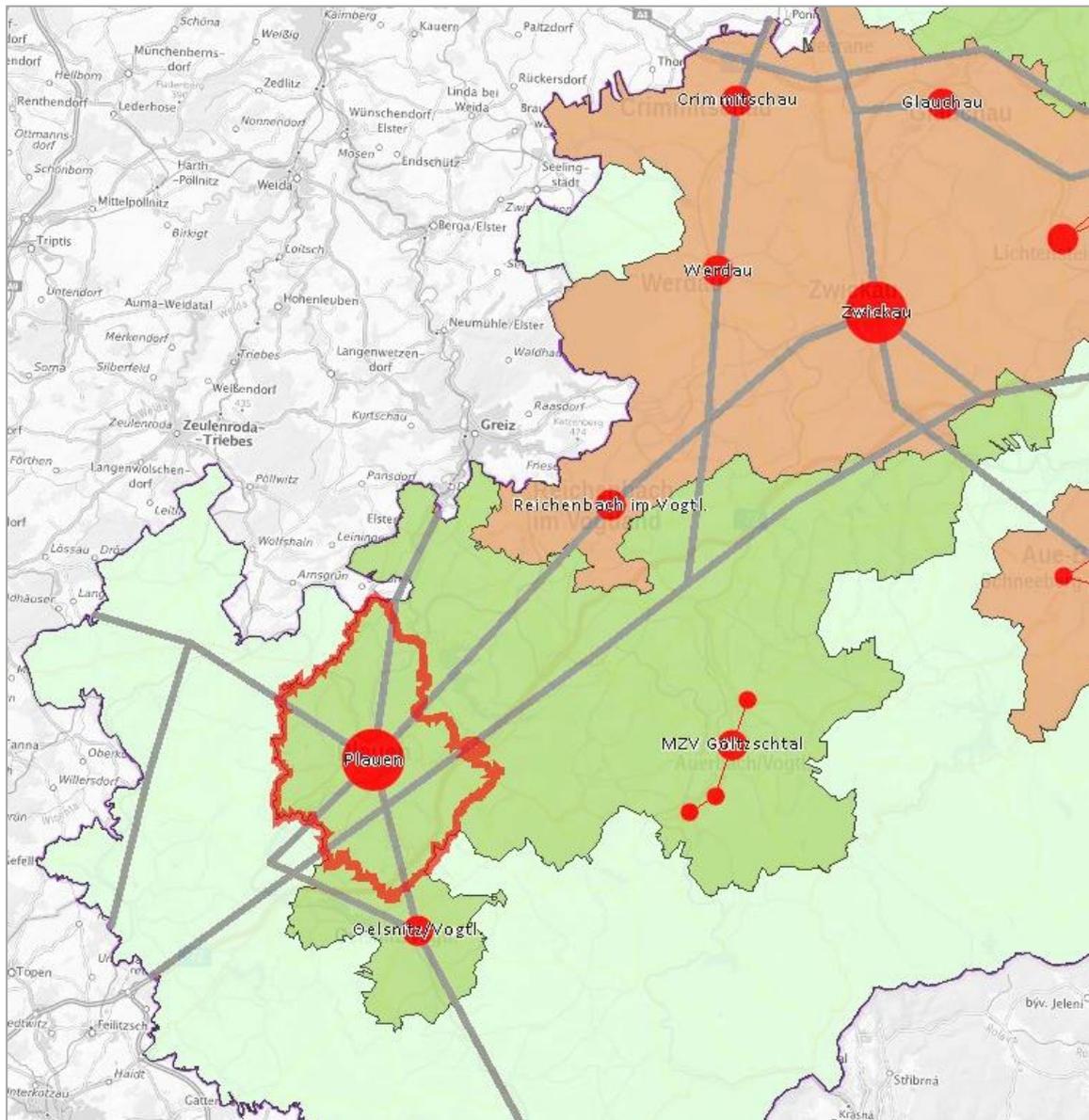


Abbildung 10 LEPl 2013 - Raumstruktur

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

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

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

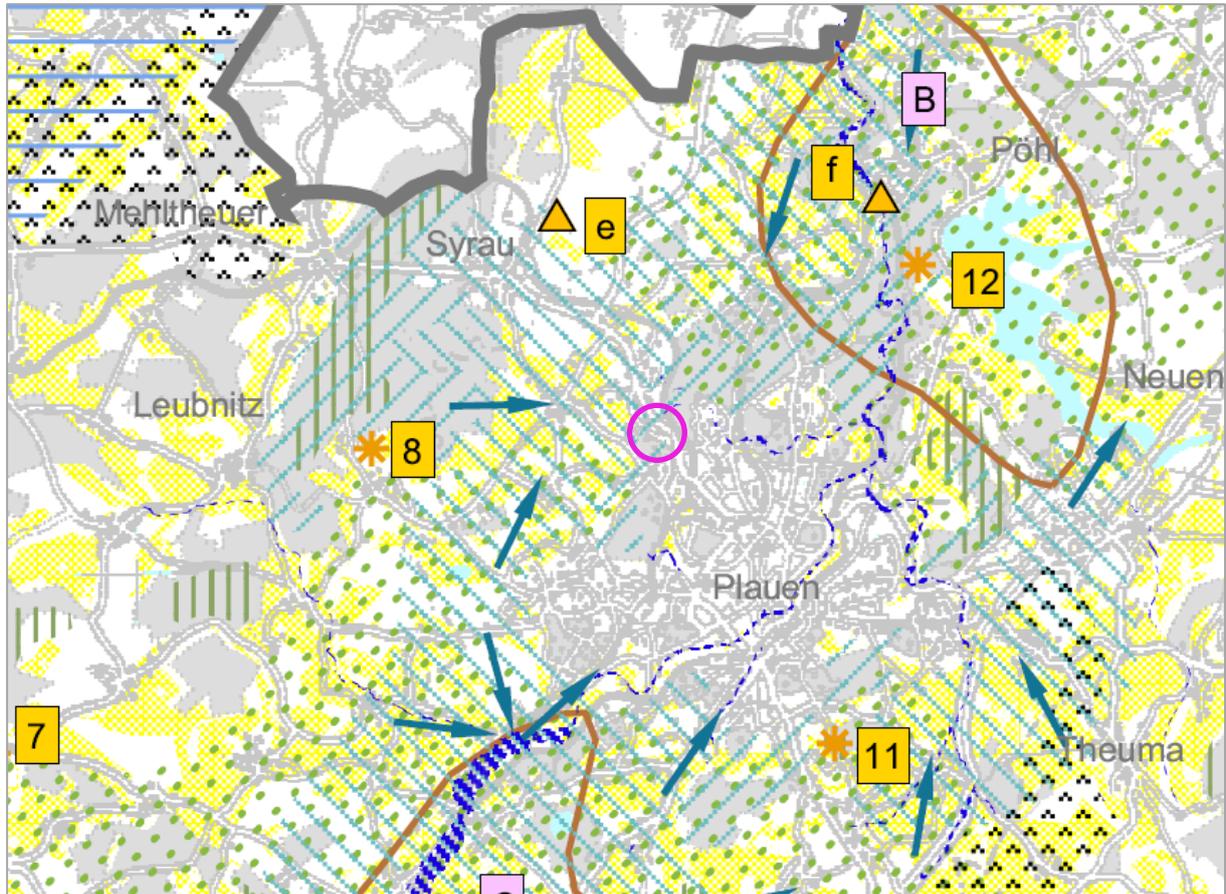


Abbildung 11 RP Karte 5- Landschaftsbereiche mit bes. Nutzungsanforderungen

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

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

Das Vorhaben beeinträchtigt das Frischluftentstehungsgebiet und den Grundwasserschutz nicht.

### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Plauen ist seit dem 07.10.2011 rechtswirksam. Die Flurstücke 824/3 und 824/5 des Plangebiets sind als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen. Im östlichen Bereich ist das Flurstück 824/4 als Grünfläche dargestellt. Im westlichen Bereich ist das Flurstück 828/2 als Grünfläche und das Flurstück 828/3 teilweise als Grünfläche und teilweise als Mischgebiet ausgewiesen. Somit muss der Flächennutzungsplan für einen Teil des Geltungsbereichs gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren angepasst werden.



Abbildung 12 Auszug Flächennutzungsplan Stadt Plauen- Satzungsgebiet

## 4 ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

### 4.1 PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS

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

## 4.2 PLANUNGSAalternativen

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

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

Die stetig wachsende Bedürfnisse am Markt und die Entwicklung neuer Produkte bewegte die Vogtlandmilch GmbH dazu auch in der weiteren Unternehmensgeschichte bis zum heutigen Bestehen ihre Prozessabläufe und Produktionskapazitäten zu optimieren<sup>7</sup>

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

Zuerst wurde die Erweiterung am bestehenden Standort untersucht. Der primäre Ansatz dazu war die Planung zum Bau eines Hochregallagers zur Lagerung aller hergestellten Fertigprodukte, Verpackungsmaterialien sowie alle sonstigen benötigten Güter. Im Zuge der Untersuchungen wurde das Ingenieurbüro IE-Food aus München mit einer Machbarkeitsstudie für einen Neubau der Molkerei an einem wirtschaftlich günstigen Betriebsstandort („green field“) beauftragt<sup>8</sup>. Die Schwerpunkte der Studie, ausgehend vom derzeitigen Produktportfolio und -Volumen, waren der Budgetrahmen, die technisch-organisatorische Umsetzbarkeit des Umzuges sowie erste Materialflüsse- und Personalintegration in der neuen Molkerei.

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

---

<sup>7</sup> Vogtlandmilch GmbH, Business-Plan, S. 8, 2021

<sup>8</sup> Vogtlandmilch GmbH, Business-Plan, S. 13, 2021

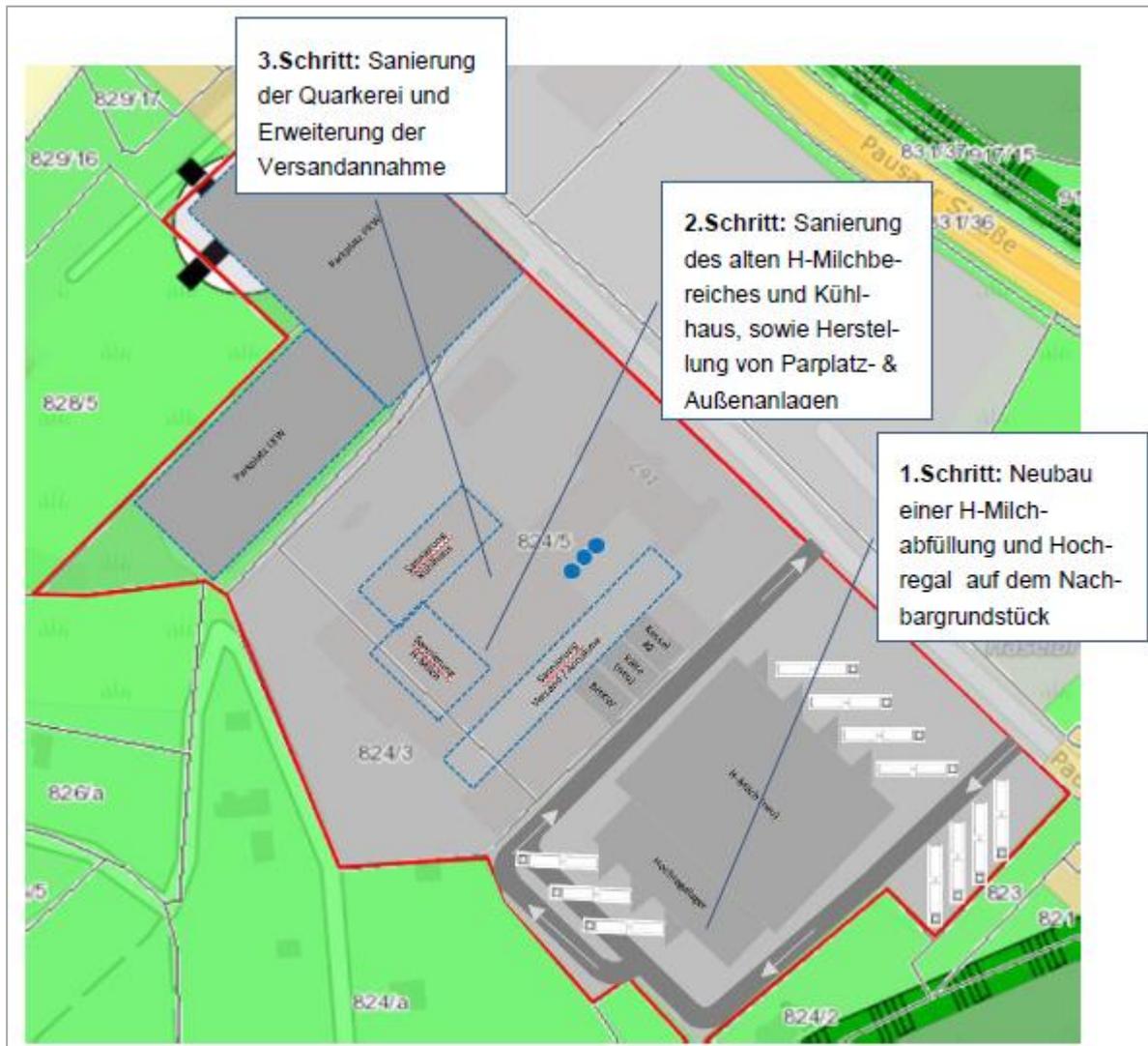


Abbildung 13 Darstellung zur Erweiterung am bestehenden Standort, Quelle: Business-Plan Vogtlandmilch GmbH S.14,2021.

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

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

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



Abbildung 14 Vorhaben- und Erschließungsplan, Quelle: Architekt Suhr, 12-01-2021.

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



Abbildung 15 Gebäude Milchproduktion und Hochregallager, Perspektive, Quelle: Architekt Suhr, 06-2021.



in östlicher Richtung dienen. Im Geltungsbereich wird es außerdem drei Entsiegelungsflächen geben.

Die Vogtlandmilch GmbH ist ein traditionsreiches regionales Unternehmen. Bei der Umsetzung des Vorhabens wird Wert daraufgelegt, dass die CO<sub>2</sub>-Belastung so gering wie möglich gehalten wird. Während des Verfahrens ist die Erweiterung der Energieversorger und Lagerflächen zu berücksichtigen. Übergeordnetes Ziel ist eine effiziente Lager- und Produktionserweiterung sowie die Einbindung und Sanierung des bestehenden Betriebes.

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

#### 4.4 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Wesentliche Planungsgrundsätze sind:

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

---

<sup>9</sup> Vogtlandmilch GmbH, Business-Plan, S. 12, 2021

## TEIL II STÄDTEBAULICHE PLANUNG

### 1 PLANINHALT

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

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

#### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

(1) Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2)

(2) Innerhalb des Gewerbegebiets sind unzulässig:

- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4)

→ *Durch die getroffenen Einschränkungen im Gewerbegebiet (GE) soll vorzugsweise die Ansiedlung zugunsten des produzierenden Gewerbes gesteuert werden.*

- Für Betriebe, die eine öffentliche Aufgabe erfüllen, etwa Energie- und Wasserversorgungs- oder Abfallentsorgungsbetriebe, stehen zwar an anderer Stelle im Stadtgebiet Grundstücke zur Verfügung. Dennoch eignet sich diese Gewerbefläche für eben solche öffentlichen Betriebe ebenso.
  - Es werden aus Immissionsschutzgründen eher unbedenklichen Nutzungen nicht gänzlich ausgeschlossen. So könnten z.B. ein Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungs- oder Lagerplätze bzw. Lagerhäuser für die speziell die Vogtlandmilch GmbH nutzenden Behälter hier eingeordnet werden.
  - Tankstellen liegen abseits leistungsfähiger vorhandener oder festgesetzter öffentlicher Erschließungsanlagen, d. h. Nutzungen mit besonders hohen Anforderungen an die Erreichbarkeit sollen außen vor bleiben. Natürlich wäre auch bei den aus Klimaschutzgründen ausgesparten Elektro-Ladestationen auf Eignung der Zufahrtsmöglichkeiten besonders zu achten.  
Ferner sind im Stadtgebiet Anlagen für sportliche Zwecke mit günstigerer Erreichbarkeit gelegen bzw. könnten bei Bedarf dort angesiedelt werden.  
Damit ist das Vorhaben für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinreichend beschrieben.
- (3) Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).
- Der Bezug auf den Durchführungsvertrag ist gem. § 12 Abs. 3a BauGB unabdingbarer Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, wenn wie hier vorgesehen eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt werden soll. Liegt kein Durchführungsvertrag vor, kann die Satzung nicht beschlossen werden. Hingewiesen wird darauf, dass Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags prinzipiell zulässig sind.

## 1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

"Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen

Anlagen, der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen.

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

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

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

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

[2] Die höchstzulässige Geschossflächenzahl ist auf 2,4 festgesetzt. Weitere Überschreitungen sind unzulässig. (§ 16 Abs. 3, § 20 BauNVO).

→ Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß § 19 BauNVO in Anlehnung an die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wie in vergleichbaren Gewerbegebieten mit 0,8 festgesetzt. Damit ist auch die höchstmöglich städtebaulich vertretbare Nutzungsdichte erreicht, denn ein zu begründender 20%iger Mindestanteil der hinter der Straßenbegrenzungslinie gelegenen Vorhabenfläche kann das Einfügen in das Ortsbild sichern. Nach der BauNVO können weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden<sup>10</sup>, aber davon soll hier explizit kein Gebrauch gemacht werden. Für das Orts- und Landschaftsbild sind die tatsächlichen Gesamthöhen baulicher Anlagen wichtig.

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

---

<sup>10</sup> Quelle: [http://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/\\_19.html](http://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/_19.html) [Aufruf 19.05.2021]

### 1.3 BAUWEISE

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

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

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

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

### 1.4 RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON DACH- UND OBERFLÄCHENWASSER

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

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

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

→ Die Fläche des Regenrückhaltebeckens (RRB) umfasst ca. 1.200 m<sup>2</sup> Fläche. Bei einer mittleren Aufstauhöhe von ca. 0,50 m, wird hier beispielweise zusätzlich 600 m<sup>3</sup> Volumen bereitgestellt. Dies entspricht dem zweifachen Volumen der rechnerisch ermittelten Speichermenge.

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

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

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

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

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

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

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

[4] **Maßnahme E 1:** Gehölzpflanzung mit Saum. Es hat eine flächige Strauchpflanzung mit Pflanzenarten der Pflanzenliste Sträucher zu erfolgen, welche vereinzelt mit Bäumen der Pflanzenliste Bäume zu ergänzen ist. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Für die Pflanzungen ist auf herkunftsgerechtes Pflanzgut entsprechend dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) des Herkunftsgebietes „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ zurückzugreifen. Auf Anfrage ist ein entsprechender Herkunftsnachweis vorzulegen. Die künftige Pflege hat nur abschnittsweise alle 15 - 20 Jahre durch „auf-den-Stock-setzen“ zu erfolgen.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(6) Für Baumpflanzungen sind mindestens 6,0 m<sup>2</sup> große wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben oder mindestens 1,50 m breite Pflanzstreifen vorzusehen. Baumpflanzungen sind durch Dreibock zu schützen.

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

## 1.8 IMMISSIONSSCHUTZ

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

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

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

<b>IO-Nr.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>IRW tags</b>	<b>IRW nachts</b>
1	KGA 1	54	
2	KGA 2	54	
3	KGA 3	54	
4	KGA 4	54	
5	KGA 5	54	
6	Pausaer Straße 139 a	54	39
7	Pausaer Straße 141	54	39
8	Pausaer Straße 164 (EG,1.OG,2.OG)	54	39
9	Pausaer Straße 164 ((EG,1.OG,2.OG,3.OG)	54	39
10	Pausaer Straße 171	54	39
11	Pausaer Straße 193	54	39
12	Pausaer Straße 195	54	39
13	Pausaer Straße 202 (EG, 1. OG, 2.OG)	54	39
14	Pausaer Straße 202 (EG, 1. OG, 2.OG)	54	39
15	Plauener Straße 27 d (EG, 1. OG, 2.OG)	54	39
16	Plauener Straße 27 d (EG, 1. OG,)	54	39
17	Plauener Straße 33 d	54	39

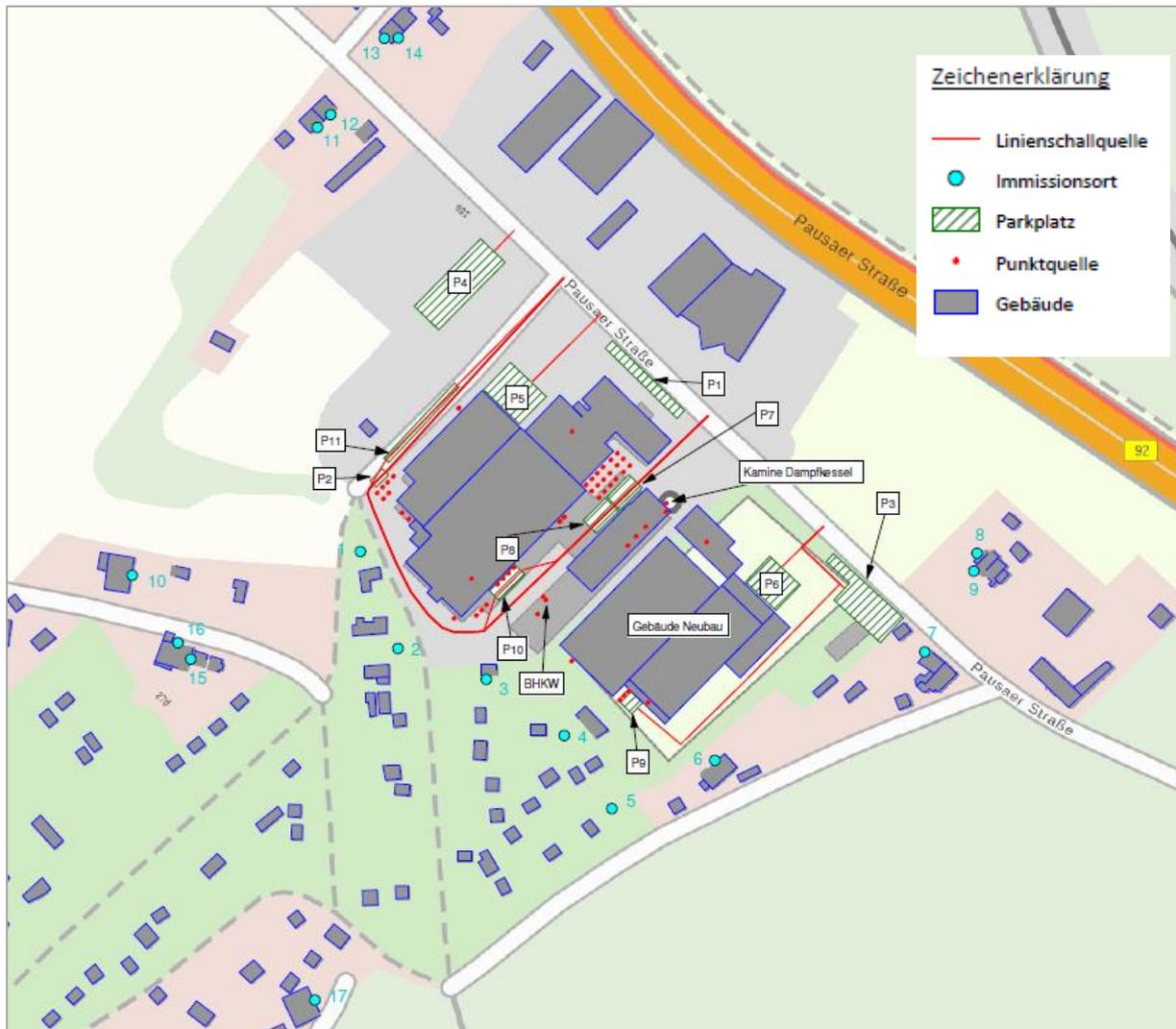


Abbildung 17 Lageplan mit Schallquellen und Immissionsorten Werktag, von G.U.B. Stand 17.01.2022

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

Stand der Technik aufzustellen und baulich in geeigneter Art und Weise so anzubringen, dass nachteilige Immissionen verhindert werden. Lautere Aggregate sind vorrangig an den der schutzwürdigen Bebauungen abgewandten Außenbauteilen anzubringen.

- (4) Für geräuschrelevante Öffnungen der Abluftkamine/Heizungsanlage, Dampfkessel sind geeignete Schalldämpfungssysteme vorzusehen.
- (5) Technische Außengeräte/Lüfter/Klima- oder Kälteanlagen sind im Einzelfall für die Immissionsrichtwertehaltung im Nachtzeitraum mit reduzierter Schallleistung  $\sim 10 \text{ dB(A)}$  zu betreiben und technisch entsprechend auszurüsten (Nachtbetrieb nur mit geräuschmindernder Absenkung möglich).
- (6) Die Außenmotoren der Rührwerke dürfen einen Schallleistungspegel  $L_w$  von je maximal  $40 \text{ dB(A)}$  nicht überschreiten.
- (7) Bringe- und Abholvorgänge der Abrollcontainer sind im Nachtzeitraum 22.00 bis 6.00 Uhr nicht zulässig.
- (8) Die Lkw Befahrung zu den An- und Auslieferungsbereichen einschließlich der Übergabe- und Verladeprozesse wird im Nachtzeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr in der "lautesten Nachtstunde" auf maximal 3 Lkw begrenzt.

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

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

Die Artenlisten für Anpflanzungen:

### **ARTENAUSWAHLLISTEN FÜR ANPFLANZUNGEN**

Als Mindestqualitäten für die Pflanzungen gelten:

- Hochstamm, 3xv, m.B., StU 16-18

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

### Pflanzenliste 1: Bäume

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

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

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

### Pflanzenliste 2: Sträucher

- Eingriffliger Weißdorn	- Crataegus monogyna
- Gemeiner Faulbaum	- Rhamnus frangula
- Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus
- Haselnuss	- Corylus avellana
- Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
- Kornelkirsche	- Cornus mas
- Liguster	- Ligustrum vulgare
- Pfaffenhüttchen	- Euonymus europaeus

- Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
- Roter Holunder	- Sambucus racemosa
- Salweide	- Salix caprea
- Schlehe	- Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra

## 1.9 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- [1] An Fassaden ist die der Baubeschreibung im Durchführungsvertrag zugrunde liegende Farbgebung zulässig, im Übrigen sind grelle und reinweiße Farbgebungen unzulässig.
- [2] Zur Eindeckung der Dächer sind graue oder rote bis rotbraune nichtglänzende Dachdeckungsmaterialien zu verwenden. Flachdächer, Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaik-Dachanlagen sind zulässig.
- [3] Zulässig sind die Dachformen: Pultdach, Flach- und Satteldach
- [4] *Der Bau von Freiflächenfotovoltaikanlagen innerhalb des Gewerbegebietes ist auf Grundlage des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz Ziel Z 3.2.7 unzulässig.*

→ Die genannten Farben sind regionstypisch.

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

In der Ausführungsplanung werden dennoch Einsatzmöglichkeiten im Bereich der Solarthermie und der Kraft – Wärme – Kopplung sowie dem Einbau einer sinnvollen Ge-

bäudedämmung vorstellbar. Auch bei der Planung der Außenanlagen und der Begrünung werden Belange des Klimaschutzes einfließen (Gestaltung von Bodenflächen, Art und Umfang der Bepflanzung).

#### Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

[1] Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen. Zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen sind dabei wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit Bäumen und Sträuchern der standortheimischen Arten des Südostdeutsches Hügel- und Berglandes und ihre Zuchtformen zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Dabei ist je 250 m<sup>2</sup> mind. 1 Laubbaum zu pflanzen. Bei Abgang sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

→ Diese Festsetzung dient der Eingriffsminimierung durch Einschränkung der versiegelten Flächen, Ermöglichen der Versickerung von anfallendem Regenwasser sowie zur Ausbildung von kleinen Trittsteinbiotopen im Bereich der Gewerbegebietsflächen. Zusätzlich wirkt er sich auf das Landschaftsbild und damit auf den Gesamteindruck des Vorhabens bzw. Betriebsgeländes aus. Begrünung und deren Pflegezustand vermag den Gesamteindruck eines Vorhabens zu prägen – der Eindruck soll ein positiver, d.h. einladender sein.

#### Einfriedungen

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

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

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

Tab. 1: Flächenbilanz Planung vorhabenbezogener Bebauungsplan

## 2 STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

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

### 2.1 WASSERVERSORGUNG

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

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

### 2.2 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Kommune ist nach § 6 Abs. 1 Nr. 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) für die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden ausreichenden Löschwasserversorgung zuständig, wobei ein 300-m-Radius zum Nachweis gilt. *Laut Stellungnahme des ZWAV vom 12.04.2022 ist im Brandfall eine Entnahmemenge von 48m<sup>2</sup> über 2 Stunden aus dem Trinkwassernetz möglich. Im weiteren Umfeld (innerhalb 300m Luftlinie) ist eine Entnahmestelle mit 96m<sup>3</sup> über 2 Stunden vorhanden.* Der Grundschutz ist durch die Stadt Plauen sicher zu stellen. Ergibt sich für das Bauvorhaben ein höherer Löschwasserbedarf, dann ist die über den Grundschutz hinausgehende Löschwassermenge durch den Bauherrn vorzuhalten und ggf. auf dem Grundstück zu bevorraten. Im Vollzug der Planung ist darzulegen, dass zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten die Anforderungen aus § 5 SächsBO –Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken zu beachten sind.

### 2.3 TRINKWASSERVERSORGUNG

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

von Produktionswasser und öffentlichen Trinkwassernetz umgesetzt werden. Sollte ein weiterer Trinkwasseranschluss erforderlich werden, ist ein Antrag auf Neuanschluss zu stellen. Eine Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger mit dem ZWAV erforderlich.

## 2.4 ABWASSERBESEITIGUNG

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

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

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

Die geplante Betriebserweiterung der Vogtlandmilch GmbH kann zusätzliche 10 l/s in den Regenwasserkanal des ZWAV ableiten. Die Ableitungssituation des Bestandsgebäudes bleibt hiervon unberührt. Im Ergebnis der Vorbetrachtung von Bräunel, zeigten sich bei Bemessungsregen r15(3) Abflussmengen von ca. 140 l/s in den Regenwasserkanal des ZWAV sowie ca. 27 l/s in den Schmutzwasserkanal des ZWAV. Da für die geplante Regenwassereinleitung eine Maximalmengenvorgabe von 10 l/s definiert wurde<sup>11</sup> ist eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich.

Die Fläche des Regenrückhaltebeckens (RRB) umfasst ca. 1.200 m<sup>2</sup> Fläche (Lage siehe Abbildung 18).

Nach Aussage von Bräunel ist bei einer mittleren Aufstauhöhe von ca. 0,50 m, wird hier beispielweise zusätzlich 600 m<sup>3</sup> Volumen bereitgestellt. Dies entspricht dem zweifachen Volumen der rechnerisch ermittelten Speichermenge.

---

<sup>11</sup> Ing. Büro Ralf Bräunel, Vorbetrachtung Oberflächenentwässerung Vogtlandmilch, Plauen, Stand 22.12.2021.



Abbildung 18 RRB im B-Plan Ausschnitt



Abbildung 19 RRB, Quelle: Bräunel

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

## 2.5 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

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

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

## 2.6 GASVERSORGUNG

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

## 2.7 TELEKOMMUNIKATION

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

## 2.8 ABFALLENTSORGUNG, WERTSTOFFERFASSUNG

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

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

### **3 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### 3.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

##### 3.1.1 Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft

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

##### 3.1.2 Auswirkungen auf Klimaschutz

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

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

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

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

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

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

### 3.1.3 Auswirkungen auf Immissionen

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

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

<b>IO-Nr.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>IRW tags</b>	<b>IRW nachts</b>
1	KGA 1	54	
2	KGA 2	54	
3	KGA 3	54	
4	KGA 4	54	
5	KGA 5	54	
6	Pausaer Straße 139 a	54	39
7	Pausaer Straße 141	54	39
8	Pausaer Straße 164 (EG,1.OG,2.OG)	54	39
9	Pausaer Straße 164 ((EG,1.OG,2.OG,3.OG)	54	39
10	Pausaer Straße 171	54	39
11	Pausaer Straße 193	54	39
12	Pausaer Straße 195	54	39
13	Pausaer Straße 202 (EG, 1. OG, 2.OG)	54	39

14	Pausaer Straße 202 (EG, 1. OG, 2.OG)	54	39
15	Plauener Straße 27 d (EG, 1. OG, 2.OG)	54	39
16	Plauener Straße 27 d (EG, 1. OG,)	54	39
17	Plauener Straße 33 d	54	39

Tabelle 1 Darstellung Immissionsorte und ihre Richtwerte

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

*Immissionsrelevante technische Aggregate/Abluftöffnungen an der Gebäudeaußenhaut oder auf dem Freigelände sind ordnungsgemäß nach dem Stand der Technik aufzustellen und baulich in geeigneter Art und Weise so anzubringen, dass nachteilige Immissionen verhindert werden. Lautere Aggregate sind vorrangig an den der schutzwürdigen Bebauungen abgewandten Außenbauteilen anzubringen.*

*Für geräuschrelevante Öffnungen der Abluftkamine/Heizungsanlage, Dampfkessel sind geeignete Schalldämpfungssysteme vorzusehen.*

*Technische Außengeräte/Lüfter/Klima- oder Kälteanlagen sind im Einzelfall für die Immissionsrichtwertehaltung im Nachtzeitraum mit reduzierter Schalleistung ~ 10 dB(A) zu betreiben und technisch entsprechend auszurüsten (Nachtbetrieb nur mit geräuschmindernder Absenkung möglich).*

*Die Außenmotoren der Rührwerke dürfen einen Schalleistungspegel  $L_w$  von je maximal 40 dB(A) nicht überschreiten.*

*Bringe- und Abholvorgänge der Abrollcontainer sind im Nachtzeitraum 22.00 bis 6.00 Uhr nicht zulässig.*

*Die Lkw Befahrung zu den An- und Auslieferungsbereichen einschließlich der Übergabe- und Verladeprozesse wird im Nachtzeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr in der "lautesten Nachtstunde" auf maximal 3 Lkw begrenzt.*

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

Unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung am Standort ist die Reduzierung

der Immissionsrichtwerte erforderlich und angemessen, um dem Schutz vor Lärm an den nächsten schutzwürdigen Bebauungen Rechnung zu tragen. Bei Einhaltung der vorgegebenen Immissionsrichtwerte ist sicher-gestellt, dass es an den Immissionsorten nicht zu erheblichen Lärmbelästigungen durch den Gesamtbetrieb kommt

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

#### 3.1.4 Auswirkungen auf Emissionen

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

#### 3.1.5 Auswirkungen auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse

Die Stadt Plauen kann durch die planungsrechtliche Zulassung der Gewerbegebietserweiterung:

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

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

#### 3.1.6 Auswirkungen auf den Verkehr

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

#### 3.1.7 Auswirkungen auf den Bestand

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

## **4 UMSETZUNG DER PLANUNG**

### **4.1 MAßNAHMEN ZUR SICHERUNG DER PLANUNG**

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

### **4.2 MAßNAHMEN ZUR DURCHSETZUNG DER PLANUNG**

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

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

### **4.3 BODENORDNENDE MAßNAHMEN**

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

### **4.4 KOSTENTRAGUNG**

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



## **1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG**

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB), § 2 Abs. 4 Satz 1 ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 (Mensch, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen, Tiere, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen und die biologische Vielfalt) ermittelt und in einem Umweltbericht dargestellt und bewertet. Dazu enthält § 1a BauGB ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, u.a. in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Der Umweltbericht ist nach § 2a BauGB ein selbständiger Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes und das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit zunehmender Planungsdetailierung entsprechend der sich neu ergebenden Sach- und Kenntnisstände wird er weiter fortgeschrieben.

Als Grundlagen für die Bestandserfassung und Bewertung der Umweltbelange dient der Flächennutzungsplan der „Stadt Plauen“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2010 sowie der Regionalplan Südwestsachsen Erste Gesamtfortschreibung rechtskräftig seit 31.07.2008 sowie die Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK) und sonstige relevanten Bestandsangaben des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (SMUL) und die vorläufige Biotoptypenliste Sachsen aus 2004/ Januar 2017.

Die Vogtlandmilch GmbH plant die Erweiterung ihres Betriebsstandortes an der Pausaer Straße 167 in 08525 Plauen. Hierfür wurde der Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 027 „Betriebserweiterung Vogtlandmilch GmbH an der Pausaer Straße“ vom Stadtrat der Stadt Plauen am 13.07.2021 gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt unter Einbeziehung der Vorschriften zur Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB) mit Umweltbericht (§ 2a BauGB).

## **2 BESCHREIBUNG DER PLANUNG**

### **2.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS**

Ziel des Bebauungsplans ist es, durch Festsetzung von Gewerbegebietsflächen (§ 8 BauNVO) die vorgesehene Erweiterung des Betriebsstandortes zum Aufbau neuer Betriebsstrukturen ebenso wie eine Reorganisation innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen planungsrechtlich zu ermöglichen.

Festgesetzt werden durch die Baugrenze bebaubare Fläche, die Lage der Produktionsgebäude, notwendige Nebenanlagen, Stellplätze, Lieferzufahrten, Ein- und Ausfahrtsbereiche und der Abstand zur Pausaer Straße sowie die Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan weist eine Größe von ca. 4,13 ha auf.

Im Bereich des derzeitigen Betriebsstandortes bleiben die Bestandsgebäude weitestgehend erhalten, jedoch werden einzelne Infrastrukturelemente (z. B. Tanks) ergänzt und vor allem An- und Ablieferungsvorgänge neu angeordnet. In diesem Zusammenhang entfällt künftig die Nutzung der an der südwestlichen Seite gelegenen Laderampen. Darüber hinaus werden von den sieben bisher vorhandenen Stellplätzen für Abrollcontainer an der südlichen Seite des Gebäudes für die Quark-Produktion drei Stück an die straßenabgewandte Seite des geplanten Hochregallagers verlegt (siehe unten). Dementsprechend verbleiben vier Stellplätze für Abrollcontainer am bisherigen Standort. Unmittelbar westlich hiervon sind drei neue Tanks vorgesehen. An der nördlichen Umfahrung des Betriebsgeländes wird der vorhandene Luftkühler zurückgebaut und wenige Meter westlich ein neuer Luftkühler errichtet. Ein westlicher Teil des bestehenden Werkstattgebäudes (im südlichen Randbereich des bisherigen Betriebsgeländes) wird zurückgebaut. In diesem Bereich werden drei neue Tanks (jedoch ohne Rührwerke), eine Wasserneutralisierungsanlage sowie ein BHKW installiert. Der Abluftkamin des BHKW hat eine geplante Höhe von 27 m. In Richtung der Pausaer Straße schließt an das Werkstattgebäude das Kesselhaus an, in welchem zwei Dampfkessel betrieben werden. Für einen Dampfkessel wird der vorhandene, Abluftkamin mit einer Höhe von ca. 20 m weiter genutzt. Dessen Betrieb erfolgt jedoch nur im Bedarfsfall, täglich ca. 95 % der Zeit ist kein Betrieb erforderlich. Für den zweiten Dampfkessel wird ein neuer Abluftkamin mit einer Höhe von 31,5 m errichtet, welcher dauerhaft in Betrieb sein wird. Der bisherige Bereich für die Milchannahme in der Gasse zwischen den (bestehenden) Gebäuden wird durch eine ergänzende Überdachung in westlicher Richtung erweitert, es wird jedoch wie bisher an jeweils zwei Übergabestellen Rohmilch angeliefert und Frischmilch für den Export übergeben. Randlich der Milchannahme werden neben den 13 bestehenden Tanks fünf neue Tanks errichtet. Im Umfeld der Bestandsgebäude werden insgesamt 11 neue Tanks installiert. An der nördlichen Umfahrung des Betriebsgeländes, über welche die Abfahrten der Rohmilch-Anlieferungen sowie Frischmilch- und Molkekonzentrat-Ablieferungen erfolgen, sind drei Stellflächen für

wartende Lieferanten eingeplant. Diese werden für die LKW zur Abholung von Frischmilch für den Export für den Fall vorgehalten, dass diese nicht unmittelbar bei Ankunft abgefertigt werden können. Neben den vorgenannten geplanten Änderungen bleibt der bestehende Betriebsstandort unverändert.

Die Betriebserweiterung sieht in südlicher Richtung den Neubau eines Produktionsgebäudes (Milch-Produktion/UHT) mit vorgelagertem Büro- und Sozialtrakt (Gebäudehöhe jeweils ca. 15 m) sowie den angrenzenden Neubau eines Hochregallagers (Gebäudehöhe bis zu 35 m) vor. Auf dem Dach des vorgenannten Büro- und Sozialtraktes ist die Installation eines Lüftungsgerätes vorgesehen. Zudem ist ein Lüftungsgerät bodennah an der straßenabgewandten (westlichen) Seite des neuen Gebäudes für die Milch-Produktion sowie eines an der straßenabgewandten Seite des Hochregallagers geplant. An den die Pausaer Straße zugewandten Gebäudeseite des Hochregallagers werden Andockstellen für die Annahme von Verpackungsmaterial und Auslieferungen aus dem Warmlager angeordnet. Die Zu- und Abfahrt erfolgt ab der Pausaer Straße auf kurzem Wege über eine neue Betriebszufahrt auf der gegenüberliegenden Seite. Zudem ist randlich des geplanten Hochregallagers ein Palettenlager mit einer Gebäudehöhe von bis zu 17 m angeschlossen. Eigene Verladepunkte für dieses sind nicht geplant, Zugänge bestehen ausschließlich gebäudeintern im Übergang von dem Hochregallager. Am östlichen Rand der Erweiterungsfläche, angrenzend an die Pausaer Straße, ist ein neuer Parkplatz für die Mitarbeiter der Verwaltung mit 30 Stellplätzen vorgesehen. Auch hier erfolgt die Zufahrt ab der Pausaer Straße über die neue Zufahrt gegenüber dem geplanten Hochregallager. Unmittelbar südwestlich des Hochregallagers sind drei Stellplätze für Abrollcontainer vorgesehen, welche von ihrem bisherigen Standort südlich der Quark-Produktion dorthin verlagert werden (siehe oben). Zur Andienung ist eine neue Verkehrsfläche (Betriebsweg) entlang der südlichen Fassade des Hochregal- bzw. Palettenlagers genutzt, welche vorrangig als Feuerzufahrt dient.

In einer zweiten Stufe ist auf der nördlichen Erweiterungsfläche der Neubau eines Parkplatzes für die Mitarbeiter der Produktion mit 36 Stellplätzen geplant. Die Zuwegung erfolgt auf kurzem Wege über eine eigene Zufahrt ab der Pausaer Straße.

Die Geschäftstätigkeit erfolgt von Montag bis Freitag ganztägig in drei Schichten. Hierbei umfasst die erste Schicht den Zeitraum von 6:00 Uhr bis 14:00 Uhr, die zweite Schicht den Zeitraum von 14:00 Uhr bis 22:00 Uhr und die dritte Schicht den Zeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr. Zwischen 10 Uhr an Samstagen und 22 Uhr an Sonntagen finden nur An- und Ablieferungen von Frischmilch statt. Der übrige Betrieb ruht in dieser Zeit.

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ, § 9 BauNVO) von 0,8 festgesetzt. Eine Geschossflächenzahl wird in den Erweiterungsgebieten als Höchstmaß mit 2,4 festgesetzt.

Die vorgesehenen maximalen Gebäudehöhen variieren gemäß Planeinschrieb zwischen 17 und 35 m. Als Dachform sind Flachdächer, Satteldächer sowie Pultdächer zulässig.

## 2.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

In diesem Bebauungsplanverfahren werden die einschlägigen Fachgesetze und die in den Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, gemäß der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB) sowie die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG § 18, 19 und dem §§ 9 – 10 SächsNatSchG, zu Grunde gelegt.

Weitere zu beachtende Gesetze in der Abhandlung des Umweltberichtes sind das Bodenschutzgesetz (BBodSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Sächsische Wassergesetz (SächsWG), das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Sächsische Waldgesetz (SächsWaldG) und das Sächsische Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG).

Die naturschutzrechtlichen Belange werden durch Integration der Eingriffsregelung berücksichtigt.

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind die in §§ 1 und 2 verankerten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege maßgeblich und bindend. Demnach ist zu prüfen, ob das Bauleitplanverfahren einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG erwarten lässt (Prognose des Eingriffs und Vermeidungspflicht).

Im Weiteren ist durch die Stadt zu prüfen, ob die Auswirkungen des Vorhabens beispielsweise durch umweltschonende Varianten gemindert werden können (Minderungspflicht). In einem nächsten Schritt sind die zu erwartenden nicht vermeidbaren Eingriffe durch planerische Maßnahmen des Ausgleichs zu kompensieren. Unter normativer Wertung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit den übrigen berührten öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen (Integritätsinteresse).

Ziele des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG)

Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz ist es das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Bezüglich der zu erwartenden Versiegelungen sind Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen zu ergreifen.

Durch die Errichtung des Neubaus sowie der Anlage von Stellplätzen und Zufahren kommt es zu Eingriffen in den Boden.

Infolgedessen jedoch zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Bodenschutzes.

#### Ziele des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

Gemäß § 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist es das Ziel, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Nach §50 BImSchG sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (öffentlich genutzte Gebiete, Freizeitgebiete usw.) so weit wie möglich vermieden werden.

Es finden gemäß Schallimmissionsprognose keine Beeinträchtigungen des Immissionsschutzes statt.

#### Ziele des Gewässerschutz (WHG)

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts sowie das Sächsische Wassergesetz (SächsWG). Die Gesetze gelten allgemein für oberirdische Gewässer und das Grundwasser. Für das Planvorhaben sind Umweltqualitätsziele hinsichtlich Grundwasser, oberirdische Gewässer und Abwasserbeseitigung relevant. Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung und Beeinträchtigung der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden. Bei Erdaufschlüssen ist das Grundwasser

vor Verunreinigungen oder sonstigen nachteiligen Veränderungen zu schützen. Beiderseits der Gewässer sind Gewässerrandstreifen zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen, der Wasserspeicherung sowie zur Sicherung des Wasserabflusses zu sichern.

Durch die Voll- und Teilversiegelung finden Beeinträchtigungen des Gewässerschutzes statt, jedoch nicht erheblich.

### Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes (BNatSchG)

Entsprechend dem BNatSchG § 1 sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Der Verursacher eines Eingriffs gemäß BNatSchG ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Der Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

Es finden Beeinträchtigungen des Naturschutzes statt, durch die getroffenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind diese aber nicht erheblich.

## 2.3 VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die umweltbezogenen Aussagen des Regionalplans Südwestsachsen und der Flächennutzungsplan Stadt Plauen als Bewertungsgrundlage herangezogen.

### Regionalplan Südwestsachsen (2008)

Als Grundlage für Grundsätze und Ziele für Schutz- und Entwicklung der regionalen Freiraumstruktur, werden im Regionalplan Südwestsachsen am naturräumlichen Potenzial und der besonderen Eigenart der Naturräume orientierte Leitbilder formuliert. Die Leitbilder für Natur und Landschaft sind Bestandteil der Landschaftsrahmenplanung und als solche verbindlich nach § 4 Abs. 2 SächsNatSchG. Sie sind auch in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen.

Der Regionalplan Südwestsachsen (RPV SW-SN 2008) schreibt die Funktion der Stadt Plauen als Oberzentrum fest. Nach den darin formulierten Grundsätzen ist darauf hinzuwirken, dass „[...] räumliche Voraussetzungen für die Weiterentwicklung von überregionaler und wettbewerbsfähiger Wirtschaft geschaffen werden.“

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches, südöstlich davon gelegen, weist der Regionalplan darüber hinaus Schwerpunktgebiete für einen regionalen Grünzug sowie ein Vorranggebiet für Wald aus.

Nördlich der B 92 befindet sich das geplante Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Taltitz-Unterlosaer Kuppenland“ (STADT PLAUEN 2016B).

### Regionalplan Region Chemnitz (2021)

Im Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz (2021) wurde in der Karte 1.2 – Raumnutzung der Schutz des vorhandenen Waldes sowie Regionaler Grünzug für den entsprechenden Bereich (südöstlich des Geltungsbereichs) festgesetzt. Der Wald bleibt vom vorliegenden Vorhaben unberührt.

### Flächennutzungsplan (FNP) Plauen

Für die Stadt Plauen liegt ein Flächennutzungsplan (FNP) vor, und zwar handelt es sich dabei um die Fassung vom 30.07.2010 erstellt durch die Stadt Plauen in Zusammenarbeit mit dem Büro Fröhlich und Sporbeck.

Der Flächennutzungsplan wurde vom Stadtrat der Stadt Plauen festgestellt und vom Vogtlandkreis als zuständige Genehmigungsbehörde genehmigt. Mit der Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Stadt Plauen vom 7. Oktober 2011 ist der Flächennutzungsplan der Stadt wirksam geworden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Gemischte Bauflächen, Grünflächen sowie Gewerbliche Bauflächen dargestellt (Abbildung 1).

## PLANAUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FNP

Flächennutzungsplan Planausschnitt



M 1 : 5.000

### Zeichenerklärung

Es gelten die Planzeichen der Planzeichenerklärung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes vom 07.10.2011, einschließlich seiner 1 Änderung, wirksam am 02.11.2012.

Abbildung 20 Planauszug aus dem wirksamen FNP

## PLANZEICHNUNG ZUR 3. ÄNDERUNG

Flächennutzungsplan Planausschnitt



M 1 : 5.000

### Zeichenerklärung für geänderte Plandarstellung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes



Gewerbliche Bauflächen



Altlastenverdachtsfläche  
Flurstücke Nr. 828/3 und 828/2 Gemarkung Haselbrunn  
AKZ 660044410 "Ehem. Deponie Echo"

Abbildung 21 Planzeichnung zur 3. Änderung

Im Rahmen der zum B-Planverfahren durchzuführenden Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB werden die zu überplanenden Flächen, als Gewerbliche Bauflächen dargestellt.

#### Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG und auch keine Biotop gemäß selektiver Biotopkartierung Sachsen.

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. Jedoch grenzt unmittelbar an das geplante Vorhaben im Südosten das rechtskräftig ausgewiesen Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Syratal“ an.

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

Das Vorhabengebiet befindet sich gemäß Regionalplan Südwestsachsen (Karte 1, Raumnutzung) und Region Chemnitz (Karte 1.2, 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 bzw. Anhang A 1 Karte A). Ein Regionaler Grünzug verläuft südöstlich ebenso wie ein Vorranggebiet für Wald.

Gemäß Regionalplan (Karten A 1-2 und A 1-3 bzw. Anhang A 1 Karte E) liegt das Vorhabengebiet nicht in einem Gebiet mit besonderer avifaunistischer Bedeutung oder einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Fledermausschutz bzw. einer Regionalen Schutzgebietskonzeption.

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

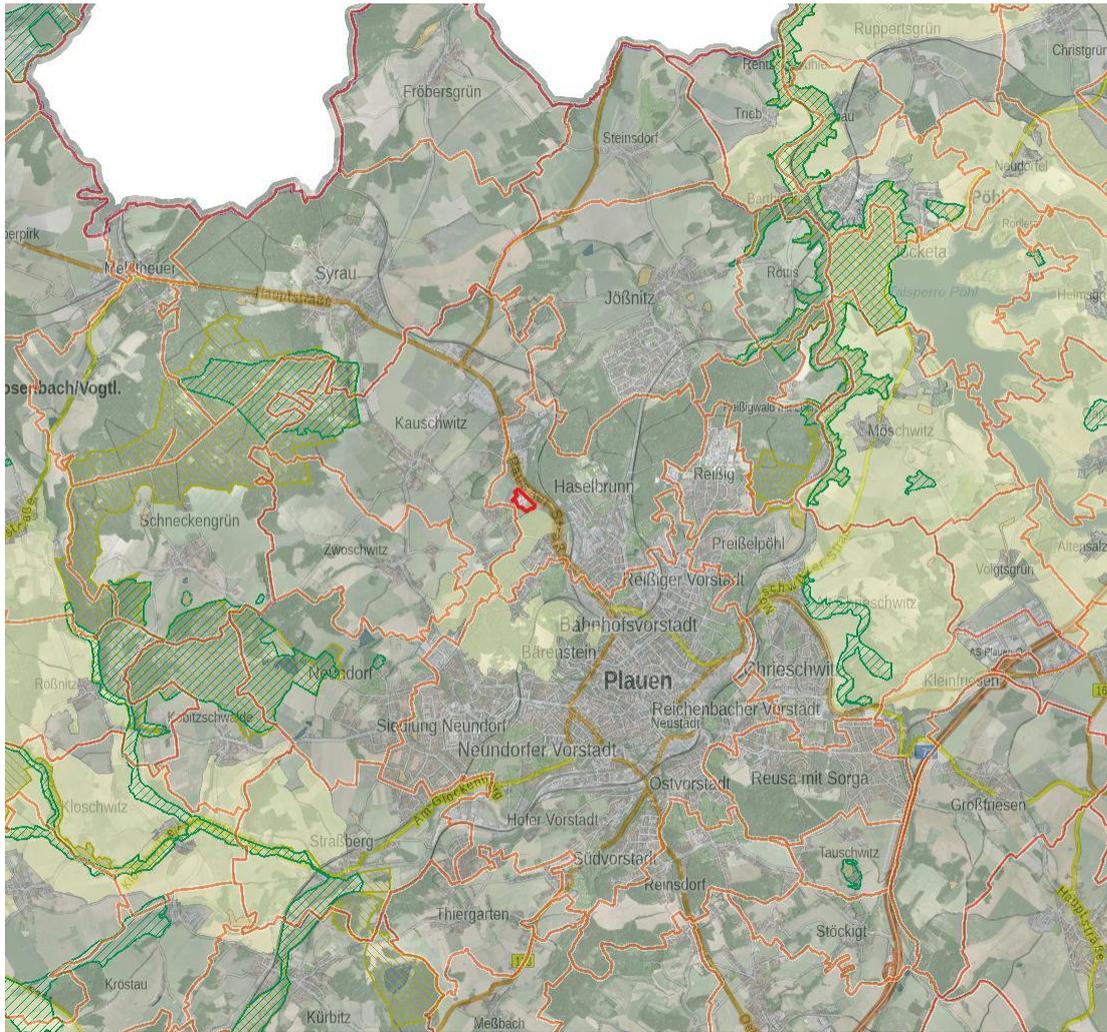


Abbildung 22 Übersichtkarte Schutzgebiete

Tabelle 2: Schutzgebiete im und in der Umgebung des Bearbeitungsgebietes

<b>Schutzgebiet</b>	<b>Lage zum Bearbeitungsgebiet</b>
LSG „Syratal“, c 31	unmittelbar südöstlich
SPA-Gebiet „Weidenteich und Syrau-Kuschwitzer-Heide“ EU-NR. 5438-451	ca. 2.300 m nordwestlich ca. 3.100 m südwestlich
SPA-Gebiet „Elstersteilhänge nördlich Plauen“ EU-NR. 5338-451	ca. 2.900 m nordöstlich ca. 3.200 m nordöstlich
FFH-Gebiet „Syrau-Kauschwitzer-Heide“ EU-NR. 5438-303 FFH-Gebiet „Großer Weidenteich“ EU-NR. 5438-302 FFH-Gebiet „Warthübel Neundorf“ EU-NR. 5438-305 FFH-Gebiet „Elstertal von Elsterberg bis Plauen“ EU-NR. 5338-302	ca. 2.300 m nordwestlich ca. 3.100 m südwestlich ca. 3.100 m südwestlich ca. 3.200 m nordöstlich
NSG „Syrau-Kuschwitzer-Heide“, c 88 NSG „Großer Weidenteich“, c 58 NSG „Elsterhang bei Röttis“, c 36	ca. 2.300 m nordwestlich ca. 3.100 m südwestlich ca. 3.200 m nordöstlich

Für das LSG Syratatal wurde in der Begründung zum Landschaftsplan der Stadt Plauen folgendes zusätzlich zur Verordnung festgelegt:

- Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes
- Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, dazu zählen speziell
  - o Sicherung des Talraumes als natürliches Überschwemmungsgebiet
  - o Erhaltung und Verbesserung der Wasserqualität der Gewässer
  - o schrittweise Umwandlung nicht standortgerechter Fichtenbestockung in die ursprüngliche Artenzusammensetzung
- Erhaltung der Landschaft für Zwecke der ruhigen, naturverträglichen Erholung

Die Ausweisung dieses Entwicklungszieles bescheinigt den betroffenen Räumen zwar eine weitgehend intakte Struktur, schließt aber keinesfalls aus, dass zum Zwecke der Behebung von Konflikten der Biotop-, der Wasser- und der Bodenfunktion bestimmte Maßnahmen notwendig sind. Diese bestehen meist aus Extensivierungen und zum Teil aus Renaturierungen.

### **3 BESCHREIBUNG DER PRÜFMETHODEN**

#### **3.1 RÄUMLICHE UND INHALTLICHE ABGRENZUNG**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auf einer Fläche von ca. 4,13 ha die Flurstücke 824/3, 824/4, 824/5, 828/2 und 828/3 in der Gemarkung Haselbrunn, der Stadt Plauen im Landkreis Vogtlandkreis.

Das Planungsgebiet gehört zum Planungsverband „Chemnitz“ (Fusion der vorherigen Planungsregionen Chemnitz/Erzgebirge und Südwestsachsen) und befindet sich im Ortsteil Haselbrunn im nördlichen Stadtgebiet von Plauen. Der derzeitige Betriebsstandort der Vogtlandmilch GmbH erstreckt sich über die Flurstücke 824/3 und 824/5 der Gemarkung Haselbrunn. Die Erweiterung ist in nördlicher Richtung über die Flurstücke 828/2 und 828/3 und in südlicher Richtung über das Flurstück 824/4 vorgesehen.

Zur Beschreibung der Prüfmethode werden das Vorgehen bei der vorgenommenen räumlichen und inhaltlichen Abgrenzung, das methodische Vorgehen sowie die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen näher beschrieben.

Die jeweiligen Wirkungsräume resultieren aus der zu erwartenden Reichweite von voraussichtlich erheblichen Auswirkungen, der Empfindlichkeit der zu betrachtenden Schutzgüter gegenüber den Wirkungen sowie eventuell bestehenden Vorbelastungen.



Abbildung 23 Lage Geltungsbereich

Die mittlere Höhe im Plangebiet liegt bei ca. 432 m NHN. In der weiteren Umgebung ist das Gelände hügelig. So befinden sich nördlich und südlich mit dem „Echoberg“ und „Fuchsloch“ zwei nahegelegene lokale Erhebungen mit einer Höhe von ca. 455 m NHN. Demgegenüber sinkt das Gelände in Richtung des westlich verlaufenden Syrrabach auf ca. 400 m NHN ab. Ebenso liegen die weiteren Siedlungsflächen der Ortslage Haselbrunn in östlicher und südlicher Richtung mit ca. 400 m NHN tiefer.

### 3.2 METHODISCHES VORGEHEN

Die Ermittlung und Bewertung der durch die Aufstellung des Bebauungsplans hervorgerufenen Umweltauswirkungen sowie die Bestandsaufnahme orientiert sich an den Schutzgütern, welche unter dem § 2 Abs. 1 UVPG aufgeführt sind. Diese werden getrennt betrachtet.

Gemäß § 50 UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Die Erarbeitung einer eigenständigen Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG entfällt

somit, da der Umweltbericht den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht.

Bei der methodischen Vorgehensweise werden die potentiellen Wirkfaktoren der Planung aufgeführt (s. Kapitel 4). Im Folgenden wird dann der Bestand mit seinen Vorbelastungen und die prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf die unter Kapitel 5 genannten Schutzgüter sowie eventuell vorhandene Wechselwirkungen verbal beschrieben und bewertet. Die Bewertung bezieht sich auf die Bedeutung des Bestandes sowie potentielle Auswirkungen/ Beeinträchtigungen des Vorhabens.

Die Bewertungseinteilung erfolgt dabei 3-stufig, in gering, mittel und hoch/ erheblich. Zur Beurteilung von Natur und Landschaft sowie der einzelnen Schutzgüter wurde eine Bestandsbegehung (Mai 2021) in Kombination mit einer Luftbildauswertung sowie eine Analyse vorhandener Fachplanungen durchgeführt. Dabei wurde die aktuelle Nutzung erfasst (s. Anlage 1). Anhand der landschaftsökologischen und -gestalterischen Funktionen wird nachfolgend die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Es erfolgt daraufhin eine Entwicklungsprognose des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung (Kapitel 6) und im anschließenden Kapitel Bewertung des Eingriffs sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kapitel 7) die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen und die Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet. Im Kapitel 8 erfolgen die Maßnahmen zur Überwachung.

#### **4 BESCHREIBUNG DER WIRKFAKTOREN DER PLANUNG**

Die im Bebauungsplan erfolgten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen definieren die planerischen Elemente, die als Verursacher umweltrelevanter Wirkungen zu charakterisieren sind. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um durch Bau, Anlage und Betrieb hervorgerufene Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft. Die Wirkfaktoren lassen sich sachlich und zeitlich unterteilen in:

- baubedingte Wirkungen hervorgerufen durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastruktureinrichtungen mit entsprechenden Baustellentätigkeiten (temporär),
- anlagebedingte Wirkungen durch die Errichtung der baulichen Anlagen und Infrastrukturanlagen (dauerhaft),

- betriebsbedingte Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlage innerhalb des Geltungsbereichs entstehen (dauerhaft).

Nachfolgend werden die möglichen Auswirkungsschwerpunkte auf die jeweiligen Umweltschutzgüter zusammenfassend dargestellt.

#### 4.1 BAUBEDINGTE WIRKUNGEN

Die baubedingten Wirkungen, die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebserweiterung Vogtlandmilch GmbH an der Pausaer Straße“ einhergehen, sind zeitlich begrenzt und umfassen alle zur Umsetzung der im B-Plan vorgesehenen Maßnahmen notwendigen Einrichtungen und den Baubetrieb selbst.

Tabelle 3: Wesentliche baubedingte Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

Baubedingte Wirkfaktoren	Betroffene Umweltschutzgüter
Bodenverdichtung/ -versiegelung durch Baustelleneinrichtungen, Baumaschinen, Lagerung von Baumaterial, Anlegen von Baustraßen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Boden</li> <li>▪ Wasser (Grundwasser)</li> <li>▪ Pflanzen/ Tiere</li> </ul>
Verkehr- u. Schadstoffemissionen durch Baumaschinen, unsachgemäßen Umgang, Unfälle	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mensch</li> <li>▪ Boden</li> <li>▪ Wasser (Grundwasser)</li> <li>▪ Pflanzen/ Tiere</li> </ul>
Lärm, Erschütterungen durch Baumaschinen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pflanzen/ Tiere</li> </ul>

Die baubedingten Wirkungen resultieren aus der Bodenverdichtung/-versiegelung durch Baustelleneinrichtungen, Baumaschinen, Lagerung von Baumaterial, Baustraßen sowie Schadstoff/ Lärmemissionen durch Baumaschinen/-fahrzeuge. Auswirkungen sind voraussichtlich für die Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen/ Tiere zu erwarten.

Die Auswirkungen des Baubetriebes sind zwar zeitlich auf die Bauphase beschränkt, es kann jedoch bei Bauarbeiten zu erheblichen Belastungen von Natur und Landschaft kommen.

Baubedingte Auswirkungen sind vor allem dann erheblich, wenn diese nicht nur kurzfristig wirken (z.B. baubedingte Gehölzverluste, irreversible Bodenverdichtungen). Es müssen 2 Bestandsbäume baubedingt gefällt werden, diese werden entsprechend der Festsetzungen außerhalb der Brutzeit gefällt und entsprechend Abstimmung mit

der Unteren Naturschutzbehörde zusätzlich zum 1 : 1 Ersatz an anderer Stelle mit entsprechenden Kompensationsmaßnahmen für mögliche Höhlenquartiere kompensiert. Von weiteren Belastungen ist in der vorliegenden Planung nicht auszugehen.

#### 4.2 ANLAGEBEDINGTE WIRKUNGEN

Tabelle 4: Wesentliche anlagebedingte Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

Anlagebedingte Wirkfaktoren	Betroffene Umweltschutzgüter
Versiegelung/ Teilversiegelung, Ausweisung von Baufeldern, Zufahrten und Stellplätzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Boden (Verlust von Bodenfunktionen)</li> <li>▪ Fläche (Verlust von Grünflächen)</li> <li>▪ Wasser (Reduzierung Grundwasserneubildungsrate, Beschleunigter Abfluss)</li> <li>▪ Pflanzen/ Tiere (Verlust von Biotop-funktionen)</li> <li>▪ Klima/ Luft (Erwärmung bezogen auf das Lokalklima)</li> <li>▪ Landschaftsbild</li> </ul>

Die anlagebedingten Wirkungen resultieren vorwiegend aus den geplanten neuen Flächenversiegelungen für die Errichtung der neuen Produktionsanlage im Rahmen der Betriebserweiterung sowie die Anlage von Nebenanlagen (Zufahrten usw.). Auswirkungen sind voraussichtlich für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, Pflanzen/ Tiere und das Landschaftsbild zu erwarten.

Die anlagebedingten Auswirkungen des Vorhabens gehen von der Flächeninanspruchnahme durch Neuversiegelung (ca. 1,4 ha bebaubare Baufeldfläche und Erschließung), Teilversiegelung (ca. 0,21 ha Stellplätze) und Überformung (ca. 0,3 ha Grünflächen) aus.

Die Versiegelung von Flächen bewirkt den Totalverlust aller Bodenfunktionen, eine Veränderung des Wasserhaushaltes (durch Verringerung der Grundwasserneubildung bei gleichzeitiger Erhöhung des Oberflächenabflusses) und lokalklimatische Veränderungen (Wärmespeicher und – abgabeversiegelter Flächen, Verringerung der Verdunstung).

Eine weitere Auswirkung besteht in der Veränderung des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen und anthropogene Überprägung.

Weiterhin müssen 2 Bestandsbäume an der Pausaer Straße durch die Anlage der Lieferzufahrten gefällt werden, diese werden entsprechend der Festsetzungen außerhalb

der Brutzeit gefällt und entsprechend Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzlich zum 1 : 1 Ersatz an anderer Stelle mit entsprechenden Kompensationsmaßnahmen für mögliche Höhlenquartiere kompensiert. Von weiteren Belastungen ist in der vorliegenden Planung nicht auszugehen.

#### 4.3 BETRIEBSBEDINGTE WIRKUNGEN

Tabelle 5: Wesentliche betriebsbedingte Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

Betriebsbedingte Wirkfaktoren	Betroffene Umweltschutzgüter
Schallemissionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mensch</li> <li>▪ Pflanzen/ Tiere</li> </ul>
Lichtemissionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pflanzen/ Tiere</li> </ul>
Schadstoffemissionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mensch</li> <li>▪ Klima/ Luft</li> <li>▪ Pflanzen/ Tiere</li> </ul>

Die betriebsbedingten Wirkfaktoren ergeben sich maßgeblich durch die Gewerbegebietsflächen und dem verbundenen Verkehrsaufkommen und der Frequentierung. Auswirkungen sind voraussichtlich für die Schutzgüter Mensch, Klima/ Luft und Pflanzen/ Tiere zu erwarten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, die Auswirkungen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebserweiterung Vogtlandmilch GmbH an der Pausaer Straße“ werden insbesondere durch Ausweisung der Gewerbegebietsflächen, Zufahrten und Stellflächen wirksam. Hier gehen Tier- und Pflanzenlebensräume dauerhaft verloren und Boden wird dauerhaft versiegelt bzw. überbaut.

## 5 BESCHREIBUNG DER UMWELTBELANGE UND DER AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG SOWIE DEREN BEWERTUNG

Die Beschreibung der Umweltbelange beinhaltet den Bestand und dessen Bewertung sowie die Vorbelastungen und die möglichen Auswirkungen der Planung, zu denen eine erste Einschätzung erfolgt. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung, zum Ausgleich und zur Kompensation sind in Kapitel 7 dargestellt.

## 5.1 SCHUTZGUT MENSCH

### Bestand

Das Schutzgut Menschen betrachtet das Wohlbefinden und die Gesundheit der Menschen im Plangebiet bzw. in angrenzenden Bereichen, die von den geplanten Vorhaben betroffen sein könnten. Im Vordergrund steht hier die Belastung durch Luftschadstoffe, Gerüche, Licht- und, Lärmimmissionen sowie Erschütterungen. Betrachtet werden weiterhin die Aspekte Wohnen, Wohnumfeld/ Erholung und Gesundheit.

Nachfolgend wird die Bedeutung der Vorhabenfläche als siedlungsnaher Erholungs-, Natur- und Landschaftsraum geprüft. Gemäß Landschaftsplan der Stadt Plauen (Karte 8 Wohnumfeld-funktion / Landschaftsbildqualität und Erholungseignung) verläuft außerhalb des Vorhabengebietes entlang der Pausaer Straße ein Wanderweg, die betroffenen Flächen selbst sind im LSP vorwiegend eingestuft als Gewerbeflächen/Industrieanlagen und Verkehrsflächen mit landschaftsbildmindernden Elementen sowie in Teilflächen öffentliche bzw. halböffentliche erholungsrelevante Flächen. Besondere Ausstattungselemente für die Erholungsnutzung (Sitz-, Ruhegelegenheiten, Aussichtspunkte und dgl.) sind nicht vorhanden, jedoch Spiel- bzw. Sportinfrastrukturen (kleiner Fußballplatz des Sport- und Ballspielclub 90 Plauen e.V. - SpuBC Echo-Sportplatz). Schutzbedürftige Nutzungen sind im Gewerbegebiet nicht vorgesehen.

Das Bebauungsplangebiet wird im Nordosten von der Pausaer Straße flankiert. Zudem bestehen aus nordöstlicher Richtung Vorbelastungen von der dortigen Bundesstraße B 92. Weitere Lärmbelastungen ergeben sich durch die weiter östlich verlaufende Bahnlinie Leipzig – Hof.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits als Gewerbeflächen genutzte Bereiche (Standort Vogtlandmilch) sowie einer Grünfläche (Ruderalflur) und einem kleinen Rasensportplatz. Diese sind teilweise mit Baum- und Heckenstrukturen bestanden bzw. umgeben. Im Süden grenzt eine Kleingartenanlage sowie nordwestlich der Hundesportplatz des Hundesportverein Plauen-Echo e.V. an das Plangebiet an.

### Vorbelastungen

Die Erholungsfunktion der angrenzenden Flächen unterliegt bereits einer Vorbelastung durch die bestehende Lärmsituation (Verkehrs-, Gewerbelärm).

### Bewertung

Das Gebiet weist für den Menschen eine mittlere Bedeutung als Grün-/ Sportfläche auf und aufgrund der oben genannten Vorbelastungen eine geringe bis mittlere Erholungseignung bzw. Bedeutung als Freizeitnutzung auf.

### Auswirkungen auf Menschen durch Umsetzung des Vorhabens:

Nachteilige Auswirkungen auf den Menschen sind in Form von Sichtbeeinträchtigungen bzw. Störung des Landschaftsbildes durch die errichteten Anlagenteile gegeben. Diese werden beim Schutzgut Landschaftsbild behandelt.

Siedlungsnahe Erholungsflächen gehen mit dem Sportplatz des Sport- und Ballspielclub 90 Plauen e. V. verloren. 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.

In der vorliegenden Schallimmissionsprognose (G.U.B. Ingenieur AG, Stand 01/2022) wird untersucht, ob durch die zu beurteilende Anlage, der Betriebsstandort der Firma Vogtlandmilch GmbH in Plauen in seinem geplanten bestimmungsgemäßen Betrieb, die Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Dabei sind unter Berücksichtigung aller relevanter Schallquellen der Gesamtanlage (Betriebsstandort einschl. Erweiterungsflächen) einschließlich des anlagenbezogenen Fahrverkehrs die Geräuschemissionen (Beurteilungspegel) an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten gemäß TA Lärm zu ermitteln und zu bewerten.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich im Umfeld des Plangebietes in der Kleingartenanlage, an der Pausaer Straße, Plauener Straße sowie den Straßen Am Stadtwald und Siedlung.

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

## Ergebnis

Die Berücksichtigung der Maßnahmen unter Kapitel 7 verhindern negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Aspekt Lärm und Erholung) sind bau- und betriebsbedingt mittlere Erheblichkeiten zu erwarten, anlagebedingt geringe bis mittlere durch den Verlust der Sportfläche. Die Beeinträchtigungen sind daher als mittel zu betrachten.

## 5.2 SCHUTZGUT PFLANZEN, TIERE UND BIOLOGISCHE VIELFALT

### Potenzielle natürliche Vegetation

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

Die potenzielle natürliche Vegetation beschreibt jene Vegetationsdecke, die unter den derzeitigen Klima- und Bodenbedingungen auf natürliche Weise im Wechselspiel zwischen heimischer Flora und dem jeweiligen Standort etabliert wäre, wenn der Mensch nicht mehr eingreifen würde. Ihr Artengefüge gilt als Anhaltspunkt für die Bewertung der aktuellen Vegetation.

Die natürliche Vegetation im Vorhabengebiet wäre ein Perlgras-Waldmeister-Buchenwald (SMUL). *Galium odoratum* (Waldmeister) und *Melica uniflora* (Einblütiges Perlgras) charakterisieren diese straucharme Gesellschaft, die im Hügel- und Bergland weit verbreitet ist.

Neben den namengebenden Hauptbaumart *Fagus sylvatica* (Rotbuche) als dominante Art, es können *Quercus petraea* (Trauben-Eiche) und in den höheren Lagen *Picea abies* (Gemeine Fichte) beigemischt sein. Begleitende Gehölzarten sind *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *A. campestre* (Feld-Ahorn), *Prunus avium* (Vogel-Kirsche), *Carpinus betulus* (Hainbuche), vereinzelt *Betula pendula* (Hänge-Birke), *Sambucus racemosa* (Hirsch-Holunder), *Euonymus europaeus* (Europäisches Pfaffenhütchen), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche).

Diese stellen daher die Gruppe der standortgerechten, heimischen Gehölze dar.

### Bestand

Gemäß Karte 1 „Realnutzung“ des Landschaftsplans werden die Vorhabenflächen als Biotoptypen „931 - Industriegebiet“, „932 - Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzungen“, „934 - Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung“, „942 - Sport- und Freizeitanlage“ und „412 - Mesophiles Grünland, Fettwiesen und-weiden, Bergwiesen“ (gem. CIR BTLNK 1994) eingestuft. Auch gemäß Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK) 2005 des Geoportal-Sachsenatlas wird der Großteil des Vorhabengebietes als „93.100 – Industrie u. o. Gewerbegebiet“ geführt. Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich folgende Biotoptypen „42.100 - Ruderalflur (trocken-frisch), 61.400 Feldgehölz/ Baumgruppen (dicht/geschlossen) 100 – 1 ha Laubmischbestand sowohl mit als auch ohne ruderalem Saum“, „93.400 – Gewerbegebiet/ technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung mit ruderalem Saum“, „94.250 – Grün- und Freiflächen, kleiner Fußballplatz (Ballspielanlagen, Bolzplätze) sowie Hundesportplatz“ und „91.130 – Wohngebiet (Einzel- und Reihenhaussiedlung)“.

Siehe dazu Anlage 1 Biotoptypenplan

### Bestandsbiotope

- An der nordwestlichen Grenze und an der Grenze zum Gewerbegebiet findet sich gestaltete Abstandsfläche als Laubmischbestand mit ruderalem Saum [11.03.900].
- Weiter südlich im Nordwesten reicht ein Teil des Hundesportplatzes als Sonstige Grünanlage/ Freifläche [--] in das Plangebiet.
- Ruderalflur (trocken – frisch) [07.03.100] befindet sich ebenso wie die gestaltete Abstandsfläche mit Laubmischbestand an der nordwestlichen Grenze.
- Wohngebiet als Einzel- u. Reihenhaussiedlung [11.01.300] grenzt im Südosten an.
- Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzung [11.02.200] bildet den zentralen Teil des Geltungsbereiches mit den versiegelten Verkehrsflächen [11.04.100 Straßen, Wege sowie 11.04.200 Parkplatz] und den Flächen des Verkehrsbegleitgrün [--]
- Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung mit ruderalem Saum [11.02.400] grenzt nordwestlich an das Gewerbegebiet an und reicht bis zur Grenze im Nordwesten.
- Sport- und Freizeitanlagen, Kleiner Fußballplatz (Ballspielanlagen, Bolzplätze [11.03.300] grenzt südöstlich an das Gewerbegebiet an.

Angrenzend an Geltungsbereiche:

- Im Nordosten: Industrie- u. o. Gewerbegebiet [11.02.200]
- Im Nordwesten: fortsetzend Hundesportplatz als Sport- und Freizeitanlage [11.03.300]

- Im Südosten: fortsetzend Wohngebiet (Einzel- u. Reihenhaussiedlung [11.01.300])
- Im Südwesten: Kleingartenanlage [11.03.420].

### Geschützte Biotope, Schutzgebiete

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.

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. Biotoptypen ohne wertvolle Vegetationsbestände.

Gemäß Landschaftsplan (Karte 10) grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Syratal direkt südöstlich an den Geltungsbereich an. Im Vorhabengebiet selbst sind keine bestehenden bzw. geplanten Schutzgebiete eingetragen. Gemäß Regionalplan (Karte A1-5) liegen innerhalb der Vorhabenflächen auch keine regionalen Maßnahmenschwerpunkte oder Bereiche mit besonderer Bedeutung für die regionale, ökologische Verbundkulisse.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes selbst existieren auch keine Biotope der Selektiven Biotopkartierung (SBK) Sachsen. Im weiteren Umfeld (2.000 m) des Plangebietes befinden sich ebenfalls keine selektiven Biotope (Offenland 1994 – 2008) bzw. Biotoptypen der selektiven Biotopkartierung „Offenland ab 2010“ befinden sich nicht innerhalb der Vorhabenflächen oder dessen Umfeld.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes selbst existieren auch keine Biotope der Selektiven Waldbiotopkartierung (WBK2) Sachsen. In 300 m Entfernung Richtung Osten existiert Erlen- und Eschen-Bachwald des Berg- und Hügellandes (Biotop-ID 5438F10160, Kartierjahr 2010).

### Bestand Tiere

Es erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Grundlage der unter § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG definierten Verbotstatbestände zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Kartierungen erfolgten bis Ende September und umfassten aufgrund des Gebietsausprägung Reptilien, Brutvögel sowie Fledermäuse. Die Ergebnisse sind im Artenschutzgutachten Umweltplanung Marko Eigner 10/2021 dokumentiert.

Im Frühjahr 2021 erfolgte eine Erfassung von Höhlen- und Spaltenbäumen innerhalb des Geltungsbereiches. Dabei wurden 9 Höhlen- bzw. Spaltenbäumen identifiziert. Es

handelt sich dabei um 3 Höhlenbäume (Spechthöhlen) sowie 6 Spaltenbäume (ein Stammriss und 5 Ausfaltungen).

Diese kartierten Höhlenbäume unterliegen gemäß Mail von der Unteren Naturschutzbehörde vom 23.06.2021, unabhängig von der Baumschutzsatzung als „höhlenreiche Einzelbäume“ dem Biotopschutz. Damit wäre grundsätzlich deren Erhalt und der Schutz vor erheblichen Beeinträchtigungen abzusichern. Ausnahmen hierfür sind nur über die schriftliche Beantragung einer Ausnahme – unter der Bedingung eines gleichwertigen Ersatzes (Angaben zu künstlichen Nisthilfen mit Klärung der erforderlichen Hangplätze) möglich.

Die Erfassung von Brutvögeln auf dem Gelände erfolgte mittels Sichtbeobachtung und Verhören an neun Begehungen. Dabei wurden die Gehölze auch hinsichtlich besetzter Nistplätze kontrolliert. Auf Basis von Präsenz im Gebiet sowie des Verhaltens der Tiere wurde der Brutstatus nach SÜDBECK et al. (2005) ermittelt. Auch gebäudebewohnende Vogelarten wurden erfasst.

Die Erfassung der Fledermausaktivität auf dem Gelände erfolgte an sechs Begehungen mittels Bat-Detektoren bei geeigneter Witterung. Bei den Begehungen fand auch jeweils eine Ausflugkontrolle in der abendlichen Ausflugzeit von Fledermäusen statt.

Die Erfassung von Reptilien erfolgte durch Begehen beziehungsweise Absuchen geeigneter Stellen mit Sonnen- und Versteckplätzen an sonnigen und warmen Tagen an insgesamt sechs Begehungen. Um den Reproduktionsstatus der Reptilien, insbesondere der Zauneidechse, zu ermitteln, wurde ab Ende Juli gezielt nach Jungtieren gesucht.

Die südöstliche Erweiterungsfläche (Sportplatz) konnte aufgrund der Umzäunung nicht direkt begangen werden.

Bei den Detektorbegehungen konnten insgesamt sieben Fledermausarten sicher nachgewiesen werden. Nach Anzahl der Rufsequenzen kam die Zwergfledermaus am häufigsten vor. Zu den weiteren nachgewiesenen Arten zählen Breitflügelfledermaus, Abendsegler, Mückenfledermaus, Rauhauffledermaus, Zweifarbfledermaus und Mopsfledermaus. Außerdem nutzen Arten der Gattungen *Myotis* und *Plecotus* das Untersuchungsgebiet.

Die Rufe der Gattung *Myotis* sowie die Rufe der Gattung *Plecotus* sind oft nicht zweifelsfrei zu unterscheiden und werden deshalb zusammengefasst in den jeweiligen Artgruppen zusammengefasst aufgeführt. Innerhalb der Gattung *Myotis* könnten Fransefledermaus, Wasserfledermaus, Große und Kleine Bartfledermaus und eventuell Großes Mausohr vorkommen. Innerhalb der Gattung *Plecotus* könnten Braunes und

Graues Langohr vorkommen. Wahrscheinlicher ist jedoch das Vorkommen des Braunen Langohrs, da diese Art in Sachsen deutlich häufiger ist als das Graue Langohr.

Bei den Begehungen wurden insgesamt 33 Vogelarten erfasst, wobei die Arten Grünspecht, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Rotmilan und Turmfalke als Überflieger bzw. Nahrungsgäste zu bewerten sind. Zudem wurde die Art Teichrohrsänger nach der Brutzeit festgestellt.

Die Arten Feldsperling, Kohlmeise und Star haben sicher gebrütet, für die Arten Amsel, Blaumeise, Buchfink, Girlitz, Goldammer, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Stieglitz und Zilpzalp ist eine Brut im Untersuchungsgebiet bzw. dessen näherem Umfeld als wahrscheinlich anzusehen. Außerdem ist eine Brut des Haussperlings an Gebäuden in der näheren Umgebung potentiell möglich. Der Sportplatz wurde besonders von Starren als Nahrungshabitat genutzt.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden keine Reptilienarten auf dem Gelände festgestellt. Im Untersuchungsgebiet finden sich nur begrenzt Bereiche, in denen ein potentiell Verhältnis von Sonnenplätzen, Versteckmöglichkeiten, Eiablageplätzen und Überwinterungsmöglichkeiten vorherrschen, weswegen ein Vorkommen speziell der Zauneidechse als unwahrscheinlich anzusehen ist.

### Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen im Plangebiet insbesondere durch die bereits vorhandenen Produktionsanlagen der Vogtlandmilch GmbH (Zerschneidung, Immissionen durch Verkehr, Licht), die Nutzung des Fußballplatzes (Rasenpflege, Bewegungen und Geräuschen) sowie die angrenzende Straße (Zerschneidung, Immissionen durch Verkehr).

### Bewertung

Aufgrund der derzeitigen Nutzung der Flächen im Geltungsbereich sowie den Beeinträchtigungen durch die angrenzende Straße mit ihren Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht sind Vorkommen sensibler, seltener bzw. gefährdeter Arten daher voraussichtlich nicht gegeben.

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 als Lebensraum für Flora und Fauna eine geringe bis mittlere Rolle. Als generelle Entwicklungsziele gibt Karte 9 des LSP für die gesamte Vorhabenfläche die Erhaltung größerer städtischer Grünflächen und Gartengrundstücke und -anlagen mit geringem Versiegelungsgrad sowie für die bestehenden Produktions- bzw. Gewerbeflächen eine Verbesserung des Ortsbildes in Siedlungen mit Großformarchitektur insbesondere durch Fassadenbegrünung an.

Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist das Untersuchungsgebiet daher von geringer bis mittlere Bedeutung auch durch die oben genannten Vorbelastungen.

In der Summe ist bezogen auf das Schutzgut Arten und Biotop für einen Großteil des Plangebietes nur eine geringe Bedeutung in der Ausgangssituation festzustellen. Die randlichen Strukturen haben jedoch für sich selbst, aber auch im Kontext des Biotopverbundes eine wichtige Funktion und sind damit zu erhalten bzw. in ihrer Funktion zu stärken.

#### Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt durch die Umsetzung des Vorhabens

Durch die Bebauung der Freifläche des Sportplatzes entfällt große Offenfläche. Allerdings wird durch die Anlage der Gehölzpflanzung mit Saum (Maßnahme E 1) und Erhaltung weiterer Gehölzflächen in den Randbereichen das Nahrungs-, Versteck- und Lebensraumangebot für Vögel, Insekten und Kleinsäuger erhöht.

Derzeit sind gemäß dem Artenschutzgutachten von den 4 vorgesehenen Gehölzfällungen 3 als Höhlen- bzw. Spaltenbäume kartierte Gehölze betroffen. Es handelt sich dabei um die Baum-Nummern (ID) 7, 8 und 9. Die Nr. 7 (Esche) befindet sich an der bestehenden Lieferzufahrt im Bereich des Bestandes gegenüber der technischen Infrastruktur. Die Nr. 8 und 9 (2 x Ahorn) befinden sich an der Pausaer Straße im Bereich geplanter Lieferzufahrten. Die Nr. 7 und 9 weisen Ausfaltungen auf und an Nr. 8 befindet sich ein Spechtloch, welches als Brutplatz von einer Kohlmeise genutzt wurde.

Durch die festgesetzte Ökologische Baubegleitung werden die zu fällenden Höhlen- bzw. Spaltenbäume vor der Fällung auf Besatz kontrolliert, die verlorengegangenen Quartier- und Nistmöglichkeiten durch Ersatzmaßnahmen adäquat ersetzt auf der Fläche E 2 an den vorhandenen Gehölzbestand, für jeden Höhlenbaum im Verhältnis 1:2 und für jeden Spaltenbaum im Verhältnis 1:1 und die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und umgesetzt. Zu fällenden

Gehölze werden außerdem 1 : 1 ersetzt, so dass keine dauerhaften Beeinträchtigungen für das Schutzgut durch die Umsetzung des Vorhabens vorliegen.

### 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 eine Rolle.

Bau-, anlage- und betriebsbedingt sind unter Berücksichtigung der im Kapitel 7 beschriebenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie unter Einbeziehung der vorhandenen Vorbelastungen mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten.

## 5.3 SCHUTZGUT FLÄCHE

### Bestand

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß begrenzt werden.

Der Bestand, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans relevant ist, umfasst eine Größe von ca. 4,13 Hektar.

Hierbei werden nahezu 50 Prozent der Fläche gewerblich genutzt.

### Vorbelastungen

Vorbelastungen in Bezug auf die Flächenversiegelung sind durch die vorhandene Produktion einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen wie Zufahrten, Stellflächen sowie vorhandener technischer Infrastruktur vorhanden.

### Bewertung

Der Bestand hat eine mittlere bis hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche, da in große Teile bereits Flächenversiegelung vorhanden ist.

### Auswirkungen auf die Fläche durch die Umsetzung des Vorhabens

Aus der vorgesehenen Erweiterung des Betriebsstandortes zum Aufbau neuer Betriebsstrukturen ebenso wie die Reorganisation innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen sowie der Anlage eines neuen Mitarbeiterparkplatzes gehen erhebliche Flächenversiegelungen hervor.

Nachfolgend ist die Flächenbilanz dargestellt:

Gesamtfläche Plangebiet/ Gewerbegebiet	41.339 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	19.359 m <sup>2</sup>
Pflanzerhalt	1.860 m <sup>2</sup>
Anpflanzung	1.678 m <sup>2</sup>
Maßnahmenfläche	7.247 m <sup>2</sup>
Nebenanlagen	9.603 m <sup>2</sup>
Technische Infrastruktur	1.592 m <sup>2</sup>

### Ergebnis

Die Neuversiegelung des Schutzgutes Fläche ist insgesamt als hoch anzusehen.

## 5.4 SCHUTZGUT BODEN/ GEOLOGIE

### Bestand

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit Geologischer Untergrundklasse R (Festgestein, Fels). Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet vor. Gemäß Radonpotenzialkarte Sachsen (1x1 km-Raster) liegt die Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft in 1 m Tiefe innerhalb des Vorhabengebietes bei 41 bis 100 kBq/m<sup>3</sup>. Aufgrund der Verabschiedung des Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31.12.2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG / §§ 153 – 158 StrlSchV). Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. In der Stadt Plauen werden über dem Referenzwert liegende Radonkonzentrationen in der Bodenluft mit einer Wahrscheinlichkeit von 10 - 30 % erwartet. Wer ein Gebäude

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

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. Es ist allerdings auch eine Fläche als anthropogen, stark überformte Bereiche Deponien (Müll und andere künstliche Substanzen) verzeichnet im Bereich der bestehenden technischen Infrastruktur. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit (Karte M 1:50.000) wird gemäß Geoportal-Sachsenatlas im nordwestlichen Bereich als „mittel (III)“ eingestuft. Im Südwesten als „hoch (IV)“. Für den Bereich der bestehenden Produktion ist diese nicht angegeben.

Gemäß digitaler Bodenkarte (M 1:50.000) werden die Böden im Vorhabengebiet im Nordwesten von Parabraunerde-Braunerde aus periglaziaerem Gruslehm über periglaziaerem Lehmgrus bzw. im Südosten Hortisol über Parabraunerde-Pseudogley aus gemischtem Grus führendem Lehm über periglaziaerem Grus führendem Schluff bestimmt. Diese Böden besitzen ein überwiegend mittleres Wasserspeichervermögen.

Gemäß Baugrundgutachten spiegeln sich die geologischen Verhältnisse am Standort in der Morphologie des Standortumfeldes wider. Sowohl im Bereich am Fuchsloch als auch nordwestlich, in der Siedlung Kauschwitz, stehen relativ kompakter Diabas sowie Diabas-Konglomerate und -brekzien an. Dagegen treten im unmittelbaren Standortumfeld Diabastuffe auf, die im Verwitterungsbereich und Zersatzbereich teilweise in die vulkanischen Asche- und Tuffbestandteile zerfallen, wogegen die groben Brekzien und Konglomerate verwitterungsbeständiger sind. Hinzu kommt im Standortbereich vermutlich eine tektonische Störung der Gesteinsschichten. Diese Störung ist südwestlich des Standortes in den Karten verzeichnet, lässt sich aber im weiteren Verlauf nach Nordosten nicht eindeutig nachvollziehen, da die Diabastuffe weniger kompetent auf tektonische Beeinflussungen reagieren, was eine tiefgehende Zersetzung aber keine Ausbildung von Bruchstrukturen zur Folge hat.

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

seiner Ausgangsstruktur vorhanden, weist nur eine chemische Umbildung und Auflösung des Mineralbestandes auf. Bindiges Solifluktionsmaterial aus den etwas höher liegenden Bereichen nördlich und südlich des Standortes liegt nur als dünne Hanglehmschicht über dem zersetzten Diabastuff vor, wobei hier nicht mehr eindeutig nachvollziehbar ist, ob es durchgängig natürlicher Hanglehm ist, oder ob Teilbereiche als Teichdichtung umgelagert wurden.

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

#### Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen durch die bestehende Bebauung, Flächenversiegelung und Altlastenverdacht im Plangebiet.

#### Bewertung

Ausgehend von der bereits hohen Versiegelung im Gebiet und den vorhandenen häufig vorkommenden Bodentyp ist diese von geringer Bedeutung.

#### Auswirkungen auf den Boden durch Umsetzung des Vorhabens

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.

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.

## 5.5 SCHUTZGUT WASSER

### Bestand

Die durchschnittlichen jährlichen Niederschläge am Ort liegen bei knapp 743 mm und damit deutlich unter den Niederschlagsmengen der meisten Gebiete des Vogtlandes.

### **Grundwasser**

Der Planungsbereich gehört zum Grundwasserkörper DESN\_SAL GW 043 Oberlauf der Weißen Elster.

Gemäß der Hydrogeologischen Karte (M 1:200.000, Geoportal-Sachsenatlas) liegt die Durchlässigkeit des Grundwasserleiters vor Ort bei  $1E7-1E5$ , der Boden ist demnach als schwach durchlässig bis durchlässig einzustufen.

Gemäß Baugrunduntersuchung weisen die vorliegenden Unterlagen bezüglich der Hydrogeologie nur einen Grundwasserleiter im Festgestein aus, der als sogenannter Kluffgrundwasserleiter auf dem teilweise geöffneten Trennflächengefüge des Festgesteins (offene Störungen und größere Kluffzonen) ausgebildet ist.

Ortspezifische Kenntnisse über die Grundwasserfließrichtung liegen nicht vor. Im großräumigen Überblick kann von einer Strömung nach Norden in Richtung weiteren Verlauf der Elster ausgegangen werden.

Gemäß LSP (Karte 5: Wasserhaushaltfunktion) befindet sich das Vorhabengebiet nicht in einem Bereich mit Grundwasservorkommen.

### **Oberflächengewässer**

Der größere Teil des Planungsbereich, nordöstlicher Bereich gehört zum Oberflächengewässerkörper DESN\_566-4 Weißen Elster-4 und ein kleinerer Teil im Südwesten zum DESN\_566174 Syrabach.

Fließ- oder Stillgewässer (Bäche, Tümpel, Weiher und dgl.) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Entsprechende Feuchtezeiger fehlen. Überschwemmungsgebiete, Uferlandstreifen, Feuchtwiesen o. ä. und damit in Verbindung stehende Bereiche mit besonderen Funktionen (beispielweise hinsichtlich Stoff- und Wasserretention) existieren nicht. Nächstes Fließgewässer ist der Pietzschebach ca. 230 m nördlich außerhalb des Geltungsbereiches sowie der Syrabach ca. 600 m südlich.

### **Wasserschutzgebiete**

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet und dessen Wirkungsbereich nicht vorhanden.

### **Überschwemmungsgebiete**

Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet und dessen Wirkungsbereich nicht vorhanden.

### Vorbelastungen

Durch die gewerbliche Nutzung sind Stoffeinträge in das Grundwasser nicht auszuschließen.

### Bewertung

Aufgrund der gewerblichen Nutzung großer Bereiche, der Zusammensetzung des Untergrundes sowie die mögliche Belastung durch Schadstoffeinträge besitzt das Untersuchungsgebiet nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Insgesamt ergibt sich damit eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

### Auswirkungen auf Grund-/ Oberflächenwasser durch Umsetzung des Vorhabens

Die bestehende Bebauung im Gebiet als auch in der Nachbarschaft 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 7) ist eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate gegenüber dem derzeitigen Zustand verringert.

Bei der teilweise Neutrassierung der Geländeflächen wird die natürliche Abflussrichtung nicht geändert. Die Hauptabflussrichtung für das Plangebiet wie auch für das Einzugsgebiet der Vorflut wird auch weiterhin nach Norden in Richtung Pietzschebach führen.

Eine ordnungsgemäße Entwässerung ist somit sichergestellt. Weitere Angaben können dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden. Das Niederschlagswasser wird in einem unterirdischen Regenrückhaltebecken zurückgehalten. Die Anlage wird mit einem Notüberlauf mit Drosselabfluss von 10,0 l/s ausgestattet. Die Ableitung erfolgt über den Notüberlauf direkt in den Regenwasserkanal des ZWAV.

### 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.

## 5.6 SCHUTZGUT KLIMA/ LUFT

### Bestand

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 städtischer Siedlungsraum im LSP eingestuft als „Gebiet mit hoher Dichte kleinklimatischer Problemsituationen“ sowie „Ge-

biet mit günstigen Klimaverhältnissen und wichtigen Ausgleichsfunktionen für die innerstädtische Zone". Wichtige Windsysteme für den Frischluft- oder Kaltluftabfluss sind gemäß LSP von den Planungen nicht betroffen. Der Vorhabenbereich 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).

### Vorbelastungen

Vorbelastungen der Luftqualität bestehen insbesondere durch Verkehrsemissionen, der angrenzenden Pausaer Straße sowie der parallel dazu verlaufenden B 92 und den stofflichen Einträgen durch die gewerbliche Nutzung.

### Bewertung

Die Bedeutung des Untersuchungsraumes für das Schutzgut Klima/ Luft ist als gering bis mittel zu bewerten.

### Auswirkungen auf Klima/ Luft durch Umsetzung des Vorhabens

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.

## 5.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

### Bestand

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 Gewerbefläche und Sportplatz, seiner Ausstattung und Lage (Nähe zur Bundesstraße und Straße) als vergleichsweise geringwertig einzustufen. Die Aufenthaltsqualität ist dort demnach gering.

### Vorbelastungen

Durch das bestehende Gewerbe sowie die Nähe zur Bundesstraße bestehen bereits erhebliche optische Vorbelastungen und Beeinträchtigungen durch Lärm und Schadstoffe.

### Bewertung

Historische Landnutzungsformen oder kulturhistorisch bedeutsame Bauformen sind innerhalb der Vorhabenflächen oder im direkten Umfeld nicht vorhanden. Sonstige gliedernde und landschaftsbereichernde Strukturen innerhalb des Plangebietes fehlen. 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 5.1).

#### Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Umsetzung des Vorhabens

Die bestehende, vergleichsweise geringe Struktur- und Ausstattungsvielfalt im Gelände wird durch die Ausweisung des Gewerbegebietes weiter reduziert. Durch die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die zusätzlich vorgesehenen Randeingrünungen werden visuelle Beeinträchtigungen teilweise reduziert. Jedoch hat die Höhe der Bau-lichen Anlage eine Fernwirkung allerdings ist diese bereits im Bestand gegeben.

#### 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.

## 5.8 SCHUTZGUT KULTURELLES ERBE UND SONSTIGE SACHGÜTER

### Bestand

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.

### Bewertung

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist als gering zu bewerten.

### Auswirkungen auf Kultur- und Schutzgüter durch Umsetzung des Vorhabens

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.

Kulturgüter oder sonstige Schutzgüter werden durch die Planung nicht betroffen. Sollten dennoch während der Bauphase archäologische Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalbehörde verwiesen. Funde und Fundstellen werden nach § 20 SächsDSchG in unverändertem Zustand erhalten

und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung geschützt. Weitere erforderliche Maßnahmen werden dann mit der Sächsischen Denkmalbehörde abgestimmt.

### Ergebnis

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

## 5.9 WECHSELWIRKUNGEN

### Bestand

Der Begriff Wechselwirkungen umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse ist Ursache des Umweltzustandes.

Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maß gegenseitig. Die Regulation erfolgt über innere Mechanismen (Rückkopplungen) und äußere Faktoren. Es können komplizierte Wirkungsketten und -netze entstehen.

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches sind daher auf den Menschen und die Lebensräume von Fauna und Flora mit konkurrierenden Raumansprüchen zu betrachten. Jede menschliche Nutzung wirkt sich mehr oder weniger auf das Ökosystem und deren Wechselwirkungen aus.

### Vorbelastung

Der unmittelbare Planungsbereich ist anthropogen geprägt (gewerbliche Nutzung mit unterschiedlichen Stoffeinträgen, Immissionen durch Verkehr).

### Bewertung

Aufgrund der Vorbelastungen ist das Gebiet mit seinen Wechselwirkungen gering bis mittel beeinträchtigt.

### Auswirkungen auf die Wechselwirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Die von der Planung ausgehenden Wechselwirkungen sind hauptsächlich zwischen dem Menschen und seiner Inanspruchnahme der Flächen und der damit verbundenen Zerschneidung der Landschaft und der damit undurchlässigen Biotopvernetzung von Lebensräumen der Tiere und Pflanzen vorhanden.

Zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

### Ergebnis

Vorbelastungen sind im Planungsbereich schon vorhanden, sodass keine neuen Zerschneidungen hinzukommen. Auch gibt es in angrenzenden Bereichen Ausweichmöglichkeiten, die zudem wesentlich attraktiver für die Tierwelt sind. Auch durch die geplanten Maßnahmen sind Aufwertungen für die Planungsflächen gegeben. Dadurch sind die Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen als gering zu betrachten.

## **6 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES OHNE UMSETZUNG DER PLANUNG**

Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) soll aus Gründen einer ansonsten nicht möglichen weiteren Produktion der Vogtlandmilch GmbH (Einhaltung neuer EU-Vorgaben) nicht in Betracht gezogen werden.

Die Vogtlandmilch GmbH ist ein traditionsreiches regionales Unternehmen. Bei der Umsetzung des Vorhabens wird Wert daraufgelegt, dass die CO<sub>2</sub>-Belastung so gering wie möglich gehalten wird. Während des Verfahrens ist die Erweiterung der Energieversorgung und Lagerflächen zu berücksichtigen. Übergeordnetes Ziel ist eine effiziente Lager- und Produktionserweiterung sowie die Einbindung und Sanierung des bestehenden Betriebes.

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die derzeitigen gewerblichen Nutzungen sowie Freizeitsport bestehen bleiben. Wobei möglicherweise über eine Produktionsverlegung und damit Schließung des Standortes nachzudenken ist um die EU-Vorgaben in der Produktion einhalten zu kommen. Dadurch käme es zu einem Leerstand des bisherigen Betriebsgeländes und einer ungenutzten Gewerbefläche. In Bezug auf die Schutzgüter Mensch, Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind keine Änderungen zu erwarten. Die Gewerbliche Nutzung wird die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Arten und Lebensräume weiterhin beeinträchtigen.

Das Landschaftsbild wird aufgrund der weiterhin dominierenden Wirkung der bestehenden Produktionsanlagen keine nachhaltigen Veränderungen erfahren.

## **7 BEWERTUNG DES EINGRIFFS SOWIE DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN**

### **7.1 EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG**

Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, innerhalb einer zu bestimmenden Frist (nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Da das Vorhaben gemäß § 1a BauGB einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, wurde neben der qualitativen, verbal argumentativen Beurteilung der absehbaren Eingriffswirkungen und der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage konkreter Flächenbilanzen mit Darstellung des Vor- und Nacheingriffszustandes eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung durchgeführt.

Die Ermittlung der Kompensationsbilanz erfolgt mit Hilfe der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (SMUL 2009).

Es erfolgt eine Gegenüberstellung der Biotopwerte des derzeitigen Zustandes der Flächen (= Zustand vor dem Eingriff) und den Planungswerten für die Flächennutzung nach dem Eingriff. Die im Ergebnis entstehende Kompensationsbilanz gibt Auskunft, ob die geplanten Maßnahmen für das Vorhaben ausreichend sind.

Im Folgenden werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes alle Flächen vor dem Eingriff und nach der geplanten Umsetzung einschließlich aller notwendigen, zugeordneten und flächenverfügbaren Kompensationsmaßnahmen für diese Eingriffe tabellarisch in ihrem jeweiligen Bilanzwert gelistet. Durch den Vergleich der Zustandswerte vor dem Eingriff und der Zustandswerte nach dem Eingriff wird ermittelt, ob eine hinreichende naturschutzfachliche Kompensation besteht, oder bei einem negativen Bilanzwert gegebenenfalls eine Ausgleichsabgabe an den sächsischen Ausgleichsfonds zu entrichten ist.

Die Bezeichnungen der Flächen (Bez. der Flächen) sind den Plänen zum Grünordnungsplan (GOP) Anlage 1 - Biotoptypenplan Bestand für die Tabelle 5 Zustand vor dem Eingriff und der Anlage 2 - Biotoptypenplan Planung für die Tabelle 6 Zustand nach dem Eingriff zu entnehmen.

Tabelle 6: Zustand Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen vor dem Eingriff

Bez. der Flächen	m <sup>2</sup>	<a href="#">BTL 2004[1]</a>	Zustand vor dem Eingriff	Biotopwert / m <sup>2</sup>	Wertpunkte
<b>Eingriffsfläche B-Plan Nr. 027 „Betriebserweiterung Vogtlandmilch GmbH an der Pausaer Str.“</b>					
1	1.170	11.03.900	Abstandsfläche gestaltet (Laubmischbestand mit ruderalem Saum)	10	11.700
2	252	11.03.900	Abstandsfläche gestaltet (Laubmischbestand mit ruderalem Saum)	10	2.520
3	760	07.03.100	Ruderalflur (trocken – frisch) teilweise mit überwachsener Schotterdecke	10	7.600
4	71	(11.03.300)	Gebäude Sportanlage (vollversiegelt)	0	0
5	9.659	11.02.200	Gewerbegebiet	0	0
6	1.592	11.02.400	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung mit ruderalem Saum	1	1.592
7	11.297	11.03.300	Sport- und Freizeitanlagen, Kleiner Fußballplatz (Ballspielanlagen, Bolzplätze)	5	56.485
8	553	--	Sonstige Grünanlage/ Freifläche	10	5.530
9	4.389	11.04.100	Straße (versiegelt)	0	0
10	1.702	11.04.100	Straße (versiegelt)	0	0
11	464	11.04.100	Straße (versiegelt)	0	0
12	249	11.04.200	Parkplatz (versiegelt)	0	0
13	762	--	Verkehrsbegleitgrün	6	4.572
14	374	--	Verkehrsbegleitgrün	6	2.244
15	190	--	Verkehrsbegleitgrün	6	1.140
16	608	--	Verkehrsbegleitgrün	6	3.648
<b>Σ</b>	<b>34.092</b>				<b>97.031</b>
<b>Kompensationsmaßnahmen im engeren Plangebiet des B-Plan Nr. 027</b>					
<b>Maßnahmenfläche E1 – Gehölzpflanzung mit Saum</b>					
17	659	--	sonstiger Gehölzbestand (Laubmischbestand mit ruderalem Saum)	15	9.885
18	2.771	07.03.100	Ruderalflur (trocken – frisch) teilweise mit überwachsener Schotterdecke	10	27.710

19	224	(11.03.300 )	Gebäude Sportanlage (vollversiegelt)	0	0
20	96	(11.03.300 )	Gebäude Sportanlage (vollversiegelt)	0	0
21	2.530	11.03.300	Sport- und Freizeitanlagen, Kleiner Fußballplatz	5	12.650
22	967	11.04.400	sonstige versiegelte Plätze	0	0
$\Sigma$	<b>7.247</b>				<b>50.245</b>
<b>Gesamtsumme vor Eingriff</b>	<b>41.339</b>				<b>147.276</b>

Tabelle 7: Zustand Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen nach dem Eingriff

Bez. der Flächen	m <sup>2</sup>	<a href="#">BTL 2004[1]</a>	Zustand nach dem Eingriff	Biotopwert / m <sup>2</sup>	Wertpunkte
<b>Eingriffsfläche B-Plan Nr. 027 „Betriebserweiterung Vogtlandmilch GmbH an der Pausaer Str.“</b>					
1.2	172	--	Nebenanlagen - Pkw-Stellplätze, Fußwege, wasserdurchlässige Bauweise	3	516
3.2	633	--	Nebenanlagen - Pkw-Stellplätze, Fußwege, wasserdurchlässige Bauweise	3	1.899
3.3	48	11.03.900	E 2 Pflanzerschutz Abstandsfläche gestaltet (Laubmischbestand mit ruderalem Saum)	10	480
4	71	--	Nebenanlagen - Pkw-Stellplätze, Fußwege, wasserdurchlässige Bauweise	3	213
5.2	202	11.04.100/11.04.400	Nebenanlagen - Lkw-Stellplätze, Lieferzufahrten, versiegelt	0	0
5.3	23	11.04.100/11.04.400	Nebenanlagen - Lkw-Stellplätze, Lieferzufahrten, versiegelt	0	0
5.4	4	11.04.100/11.04.400	Nebenanlagen - Lkw-Stellplätze, Lieferzufahrten, versiegelt	0	0

5.5	5	11.04.100/11.04.40 0	Nebenanlagen - Lkw-Stellplätze, Lie- ferzufahrten, versie- gelt	0	0
5.6	32	11.04.100/11.04.40 0	Nebenanlagen - Lkw-Stellplätze, Lie- ferzufahrten, versie- gelt	0	0
7.1	1.139	11.04.100/11.04.40 0	Nebenanlagen - Lkw-Stellplätze, Lie- ferzufahrten, versie- gelt	0	0
7.2	490	--	Nebenanlagen - Pkw-Stellplätze, Fuß- wege, wasserdurch- lässige Bauweise	3	1.470
7.3	774	--	Nebenanlagen - Lkw-Stellplätze, Lie- ferzufahrten, was- serdurchlässige Bau- weise	3	2.322
7.4	146	11.03.900	PF 2 Anpflanzung Abstandsgrün ge- staltet	8	1.168
7.5	621	11.04.100/11.04.40 0	Nebenanlagen - Lkw-Stellplätze, Lie- ferzufahrten, versie- gelt	0	0
7.6	8.127	11.02.200	Gewerbegebiet	0	0
9.2	57	--	Verkehrsbegleitgrün	6	342
9.3	1.122	11.02.200	Gewerbegebiet	0	0
10.2	17	11.02.200	Gewerbegebiet	0	0
10.3	233	11.02.200	Gewerbegebiet	0	0
11.2	139	11.02.200	Gewerbegebiet	0	0
13.1	185	11.04.100/11.04.40 0	Nebenanlagen - Lkw-Stellplätze, Lie- ferzufahrten, versie- gelt	0	0
13.2	467	11.03.900	PF 1 Anpflanzung Abstandsgrün ge- staltet	8	3.736
13.3	110	11.02.200	Gewerbegebiet	0	0
14	374	11.03.900	PF 1 Anpflanzung Abstandsgrün ge- staltet	8	2.992
15	190	11.03.900	PF 1 Anpflanzung Abstandsgrün ge- staltet	8	1.520
16.1	218	11.02.200	Gewerbegebiet	0	0

16.2	374	11.03.900	PF 1 Anpflanzung Abstandsgrün ge- staltet	8	2.992
16.3	16	11.04.100/11.04.40 0	Nebenanlagen - Lkw-Stellplätze, Lie- ferzufahrten, versie- gelt	0	0
<b>Durchlaufposten</b>					
1.1	998	11.03.900	Abstandsfläche ge- staltet (Laubmischbestand mit ruderalem Saum)	10	9.980
2	252	11.03.900	E 2 Pflanzehalt Abstandsfläche ge- staltet (Laubmischbestand mit ruderalem Saum)	10	2.520
3.1	79	07.03.100	Ruderaflur (trocken - frisch) teilweise mit überwachsener Schotterdecke	10	790
5.1	9.393	11.02.200	Gewerbegebiet	0	0
6	1.592	11.02.400	Technische Infra- struktur, Ver- und Entsorgung mit ru- deralem Saum	1	1.592
8.1	483	--	E 2 Pflanzehalt Sonstige Grünan- lage/ Freifläche	10	4.830
8.2	70	--	Sonstige Grünan- lage/ Freifläche	10	700
9.1	3.210	11.04.100	Straße (versiegelt)	0	0
10.1	1.452	11.04.100	Straße (versiegelt)	0	0
11.1	325	11.04.100	Straße (versiegelt)	0	0
12	249	11.04.200	Parkplatz (versie- gelt)	0	0
<b>Σ</b>	<b>34.092</b>				<b>40.062</b>
<b>Kompensationsmaßnahmen im engeren Plangebiet des B-Plan Nr. 027</b>					
<b>Maßnahmenfläche E1 – Gehölzpflanzung mit Saum</b>					
18	2.771	--	sonstiger Gehölzbe- stand (Laubmischbestand mit ruderalem Saum)	15	41.565
19	224	11.03.900	Abstandsfläche ge- staltet (Laubmischbestand	8	1.792

			mit ruderalem Saum)		
20	96	11.03.900	Abstandsfläche gestaltet (Laubmischbestand mit ruderalem Saum)	8	768
21	2.530	11.03.900	Abstandsfläche gestaltet (Laubmischbestand mit ruderalem Saum)	8	20.240
22	967	--	Entsiegelte Fläche	4	3.868
<b>Durchlaufposten</b>					
17	659	--	sonstiger Gehölzbestand (Laubmischbestand mit ruderalem Saum)	15	9.885
∑	<b>7.247</b>				<b>78.118</b>
<b>Gesamtsumme nach Eingriff</b>	<b>41.339</b>				<b>118.180</b>

Tabelle 8: Mindestkompensation Gesamt mit AE-Flächen (entspricht: naturschutzfachlichem Konflikt aller Flächen des Plangebietes)

	<b>Summe</b>
Flächenwert nach Eingriff	118.180
Flächenwert vor Eingriff	147.276
Bilanz	<b>-29.096</b>

Aus dem Vergleich der Tab. 6 (Eingriffswert) und der Tab. 5 (Ausgleichswert) geht hervor, dass ein Defizit von 29.096 Punkten vorliegt.

Zur Kompensation der Flächenversiegelung werden zwei Gebäude im Bereich des Sportplatzes abgebrochen. Außerdem wird im Bereich der technischen Infrastruktur eine versiegelte Fläche, welche nicht mehr benötigt wird, entsiegelt. Diese Entsiegelung und Aufwertung der Flächen werden bereits in den Tabellen 5 und 6 mit betrachtet.

Zusätzlich wird eine Entsiegelungsmaßnahme innerhalb der Stadt Plauen zur Eingriffskompensation genutzt. Es handelt sich dabei um den Abbruch eines Garagenstandortes (6.214 m<sup>2</sup>) mit Umwandlung in eine Blühwiese (Schmetterlingswiese) Staudenflur trockenwarmer Standorte.

Tabelle 9: Kompensation durch Abbruch und Entsiegelungsmaßnahmen

	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Wertpunkte</b>
Abbruch Garagen Seehaus	6.214	29.830
$\Sigma$		29.830

Aus dem Vergleich der Tab. 7 (Mindestkompensation) und der Tab. 8 (Kompensation Entsiegelung) geht hervor, dass ein Überschuss von 734 Punkten vorliegt.

Damit ist auch der Eingriff sowie die Flächenneuversiegelung kompensiert.

## 7.2 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Gemäß Anlage 1 Nr. 2c BauGB erfolgt „eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermeiden, verhindert, minimiert bzw. soweit möglich kompensiert werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, minimiert bzw. soweit möglich kompensiert werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist.“

Tabelle 10: Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

	<b>Bauphase</b>	<b>Betriebsphase</b>
Vermeidung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• geeignete Standortwahl für Vorhaben/ Baustelleneinrichtung</li> <li>• Beachtung höchstzulässiger Nutzungsmaße</li> <li>• minimale Bodenverdichtung durch Baumaschinen</li> <li>• Mutterbodenschutz</li> <li>• Fällarbeiten außerhalb Vegetations- und Fortpflanzungsperiode bzw. ökologische Baubegleitung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• fachgerechte Pflege der Gehölze und begrünter Flächen</li> </ul>
Minimierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• versickerungsfähige Befestigungen der Stellflächen</li> <li>• Regenwasserrückhaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Monitoring zur Wirksamkeit der Maßnahmen zum Schutz,</li> </ul>

	<b>Bauphase</b>	<b>Betriebsphase</b>
		Pflege und Entwicklung von Biotop, Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz
Ausgleich	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrünungsmaßnahmen</li> <li>• Beachtung Artenschutz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachpflanzungen bei Gehölzabgang</li> </ul>

### 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. Besondere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung hinsichtlich des Schutzgutes Mensch werden nicht erforderlich.

### Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Zur Eingrünung des Baugebietes und zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse wird die Anpflanzung von naturnahen Heckenpflanzungen und Gehölzen festgesetzt. Zur weiteren Strukturanreicherung werden vereinzelte Solitäräume vorgesehen. Durch diese Neupflanzungen werden – wenn auch in geringem Umfang – neue Lebensräume für gehölzbrütende Vogelarten geschaffen.

Die Pflanzungen werden sofern notwendig mit geeigneten Mitteln 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 heimischen, standortgerechten Gehölzen können den textlichen Festsetzungen entnommen werden. Damit soll die Verwendung von gebietsfremden Arten vermieden werden.

Bestehenden zur Erhaltung vorgesehene 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 erfolgen Rodungen außerhalb der Vogelbrutzeit und unter Aufsicht einer Ökologischen Baubegleitung. Ebenfalls erfolgt ein entsprechender Ersatz für gefälltete Gehölze ggf. auch sofern zutreffend ein Quartierersatz gemäß den Inhalten der Festsetzungen.

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

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

#### Schutzgut Boden/ Geologie

Wo es mit dem Nutzungszweck vereinbar ist, werden Stellplätze versickerungsfähig ausgebildet (z. B. mit Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, 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 ggf. 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).

Aus Hygienegründen ist die Ausführung von Dach- sowie Fassadenbegrünung nicht möglich.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann in Zisternen gefasst und als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung, Pflanzenbewässerung) verwendet werden. Der

Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser sollte Vorrang vor der Einleitung in das Kanalsystem gegeben werden, um die Ressource Trinkwasser zu schonen und das Wasser - bei Nutzung für die Pflanzenbewässerung - direkt dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zu zuführen.

#### Schutzgut Klima/ Luft

Durch die Festsetzungen von Gehölzpflanzungen und 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 Landschaftsbild

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 Randeingrünungen sowie die Durchgrünung des Gewerbegebietes mit Einzelbäumen, Gehölzgruppen und Heckenstrukturen vorgesehen.

### 7.3 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSMABNAHMEN IM PLANGEBIET

Der Reduzierung und dem teilweisen Ausgleich von vorhabenbedingten Eingriffen dienen folgende aus dem Grünordnungsplan übernommene Festsetzungen:

#### **MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i BauGB)**

- (1) Pkw-Stellplätze und Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- (2) Schutz und Erhaltung der vorhandenen Baumreihen und Einzelgehölze. Sollte vorhabenbedingt eine Beseitigung vorhandener Gehölze jedoch unvermeidbar sein, so sind diese aus Artenschutzgründen von Oktober bis Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen und im Verhältnis 1 : 1 an anderer Stelle innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- (3) Ist die Fällung von Höhlen- und Spaltenbäumen unvermeidbar, sind diese vor der Fällung im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung durch eine fachkundige Person auf Besatz zu kontrollieren.

Es ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, welche die Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kontrolliert. Darüber ist ein Protokoll anzufertigen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Als Kompensationsmaßnahmen sind für jeden zu fällenden Höhlenbaum Ersatznistkästen für Brutvögel (im Verhältnis 1:2) und für jeden zu fällenden Höhlen- und Spaltenbaum Ersatzquartiere für Fledermäuse (im Verhältnis 1:1) als Ersatz im näheren Umfeld (Fläche E 2) anzubringen. Die genauen Montageorte der Ersatzquartiere bzw. Ersatznistkästen sind im Rahmen der ökologischen Baubegleitung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären.

(4) Maßnahme E 1 Gehölzpflanzung mit Saum

Es hat eine flächige Strauchpflanzung mit Pflanzenarten der Pflanzenliste Sträucher zu erfolgen, welche vereinzelt mit Bäumen der Pflanzenliste Bäume zu ergänzen ist. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Für die Pflanzungen ist auf herkunftsgerechtes Pflanzgut entsprechend dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) des Herkunftsgebietes „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ zurückzugreifen. Auf Anfrage ist ein entsprechender Herkunftsnachweis vorzulegen.

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

(5) Maßnahme A 1 – Rückbau nicht mehr genutzter baulicher Anlagen

Rückbau nicht mehr genutzter baulicher Anlagen (Gebäude Sportanlage). Die Rekultivierung und Entwicklung hat entsprechend Maßnahme E 1 zu erfolgen

(6) Maßnahme A 2 – Entsiegelung nicht mehr genutzter befestigter Flächen

Entsiegelung von asphaltierter Wegfläche im Bereich der technischen Infrastruktur. Diese Fläche verbleibt als unbefestigte Fläche und ist somit der natürlichen Sukzession überlassen. Jedoch kann diese alle 5 – 10 Jahre aus Artenschutzgründen in der Zeit von Oktober bis Februar von Bewuchs freigemacht werden, so dass die Fläche stets eine Freifläche darstellt.

**ZUORDNUNGSFESTSETZUNG FÜR FLÄCHEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

(1) Dem Plangebiet sind außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB zugeordnet:

A 3 – Garagenstandort (T.v. Flurstück Fl.-Nr. 2972/2 Gemarkung Plauen)

Größe Maßnahmefläche: 6214 m<sup>2</sup>

Zieltyp: Blühwiese (Schmetterlingswiese) Staudenflur trockenwarmer Standorte

Maßnahmebeschreibung:

- Abbruch der Garagen, Entsorgung. Herstellung einer artenreichen Blühwiese

- nach dem Abbruch der Garagen und der Schotterflächen wird auf den entsiegelten

Flächen eine dünne Schicht Oberboden aufgetragen

- hier wird gebietsheimisches Saatgut (z.B. (Rieger-Hofmann GmbH; zertifizierte

Mischung „Sachsen blüht“ 62,2 % Blumen, 37,8 % Gräser zertifiziert nach VWW\*/

ErMiVRezepturNr. 157919) für Schmetterlingswiesen eingebracht

- die Ansaat der Wildpflanzen soll im Herbst erfolgen

- um Tagfalter auf einer Fläche zu fördern werden die Mahdtermine auf max. 2x  
pro Jahr

reduziert

- je Mahdtermin wird eine Teilfläche als Ausweichquartier ausgelassen

- zur Mahd kommt ein Balkenmäher zum Einsatz



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

**ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- (1) PF 1 Eingrünung des Baugebietes  
 Zur besseren landschaftlichen Einbindung des Baugebietes hat auf den privaten Grünflächen die Anlage von naturnahen Heckenpflanzungen sowie die Pflanzung von Gehölzen zu erfolgen. Der Anteil der Heckenpflanzung umfasst ca. 50 % der Fläche. Der Pflanzabstand hat 1,5 x 1,5 m, der Anteil an Heister- bzw. Solitärgehölzen mindestens 15 % zu betragen. Um eine Höhenstaffelung der Gehölzfläche zu erreichen sind höherwüchsige Gehölze in der Mitte anzuordnen, niedrigere Gehölze sind entsprechend vorgelagert zu pflanzen. Zur weiteren Strukturanreicherung werden vereinzelte Solitärbäume vorgesehen.
- (2) PF 2 Heckenpflanzung in Gebäudenähe  
 Zur Begrünung innerer Teilflächen in Gebäudenähe auf den privaten Grünflächen die Anlage von naturnahen Heckenpflanzungen zu erfolgen. Der Anteil der Heckenpflanzung umfasst ca. 50 % der Fläche. Der Pflanzabstand hat 1,5 x

1,5 m zu betragen. Es ist eine 2reihige Heckenpflanzung aus Sträuchern vorzusehen.

(3) E 2 Erhaltung und Pflege Gehölzbestand

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

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

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

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

(6) Für Baumpflanzungen sind mindestens 6,0 m<sup>2</sup> große wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben oder mindestens 1,50 m breite Pflanzstreifen vorzusehen. Baumpflanzungen sind durch Dreibock zu schützen.

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

### **GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

(1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen. Zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen sind dabei wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit Bäumen und Sträuchern der standortheimischen Arten des Südostdeutsches Hügell- und Berglandes und ihre Zuchtformen zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Dabei ist je 250 m<sup>2</sup> mind. 1 Laubbaum zu pflanzen. Bei

Abgang sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

### **ARTENAUSWAHLLISTEN FÜR ANPFLANZUNGEN**

Als Mindestqualitäten für die Pflanzungen gelten:

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

#### **Pflanzenliste 1: Bäume**

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

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

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

#### **Pflanzenliste 2: Sträucher**

Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhüttchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>



derung, Minimierung sowie Ausgleich- und Ersatz) und die Fragen der Umweltüberwachung einschließlich artenschutzrechtlicher Fragen (vgl. §§42, 62 BNatSchG) sind in das Monitoring einzubeziehen.

Die Gemeinde, die zuständigen Behörden, die Öffentlichkeit aber auch die Vorhabenträger nehmen die Kontroll- und Monitoringfunktionen wahr. Die Umsetzung der festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen und Begrünungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen. Nach Abschluss der Arbeiten zur Errichtung bzw. Erweiterung des Gewerbegebietes 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 zum erforderlichen biotop- und funktionsbezogenen Ausgleich und Ersatz sind gemäß den getroffenen Festsetzungen entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB zu realisieren.

Für Hecken- und Gehölzpflanzungen 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.

Die plankonforme Realisierung und qualitätsgerechte Durchführung aller festgesetzten Maßnahmen sind von den zuständigen Ämtern nach Abschluss festzustellen.

Das Vorgehen beim Auffinden von Bodendenkmalen, die bisher noch nicht entdeckt sind, ist gesetzlich geregelt.

Zu beachten ist, dass generell nach § 4 Abs. 3 BauGB eine Informationspflicht der Umweltbehörden besteht. Die Fachbehörden geben laufend entsprechende Informationen an die Gemeinde. Daneben werden alle anderen verfügbaren Informationsquellen genutzt.

## **9 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der Produktionsabläufe nicht wirklich, einzige Alternative wäre eine Verlagerung der kompletten Produktion/ des kompletten Firmensitzes der Vogtlandmilch GmbH an einen anderen Standort. Das

würde ungenutzte Flächen des bisherigen Standortes sowie größere Neuversiegelung und damit verbundener Eingriff an anderer Stelle bedeuten.

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. Insofern ist der Planung gegenüber den Alternativstandorten der Vorzug zu geben.

#### 9.1 AUSWIRKUNGEN NACH § 1 ABS. 6 NR. 7J BAUGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB erwarten lassen. Es finden gemäß Schallimmissionsprognose keine Beeinträchtigungen des Immissionsschutzes statt.

#### 9.2 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 Schallimmissionsprognose nach TA Lärm angefertigt sowie faunistische Kartierungen und Erstellung des Artenschutzfachbetrages beauftragt. 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 Vorortbegehung herangezogen.

Die Bewertung der Schutzgüter Boden/ Geologie und Wasser erfolgte auf Grundlage der digitalen Bodenkarte (M 1:50.000, Geoportal-Sachsenatlas), der Hydrogeologi-

schen Karte (M 1.200.000, Geoportal-Sachsenatlas) 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 einschließlich der lärmtechnischen Untersuchung (G.U.B. Ingenieur AG: Schallimmissionsprognose nach TA Lärm) und Angaben aus dem Landschaftsplan zugrunde.

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

Die Ausführungen zu den Schutzgütern Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt basieren auf den Ergebnissen der Kartierungen in Kombination mit einer Luftbildauswertung, dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan, der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (2005, Geoportal-Sachsenatlas), der selektive Biotopkartierung (Biotop Offenland 1994 – 2008, iDA Umweltportal Sachsen) sowie den Ergebnissen der faunistischen Bestandsaufnahmen des Artenschutzgutachtens des Büros Umweltplanung Marko Eigener.

Das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter wurde nach einer Vorortbegehung und in Abgleich mit vorhandenen Datengrundlagen des Landesamtes für Archäologie Sachsen, des Geoportals-Sachsenatlas und dem Flächennutzungsplan der Stadt beurteilt.

## **10 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Der Bebauungsplan dient der Schaffung eines Gewerbegebietes für die Erweiterung ihres Betriebsstandortes an der Pausaer Straße Plauen.

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 Pflanzen und Tiere 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 teilweise über Eingrünungsmaßnahmen auf internen Kompensationsflächen sowie Entsiegelungsmaßnahmen auf externen Flächen.

Die nachfolgende Tabelle fasst die beschriebenen Untersuchungsergebnisse zusammen:

Tabelle 11: Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

<b>Schutzgut</b>	<b>baubedingte Auswirkungen</b>	<b>anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Gesamtergebnis</b>
<i>Mensch</i>	mittel	gering – mittel	mittel	mittlere Auswirkungen
<i>Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt</i>	mittel	mittel	mittel	mittlere Auswirkungen

<b>Schutzgut</b>	<b>baubedingte Auswirkungen</b>	<b>anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Gesamtergebnis</b>
<i>Fläche</i>	mittel	hoch	mittel	mittlere Auswirkungen

<i>Boden/ Geo- logie</i>	mittel	mittel	gering	mittlere Aus- wirkungen
<i>Wasser</i>	gering	mittel	gering	geringe Aus- wirkungen
<i>Klima/ Luft</i>	mittel	gering – mit- tel	gering – mit- tel	mittlere Aus- wirkungen
<i>Landschafts- bild</i>	mittel	mittel	gering	mittlere Aus- wirkungen
<i>Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</i>	gering	gering	gering	geringe Aus- wirkungen

## 11 QUELLEN UND LITERATURANGABEN

BauGB: Baugesetzbuch (BauGB): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

GeolDG: Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz - GeolDG) vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387).

PlanZV: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

ROG: Raumordnungsgesetz (ROG): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

StrlSchG: Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz – StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2021 (BGBl. I S. 1194) geändert worden ist.

StrlSchV: Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 08. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4645) geändert worden ist.

TA-Lärm: (1998): Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

SächsBO: Sächsische Bauordnung (Sächsische Bauordnung - SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

SächsDSchG: Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale in Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz – SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist.

SächsGemO: Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2020 (SächsGVBl. S. 722) geändert worden ist.

SächsHohlVO: Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191).

SächsKrWBodSchG: Gesetz über die Kreislaufwirtschaft und den Bodenschutz im Freistaat Sachsen (Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz – Sächs-KrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).

SächsNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 09. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.

SächsWaldG: Waldgesetz für den Freistaat Sachsen vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 358) geändert worden ist.

SächsWG: Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist.

FNP 2010: Flächennutzungsplan der Stadt Plauen in der Fassung vom 30.07.2010. Der Flächennutzungsplan wurde vom Stadtrat der Stadt Plauen festgestellt und vom Vogtlandkreis als zuständige Genehmigungsbehörde genehmigt. Mit der Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Stadt Plauen vom 7. Oktober 2011 ist der Flächennutzungsplan der Stadt wirksam geworden.

LEP 2013: Landesentwicklungsplan Sachsen: (2013) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.08.2013

RPSWS (2008): Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen, Satzungsbeschluss vom 15.03.2008, geändert mit dem Beschluss vom 10.07.2008, Genehmigungsbescheid vom 28.05.2008, geändert mit dem Bescheid vom 17.07.2008

RPRC (2021): Entwurf für die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 9 (3) ROG i. V. m. § 6 SächsLPIG Regionalplan Region Chemnitz, Mai 2021

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz: 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Plauen, Entwurf, Januar 2022

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 027 „Betriebserweiterung Vogtlandmilch GmbH an der Pausaer Straße“, Entwurf, Januar 2022

Ing. Büro Ralf Bräunel: Vorbewertung WaRe-Verfahren, Betriebserweiterung, Plauen Gem. Haselbrunn, FS 824/4, Pausaer Straße, Dezember 2021

G.U.B. Ingenieur AG: Schallimmissionsprognose nach TA Lärm, Betriebserweiterung Vogtlandmilch GmbH, Entwurf, Januar 2022

G.U.B. Ingenieur AG: Umweltbericht, 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Plauen, Entwurf, Januar 2022

M & S Umweltprojekt GmbH: Baugrunduntersuchung, Betriebserweiterung Vogtlandmilch GmbH, Neubau Produktionshalle und Hochregallager, Dezember 2021

SMUL: Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, TU Dresden, Mai 2009

SMUL: Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen: Grundlagen für die Anlagen der geplanten Sächsischen Kompensationsverordnung, TU Dresden, Januar 2017

Umweltplanung Marko Eigner: Artenschutzgutachten zur geplanten Betriebserweiterung der Vogtlandmilch GmbH an der Pausaer Straße in Plauen, Oktober 2021

## **TEIL IV ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

### **TEIL V ERKLÄRUNG**

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

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1 Lage der Stadt Plauen im Raum.....	7
Abbildung 2 Lage des Plangebiets .....	8
Abbildung 3 Lage des Plangebiets und Bohrdaten in geologischer Karte GK50.....	10
Abbildung 4 „Die neuen Teiche“, Sächsisches Meilenblatt, Geoportal, Zugriff 01-2022 .....	11
Abbildung 5 Bestand Betriebsgelände Vogtlandmilch und Umgebung .....	12
Abbildung 6 Bombardierter Bereich.....	13
Abbildung 7 Auszug Karte 5 Wasserhaushaltsfunktion- Landschaftsplan Stadt Plauen .....	14
Abbildung 8 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht im Planumfeld .....	16
Abbildung 9 Wald nach Sächsischem Waldgesetz .....	17
Abbildung 10 LEP 2013 - Raumstruktur.....	22
Abbildung 11 RP Karte 5- Landschaftsbereiche mit bes. Nutzungsanforderungen .....	23
Abbildung 12 Auszug Flächennutzungsplan Stadt Plauen- Satzungsgebiet.....	24
Abbildung 13 Darstellung zur Erweiterung am bestehenden Standort, Quelle: Business- Plan Vogtlandmilch GmbH S.14,2021.....	26
Abbildung 14 Vorhaben- und Erschließungsplan, Quelle: Architekt Suhr, 12-01-2021.	27
Abbildung 15 Gebäude Milchproduktion und Hochregallager, Perspektive, Quelle: Architekt Suhr, 06-2021.....	27
Abbildung 16 Verkehrsplan, Quelle: Suhr, Stand 12.01.2022 .....	28
Abbildung 17 Lageplan mit Schallquellen und Immissionsorten Werktag, von G.U.B. Stand 17.01.2022 .....	40
Abbildung 18 RRB im B-Plan Ausschnitt    Abbildung 19 RRB, Quelle: Bräunel.....	48
Abbildung 20 Planauszug aus dem wirksamen FNP.....	63
Abbildung 21 Planzeichnung zur 3. Änderung .....	63
Abbildung 22 Übersichtkarte Schutzgebiete .....	65
Abbildung 23 Lage Geltungsbereich.....	67

**TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1 Darstellung Immissionsorte und ihre Richtwerte .....	52
Tabelle 2: Schutzgebiete im und in der Umgebung des Bearbeitungsgebietes .....	65
Tabelle 3: Wesentliche baubedingte Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter .....	69
Tabelle 4: Wesentliche anlagebedingte Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter...70	

---

Tabelle 5: Wesentliche betriebsbedingte Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter	71
Tabelle 6: Zustand Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen vor dem Eingriff	93
Tabelle 7: Zustand Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen nach dem Eingriff	94
Tabelle 8: Mindestkompensation Gesamt mit AE-Flächen (entspricht: naturschutzfachlichem Konflikt aller Flächen des Plangebietes)	97
Tabelle 9: Kompensation durch Abbruch und Entsiegelungsmaßnahmen	98
Tabelle 10: Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	98
Tabelle 11: Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	111

**QUELLENVERZEICHNIS**

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