

Teil B

Präambel

Auf Grund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), hat der Stadtrat der Stadt Plauen am den Bebauungsplan Nr. 031 „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa, Teil I“, bestehend aus dem Teil A Planteil und dem Teil B Textteil mit Datum vom zur Satzung beschlossen.

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Das engere Plangebiet (Gewerbe- und Industrieflächen, Ausgleichsflächen) umfasst teilweise oder vollständig die Flurstücke 949/22 (B92), 926/3 (Knoten Otto-Erb.-Str./K 7807), 926/5 (Za), 1036/3, 1037, 1038, 1039/2, 1040a, 1040b, 1040c, 1040d, 1040e, 1043/2, 1044/2, 1045, 1056/3 (Za), 856/1 (an B 92), 856/3 (an B 92), 856/5 (an B 92), 856/7 (an B 92), 856/8, 925/3 (Za), 1005/2, 1018/1, 1022/1, 1022/2, 1023, 1024/2 der Gemarkung Oberlosa zwischen der Bundesautobahn A 72, der Bundesstraße B 92, der Kreisstraße K 7807 Obermarkgräner Straße sowie zwischen der Bundesstraße B 92 und dem südlich davon liegenden Grundstück.

Im Rahmen der Überarbeitung der Planunterlagen Anfang 2016 wurde der Geltungsbereich im Geltungsbereich B 92 – Kulmsee in Oberlosa – K 7807 in Richtung Untelosä erweitert. Betroffen sind folgende Flurstücke der Gemarkung Oberlosa vollständig oder teilweise: 1005/1, 1005/2, 949/22, 959/2, 961/2, 962/1, 963/5, 963/6, 969/1, 969/2, 970, 971/1, 971/2, 972, 976/1, 976/2, 995, 997.

Das weitere Plangebiet (Ausgleichsflächen) umfasst teilweise oder vollständig die Flurstücke die Flurstücke 834/81 und 834/83 der Gemarkung Haselbrunn zwischen Bahngelände/ Essigsteig und dem Werksgelände „JBS-Plamag“, das ehemalige „VELLAH-Gelände“, das Flurstück 624/4 der Gemarkung Neudorf westlich des Gewerbegebietes „Zadara“, die Flurstücke 528; 529; 529a; 530/3 und 548/4 der Gemarkung Griesen am Stollenbach, die Flurstücke 125, 126, 127, 128, 143 der Gemarkung Tauschwitz westlich anschließend an die Photovoltaikanlage Plauen-Sorga.

§ 2 Regelungsinhalt

Bebauungsplan Teil A Planteil (M 1:2000): Teil B Textliche Festsetzungen/Verfahrensablauf (Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Baunordnungsrechtliche Festsetzungen, Festsetzungen zur Grundordnung); Begründung zum Bebauungsplan (Textliche Begründung zum Bebauungsplan; Grundlagen/ Städtebauliche Planung/Planungen zur Grundordnung, Literatur- und Quellenverzeichnis, Anhang, Abbildungsverzeichnis, Tabellenverzeichnis, Zugehörige Planunterlagen (Plan 2-1 Grundordnungsplan (engeres Plangebiet) / Plan 2-2 Grünordnungsplan (weiteres Plangebiet) (externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen); Gutachten (Umweltverträglichkeitsuntersuchung, Gutachtenfachbeitrag), Schallimmissionsprognose, Hydrogeologisches Gutachten)

§ 3 In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
Sächsische Bauordnung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), die zuletzt durch das Gesetz vom 16. Dezember 2015 (SächsGVBl. S. 670; 2016 S. 38) geändert worden ist

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN NACH § 9 BAUGB

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

	Industriegebiet (§ 9 BauNV) Gewerbegebiet (§ 8 BauNV) Gewerbegebiet eingeschränkt (§ 8 BauNV)
	Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl Bauweise Traufhöhe, Einzelhöhe, Geschossigkeit Dachform / Dachneigung
	zulässiges Höchstmaß der Grundflächenzahl zulässiges Höchstmaß der Geschossflächenzahl zulässiges Höchstmaß von 4 Vollgeschossen maximale Traufhöhe 20,0 m im GI und 12,00 m im GE bezogen auf den höchstgelegenen angeschrittenen Geländepunkt des Rohplanums
	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	abweichende Bauweise (§ 22 BauNV) Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNV)
	Verkehrsfächen § 9 Abs. 11 Nr. 1 BauGB
	Straßenverkehrsfläche – für die Aufteilung gelten die dargestellten Regellquerschnitte Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Feldweg Straßenbegrenzungslinie
	Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Abagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Abwasser

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

	oberirdisch unterirdisch
	AW Mischwasser, Schmutzwasser, Regenwasser TW Trinkwasser Et Stromversorgung Gas Gasversorgung Tele Telekommunikation

- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

	öffentliche Grünflächen
	private Grünflächen

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserrwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

	Regenrückhaltebecken
--	----------------------

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	zu pflanzende Bäume
	zu erhaltende Bäume
	zu fallende Bäume

- Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Teil 1 § 9 Abs. 5 BauGB
--	--

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNV
--	--

	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
--	--

- Hinweise

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

	Aufschüttung
--	--------------

	Abgrabung
--	-----------

	Höhenlinien mit Höhenangaben über DHHN
--	--

	Flurstücksgrenze
--	------------------

	Flurstücksummern
--	------------------

	Schildreize
--	-------------

	Bauverbotzone Autobahn
--	------------------------

	Baubeschränkungszone Autobahn
--	-------------------------------

	Baubeschränkungszone Bundesstraße
--	-----------------------------------

	Abgrenzung zwischen den Bauphasen
--	-----------------------------------

	Kommunaler Standort
--	---------------------

	Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB
--	--

	Regionaler Vorsorgestandort
--	-----------------------------

B TEXTLICHE FESTSETZUNG NACH § 9 BAUGB UND § 89 SächsBO

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Industrie- und Gewerbegebiet im Sinne des § 9 und § 9 der BauNV (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23. Januar 1990.
- Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungstätten, Geschäftsbetriebe, Hotels und Beherbergungstätten sind im Geltungsbereich ausgeschlossen. Büro- und Verwaltungsgelände sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit einem Industrie- und Gewerbebetrieb stehen.
- Für die Bauplanung sind die **Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen** maßgebend.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Im GE 1 und GE 1 sind Einrichtungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) und § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und 3 (Vergnügungsstätten) sowie im GI 1, GI 2 und GI 3 nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 (Tankstellen) und § 9 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) BauNV (Gesamtlage) ausgeschlossen. Im GI 4 sind nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 (Tankstellen) BauNV (Baunutzungsverordnung) ausnahmsweise zulässig jedoch Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) BauNV (Baunutzungsverordnung) ausgeschlossen.
- Auf den Industrie- und Gewerbeflächen wird eine gewerbliche Tierhaltung sowie die Errichtung von Stallungen bzw. Nebenanlagen zum Zwecke der Tierhaltung ausgeschlossen.
- großflächige Photovoltaikanlagen sind ohne eine industrie- bzw. gewerbliche Hauptnutzung des jeweiligen Grundstückes im gesamten Geltungsbereich zulässig.
- Das Anbringen und Aufstellen von Solaranlagen in Verbindung industrieller- bzw. gewerblicher Nutzungen, einschließlich der erforderlichen Tragkonstruktionen an Baukörpern, auf Baukörpern und neben Baukörpern, jedoch innerhalb der Baugrenzen auf den jeweiligen Grundstücken, ist ausnahmsweise zulässig.

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskategorie (EK) nach DIN45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.

Lfd. Nr.	Teilfläche	L(EK) tags in dB/m²	L(EK) nachts in dB/m²
1	GE 1	66	52
2	GE 1	61	47
3	GI 1	66	52
4	GI 2	67	53
5	GI 3	73	59
6	GI 4	74	60

- Maß der baulichen Nutzung
- Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planteil durch Planzeichen festgesetzten Werte.
- Nebenanlagen sind auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen nur insoweit zulässig, sofern sie sich nicht um Gebäude handelt. Ausnahmen hierzu können für Nebenanlagen nach § 14 / 2 BauNV zugelassen werden.
- Gemäß § 22 Abs. 4 BauNV (Hallen) für das Industrie- und Gewerbegebiet die abweichende Bauweise festgesetzt, d. h. die Baukörper (Wände) können im Sinne einer offenen Bauweise auch über 50 m lang geplant werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Baugestaltung
- Anstriche und Fassadengestaltung Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte, mineralische Farben verwendet werden. Verputzte Flächen sind mit gedecktem mineralischen Putzfarben auszuführen. Fassadenverkleidungen aus Metall sowie Stahl-, Glas-Konstruktionen sind zugelassen.
- Werbeanlagen Orientierungstafeln, Sammelverträger und Werbeflyone sind am Beginn des Gewerbegebietes und im Kreuzungsbereich der Haupterschließungsstraßen sowie auf den zugehörigen Gewerbegrundstücken zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb des Firstes bei Satteldächern ist unzulässig. Innerhalb der 20 m Zone entlang der Bundesstraße sowie innerhalb der 40 m Zone entlang der Bundesautobahn ist Werbung jeder Art und Größe unzulässig. Auf den Industrie- und Gewerbegrundstücken insbesondere im Bereich der 100 m Baubeschränkungzone entlang der Bundesautobahn ist nur Werbung ohne zusätzliche Effekte wie z. B. Blinken, Bewegung zulässig, so dass die Sicherheit sowie die Leichtigkeit des Verkehrs zu keinem Zeitpunkt gefährdet oder beeinträchtigt wird.
- Müll- und Wertstoffcontainer Müll- und Wertstoffcontainer sind in die Gebäude zu integrieren oder in eigens dafür geplante Gebäude unterzubringen.
- Einfriedungen Einfriedungen entlang der Straße sind in einem Abstand von mind. 50 cm zur Straßenbegrenzungslinie und höchstens einschließlich Sockel 2,50 m hoch auszubilden. Sichtwinkelflächen sind von Umzäunungen freizuhalten. Es sind nur Metallzäune zugelassen. Scherenzäune, Rohrmastenzäune oder dergleichen sind unzulässig.
- Stellplätze, Hofflächen Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist auf den der gewerblichen Nutzung zugeordneten Grundstücken nachzuweisen. Auf Parkplätzen sind die Stellflächen für PKW in versenkungsfähigem Material auszuführen. Je 5 Stellplätze ist ein großkröpfer Laubbäum zu pflanzen. Befestigte Hofflächen dürfen, ausgenommen an Einfahrten, nicht unmittelbar an die Straßenflächen angrenzen. Zwischen privaten Hofflächen und der Straße ist mind. ein 5 m breiter Pflanzstreifen (Vorzone) anzulegen. Grenzen zwischen Grundstücken sind in einer Breite von 5 m freizuhalten und zu bepflanzen. Das gleiche gilt für Grenzen zu Straßenflächen.
- Im Geltungsbereich sind Flachdächer von 2° bis 5° Dachneigung, Satteldächer bzw. Pultdächer mit Dachneigung von 20° bis 25° sowie Lichtband- oder Lichtkuppeldächer als besondere Dachformen zugelassen. Dachgauben sind nicht zugelassen. Zur Ermöglichung der Nutzung von Solarenergie bzw. anderer Alternativenenergien, welche dem Klimaschutz dienen, sind Dachaufbauten Dachkonstruktionen sowie Abweichungen von den vorgeschriebenen Dachneigungen bzw. Dachformen ausnahmsweise zulässig.
- Falls der Produktionsablauf es erfordert, kann die maximal festgesetzte Gebäudehöhe sowie Traufhöhe ausnahmsweise überschritten werden. Die festgesetzten maximalen Traufhöhen sind bezogen auf den höchstgelegenen angeschrittenen Geländepunkt des Rohplanums der jeweiligen Industrie- und Gewerbeflächen.

GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Für die Grundordnung und die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die im Grundordnungsplan (Plan 2-1 zum engeren Plangebiet und Plan 2-2 zum weiteren Plangebiet (externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen), Stand 18.02.2016, Begründung Bebauungsplan vom 18.02.2016) enthaltenen Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen maßgebend.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Im GE 1 und GE 1 sind Einrichtungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) und § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und 3 (Vergnügungsstätten) sowie im GI 1, GI 2 und GI 3 nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 (Tankstellen) und § 9 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) BauNV (Gesamtlage) ausgeschlossen. Im GI 4 sind nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 (Tankstellen) BauNV (Baunutzungsverordnung) ausnahmsweise zulässig jedoch Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) BauNV (Baunutzungsverordnung) ausgeschlossen.
- Auf den Industrie- und Gewerbeflächen wird eine gewerbliche Tierhaltung sowie die Errichtung von Stallungen bzw. Nebenanlagen zum Zwecke der Tierhaltung ausgeschlossen.
- großflächige Photovoltaikanlagen sind ohne eine industrie- bzw. gewerbliche Hauptnutzung des jeweiligen Grundstückes im gesamten Geltungsbereich zulässig.
- Das Anbringen und Aufstellen von Solaranlagen in Verbindung industrieller- bzw. gewerblicher Nutzungen, einschließlich der erforderlichen Tragkonstruktionen an Baukörpern, auf Baukörpern und neben Baukörpern, jedoch innerhalb der Baugrenzen auf den jeweiligen Grundstücken, ist ausnahmsweise zulässig.

Bei der Anlage der Felderfenster ist folgendes zu beachten:
- Anlage der Fenster beim Sahn (Sämische anheben) oder später (Früsten)
- Optimal ist die Anlage in Wintergetreide
- Abstand zu Gehölzen mindestens 50 m (Prädatoren)
- Anlage nicht direkt angrenzend an Feldwege oder Feldrand (Prädatoren)
- Acer pseudoplatanus, Quercus robur, Quercus petraea, Tilia cordata oder Fraxinus excelsior zu pflanzen ist. Die Anlage hat so zu erfolgen, dass ein reich geschwungene Außenrand mit großem Nischenreichtum entsteht. Die künftige Pflege hat nur abschneitsweise alle 15 - 20 Jahre durch „auf-den-Stock-setzen“ zu erfolgen.

- Ersatzmaßnahme B (Immissionsschutzwald) – Teil 1a, 1.91 ha; Teil 1b, 0.37 ha**
Die mit der Maßnahme B gekennzeichneten Flächen, die an die Autobahn grenzen, sind mit einem mindestens 20 m breiten Streifen Wald zu entwickeln, der gegenüber der Autobahn als Immissionschutz dient. Die Pflanzung hat mit herkunftsreichem Pflanzgut entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu erfolgen. Gehölze sind jedoch sinnvollerweise nur dort zu pflanzen, wo nach erfolgter Anboischung ausreichend Bodensubstrat vorliegen ist. Auf demselben Fels ist ein Bodenauftrag nicht zulässig. Dort hat eine ungeleitete sukzessive Entwicklung hin zu einem Wald stattzufinden.

Die Fläche ist im Bereich der querenden Hochspannungsleitung sowie ca. 300 m südwestlich davon mit einer Lücke zu versehen. Die Lücke darf maximal 20 m breit sein. Auf der Lücke ist eine gelenkte Sukzession mit extensiver Pflege nur alle 10 Jahre zu erfolgen. Die Gehölzplantagen sollen vor Verbliss geschützt werden.

- Ersatzmaßnahme C / CEF 2 (Extensivgrünland mit breiten ruderalen Säumen) – Teil 1a: 3,73 ha**
Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Äcker und Grünlandflächen sollen in zweischürige, extensiv genutzte Mahwiesen umgewandelt werden. Die erste Mahd hat frühestens ab dem 15.07. eines Jahres, die zweite Mahd ab dem 10.09. eines Jahres zu erfolgen. Auf der an das RRB 2 südlich angrenzenden, derzeit als Acker genutzten Fläche sind zur Ausagerung in den ersten 5 Jahren 3 Pflegegänge frühestens ab 15.07. eines Jahres erforderlich. Unterstützend kann ein Heudrusch auf diesen Flächen, ab dem Jahr erfolgt auf dieser Fläche die Nutzung als zweischürige, extensiv genutzte Mahwiese. Im Anschluss daran sind breite Ruderalsäume anzulegen, welche einer gelenkt sukzessiven Pflege unterliegen. Der breite ruderalsäure Wald dabei in den ersten beiden Jahren sich selbst überlassen. Die Fläche ist im Herbst ein Pflegeschritt, um ein Aufkommen hochwachsender Arten sowie einen Aufwuchs von Gehölzen zu verhindern, da diese kontraproduktiv für die Ansiedlung der Feldlerche sind. Das Mähgut beim Pflegeschritt wird abgefahren. Der Einsatz von Düng- und Pflanzenschutzmitteln ist auf den Flächen nicht zulässig.

Die Maßnahme dient in erster Linie offenlandbewohnenden Vogelarten, welche die Wiesen- und Saumbereiche als Bruthabitat sowie als Rückzugs- bzw. Nahrungsraum nutzen.

Die Maßnahme C stellt gleichzeitig eine **Maßnahme des Artenschutzes dar** (CEF 2), welche aufgrund des Entfalls von Reivertstandorten von 7 BP der Feldlerche im Baugebiet als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme anzusehen ist. Die im Untergut befindlichen Feldlerchen sind im Bereich der Maßnahme C deutlich verbesserte Lebensbedingungen für die Brut sowie die Jungenaufzucht und die Nahrungssuche. Dabei ist die damit habitataberbesste Fläche als deutlich größer anzusehen, als die eigentliche Maßnahmefläche, weil die Maßnahmenfläche einen Rückzugsort innerhalb umgebenen auch geeigneter Habitatfläche bedeutet – ohne, dass man dies flächig quantitativ anzsetzen kann.

Innerhalb der Maßnahme C können durch die vorgesehene Grünlandextensivierung sowie die anzulegenden breiten ruderalen Säume Brutstandorte für 2 Brutpaare der Feldlerche geschaffen werden. Brutstandorte für die noch auszugleichenden 5 weiteren Brutpaare werden durch die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF 1 in der Gemarkung Tauschwitz geschaffen.

Der Erfolg der Maßnahme ist durch ein Monitoring zu überwachen. Sollte die Maßnahme nicht zum gewünschten Erfolg führen, ist eine Überarbeitung der Maßnahme erforderlich. Der jeweilige Anteil der Gesamtfäche der Maßnahme C soll betragen:
Extensivwiesen: 60 %

- Ersatzmaßnahme D, Umwandlung Fichtenforst – Teil 1a: 1,98 ha**
Der Waldbestand im Südwesten des Plangebietes besteht vorwiegend aus Fichten. Einzelne Nadelbäume sind zu roden und durch heimische Laubbäumen zu ersetzen. Die Pflanzung hat mit herkunftsreichem Pflanzgut entsprechend Forstvermehrungsgesetz (FoVG) zu erfolgen. Die Nachpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen.

- Ersatzmaßnahme Nr. 2, Zadera, Flst.-Nr. 624/4 (Gemarkung Neudorf) – Teil 1a: 5,03 ha**
Gebäude, Wege und Platzflächen sind vollständig zu entsiegeln. Fundamente und Wegeunterbauungen sind auszukoffern und abzutragen. Die Flächen sind mit Mineral- und Oberboden aufzufüllen und mit einem Planum abzuschließen. Vorhandener Bauschutt (Beton, Asphalt) ist zu beseitigen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Oberbodenauftrag hat im Bereich der geplanten Planungen mind. 30 cm stark zu sein.

- Ersatzmaßnahme Nr. 8, WELAH-Gelände, Flst.-Nr. 834/81 u. 834/83 (Gemarkung Haselbrunn) – Teil 1a: 1,74 ha (rechn. 25 % der Gesamtläche), Teil 1b: 5,22 ha (rechn. 75 % der Gesamtläche)**
Bis auf wenige Teilflächen sind voll- bzw. teilversiegelte Wege und Platzflächen vollständig zu entsiegeln. Fundamente und Straßen- / Wegeunterbauten sind auszukoffern und anschließend mit eisengleichen Material auszufüllen. Die Baugruben sind mit Mineral- und Oberboden aufzufüllen und mit einem Planum abzuschließen. Vorhandener Bauschutt (Beton, Asphalt) ist zu beseitigen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Oberbodenauftrag hat im Bereich der geplanten Planungen mind. 30 cm stark zu sein.

- Ausgleichsmaßnahme A (äußere Randeingrünung mit ökologischer Vernetzungswirkung) – Teil 1a: 0,87 ha; Teil 1b: 1,22 ha; Teil K 7807: 0,69 ha**
Die mit Maßnahme A gekennzeichneten Flächen sind als äußere Randeingrünung mit ökologischer Vernetzungswirkung zum offenen Umland aus buher intensiv genutzten Ackerflächen bzw. Grünzonen in freie Gehölzplantagen, gelenkte Sukzessionsflächen sowie zweischürige Wiesen umzuwandeln. Die Flächen sind mit heimischen Laubbäumen (Heistern, Sträuchern, Jungpflanzen) sowie mit Gräsern entsprechend der zeichnerischen Darstellung im GOP dauerhaft zu begrünen. Die Fläche im Bereich des Quellgebietes des Eiditzbaches, zwischen B 92 und Hochspannungsleitung, ist mit feuchteliebenden Gehölzen zu bepflanzen. Innerhalb der Fläche wird der drainierte Eiditzbachb geöffnet und naturnah gestaltet. Freie Gehölzflächen sollen durch geeignete Maßnahmen vor Verbliss geschützt werden.

- Ausgleichsmaßnahme CEF 1 (Gesamtlage ca. 9 ha)**
Es soll die Pflanzenliste 1 verwendet werden. Der jeweilige Anteil an der Gesamtfäche der Maßnahme A soll betragen:
Freie Gehölzplantagen: 40 % (mit mind. 20 % Anteil an Großgehölzen)
Landschaftsrasen: 6 %
Sukzessionsflächen: 54 %

- Ausgleichsmaßnahme E (Rückbau ehem. Kreisstraße K 7807) – Teil 1a + 1b: 0,06 ha**
Die bisherige Kreisstraße K 7807 zwischen den Ortslagen Oberlosa und Oberlosa ist südwestlich der B 92 in einem ca. 185 m langen Abschnitt rückzubauen. Dazu ist die asphaltierte Deckschicht abzutragen und zu entsorgen, der Unterbau jedoch zu belassen (Teilerstiegsiegelung).

- Ausgleichsmaßnahme CEF 1 (Felderfenster) – Teilflächen der Flst.-Nr. 125, 126, 127, 128, 143 – Teil 1a + 1b: insgesamt ca. 9,0 ha**
Durch die Maßnahme CEF 1 (Gesamtlage ca. 9 ha) soll der Verlust von 5 Brutpaaren der Feldlerche (*Alauda arvensis*) kompensiert werden. Die Maßnahme wird auf im Besitz der Stadt Plauen befindlichen Flächen umgesetzt. Auf intensiv ackerbaulich genutzten Flächen werden insgesamt mindestens 25 Felderfenster mit jeweils ca. 20 m² Fläche angelegt, die restliche Fläche kann weiter konventionell bewirtschaftet werden.

- Allgemeine Grundätze**
Sämtliche naturschutzfachlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- Der bei der Anlage von Gewässern anfallende Oberboden- und Erdaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

- Die Pflanzung von Wäldchen hat mit herkunftsreichem Pflanzgut entsprechend Forstvermehrungsgesetz (FoVG) zu erfolgen.

- Die Anlage von gestuften Waldmänteln und Saumbereichen hat so zu erfolgen, dass eine reich geschwungene Außenlinie mit großem Nischenreichtum entsteht. Die künftige Pflege hat nur ab schnittsweise alle 15 - 20 Jahre durch „auf-den-Stock-setzen“ zu erfolgen.

Streuwiesen haben ausschließlich mit veredelten Hochstämmen der Pflanzenliste 8 angelegt zu werden.

- Fassadengestaltung**
Anlagen der Fenster beim Sahn (Sämische anheben) oder später (Früsten) Es soll die Pflanzenliste 3 verwendet werden.
- Oberflächenwasser**
Abwässer von Dächern und nicht verunreinigungsgefährdenden Flächen der gewerblich genutzten Parzellen sind auf ein getrenntes Entwässerungssystem, je nach Möglichkeit über Verdunstungs- und Versickerungsbecken, Rigolen oder über private Regenrückhaltebecken (die der Löschwasser- versorgung dienen können) den Oberflächenwässern, dem Grundwasser oder der Verdunstung zuzuführen. Private Versickerungsflächen (nicht aber mit Beton o. ä. abgedichtete Becken) sind zu 100 % auf die zu erbringenden Mindestgrünflächenanteil anrechenbar.

Flächige Gehölzplantagen sind mit einem Verblisschutzzaun zu umgeben, Einzelbäume sind durch Stemschutz vor Verbliss zu schützen.

Bei Intensivgrünland als Vorrang erbrügt sich die Aussaat von Landschaftsrasen. Bei der Entwicklung von Baumpflanzungen auf derzeitigen Ackerflächen hat stets vorab vorrangig eine „Impfung“ mit Naturraum gewonnenem Mahdgut artenreicher Wiesen zu erfolgen. Wo dies nicht möglich ist, hat eine Ansaat mit Landschaftsrasen zu erfolgen.

- Verbleibende umgebende Vegetation ist bei der Erstellung weitestgehend zu schonen, ggf. sind Gehölzschutzmaßnahmen während der Erstellung vorzusehen. Zur Ausagerung der intensiv mit Nährstoffen befachten Flächen haben in den ersten Jahren jährlich 3 - 4 Schnitte zu erfolgen. Anschließend erfolgt jährlich maximal zweimalige Mahd. Der erste Schnitt hat nicht vor dem 15.07. zu erfolgen, Kreiselmäher sind nicht zulässig, die Schnitthöhe hat oberhalb 10 cm zu liegen. Das Schnittgut hat mindestens 3 Tage auf der Fläche zu verbleiben und ist anschließend abzutransportieren. Entwicklungsziele auf den Wiesenflächen ist eine artenreiche, an die Standortverhältnisse angepasste Pflanzengesellschaft mit möglichst mageren Bedingungen (z. B. Glattthaferwiese bei frischen Standorten oder Pflafergraswiesen bei feuchten oder nassen Standorten).

- Öffentliche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Öffentliche Grünflächen im Gewerbegebiet**
Öffentliche Grünflächen sind zu mindestens 70 %-Flächenanteil dicht mit Baumhecken heimischer Laubbäume zu bepflanzen (maßgebend Pflanzenliste 1 Begründung Bebauungsplan). Der Heisteranteil soll dabei mind. 20 % betragen.