



## **Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Eich, Teil 2“, Stadt Treuen**

<b>Stand:</b>	<b>Vorentwurf Mai 2023</b>
<b>Gemeinde:</b>	<b>Stadt Treuen</b>
<b>Landkreis:</b>	<b>Vogtlandkreis</b>
<b>Region:</b>	<b>Chemnitz</b>
<b>Land:</b>	<b>Freistaat Sachsen</b>

Inhalt des Bebauungsplans:

1. Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 1.500
2. Teil B – Textliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.

Planverfasser:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz

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: Dipl.-Ing. Lutz Bothe

Geschäftsleitung

Chemnitz, Mai 2023

## **Urheberrecht**

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

---

## INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

<b>TEIL I</b>	<b>GRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>3</b>
1.1	Lage und Grösse des Plangebiets	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
1.3	Standortbedingungen	4
1.4	Nutzungsstruktur des Plangebiets und seiner Umgebung	9
1.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	11
1.6	Nutzungsbeschränkungen	12
1.7	Plangrundlage	14
<b>2</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>14</b>
<b>3</b>	<b>HÖHERRANGIGE ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN</b>	<b>16</b>
3.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	16
3.2	Flächennutzungsplan	24
3.3	bestehendes Satzungsrecht, Fachplanungen	25
<b>4</b>	<b>ZIELE UND ZWECHE DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>26</b>
4.1	Planungsanlass und -erfordernis	26
4.2	Planungsalternativen	28
4.3	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	34
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	36
1.4	Mindestgröße von Baugrundstücken	38
1.5	Verkehrsflächen	39
1.6	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	39
1.7	Versorgungsleitungen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	40
1.8	Immissionsschutz	41
1.9	Grünflächen	44
1.10	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	44
1.11	Zuordnungsfestsetzung für Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	50
1.12	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie deren Erhaltung	51
1.13	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	53
1.14	Flächenbilanz	56
<b>2</b>	<b>STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>56</b>
2.1	Wasserversorgung, Brandschutz	57
2.2	Elektroenergieversorgung	58
2.3	Gasversorgung	59
2.4	Abwasserbeseitigung	59
2.5	Fernwärme	60

2.6	Telekommunikation	60
2.7	Abfallentsorgung, Wertstofferrfassung	61
<b>3</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>62</b>
3.1	Auswirkungen auf die Umwelt	62
3.2	Auswirkungen auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse	63
3.3	Auswirkungen auf den Verkehr	64
3.4	Auswirkungen auf den Bestand	65
<b>4</b>	<b>UMSETZUNG DER PLANUNG</b>	<b>66</b>
4.1	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	66
4.2	Maßnahmen zur Durchsetzung der Planung	66
4.3	Bodenordnende Maßnahmen	66
4.4	Kostentragung	66
<b>TEIL III</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>67</b>
<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>67</b>
1.1	Kurzdarstellungen des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	67
1.2	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	68
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>77</b>
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	77
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und Beschreibung insbesondere der erheblichen Auswirkungen	81
<b>3</b>	<b>BEWERTUNG DES EINGRIFFS UND AUSGLEICHSMABNAHMEN</b>	<b>102</b>
3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	105
3.2	Eingriffsausgleichsmaßnahmen im Plangebiet	106
3.3	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets	106
<b>4</b>	<b>ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND STANDORTALTERNATIVEN</b>	<b>109</b>
<b>5</b>	<b>AUSWIRKUNGEN NACH § 1 ABS. 6 NUMMER 7 BUCHSTABE J BAUGB</b>	<b>109</b>
<b>6</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>110</b>
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	110
6.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	110
<b>7</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>110</b>
<b>8</b>	<b>ERKLÄRUNG</b>	<b>112</b>
 <b>ANLAGEN</b>		
ANLAGE 1	FLÄCHENBESTANDSERFASSUNG, STAND 12-2022	
ANLAGE 2	BESTANDSERFASSUNG ZUM BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ, STAND 08-2018	
ANLAGE 3	VORLÄUFIGER ARTENSCHUTZBEITRAG, STAND 08-2018	
ANLAGE 4	BAUGRUNDVORUNTERSUCHUNGEN, STAND 01-2022	
ANLAGE 5	VORUNTERSUCHUNGEN ZUR REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG, STAND 02-2022	
ANLAGE 6	PFLANZLISTEN	
 <b>VERZEICHNISSE</b>		

## TEIL I GRUNDLAGEN

### 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

#### 1.1 LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETS

Die ca. 7.700 Einwohner zählende sächsische Stadt Treuen liegt beiderseits der BAB 72 im nordöstlichen Vogtland. Zu ihr gehören neben der Stadtlage die Ortsteile Altmannsgrün, Buch, Eich, Gospersgrün, Hartmannsgrün, Mahnbrück, Perlas, Pfaffengrün, Schreiersgrün, Veitenhäuser und Wetzelsgrün. Im östlichsten Ortsteil Eich ist südlich des seit 2014 freigegebenen Straßenzubringers vom Städteverbund Falkenstein, Auerbach und Rodewisch zur Autobahnanschlussstelle Treuen, die bis Reichenbach im Vogtland weiterführende Staatsstraße S 299, bereits ein erstes Teilgebiet des Gewebe- und Industriegebiets Eich gelegen. Die Kreisstadt Plauen ist von hier aus über die S 299 und BAB 72 in rd. 20 km erreichbar (s. Titelblatt).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Eich, Teil 2“, Stadt Treuen ist insgesamt rd. 24,64 ha groß. Südlich der Eicher Spange (S 299) sollen sich die neuen Baugebiete bis zur Rebesgrüner Straße im Süden und dem Waldrand im Osten erstrecken.

#### 1.2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Eich vollständig die Flurstücke Fl.-Nrn. 205/1, 205/2, 215/1, 215/2, 230/3, 231/3, 232/1, 232/2, 232/3, 232/4, 233, 234, 235/1, 235/2, 236/1, 236/2, 239/1, 239/2, 239a, 240, 242, 243, 245/1, 245/2, 246/4, 252/4, 252/5, 253, 254, 255, 256, 257/2, 265/4, 405/6, 405/7, 405/8, 405/9, 405/19, 406/2, Teil von 406/3, 406/5, 406/6, 406/8, Teil von 406/16, und 407/3 sowie Teile der Flurstücke Fl.-Nrn. 230/1, 231/1, 257b, 265/1, 267/16, 267/20, 267/26, 267/27, 267/30, 268/12, 287/1, 288/1, 294 und 407/1.

Weitere Flächen außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs werden vorhersehbar zum Nachweis des Ausgleichs für den Eingriff in den Naturhaushalt benötigt. Ferner sind außerhalb des Satzungsgebiets notwendige Ableitungswege für Regenwasser rechtlich zu sichern.



## 1.3 STANDORTBEDINGUNGEN

### 1.3.1 Naturraum und Topographie

Die naturräumliche Einordnung stellt sich folgendermaßen dar:<sup>1</sup>

Naturregion: Sächsisches Bergland und Mittelgebirge

Makrogeochore: Vogtland

Mesogeochore: Ostvogtländische Hochflächen

Naturraumtyp: verwitterungsmaterialbedeckte Hochflächen des Berglandes

Microgeochore: Falkensteiner Hochfläche

Hochflächen und Bergrücken sind der Geomorphotyp. Der Standort ist auf einem mit knapp 4 % Hangneigung insgesamt nach NW abfallenden, im Detail wechselnd flach eingedellten, Sattel gelegen.

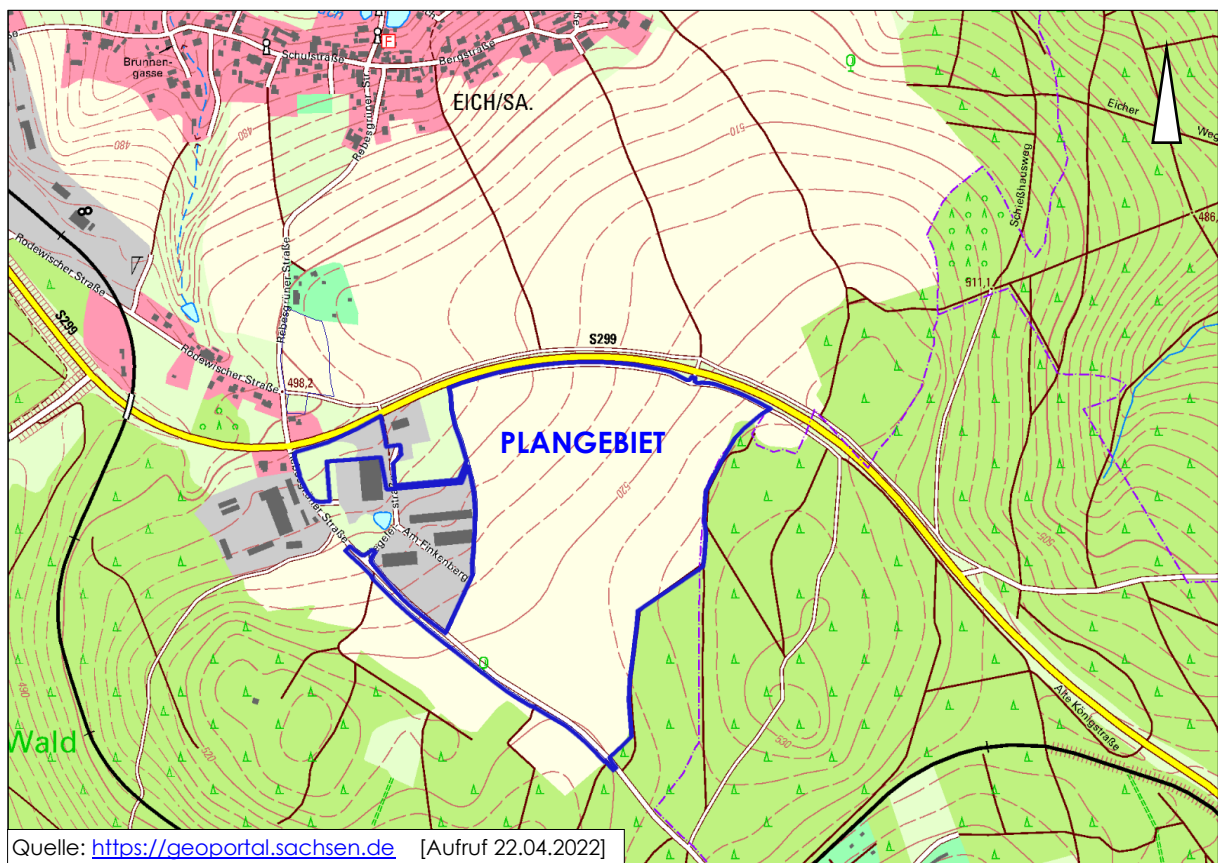


Abb. 1: Lage des Plangebiets in der Topografischen Karte DTK10 (Stand 2022)

Nahе der Kreuzung Rodewischer Straße / Rebesgrüner Straße beträgt die Höhenlage 503,1 m ü. NHN und an der höchstgelegenen Stelle am Waldrand im Osten 526,2 m ü. NHN.

<sup>1</sup> Quelle: <https://ioer.maps.arcgis.com> [Aufruf 21.04.2022]

### 1.3.2 Geologie, Hydrogeologie, Bodenverhältnisse

Regionalgeologisch steht der Planungsraum im Vogtländischen Schiefergebirge (Synklinorium mit Hebungstrukturen) im Kontakt zur Fichtelgebirgisch-Erzgebirgischen Antiklinalzone. Die Geologische Karte des Freistaats Sachsen (GK50) beschreibt den geologischen Untergrund als sandbändrigen bis streifigen Tonschiefer bis Schluffschiefer (Ära: Paläozoikum → Periode: Ordovizium → Phycoden-Gruppe). Das Plangebiet selber liegt auf einer Linie zwischen dem Kirchberger Granit im NO und dem Bergener Granit im SW im Äußeren Kontakthof dieser im Permokarbon intruierten Granite (rot schraffiert). Schluff, Sand und Kies der kleineren Bäche, z. T. über pleistozänen Soliflukationsdecken (hellblau), aus dem Holozän lagern in den Bildungen kleiner Täler (Alluvionen, deluvial-fluviatil). Hier ist auch ersichtlich, dass sich das Steinbruchwasser zur Treba nach Süden als natürlicher Vorfluter vorrangig anbietet gegenüber dem nach Norden entwässernden Eichhäuserbach Richtung Lengenfelder Stadtbach und Göltzsch.<sup>2</sup>

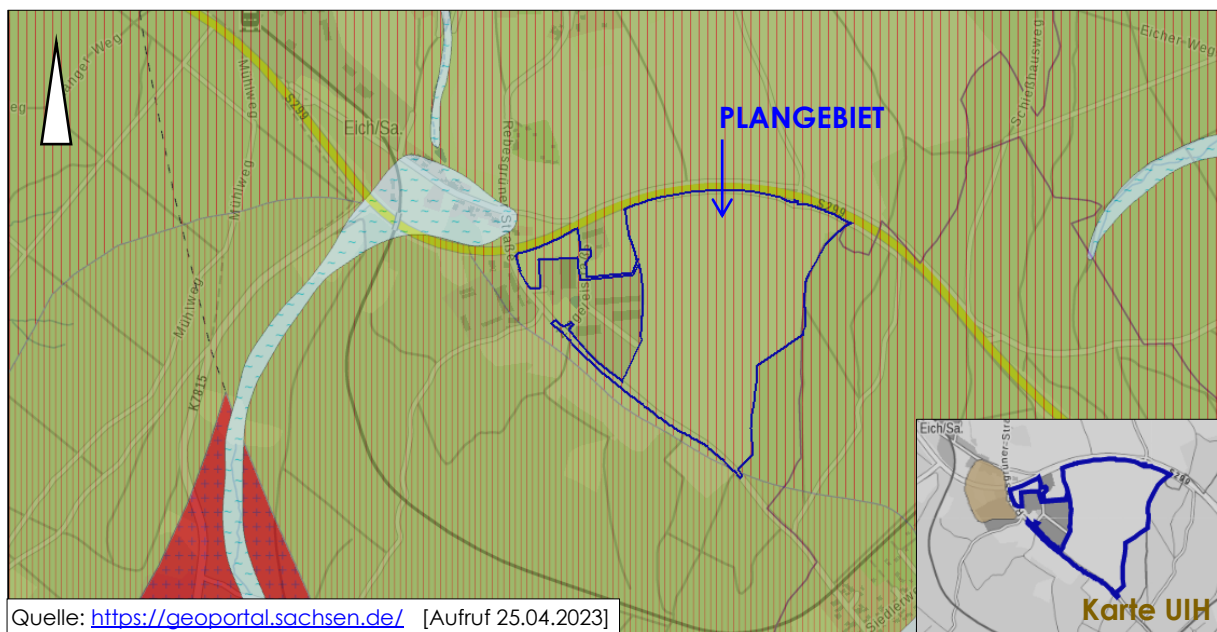


Abb. 2: Plangebiet in der Geologischen Karte und Hohlräumegebiete

Die Karte oberflächennaher Rohstoffe (KOR50) gibt im gesamten Plangebiet vermutete, unverritzte nicht im Abbau befindliche nichtkarbonatische Festgesteinsvorkommen von Fruchtschiefer (Theuma) und Glimmerfels an.

Die entsprechend der Hohlräumegebietskarte (s. Einfügung in Abb. 2, UIH, Stand 08.05.2023) abgegrenzte bis zu DDR-Zeiten rd. 8 m tief ausgebeutete Lehmgrube, benachbart wurde schon vor dem II. Weltkrieg eine Ziegelei betrieben, wurde nach 1990 als Deponie rückverfüllt und bis zu deren Abschluss weitergenutzt. Insofern stehen zu-

<sup>2</sup> Quellen: [https://www.natur.sachsen.de/download/FB\\_Potentiale\\_Empf.pdf](https://www.natur.sachsen.de/download/FB_Potentiale_Empf.pdf) und <https://geoportal.sachsen.de> [Aufruf 25.04.2022]



mindest für die unterirdische Wasserführung in der Druckentlastungszone dort heute andere Verhältnisse an, als sie ungestörte geologische Verhältnisse erwarten ließen.

Der Schiefergesteinsuntergrund ist klüftig und durch Schuttdecken überlagert. Lehm als das Verwitterungsprodukt ist zwar prinzipiell zur Wasseraufnahme und Speicherung fähig, jedoch nur eingeschränkt zur zügigen Versickerung bei Starkniederschlägen fähig. Für diese Bodenart besteht mit 1.911,8 kg/ha ein hohes jährliches Bodenabtragspotenzial durch Wasser- und Winderosion, wobei die hier am Standort geringe Hangneigung stark dämpfend wirkt. Der Sedimenteintrag hingegen fällt mit 61,3 kg/ha/a relativ gering aus.<sup>3</sup>

Aus baugrundtechnischen Voruntersuchungen (s. Anlage 4) zur Konzipierung einer Entwässerungslösung ergibt sich ein labortechnisch aus der Kornverteilung abgeleiteter  $K_f$ -Wertebereich von  $2 \times 10^{-7}$  bis  $1 \times 10^{-8}$  m/s. Eine Versickerung nach DWA-A138 ist damit zulässig, wird aber aufgrund des langfristigen Einstaus in den Versickerungsanlagen als technisch nicht ausführbar eingestuft.

Die Bodenübersichtskarte BÜK400 des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) beschreibt den Boden als Podsol-Braunerde (Leitbodentyp), Ranker, Podsol-Braunerde, Pseudogley (Begleitbodentypen), entstanden aus periglaziärer Fließerde, z. T. mit Lößlehm, aus Grusschutt über umgelagertem Sandschutt, z. T. Lehmschutt aus Tonschiefer, Phyllit, Glimmerschiefer, Grauwacke. Der saure Boden weist geringen Nährstoffgehalt aus, ist lokal schwach vernässt und mittel, z. T. gering wasserleitfähig. Dem entsprechend ist sein Ertragsvermögen mittel bis gering, Nutzungen erfolgen vielfältig als Wald, Acker und Grünland. Die digitale Bodenkarte BK50 des (LfULG) benennt jenseits des anthropogen überprägten Bodens aus Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten als Leitbodenart Braunerden aus Skelett führendem Schluff über Skelett führendem Lehm, stammend aus periglaziären Lagen mit lößreichem Feinbodenanteil über Fest- oder Lockergestein. Es handelt sich hier um rötliche podsolige Parabraunerde-Braunerde über erodierter Parabraunerde aus periglaziärem Grus führendem Schluff (Lößlehm, Fruchtschiefer) über periglaziärem Grus führendem Lehm (Fruchtschiefer, Lößlehm) mit weiteren ausgewählten Bodeneigenschaften<sup>4</sup>:

- Masseanteil von Ton (Äquivalentdurchmesser 0 – 2 µm) 24%, von Schluff (2 – 63 µm) 57% und von Sand (63 – 2.000 µm) 19%
- Oberboden-Winderosionsgefährdung trockener Boden DIN 19706:  $K_{Wi} = 1$  (Stufe 6 für Moore)

<sup>3</sup> Quelle: <https://ioer.maps.arcgis.com> [Aufruf 21.04.2022]

<sup>4</sup> Quelle: <https://geoportalsachsen.de/?map=1a65021f-3e31-4bed-actf-b9973e9ec8f3> [Aufruf 26.04.2022]

- Durchwurzelungspotenzial, maximal bis Endtiefe Bodenprofil bzw. 1,5 m  
Wp = 12 dm
- Grundwasserstufe KA5 (-2 = GW unterhalb 2 m) GWS = -2 m
- nutzbare Feldkapazität: nFK = 111 mm
- Ober- und Unterboden mit jeweils mittlerer Verdichtungsempfindlichkeit
- häufig hohe Bodenfeuchten → Vernässungspotenzial: November bis März
- keine erosionsgefährdeten Steillagen und Abflussbahnen
- sehr geringe Winderosionsgefährdung bei mittlerer Windgeschwindigkeit.

Die Wassererosionsgefährdung ist im Ausgangszustand eine geringe (aufgrund der geringen Hängigkeit) bis sehr hohe. Bei der Planung ist der Belang besonders zu beachten, da das Gelände vorhersehbar terrassiert wird, dabei Böschungen entstehen.

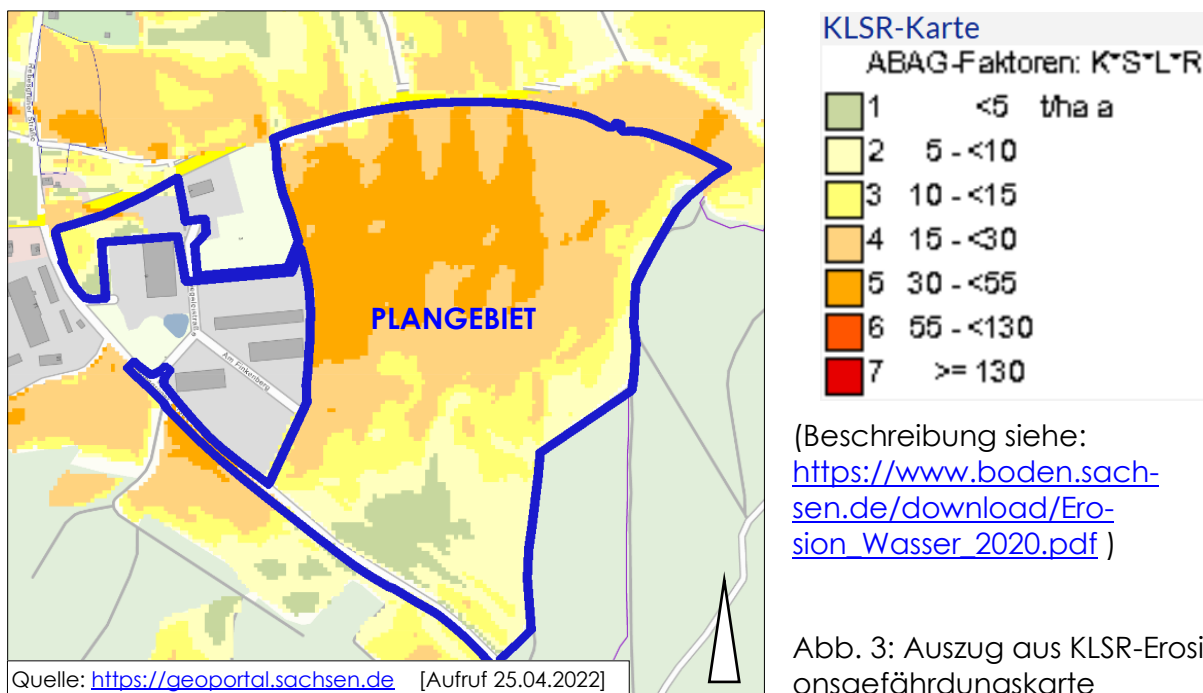


Abb. 3: Auszug aus KLSR-Erosionsgefährdungskarte

Grundwasser kann in rolligen Lockergesteinen des Tertiärs und Quartärs zirkulieren (Porengrundwasserleiter). In den Festgesteinen bewegt sich das Grundwasser ausschließlich auf hydraulisch wirksamen Trennflächen der Festgesteine, wie z. B. offenen Klüften oder Störungszonen (silikatischer Kluftgrundwasserleiter – Metamorphit mit einer Durchlässigkeit > 1E-9 bis 1E-7).<sup>5</sup>

Generell werden unter Zuhilfenahme bereits vorliegender Erkenntnisse aus der Erschließungsplanung auf die künftige Flächennutzung ausgerichtete Untersuchungen zu den hydrogeologischen / hydrologischen Verhältnissen und zur Tragfähigkeit des Untergrundes in Anlehnung an die DIN 4020/ DIN EN 1997-2 empfohlen. Hingewiesen wird darauf, dass Ergebnisse von geologischen Untersuchungen (z. B. Baugrundgutach-

<sup>5</sup> Quelle: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/> [Aufruf 26.04.2022]

ten), welche z. B. von der Stadt Treuen oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts) in Auftrag gegeben werden, gemäß § 11 SächsABG (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG zu übergeben sind.

### 1.3.3 Klimaverhältnisse

Klimatyp <sup>6</sup> :	Mäßig trockenes Hügelland (N 540 – 660 mm; T 7,7 – 8,3°C)
Bioklima:	stadtnahes Kaltlufteinzugsgebiet
Jahrestemperatur:	8,2°C (Quelle: Deutscher Wetterdienst - DWD) <sup>7</sup>
Jahresniederschlag (DWD):	749 mm/a (hier im Lee des westlichen Vogtlandes)
Jahresabfluss:	324,5 mm/a
Hochwasser:	Hochwasserentstehungsgebiet (partiell)

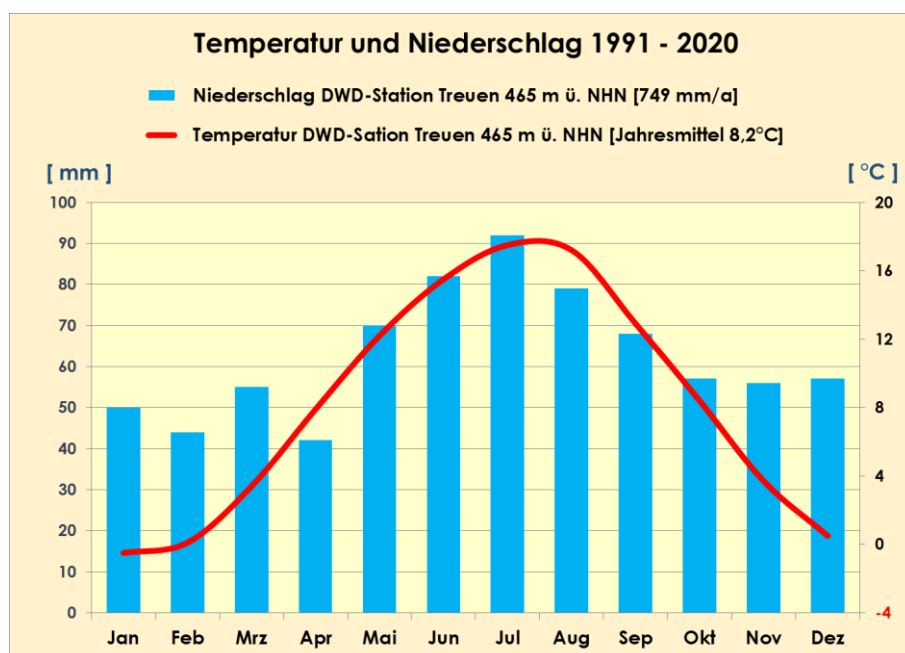
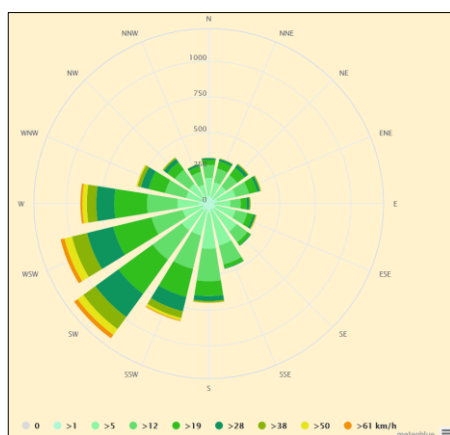


Abb. 4: Temperatur-Niederschlags-Diagramm für Treuen



Die Winde wehen hauptsächlich aus südwestlichen Richtungen.<sup>8</sup>

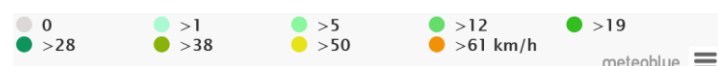


Abb. 5: Windrose (meteoblue)

Die künftigen mikroklimatischen Verhältnisse werden durch die Absorption der Sonnen-

<sup>6</sup> Quelle: <https://arcg.is/1Cf98m0> [Aufruf 26.04.2022]

<sup>7</sup> Quelle: [https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimadatendeutschland/vielj\\_mittelwerte.html](https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimadatendeutschland/vielj_mittelwerte.html) [Aufruf 26.04.2022]

<sup>8</sup> Quelle: [https://www.meteoblue.com/de/wetter/historyclimate/climatemodelled/treuen\\_deutschland\\_2821251](https://www.meteoblue.com/de/wetter/historyclimate/climatemodelled/treuen_deutschland_2821251) [Aufruf 26.04.2022]

strahlung durch Gebäude- und Verkehrsflächen sowie die für Verschattung und Windschutz sorgenden baulichen Anlagen und Gehölze beeinflusst.

#### 1.4 NUTZUNGSSTRUKTUR DES PLANGEBIETS UND SEINER UMGEBUNG

Die zu überplanenden vorhandenen Straßen sowie die Flächen im vorhandenen Gewerbe- bzw. auch Sondergebiet sind bereits baulich geprägt. Die zuletzt als Corona-Impfzentrum genutzte Handelseinrichtung wird derzeit nicht genutzt. Der Rest der Fläche ist zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses und der maßgeblichen Erfassungen als Fläche für die Landwirtschaft – Acker bzw. auch Grünland, im Westteil teils mit Gehölzsukzessionsinseln. Am NO-Rand der großen Ackerfläche hat sich ebenfalls eine Gehölzsukzession entwickelt. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses hat der Bau des Kompetenzzentrums für Brand- und Katastrophenschutz (KBK) des Vogtlandkreises bereits begonnen,<sup>9</sup> darunter auch im Plangebiet des BP (s. Übungsgelände in Drohnenaufnahme der Johanniter Unfall Hilfe Plauen auf der Web-Seite des Vogtlandkreises).



Abb. 6: Baustelle KBK im September 2022

Die Flächenbestandsdarstellung in der Anlage 1 der Begründung berücksichtigt den Voreingriffszustand vom August 2018, zu diesem Zeitpunkt galt ein erster Aufstellungs-

<sup>9</sup> Quelle: [https://kbk-vogtland.de/index.php?object=tx\\_3468.5.1&ModID=7&FID=3468.128.1.#&qid=m1&pid=2](https://kbk-vogtland.de/index.php?object=tx_3468.5.1&ModID=7&FID=3468.128.1.#&qid=m1&pid=2) [Aufruf 08.05.2023]



beschluss des Stadtrats vom 09.11.2016, sowie die mit dem Aufstellungsbeschluss vom 14.12.2022 ergänzten Flächen. Das verfügbare Luftbild von 2021 sowie die Abfrage der Feldblöcke<sup>10</sup> 2022 bestätigen den dargelegten Ausgangszustand auch aktuell, ausgenommen den Bau des oben benannten KBK-Übungsgeländes. Gleichwohl wird die betroffene Flurstück Fl.-Nr. 254 auch 2023 als Acker-Feldblock geführt.

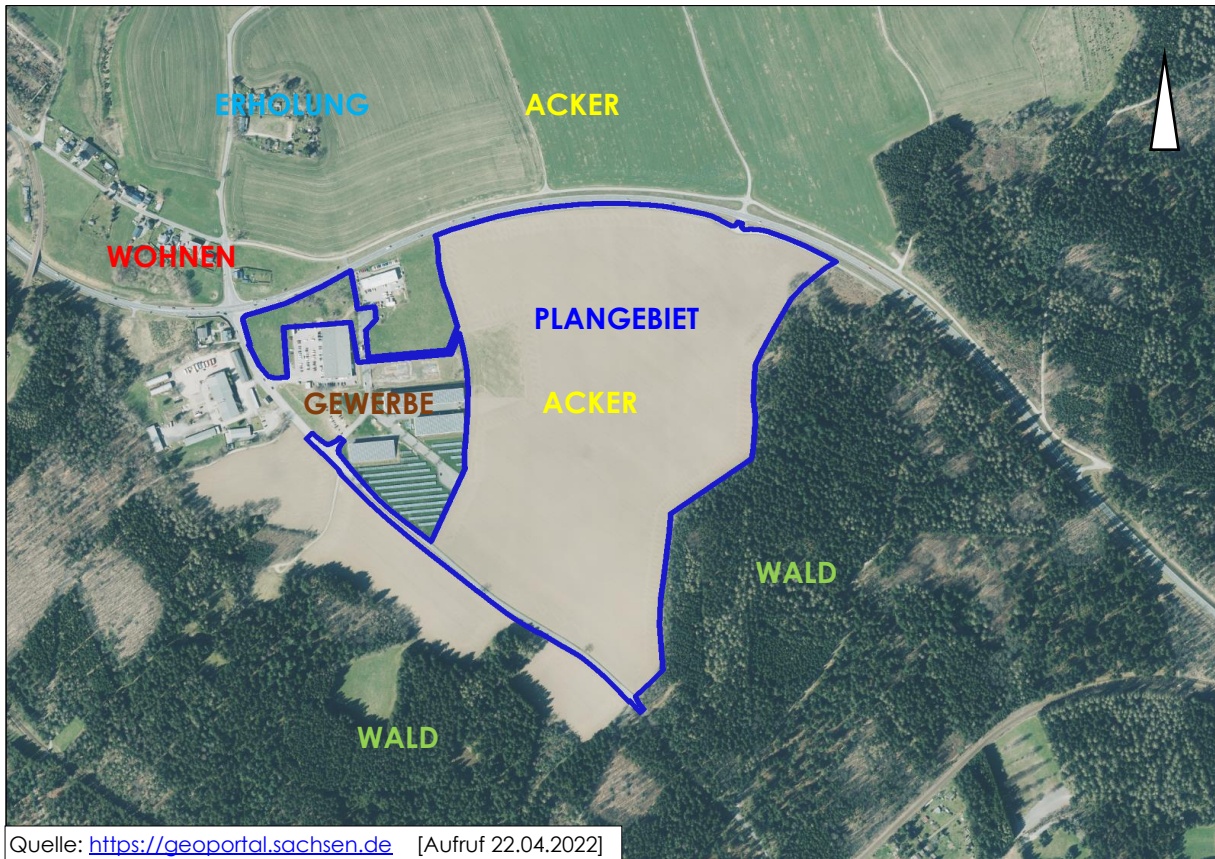


Abb. 7: Lage des Plangebietes im Luftbild vom 26.04.2021

Auf dem Luftbild in Abb. 7 ist auch die maßgebliche nähere Umgebung erkennbar: Acker, Wald, Grünland, vorhandenes Gewerbegebiet und Straßen, sowie Erholungsgrundstücke auf ehem. Sportplatz / Tagebau.

Es ergibt sich folgende Bestandsflächenbilanz.

Tab. 1: Flächenbilanz Bestand

Pos.	Flächenart im Bestand	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil von Gesamt [%]
1	Gewerbefläche (aus Altplan)	873,1	0,4
2	Straßenverkehrsflächen	5.601,7	2,3
3	Fußweg	147,0	0,1
4	Landwirtschaftszufahrt	3.250,7	1,3
5	Ackerfläche	226.505,1	91,9
6	Grünland / Ruderalflur	8.723,0	3,5
7	Gehölzsukzession	1.271,3	0,5
	<b>Gesamt</b>	<b>246.371,9</b>	<b>100,0</b>

<sup>10</sup> Quelle: InVeKos unter <https://www.smul.sachsen.de/gis-online/Default.aspx> Gemarkung Eich [Aufruf 05.05.2022]

Folgende Fotos wurden im September 2021 aufgenommen.



Abb. 8: Rebesgrüner Straße landwärts



Abb. 9: Baustelle KBK Vogtlandkreis



Abb. 10: Wendeanlage Ziegeleistraße



Abb. 11: Zwischennutzung Impfzentrum

## 1.5 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Stadt Treuen hat die Rebesgrüner Straße (ehem. Kreisstraße) sowie mehrere Ackergrundstücke bereits in ihren kommunalen Bestand übernommen bzw. erworben (hellblau), bereitet den Erwerb der hellgrün markierten derzeit privaten Flurstücke kontinuierlich vor. Die in der Abbildung unten hellgelb markierten Flurstücke gehören zum KBK des Vogtlandkreises.

Die landwirtschaftlichen Grundstücke sind durch Pachtverhältnisse im Besitz eines Bewirtschafters. Außerhalb des Geltungsbereichs zuzuordnende Flächen für artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (derzeit Fl.-Nr. 1056 Gem. Treuen) bzw. den naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich werden vorhersehbar mit Satzungsrecht belegt bzw. vertraglich gesichert.



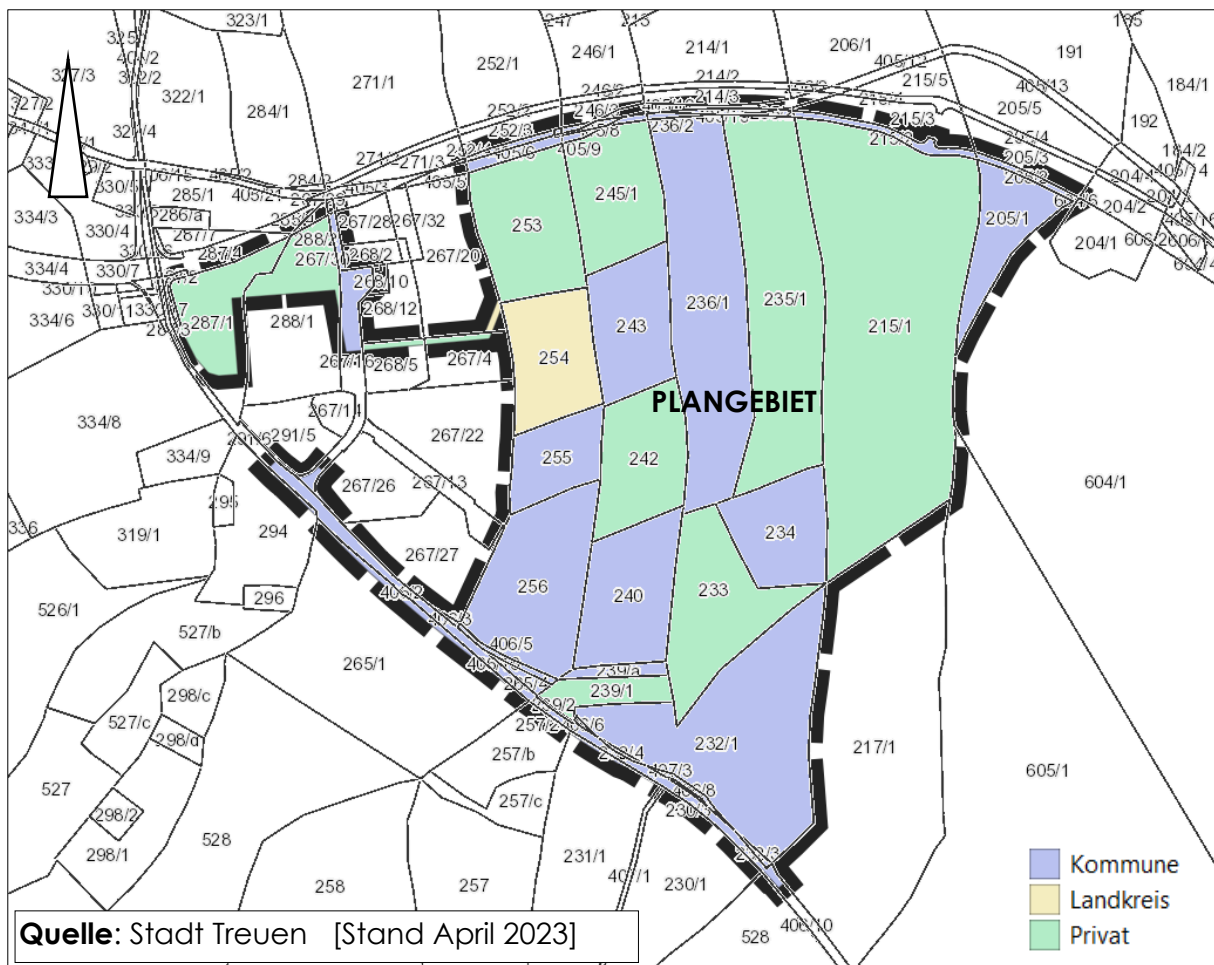


Abb. 12: Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

## 1.6 NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1 und ist der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels) zugeordnet. Auf die DIN 4149:2005-4 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) wird hingewiesen. Im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine unterirdischen Hohlräume im Sinne der SächsHohlrvVO infolge von Altbergbau, auf die räumliche Nähe zu früherem Abbau wird aber in Abb. 2 hingewiesen. Altlastenverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt. Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen i. S. § 3 BBodSchG bekannt werden, so ist dies dem Landratsamt Vogtlandkreis umgehend anzuzeigen. Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel oder ähnliche Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Sächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst und die nächste Polizeidienststelle zu informieren.

Treuen ist laut dem Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) ein Radonvorsorgegebiet<sup>11</sup> im Sinne des Strahlenschutzgesetzes (StrlSchG) mit einem geogenen Radonpotenzial von 43,6. Dieses berücksichtigt neben dem Radon-Vorkommen im Boden (hier Radon-222 im Boden 90. Perzentil Prognosewert 86 kBq/m<sup>3</sup>) auch die Durchlässigkeit des Bodens.

Denkmalschutzobjekte sind nicht bekannt, eine evt. Relevanz archäologischer Denkmale wird im Beteiligungsverfahren ermittelt. Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht. Zum nächstgelegenen LSG „Plohnbachaue“ beträgt die Entfernung mehr als 2 km, zu Teilen des FFH „Göltzschtal“ mehr als 3 km in NO-Richtung, darin gelegen sind die FND's „Aue des Plohnbachtals“ bzw. „Großseggenried Lengendorf Waldkirchen“. Zum FFH „Triebtalgebiet“ sind es gar 5 km in SW-Richtung. Naturschutzobjekte wie gesetzlich geschützte Biotope wurden im Plangebiet nicht dokumentiert, aber für den Artenschutz sind gem. Anlage 2 auf dem Acker 5 bis 6 Feldlerchenhabitate relevant.

Als Nutzungsbeschränkungen wurden der gesetzliche 30 m-Waldabstand nach § 25 SächsWaldG, die gemessen ab vorhandener Fahrbahnkante der Staatsstraße S 299 20 m-Bauverbotszone nach § 24 Abs. 1 SächsStrG und die die 40 m-Baubeschränkungszone nach § 24 Abs. 2 SächsStrG nachrichtlich gekennzeichnet. Beabsichtigt ist, im westlich der Ziegeleistraße gelegenen Gebietsteil eine gemäß § 24 Abs. 8 SächsStrG auf 10 m reduzierte Bauverbotszone in diesem BP-Verfahren abzustimmen, da andernfalls in den räumlich beengten Verhältnissen das erforderliche Regenrückhaltevolumen nicht in Erdbecken nachgewiesen werden könnte. Auch die anderen im BP festgesetzten zulässigen Nutzungen sollen mit der unteren Forstbehörde bzw. mit dem LA-SuV NL Plauen (gemäß § 24 Abs. 8 SächsStrG) im Bebauungsplanverfahren entsprechend rechtssicher abgestimmt werden.

Im Zuge des Baus der Eicher Spange (S 299) wurden zur Erschließung der Feldflurstücke Landwirtschaftswege errichtet, diese mit geeigneten Fahrrechten zugunsten der Landwirtschaft belegt. Letztere werden erst mit vollständiger baulicher Inanspruchnahme hinfällig, sind bis zu diesem Zeitpunkt aber (situationsangepasst) abzusichern.

Wenn Leitungsrechtskorridore bzw. Schutzabstände bereits vorhandener stadttechnischer Ver- und Entsorgungsleitungen das Plangebiet betreffen, soll das jeweils maßgebliche technische Regelwerk beachtet werden – die Abfrage des Leitungsbestandes erfolgt im frühzeitigen Beteiligungsverfahren.

---

<sup>11</sup> Quelle: <https://www.imis.bfs.de> [Aufruf 03.05.2022]

Im Süden des BP-Geltungsbereichs befindet sich die Richtfunkstrecke Herlasgrün - Laubberg (Schnarrtanne) der 50Hertz Transmission GmbH. Für diese in der Planzeichnung schwarz gestrichelt vermerkte Richtfunkstrecke besteht ein Schutzbereich von 30 m radial um die Richtfunkachse. Bauhöhen von 80 m über Grund sind laut einer Stellungnahme vom 21.06.2021 (Az. 2021-003958-01-TG) unkritisch. Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) sowie Bau- und Pflanzmaßnahmen im Schutzbereich der Richtfunktrasse ist die Zustimmung des Richtfunkbetreibers einzuholen.

## 1.7 PLANGRUNDLAGE

- Liegenschaftskarte der Stadt Treuen aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen, Stand April 2023
  - Auszug Lage- und Höhenplan (Bezugssystem HN76), Stand Februar 2022, Präzisa Ingenieurgesellschaft mbH, Friedrich-Naumann-Str. 1, 08209 Auerbach/Vogtland
  - Vorplanung Erschließung, Stand Februar 2023, Projekta Ingenieurgesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach mbH, Fr.-Naumann-Str. 1, 08209 Auerbach/Vogtland
- Der mögliche Kopierfehler beträgt 3%. 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 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **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 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **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 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
- **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 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5)
- **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 11 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

### Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.08.2022 (SächsGVBl. S. 486)
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **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

Für Bebauungsplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Letztere sind auf Grundlage des Sächsischen Landesplanungsgesetzes SächsLPIG im **Landesentwicklungsplan Sachsen** vom 14.08.2013 (LEP 2013) verordnet und werden durch Regionalpläne weiter ausgeformt.

Treuen liegt als verdichteter Bereich im ländlichen Raum an der überregionalen Verbindungsachse Rhein-Ruhr – Frankfurt/M. – Erfurt – Gera – Chemnitz – Dresden – Bautzen – Görlitz – Breslau – Krakau. Die Oberzentren Plauen und Zwickau liegen rd. 20 km bzw. 30 km entfernt. Der mittelzentrale Verbund „Göltzschtalstadt“ grenzt an.

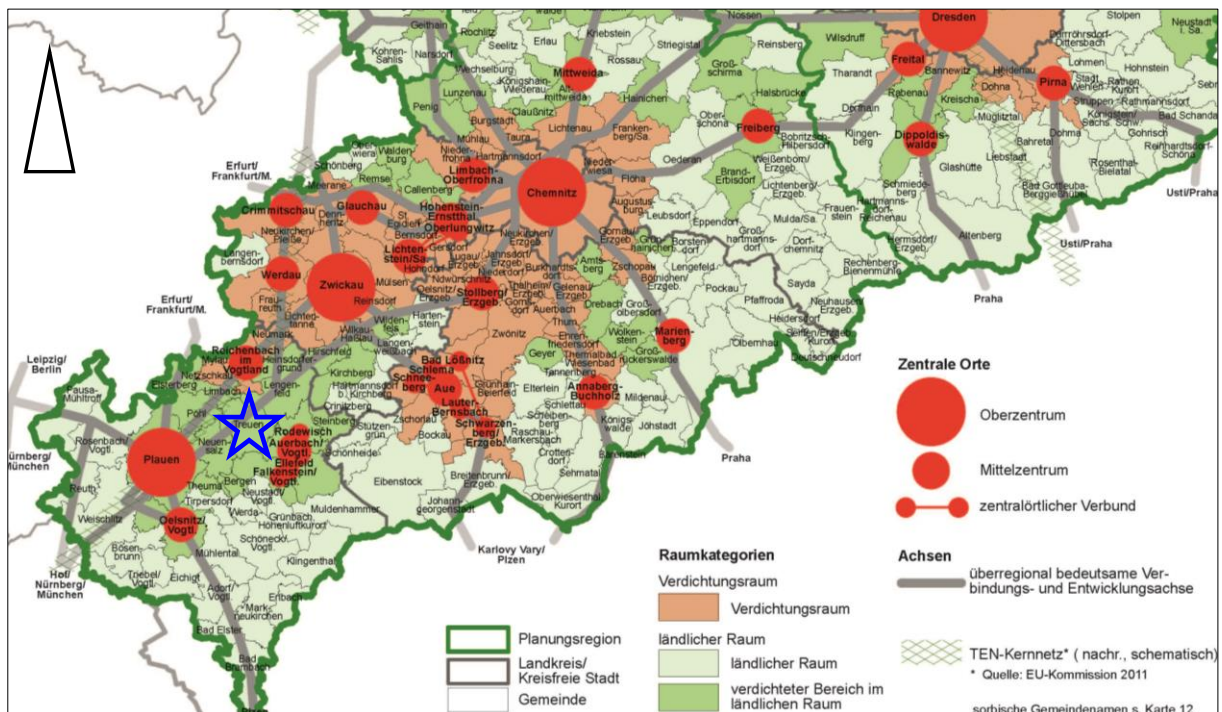


Abb. 13: Treuen (blauer Stern) im Auszug Karte 1 LEP2013 – Raumstruktur

Die Grundsätze (**G**) nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG zu berücksichtigen, Die Ziele (**Z**) nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten, d.h. es besteht eine Anpassungspflicht für die Gemeinden nach § 1 Abs. 4 BauGB. Die Begründungen werden nachfolgend mit → eingeleitet.

„**G 2.2.1.1** Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.“ und

„**Z 2.2.1.4** Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile

nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.“ Und

„**Z 2.2.1.6** Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.“

→ Es handelt sich bei dem Planvorhaben um eine Flächenneuanspruchnahme, welche die Einhaltung der Flächensparziele des Bundes im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie (Verringerung der Neuanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 ha pro Tag bis zum Jahr 2030)<sup>12</sup>, nicht befördert. Die Landesregierung hat bereits im Jahr 2009 beschlossen, die Flächenneuanspruchnahme im Freistaat Sachsen auf unter 2,0 ha/Tag bis zum Jahr 2020 zu reduzieren, das Ziel wurde deutlich verfehlt.<sup>13</sup> Der aktuelle Koalitionsvertrag formuliert, dass zukünftig der Schwerpunkt sächsischer Investitionspolitik im qualitativen Erhalt des Vermögensbestandes liegen soll. Angestrebt wird, Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen den Vorrang vor Neubauprojekten zu geben, solange es sich nicht um Bedarfe durch Wachstum handelt<sup>14</sup>. Letzteres wird in vorliegender Planung als Chance angenommen, wobei eine solide Bedarfsbegründung und Alternativenprüfung dennoch unvermeidlich vorzunehmen sind.

Die Lagegunst der Stadt Treuen mit Autobahn- und Eisenbahnanschluss sowie die Verfügbarkeit topografisch für großflächige Bebauung beherrschbarer Hochflächen führten zur Entwicklung großer Gewerbegebiete mit regionaler Bedeutung für die Wertschöpfung im produzierenden Gewerbe, für den Arbeitsmarkt sowie die Wohlstandsentwicklung. Die Stadt Treuen versteht sich als Wirtschaftsstandort in der Mitte des Vogtlandes, als Logistisches Drehkreuz im Dreiländereck Sachsen, Bayern, Tschechien<sup>15</sup>. Auf einer Fläche von rd. 100 ha entstand das in vier Teilgebiete (TG) unterteilte Industrie- und Gewerbegebiet „Goldene Höhe“: TG I und TG II (rund 33,5 ha, ausgelastet), TG III (23 ha nahezu ausgelastet) und TG IV (44,6 ha, ausgelastet). Der Bebauungsplanentwurf „Regionaler Vorsorge-

<sup>12</sup> Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#flachenverbrauch-in-deutschland-und-strategien-zum-flachensparen> [Aufruf 05.05.2022]

<sup>13</sup> Quelle: <https://www.boden.sachsen.de/bodenversiegelung-und-flachenanspruchnahme-18604.html> [Aufruf 05.05.2022]

<sup>14</sup> Quelle: [https://www.staatsregierung.sachsen.de/download/Koalitionsvertrag\\_2019-2024-2.pdf](https://www.staatsregierung.sachsen.de/download/Koalitionsvertrag_2019-2024-2.pdf) [Aufruf 05.05.2022]

<sup>15</sup> Quelle: <https://www.treuen.de/de/wirtschaft-gewerbe.html> [Aufruf 04.05.2022]



standort für Industrie und produzierendes Gewerbe Treuen, „Goldene Höhe – Teilgebiet IV“ bilanziert mit Stand 12.01.2018 insgesamt folgende Bruttoflächen über alle TG<sup>16</sup>: 1,93 ha Mischgebiet, 47,88 ha Gewerbegebiete (darunter 16,6% eingeschränkt) und 52,34 ha Industriegebiete. Erkennbar geht die Flächeninanspruchnahme über den theoretischen Gewerbeflächeneigenbedarf der per 30.11.2021 insgesamt 7.742 Einwohner zählenden Stadt hinaus. Laut der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035 werden in Treuen<sup>17</sup> zum Ende des Prognosezeitraums zwischen 3.660 – 3.740 Einwohner im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 bis unter 65 Jahre leben. Blicke der Anteil SV-pflichtig beschäftigter Wohnbevölkerung gegenüber dem Jahr 2020 konstant, würde sich zum Jahr 2035 die Zahl SV-pflichtig beschäftigter Wohnbevölkerung von 3.169 auf 2.611 reduzieren. Setzt man hier einen Bruttogewerbeflächenbedarf von 150 – 300 m<sup>2</sup>/Apl. an, errechnet sich ein Bedarfskorridor von 39,2 – 78,3 ha für die Gesamtstadt. Dieser Eigenbedarf wäre bereits jetzt gedeckt. Allerdings ist Treuen einerseits im derzeit noch rechtskräftigen Regionalplan Südwestsachsen mit 2 ausgewiesenen regionalen Vorsorgestandorten für Industrie und produzierendes Gewerbe („Goldene Höhe TG III und TG IV) vertreten und ist ein klassischer Einpendlerort mit im Jahr 2020 insgesamt 4.072 sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern am Arbeitsort. Hier würde eine analog unterstellte Projektion zum Jahr 2035 gleichfalls zu einem theoretischen Gesamtbedarf von rd. 100 ha als Obergrenze führen. Dabei sind auf der Habenseite Gewerbeflächenanteile in Mischgebieten sowie kleinere kommunale Gewerbegebiete wie etwa an der Eicher Straße / Schreiersgrüner Straße noch nicht mit eingerechnet. Die Bedarfsbegründung leitet sich daher aus immer wieder an die Stadt herangetragenen Ansiedlungsanfragen ab, wobei es vor allem um große, ebene zusammenhängende Flächen geht, welche sowohl immissionsschutzrechtlich als auch von den verkehrlichen sowie Ver- und Entsorgungsanforderungen her technisch beherrschbar und wirtschaftlich darstellbar entwickelt werden können.

Die Stadt Treuen verfügt im April 2023 am Standort „Goldener Höhe“ TG III nur noch über 2 jeweils 10.000 m<sup>2</sup> große freie Flächen zum Verkauf, diese sind allerdings bereits reserviert. In allen anderen Gewerbegebieten gibt es keine freien Flächen mehr. Deshalb wird der Standort Eich dringend benötigt und in Anbindung an das dort vorhandene Teilgebiet TG I soll er um ein TG II substanziell erweitert werden. Eine von der Stadt Treuen angestrebte Festlegung des Standortes in Eich als regionaler Vorsorgestandort für Industrie und

---

<sup>16</sup> Quelle: [https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/download/datei/1037552\\_0/12-01-18+Bear%C3%BCndung+Abgabefassung.pdf](https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/download/datei/1037552_0/12-01-18+Bear%C3%BCndung+Abgabefassung.pdf) [Aufruf 04.05.2022]

<sup>17</sup> [https://www.bevoelkerungsmoitor.sachsen.de/download/RBV%20Gemeinden/rbv\\_gemeinde\\_treuen-stadt.xlsx](https://www.bevoelkerungsmoitor.sachsen.de/download/RBV%20Gemeinden/rbv_gemeinde_treuen-stadt.xlsx) [Aufruf 04.05.2022]

produzierendes Gewerbe scheiterte, aber im weiteren Planumfeld sind die Standorte Auerbach/Vogtl. [V 17 „Auerbach-West“, 70 ha] und Neuensalz [V 19, „B 169 - Neuensalz/Plauen“, 35 ha] noch relevant für größere Ansiedlungsvorhaben. Bezüglich der regionalplanerischen Einstufung von Treuen als Grundzentrum mit einem auch die Gemeinde Neuensalz (in VG mit Treuen) erfassenden Nahbereich handelt es sich um einen zentralen Ort, wobei hier die gegebene besondere Gemeindefunktion als Gewerbestandort hervorzuheben ist. Insofern bestehen Beschränkungen gemäß der Definition von Eigenentwicklung i. S. LEP2013<sup>18</sup> hier nicht. Hingewiesen wird auf den Gewerbeflächenreport der IHK Chemnitz Regionalkammer Plauen für den Vogtlandkreis vom Januar 2020, der aufgrund der hohen Auslastungsgrade der Bestandgebiete Treuen und Reichenbach/Lengenfeld aufruft, „neue Ansiedlungsflächen für Industrie und Gewerbe in unmittelbarer Nähe zur A 72 auszuweisen und für künftige Ansiedlungsgesuche vorzuhalten“.<sup>19</sup>

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über Satzungsgebiete mit gewerblichen Bauflächen in der Stadt Treuen<sup>20</sup>.

Tab. 2: Satzungsgebiete Gewerbeflächen in der Stadt Treuen

Name	Planart	Wirksamkeit
GE Goldene Höhe – TG III Hartmannsgrün	B-Plan	z. T. wirksam 06.07.2006
GE Rebesgrüner Str. Eich	B-Plan	14.04.1993
GI- u. GE Goldene Höhe – TG IV	B-Plan	06.12.2018
Herlasgrüner Str. Teil 1 Hartmannsgrün (≙ Goldene Höhe-TG I)	B-Plan	27.08.1991
Herlasgrüner Str. Teil 2 Hartmannsgrün (≙ Goldene Höhe-TG II)	B-Plan	12.11.1991
KMT GmbH - Produktionshallenerweiterung	VEP	i. V.
Rebesgrüner Str. Eich (SO Handel)	VEP	15.06.1995
B-Plan Ind.-u. Gewerbegebiet Eicher Str. /Schreiersgrüner Str.	B-Plan	30.07.2020
B-Plan „Ind.- u. Gewerbegebiet Eich, Teil 2“, Stadt Treuen	B-Plan	i.V.

Die Letztgenannte ist die hier zu begründende Planung.

„**Z.2.1.7** Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutz-

<sup>18</sup> Vgl. Glossar in [https://www.landesentwicklung.sachsen.de/download/Landesentwicklung/LEP\\_2013.pdf](https://www.landesentwicklung.sachsen.de/download/Landesentwicklung/LEP_2013.pdf) [Aufruf 05.05.2022]

<sup>19</sup> Quelle: [https://www.chemnitz.ihk24.de/standortpolitik/regional\\_bauleitplanung/Gewerbeflaechen/](https://www.chemnitz.ihk24.de/standortpolitik/regional_bauleitplanung/Gewerbeflaechen/) → Gewerbeflächenreport für den Vogtlandkreis [Aufruf 05.05.2022]

<sup>20</sup> Quelle: Stadt Treuen, 04.05.2022

barmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Branchen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.“

→ Im Rahmen der Alternativenprüfung hat die Stadt Treuen Revitalisierungsmöglichkeiten von Branchen für eine gewerbliche Nachnutzung mit dem Anforderungsprofil mit negativem Ergebnis geprüft, d. h. es ist keine Marktfähigkeit gegeben.<sup>21</sup>

Tab. 3: Liste Branchen zur Revitalisierung in der Stadt Treuen

Bezeichnung	Lage	Größe [m <sup>2</sup> ]	Bemerkung
Industriebranche „Aktivist“	Gem. Treuen: Fl.-Nr. 491 d	1.420	abgebrochen
Industriebranche „Vowetex“	Gem. Treuen: Fl.-Nrn. 803/1, 805/1	6.699	Privateigentum
Sozialbranche „Ferienheim Altmannsgrün“	Gem. Altmannsgrün: Fl.-Nr. 2/17	2.380	Privateigentum
Industriebranche „Pechsiederei Eich“	Gem. Eich: Fl.-Nrn. 425/2, 425/4, 499/1 und Gem. Treuen: Fl.-Nrn. 1639/9, 1639/2	73.000	Privateigentum, teure Altlasten
<b>Summe:</b>		<b>83.499</b>	

Innenbereichslücken sind nur in sehr geringem Maß vorhanden, dabei nirgends für Gewerbeansiedlungen ausreichend groß bemessen.

### Regionalplan

Treuen gehört zur Planungsregion Chemnitz, organisiert im „Planungsverband Region Chemnitz“, der Rechtsnachfolger der Regionalen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen ist. Die bisherigen Regionalpläne von 2008 gelten fort, bis eine Gesamtfortschreibung für die Planungsregion Chemnitz rechtskräftig ist. Die erste Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südwestsachsen (RPSW 2008) ist mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlG am 31.07.2008 in Kraft getreten.

Laut Karte 1 Raumnutzung des **RPSW 2008** sind im Ostteil des Plangebiets derzeit ein Regionaler Grünzug sowie angrenzende Waldflächen ein Vorranggebiet für Arten- und Biotopschutz beachtliche Ziele der Raumordnung. In der Abwägung besonderes Gewicht fällt den Regionalen Grünzug überlagernden Vorbehaltsgebieten Landschaftsbild/Landschaftserleben sowie Arten- und Biotopschutz zu. Nicht planberührt sind die Trassen der inzwischen fertiggestellten S 299 (rot) und der Regionalbahnstrecke (schwarz).

<sup>21</sup> Quelle: Stadt Treuen, Stand April 2022

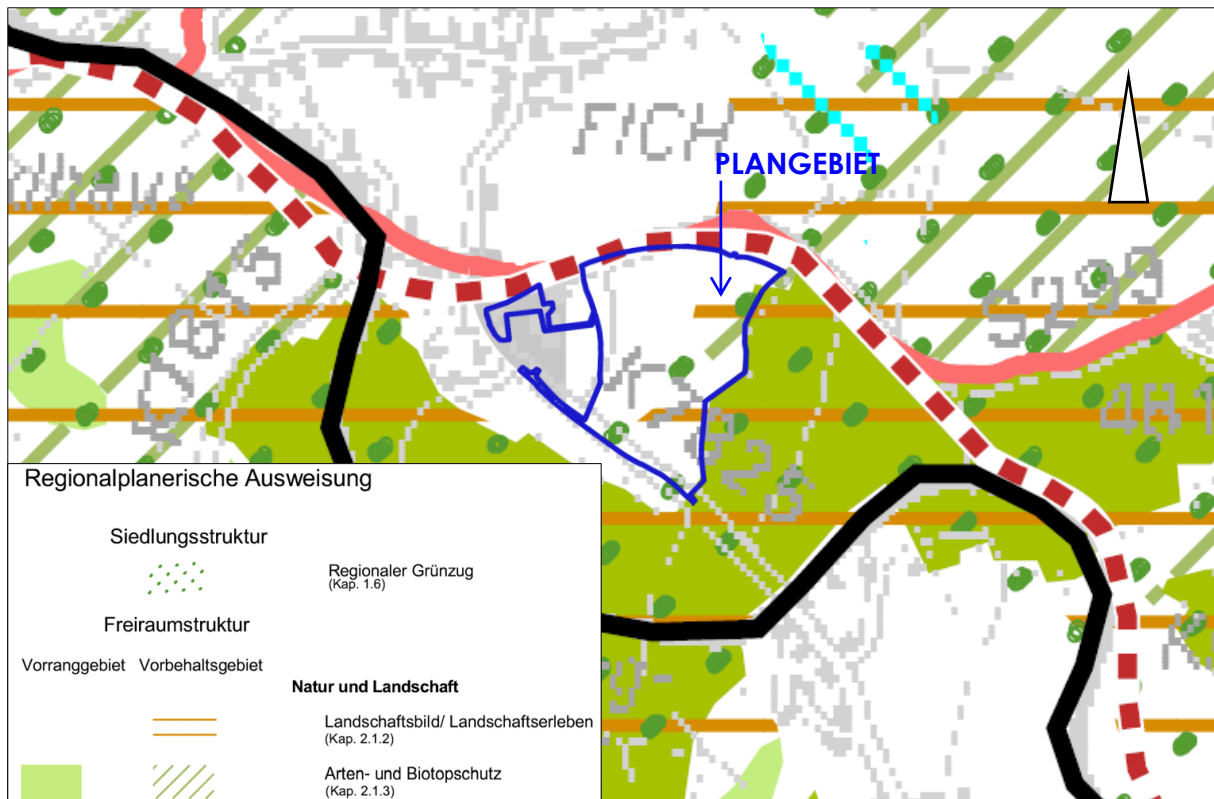


Abb. 14: Regionalplan Südwestsachsen 2008 – Auszug aus der Raumnutzungskarte

Zu diesen Sachverhalten erfolgten, auch mit Blick auf den damaligen Entwurf zum Regionalplan Region Chemnitz (**RPRC-E 2015**), seit März 2017 Abstimmungen unter Beteiligung des Landratsamtes als zuständige Genehmigungsbehörde dem Planungsverband Region Chemnitz als zuständiger Belangsträger und der Stadt Treuen. Festgehalten wurde, dass:

1. die Ausweisung des Gewerbestandorts Eich auch ohne Ausweisung als Vorsorgestandort möglich ist;
2. keine Zielkonflikte mit derzeitigen und geplanten regionalplanerischen Ausweisungen festgestellt werden, insbesondere auch keine, welche die Nutzung als Gewerbestandort zu verhindern mögen.

Am 20.03.2018 hatte der Planungsverband Region Chemnitz auf Grundlage des damals erst knapp 10 Jahre alten RPSW 2008 und des RPRC-E 2015 vom Dezember 2015 folgendes Skizzenplankonzept (damals als TG II bezeichnetes Gebiet mit unterbrochen schwarz bandagiertem Umgriff) regionalplanerisch beurteilt.

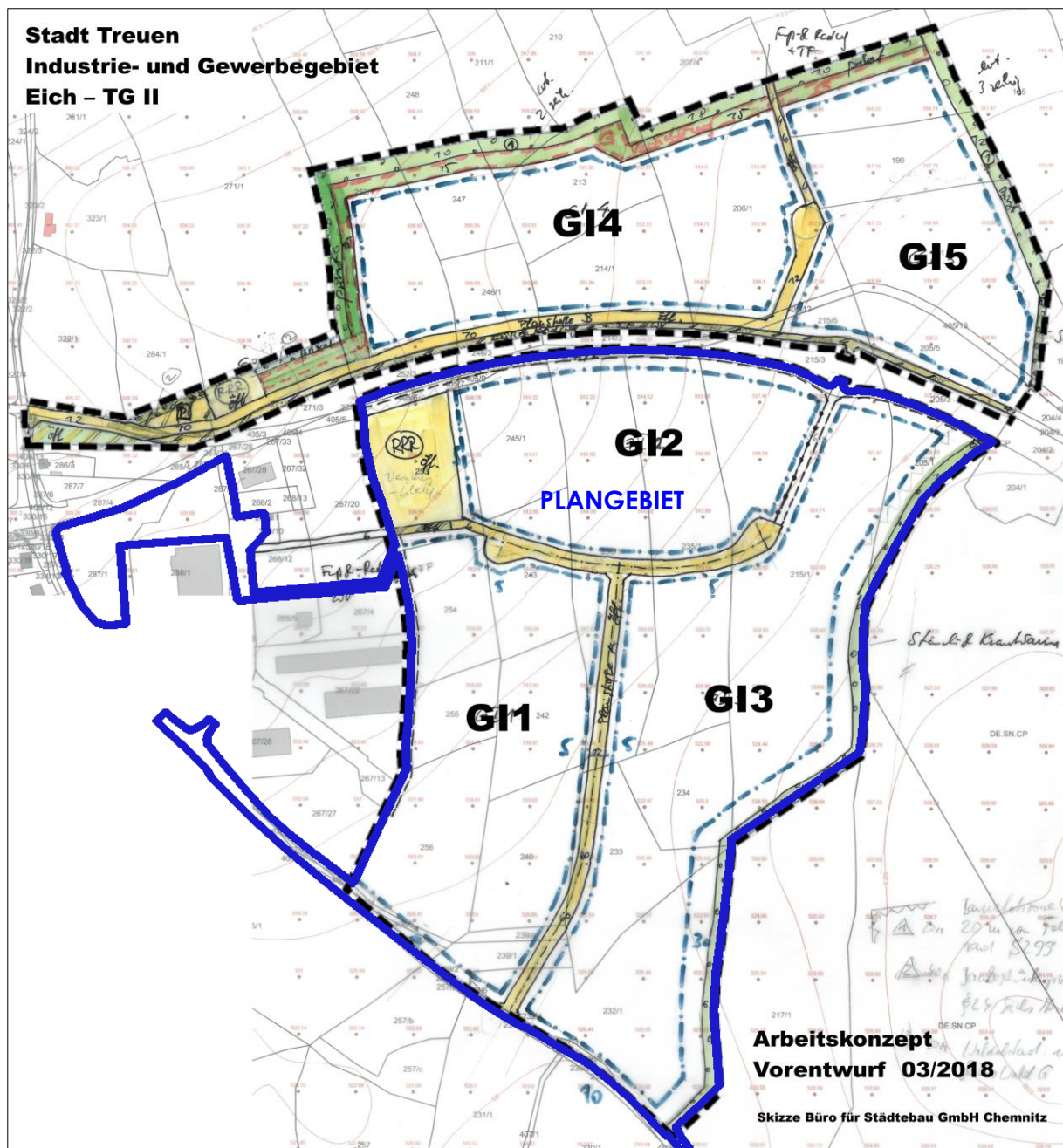


Abb. 15: ehem. Plankonzept für Baugebietsentwicklung beidseits der S 299

Unter Verweis auf die Notwendigkeit einer fundierten Bedarfsbegründung sowie das Entwicklungsgebot bezüglich der Flächennutzungsplanung wurden Bedenken wegen der Betroffenheit des Regionalen Grünzugs geäußert, insbesondere der Entfall der o. g. Gebiete **G13** und **G15** angeregt. Mit dem Entfall nördlich der S 299 ausgewiesener Baugebiete wird Konfliktpotenzial bezüglich der Schutzgüter Klimas (Kalt- / Frischluftentstehungsgebiet), Arten- und Biotopschutz sowie Bodenschutz (Böden mit besonderer Infiltrationsfähigkeit und Speicherfunktion, Böden mit hoher Klimaschutzfunktion) abgebaut.

Am 04.11.2020 hat die 27. Sitzung der Verbandsversammlung der Planungsregion Chemnitz beschlossen, eine vorangegangene Abwägungsentscheidung (Nr. 2122) zum **RPRC-E 2015** dahingehend zu ändern, dass der ursprüngliche Regionale Grünzug



im Antragsbereich „Industrie- und Gewerbegebiet Eich TG II“ der Stadt Treuen sowie das damit in Teilen verbundene Vorranggebiet Wald als regionalplanerische Ausweisungen entfallen. Das spiegelt sich im Regionalplanentwurf für die Region Chemnitz (**RPRC-E 2021**) mit Stand Mai 2021 wider.

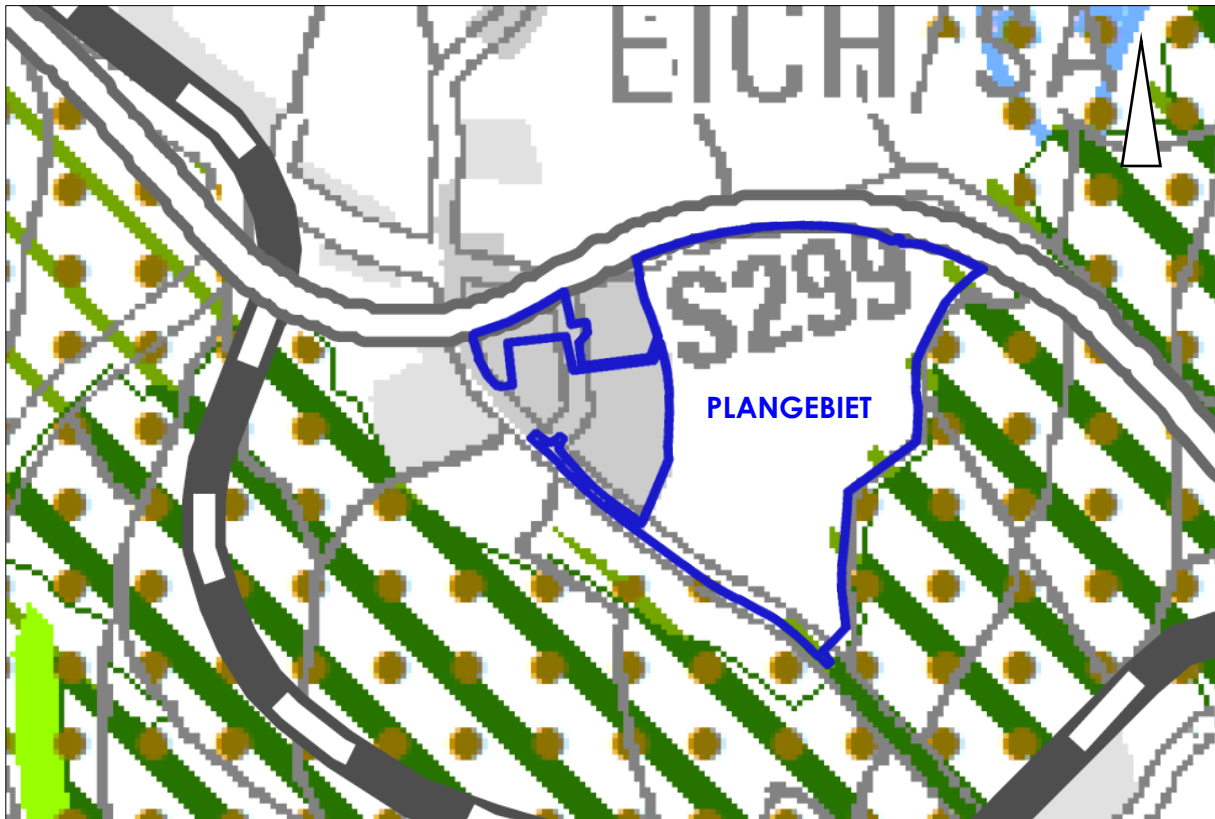


Abb. 16: Regionalplan-Entwurf Region Chemnitz 2021 – Auszug Raumnutzungskarte

Die Beachtung des in der Raumnutzungskarte des aktuellen **RPRC-E 2021** dargestellten Vorbehaltsgebiets Arten- und Biotopschutz erfolgt in der zu begründenden Planung durch eine 30 m breite Grünflächenfestsetzung zur Begrünung als Pufferzone ohne Potenzial für eine Waldentstehung sowie für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Die inzwischen ausgelasteten früheren Regionalen Vorsorgestandorte für Industrie und produzierendes Gewerbe (Standorte „Goldene Höhe“ TG III und TG IV) entfallen künftig, aber gemäß **RPRC-E Z 1.3.3.1** wird Treuen als Gemeinde mit der besonderen Gemeindefunktion Gewerbe festgelegt. Das ermöglicht über den theoretisch ermittelten Eigenbedarf hinaus reichende Gewerbeflächenausweisungen.

**Karte 3 – Raumstruktur:** Grundzentrum (Z 1.3.1.1) als Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion Gewerbe (Z 1.3.3.1) an Regional bedeutsamer Verbindungs- und Entwicklungsachse (Z 1.5.1) außerhalb der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen gem. LEP 2013:



Reichenbach im Vogtland –	< Lengenfeld > Treuen	– MZV Göltzschtal – Klingenthal	– (Kraslice - Sokolov - Karlovy Vary)
---------------------------	--------------------------	---------------------------------	---------------------------------------

**Karte 5 – Räume mit besonderem Handlungsbedarf:** grenznahe Gebiete (nachrichtlich gem. LEP 2013)

**Karte 9 – Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen:** Gebiete mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens (Z 2.1.5.3, Z 2.1.5.4) und Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Z 2.2.1.4) → Acker wird umgewandelt, Grundwasserschutz durch Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik

**Karte 13 – Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse:** Waldrand östlich ist relevanter Raum

**Karte 14 – Siedlungsrelevante Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiete und Frisch-/Kaltluftbahnen:** Kaltluftentstehungsgebiet (Z 2.1.6.1) → Maßnahmen, die die Entstehung und den Abfluss von Frisch- und Kaltluft verhindern, sollen vermieden werden.

### Fazit

Die vorgelegte Planung entspricht den Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung.

## 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Ein seit Oktober 1998 wirksamer FNP sowohl liegt für die Gemarkungen Treuen, Schreiersgrün, Wetzelsgrün, Altmannsgrün und Gospersgrün vor, nicht jedoch die ehemalige Gemeinde Eich. Der Entwurf eines Flächennutzungsplans (FNP) VG Treuen / Neuensalz hat einen Stand März 2006 und stellt das unbeplante Satzungsgebiet als Flächen für die Landwirtschaft dar.

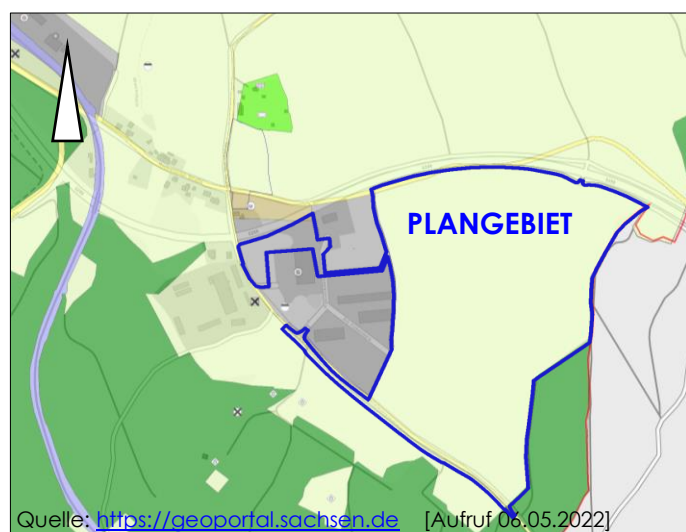


Abb. 17: Auszug FNP-Entwurf 2006

Das FNP-Verfahren ist noch nicht abgeschlossen. Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan hat der Stadtrat Treuen entschieden, den Bebauungsplan aufgrund der Dringlichkeit einer Gewerbeflächenbevorratung und der zu erwartenden Dauer

des FNP-Aufstellungsverfahrens vorzuziehen. Der Bebauungsplan ist als vorzeitiger Bebauungsplan dem Landratsamt Vogtlandkreis zur Genehmigung einzureichen. Der zukünftige Flächennutzungsplan ist entsprechend anzupassen bzw. zu aktualisieren, so dass das städtebauliche Entwicklungsgebot gewährleistet wird. Die gesamtstädtische planerische Konzeption dafür lässt sich aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept (SEKo) Stadt Treuen und Ortschaften<sup>22</sup> von 2008 ableiten. Darin heißt es: „Nach Abschätzung der derzeitigen Nachfrage decken die Neuausweisungen nur noch in den nächsten fünf Jahren den Bedarf. Die brachgefallenen Industrie- und Gewerbeflächen stellen zwar ein Flächenpotenzial dar, sind aber aufgrund der Lage, der vorhandenen Bausubstanz und eventueller Altlasten kaum zu vermarkten. Ohne Neuausweisungen ist keine Ansiedelung von neuen Betrieben möglich, ...“ Das SEKo sieht als Maßnahmen folglich vor:

- Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen,
- Revitalisierung bebaubarer Brachen für künftige Ansiedlungen.

Derzeit lässt die Stadt Treuen ein aktuelles Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) erarbeiten. Darin wird keine anderslautende Strategie zur Befriedigung der Nachfrage nach zusätzlichen Gewerbenutzflächen erwartet.

### 3.3 BESTEHENDES SATZUNGSRECHT, FACHPLANUNGEN

Im Umfeld des Bebauungsplans gelten bereits Satzungsrecht bzw. eine Planfeststellung:

1. Am 31.05.1991 genehmigter Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Rebesgrüner Str. Eich für ein Sondergebiet Handel, rechtskräftig seit 15.06.1995 und
2. am 03.03.1993 genehmigter Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rebesgrüner Straße Eich“ für Gewerbebauflächen, rechtskräftig seit 14.04.1993 und
3. am 13.10.2010 genehmigte Planfeststellung zum Bauvorhaben „S 299 Verlegung westlich Rodewisch“ – „Eicher Spange“, rechtskräftig seit dem 15.11.2010.<sup>23</sup>

Letztere verdrängte zum Teil bestehendes Satzungsrecht. Die Satzungen unter Nrn. 1 und 2 bilden den Teil 1 des Standorts Industrie- und Gewerbegebiets Eich. So erklärt sich die Planbezeichnung „Teil 2“ des zu begründenden Bebauungsplans.

Im Bebauungsplanverfahren bzw. im Vollzug des Bebauungsplans sind folgende Satzungen beachtlich, soweit im Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen wurden:

- Hauptsatzung der Stadt Treuen (in der am 30.09.2020 beschlossenen Fassung),

<sup>22</sup> Quelle: SEKo, *die* STEG STADTENTWICKLUNG GMBH, Stand April 2008

<sup>23</sup> Quelle: [Pressemitteilungen 2010 \[LDC\] | Landesdirektion Chemnitz genehmigt Verlegung der Staatsstraße 299 westlich von Rodewisch \[sachsen.de\]](#) [Aufruf 06.05.2022]

- Bekanntmachungssatzung (in der am 30.03.2011 beschlossenen Fassung).

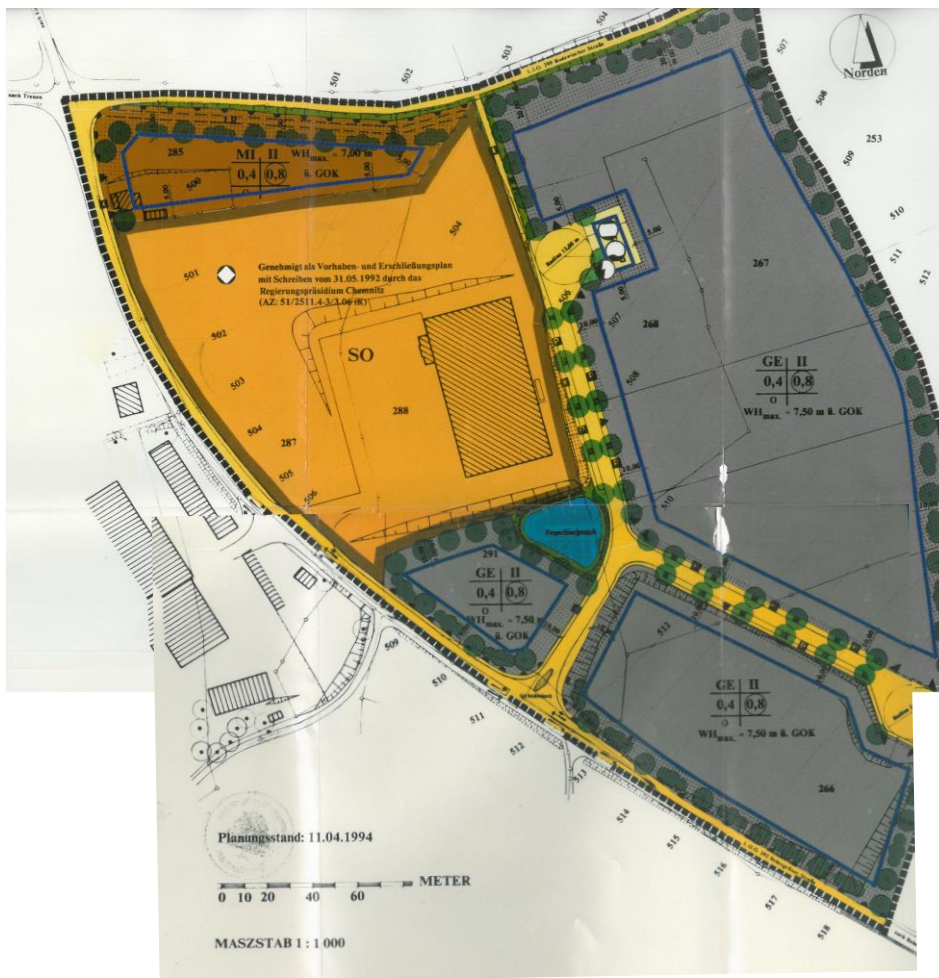


Abb. 18: Auszug aus der Ursatzung zum Bebauungsplan  
 Ein Landschaftsplan (LP) oder andere beachtliche Fachplanungen liegen für das Plan-  
 gebiet nicht vor. Auf die bisherigen Erfassungen und Konzepte zum Biotop- und Arten-  
 schutz (s. Anlagen 2 und 3) wird verwiesen, diese Unterlagen sollen zum späteren Ent-  
 wurf auf die avisierten Festsetzungen Bezug nehmend aktualisiert werden.

## 4 ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

### 4.1 PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS

Für größere Gewerbeansiedlungen sind im Grundzentrum Treuen aktuell keine Flächen  
 verfügbar. Die letzten beiden je rd. 1 ha großen freien Flächen im Gewerbegebiet „Gol-  
 dene Höhe“ – TG III Hartmannsgrün sind bereits reserviert. Im ersten Aufstellungsbe-  
 schluss vom 09.11.2016 zum damals noch rd. 35 ha großen Geltungsbereich (s. Abb. 15)  
 hieß es zur Sach- und Rechtslage: „Zur bedarfsgerechten Verfügbarkeit geeigneter  
 Bauflächen für Gewerbe und vorrangig Industrie soll, wie bereits seit 2 Jahren forciert,  
 in Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Eich, Rebesgrüner Straße, ein

Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gefasst werden. In der Sitzung des Ortschaftsrates Eich am 04.08.2016 wurde dies ebenfalls einvernehmlich debattiert.

Seitens der Stadt wurde im Anhörungsverfahren zum Regionalplan Region Chemnitz die Aufnahme des Standortes in Eich als Regionaler Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe eingefordert. Resultierend aus Machbarkeitsstudien und Untersuchungen des LRA Vogtlandkreis zu geeigneten Flächen zur Ansiedlung von überregionaler Industrie wurden mit der Stadt Treuen erste Gespräche geführt und dieser Standort als Vorsorgestandort ausgewählt. In der Stellungnahme des LK Vogtlandkreis wurde durch den Kreistag eine Aufnahme als Vorsorgestandort bestätigt. Allgemeine Ziele der Planung sind:

#### 1.1 Erfordernisse der Planung

Zur Deckung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen, vorrangig Industrieflächen, ist die Ausweisung des Industrie- und Gewerbegebiets in Eich erforderlich.

#### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Bauflächen für produzierendes Gewerbe geschaffen werden. Der Standort soll zur Ansiedlung überregional bedeutsamer Vorhaben entsprechend den Zielen des Regionalplan-Entwurfs Region Chemnitz (Z 1.4.1) dienen.“

Inzwischen verzichtet die Stadt auf eine Gewerbeflächenentwicklung nördlich der S 299 und regionalplanerische Vorgaben wurden anderslautend formuliert. Im geänderten, jetzt insgesamt rd. 24,64 ha großen Geltungsbereich der hier zu begründenden Planung sind auf einer am tiefsten gelegenen rd. 0,93 ha großen Teilfläche im Westen Anlagen zur Regenwasserbehandlung und -rückhaltung vorgesehen. In den Gewerbe- bzw. Industriegebieten südlich der S 299 sollen zwar unverändert vor allem große Ansiedlungsvorhaben ermöglicht werden, gleichzeitig aber auch Teile für ortsansässige kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugänglich gemacht werden. Ferner soll das bauordnungsrechtlich genehmigte und bereits im Bau befindliche Kompetenzzentrum für den Brand- und Katastrophenschutz auch einen zukunftsfähigen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmen erhalten, wie es im übrigen Teil 2 auch die Diktion ist, im Sinne eines weitestgehend offenen Angebotsbebauungsplans.

Vom laut einem früherem Aufstellungsbeschluss angestrebten Verzicht auf die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen wird abgesehen, der Bebauungsplan wird ein qualifizierter im Sinne des BauGB. In der Bekanntmachung BP-Aufstellungsbeschluss vom 14.12.2022 wurden als allgemeine Ziele der Planung benannt: „Zur Deckung des Be-

darfs an gewerblichen Bauflächen ist die Ausweisung des Industrie- und Gewerbegebiets in Eich erforderlich. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Bauflächen für produzierendes Gewerbe geschaffen werden. Für die Gemeinde Eich existiert kein wirksamer Flächennutzungsplan. Der hier aufzustellende Bebauungsplan ist daher entsprechend § 8(4) BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufzustellen und ist damit genehmigungspflichtig. Bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Treuen/Neuensalz ist die Fläche des vorzeitigen Bebauungsplanes als Gewerbefläche darzustellen.“

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung sind auszubauende Teile der Rebesgrüner Straße sowie die anzupassende Einmündung der Ziegeleistraße mit festzusetzen, da entlang der Staatsstraße S 299 keinerlei zusätzliche Einmündungen zur Gebietserschließung durch den Freistaat Sachsen (LASuV NL Plauen) zugelassen werden.

Das Planungserfordernis ergibt sich aus § 1 Abs. 3 BauGB hier in Verbindung mit der Tatsache, dass hierfür derzeit bestehendes Planungsrecht des Bebauungsplans „GE Rebesgrüner Str. Eich“ in einem normierten Bebauungsplanverfahren mit integrierter Umweltprüfung geändert werden muss. So ist etwa die dortige Mischgebietsfestsetzung obsolet geworden.

## 4.2 PLANUNGSAalternativen

Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) kann aus Gründen einer ansonsten nicht ausreichenden Vorsorge für die Eigenen und regionale Wirtschaftsentwicklung nicht in Betracht gezogen werden. Erschließbare Standortalternativen bestehen innerhalb der im Stadtgebiet Treuen entlang des Autobahnzubringers verfügbaren Hochflächen nicht.

Bezüglich der grundlegenden Bau- und Erschließungsflächenkonfiguration wurden in früheren Planungsphasen mehrere Alternativen geprüft. Eine größtmögliche verkehrliche Erschließungssicherheit durch eine zweiseitige Gebietsanbindung sowohl von der Rebesgrüner Straße aus, als auch von der S 299 aus im Bereich der vorhandenen Landwirtschaftszufahrt erwies sich als nicht realisierbar, da das LASuV einem zusätzlichen Knotenpunkt an freier Strecke der planfestgestellten Staatsstraße (unten rot) nicht zustimmt. Als weitere Möglichkeit wurde geprüft, ob eine Ringerschließung durch Herstellung einer Straßenverbindung zur Ziegeleistraße im vorhandenen Gewerbegebiet möglich ist. Eine Verbindung zum rd. 100 m parallel zur Rebesgrüner Straße verlaufenden Straßenstich Am Finkenberg würde angesichts der insgesamt notwendigen Erschließungstiefe von über 500 m bei großem Erschließungsaufwand flächenzerschneidend wirken und evt. künftigen großflächigen Ansiedlungen im Wege stehen.

Daher wurde vorrangig geprüft, ob ein Ringschluss zur Ziegeleistraße in Betracht kommt. Das erwies sich aufgrund des neuen, als abgeschlossenes Gelände konzipierten Kompetenzzentrums Brand- und Katastrophenschutz (KBK Vogtlandkreis) nicht als öffentliche Erschließung umsetzbar.

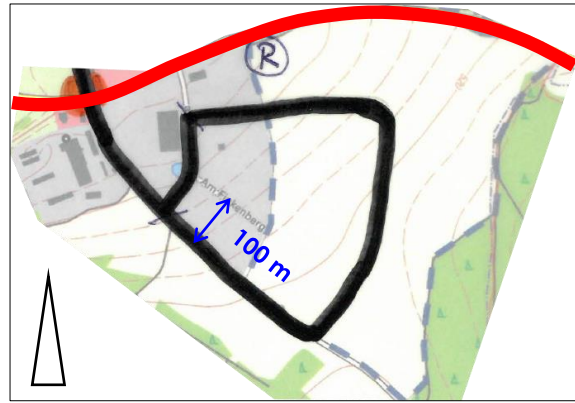


Abb. 19: Prüfvariante Ringschließung

Für den Havariefall im Industrie- und Gewerbegebiet jedoch wird eine Havariezufahrt durch das Gelände des KBK durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Das ist auf der Planzeichnung mit der Darstellung der genehmigten KBK-Planung erkennbar. Außerdem steht die im Zuge der Planfeststellung zur S 299 hergestellte Landwirtschaftszufahrt prinzipiell im Havarie- und Katastrophenfall zur Verfügung.

### 4.3 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Wesentliche Planungsgrundsätze sind:

- Hauptaugenmerk liegt auf produzierendem Gewerbe mit Flächengrößen, die andernorts nicht angeboten werden können;
- für die Kommune kostengünstige und gleichzeitig für Flächennutzer flexible Erschließung bedarfsgerechter Baugrundstücke;
- städtebaulich vertretbare Offenheit des Satzungsplanes;
- Plangebietszonierung nach Kriterien des Immissionsschutzes;
- Berücksichtigung hochwasserschützender Belange durch sichere Retentionsräume / Ableitungswege;
- Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und Kompensation unvermeidlicher Eingriffe;
- Integration geeigneter grünordnerischer Festsetzungen zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft sowie des Ortsbildes;
- Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange;



## TEIL II STÄDTEBAULICHE PLANUNG

### 1 PLANINHALT

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind künftig allein die nachfolgend begründeten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zutreffend. Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB) im Überschneidungsbereich anstelle des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rebesgrüner Straße Eich“ und des Vorhaben- und Erschließungsplans Sondergebiet Handel „Rebesgrüner Straße Eich“.

#### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt, und zwar als Gewerbegebiete (**GE1 – GE3**) nach § 8 BauNVO<sup>24</sup> sowie als derzeit ungegliedertes Industriegebiet **GI** nach § 9 BauNVO<sup>25</sup>. Dem markantesten Unterschied macht die Zweckbestimmung, wonach Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, „und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind“.

Durch einige Einschränkungen allgemein oder auch ausnahmsweise zulässiger Nutzungen soll der Flächenverbrauch vorzugsweise zugunsten des produzierenden Gewerbes gesteuert werden. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können bestimmte nach dem Nutzungskatalog allgemein zulässige Nutzungen als unzulässig oder als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden. Nach § 1 Abs. 6 BauNVO können gemäß Nutzungskatalog ausnahmsweise zulässige Nutzungen für unzulässig oder auch für allgemein zulässig erklärt werden. Bedingung für jedwede Einschränkung ist, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt und dass eine städtebauliche Begründung für die dafür gegeben werden kann:

Festsetzungen	Begründung
In den Gewerbegebieten <b>GE1 – GE3</b> sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende allgemein zulässige Nutzungen unzulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>- öffentliche Tankstellen und</li> <li>- Anlagen für sportliche Zwecke</li> </ul>	Für einen Tankstellenbesuch müsste bei An- und Abfahrt von der S 299 mindestens rd. 1 km gefahren werden, es gibt jedoch in den größeren Nachbarorten bereits ausreichend gut anfahrbare Tankmöglichkeiten, ferner erübrigt sich dadurch Fahrverkehr zu an Tankstellen angeschlossenen Einzelhandel. Innerbetriebliche

<sup>24</sup> Nutzungskatalog s. [https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/\\_8.html](https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/_8.html) [Aufruf 09.05.2022]

<sup>25</sup> Nutzungskatalog s. [https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/\\_9.html](https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/_9.html) [Aufruf 09.05.2022]

Festsetzungen	Begründung
<p>und folgende allgemein zulässige Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.</li> </ul> <p>Ausdrücklich zulässig sind Anlagen und Einrichtungen des Zivil-, Brand- und Katastrophenschutzes.</p> <p><u>Ferner gilt analog:</u></p> <p>Im Industriegebiet <b>GI</b> sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende allgemein zulässige Nutzungen unzulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- öffentliche Tankstellen.</li> </ul>	<p>Tankanlagen sind davon nicht berührt. Die Potenziale zur Ansiedlung produzierenden Gewerbes sollen möglichst nicht durch konkurrierende Nutzungen, die an näher zu den Nutzern gelegenen Stellen der Stadt entwickelt werden können, eingeschränkt werden. Als Beispiel seien in Mode gekommene Boulderhallen oder Indoor-Spielplätze genannt. Auch reine Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude werden regelmäßig an integrierte Standorte verwiesen, d. h. es bedarf eines sachlichen und räumlichen Zusammenhangs zur Produktion. Erst bei erfolgloser Alternativenprüfung käme eine Ausnahme in Betracht.</p>
<p>In den Gewerbegebieten <b>GE1 – GE3</b> sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen unzulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und</li> <li>- Vergnügungsstätten.</li> </ul>	<p>Die Planung soll einem Mangel an geeigneten großen Ansiedlungsflächen für Gewerbebetriebe abhelfen. Die kirchlichen und kulturellen Zwecken dienenden Anlagen können an integrierten innerstädtischen Standorten verträglich eingeordnet werden und sind für die Nutzer dort verkehrlich gut erreichbar.</p> <p>Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist in der BauNVO abschließend geregelt. So kommt beispielsweise die Zulassung einer Spielhalle oder eines Swinger-Clubs auch als „sonstiger Gewerbebetrieb“ nicht in Betracht. Damit soll den anderen zulässigen Nutzungen eindeutiger Vorrang eingeräumt werden.</p>
<p>Das Industriegebiet <b>GI</b> dient der Ansiedlung gewerblich-industrieller Vorhaben, welche nicht an den im Regionalplan Region Chemnitz ausgewiesenen Vorsorgestandorten für Industrie und produzierendes Gewerbe <b>V 17</b> („Auerbach-West“) und <b>V 19</b> („B 169 - Neuensalz/Plauen“) realisierbar sind.</p>	<p>Es handelt sich damit um eine Festsetzung i. S. § 9 Abs. 2 BauGB, wonach Baurecht an Bedingungen gebunden werden kann. Bei einer verpflichtenden Alternativenprüfung geht es hier darum, Großinvestitionen mit einem Flächenbedarf von (i. d. R.) über 3 ha Baugrundstücksgröße zuverderst an die dafür bereits regionalplanerisch abgestimmten Standorte im 10-km-Umkreis des Bebauungsplans zu verweisen. Dabei soll der</p>

Festsetzungen	Begründung
	nur wenig unter 25 ha große Standort in Eich den- noch vorrangig großflächige Bedarfe bedienen.
<p>Im Industriegebiet <b>GI</b> sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen unzulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und</li> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ul>	<p>Während in den Gewerbegebieten <b>GE1 – GE3</b> Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nicht ausgeschlossen wurden, soll dies insbesondere der Ansiedlung solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten aufgrund ihres Störgrades unzulässig sind, dienenden Industriegebiet <b>GI</b> erfolgen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen an geeignetere, integriert gelegene Standorte gelenkt werden.</p>
<p>In den Gewerbegebieten <b>GE1 – GE3</b> und im Industriegebiet <b>GI</b> sind unzulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fotovoltaische Freiflächenanlagen,</li> <li>- Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art sowie</li> <li>- Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden.</li> </ul>	<p>Die Fotovoltaik soll in Form von Dachanlagen auf Produktionsbetrieben zulässig sein, nicht jedoch als selbständige Bauvorhaben, die Ansiedlungsflächen für Gewerbebetriebe verbrauchen.</p> <p>Durch die künftigen Ansiedlungen sollen der vorhandene verbrauchernahe Einzelhandel sowie innerstädtische Revitalisierungschancen nicht gefährdet werden. Eine Unterversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich droht durch diese Einschränkung nicht.</p> <p>Temporäre Sondernutzungen, etwa Hausmessen, werden davon nicht berührt.</p>
<p>In den Gewerbegebieten <b>GE1 – GE3</b> können ausnahmsweise solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben stehen und über nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche verfügen.</p>	<p>Die klar definierte Ausnahme bedeutet, dass Verkaufsflächen bis 200 m<sup>2</sup>, das entspricht etwa 1/4 der Grenze, die regelmäßig Großflächigkeit vermuten ließe, als Höchstgrenze für reinen Einzelhandel zulassungsfähig sind.</p> <p>Bei der Nutzung dieser Ausnahmeregelung kann die Stadt eventuelle kumulative Wirkungen bewerten und steuernd eingreifen. Ausdrücklich wird hingewiesen, dass die Ausstellungsräume etwa von Handwerksbetrieben (z. B. Sanitär-Installationsbetrieb) nicht auf die Verkaufsfläche angerechnet werden, und zwar im Einklang mit</p>

Festsetzungen	Begründung
	der Erfassungsmethode für den IHK-Handelsflächenatlas.
Lärmemissionskontingentierung	Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Zonierung der Baugebiete nach den dort höchstzulässigen Schallemissionen vorgeschlagen – durch ein zu erstellendes Gutachten (Schallemissionsprognose wird die Art der zulässigen Nutzung letztlich eingeschränkt. Die Berechnung ergibt Sinn, wenn die auch nach anderen Planungsprämissen abzustimmende Abgrenzung emittierender Bauflächen feststeht.

Die Festsetzung zur Lärmemissionskontingentierung lautet:

„In den Gewerbegebieten **GE1 – GE3** sowie im Industriegebiet **GI** sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente **L<sub>EK</sub>** nach DIN 45691 weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten.

Baugebiet	Gesamtgröße der Flächenlärmquelle [m <sup>2</sup> ]	Emissionskontingente <b>L<sub>EK</sub></b> in dB(A)/m <sup>2</sup>	
		tags (06:00 – 22:00 Uhr)	nachts (22:00 – 06:00Uhr)
<b>GE1</b>	26.526	<b>xx</b>	<b>xx</b>
<b>GE2</b>	46.837	Werte anhand einer Schallimmissionsprognose ( <b>SIP</b> ) zum Entwurf ergänzen!	
<b>GE3</b>	21.112	<b>xx</b>	<b>xx</b>
<b>GI</b>	82.301	<b>xx</b>	<b>xx</b>

Für die Baugebiete sind im Richtungssektor **xxx° – xxx°** in Richtung (Norden: 0°) jeweils Überschreitungen vorgenannter Emissionskontingente durch Zusatzkontingente **L<sub>EK,tags.zus</sub>** von **xx** dB(A)/m<sup>2</sup> und **L<sub>EK,nachts.zus</sub>** von **xx** dB(A)/m<sup>2</sup> zulässig.

Der Nachweis über die Einhaltung der Emissionskontingente entsprechend DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 ist im jeweiligen Bauantragsverfahren zu erbringen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor **L<sub>EKi</sub>** durch **L<sub>EKi</sub> + L<sub>EKi.zus</sub>** zu ersetzen ist.“

Die Einschränkungen werden derart erwartet, dass sie den jeweiligen Gebietscharakter nicht in Frage stellen, aber jeder Bauherr von vornherein einen geeigneten Bauplatz ermitteln und geeignete Mittel zur Lärmvorsorge in der Gebäude- und Freiflächenplanung einkalkulieren kann.

Unter der ersten Überschrift im Festsetzungskatalog wurde klarstellend festgesetzt: „Im Gewerbegebiet **GE** gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rebesgrüner Straße Eich“ fort, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt wurde.“

→ Es geht mithin im Überschneidungsbereich ausschließlich darum, einen zwingend notwendigen Leitungsrechtskorridor als Verbindung zwischen den neuen Baugebieten und dem geplanten Regenrückhaltebecken planungsrechtlich zu sichern.

## 1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die höchstzulässigen Nutzungsmaße wurden in Abhängigkeit von der benachbarten bzw. benachbart festgesetzten Bebauung festgelegt und dienen gleichzeitig einer Flächenverschwendung vermeidenden und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigenden Bebauungsmöglichkeit. Damit künftige Vorhaben die nähere Umgebung nicht in ihrer Nutzungsqualität einschränken (z. B. Belüftung und Besonnung) und sich auch gestalterisch (Orts- und Landschaftsbild) gut einfügen, sind Festsetzungen zum Nutzungsmaß für alle Baugebiete anzuraten. Von folgenden Festsetzungsmöglichkeiten gemäß § 16 BauNVO<sup>26</sup> wurde im Bebauungsplan Gebrauch gemacht: Grundflächenzahl, Baumassenzahl und Höhe baulicher Anlagen. Die Orientierungswerte für Obergrenzen zur Bestimmung höchstzulässiger Maße der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wurden in die Planungsentscheidung einbezogen.

Da keine städtebaulichen Gründe für geringere höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO<sup>27</sup> erkennbar sind, wurde diese für alle Baugebiete mit 0,8 festgesetzt. Eine dichte Bebauung schont die Ressource Fläche, gleichzeitig sorgen unbebaute und dann auch zu begrünende Grundstücksteile für ein menschen- und naturfreundliches Umfeld, die Bebauung unterbricht den Biotopverbund nicht gänzlich. Die eigentliche Nutzungsdichte ergibt sich aus den nutzbaren umbauten Räumen. Die Geschosshöhe kann gerade im Gewerbe- und Industriebau sehr unterschiedlich sein. Daher ist letztlich die oberirdische Baumasse nach den Außenmaßen der Gebäude für das Orts- und Landschaftsbild entscheidend. Weil die benötigten Grundflächen einzelner Gebäude bzw. Gebäudeabschnitte nicht bekannt sind, bietet sich die Festsetzung eines relativen Werts an. Dies ist die Baumassenzahl (BMZ) nach § 21 BauNVO<sup>28</sup>. Sie gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grund-

<sup>26</sup> siehe Abs. 2 [https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/\\_16.html](https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/_16.html) [Aufruf 09.05.2022]

<sup>27</sup> siehe [https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/\\_19.html](https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/_19.html) [Aufruf 10.05.2022]

<sup>28</sup> siehe [https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/\\_21.html](https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/_21.html) [Aufruf 10.05.,2022]



stücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 (d. h. hier im Bauland hinter der Straßenbegrenzungslinie) zulässig sind. Als Obergrenze für die BMZ benennt § 17 BauNVO den Wert 10,0, was unter vollständiger Auslastung der GRZ von 0,8 einer durchschnittlichen Gebäudehöhe von 12,5 m gleichkäme. Dies dürfte den Rahmen des für das Orts- und Landschaftsbild verträglichen vorhersehbar nicht sprengen, wenn gleichzeitig die absoluten Höhen baulicher Anlagen begrenzt werden. Daher wird auch hier der höchste Orientierungswert als Obergrenze festgesetzt.

Im Gewerbe- und Industriebau erfordern z. B. Kranbahnen in Werkhallen oder logistisch effektive Hochregallager oft Gebäudehöhen über 12 m. Daher ist eine Balance zu finden zwischen der Landschaftsbildverträglichkeit und der absoluten Flächeninanspruchnahme, die z. B. durch mehrgeschossige Gebäude eingedämmt werden kann. Die Grenze des Vertretbaren wird für die westlichen, der bebauten Ortslage zugewandten Teile des Plangebiets mit den Gewerbegebieten **GE1 – GE3** mit 15,0 m über dem derzeitigen Geländeniveau eingeschätzt, im abgewandten Industriegebiet **GI** mit 20,0 m. Dadurch überragen die Endwuchshöhen im westlichen Waldgebiet noch die Bebauung. Dennoch wird Letztere auf der Hochfläche weithin sichtbar sein, da sie nicht rundum abgeschirmt ist. Mit wachsender Entfernung spielt jedoch der Höhenunterschied für die Landschaftsbildbeeinträchtigung eine immer geringere Rolle, da es sich hier nicht um das Geländeniveau turmartig überragende bauliche Anlagen handelt. Hier die Regelungen im Einzelnen:

Festsetzungen	Begründung
<p>Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die durchschnittliche Geländehöhe zum Zeitpunkt der Vermessung der Plangrundlage festgesetzt. und Der obere Bezugspunkt für die höchstzulässigen Gesamthöhen baulicher Anlagen <b>GH<sub>max</sub></b> ist die äußere Dachhaut am First, bei Flachdächern der obere Wandabschluss einer die Dachhaut überragenden Attika.</p>	<p>Zur Bestimmtheit der Höhenfestsetzung bedarf es nachprüfbarer Bezugshöhen. In diesem Fall liegt eine Vermessungsunterlage mit dem (älteren) Bezugssystem HN76 bereits vor, die Abweichung vom aktuellen Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz DHHN2016 fällt allerdings bei der städtebaulichen Beurteilung nicht ins Gewicht. Die durchschnittliche Geländehöhe wird je Baukörper ermittelt. Das ist von Bedeutung, da z. B. im Industriegebiet <b>GI</b> zwischen der tiefst- und der höchstgelegenen Stelle rd. 6 m Unterschied bestehen.</p>
<p>Die höchstzulässigen Gesamthöhen baulicher Anlagen dürfen durch Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer</p>	<p>Damit werden unbillige Härten vermieden. Das Höchstmaß unter 1,4 m sichert, dass diese Aufbauten keinesfalls schon als selbstständige Bauteile unter die (vorläufige) Vollgeschosdefinition</p>

Festsetzungen	Begründung
Energie sowie durch untergeordnete Bauteile, z. B. Dachlüftungsanlagen und Kamine, ausnahmsweise um weniger als 1,40 m überschritten werden.	nach SächsBO fallen.
Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung eines Planums sind in allen Baugebieten bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.	Abgesehen davon, dass bei 3,0 m tiefen Abgrabungen bereits Festgestein zu bearbeiten wäre, geht es mit der Festsetzung darum, die Baukörper nahe dem natürlichen Geländeverlauf einzuordnen. Im Übrigen wird dadurch eine Aufschüttung auf die oben festgesetzte Gesamthöhe baulicher Anlagen <b>GH<sub>max</sub></b> angerechnet.

### 1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, BAUWEISE

Die überbaubaren Grundstücksflächen können nach § 23 BauNVO<sup>29</sup> durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt wie im gegenständlichen Bebauungsplan, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. „Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ – Festsetzungen diesbezüglich werden aber nicht getroffen, denn das Überbauungsangebot ist großzügig zeichnerisch festgesetzt. Zu öffentlichen Straßen und dem Bestandsgebiet wird ein Abstand von mindestens 5,0 m zu den Grünflächen von mindestens 3,0 m vorgeschrieben. Soweit unterirdische Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung in den Baugebieten festgesetzt wurden, werden auch diese ausgespart. Das heißt jedoch nicht, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen komplett baulich ungenutzt bleiben müssen.

Festgesetzt wurde im Teil B – Text:

Festsetzungen	Begründung
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Baugebieten nicht überdachte Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO zulässig, Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.	Ebenerdige Stellplätze dürfen demnach randlich eingeordnet werden, z. B. auch über unterirdischen Regenwasserbewirtschaftungsanlagen. Da von Garagen und Carports gebäudeähnliche Wirkungen ausgehen, sollen diese nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig sein.
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Baugebieten	Es würde sich z. B. um Lagerschuppen oder Kfz-Tankanlagen handeln, sie wären gleichfalls mit

<sup>29</sup> siehe [https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/\\_23.html](https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/_23.html) [Aufruf 10.05.2022]

Festsetzungen	Begründung
außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.	gebäudeähnlichen Wirkungen verbunden.
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, nicht jedoch innerhalb der Anbauverbotszone nach § 24 Abs. 1 SächsStrG.	Eine effektive öffentliche stadttechnische Erschließung ist im Gemeinwohlinteresse. Daher soll einer Einordnung etwa von Trafostationen, Gasverteilerstationen oder Telekommunikations-schranken z. B. zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze nichts entgegengehalten werden. Klargestellt wird, dass diese Ausnahme nicht auf die Bauverbotszone übertragen werden darf.
Soweit sich Aufschüttungen und Abgrabungen von mindestens 1,40 m Höhe, Hochbauten jeder Art, Einfriedungen und Nebenanlagen zur Ableitung von Abwasser innerhalb der Anbaubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 SächsStrG befinden, ist ein gesonderter Antrag auf Zustimmung bei der Straßenbaubehörde (LASuV) zu stellen.	Damit wird mit dem LASuV vorabgestimmt, dass in der Baubeschränkungszone einzuordnenden Anlagen zur Abwasserentsorgung nicht von vornherein auszuschließen sind, die Detailabstimmungen hierzu nachfolgenden Planverfahren vorbehalten bleiben können.
In den Baugebieten ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung von der offenen Bauweise besteht in der Zulässigkeit von Gebäudelängen und -verkettungen über 50 m Gesamtlänge.	Das großzügige Bebauungsangebot gestattet lange Gebäude bzw. deren Verkettung. Bei einer offenen Bauweise werden stets alle Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, aber nur bis zu 50 m Gesamtlänge. Das ist für technologische Fertigungslinien mit angeschlossener Lagerhaltung in der Regel zu gering, weshalb die Längen nicht begrenzt werden sollen. Das entspricht einer abweichenden Bauweise im Sinne § 22 Abs. 4 BauNVO. <sup>30</sup> Allerdings ergibt sich automatisch eine Längenbegrenzung, wenn zur Herstellung eines Planums Abgrabungen oder Aufschüttungen vorgenommen werden müssen.

Festsetzungen zur Stellung der Hauptbaukörper sind städtebaulich nicht erforderlich. Die Gebäudeachsen ergeben sich für längere Baukörper automatisch, um das Bauland effektiv auszunutzen und eine höhenmäßige Einordnung mit Erdmassenausgleich vornehmen zu können. Der städtebauliche Belang der Wahrung des Orts- und Land-

<sup>30</sup> siehe [https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_9.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_9.html) [Aufruf 10.05.2022]

schaftsbildes soll durch ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baukörpergestaltung besonders beachtet werden.

Als einzige Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wurden private Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung **RWB** zeichnerisch sowohl in den Baugebieten als auch in privaten Grünflächen festgesetzt. Diese Anlagen verfügen regelmäßig über Überläufe, sodass diese praktisch nur als Gemeinschaftsanlagen funktionsfähig sind. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 22 BauGB.

## 1.4 MINDESTGRÖÖE VON BAUGRUNDSTÜCKEN

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB<sup>31</sup> können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße festgesetzt werden. Die städtebaulichen Gründe bestehen:

1. in der Notwendigkeit einer generell sparsamen Flächenneuanspruchnahme. Für kleinere Flächenbedarfe sind gewerbliche Ansiedlungen im Gebiet der Stadt Treuen sowie seiner Umgebung durch Auffüllung von Restflächen in vorhandenen Gewerbegebieten, Nachverdichtungen sowie Branchenrevitalisierungen möglich. Daher soll Acker nicht ohne Alternativenprüfung umgenutzt werden.
2. im Planungsziel, auch solche Flächenanforderungen befriedigen zu können, für die eine Ansiedlung in Regionalen Vorsorgestandorten für Industrie und Gewerbe größenbedingt noch nicht infrage kommt.
3. in erschließungsbedingt teils über 150 m tiefen Grundstücken. Beispielhaft errechnet sich dann bei 1 ha Grundstücksgröße eine Grundstücksbreite von 67 m.

Festsetzungen	Begründung
Im Industriegebiet <b>GI</b> ist eine Mindestgröße der Baugrundstücke 25.000 m <sup>2</sup> und im Gewerbegebiet <b>GE2</b> von 10.000 m <sup>2</sup> festgesetzt.	Industrieansiedlungen sind in der Regel flächenintensiv. Im Übrigen werden als günstiges Verhältnis von angebaute Straßenslänge zu Grundstückstiefe gemeinhin Werte zwischen 0,5 – 1,5 angesehen. Das wird so gewährleistet.
Im Gewerbegebiet <b>GE2</b> sind an die Rebesgrüner Straße anliegend auch kleinere Baugrundstücke ausnahmsweise zulässig, sofern dadurch keine Hinterliegergrundstücke verkehrlich unerschlossen bleiben.	Die Ausnahmeregelung für von verschiedenen Straßen aus erschließbare Grundstücke kommt in Betracht, um den Bedarf örtlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe nicht zu ignorieren. Die Möglichkeit, vor Ort an den kommunalen Investitionen zu partizipieren, dient der Akzeptanz der Planung.

<sup>31</sup> siehe [https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/\\_23.html](https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/_23.html) [Aufruf 10.05.2022]

## 1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die Rebesgrüner Straße vom normgerecht ausgebauten, ampelgeregelten Knotenpunkt an der S 299 aus. Bis zur Einmündung der Ziegeleistraße aus dem vorhandenen Gewerbegebiet Rebesgrüner Straße Eich ist der Querschnitt mit Fahrbahn und einseitigem Gehweg ausreichend bemessen. Weiter landwärts ist die kommunale Ortsverbindungsstraße nicht in einem die Sicherheit und Leichtigkeit des Wirtschaftsverkehrs einschließlich Mitarbeiteranreise garantierenden Querschnitt vorhanden. Entsprechend der derzeitigen Straßenplanung der Projekta Ingenieurgesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach mbH wurden sowohl die auszubauende Rebesgrüner Straße als auch die hinzukommende Sticher-schließung ab der Einmündung als Planstraße A (Regelquerschnitt 13,5 m) und nach Westen abgelenkt anschließende Planstraße B (RQ 14,5 m) als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Am Ende der Planstraßen A und B sind jeweils vollwertige Wendeanlagen für Lastzüge nach dem technischen Regelwerk (RASt 2006) ausgebildet. Der Bebauungsplan schreibt die Straßenaufteilung nicht vor, jedoch ergibt sich praktisch überall, dass außer der Zweirichtungsfahrbahn jeweils einseitig ein Fußweg errichtet werden soll und auf der gegenüberliegenden Seite sich gleichfalls öffentliche Anlagen zur Regenwassersammlung, -versickerung und -ableitung hergestellt werden sollen. So sind abschnittsweise Mulden-Rigolen-Versickerungsanlagen vorgesehen, welche auch mit Straßenbäumen bepflanzt werden können.

Zusätzlich zeichnerisch festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen sind, zur durchgängigen AW-Leitungsverlegung, der Straßenabschnitt der Ziegeleistraße samt Wendeanlage entsprechend der tatsächlichen Grundstücksgröße und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg mit 2,75 m Grundstücksbreite bis zur vorhandenen Querungsstelle mit der S 299. Diese geführte kurze Verbindung ist vorhanden und bereits mit öffentlicher Beleuchtung ausgestattet.

Am Einmündungsbereich der Ziegeleistraße und der Planstraße A in die Rebesgrüner Straße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit jeweils mind. 30 m lange Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zeichnerisch festgesetzt.

## 1.6 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

Die einzige zeichnerisch festgesetzte öffentliche Fläche für Versorgungsanlagen bzw. für die Abwasserbeseitigung ist das 9.308 m<sup>2</sup> groß festgesetzte Regenrückhaltebecken **RRB** westlich der Ziegeleistraße bzw. des Fuß- und Radwegs sowie des Sondergebiets Handel.



Hier ist die im Februar 2023 von Projekta Ingenieurgesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach mbH entworfene Geometrie eines Erdbeckens mit umlaufendem Wartungsweg sowie möglichen Vorklärbecken als Hinweis braun dargestellt.

Die Bemessung des RRB entspricht der bereits im Februar 2022 durchgeführten Voruntersuchung zur Regenwasserbewirtschaftung (s. Anlage 5), nur inzwischen an neuem Standort.

## **1.7 VERSORGUNGSLEITUNGEN / GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**

Der Bebauungsplan stellt klar, dass stadttechnische Ver- und Entsorgungsleitungen regelmäßig im öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlich für diesen Nutzungszweck ausreichend gesicherten Raum zu verlegen sind.

Die zeichnerisch festgesetzten mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind folgendermaßen entsprechend den Planeinschriften festgesetzt:

- F** Fahrrechte zugunsten der Landwirtschaft und der Ver- und Entsorgungsträger, wobei die Fahrrechte zugunsten der Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 2 BauGB mit Eintritt des Umstands, dass keine Landwirtschaft betrieben wird oder eine anderweitige öffentliche Erschließung anliegender Landwirtschaftsflächen nutzbar ist, entfallen;
- L** Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Versorgungsunternehmen mit vorhandenem Leitungsbestand sowie für die zur Gebietserschließung notwendigen Leitungen.

Bei den Fahrrechten zugunsten der Landwirtschaft handelt es sich um eine Festsetzung i. S. § 9 Abs. 2 BauGB, wonach die Gültigkeit von Festsetzungen an Bedingungen gebunden werden kann. Im konkreten Fall ist nicht nötig, eine Nachnutzung zusätzlich festzusetzen, da das Recht bereits als Deckfestsetzung auf der fortgeltenden Grünflächenfestsetzung ruht.

Hingewiesen wird auf das Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG). Dieses Gesetz gab den Grundstückseigentümern und den Versorgungsunternehmen bis 31.12.2010 Gelegenheit, die Rechtsverhältnisse miteinander zu klären und in das Grundbuch eintragen zu lassen. Ab 01.01.2011 genießt der Grundbuchinhalt öffentlichen Glauben. Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren ist der Belang bereits bestehender Rechte zu prüfen. Insofern ist davon auszugehen, dass solche Rechte prinzipiell fortgelten, im Entwurf wäre zu klären, ob es zeichnerischer Festsetzungen bedarf, oder mit dem Hinweis aus Leitungsbestand der städtebaulichen Ordnung genüge getan ist und in späteren Abstimmungen zur Erschließung ggf. auch Leitungsverlegungen in Betracht kommen.

Zum Entwurf hin soll abgestimmt werden, in welcher Form die privaten Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung **RWB** rechtlich als funktionierendes Gesamtsystem gesichert werden sollen. In Frage kommen Leitungsrechte oder evt. die Bildung von Sondereigentum als Eigentümergemeinschaft und ein städtebaulicher Vertrag mit den Abwasserbeseitigungspflichtigen. Wird keine allseits befriedigende Lösung gefunden, bliebe zur Sicherung der Erschließung nur die Herstellung als öffentliche Abwasserentsorgungsanlage übrig, wobei die Trägerschaft für den Bebauungsplan zweitrangig ist.

## 1.8 IMMISSIONSSCHUTZ

Zweck des Immissionsschutzes ist die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen, d. h. von Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Für den Bebauungsplan ohne Detailkenntnisse bezüglich der künftigen Gewerbe- oder Industrieansiedlungen sind ausgehend von einschlägigen gesetzlichen Vorgaben keine relevanten Luftverunreinigungen (Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe) für die Nachbarschaft zu erwarten. Sollten im Bebauungsplanvollzug nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) genehmigungspflichtige Vorhaben beantragt werden, erfolgt die Prüfung im jeweiligen BImSchG-Verfahren. Ein Ausschluss solcher Betriebe von vornherein wurde im Bebauungsplan nicht angestrebt.

Abwägend beraten wurde, ob vorsorglich Betriebe mit Einsatz von Stoffen im Sinne des Anhangs 1 der 12. BImSchV (Störfallverordnung) generell oder in Abhängigkeit von unten aufgeführten Abstandsklassen laut Kommission für Anlagensicherheit (KAS) ausgeschlossen werden sollten. Derartige Nutzungseinschränkungen sollen möglichst nicht Festsetzungsbestandteil dieses Bebauungsplans werden<sup>32</sup>.

---

<sup>32</sup> Vgl. [https://www.kas-bmu.de/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html?file=files/publikationen/Studien\\_Ergaenzende%20Dokumente/Gutachten\\_Bauleitplanung.pdf](https://www.kas-bmu.de/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html?file=files/publikationen/Studien_Ergaenzende%20Dokumente/Gutachten_Bauleitplanung.pdf) [Aufruf 11.05.2022]

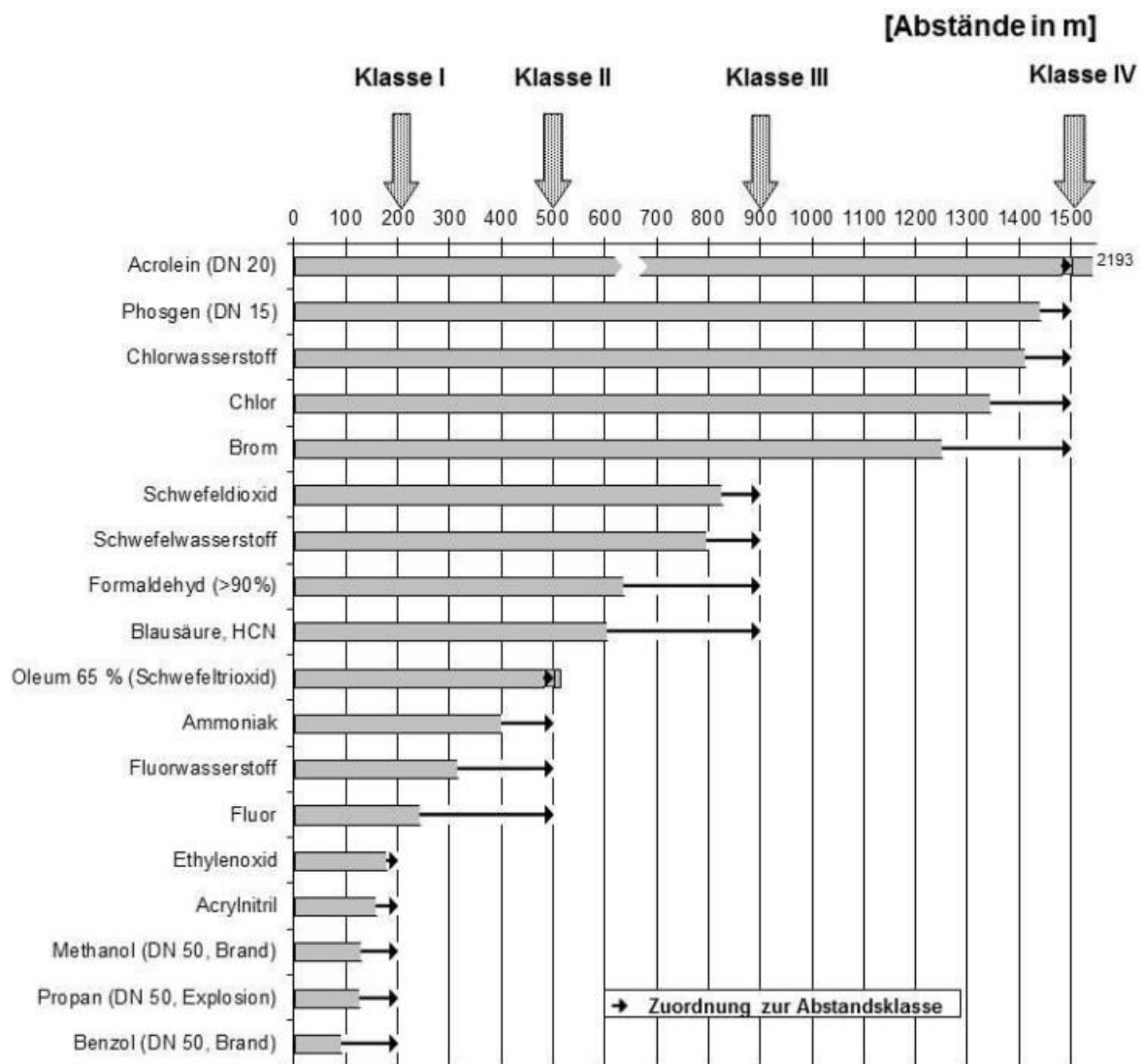


Abb. 20: Achtungsabstände für Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse (KAS-18)

Perspektivisch kann auch ein Entfall einzelner, aber derzeit maßgeblicher schutzwürdiger Nutzungen im Umfeld der Planung nicht ausgeschlossen werden. Im von der KAS im November 2010 verabschiedeten, zuletzt am 16.12.2020 korrigierten Leitfaden<sup>33</sup> „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ sind die stoffkonkreten Berechnungen stets, ausgenommen Acrolein, bis zur nächsthöheren Stufe auffüllend in Abstandsklassen zusammengefasst und im Bild 1 zur KAS-18 dargestellt.

Nach § 50 BImSchG sind im Bauleitplanverfahren für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, Freizeitgebiete

<sup>33</sup> Quelle: [https://www.kas-bmu.de/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html?file=files/publikationen/KAS-Publikationen/chronologische%20Reihenfolge/Korrekturen\\_KAS-18.pdf&cid=25078](https://www.kas-bmu.de/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html?file=files/publikationen/KAS-Publikationen/chronologische%20Reihenfolge/Korrekturen_KAS-18.pdf&cid=25078) [Aufruf 10.05.2023]

und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Dies erfolgte bereits im Groben durch die städtebaulich motivierte Zonierung in ein weiter von vorhandener Wohnbebauung entferntes Industriegebiet und näher gelegene Gewerbegebiete sowie durch eine Lärmemissionskontingentierung.

Lärm entsteht durch die Produktionsprozesse (z. B. Maschinengeräusche), Haustechnik (z. B. Lüftergeräusche), innerbetriebliche Stofftransporte sowie Transport- und Laderäusche entsprechend dem induzierten Quell- und Zielverkehr einschließlich der Mitarbeiteranreise. Bezüglich potenzieller Lärmemissionen sind aufgrund, anhand einer noch anzufertigenden Schallimmissionsprognose (SIP), getroffener Nutzungseinschränkungen (Lärm- Emissionskontingente zur Gliederung von Baugebieten nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) keine schädlichen Außenwirkungen zu erwarten.

Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung findet seine Grenze in der Reichweite der Regelungsbefugnisse der Bauleitplanung und hier insbesondere des Bebauungsplans. So ist für das Verhältnis des Bauplanungsrechts zum Immissionsschutzrecht auch in der Rechtsprechung anerkannt, dass es nicht Aufgabe der Bauleitplanung ist, Entscheidungen zu treffen, die nach den Bestimmungen des BImSchG dem jeweiligen Genehmigungsverfahren vorbehalten oder im ordnungsbehördlichen Vollzug anzuordnen sind. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Anforderungen des Immissionsschutzes sind diese so zu bemessen, dass auch in der Zukunft eine Entwicklung in den ausgewiesenen Flächen möglich bleibt. Das ist insbesondere geboten, da es sich hier um eine Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse, hier die Festsetzung von Gewerbegebieten, deren langfristige Nutzung noch nicht konkret bekannt ist, als planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit von Betriebsbereichen nach BImSchG handelt.

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 Treuen werden über dem Referenzwert liegende Radonkonzentrationen in der Bodenluft mit einer Wahrscheinlichkeit von 10 - 30% erwartet<sup>34</sup>, hier ist ein Radonvorsorgegebiet ausgewiesen.

<sup>34</sup> Quelle: [https://www.strahlenschutz.sachsen.de/download/uewa\\_300\\_egauf\\_Gem\\_gr-v\\_CDL\\_mR.jpg](https://www.strahlenschutz.sachsen.de/download/uewa_300_egauf_Gem_gr-v_CDL_mR.jpg)  
10.05.2023]

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 zumeist als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 – 154 StrlSchV). Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz können sich Bürger und Bauherren an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen, Dresdner Straße 183 in 09131 Chemnitz, Tel. 0371 46124-221 wenden.

## 1.9 GRÜNFLÄCHEN

Im Bebauungsplan wurden ausschließlich private Grünflächen zur Gebietsrandeingrünung festgesetzt, insgesamt rd. 3,91 ha, das entspricht knapp 16% des gesamten Plangebiets. Entlang der Ostgrenze des Geltungsbereichs 1 erfüllt der 30 m breite Streifen die Pufferfunktion zum nahe gelegenen regionalplanerisch ausgewiesenen Vorranggebiet für Arten- und Biotopschutz. Nördlich der neuen Baugebiete ist die Grünfläche noch etwas breiter, da sie komplett in der ab vorhandener Fahrbahnkante 20 m bzw. 40 m geltenden Bauverbots – bzw. Bauvorbehaltszone der S 299 liegt. Reduzierungen sind dort nahezu dadurch ausgeschlossen, dass innerhalb der Baubeschränkungszone die Errichtung von begrünten Regenwasserbewirtschaftungsanlagen vorgesehen ist, für diese eine Breite von 16 m vorgesehen ist.

Soweit keine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft oder Gehölzanpflanzungen festgesetzt sind, ist innerhalb der Grünflächen eine einfache Rasenbegrünung vorzunehmen. Hingewiesen wird darauf, dass sich die Art zulässiger Bepflanzungen u. a. nach dem innerhalb der Grünflächen evt. vorhandenen Leitungsbestand richtet.

## 1.10 MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Im Plangebiet wurden mehrere Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Diese wurden in großen Teilen aus den fachgutachterlichen Zuarbeiten in der Anlage 3 – Artenschutzbeitrag (vorläufig) und Anlage 5 – Voruntersuchungen zur Regenwasserbewirtschaftung abgeleitet. Festgesetzt [ **Ne** ] und begründet → wurde Folgendes:



**[1]** Zufahrten, Wege, Stellplätze und Lagerflächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen zulässig.

→ Zu beachten sind die Grundsätze der Abwasserbeseitigung gemäß § 55 WHG, darunter: „Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“ Das gilt genau in dieser Reihenfolge. Angesichts der letztlich zu unterstellenden hochgradigen Überbauung sollen von Anbeginn alle Möglichkeiten genutzt werden, die einem leistungsfähigen Boden-Wasserhaushalt dienen, genutzt werden.

**[2]** Innerhalb festgesetzter Straßenverkehrsflächen gelegene Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung sind als Mulden-Rigolen bzw. Baumrigolen auszuführen.

→ Im öffentlichen Straßenraum sollen die Regenwasserbewirtschaftungsanlagen auch zur Begrünung des vom Querschnitt her knapp bemessenen Straßenraums genutzt werden.

**[3]** Im Plangebiet ist eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz für die Gesamtjahresniederschlagsmenge nachzuweisen. Auch bei abschnittsweiser Flächeninanspruchnahme ist für das maßgebliche Starkniederschlagsereignis der bezüglich Regenwassermenge und evtl. Schadstofffrachten schadlose Drosselabfluss vorhabenkonkret bei der Erschließungsplanung nachzuweisen.

→ Eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz bedeutet letztlich, dass der vor dem Eingriff vorhandene natürliche Wasserabfluss aus dem Plangebiet in der Jahresbilanz vollständig erhalten bleibt. Gleichzeitig sind für sämtliche Unterlieger schadlose Drosselabflüsse bei Starkniederschlagsereignissen hydraulisch entsprechend dem technischen Regelwerk in jeder Phase der Planverwirklichung nachzuweisen.

**[4]** Mindestens 20% aller Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

→ Diese Regelung entspricht der sichersten und gleichzeitig wahrscheinlich wirtschaftlichsten Variante vorgeschlagener Wasserhaushaltsbilanzen nach bisherigen Untersuchungen der Projekta Ingenieurgesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach mbH (s. Anlage 5), um das hydraulisch notwendige RRB in der zur Verfügung stehenden Fläche auch tatsächlich platzieren zu können. Unabhängig vom Wasserspeichervermögen sind die positiven Effekte für das Mikroklima, die Insekten und das Landschaftsbild als städtebauliche Gründe hervorzuheben.

**[5]** Die Baustellenerschließung und Geländeregulierungsarbeiten sind aus Artenschutzgründen außerhalb der Brutzeit (Oktober – März) vorzusehen. Ausnahmsweise sind Baustellenerschließung und Geländeregulierungsarbeiten auch innerhalb der Brutzeit (April – September) zulässig, wenn infolge einer ökologischen Baubegleitung durch einen anerkannten Fachgutachter die Beeinträchtigung von Fortpflanzungshabitaten der Feldlerche sicher ausgeschlossen wird.

→ Diese Festsetzung ist selbsterklärend. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG gehören die europäischen Vogelarten zu den besonders geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 b) bb) BNatSchG). Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG<sup>35</sup> gelten:

- Nr. 1 – Tötungs- und Verletzungsverbot,
- Nr. 2 – Störungsverbot und
- Nr. 3 – Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

**[6]** Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) zum Schutz der Feldlerchen sind in der Umgebung des Plangebiets (Mesochoie „Ostvogtländische Hochflächen“) 5 Feldlerchenhabitate nachzuweisen. Diese müssen mit Beginn der Baumaßnahmen gesichert sein und mit Beginn der Brutzeit als Ausweichhabitate jährlich zur Verfügung stehen.

Dazu ist die dauerhafte Anlage mindestens 10 m breiter und je Feldlerchenhabitat mindestens 2.000 m<sup>2</sup> großer Blühstreifen mit folgender Maßnahmebeschreibung zulässig:

- vollständige Herausnahme mindestens 50 m zu vertikalen Elementen, wie Gehölzen/ Gebäuden usw. entfernt gelegener Streifen aus der landwirtschaftlichen Nutzung,
- dauerhafter Verzicht auf Pestizideinsatz,
- dauerhafte Pflege durch 2jährige Mahd im September mit einer Mindestschnitthöhe von 10 cm in jährlich wechselnden Abschnitten von max. 100 m Länge mit Abtransport des Mahdguts,
- eine Flächenrotation ist nach frühestens jeweils 5 Jahren zulässig.

Die rechtliche Sicherung erfolgt durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit für das kommunale Flurstück Fl.-Nr. 1056 der Gemarkung Treuen und langjährigere Verpachtung an die Milchgut Triebtal GmbH & Co.KG in Verbindung mit einem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zur Maßnahmenrealisierung auf Kosten der Stadt Treuen.

<sup>35</sup> Quelle: [https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg\\_2009/\\_44.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/_44.html) [Aufruf 12.05.2022]

Alternativ sind in der Umgebung des Plangebiets (Mesochore „Ostvogtländische Hochflächen“) insgesamt 5 je mind. 20 m<sup>2</sup> große Lerchenfenster innerhalb vorhandener Ackerflächen, vorzugsweise mind. 4 ha große Schläge, die mit Raps oder Wintergetreide bestellt werden, in gleichmäßiger Verteilung anzulegen. Die Lerchenfenster sollen einen Abstand von mind. 25 m zum Feldrand und mind. 50 m zu vertikalen Elementen, wie Gehölzen / Gebäuden usw. haben, mit Beginn der Baumaßnahmen vorhanden bzw. gesichert sein, sodass mit Beginn der Brutsaison die entsprechenden Ausweichhabitate zur Verfügung stehen. Eine Rotation der zu Verfügung gestellten Flächen ist zulässig. Der Vorhabenträger (Stadt Treuen) sichert eine entsprechende Vereinbarung mit den Flächenbewirtschaftern durch städtebaulichen Vertrag derart, dass eine jährliche Identifizierbarkeit der Fläche gewährleistet wird.

→ Die Blühstreifen-Maßnahme ist bereits mit dem Flächenbewirtschafter entsprechend der Abbildung unten vorabgestimmt, der städtebauliche Vertrag soll rechtzeitig geschlossen werden.

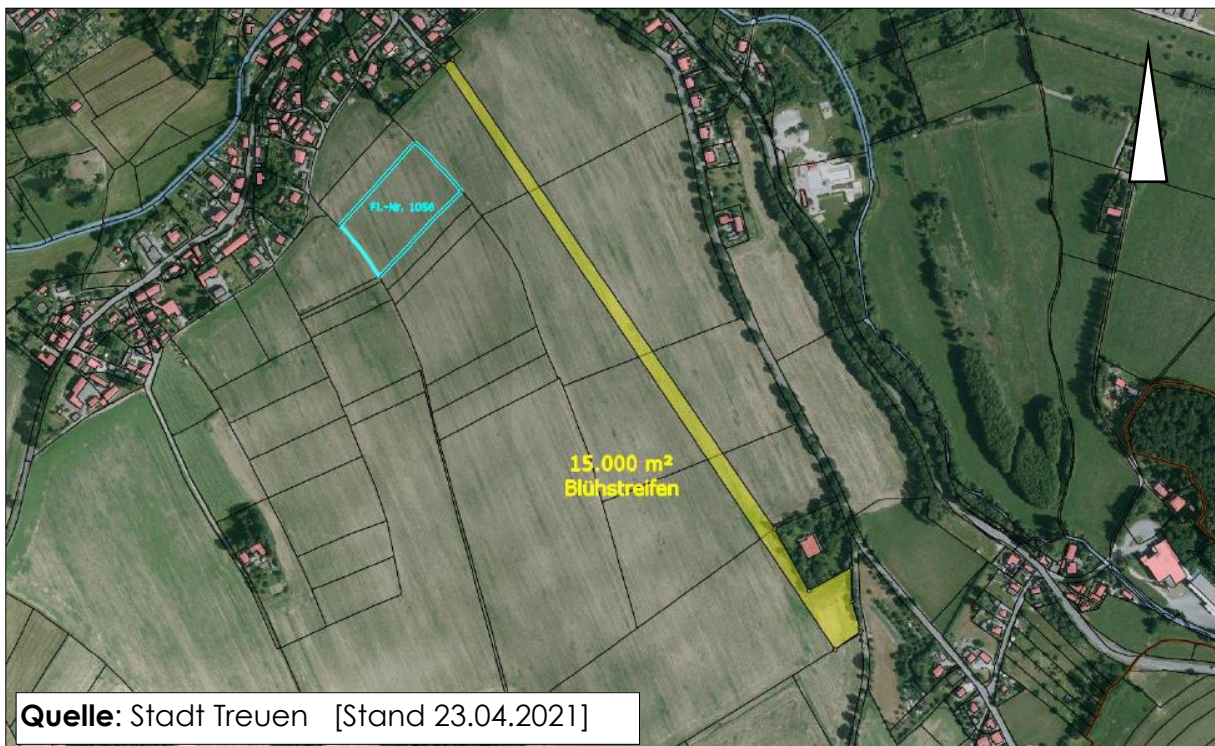


Abb. 21: Blühstreifen in der Gemarkung Treuen

Sollte das Vorhaben keine behördliche Akzeptanz finden oder sich aus anderen Gründen nicht realisieren lassen, müsste auf eine Lösung mit einer auf die Fruchtfolge abgestimmten Flächenrotation von Lerchenfenstern ausgewichen werden<sup>36</sup>. Auch hier gilt: Ohne vertragliche Sicherstellung kann die Satzung nicht rechtskräftig werden.

<sup>36</sup> vgl. <https://praxistipps.lbv.de/praxistipps/hilfe-fuer-die-feldlerche.html> [Aufruf 12.05.2022]

**[7]** Innerhalb der Maßnahmeflächen **M1** und **M2** sind die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Regenwasserbewirtschaftungsanlagen **RWB** als oberflächlich begrünzte Rigolen oder als ein Mulden-Rigolen-System herzustellen, die Versickerungs- bzw. auch Verdunstungsleistung ist durch jährliche Instandhaltungspflege dauerhaft zu sichern.

→ Eine oberflächige Begrünung entspricht der festgesetzten Art der Flächennutzung. Nach gegenwärtigem Stand der Erschließungsplanung sollen unterirdische Rigolen entstehen, aber der Bebauungsplan will auch Mulden zur Versickerung bzw. Evapotranspiration nicht ausschließen.

**[8]** Innerhalb der Maßnahmefläche **M1** ist in einem 10 m breiten Streifen entlang der äußeren Grundstücksgrenze (Waldgrenze der Flurstücke Fl.-Nr. 217/1 Gem. Eich, Fl.-Nrn. 604/1 und 605/1 Gem. Rebesgrün) ein 6,0 m breiter Strauchsaum aus Gehölzen der Artenliste B mit einem mittleren Pflanzabstand von 1,75 m anzupflanzen. Dem Strauchsaum ist ein 4,0 m breiter durch einschürige Mahd extensiv zu bewirtschaftender Krautsaum aus heimischen Kräutern vorzulagern. Für verbleibende Flächenanteile ist die Anlage von Obstbaumreihen / einer Streuobstwiese mit folgender Maßnahmebeschreibung festgesetzt:

- Anpflanzung eines standortheimischen Obstbaums (Hochstamm) je angefangene 150 m<sup>2</sup> Maßnahmenfläche
- Pflanzschema: Pflanzabstand in Reihen 6 – 10 m
- Entwicklungspflege: Verbissschutz und Erziehungsschnitt bis zum 7. Jahr  
Die Flächen unter und zwischen den Bäumen sind als rasig-krautiger Unterwuchs zu entwickeln (durch Ansaat / Nachsaat standortgerechten Saatguts)
- Dauerhafte Pflege: 1 – 2schürige Mahd nicht vor dem 15. Juni und nicht nach dem 15. Oktober mit Abtransport des Mähguts, alternativ zulässig ist eine Extensivbeweidung (Umtrieb < 1 GV/ha) mit wechselndem Zeitregime und abschließender Nachmahd
- keine Düngung und Pestizideinsatz.

→ In Waldnachbarschaft könnten Anpflanzungen von Großgehölzen die Ausdehnung der Waldeigenschaft in das Plangebiet hinein hervorrufen. Das gilt es zu verhindern, nicht zuletzt um den gesetzlichen Waldabstand einzuhalten. Da aber kein ausgeprägter Strauch- und Krautsaum am derzeitigen Waldrand zum Intensivacker vorhanden ist, bietet sich dessen Herstellung als gesteuerte Maßnahme an, schafft Tierhabitate. Auch die Anlage von Streuobstwiesen wird als landschaftsgerechte Gestaltung des Plangebietsrandes wahrgenommen, dient gleichzeitig der Schaffung eines harmonischen Arbeitsumfeldes für die Beschäftigten.

**[9]** In der Maßnahmefläche **M2** ist außerhalb der festgesetzten Regenwasserbewirtschaftungsanlage **RWB** die Anlage einer 3reihigen Landschaftshecke mit folgender Maßnahmebeschreibung festgesetzt:

- Pflanzgut: standortheimische Bäume und Sträucher der Artenlisten A und B
- Pflanzdichte: je 120 m<sup>2</sup> Maßnahmefläche 1 Laubbaum und 30 Sträucher
- Pflanzreihe/ -abstände: Reihenabstand 1,50 m, Pflanzabstand 1,25 – 1,50 m  
Abstand der ersten Pflanzreihe zur Nutzungsgrenze min. 1,50 m  
Bäume nur in mittlerer Reihe, Sträucher in unregelmäßiger Artverteilung zu Gruppen von mind. 3 Stk. je Art
- Ausführungszeitpunkt: Oktober / November
- Ersteinrichtende Pflege: je nach Aufwuchs Mahd/ Mulchen vor Anpflanzung, Errichten eines Wildschutzzauns (Drahtgeflecht), Höhe mind. 1,60 m
- Entwicklungspflege: Regelmäßige Mahd (je nach Aufwuchs) in den ersten 3 Jahren, frühestens ab 15. Juni, Mahd im Jahr 4 - 5 je nach Aufwuchs der Gehölze
- Monitoring: Kontrolle des Ausfalls nach 3 Jahren, bei mehr als 30% Ausfall einer Art Nachpflanzung, Kontrolle der Bestandsentwicklung nach 10 Jahren

→ Nördlich der Regenwasserbewirtschaftungsanlage vermag eine Landschaftshecke, zur Staatsstraße hin eine gute Abschirmung zu erzielen. Damit wird einerseits die Blendung von Straßenverkehr aus dem Baugebiet heraus vermieden, andererseits erfolgt eine grüne Kaschierung der massiven Baukörper im Landschaftsbild, weil über die offene Hochfläche Fernblickbeziehungen bestehen. Eine Gefahr, dadurch an werbewirksamer Wahrnehmung der Unternehmen zu verlieren, wird nicht gesehen, weil die zulässigen baulichen Anlagen die Gehölze überragen dürften und aufgrund des Ausschlusses von Einzelhandel auch keine Gelegenheitskundschaft verloren gehen dürfte.

**[10]** In der Maßnahmefläche **M3** ist eine naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens mit folgender Maßnahmebeschreibung festgesetzt:

- separate Vorreinigung vor einem Einstau in
- Erdbecken mit Böschungsneigung max. 1 : 2, mind. 50% begrünt,
- Verwendung standortgerechter Gehölze der Artenliste A zur Randeingrünung in der zeichnerisch festgesetzten Anzahl von Bäumen in der Mindestpflanzqualität Heister 125/150 cm Höhe. Ersatzweise sind anstelle einer Baumpflanzung jeweils 8 Sträucher in Pflanzqualität Strauch 60/100 cm zulässig.
- Mindestbodenabstand der Einzäunung von 15 cm.

→ Bei angestrebter naturnaher Gestaltung des RRB ist festzuhalten, dass es sich zuvorderst hier um eine technische Anlage handelt, welche Unterlieger zuverlässig vor



Überflutungsschäden zu schützen vermag und daher einem Wartungs- und Pflegeregime unterliegt. Mit Blick auf das erforderliche Einstauvolumen von rd. 7.750 m<sup>3</sup> ist hier kein Teildauerstau vorgesehen. Die Kleintiergängigkeit des Erbeckens wird durch die Böschungsneigung und Mindestbodenabstand der Einzäunung gewährleistet, standortgerechte Eingrünung sorgt für ein Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild.

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

Das Planvorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzbedarfs ist notwendig, um abwägungsgerecht Kompensationsmaßnahmen festsetzen zu können. Dies erfolgte auf Basis der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (Stand: Juli 2003, aktualisiert: Mai 2009). Die Bilanzierung ist im Umweltbericht enthalten. Im Vorentwurf wurden noch keine konkreten Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, es soll zunächst der erforderliche Umfang behördlich abgestimmt werden. Festgesetzt wurde daher:

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

**Axx** **Ergänzung der Zuordnungsfestsetzung** zur Deckung des eingriffsbedingten Kompensationsbedarfs im **Gesamtumfang** von **50,7084 Ökopunkten** nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ vom Juli 2003 in der Fassung des SMUL vom Mai 2009 **zum Entwurf**

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

[3] Ab Beginn der Baufeldfreimachung bis zum Abschluss der Bau- und Ausgleichsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen und zu protokollieren.

→ Angesichts der Größe des Eingriffs steht zu erwarten, dass mehrere Flächen für Kompensationsmaßnahmen, vorrangig und soweit möglich dauerhafte Entsiegelungsmaßnahmen, zugeordnet werden müssen. Ein kommunales Öko-Konto, aus dem sich die Stadt bedienen könnte, ist derzeit nicht eingerichtet. Flächenzuordnungen sollen im selben Naturraum erfolgen, wenn diese Konzeption scheitern sollte, besteht hilfsweise die Möglichkeit durch Ausgleichszahlungen in einen Naturschutzfonds der Kompensationspflicht nachzukommen. Berechnungsgrundlage wäre die derzeit geltende Naturschutzausgleichsverordnung<sup>37</sup> aus dem Jahr 1995. Die Stadt Treuen wünscht eine

<sup>37</sup> Quelle: <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/3131-Naturschutz-Ausgleichsverordnung> [Aufruf 13.05.2022]

enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zur Entwurfsphase, da die Baurechtsbeschaffung in Treuen ein für den Vogtlandkreis wirtschaftlich bedeutsames Projekt darstellt. Aufgrund der Flächengröße sind Eingriffe in Natur und Landschaft bauabschnittsweise zu erwarten, dem sollen Maßnahmen gegenübergestellt werden, die zu keinem Zeitpunkt eine Unterkompensation bedeuten. Vertragliche Regelungen bieten sich dafür an, weil darin auch Fragen des Monitorings oder der Finanzierung detaillierter geregelt werden können, als dies durch Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan möglich ist.

## 1.12 FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE DEREN ERHALTUNG

Zeichnerische Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen betreffen die Straßenbäume in der Ziegeleistraße. Neuanpflanzungen von Bäumen sind als grüne Baumkulisse um das neu zu errichtende RRB innerhalb der Maßnahmefläche **M3** festgesetzt. Im Übrigen sind Anpflanzregelungen in den Maßnahmenbeschreibungen zu den Maßnahmeflächen **M1 – M3** enthalten. In den zu erweiternden (Rebesgrüner Straße) oder neu zu errichtenden (Planstraßen A und B) Straßenräumen wurde auf eine zeichnerische Verortung auch dort städtebaulich begründeter Anpflanzungen verzichtet.

Über die allgemeine Begrünungspflicht nach SächsBO hinausgehend sollen eine Mindestgebietsbegrünung und eine effektive Randeingrünung zur verträglichen Vorhabeneinbindung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden.

Festsetzungen	Begründung
Entlang der öffentlichen Planstraßen A und B ist je 20 m Achslänge mindestens ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum in der Pflanzqualität Baumschulware, Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang 14/16 cm mit Ballen zu pflanzen und mit einem Dreibock im Boden zu verankern.	Straßenbegleitende Baumpflanzungen markieren und beleben den Straßenverlauf unabhängig von den straßenzugewandten Gebäudefronten, für die hier keine Baulinien gelten, und sorgen für Verschattung. Ein für letztgenannten Belang wünschenswert geringerer Abstand von z. B. 12,0 m wird nach derzeitigem Planungsstand durch den geringen Straßenquerschnitt mit Unterbringung von Regenrückhaltung (Mulden-Rigolen bzw. Baumrigolen) erschwert, ist aber gleichwohl zulässig.
Auf den privaten Baugrundstücken ist je 8 ebenerdige Pkw-, je 2 Lkw- und je Sattelzug-Stellplätze mindestens 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum gemäß	Der relative Bezug auf die Stellplatzanzahl bzw. die Grundstücksgröße gestattet den Bauherren eine flexible Standortwahl. Weil die Randeingrünung den Privatgrundstücken zugeschlagen wurde, dient deren Anrechnung

<b>Festsetzungen</b>	<b>Begründung</b>
Artenliste zu pflanzen. Eine Mindestbegrünung von 1 Baum je angefangene 1.000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche ist dabei unter Anrechnung der Bepflanzung grundstückszugehöriger privater Grünflächen sicherzustellen.	einer gerechten Lastenverteilung in Unkenntnis der späteren Grundstückszuschnitte.
Über 150 m <sup>2</sup> große öffnungslose Außenwandflächen sind mit Rank- und Klettergehölzen der Artenliste C vertikal zu begrünen.	Bei einem 15 m hohen Gebäude wäre der öffnungslose Wandabschnitt ab 10 m Länge zu begrünen, bei der Hälfte der Gebäudehöhe entsprechend ab 20 m Länge. Das Vertikalgrün ist sowohl ein Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel, denn das Mikroklima kann dadurch im Interesse der Gebäudenutzer positiv beeinflusst werden, als auch ein Habitat für Insekten und Vögel. Gestalterisch wird Monotonie in Augenhöhe der Betrachter durch jahreszeitliche Änderung im Ortsbild begegnet.
An Kreuzungen und Einmündungen sind Sichtflächen für die Anfahrtsicht nach RASt 2006 von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,6 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe.	Diese Festsetzung gilt zunächst an der öffentlich festgesetzten Verkehrsfläche, kann aber auch für die privaten Fahrwege innerhalb der Baugebiete als Richtwert für eine hohe Verkehrssicherheit dienen.
Für Baumpflanzungen sind mindestens 6,0 m <sup>2</sup> große wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben oder Baumstreifen von 1,50 m Mindestbreite vorzusehen.	Die dauerhafte Versorgung der Pflanzen kann so am ehesten sichergestellt werden. Mit Blick auf den Klimawandel können Baumrigolen die Wasserversorgung der Bäume verstetigen.
Festgesetzte Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Vegetationsperiode nach Baufortschritt Zug um Zug auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Gehölzabgänge sind zu ersetzen.	Diese Regelung schafft den Bauherren Klarheit und ermöglicht eine Kontrolle der Zielerreichung.

Festsetzungen	Begründung
Für Anpflanzungen sind die Artenlisten A bis C festgesetzt. Pflanzen der Artenliste D sind unzulässig.	Es handelt sich um eine Auswahl standortgerechter Gehölze, abgeleitet aus der potenziellen natürlichen Vegetation und unter Berücksichtigung der im Industrie- und Gewerbegebiet zu erwartenden Verhältnisse. Die Pflanzlisten sind Satzungsbestandteil und in der Begründung als Anlage 6 beigelegt.

Die Artenlisten entsprechen den jeweiligen Anforderungen bezüglich Standortgerechtigkeit, gewünschter Wuchsendhöhe und Robustheit. Die einheimischen Arten gewährleisten dabei eine Integration des Vorhabens in einen grünen Ortsrand mit Biotopverbund in die freie Landschaft. Die Pflanzliste trägt als Positivliste im öffentlichen Raum rechtlich verbindlichen ansonsten nur empfehlenden Charakter, d. h. sie wird durch diese Satzung bei privaten Anpflanzungen nicht einklagbar. Dennoch ist schon allein die Teilnahme am Verfahren Bestandteil des innergemeindlichen Willensbildungsprozesses. Ferner kann ein Abweichen von der Liste einen erhöhten Kompensationsbedarf im Einzelfall nach sich ziehen. Hingewiesen wird auf § 40 Abs. 4 BNatSchG: „Das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur sowie von Tieren bedarf der Genehmigung der zuständigen Behörde. Künstlich vermehrte Pflanzen sind nicht gebietsfremd, wenn sie ihren genetischen Ursprung in dem betreffenden Gebiet haben. . . .“ Das maßgebliche Vorkommensgebiet für das Bebauungsplangebiet ist das VG III „Südostdeutsche Hügel- und Bergland“.

### 1.13 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ansatzpunkt für die Erarbeitung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen war die Schaffung von dem Orts- und Landschaftsbild zuträglichen Rahmenbedingungen, ohne effizientes und modernes Bauen zu verhindern. Dabei wurde der durch die bisherige Praxis im TG I geprägte Geist des Ortes als Maßstab der näheren Umgebung herangezogen. Das planerische Zurückhaltungsgebot soll eine Überregelung verhindern, nicht zuletzt, weil die Gestaltungsqualität oft durch die Lösung im Detail bestimmt wird. Folgendes wurde bauordnungsrechtlich festgesetzt:

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Werbeanlagen:

Festsetzungen	Begründung
Öffnungslose Fassaden und Fassadenabschnitte von mehr als 50 m Länge sind vertikal zu gliedern. z. B. durch Vor-	- Verhinderung einer monotonen Gestaltung; - Die für Mikroklima und ein jahreszeitlich ab-

Festsetzungen	Begründung
und Rücksprünge, Fenster- und Lichtbänder, Material- und Farbwechsel oder Fassadenbegrünung.	wechslungsreiches Landschaftsbild günstige Fassadenbegrünung soll befördert werden
Zur Eindeckung der Dächer sind schiefer- oder anthrazitfarbene sowie graue, nichtglänzende Dachdeckungsmaterialien zu verwenden. Dachbegrünungen, Dachbekiesungen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaik-Dachanlagen sind ebenso zulässig.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Regionstypische Farben mit Fernwirkung, wenn diese nicht vordergründig glänzen oder gar spiegeln;</li> <li>- Moderne Wärmekonzepte sollen nicht verhindert werden. Zumeist lassen sie sich gut integrieren. Wichtig wäre, die Dachkonstruktionen von Anbeginn derart statisch zu konzipieren, dass z. B. Fotovoltaik-Dachanlagen auch problemlos installiert werden können.</li> <li>- Auf die bereits festgesetzte Mindest-Dachbegrünung wird nochmals verwiesen.</li> </ul>
An Fassaden sind grelle und reinweiße Farbgebungen unzulässig.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Damit soll eine zurückhaltende, natürliche Farbgestaltung gesichert werden, nach allgemeinem Empfinden als unnatürlich empfundene Farbgebungen werden ausgeschlossen, ohne explizit auf technisch normierte Farben wie etwa Reinweiß nach RAL 9010 abzustellen. Im Reinweiß RAL 9010 ist laut RAL als einziger Farbton fünf Prozent Gelb eingemischt<sup>38</sup>. Es handelt sich mithin nicht um Reinweiß im Sinne einer physikalisch korrekten Definition<sup>39</sup>.</li> </ul>
In den Baugebieten sind je Betrieb höchstens 2 Werbeanlagen mit einer Gesamtansichtsfläche von 15,0 m <sup>2</sup> als selbstständige bauliche Anlage und/oder Fassadenwerbung unter Einhaltung der höchstzulässigen Gebäudehöhe zulässig.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baulichkeit und Außenwerbung sind im Gebiet derart zu proportionieren, dass Werbung das Ortsbild nicht zu beherrschen vermag.</li> <li>- Für die Produktionsbetriebe sind die ortsüblichen, teils beleuchteten, Hinweistafeln und Wandbeschriftungen ausreichend, um ein Auffinden zu erleichtern.</li> </ul>
Innerhalb der Baugebiete sind unter Einhaltung der höchstzulässigen Gebäudehöhe zusätzlich im Plangebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Damit könnte z. B. einmal von der Staatsstraße aus sichtbar und einmal an der Gebietszufahrt auf die angesiedelten Unternehmen aufmerksam gemacht werden.</li> </ul>

<sup>38</sup> Quelle: <https://www.ral-farbpalette.de/ral-classic/ral-9010-reinweiss> [Aufruf 13.05.2022]

<sup>39</sup> Quelle: vgl. <https://de.wikipedia.org/wiki/Weiß> [Aufruf 13.05.2022]



<b>Festsetzungen</b>	<b>Begründung</b>
insgesamt 2 gemeinsame Sammelwerbeaufsteller / Werbe-Pylone mit mehrseitiger Beschriftung zulässig.	
Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass jegliche Blendwirkung auf den fließenden Verkehr ausgeschlossen ist.	- keine Ablenkung von Fahrern auf der Staatsstraße bzw. auch der Fauna;
Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.	- keine unnötige Lichtverschmutzung und Ressourcenverbrauch;

### Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke und der Einfriedungen

<b>Festsetzungen</b>	<b>Begründung</b>
Pkw- Stellplätze, Gehwege sowie Zugänge innerhalb der Baugrundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.	- Dies ist bereits als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geregelt, hat aber auch eine nicht zu unterschätzende Bedeutung für die Wahrnehmung verschiedener (funktionaler) Oberflächen durch deren Nutzer.
Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Straßenseitig sind mindestens 40% der Vorflächen (bis zur Baugrenze) zu begrünen.	- nochmaliger Hinweis auf Allgemeine Begrünungspflicht nach SächsBO; - Vor allem der attraktiven Gestaltung von Eingangssituationen und Vorflächen als Visitenkarte der Unternehmen soll Aufmerksamkeit geschenkt werden.
Im Plangebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,25 m über der projektierten Geländeoberkante zulässig.	- Die festgesetzte Höhe von Einfriedungen liegt 0,25 m über der nach SächsBO genehmigungsfreien Höhe. Das Sicherheitsbedürfnis der Unternehmen bezüglich Diebstähle und Versicherungsbestimmungen spielen eine anzuerkennende Rolle. Gleichzeitig wird eine im Landschaftsbild noch tolerierbare Maximalhöhe bestimmt.
Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist ein Bodenabstand von 15 cm einzuhalten.	- Die großen Flächen sollen den Durchzug von Kleintieren und den Biotopverbund nicht gänzlich aufheben.
Blickdichte Einfriedungen aus Mauern und Beton sowie Maschendrahtzäune sind zu begrünen (Berankung bzw. Kombination mit Hecken, Strauchvorpflanzung).	- Da keine Bauarten und Materialien vorgeschrieben werden, soll die besonders abriegelnden Formen sowie der einfache Maschendrahtzaun durch Begrünung aufgewertet werden.

## 1.14 FLÄCHENBILANZ

Tab. 4: Flächenbilanz Planung

Pos.	Flächenart	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil von <b>Ge- samt</b> [%]	Anteile der Teil- pos. [%]
<b>1</b>	Gewerbegebiete <b>GE, GE1 - GE3</b> , darunter:	95.347,8	38,7	100,0
1.1	Überbaubare Grundstücksfläche	85.416,1	34,7	89,6
1.2	Nebenanlagen Regenwasserbewirtschaftung	1.254,1	0,5	1,3
<b>2</b>	Industriegebiet <b>GI</b> , darunter:	82.301,1	33,4	100,0
2.1	Überbaubare Grundstücksfläche	74.826,1	34,7	90,9
2.2	Nebenanlage Regenwasserbewirtschaftung	3.520,2	1,4	4,3
<b>3</b>	öffentliche Verkehrsflächen, darunter:	20.336,2	8,3	100,0
3.1	Rebesgrüner Straße und Ziegeleistraße	9.307,7	3,8	45,8
3.2	Planstraßen A und B	10.881,5	4,4	53,5
3.3	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg	147,0	0,1	0,7
<b>4</b>	Ver- und Entsorgungsflächen: Regenrückhaltebecken, darunter:	9.307,7	3,8	100,0
4.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	9.234,6	3,7	99,2
<b>5</b>	private Grünflächen, darunter:	39.079,2	15,9	100,0
5.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	36.013,3	14,6	92,2
	<b>Gesamt, darunter:</b>	<b>246.371,9</b>	<b>100,0</b>	
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	35.840,4	14,5	
	Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	3.674,0	1,5	

## 2 STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Alle stadttechnischen Ver- und Entsorgungsleitungen sollen entsprechend DIN 1998 regelmäßig im öffentlichen Verkehrsraum bzw. in öffentlich-rechtlich gesicherten Bereichen, z. B. mit Leitungsrechten im Grundbuch, verlegt werden. Ebenda können in der Regel Trafostationen, Verteileranlagen, Gasregler und ähnliche Anlagen mit geringem Flächenbedarf eingeordnet werden. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die

der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sollen in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden.

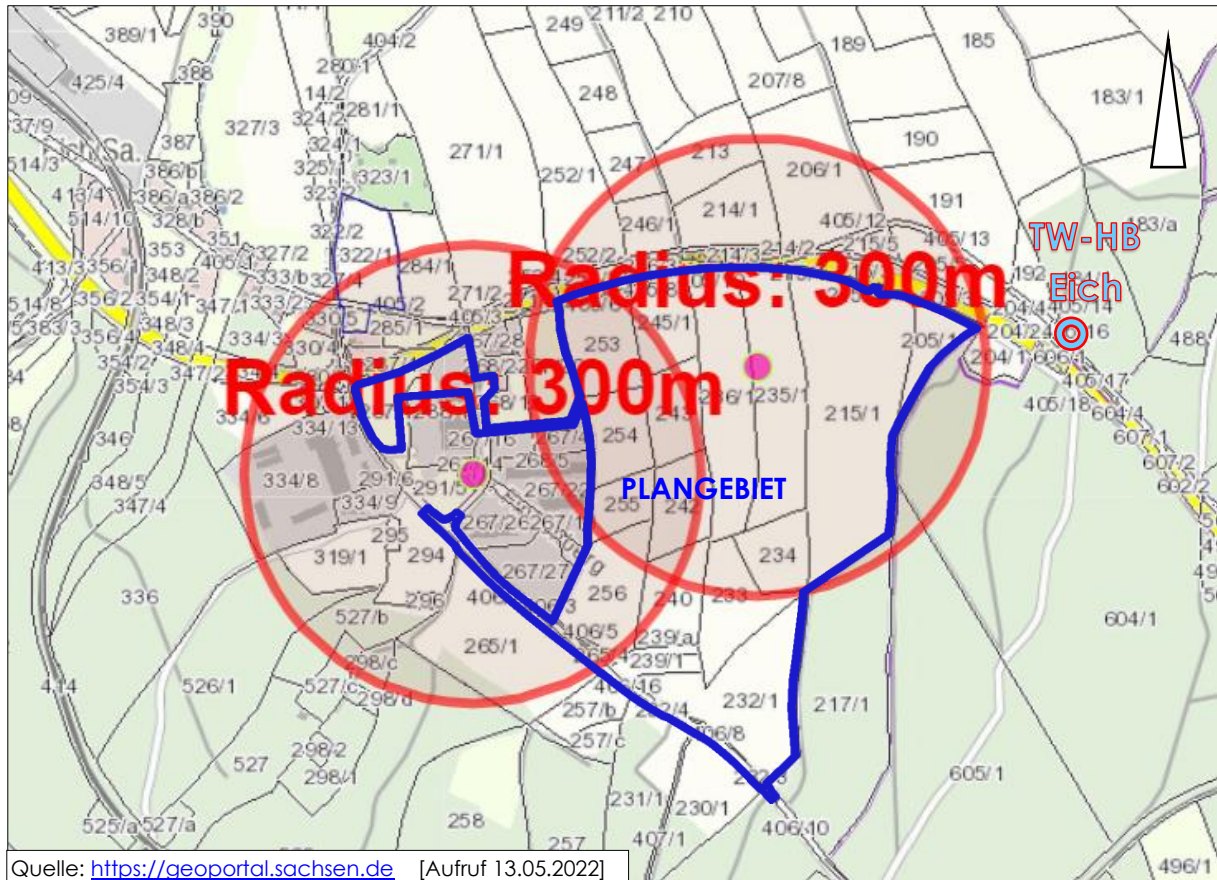
## 2.1 WASSERVERSORGUNG, BRANDSCHUTZ

Zuständiger Aufgabenträger der öffentlichen Trinkwasserversorgung in Treuen ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV). Es gelten die unter <https://www.zwav.de/kundenservice.html> abrufbaren Satzungen, Vertrags- und Lieferbedingungen. Angesichts der Lage eines TW-Hochbehälters nördlich der S 299 am Waldrand wird von einem prinzipiell ausreichenden Versorgungsangebot ausgegangen. Für eine evt. erforderliche Anschlussleitungsverlegung wurde im Plangebiet der Leitungsrechtskorridor im Norden reserviert. Näheres, z. B. ob eine Druckerhöhungsanlage notwendig wird, soll im Beteiligungsverfahren abgestimmt werden.

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. Nach der Tabelle im DVGW Arbeitsblatt W 405 wird der Mindestlöschwasserbedarf für ein Baugebiet festgelegt. Die Ermittlung der Mindestlöschwassermenge erfolgt nach der baulichen Nutzung (hier **GE / GI**), der Anzahl der Geschosse, der Geschossflächenzahl (Verhältnis: Geschossfläche/Grundstücksfläche) und der Gefahr der Brandausbreitung. Von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Std. ist zunächst auszugehen. Die nach entsprechender Tabelle ermittelten Löschwassermengen stellen nur die unterste Grenze des Löschwasserbedarfs in einem Baugebiet dar. Bei besonderen Einzelobjekten in dem Baugebiet (z. B. Gewerbebetriebe, Produktions- und Lagerhallen) kann ein höherer Löschwasserbedarf erforderlich sein. Beim Einzelobjekt ergibt sich die Löschwassermenge aus der Größe der baulichen Anlage, der Brandlast und aus den feuerwehrtaktischen Erfordernissen einer wirksamen Brandbekämpfung. Falls größere Mengen erforderlich werden, wären alternativ auch Löschwasserbehälter, -becken oder -teiche als private Nebenanlagen der Bauherren zulässig.

Der Löschwassernachweis sowie die ausreichenden Feuerwehrezufahrten und Rettungswege erfolgen in dem Bebauungsplan nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Verfahren. Dennoch ist bereits im Bebauungsplan zu klären, ob und wie die vorhersehbar erforderliche Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. Sollten öffentliche LW-Reservoirs notwendig werden, so würde sich neben dem im Bestandgebiet bereits vorhandenen LW-Teich zusätzlich im Wendekreis der öffentlichen Planstraße A

ein unterirdischer LW-Behälter anbieten. Allerdings liegen dabei nicht alle Baugebietsflächen im geforderten 300 m-Radius.



Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die innere Erschließung der Bauvorhaben haben hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenradien, usw. so zu erfolgen, dass die Zufahrt von Einsatzfahrzeugen jederzeit ungehindert möglich ist – für Feuerwehr und Rettungsdienst mindestens entsprechend Forderungen der DIN 14090. Auch während der Durchführung von Baumaßnahmen ist jederzeit die Zufahrt zur Baustelle zu gewährleisten.

## 2.2 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Zuständiger für die Elektroenergieversorgung ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Eine Vorabfrage im Juni 2021 zu Leitungsbestand und den Planungen der MITNETZ führte nicht zu standortbezogenen Erkenntnissen<sup>40</sup> und wird mit dem Vorentwurf wiederholt.

<sup>40</sup> Quelle: Schreiben vom 22.06.2022, AZ VS-0-S-G br-ro PVV 11082/2021, V88574

## 2.3 GASVERSORGUNG

Der zuständige Gasnetzbetreiber ist das Unternehmen inetz GmbH, eine Tochtergesellschaft der **eins** energie in Sachsen. Im nicht den Überschneidungsbereich mit bereits bestehendem Satzungsrecht berührenden Geltungsbereich des BP betreibt inetz laut einer Stellungnahme vom 16.06.2021 keine Leitungen und Anlagen der Gasversorgung und stimmte der damaligen Planung zu. Ein potenzieller Anbindepunkt für eine Gebietsversorgung stünde mit der Gasregelstation nordöstlich der Kreuzung der Rebesgrüner Straße mit der S 299 zur Verfügung.

Ob im Umfeld der Planung von anderen regionalen und überregionalen Netzbetreibern Gasleitungen und Anlagen betrieben werden oder geplant sind, wird im Beteiligungsverfahren abgefragt.

## 2.4 ABWASSERBESEITIGUNG

Zuständiger Aufgabenträger der öffentlichen Abwasserentsorgung in Treuen ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV). Der ZWAV ist in die von der Projekta Ingenieurgesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach mbH bisher im Auftrag der Stadt Treuen vorgenommenen Vorplanungen zur Erschließung ebenso eingebunden, wie die Untere Wasserbehörde des Vogtlandkreises.

Bezüglich der Entsorgung nach Belastungen und Mengen haushaltsüblicher Schmutzwässer wird auf deren Sammlung und Ableitung zur vollbiologischen Reinigung in einer zentralen Kläranlage orientiert. Dazu soll möglichst an infolge des vorhandenen Gewerbegebiets Eich (Teil 1) bereitstehende Kanäle angeschlossen werden. Infrage kommen Ableitungswege zur 1999 in Betrieb genommenen KA Treuen (15.000 EWG) in rd. 5 km Luftlinienentfernung im Tal der Trieb oder zur nur halb so weit entfernten KA Rodewisch im Göltzschtal. Eine eindeutige Vorgabe des ZWAV ist per April 2023 laut Projekta Ingenieurgesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach mbH noch nicht gegeben.

Technologisch bedingt stärker belastete gewerbliche Abwässer müssten vor Einleitung vorgereinigt werden, diskontinuierliche Abschlüge größerer Mengen könnten zur Vergleichmäßigung in Sammelbehältern zwischengelagert und z. B. nachts abgeleitet werden.

Die gegenüber einer Schmutzwasserableitung größere Herausforderung besteht in einer dem Stand der Technik entsprechenden Niederschlagswasserbeseitigung. Der seit Februar 2022 dazu vorliegende Planstand ist als Anlage 5 Bestandteil der Bebauungsplanbegründung. Die Ermittlungsgrundlagen sind auch im April 2023 noch zutreffend,

lediglich zur Lage des erforderlichen RRB und des Ableitungsweges ergaben sich bis einschließlich Februar 2023 Änderungen.

Außer den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Abwasserentsorgungsanlagen und den Leitungsrechten sind zusätzlich außerhalb des Satzungsgebiets Leitungen für die Entleerung des RRB und den Notüberlauf der konzipierten Regenrückhalteanlagen herzustellen und rechtlich zu sichern. Der Abschlag planbedingt hinzukommender Niederschlagswässer soll vorzugsweise in Richtung des Steinbruchwassers und weiter zur Treba erfolgen. Im Rahmen der Gesamterschließungsplanung soll dieses Teilvorhaben auch wasserrechtlich abgestimmt werden. Explizit wird im Textteil der Satzung darauf hingewiesen, dass der rechtlich gesicherte Ableitungsweg bis zur Einleitstelle in den natürlichen Vorfluter Steinbruchwasser für den Niederschlagswasserdrosselabfluss vor Satzungsbeschluss nachzuweisen ist. Hier ist zur Sicherung eines ausreichenden Schutzes vor Überflutungen von Unterliegern und vor Hochwasser an den natürlichen Vorflutern allgemein gängige behördliche Praxis, einer Verlagerung des Nachweises nicht auf den Bebauungsplanvollzug, etwa durch Anwendung § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, nicht zuzustimmen.

Die fachlichen Grundlagen sind als die Anlage 4 (Baugrundvoruntersuchungen) und Anlage 5 (Voruntersuchungen zur Regenwasserbewirtschaftung) Bestandteil der Bebauungsplanbegründung.

## **2.5 FERNWÄRME**

Im Planbereich befinden sich keine Fernwärmeversorgungsanlagen und -leitungen. Überlegenswert ist, eine Energie- und Nahwärmeversorgung des gesamten Industrie- und Gewerbegebiets über BHKW unter Nutzung alternativer Energiequellen in Verbindung mit einem zentralen Speicher zu konzipieren.

Ferner hat die Stadt Treuen für einen rd. 14 ha großen Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Eich, Teil 3 - Energiepark“, Stadt Treuen im Dezember 2022 einen Aufstellungsbeschluss gefasst.

## **2.6 TELEKOMMUNIKATION**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG unterhält ein Telekommunikationsnetz in der Stadt Treuen, weshalb von einer qualitativ ausreichenden (Breitband-DSL per Kabel) Versorgungsmöglichkeit ausgegangen wird. Abseits der Überschneidung mit dem bestehenden BP verfügt die Telekom laut einer Stellungnahme vom 30.06.2021 (AZ 31451) im jetzigen Geltungsbereich über keinen Leitungsbestand. „Zur



Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.“ Die erforderliche Deckung der TK-Linien beträgt in der Regel 0,3 m – 0,6 m im Gehwegbereich und 0,6 m – 1,2 m im Fahrbahnbereich. Im Süden des BP-Geltungsbereichs befindet sich die Richtfunkstrecke Herlasgrün – Laubberg (Schnarrtanne) der 50Hertz Transmission GmbH.

## **2.7 ABFALLENTSORGUNG, WERTSTOFFERFASSUNG**

Die Zuständigkeit für die Abfallerfassung und -beseitigung liegt beim Landkreis Vogtlandkreis. Das vom Landkreis beauftragte Unternehmen Kreisentsorgung GmbH Vogtland (KEV) ist zuständig für Gewährleistung der Daseinsvorsorge im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung. Für die Entsorgung gewerblicher Abfälle sind unter Berücksichtigung der konkreten Abfallart die gesetzlich vorgeschriebenen Standards einzuhalten.

Die derzeitige Planung öffentlicher Straßen entspricht der RAS 2006 und sichert damit das Befahren mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen (bis 26 t Gesamtgewicht, > 10 m Länge) vorwärts sowie ein gefahrloses Wenden. Standplätze für Abfallbehälter sind auf den Grundstücken bereitzustellen. In der dem Bebauungsplan nachfolgenden Planung ist sicherzustellen, dass die Entsorgung des Gebietes und der Grundstücke mit herkömmlicher Entsorgungstechnik möglich ist. Auf das Regelwerk der Berufsgenossenschaft Verkehrswirtschaft Post-Logistik Telekommunikation (BG Verkehr)<sup>41</sup> wird in dem Zusammenhang verwiesen.

---

<sup>41</sup> Quelle: <https://www.bg-verkehr.de/arbeitsicherheit-gesundheit/branchen/entsorgung/abfallsammlung/fahren> [Aufruf 13.05.2022]

### 3 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

#### 3.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

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

###### Rahmenbedingungen

Die heutige Kulturlandschaft ist das Ergebnis einer Langzeitentwicklung und mehrtausendjähriger Wechselbeziehungen von Natur und Mensch, die Vegetation Produkt eines Wirkungskomplexes von Florogenese, territorialen Faktoren und anthropogener Einflussnahme. Die ursprünglichen, natürlichen Waldgesellschaften, die sich schwerpunkthaft am Ende der letzten Kaltzeit vor 10.000 Jahren zu bilden begannen, wurden insbesondere durch die menschliche Einflussnahme sukzessive beseitigt. Es ist insofern davon auszugehen, dass das heutige Vegetationsmosaik kaum noch Bezug zu dieser ursprünglichen Vegetation mehr aufweist. Mit der Einstellung der menschlichen Einflussnahme würden sich jedoch den Standortbedingungen und klimatischen Faktoren entsprechende Pflanzengesellschaften über Sukzessionsstadien entwickeln, die in ihrer Ausprägung am besten diesen jeweiligen Bedingungen angepasst wären. Diese Pflanzengesellschaften werden auch die potenzielle natürliche Vegetation (p. n. V.) genannt. Aus standörtlich-vegetationskundlicher Sicht gehört das Plangebiet zur Gruppe der Bodensauren Buchen(misch)wälder, hier auf mäßig nährstoffversorgten, frischen Standorten:

im Bereich neuer Baugebiete p. n. V. 2.1.1 Submontaner Eichen-Buchenwald,

im Bereich des gepl. RRB p. n. V. 2.1.6 Zittergrasseggen-Eichen-Buchenwald.

Neben der dominierenden Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), treten Trauben- und Stiel-Eiche (*Quercus petraea* und *robur*) sowie die Weiß-Tanne (*Abies alba*) als Hauptbaumarten auf<sup>42</sup>. Je nach Trophie des Standortes wird die Baumschicht durch Edellaubbaumarten wie dem Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und der Winter-Linde (*Tilia cordata*) sowie der Gemeinen Birke (*Betula pendula*), der Aspe (*Populus tremula*), der Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und seltener der Hainbuche (*Carpinus betulus*) ergänzt. In der Bodenvegetation dominieren azidophytische Arten wie die Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*), die Draht-Schmiele (*Avenella flexuosa*) oder das Wollige Reitgras (*Calamagrostis villosa*).

Bestandsbeschreibung und -bewertung der realen Boden- und Vegetationsverhältnisse sind in der zur Standortbeurteilung erforderlichen Aussagedichte in der Anlage 2 sowie im Pkt. III Umweltbericht enthalten. Die Flächenbilanz des Bestandes im Plangebiet wurde bereits in Tab. 1 dargelegt. Im Umweltbericht befinden sich ferner eine auf

<sup>42</sup> Quelle: Potenzielle Natürliche Vegetation Sachsens, Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, 2001

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 u. a. auch auf die Versiegelungsbilanz und Maßnahmen zum Bodenschutz zu.

### 3.1.2 Auswirkungen auf Immissionen

Im Umfeld des Bebauungsplangebiets ist mit steigenden Immissionen zu rechnen. Entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind folgende schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte im Planumfeld maßgebend:

Tab. 5: schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte

Baugebiet	tags	nachts 1)	nachts 2)
<b>WA</b>	55 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)
<b>MI / MD</b>	60 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)
<b>GE</b>	65 dB(A)	50 dB(A)	55 dB(A)
<b>KGA</b>	60 dB(A)	-	-

1) Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm

2) Verkehrslärm

Die nächstgelegenen relevanten Immissionsorte sind die Adressen Rebesgrüner Straße 5 (5a), 7 und 10 sowie Rodewischer Straße 1, ggf. auch die Rebesgrüner Straße 8 (alles Gem. Eich) oder die Eicher Straße 36 in der Gem. Rebesgrün der Stadt Auerbach. Mit der Festsetzung von Lärmemissionskontingenten werden die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen ermittelten Immissionsorten eingehalten bzw. in Anlehnung an TA Lärm zulässigerweise um maximal 1 dB(A) überschritten.

Mit Blick auf die Regelungen in der 1. BImSchV – Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676) geändert worden ist<sup>43</sup> erübrigen sich an dem gut belüfteten Standort städtebaulich motivierte weitergehende Regelungen zum Einsatz bestimmter Brennstoffe.

## 3.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE WIRTSCHAFT UND DIE SOZIALEN VERHÄLTNISSE

Die Stadt Treuen kann im Rahmen der planungsrechtlich vorbereiteten Industrie- und Gewerbegebietsentwicklung:

- den Wirtschaftsstandort für produzierendes Gewerbe attraktiver machen,
- damit ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot sichern,

<sup>43</sup> Quelle: [https://www.gesetze-im-internet.de/bimsv\\_1\\_2010/index.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bimsv_1_2010/index.html) [Aufruf 16.05.2022]

- langfristig von Steuereinnahmen in ihrem Haushalt profitieren, was die sozialen Leistungen der Kommune stärkt.

Bei der Auswahl bauausführender Firmen aus der Region kann deren Wirtschaftskraft gestärkt werden. Die Forderungen des technischen und sozialen Arbeitsschutzes, d. h. der Gesundheitsschutz von Arbeitnehmern oder Dritten sind zu beachten.

### 3.3 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR

Das überörtliche Verkehrsaufkommen dürfte sich durch das Vorhaben vergrößern, wobei eine realistische Abschätzung in Unkenntnis der konkreten Ansiedlungen schwierig ist. Die manuelle Straßenverkehrszählung 2015 ergab für die S 299 in Eich (Zählstelle 1201)<sup>44</sup> einen durchschnittlichen täglichen Kfz-Verkehr - DTV von 7.896 Kfz/24h bei einem SV-Anteil (Schwerverkehr = Busse, Lkw > 3,5 t mit und ohne Anhänger, Sattelzüge von 6%. Nachgeholte Zählwerte für das Corona-Pandemiejahr 2020 stehen noch aus. Die aktuelle Landesverkehrsprognose zum Jahr 2030 errechnete 2017 für die Zählstelle eine SV-Verkehrsmenge von gerundet 450 Kfz/24 h, das bedeute höchstens geringe Verkehrsmengenänderungen gegenüber 2015<sup>45</sup>.

Im Detail wird derzeit erwartet, dass die ampelgeregelt Kreuzung der Eicher Spange mit der Rebesgrüner Straße in der Lage ist, auch den Abbiegeverkehr zu bewältigen, weil die Kreuzungslösung auf das bereits vorhandene Gewerbegebiet sowie einen großflächigen Einzelhandelsstandort auszulegen war. Mit dem möglichen dauerhaften Entfall der Sondergebietsnutzung Handel werden Kapazitäten für Wirtschaftsverkehr in das Industrie- und Gewerbegebiet frei. Zusätzlicher Innerörtlicher Verkehr wird die Ortslagen Eich oder Rebesgrün mit deren Wohnbebauung vorhersehbar nicht belasten, wenn der Wirtschaftsverkehr über die S 299 abgewickelt wird.

Zugang zum Regionalbahnnetz der DB Netz AG besteht am Bahnhof Treuen, wo die Länderbahn GmbH DLB unter der Marke Vogtlandbahn die Regionalbahnstrecke RB 5 betreibt. Der Bahnhof Eich, hier liegt ein zweites Gleis zur Begegnung, dient nicht als Haltepunkt. Güterverkehr wird derzeit nicht abgewickelt.

Das Erweiterungsgebiet wird an das vorhandene örtliche Fuß- und Radverkehrsnetz angebunden.

Die nächstgelegene Haltestelle „Rodewischer Straße“ des öffentlichen Verkehrs ist die Bushaltestelle des Takt-Buses bzw. Ruf-Busses Linie 63 an der Rebesgrüner Straße. Der Taktbus der Verkehrsgesellschaft Vogtland mbH auf der Strecke Plauen - Neuensalz -

<sup>44</sup> Quelle: [https://www.list.sachsen.de/download/2\\_VM-Karte2015.pdf](https://www.list.sachsen.de/download/2_VM-Karte2015.pdf) [Aufruf 12.05.2023]

<sup>45</sup> Quelle: [https://www.list.sachsen.de/download/Verkehrsprognose\\_2030\\_SVw5.pdf](https://www.list.sachsen.de/download/Verkehrsprognose_2030_SVw5.pdf) [Aufruf 12.05.2023]

Thoßfell - Treuen - Eich Lengenfeld (- Plohn) verkehrt in beide Richtungen Montag – Freitag in Eich nach 05:00 Uhr bis vor 21:00 Uhr im 2-Stunden-Takt, an Schultagen nachmittags mit 2 zusätzlichen Fahrten, am Samstag alle 4 Stunden und an Sonn- und Feiertagen 2 mal im 6-Stunden-Abstand. Für Fahrten ab ca. 19:00 Uhr ist mind. 60 min. vor Fahrtantritt die Fahrt telefonisch anzumelden. Abgesehen von der Fahrdichte stellt das gegenwärtige Angebot für Beschäftigte im Plangebiet keine attraktive Alternative zum motorisierten Individualverkehr dar, weil der Fußweg zur jeweiligen Betriebsstätte entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 600 – 1.200 m beträgt. Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan hatte sich der Stadtrat dezidiert für eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr ausgesprochen. Das ist nach gegenwärtigem Planungsstand z. B. durch eine Stichfahrt in die Planstraße A mit Wenden im öffentlichen Raum auch umsetzbar. Ein Durchschleifen mit 2 Haltestellen im Industrie- und Gewerbegebiet Eich scheitert daran, dass zwischen den Straßenstichen des Bestandgebiets (Teil 1) und den neu geplanten Baugebieten im Teil 2 nach gegenwärtigem Planstand keine öffentliche Straßenverbindung hergestellt werden kann. Mit Blick auch auf die Energie- und Mobilitätswende bedarf es hier möglicherweise weitergehender Überlegungen.

### **3.4 AUSWIRKUNGEN AUF DEN BESTAND**

Die wesentlichste Auswirkung besteht darin, dass derzeitige Landwirtschaftsflächen für eine gewerbliche Bebauung und Nutzung dauerhaft umgewidmet werden. Das bereits vorhandene Gewerbegebiet (Teil 1) erfährt durch die jetzige Gebietserweiterung um den Teil 2 eine Aufwertung, da Synergieeffekte erwartet werden können.

## **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 wurde zum Zeitpunkt des zuletzt gefassten Aufstellungsbeschlusses noch 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 Stadt Gebote zu erlassen, soll sie die Maßnahme vorher mit den Betroffenen erörtern. Die Stadt 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.

### **4.3 BODENORDNENDE MAßNAHMEN**

Im Plangebiet besteht im Vollzug die Notwendigkeit bodenordnender Maßnahmen, wie z. B. bei der bedarfsgerechten Grundstücksteilung, der öffentlichen Widmung von Verkehrsflächen und der rechtlichen Sicherung festgesetzter Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Der Bebauungsplan setzt keine Grundstücksteilung fest. Es wird auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit Bautätigkeiten beauftragten Firmen nach §§ 6 und 27 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) verwiesen.

### **4.4 KOSTENTRAGUNG**

Durch den Bebauungsplan entstanden bzw. entstehen neben den (ggf. anteiligen) Bau- und Baunebenkosten der Investoren insbesondere der Stadt Kosten für die städtebauliche Planung, im Verfahren notwendige Fachgutachten und ggf. die kommunalen Eigenanteile bei der Erschließung. Über geeignete öffentlich-rechtliche Verträge können Kosten ganz oder teilweise auf die Bauherren umgelegt werden, darunter z. B. für den naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich.



## TEIL III UMWELTBERICHT

### 1 EINLEITUNG

Das Verfahren zum Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Eich, Teil 2“, Stadt Treuen wird nach dem BauGB zweistufig mit integrierter Umweltprüfung durchgeführt. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln, und zwar als selbstverständliches planerisches Vorgehen bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Diese Belange sind in einem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung zu beschreiben und zu bewerten. Maßgeblich sind dabei die Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB.

#### 1.1 KURZDARSTELLUNGEN DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

##### Planungsanlass

Für größere Gewerbeansiedlungen sind im Grundzentrum Treuen aktuell keine Flächen verfügbar, denn die letzten beiden je rd. 1 ha großen freien Flächen im Gewerbegebiet „Goldene Höhe“ – TG III Hartmannsgrün sind bereits reserviert. Zur Deckung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen, vorrangig Industrieflächen, ist die Ausweisung des Industrie- und Gewerbegebiets in Eich erforderlich. Das Planungserfordernis ergibt sich aus § 1 Abs. 3 BauGB hier auch aus der Tatsache, dass derzeit bestehendes Planungsrecht des Bebauungsplans „GE Rebesgrüner Straße Eich“ infolge der Planfeststellung der OU S 299 („Eicher Spange“) überprüft werden muss. Die dortige Mischgebietsfestsetzung ist obsolet geworden. Verbleibende Gebietsteile dieser Fläche sowie Grundstücksteile des Flurstücks der großflächigen Handelseinrichtung sollen für ein notwendiges Regenrückhaltebecken genutzt werden. Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung sind auszubauende Teile der Rebesgrüner Straße sowie die anzupassende Einmündung der Ziegeleistraße mit festzusetzen.

##### Angaben zum Standort

Das insgesamt rd. 24,64 ha große Satzungsgebiet im östlichen OT Eich der Stadt Treuen liegt südlich der Staatsstraße S 299 und reicht von der Rebesgrüner Straße in Westen und Süden bis zum Waldrand im Osten.

Der Standort ist auf einem mit knapp 4 % Hangneigung insgesamt nach NW abfallenden, im Detail wechselnd flach eingedellten, Sattel zwischen dem Göltzschtal im Nordosten und dem Tebatal im Südwesten gelegen. An der Kreuzung Rodewischer Straße

/ Rebesgrüner Straße beträgt die Höhenlage 503,1 m ü. NHN und an der höchstgelegenen Stelle am Waldrand im Osten 526,2 m ü. NHN.

### Inhalt des Bebauungsplans

#### Art der baulichen Nutzung:

- Bauflächen als Industrie- (**GI**) bzw. Gewerbegebiete (**GE**) nach §§ 9, 8 BauNVO mit Nutzungseinschränkungen u. a. zum Einzelhandel, Freiflächenfotovoltaik und bezüglich des Lärmemissionsverhaltens sowie
- erschließungsnotwendige Verkehrsflächen und Flächen für Anlagen zur Abwasserbeseitigung;

#### Maß der baulichen Nutzung:

Als Höchstmaße wurden in den Baugebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 in Verbindung mit gestaffelter Gebäudehöhenbeschränkungen (max. 15,0 – 18,0 m) festgesetzt.

## 1.2 ÜBERGEORDNETE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Entsprechend der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB) zum BauGB sind die „in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden im Umweltbericht darzustellen.

Tab. 6: Berücksichtigung allgemeiner Umweltschutzziele entsprechend Fachgesetzen

Fachgesetz	Berücksichtigung in der Planung
<b>Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000 – Gebiete und Schutzgebiete nach Naturschutzrecht) / Biotop- und Artenschutz – Schutzausweisungen</b>	
§ 1a Abs. 4 BauGB/ BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Entfernung zu:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilen des FFH „Göltzschtal“ mehr als 3 km in NO-Richtung, (darin gelegen FND „Aue des Plohnbachtals“ und FND „Großseggenried Lengenfeld Waldkirchen“),</li> <li>- zum FFH „Triebtalgebiet“ 5 km in SW-Richtung,</li> <li>- zum LSG „Plohnbachaue“ mehr als 2 km.</li> </ul> </li> <li>- keine sonst. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht relevant;</li> <li>- keine Biotope im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend;</li> <li>→ keine Erwartung von Auswirkungen</li> </ul>
<b>Schutzgut Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</b>	
BauGB, BImSchG, div. BImSchV,	- durch vorhandene unmittelbar benachbarte Nutzungen keine erheblichen Störwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten;

Fachgesetz	Berücksichtigung in der Planung
TA Lärm, DIN 18005, WHG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bei Einhaltung der Lärmemissionskontingente und Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik keine erheblichen Umgebungsbeeinträchtigungen bezüglich Immissionen zu erwarten;</li> <li>- Lärm- und Staubemissionen während der Bauzeit;</li> <li>- Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten;</li> <li>- Förderung versickerungsfreundlicher Bauweise;</li> </ul>
<b>Naturhaushalt und die Landschaft</b>	
○ <b>Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	
BauGB, BNatSchG, SächsNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Satzungsgebiet unterschiedlich stark anthropogen überprägt;</li> <li>- keine Biotope im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend;</li> <li>- Artenschutzprüfung: Ackerfläche ist erfasstes Feldlerchenhabitat → CEF-Maßnahme erforderlich;</li> <li>- Ausbildung einer Randeingrünung → Sicherung Lebensräume und Vernetzung von Grünstrukturen;</li> <li>- Zuordnungsfestsetzung zur Eingriffskompensation;</li> </ul>
○ <b>Schutzgut Fläche und Boden</b>	
BauGB, BBodSchG,	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planvorhaben dient bedarfsgerechter Baulandbereitstellung;</li> <li>- Alternativen wurden vorab geprüft;</li> <li>- sparsamer Umgang mit Grund und Boden → hohe Baudichte, Mindestgrundstücksgrößen</li> </ul>
○ <b>Schutzgut Wasser</b>	
BauGB, WHG, SächsWG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage außerhalb von Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten;</li> <li>- keine amtlich erfassten oberirdischen Gewässer im Satzungsgebiet, aber Relevanz von Vorflutern im Umfeld;</li> <li>- Anschluss an öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erforderlich;</li> <li>- Regenwasserversickerung vorrangig prüfen, ansonsten Regenwasserrückhaltung und -ableitung neu vorgesehen;</li> </ul>
○ <b>Schutzgut Luft und Klima</b>	
BauGB, BlmSchG, BlmSchV, TA Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbegebiet verursacht bei Einhaltung gesetzlicher Vorgaben keine Konflikte zum Umfeld;</li> <li>- Anlagen für alternative Energiegewinnung z. B. auf Dächern zulässig;</li> <li>- Begrünungsfestsetzungen verbessern Mikroklima;</li> </ul>
○ <b>Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild</b>	
BNatSchG, SächsNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einfügen geplanter Kubaturen in Orts- und Landschaftsbild (insbes. Höhenbegrenzung auf 15,0 bzw. 18,0 m);</li> <li>- Ausbildung Randeingrünung mit Schaffung neuer Lebensräume und Vernetzung von Grünstrukturen;</li> </ul>

Fachgesetz	Berücksichtigung in der Planung
○ <b>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	
SächsDSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Einzeldenkmale / archäologische Denkmale bekannt → Meldepflichthinweis bei Auffinden von Kulturdenkmalen;</li> <li>- kein Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche</li> </ul>
○ <b>Wechselwirkungen der Schutzgüter</b>	
BauGB, BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Fläche, Boden, Wasser durch Neubebauung auf bisher unversiegelten Flächen;</li> <li>- Randeingrünung sichert Lebensräume und Vernetzung von Grünstrukturen → Schutzgüter Pflanzen und Tiere positiv beeinflusst;</li> <li>- Festsetzung naturschutzrechtlicher Eingriffskompensation;</li> </ul>

### **Berücksichtigte Fachpläne**

Der Bebauungsplan ist den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung zum Umgang mit Umwelt, den Schutzgütern und der Landschaft sind im Umweltbericht und Landschaftsprogramm des Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), in Kraft getreten am 14.08.2013, als landesweite Gesamtkonzeption festgeschrieben. Die Form der Beachtung von Grundsätzen / Zielen des LEP ist entsprechend Betroffenheit / Auswirkung nachfolgend dargelegt.

<b>Benennung des Grundsatzes / Ziels</b> und
→ Form der Beachtung entsprechend Betroffenheit / Auswirkung
<b>G 2.2.1.1</b> – Verminderung Freiflächenneuanspruchnahme
<p>→ Es handelt sich bei dem Planvorhaben um eine Flächenneuanspruchnahme, welche die Einhaltung der Flächensparziele des Bundes (30 ha/d) und des Freistaats (2 ha/d) erschwert. Der Koalitionsvertrag der derzeitigen Landesregierung formulierte 2019, dass zukünftig der Schwerpunkt sächsischer Investitionspolitik im qualitativen Erhalt des Vermögensbestandes liegen soll. Angestrebt wird, Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen den Vorrang vor Neubauprojekten zu geben, solange es sich nicht um Bedarfe durch Wachstum handelt<sup>46</sup>. Letzteres wird in vorliegender Planung als Chance angenommen, wobei eine solide Bedarfsbegründung und Alternativenprüfung dennoch unvermeidlich vorzunehmen waren.</p>

<sup>46</sup> Quelle: [https://www.staatsregierung.sachsen.de/download/Koalitionsvertrag\\_2019-2024-2.pdf](https://www.staatsregierung.sachsen.de/download/Koalitionsvertrag_2019-2024-2.pdf) [Aufruf 16.05.2022]

<b>Benennung des Grundsatzes / Ziels</b> und → Form der Beachtung entsprechend Betroffenheit / Auswirkung
<b>Z 2.2.1.4</b> – Gebot der Innen- vor Außenentwicklung
→ Für großflächige Gewerbeansiedlungen sind in Treuen weder Innenbereichslücken noch Reserven an vorhandenen Gewerbebeständen vorhanden. Insofern ist eine Inanspruchnahme des Außenbereichs alternativlos, da die zügige Autobahnerreichbarkeit und Minimierung immissionsschutzrechtlicher Konfliktpotenziale als wichtige Planungsprämissen herangezogen werden.
<b>Z 2.2.1.6</b> – Eigenentwicklungsgebot
→ Bezüglich der regionalplanerischen Einstufung von Treuen als Grundzentrum mit einem auch die Gemeinde Neuensalz (in VG mit Treuen) erfassenden Nahbereich handelt es sich um einen zentralen Ort, wobei hier die gegebene besondere Gemeindefunktion als Gewerbebestandort hervorzuheben ist. Insofern bestehen Beschränkungen gemäß der Definition von Eigenentwicklung i. S. LEP2013 hier nicht. Hingewiesen wird auf den Gewerbeflächenreport der IHK Chemnitz Regionalkammer Plauen für den Vogtlandkreis vom Januar 2020, der aufgrund der hohen Auslastungsgrade der Bestandsgebiete Treuen und Reichenbach/Lengenfeld aufruft, „neue Ansiedlungsflächen für Industrie und Gewerbe in unmittelbarer Nähe zur A 72 auszuweisen und für künftige Ansiedlungsgesuche vorzuhalten“. <sup>47</sup>
<b>Z 2.2.1.7</b> – Revitalisierungsgebot
→ Für großflächige Gewerbeansiedlungen sind in Treuen nach entsprechender Prüfung durch die Verwaltung keine Brachen zur Revitalisierung vorhandenen.

### Regionalplan

Treuen gehört zur Planungsregion Chemnitz, der zuständige Planungsverband Region Chemnitz stellt einen Regionalplan Region Chemnitz (**RPRC**) auf, derzeit mit Stand Entwurf Mai 2021. Der seit 31.07.2008 rechtskräftige Regionalplan Südwestsachsen (**RPSW**) gilt bis zur Erlangung der Rechtskraft des **RPRC** fort.

Laut Karte 1 Raumnutzung des RPSW 2008 sind im Ostteil des Plangebiets derzeit ein Regionaler Grünzug sowie angrenzende Waldflächen ein Vorranggebiet für Arten- und Biotopschutz beachtliche Ziele der Raumordnung. In der Abwägung besonderes

<sup>47</sup> Quelle: [https://www.chemnitz.ihk24.de/standortpolitik/regional\\_bauleitplanung/Gewerbeflaechen/](https://www.chemnitz.ihk24.de/standortpolitik/regional_bauleitplanung/Gewerbeflaechen/) → Gewerbeflächenreport für den Vogtlandkreis [Aufruf 16.05.2022]

Gewicht fällt den Regionalen Grünzug überlagernden Vorbehaltsgebieten Landschaftsbild/Landschaftserleben sowie Arten- und Biotopschutz zu. Nicht planberührt sind die Trassen der inzwischen fertiggestellten S 299 und der Regionalbahnstrecke.

Am 04.11.2020 hat die 27. Sitzung der Verbandsversammlung der Planungsregion Chemnitz beschlossen, eine vorangegangene Abwägungsentscheidung (Nr. 2122) zum **RPRC-E 2015** dahingehend zu ändern, dass der ursprüngliche Regionale Grünzug im Antragsbereich „Industrie- und Gewerbegebiet Eich TG II“ [Bezeichnung jetzt „Teil 2“] der Stadt Treuen sowie das damit in Teilen verbundene Vorranggebiet Wald als regionalplanerische Ausweisungen entfallen. Das spiegelt sich im Regionalplankenwurf für die Region Chemnitz (**RPRC-E 2021**) mit Stand Mai 2021 wider.

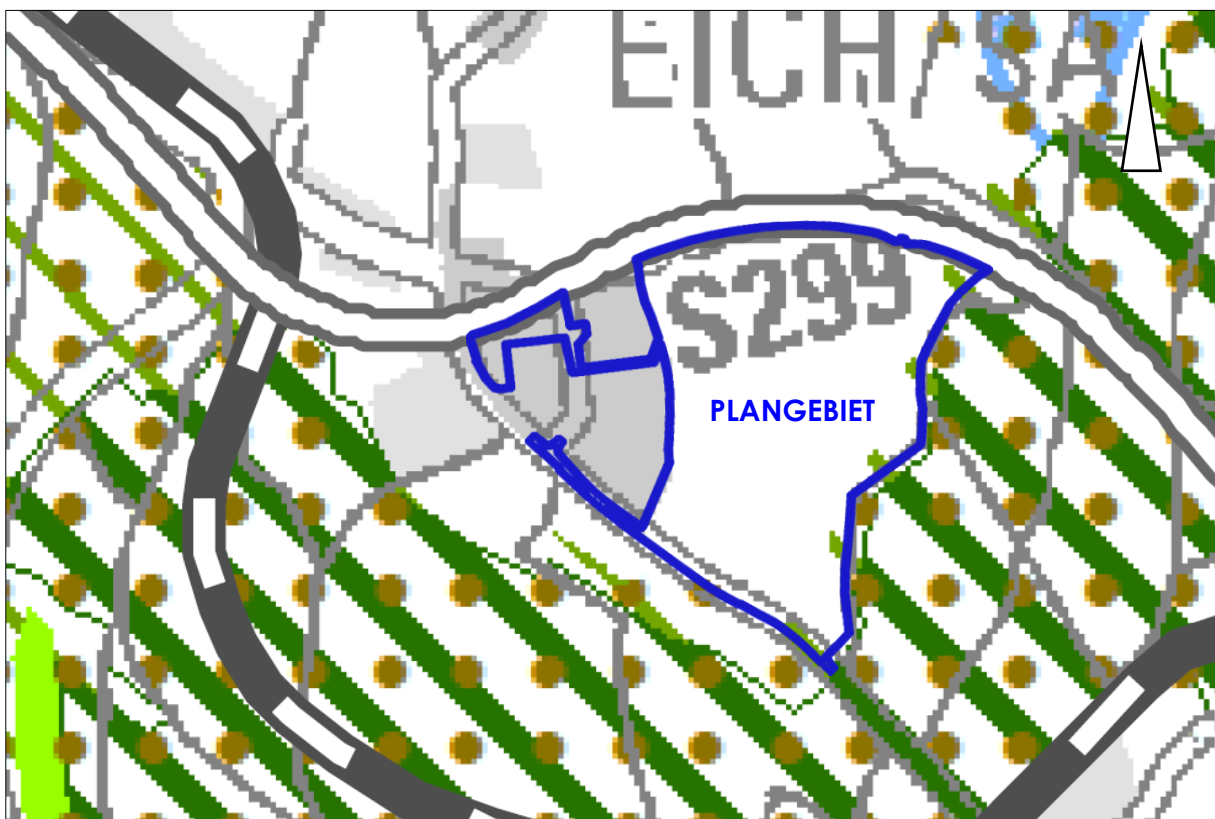


Abb. 22: Regionalplan-Entwurf Region Chemnitz 2021 – Auszug Raumnutzungskarte

Die Beachtung des in der Raumnutzungskarte des aktuellen **RPRC-E 2021** dargestellten Vorbehaltsgebiets Arten- und Biotopschutz erfolgt in der zu begründenden Planung durch eine 30 m breite Grünflächenfestsetzung zur Begrünung als Pufferzone ohne Potenzial für eine Waldentstehung sowie für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Die inzwischen ausgelasteten früheren Regionalen Vorsorgestandorte für Industrie und produzierendes Gewerbe (Standorte „Goldene Höhe“ TG III und TG IV) entfallen künf-



tig, aber gemäß **RPRC-E Z 1.3.3.1** wird Treuen als Gemeinde mit der besonderen Gemeindefunktion Gewerbe festgelegt. Das ermöglicht über den theoretisch ermittelten Eigenbedarf hinaus reichende Gewerbeflächenausweisungen.

**Fazit:** Die Planung steht mit den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung sowie der Regionalplanung im Einklang bzw. kann durch entsprechende Vorhabengestaltung, wie z. B. orts- und landschaftsbildverträgliche Bauhöhenbegrenzungen, Baukörpergestaltungen und Begrünungsmaßnahmen, nachfolgend an diese Erfordernisse angepasst werden.

### Flächennutzungsplan

Ein seit Oktober 1998 wirksamer FNP sowohl liegt für die Gemarkungen Treuen, Schreiersgrün, Wetzelsgrün, Altmannsgrün und Gospersgrün vor, nicht jedoch die ehemalige Gemeinde Eich. Der Entwurf eines Flächennutzungsplans (FNP) VG Treuen / Neuensalz hat einen Stand März 2006 und stellt das unbeplante Satzungsgebiet als Flächen für die Landwirtschaft dar.

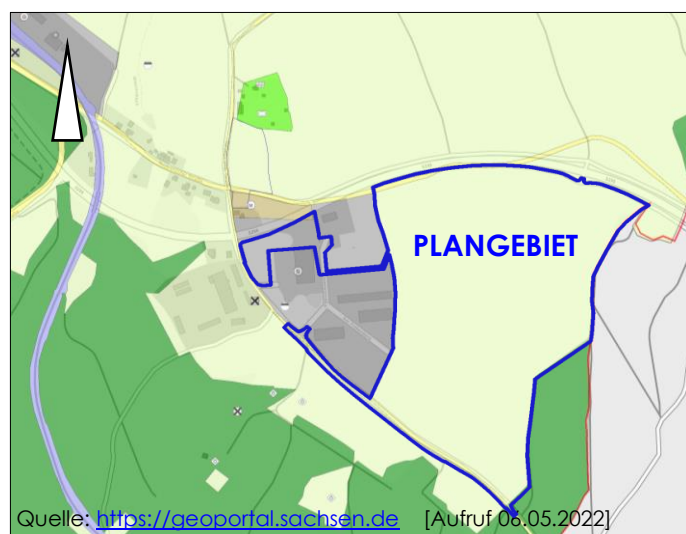


Abb. 23: Auszug FNP-Entwurf 2006

Das FNP-Verfahren ist noch nicht abgeschlossen. Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan hat der Stadtrat Treuen entschieden, den Bebauungsplan aufgrund der Dringlichkeit einer Gewerbeflächenbevorratung und der zu erwartenden Dauer des FNP-Aufstellungsverfahrens vorzuziehen. Der Bebauungsplan ist als vorzeitiger Bebauungsplan dem Landratsamt Vogtlandkreis zur Genehmigung einzureichen. Der zukünftige Flächennutzungsplan ist entsprechend anzupassen bzw. zu aktualisieren, so dass das städtebauliche Entwicklungsgebot gewährleistet wird.

### Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan (LP) oder andere beachtliche Fachplanungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

### weitere Fachpläne

Die gesamtstädtische planerische Konzeption für die geplante Industrie- und Gewerbegebieteentwicklung lässt sich aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept (SEKO) Stadt Treuen und Ortschaften von 2008 ableiten. Das Konzept wird gegenwärtig als Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) entsprechend fortgeschrieben.

## Sonstige Ziele und Programme des Umweltschutzes

### Immissionsschutz

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, die DIN 18005, Teil 1 Schallschutz im Städtebau und die TA-Lärm. Zweck des BImSchG ist es, 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. Die gesetzlichen Vorgaben und Begriffsbestimmungen geben die maßgeblichen Umweltqualitätsziele aus der Sicht des Immissionsschutzes vor. Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben zu beachten, einzustellen und umzusetzen.

### Bodenschutz und Altlasten

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten sowie das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG). Zweck des BBodSchG ist es, 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. In § 1a BauGB wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert. Dabei wird auf die prioritäre Nutzung von Brachen, Nachverdichtung und Innenentwicklung verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

→ Die Planung ist insofern ressourcenschonend, als sie eine zur Daseinsvorsorge (Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen) als notwendig erachtete Bauflächeninanspruchnahme an die Bedingung knüpft, dass flächenmäßig kleinere Investitionsabsichten (Baugrundstücke im Industriegebiet **GI** unter 2,5 ha, im Gewerbegebiet **GE2** unter 1,0 ha) zunächst an den Innenbereich, Reserve- und Brachflächen verwiesen werden. Erfolgt eine Vorhabenrealisierung, so sollen hohes Nutzungsmaße hier Flächeninanspruchnahme andernorts unnötig machen.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Bisher sind keine Altstandorte im Satzungsgebiet

bekannt, das Landratsamt Vogtlandkreis wird als Untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde im Verfahren beteiligt. Im Übrigen ist im Falle des Auffindens von umweltgefährdenden Stoffen z. B. während der Bauphase das zuständige Umweltamt des LRA Vogtlandkreis unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die Ableitungswege für Schmutz- und Regenwasser (Drosselabfluss und Notüberlauf) unter Berücksichtigung eventueller Altstandorte, wie z. B. die verfüllte ehem. Lehmgrube westlich der Rebesgrüner Straße, zu planen.

Derzeit liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften (radioaktive Verdachtsflächen, z. B. WISMUT-Uran-Bergbau) für das Plangebiet vor.

#### natürliche Radioaktivität

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 Treuen werden über dem Referenzwert liegende Radonkonzentrationen in der Bodenluft mit einer Wahrscheinlichkeit von 10 - 30% erwartet<sup>48</sup>, hier ist ein Radonvorsorgegebiet ausgewiesen. 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.

#### Wasserschutz

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das 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 sowie Abwasserbeseitigung relevant. In dem regionalplanerisch ausgewiesenen Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden.

Erwartet wird, dass Grund-, Hang- und Sickerwasser ebenso wie das Oberflächenwasser der Topografie folgend abfließt und letztendlich in Richtung der Vorfluter entlastet. Die vorläufige Karte der Teileinzugsgebiete vorhandener Gewässer nach Wasserrah-

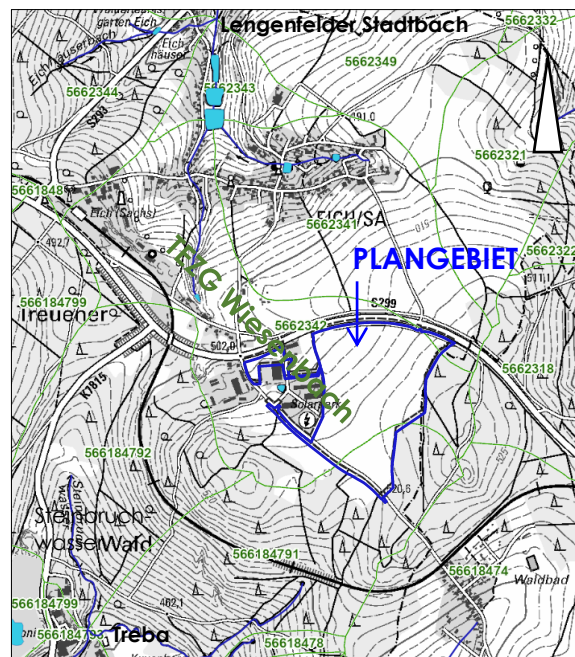
<sup>48</sup> Quelle: [https://www.strahlenschutz.sachsen.de/download/uewa\\_300\\_egauf\\_Gem\\_gr-v\\_CDL\\_mR.jpg](https://www.strahlenschutz.sachsen.de/download/uewa_300_egauf_Gem_gr-v_CDL_mR.jpg)  
16.05.2022]

menrichtlinie WRRL 2015 weist im Satzungsgebiet überwiegend das natürliche Einzugsgebiet (5 66 23 42) des Wiesenbachs bis zur Mündung in den Lengenfelder Stadtbach aus, der seinerseits in die Göltzsch mündet.

In Richtung der Treba entwässern demnach rd. 13% der Plangebietsfläche natürlich, und zwar etwa ab der geplanten Einmündung der Planstraße A in die Rebesgrüner Straße südöstlich. Diese Ausgangslage wäre im Falle im Jahr 2015 korrekter TEZG-Ermittlung bei der Wasserhaushaltsbilanz zu berücksichtigen, wobei letztendlich alle Abflüsse zum Haupteinzugsgebiet Weiße Elster gehören.

Quelle: <https://geoportal.sachsen.de> [Aufruf 12.05.2023]

Abb. 24: Teileinzugsgebiete (TEZG) oberirdischer Gewässer



Die Abwasserbeseitigung umfasst Schmutzwasser und Niederschlagswasser. Das Schmutzwasser unterliegt der öffentlichen Abwasserbeseitigung. Niederschlagswasser soll verwertet, versickert oder weitgehend zurückgehalten und gedrosselt der Vorflut zugeführt werden.

Eine weitere gesetzliche Grundlage bildet die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Beim Grundwasser führen die Mitgliedsstaaten alle erforderlichen Maßnahmen durch, um die Einleitung von Schadstoffen in das Grundwasser zu verhindern oder zu begrenzen und eine Verschlechterung des Zustandes der Grundwasserkörper zu verhindern. Sowohl der Grundwasserkörper des Göltzschgebiets (DESN\_SAL-GW-044) als auch der des Oberlaufs der Weißen Elster (DESN\_SAL-GW-043) weisen einen guten chemischen und mengenmäßigen Zustand laut den Bewirtschaftungszielen für 2022 – 2027 gem. WRRL<sup>49</sup> auf.

### Natur- und Landschaftsschutz

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG). Relevante Schutzgebiete sind nicht von der Planung berührt. Entsprechend § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedel-

<sup>49</sup> Quelle: <https://geoportal.sachsen.de/?map=a839e61a-48fa-4d03-b892-03e615013433> [Aufruf 17.05.2022]

ten 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 sowie
- 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. Der Verursacher ist zu verpflichten, 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 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.

Aufgrund des maßgeblichen Ausgangszustandes stellt das Vorhaben trotz festgesetzter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einen Eingriff gemäß BNatSchG und SächsNatSchG dar. Die Bilanzierung folgt unter Pkt. 3 des Umweltberichts.

## **2            BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELT-AUSWIRKUNGEN**

### **2.1            BESTANDSAUFNAHME    DES    DERZEITIGEN    UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO)**

Entsprechend der Anlage 1 zum BauGB ist eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine mit zumutbarem Aufwand abgeschätzte Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung aufzustellen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei „der Aufstellung der Bauleitpläne (...) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen, insbesondere:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i“.

Das **Basisszenario** beschreibt in nachfolgender Tabelle, wie sich die derzeitige Nutzung des Satzungsgebiets in diesem selber sowie in Bezug auf die angrenzende Umgebung schutzgutbezogen auswirkt. Das führt zu folgendem **Fazit**:

Da sämtliche Planflächen bereits anthropogen überprägt sind, und sei es durch eine anerkannt gute fachliche Praxis intensiver Landwirtschaft, bestehen im Ausgangszustand bereits geringe Beeinträchtigungen. Angesichts derzeit zulässiger Nutzungen und erst recht mit hypothetisch unterstellter Nutzungsaufgabe beeinträchtigt das Plangebiet im derzeitigen Ausgangszustand die Umgebung in keiner Weise. Ein langanhaltendes sukzessives Brachfallen der Landwirtschaftsflächen könnte bei Rückeroberung durch die Natur zu Gehölzanreicherung und letztlich zur Waldentwicklung führen, die im Falle einer späteren Flächeninanspruchnahme enorme Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen würden.



Tab. 7: Bestandsaufnahme des Umweltzustandes bisher unbebauter Flächen – Basisszenario

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB						
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (und § 1a BauGB)	Umweltzustand/ Empfindlichkeit des Plangebietes	Erwartete direkte/ indirekte Störungen/ Emissionen und sonst. Umweltbeeinträchtigungen	Umweltzustand/ Empfindlichkeit der angrenzenden Nutzungen	Ausgangszustand Plangebiet	Umgebungsbeeinträchtigung durch Plangebiet	
a)	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	- Landwirtschaftsflächen – Feldblöcke 2022: AL-15A-74534, Feldlerchenhabitat, - randliche Gehölzsukzession	- geringe Beeinträchtigung durch Intensivbewirtschaftung - bzw. laufender Bau KBK	- vorhandenes Gewerbe, Straßen, Wald unbeeinträchtigt	M	○
	Schutzgut Fläche und Boden (und § 1a Abs. 2 BauGB – Bodenschutzklausel)	- Acker- und Grünland	- geringe Beeinträchtigung, z. T. Wassererosionsanfälligkeit	- vorhandenes Gewerbe, Straßen, Wald unbeeinträchtigt	M	○
	Schutzgut Wasser	- Acker- und Grünland - Gefährdungspotenzial WRRL (Nitrat und sonstige)	- geringe Beeinträchtigung durch Intensivlandwirtschaft und Wassererosionsanfälligkeit	- vorhandenes Gewerbe, Straßen, Wald unbeeinträchtigt	M	○
	Schutzgut Luft und Klima (und § 1a Abs. 5 BauGB – Maßnahmen des Klimaschutzes)	- Acker- und Grünland, - Kaltluftbildung und -abfluss	- keine Beeinträchtigung	- vorhandenes Gewerbe, Straßen, Wald unbeeinträchtigt	○	○
	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	- Acker- und Grünland, - randliche Gehölzsukzession	- geringe Beeinträchtigung durch große Ackerschläge - bzw. laufender Bau KBK	- Landschaftsbild vorgeprägt durch vorhandene Bebauung und Staatsstraße	M	○
	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern (Naturhaushalt)	- Acker- und Grünland	- keine zusätzlichen direkten/ indirekten Störungen / Emissionen	- vorhandenes Gewerbe, Straßen, Wald unbeeinträchtigt	○	○
b)	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i. S. d. BNatSchG (und § 1a Abs. 4 BauGB – Schutzgüter)	- keine Natura 2000-Gebiete berührt (> 3 km entfernt)	- keine Beeinträchtigung	- keine Betroffenheit	○	X
c)	Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt,	- Acker- und Grünland	- keine Beeinträchtigung	- vorhandenes Gewerbe, Straßen, Wald unbeeinträchtigt	○	○

Abkürzungen: X – für Planung / Schutzgut nicht relevant; sowie ○ – nicht beeinträchtigt, M – gering bis mittel beeinträchtigt bzw. E – erheblich beeinträchtigt

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB</b>						
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (und § 1a BauGB)</b>		<b>Umweltzustand/ Empfindlichkeit des Plangebietes</b>	<b>Erwartete direkte/ indirekte Störungen/ Emissionen und sonst. Umweltbeeinträchtigungen</b>	<b>Umweltzustand/ Empfindlichkeit der angrenzenden Nutzungen</b>	<b>Ausgangszustand Plangebiet</b>	<b>Umgebungsbeeinträchtigung durch Plangebiet</b>
<b>d)</b>	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	- Acker- und Grünland - Archäologische Relevanz derzeit unbekannt	- keine Beeinträchtigung	- vorhandenes Gewerbe, Straßen, Wald unbeeinträchtigt	○	○
<b>e)</b>	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	- vom Plangebiet gehen keine Emissionen, Abfälle und Abwässer aus	- keine Beeinträchtigung	- vorhandenes Gewerbe, Straßen, Wald unbeeinträchtigt	○	○
<b>f)</b>	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	- derzeit keine Erzeugung / Nutzung erneuerbarer Energien	- keine Beeinträchtigung	- vorhandenes Gewerbe, Straßen, Wald unbeeinträchtigt - Photovoltaik-Anlage	○	○
<b>g)</b>	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	- LP nicht vorhanden - WRRL-Bewirtschaftungsziele beachtlich	- keine Beeinträchtigung	- vorhandenes Gewerbe, Straßen, Wald unbeeinträchtigt	○	○
<b>h)</b>	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die (...) festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	- Acker- und Grünland	- keine Beeinträchtigung bei Einhaltung gesetzlicher Vorgaben (z. B. Verbrennungsverbote)	- vorhandenes Gewerbe, Straßen, Wald unbeeinträchtigt	○	○
<b>i)</b>	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	- Acker- und Grünland	- geringe Beeinträchtigung durch Intensivlandwirtschaft	- vorhandenes Gewerbe, Straßen, Wald, Erholungsgärten unbeeinträchtigt	M	○
<b>j)</b>	Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i."	- Acker- und Grünland	- Keine Anfälligkeit für Störfälle bei Beachtung gesetzlicher Vorgaben	- nicht relevant	○	○

Abkürzungen: X – für Planung / Schutzgut nicht relevant; sowie ○ – nicht beeinträchtigt , M – gering bis mittel beeinträchtigt bzw. E – erheblich beeinträchtigt

## **2.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BESCHREIBUNG INSBESONDERE DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN**

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a – i BauGB werden anhand der in der Anlage 1 BauGB genannten Kriterien untersucht.

Die Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.

Hier wird zu folgenden verbalen Schutzgutbetrachtungen nachfolgend wieder eine an den Vorgaben des BauGB orientierte zusammenfassende tabellarische Form der Darlegung gewählt.

### **SCHUTZGÜTER UND BESCHREIBUNG DER AUSWIRKUNGEN**

#### **Schutzgut Mensch**

Von den vorgesehenen Planungsflächen gehen gegenwärtig keine erheblichen Umweltprobleme für Mensch, Gesundheit und Bevölkerung aus. Als nächstgelegene maßgeblichen Immissionsorte kommen die Adressen Rebesgrüner Straße 5 (5a), 7 und 10 sowie Rodewischer Straße 1, ggf. auch die Rebesgrüner Straße 8 (alles Gem. Eich) oder die Eicher Straße 36 in der Gem. Rebesgrün der Stadt Auerbach in Betracht.

#### Auswirkung auf das Schutzgut Mensch bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung kommt es baubedingt zeitweise zu einer Immissionsbelastung (Lärm, Staub) für die Bewohner benachbarter Gebiete. Lärm entsteht durch die Produktionsprozesse (z. B. Maschinengeräusche), Haustechnik (z. B. Lüftergeräusche), innerbetriebliche Stofftransporte sowie Transport- und Ladegeräusche entsprechend dem induzierten Quell- und Zielverkehr einschließlich der Mitarbeiteranreise. Bezüglich potenzieller Lärmemissionen sind aufgrund vorgeschlagener Nutzungseinschränkungen wie die Festsetzung von Lärm- Emissionskontingenten keine schädlichen Außenwirkungen zu erwarten.

Sollten im Bebauungsplanvollzug nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**) genehmigungspflichtige Vorhaben beantragt werden, erfolgt die Prüfung im jeweiligen BImSchG- Verfahren.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:  
Bei Nichtdurchführung der Planung würden die maßgeblichen Acker- und Grünlandnutzungen unter Einhaltung der jeweils anerkannten guten fachlichen Praxis fortbestehen, ausgenommen die im geplanten Gewerbegebiet **GE3** bauordnungsrechtlich genehmigten Anlagen des Kompetenzzentrums Brand- und Katastrophenschutz (KBK Vogtlandkreis).

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich:

Während der Bauphase ist auf die Umsetzung eines dem Stand der Technik entsprechenden, zügigen und koordinierten Bauablaufs zu achten. Belastungen (Verkehrslärm, Baulärm, Stäube) für die Bewohner angrenzender Bereiche sollen minimiert werden. Es sind kontinuierliche Straßen- und Flächenreinigungen zur Staub- und Schmutzbindung sowie Baustellenbefeuchtungen während der Bauphase erforderlich.

**Fazit:** Vorbehaltlich der Gewährleistung des gesetzlich geforderten Immissionsschutzes sind durch die Planung keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch zu erwarten. Hierzu sind entsprechend gutachterliche Nachweise zu führen.

### **Schutzgut Boden**

Geologie, Hydrogeologie

Den geologischen Untergrund bildet ein ordovizischer sandbändriger bis streifiger Ton- schiefer bis Schluffschiefer mit einem äußeren Kontakthof im Permokarbon intruierter Granite. Schluff, Sand und Kies der kleineren Bäche, z. T. über pleistozänen Soliflukti- onsdecken, aus dem Holozän lagern in den Bildungen kleiner Täler (Alluvionen, delu- vial-fluviatil). Grundwasser kann in rolligen Lockergesteinen des Tertiärs und Quartärs zirkulieren (Porengrundwasserleiter). In den Festgesteinen bewegt sich das Grundwas- ser ausschließlich auf hydraulisch wirksamen Trennflächen der Festgesteine, wie z. B. offenen Klüften oder Störungszonen (silikatischer Kluftgrundwasserleiter – Metamorphit mit einer Durchlässigkeit > 1E-9 bis 1E-7).<sup>50</sup> Der Boden als Verwitterungs- und Umlage- rungsprodukt besteht hier aus rötlicher podsoliger Parabraunerde-Braunerde über ero-

<sup>50</sup> Quelle: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/> [Aufruf 26.04.2022]

dierter Parabraunerde aus periglaziärem Grus führendem Schluff (Lößlehm, Fruchtschiefer) über periglaziärem Grus führendem Lehm (Fruchtschiefer, Lößlehm). Häufig treten hohe Bodenfeuchten mit Vernässungspotenzial von November bis März auf.

Im Auftrag des Zweckverbands Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV) wurden im Bereich geplanter Versickerungsanlagen an insgesamt 20 Bohrpunkten die Baugrundsichten untersucht, nachfolgend anhand der Sieblinien das anzunehmende Sickerverhalten ermittelt. Das Gutachten der M&S Umweltprojekt GmbH wird in der Anlage 4 zu dieser Begründung mit dem Umweltbericht auszugsweise zitiert. Neben baugrundtechnischen Schlussfolgerungen zu Kanalbau, Aushub und Wiedereinbaubarkeit der anstehenden Böden, Hinweisen zur Bauausführung (Standicherheit von Baugrubenböschungen) wird für die Versickerung von Niederschlagswasser gefolgert, dass die berechneten Durchlässigkeits- $k_f$ -Werte des Hanglehms und des Schieferzersatzes zwischen  $2 \times 10^{-7}$  –  $1 \times 10^{-8}$  m/s, d. h. deutlich unter dem nach Merkblatt DWA-A 138 entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereich von  $1 \times 10^{-3}$  bis  $1 \times 10^{-6}$  m/s, liegen. Eine Versickerung ist nach DWA-A138 damit zwar zulässig, „wird aber aufgrund des langfristigen Einstaus in den Versickerungsanlagen als technisch nicht ausführbar eingestuft.“

Als Planungsprämisse wird damit gerechnet, dass in die Bodenzone infiltriertes Niederschlagswasser sehr langsam unterirdisch entsprechend den oberirdischen topografischen Bedingungen abfließt, und zwar in Richtung der Talsenken. Aufgrund der geringen Hangneigung ist zumindest auf dem Plateau keine erhöhte Anfälligkeit für Wassererosion zu erwarten, jedoch sind die künstlichen Böschungen separat zu betrachten und durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

#### Bodendaten

Die Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen, der Erodierbarkeit und Verdichtungsempfindlichkeit durch das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) erfolgte auf Grundlage der Leitprofile der Bodenkarte 1 : 50.000. Den Berechnungen und Bewertungen liegt das Sächsische Bodenbewertungsinstrument mit Stand 2021 zugrunde<sup>51</sup>, hier für den Bodentyp rtpLL-BB/eLL bzw. Substrattyp p-(z)u(Lol,\*Cfr)/p-(z)l(\*Cfr,Lol).

---

<sup>51</sup> Quelle: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/p/bodenfunktionen> [Aufruf 18.05.2022]

Tab. 8: Bodenbewertung nach ausgewählten Parametern

<b>Merkmal</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Wert</b>
F_STUFE	Stufe der Teilfunktion „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“	III
P_STUFE	Stufe der Teilfunktion „Filter- und Puffereigenschaften“	III
W_STUFE	Stufe der Teilfunktion „Wasserspeichervermögen“	II (75 – 135 mm)
nFKWe	nutzbare Feldkapazität im effektiven Wurzelraum	95 mm
nFKWp	nutzbare Feldkapazität im potenziellen Wurzelraum	106 mm
KAKWe	Kationenaustauschkapazität im effektivem Wurzelraum	10 cmol <sub>c</sub> /kg
KAK_Stufe	Stufe des Bodenkennwertes „Kationenaustauschkapazität im effektiven Wurzelraum“	III
WeLK		7
LKWe	Luftkapazität im effektivem Wurzelraum	8 Vol.%
LK_Stufe	Stufe des Bodenkennwertes „Luftkapazität im effektiven Wurzelraum“	LK_III
S_Stufe_tro	besonders trockene Böden	Null
S_Stufe_feu	besonders feuchte oder nasse Böden	Null
EMPF_STO	Stufe der Empfindlichkeit durch Stoffeinträgen	Null
EMPF_ENTW	Stufe der Empfindlichkeit des Bodens durch Trockenlegung (besonders nass)	Null
EMPF_BEW	Stufe der Empfindlichkeit des Bodens durch Vernässung (besonders trocken)	Null
EB_WAS	Stufe der Erodierbarkeit des Bodens durch Wasser	k.A.
EB_WIND	Stufe der Erodierbarkeit des Bodens durch Wind	k.A.
VE_OB	Verdichtungsempfindlichkeit des Oberbodens	2
VE_UB	Verdichtungsempfindlichkeit des Unterbodens	2

Die maßgeblichen Werte entsprechen auf den Skalen jeweils geringen bzw. mittleren Stufen, insofern handelt es sich bei den anstehenden Böden in der Gesamtbewertung nach dem Bodenbewertungsinstrument um Optionsflächen für eine bauliche Nutzung, die in die Alternativenprüfung einbezogen werden kann.

Gemäß der Geochemischen Übersichtskarte GcBÜK400 des LfULG ist mit folgenden Konzentrationen erfasster Stoffe im Planbereich zu rechnen.

Tab. 9: Auswertung der Geochemischen Übersichtskarte

<b>Element</b>	<b>Konzentration im Oberboden mg/kg</b>	<b>Normalwerte (unbelastet) mg/kg</b>
Arsen (As)	10 - < 20	5 - 20
Blei (Pb)	33 - < 50	2 - 60
Cadmium (Cd)	0,2 - < 0,4	< 0,5
Chrom (Cr)	27 - < 45	5 - 100
Kupfer (Cu)	16 - < 25	2 - 40
Nickel (Ni)	16 - < 25	5 - 50
Quecksilber (Hg)	0,08 - < 0,12	0,02 – 0,05
Zink (Zn)	90 - < 140	10 - 80



Eine Verpflichtung zu bestimmten Bodensanierungsarbeiten erwächst daraus nicht. Eine vorsorgende Berücksichtigung bei Planungen ist geboten, wobei die angestrebte Industrie- und Gewerbegebietsnutzung gut möglich ist.

Altlasten sind am Standort nicht bekannt. Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Altlasten gefunden werden, besteht die Verpflichtung, diese der zuständigen Behörde des LRA Vogtlandkreis anzuzeigen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung kommt es insgesamt zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden, weil die hinzukommende Versiegelung den bisherigen natürlichen Boden-Wasser-Haushalt nachhaltig negativ beeinflusst.

Tab. 10: Versiegelungsbilanz

	Bestand [m <sup>2</sup> ]	Bestand [%]	Planung [m <sup>2</sup> ]	Planung [%]	Veränderung [m <sup>2</sup> ]
Vollversiegelung	3.295,1	1,3%	135.507,2	55,0%	132.212,2
Teilversiegelung	3.592,2	1,5%	23.607,7	9,6%	20.015,5
unversiegelte Flächen	239.484,6	97,2%	87.256,9	35,4%	-152.227,7

In obiger Versiegelungsbilanz wurde mit 70 % der Baufläche ein hoher Grad der Vollversiegelung für alle Industrie- und Gewerbegebiete unterstellt. Dieser Wert liegt deshalb unter der Maximalauslastung entsprechend höchstzulässiger Grundflächenzahl **GRZ** 0,8 (worst-case-Szenario), weil für 20 % aller Dachflächen eine extensive Begrünung festgesetzt wurde. Zur Auslastung der höchstzulässigen GRZ wurden 10% Teilversiegelung zum Ansatz gebracht. Erfahrungen zeigen, dass dies selten so umfassend ausgenutzt wird. Eine anhand realistisch unterstellter Kubaturen und unter Berücksichtigung teilversiegelt vorgeschriebener Nebenanlagenflächen erstellte Wasserhaushaltsbilanz rechnet mit 112.380 m<sup>2</sup> Voll- und 13.606 m<sup>2</sup> Teilversiegelung, wodurch auf das gesamte Plangebiet gerechnet rd. 10% mehr unversiegelte Flächenanteile verbleiben. Auf die Anlage 5 wird in dem Zusammenhang verwiesen, als zutreffendes bilanzierungsseitig schlüssiges Szenario werden insgesamt rd. 4 ha Flachdachbekiesung und rd. 2 ha Flachdachbegrünung angenommen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die maßgeblichen Acker- und Grünlandnutzungen unter Einhaltung der jeweils anerkannten guten fachlichen Praxis fortbestehen, ausgenommen die im geplanten Gewerbegebiet **GE3** bereits bauordnungs-

rechtlich genehmigten Anlagen des Kompetenzzentrums Brand- und Katastrophenschutz (KBK Vogtlandkreis).

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich:

Die Versiegelung wird durch geeignete Festsetzungen, wie die definitive Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,8, die Wahl von versickerungsfreundlichen Belägen auf Pkw-Stellflächen und Wegen sowie die Begrüpfungspflicht für nicht überbaubare Grundstücksteile minimiert. Aus der Pflicht zum Nachweis der Einhaltung einer ausgeglichenen Wasserhaushaltsbilanz über den gesamten Jahreszeitraum ergibt sich beim Vollzug des Bebauungsplans entweder eine in Praxis deutliche Reduzierung tatsächlich versiegelter Flächen oder ein maßgeblicher Anteil zur Retention geeigneter Dachflächen.

Laut dem Entsiegelungserlass des SMUL<sup>52</sup> vom 30.07.2009 soll die Neuversiegelung vorrangig durch Entsiegelung an anderer Stelle mit anschließender dauerhafter Renaturierung kompensiert werden. Die Stadt Treuen prüft die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Planverfahren.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist abgeschobenes Bodenmaterial möglichst wieder im Plangebiet zu verwenden. Bei der Durchführung der Planung sind im Bereich der noch intakten durchwurzelbaren Bodenschichten die gesetzlichen Vorgaben des Mutterbodenschutzes zu berücksichtigen. Notwendig wird, anfallenden Mutterboden in vollem Umfang zu gewinnen, im nutzbaren Zustand zu erhalten und funktionsgerecht zu verwerten. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden separat abzuschleppen und vor Vermischung mit anderen Stoffen zu schützen. Wenn Zwischenlagerungen notwendig werden, dienen Mieten mit ca. 5 m Sohlenbreite und ca. 1,5 m Höhe etwaigen negativen Veränderungen vorzubeugen.

**Fazit:** Durch die Planung ist insgesamt mit einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden zu rechnen. Die Festsetzungen zur Eingriffsvermeidung, -minimierung bzw. zur -kompensation sind einzuhalten.  
Gegenwärtig zeichnet sich noch keine Möglichkeit dauerhafter Kompensation durch Entsiegelung an anderer Stelle ab.

### **Schutzgut Tiere**

Die Tierwelt wurde durch die Fa. Froelich & Sporbeck GmbH & Co.KG – NL Plauen in einer artenschutzrechtlichen Bestandaufnahme im Jahr 2018 erfasst (Anlage 2). Relevant sind sowohl 2018 als auch 2023 nachgewiesene Feldlerchenhabitate in der

<sup>52</sup> Quelle: [https://www.natur.sachsen.de/download/Erlass\\_300709.pdf](https://www.natur.sachsen.de/download/Erlass_300709.pdf) [Aufruf 19.05.2022]

Ackerfläche, weshalb vor einem Eingriff geeignete CEF-Maßnahmen erforderlich werden.

Im Übrigen dient der Acker auch anderen Tieren als Nahrungshabitat, nicht besonders geschützten ubiquitären Tierarten auch als Lebensraum.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Schutzgebiete gemäß EU-Recht, BNatSchG sowie SächsNatSchG sind im Geltungsbereich des B-Planes nicht vorhanden. Zu Teilen des FFH „Göltzschtal“ beträgt die Entfernung mehr als 3 km in NO-Richtung zum FFH „Triebtalgebiet“ 5 km in SW-Richtung – die planbedingte Beeinträchtigung wertgebender Tierarten kann praktisch ausgeschlossen werden. Auch großräumige Wanderkorridore werden vorhersehbar nicht beeinträchtigt. Gleichwohl bedeutet die Planung einen Lebensraumverlust z. B. für Kleinsäuger mit Auswirkungen auf deren natürliche Jäger, die künftig auf andere Reviere Jagddruck ausüben.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die maßgeblichen Acker- und Grünlandnutzungen unter Einhaltung der jeweils anerkannten guten fachlichen Praxis fortbestehen, ausgenommen die im geplanten Gewerbegebiet **GE3** bereits bauordnungsrechtlich genehmigten Anlagen des Kompetenzzentrums Brand- und Katastrophenschutz (KBK Vogtlandkreis).

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich:

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme wird auf die rund um die Baugebiete festgesetzte Randeingrünung verwiesen. Konkrete vorgezogene Maßnahmen des Artenschutzes (CEF-Maßnahme), um eine ökologisch-funktionale Kontinuität ohne zeitliche Lücke zu gewährleisten, wurden festgesetzt:

„Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) zum Schutz der Feldlerchen sind in der Umgebung des Plangebiets (Mesochore „Ostvogtländische Hochflächen“) 5 Feldlerchenhabitate nachzuweisen. Diese müssen mit Beginn der Baumaßnahmen gesichert sein und mit Beginn der Brutsaison als Ausweichhabitate jährlich zur Verfügung stehen.

Dazu ist die dauerhafte Anlage mindestens 10 m breiter und je Feldlerchenhabitat mindestens 2.000 m<sup>2</sup> großer Blühstreifen mit folgender Maßnahmebeschreibung zulässig:

- vollständige Herausnahme mindestens 50 m zu vertikalen Elementen, wie Gehölzen/ Gebäuden usw. entfernt gelegener Streifen aus der landwirtschaftlichen Nutzung,
- dauerhafter Verzicht auf Pestizideinsatz,

- dauerhafte Pflege durch 2jährige Mahd im September mit einer Mindestschnitthöhe von 10 cm in jährlich wechselnden Abschnitten von max. 100 m Länge mit Abtransport des Mahdguts,
- eine Flächenrotation ist nach frühestens jeweils 5 Jahren zulässig.

Die rechtliche Sicherung erfolgt durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit für das kommunale Flurstück Fl.-Nr. 1056 der Gemarkung Treuen und langjährigere Verpachtung an die Milchgut Triebtal GmbH & Co.KG in Verbindung mit einem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zur Maßnahmenrealisierung auf Kosten der Stadt Treuen.

Alternativ sind in der Umgebung des Plangebiets (Mesochoie „Ostvogtländische Hochflächen“) insgesamt 5 je mind. 20 m<sup>2</sup> große Lerchenfenster innerhalb vorhandener Ackerflächen, vorzugsweise mind. 4 ha große Schläge, die mit Raps oder Wintergetreide bestellt werden, in gleichmäßiger Verteilung anzulegen. Die Lerchenfenster sollen einen Abstand von mind. 25 m zum Feldrand und mind. 50 m zu vertikalen Elementen, wie Gehölzen / Gebäuden usw. haben, mit Beginn der Baumaßnahmen vorhanden bzw. gesichert sein, sodass mit Beginn der Brutsaison die entsprechenden Ausweichhabitate zur Verfügung stehen. Eine Rotation der zu Verfügung gestellten Flächen ist zulässig. Der Vorhabenträger (Stadt Treuen) sichert eine entsprechende Vereinbarung mit den Flächenbewirtschaftern durch städtebaulichen Vertrag derart, dass eine jährliche Identifizierbarkeit der Fläche gewährleistet wird.“

Ferner gilt generell: „Die Baustellenerschließung und Geländeregulierungsarbeiten sind aus Artenschutzgründen außerhalb der Brutzeit (Oktober – März) vorzusehen. Ausnahmsweise sind Baustellenerschließung und Geländeregulierungsarbeiten auch innerhalb der Brutzeit (April – September) zulässig, wenn infolge einer ökologischen Baubegleitung durch einen anerkannten Fachgutachter die Beeinträchtigung von Fortpflanzungshabitaten der Feldlerche sicher ausgeschlossen wird.“

Das Regenrückhaltebecken soll so gestaltet werden, dass keine Tierfallen dort entstehen und trotzdem ein Durchstreifen für Kleintiere möglich bleibt: „In der Maßnahmefläche **M3** ist eine naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens mit folgender Maßnahmebeschreibung festgesetzt:

- separate Vorreinigung vor einem Einstau in
- Erdbecken mit Böschungsneigung max. 1 : 2, mind. 50% begrünt,
- Verwendung standortgerechter Gehölze der Artenliste A zur Randeingrünung in der zeichnerisch festgesetzten Anzahl von Bäumen in der Mindestpflanzqualität

Heister 125/150 cm Höhe. Ersatzweise sind anstelle einer Baumpflanzung jeweils 8 Sträucher in Pflanzqualität Strauch 60/100 cm zulässig.

- Mindestbodenabstand der Einzäunung von 15 cm.“

**Fazit:** Durch die Planung sind aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung, zum vorgezogenen Artenschutz sowie ggf. eine artenschutzfachliche Baubegleitung geringe bis mittlere Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere zu erwarten.

### **Schutzgut Pflanzen**

Schutzgebiete gemäß EU-Recht, BNatSchG sowie SächsNatSchG sind im Geltungsbereich des B-Planes nicht vorhanden. Als markante Laubgehölzbestände im Plangebiet sind Sukzessionsinseln am östlichen Rand der dominierenden Ackerfläche und westlich des Fuß- und Radweges zu nennen. Diese sind mit 0,5% Flächenanteil nicht wertgebend. Die vorhandenen Straßenbäume in der Ziegeleistraße sollen erhalten bleiben.

Aus standörtlich-vegetationskundlicher Sicht gehört das Plangebiet zur Gruppe der Bodensauren Buchen(misch)wälder, hier auf mäßig nährstoffversorgten, frischen Standorten mit der potenziellen natürlichen Vegetation (p. n. V.)

im Bereich neuer Baugebiete p. n. V. 2.1.1 Submontaner Eichen-Buchenwald,

im Bereich des gepl. RRB p. n. V. 2.1.6 Zittergrasseggen-Eichen-Buchenwald.

### Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Bei zwei vorhandenen Straßenbäumen an der Rebesgrüner Straße ist wünschenswert aber nicht sicher, dass diese im Zuge des erforderlichen Straßenausbaus erhalten werden können. Auf jeden Fall sind entlang der Straßen zumindest einseitige begleitende Baumpflanzungen vorgesehen, darunter zum Teil auch auf Baumrigolen. In den Maßnahmeflächen sind umfängliche und differenzierte Anpflanzungen vorgesehen, ohne die östlich angrenzende Waldfläche damit auszuweiten. Folgendes wurde im Detail textlich festgesetzt:

**[1]** Innerhalb der Maßnahmeflächen **M1** und **M2** sind die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Regenwasserbewirtschaftungsanlagen **RWB** als oberflächlich begrünte Rigolen oder als ein Mulden-Rigolen-System herzustellen, die Versickerungs- bzw. auch Verdunstungsleistung ist durch jährliche Instandhaltungspflege dauerhaft zu sichern.

**[2]** Innerhalb der Maßnahmefläche **M1** ist in einem 10 m breiten Streifen entlang der äußeren Grundstücksgrenze (Waldgrenze der Flurstücke Fl.-Nr. 217/1 Gem. Eich, Fl.-Nrn. 604/1 und 605/1 Gem. Rebesgrün) ein 6,0 m breiter Strauchsaum aus Gehölzen

der Artenliste B mit einem mittleren Pflanzabstand von 1,75 m anzupflanzen. Dem Strauchsaum ist ein 4,0 m breiter durch einschürige Mahd extensiv zu bewirtschaftender Krautsaum aus heimischen Kräutern vorzulagern.

Für verbleibende Flächenanteile ist die Anlage von Obstbaumreihen / einer Streuobstwiese mit folgender Maßnahmebeschreibung festgesetzt:

- Anpflanzung eines standortheimischen Obstbaums (Hochstamm) je angefangene 150 m<sup>2</sup> Maßnahmenfläche
- Pflanzschema: Pflanzabstand in Reihen 6 – 10 m
- Entwicklungspflege: Verbißschutz und Erziehungschnitt bis zum 7. Jahr  
Die Flächen unter und zwischen den Bäumen sind als rasig-krautiger Unterwuchs zu entwickeln (durch Ansaat / Nachsaat standortgerechten Saatguts)
- Dauerhafte Pflege: 1 – 2schürige Mahd nicht vor dem 15. Juni und nicht nach dem 15. Oktober mit Abtransport des Mähguts, alternativ zulässig ist eine Extensivbeweidung (Umtrieb < 1 GV/ha) mit wechselndem Zeitregime und abschließender Nachmahd
- keine Düngung und Pestizideinsatz.

**[3]** In der Maßnahmenfläche **M2** ist außerhalb der festgesetzten Regenwasserbewirtschaftungsanlage **RWB** die Anlage einer 3reihigen Landschaftshecke mit folgender Maßnahmebeschreibung festgesetzt:

- Pflanzgut: standortheimische Bäume und Sträucher der Artenlisten A und B
- Pflanzdichte: je 120 m<sup>2</sup> Maßnahmenfläche 1 Laubbaum und 30 Sträucher
- Pflanzreihe/ -abstände: Reihenabstand 1,50 m, Pflanzabstand 1,25 – 1,50 m  
Abstand der ersten Pflanzreihe zur Nutzungsgrenze min. 1,50 m  
Bäume nur in mittlerer Reihe, Sträucher in unregelmäßiger Artverteilung zu Gruppen von mind. 3 Stk. je Art
- Ausführungszeitpunkt: Oktober / November
- Ersteinrichtende Pflege: je nach Aufwuchs Mahd/ Mulchen vor Anpflanzung, Errichten eines Wildschutzauns (Drahtgeflecht), Höhe mind. 1,60 m
- Entwicklungspflege: Regelmäßige Mahd (je nach Aufwuchs) in den ersten 3 Jahren, frühestens ab 15. Juni, Mahd im Jahr 4 - 5 je nach Aufwuchs der Gehölze
- Monitoring: Kontrolle des Ausfalls nach 3 Jahren, bei mehr als 30% Ausfall einer Art Nachpflanzung, Kontrolle der Bestandsentwicklung nach 10 Jahren

**[4]** In der Maßnahmenfläche **M3** ist eine naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens mit folgender Maßnahmebeschreibung festgesetzt:

- separate Vorreinigung vor einem Einstau in



- Erdbecken mit Böschungsneigung max. 1 : 2, mind. 50% begrünt,
- Verwendung standortgerechter Gehölze der Artenliste A zur Randeingrünung in der zeichnerisch festgesetzten Anzahl von Bäumen in der Mindestpflanzqualität Heister 125/150 cm Höhe. Ersatzweise sind anstelle einer Baumpflanzung jeweils 8 Sträucher in Pflanzqualität Strauch 60/100 cm zulässig.
- Mindestbodenabstand der Einzäunung von 15 cm.:

**[5]** Entlang der öffentlichen Planstraßen A und B ist je 20 m Achslänge mindestens ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum in der Pflanzqualität Baumschulware, Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang 14/16 cm mit Ballen zu pflanzen und mit einem Dreibock im Boden zu verankern.

**[6]** Auf den privaten Baugrundstücken ist je 8 ebenerdige Pkw-, je 2 Lkw- und je Sattelzug-Stellplätze mindestens 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen. Eine Mindestbegrünung von 1 Baum je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist dabei unter Anrechnung der Bepflanzung grundstückszugehöriger privater Grünflächen sicherzustellen.

**[7]** Über 150 m<sup>2</sup> große öffnungslose Außenwandflächen sind mit Rank- und Klettergehölzen der Artenliste C vertikal zu begrünen.

**[8]** Mindestens 20% aller Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

**[9]** An Kreuzungen und Einmündungen sind Sichtflächen für die Anfahrtsicht nach RAS 2006 von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,6 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe.

**[10]** Für Baumpflanzungen sind mindestens 6,0 m<sup>2</sup> große wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben oder Baumstreifen von 1,50 m Mindestbreite vorzusehen.

**[11]** Festgesetzte Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Vegetationsperiode nach Baufortschritt Zug um Zug auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Gehölzabgänge sind zu ersetzen.

**[12]** Für Anpflanzungen sind die Artenlisten A bis C festgesetzt. Pflanzen der Artenliste D sind unzulässig. Die Pflanzliste ist in der Anlage 6 enthalten

Ferner gilt generell, dass unbebaute Grundstücksflächen zu begrünen sind.

#### Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die maßgeblichen Acker- und Grünlandnutzungen unter Einhaltung der jeweils anerkannten guten fachlichen Praxis fortbeste-

hen, ausgenommen die im geplanten Gewerbegebiet **GE3** bereits bauordnungsrechtlich genehmigten Anlagen des Kompetenzzentrums Brand- und Katastrophenschutz (KBK Vogtlandkreis).

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich:

Bei Beachtung der Pflanzfestsetzungen kann eine dauerhafte Qualität der Begrünung erwartet werden.

**Fazit:** Durch die Planung sind bei Beachtung aller Festsetzungen zur Bepflanzung letztlich keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanzen zu erwarten. Insbesondere wird trotz Bebauung der Gehölzanteil im Gebiet steigen.

### **Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungs-, Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiet. Ferner sind keine Gewässer vorhanden.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Das Vorhaben wird infolge der prognostizierten Bodenversiegelung vorhersehbar in den Boden-Wasser-Haushalt eingreifen. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass die Fähigkeit des Bodens zur Oberflächenwasserversickerung bereits jetzt relativ gering einzuschätzen ist, was sich insbesondere bei zuletzt häufiger und intensiver auftretenden Starkniederschlagsereignissen negativ auf Unterlieger und Vorfluter auswirken könnte. Planerische Vorsorge ist daher bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung geboten. Dadurch können die planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auf geringe bis mittlere Beeinträchtigungen begrenzt werden.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die maßgeblichen Acker- und Grünlandnutzungen unter Einhaltung der jeweils anerkannten guten fachlichen Praxis fortbestehen, ausgenommen die im geplanten Gewerbegebiet **GE3** bereits bauordnungsrechtlich genehmigten Anlagen des Kompetenzzentrums Brand- und Katastrophenschutz (KBK Vogtlandkreis).

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich:

Durch Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß sowie die Wahl versickerungsfreundlicher Beläge kann der Eingriff am Standort minimiert werden. Möglichkeiten der Versickerung sind konsequent zu nutzen. Festgesetzt wurde:

**[1]** Zufahrten, Wege, Stellplätze und Lagerflächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen zulässig.

Zur Vermeidung von Hochwasserschäden bei Unterliegern bzw. an den bestehenden Vorflutern ist der Ableitungsweg für Niederschlagswasser dem aktuell anerkannten Stand der Technik entsprechend hydraulisch nachzuweisen. Regen- und Oberflächenwasser sind daher durch geeignete Maßnahmen gedrosselt der Vorflut zuzuführen, weshalb sowohl private als auch öffentliche Regenwasserbewirtschaftungsanlagen, ferner öffentliche Abwasserentsorgungsanlagen – Regenrückhaltebecken zeichnerisch festgesetzt wurden. Textlich festgesetzt wurde:

**[2]** Innerhalb festgesetzter Straßenverkehrsflächen gelegene Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung sind als Mulden-Rigolen bzw. Baumrigolen auszuführen.

**[3]** Im Plangebiet ist eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz für die Gesamtjahresniederschlagsmenge nachzuweisen. Auch bei abschnittsweiser Flächeninanspruchnahme ist für das maßgebliche Starkniederschlagsereignis der bezüglich Regenwassermenge und evt. Schadstofffrachten schadlose Drosselabfluss vorhabenkonkret bei der Erschließungsplanung nachzuweisen.

**Fazit:** Durch die Planung ist vorhabenbedingt mit geringen bis mittleren Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser zu rechnen. Die Nachweise einer ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz für die Gesamtjahresniederschlagsmenge und des Drosselabflusses bei Starkniederschlagsereignissen in den Anträgen nach SächsWG bei der Erschließungsplanung werden vorausgesetzt.

### **Schutzgut Klima**

Jahrestemperatur und -niederschlag <sup>53</sup> :	8,2°C	749 mm/a
Hauptwindrichtung <sup>54</sup> :	Südwest – West	
Bioklima:	stadtnahes Kaltlufteinzugsgebiet	

Die Hochfläche wird mesoklimatisch als gut belüftet eingeschätzt.

#### Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Die künftigen mikroklimatischen Verhältnisse werden durch die Absorption der Sonnenstrahlung durch Gebäude- und Verkehrsflächen sowie die für Verschattung und Windschutz sorgenden baulichen Anlagen und Gehölze beeinflusst. Infolge der Planung ist nicht von Auswirkungen auf das Regionalklima auszugehen. Mikroklimatisch werden sich veränderte Luftströmungen, ggf. ein erhöhtes Wärmespeicherverhalten und Aus-

<sup>53</sup> Quelle: [https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimadatendeutschland/vielj\\_mittelwerte.html](https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimadatendeutschland/vielj_mittelwerte.html) [Aufruf 26.04.2022]

<sup>54</sup> Quelle: [https://www.meteoblue.com/de/wetter/historyclimate/climatemodelled/treuen\\_deutschland\\_2821251](https://www.meteoblue.com/de/wetter/historyclimate/climatemodelled/treuen_deutschland_2821251) [Aufruf 26.04.2022]

wirkungen auf die nächtliche Kaltluftbildung (Reduzierung) und den Kaltluftabfluss ergeben. Länge und Höhe der Baukörper können Winde abschwächen (Windschatten) oder verstärken (Düseneffekt). Bei Kaltluftstau und deutlich verzögerten Abfluss ist Nebelbildung nicht auszuschließen. Das wird jedoch weder für das Plangebiet noch für die Umgebung als so erheblich eingeschätzt, dass es einer Bebauungsfreihaltung bestimmter Bereich als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme bedarf.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die maßgeblichen Acker- und Grünlandnutzungen unter Einhaltung der jeweils anerkannten guten fachlichen Praxis fortbestehen, ausgenommen die im geplanten Gewerbegebiet **GE3** bereits bauordnungsrechtlich genehmigten Anlagen des Kompetenzzentrums Brand- und Katastrophenschutz (KBK Vogtlandkreis).

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich:

Ein möglichst hoher Grün- und Freiflächenanteil, sowie eine entsprechende Randeingrünung werden das Meso- und Mikroklima positiv beeinflussen. Auf die positiven mikroklimatischen Auswirkungen von Fassadenbegrünung wird hingewiesen. Soweit empfohlene Dachbegrünungen zur Anwendung kommen, trägt deren Pufferfunktion zur Frischluftbildung bei und vermindert das Risiko von Überhitzung.

Die Gewinnung regenerativer Energie, z. B. durch Dach-PVA oder Klein-WEA, ist als Klimaschutzbeitrag ausdrücklich zulässig. Die Vorhaben sollen an den jeweils gültigen anerkannten Stand der Technik, besser noch an die beste verfügbare Technik angepasst werden, um die Fragen der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes baulich angemessen zu beantworten. Hingewiesen wird auf das seit November 2020 anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – **GEG**). Auslöser war u. a. die EU-Gebäuderichtlinie (2010), die den Niedrigstenergie-Standard für Neubauten ab 2019 für öffentliche und ab 2021 für privatwirtschaftliche Gebäude forderte.<sup>55</sup> Das GEG wurde im Juli 2022 novelliert, wobei die nachzuweisende Gesamtenergiebedarfsminderung gegenüber einem Referenzgebäude beim Neubau auch von Nichtwohngebäuden anstieg.

**Fazit:** Durch die Planung werden insgesamt geringe Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima erwartet.

<sup>55</sup> Quelle: <http://www.enev-online.eu/> [Aufruf 12.05.2023]

### Schutzgut Landschaft

Innerhalb der Mesogeochore Ostvogtländische Hochflächen liegt das Plangebiet im Norden der langgestreckten Microgeochore Falkensteiner Hochfläche. Es liegt in Höhenlage zwischen 503,1 m ü. NHN an der Kreuzung Rodewischer Straße / Rebesgrüner Straße und 526,2 m ü. NHN am Waldrand im Osten. Eine gewisse Vorprägung der Landschaft durch den vorhandenen BP „Gewerbegebiet Rebesgrüner Straße, Eich“ (Teil 1) ist festzustellen.

#### Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung ist künftig von einer geringen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auszugehen, da an exponierter Stelle im Landschaftsraum gelegene Vorhaben aus mehreren Richtungen wahrzunehmen sein werden.

#### Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die maßgeblichen Acker- und Grünlandnutzungen unter Einhaltung der jeweils anerkannten guten fachlichen Praxis fortbestehen, ausgenommen die im geplanten Gewerbegebiet **GE3** bereits bauordnungsrechtlich genehmigten Anlagen des Kompetenzzentrums Brand- und Katastrophenschutz (KBK Vogtlandkreis).

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich:

Zuvorderst dient eine Begrenzung der maximalen Baukörperhöhen der Verringerung unvermeidlicher Auswirkungen, wobei Gebäudehöhen von maximal 15,0 – 18,0 m über dem vorhandenen Gelände als vertretbare Obergrenze angesehen werden. Zudem werden eine Randeingrünung aus Bäumen und Sträuchern zum freien Landschaftsraum hin sowie das östlich angrenzende Waldgebiet für eine bestmögliche Integration sorgen.

Insgesamt 12 bauordnungsrechtlich Festsetzungen sollen ein möglichst konfliktarmes Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten:

#### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- [1]** Öffnungslose Fassaden und Fassadenabschnitte von mehr als 50 m Länge sind vertikal zu gliedern. z. B. durch Vor- und Rücksprünge, Fenster- und Lichtbänder, Material- und Farbwechsel oder Fassadenbegrünung.
- [2]** Zur Eindeckung der Dächer sind schiefer- oder anthrazitfarbene sowie graue, nichtglänzende Dachdeckungsmaterialien zu verwenden. Dachbegrünungen, Dachbekiesungen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaik-Dachanlagen sind ebenso zulässig.
- [3]** An Fassaden sind grelle und reinweiße Farbgebungen unzulässig.

### Werbeanlagen

**[4]** In den Baugebieten sind je Betrieb höchstens 2 Werbeanlagen mit einer Gesamtansichtsfläche von 15,0 m<sup>2</sup> als selbstständige bauliche Anlage und/oder Fassadenwerbung unter Einhaltung der höchstzulässigen Gebäudehöhe zulässig.

**[5]** Innerhalb der Baugebiete sind unter Einhaltung der höchstzulässigen Gebäudehöhe zusätzlich im Plangebiet insgesamt 2 gemeinsame Sammelwerbeaufsteller / Werbe-Pylone mit mehrseitiger Beschriftung zulässig.

**[6]** Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass jegliche Blendwirkung auf den fließenden Verkehr ausgeschlossen ist.

**[7]** Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

### Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

**[8]** Pkw- Stellplätze, Gehwege sowie Zugänge innerhalb der Baugrundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

**[9]** Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Straßenseitig sind mindestens 40% der Vorflächen (bis zur Baugrenze) zu begrünen.

### Einfriedungen

**[10]** Im Plangebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,25 m über der projektierten Geländeoberkante zulässig.

**[11]** Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist ein Bodenabstand von 15 cm einzuhalten.

**[12]** Blickdichte Einfriedungen aus Mauern und Beton sowie Maschendrahtzäune sind zu begrünen (Berankung bzw. Kombination mit Hecken, Strauchvorpflanzung).

**Fazit:** Durch die Planung sind baumassenbedingt aufgrund der Vorprägung sind geringe Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft sowohl nahräumlich als auch fernräumlich zu erwarten. Diese werden durch Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen abgemildert.

### **Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Kulturdenkmale oder archäologische Relevanzzonen nach SächsDSchG sind am Standort und im relevanten Umfeld nicht bekannt. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG ist auf dem Satzungsplan enthalten.

Als Sachgüter gehen die vorhandenen Ackerflächen letztlich vollständig verloren. Gleichzeitig wird nicht von einer Existenzbedrohung der bisherigen Flächenbewirt-



---

schafter ausgegangen. Eine Kompensation durch Bereitstellung entsprechend geeigneter Flächen andernorts ist derzeit nicht vorgesehen, könnte wohl auch nur durch Umverteilung im Zuge von Pachtbeendigungen erfolgen.

**Fazit:** Durch die Planung sind keine Beeinträchtigungen von Kulturgütern zu erwarten aber Acker- und Grünlandflächen als Schutzgut sonstige Sachgüter gehen verloren. Da keine Existenzbedrohung davon ausgeht, wird insgesamt eine mittlere Beeinträchtigung prognostiziert.

Tab. 11: Entwicklungsprognose Umweltzustand bei Durchführung der Planung – Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b> (gem. Anl. 1 Nr. 2b BauGB)			
<b>Bestand:</b> Acker- und Grünland mit ihren Landwirtschaftszufahrten 97 % / im Übrigen Verkehrs- und Versorgungsflächen			
<b>Planung:</b> Industrie- und Gewerbegebiete 72%, öffentliche Versorgungs- und Verkehrsflächen 12%, Grünflächen 16%			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase <b>auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB:</b>	Betroffenheit		Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
	Bau-phase	Betriebs-phase	
Schutzgut Tiere und Pflanzen	M	O	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitate geschützter Tierarten – Feldlerche → CEF-Maßnahme</li> <li>- Beachtung Artenschutzprüfung im Vollzug des Bebauungsplans</li> <li>- Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt</li> <li>- umfangreiche Begrünungsmaßnahmen</li> </ul>
Schutzgut Fläche	E	O	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Außenbereichsinanspruchnahme zur Planzielerreichung unvermeidlich</li> <li>- Sparsame Flächennutzung → max. GRZ und max. BMZ</li> <li>- Nutzung teils bestehender Erschließungsanlagen</li> </ul>
Schutzgut Boden	E	M	<ul style="list-style-type: none"> <li>- massiver Bodenfunktionsverlust, derzeit ohne Kompensation</li> <li>- dauerhaft hoher Versiegelungsgrad</li> </ul>
Schutzgut Wasser	M	O	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mittlere Beeinträchtigung Boden-Wasser-Haushalt, wenn</li> <li>- Möglichkeiten dezentraler Versickerung vorrangig genutzt werden und</li> <li>- Unterliegerschutz durch Schaffung von Regenrückhalteräumen erfolgt</li> </ul>
Schutzgut Luft und Klima	M	M	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Beeinträchtigung der lokalen Luftzirkulation</li> <li>- Nutzung alternativer Energie z. B. als Dach-PVA zulässig</li> <li>- klimagerechte Bauweise, z. B. Dachbegrünung /-bekiesung</li> </ul>
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima	M	M	<ul style="list-style-type: none"> <li>- diverse Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, darunter</li> <li>- Artenschutzmaßnahmen (CEF, Baubegleitung) im Vollzug</li> <li>- Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt</li> </ul>
Landschaft	M	O	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorhaben fähig zum Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild, insbes. Festsetzungen zur Höhenbegrenzung und bauordnungsrechtliche Festsetzungen</li> <li>- umfangreiche Begrünungsmaßnahmen</li> </ul>
Biologische Vielfalt	M	O	<ul style="list-style-type: none"> <li>- standortgerechte Anpflanzungen (Artenliste)</li> <li>- geändertes Habitatmosaik zieht Kulturfolger nach</li> </ul>

Abkürzungen: X – für Planung/Schutzgut nicht relevant; O – nicht beeinträchtigend, M – gering bis mittel beeinträchtigend bzw. E – erheblich beeinträchtigend

Tab. 12: Entwicklungsprognose Umweltzustand bei Durchführung der Planung – Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b – i BauGB

<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (gem. Anl. 1 Nr. 2b BauGB)</b>			
<b>Bestand:</b> Acker- und Grünland mit ihren Landwirtschaftszufahrten 97% / im Übrigen Verkehrs- und Versorgungsflächen			
<b>Planung:</b> Industrie- und Gewerbegebiete 72%, öffentliche Versorgungs- und Verkehrsflächen 12%, Grünflächen 16%			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b-i BauGB:	Betroffenheit		Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
	Bau-phase	Betriebs-phase	
b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i. S. d. BNatSchG (und § 1a Abs. 4 BauGB – Schutzgüter)	X	X	- keine Schutzgebiete in der Umgebung berührt (> 3 km-Pufferzone zu FFH)
c) Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	O	O	- Immissionsschutz gegenüber Umgebung durch Lärmemissionskontingentierung - Belange mobilitätseingeschränkter Menschen berücksichtigen - Beachtung Baustellenverordnung
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	M	M	- nicht existenzbedrohender Entzug von Landwirtschaftsflächen - Meldepflichthinweis § 20 SächsDSchG bei Bodenfunden
e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	O	O	- Einhaltung des Immissionsschutzrechts und des Abfallrechts zur Kreislaufwirtschaft
f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	X	O	- Sonnenkollektoren und Fotovoltaik-Anlagen sind an und auf Gebäuden zulässig
g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	X	O	- Kein Landschaftsplan vorhanden - Regelungen zum Einfügen des Vorhabens in Natur und Landschaft - Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	O	O	- Beachtung einschlägiger immissionsschutzrechtlicher Vorgaben
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	M	O	- Eingriffsfolgen verstärken ihre Wirkung in Bauphase wechselseitig - Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft steuern fortdauernd dagegen - letztendlich Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt

Abkürzungen: X – für Planung/Schutzgut nicht relevant; O – nicht beeinträchtigend, M – gering bis mittel beeinträchtigend bzw. E – erheblich beeinträchtigend

Tab. 13: Entwicklungsprognose der Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (gem. Anl. 1 Nr. 2b BauGB)			
<b>Bestand:</b> Acker- und Grünland mit ihren Landwirtschaftszufahrten 97 % / im Übrigen Verkehrs- und Versorgungsflächen			
<b>Planung:</b> Industrie- und Gewerbegebiete 72%, öffentliche Versorgungs- und Verkehrsflächen 12%, Grünflächen 16%			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Betroffenheit		Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
	Bau-phase	Betriebs-phase	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	○	○	- bewältigbare Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs - Änderung von Nachbarschaften / Orts- und Landschaftsbild - Beachtung umweltrechtlicher Vorgaben
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	E	○	- Flächenumwidmung von Landwirtschaftsflächen - Minimierung Eingriff in Boden-Wasser-Regime - Durchführung CEF-Maßnahmen - Randeingrünung / Pflanzlisten (standortgerecht) festgesetzt - Kompensationsmaßnahme extern zugeordnet
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	M	○	- geringe Beeinträchtigung durch Lärm, Staub während der Bau-phase (im Rahmen gesetzlicher Grenzwerte) - Beachtung des Stands der Technik (z. B. 1. BImSchV) in der Betriebsphase, dann keine Auswirkungen
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	○	○	- bei Planung, Ausführung und Betrieb nach dem Stand der Technik keine Auswirkungen zu erwarten - Einhaltung des Abfallrechts zur Kreislaufwirtschaft
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	X	X	- keine Kulturdenkmale vorhanden - keine Störfallbetriebe (12. BImSchV) im Umfeld vorhanden, bei Ansiedlung Einzelfallprüfung nach BImSchG
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	X	○	- Einfügen des Planvorhabens in die maßgebliche Umgebung, - wenn kein hochwassergefährdender Oberflächenwasserabfluss erfolgt → Regenwasserrückhaltung - gleichzeitig sind im maßgeblichen Umfeld keine bestehenden erheblichen Umweltprobleme bekannt

Abkürzungen: X – für Planung/Schutzgut nicht relevant; ○ – nicht beeinträchtigend, M – gering bis mittel beeinträchtigend bzw. E – erheblich beeinträchtigend

Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Betroffenheit		Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
	Bau-phase	Betriebs-phase	
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	X	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung regenerativer Energie zulässig</li> <li>- Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)</li> <li>- Zulässige Dachbegrünung, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern trägt zur CO<sub>2</sub> - Bindung und Sauerstoffbildung bei</li> </ul>
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	○	○	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten

Abkürzungen: X – für Planung/Schutzgut nicht relevant; ○ – nicht beeinträchtigend, M – gering bis mittel beeinträchtigend bzw. E – erheblich beeinträchtigend

Tab. 14: Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern

Prognose über Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern bei Durchführung der Planung (unter Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen)							
von → Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ↓ auf	Mensch, seine Gesundheit / Bevölkerung ins- gesamt	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Fläche und Boden	Wasser	Luft und Klima	Landschaft und Landschaftsbild	Kultur- und sonstige Sach- güter
Mensch, seine Gesundheit / Bevölkerung insgesamt		+	○	○	○	+	+
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	○		○	○	○	○	○
Fläche und Boden	○	+		○	○	○	○
Wasser	○	+	-		○	○	○
Luft und Klima	○	+	-	-		○	○
Landschaft und Landschaftsbild	○	+	-	○	○		-
Kultur- und sonstige Sachgüter	-	○	-	○	○	○	

Bewertungskategorien Wechselwirkungen in Prüfmatrix:   
 (erwartete Wirkung der prognostizierten Änderung eines Schutzguts auf andere unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen)

-- erheblich negativ  
- negativ  
○ neutral
 

++ erheblich positiv  
+ positiv

## Fazit

Bei Vorhabendurchführung erfahren bereits in der Bauphase die Schutzgüter **Fläche** und **Boden** erhebliche Beeinträchtigungen, der **Ressourcenverbrauch** ist auch in der Gesamtschau erheblich, dank umfangreicher Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung das Schutzgut Wasser mittlere Beeinträchtigungen. Die dauerhafte Versiegelung, eine 1 : 1 - Entsiegelung an anderer Stelle ist derzeit nicht Festsetzungsbestandteil, führt dann auch in der Betriebsphase zu einer verbleibenden mittleren Beeinträchtigung bei dem Schutzgut Boden, was wiederum auf die Schutzgüter Luft und Klima durchschlägt. Der nicht ersetzte Sachgutverlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche (AZ 35 / GZ 36) stellt nur deshalb keine erhebliche Beeinträchtigung dar, weil er nicht zur Existenzbedrohung derzeitiger Bewirtschafter führt. Durch Bauhöhenbegrenzung, Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen kann die Landschaftsbildbeeinträchtigung auf ein mittleres Maß gedämpft werden. Voraussetzung für diese Einschätzung ist, dass alle festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Vollzug des Bebauungsplans beachtet werden.

## 3 BEWERTUNG DES EINGRIFFS UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB dar. 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).

Daher wurde in einem ersten Schritt auf der Grundlage konkreter Flächenbilanzen mit Darstellung des Vor- und Nacheingriffszustandes eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung basierend auf einer als Grundlage der künftigen Abwägungsentscheidung zulässigen „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ vom Juli 2003 in der Fassung vom Mai 2009<sup>56</sup> für das Satzungsgebiet durchgeführt. Dazu wird zwischen biotop- und funktionsbedingten Auswirkungen (Wertverlusten) sowie Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz (Wertgewinne) unterschieden. Ermittelt wurden **Werteinheiten (WE)** auf der **Basis** von **Flächenangaben in m<sup>2</sup>**, diese später mit einer **Bezugsgröße ha** in **Ökopunkte** umgerechnet.

<sup>56</sup> Vgl. <https://www.natur.sachsen.de/eingriffsregelung-handlungsempfehlung-8109.html> [Aufruf 19.05.2023]



Tab. 15: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Abkürzungserläuterung: AW – Ausgangswert (Wertstufen von 0 – 30)  
PW – Planungswert

**Bewertung Ausgangszustand / Biotopwert**

Nr.	Nutzungsart / Biotoptyp [BTLS2004]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	AW	Werteinheiten [WE]
1	Rebesgrüner Straße, Ziegeleistraße - Straße/Weg (vollversiegelt) [11.04.100]	3.295,1	0	0
2	Rebesgrüner Straße, Ziegeleistraße, Fußweg, Landwirtschaftszufahrt - Straße/Weg (teilversiegelt) [11.04.000]	3.672,4	2	7.345
3	Verkehrsbegleitgrün Rebesgrüner Straße, Ziegeleistraße, Fußweg, Landwirtschaftszufahrt [11.04.000]	2.905,0	3	8.715
4	Intensivackerfläche [10.01.200]	226.505,1	5	1.132.526
5	Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte [06.03.200]	8.723,0	10	87.230
6	Gehölzsukzession (Vorwaldstadium) [01.10.100]	1.271,3	17	21.612
<b>Ges.</b>		<b>246.371,9</b>		<b>1.257.427</b>
Biotopwert im Bestand [WE]				<b>1.257.427</b>

**Wertminderung Funktionsverlust / Funktionsminderung**

Nr.	Funktion	Minde- rung	Verlust	Nutzung / Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Minderung [WE]
1	Boden / Wasser / Retentionsfkt.		2	Zuwachs Vollversiegelung	132.212,2	264.424
2	Boden / Wasser / Retentionsfkt.	1		Zuwachs Teilversiegelung	20.015,5	20.016
3	biotische Ertragsfunktion (hier AZ 35 / GZ 36 - bei mittlerer Stufe III natürlicher Bodenfruchtbarkeit)		0,1	Verlust Acker- und Grünland	235.228,1	235.228
4	Lebensraumfunktion (mittlere Bedeutung - Verlust pot. Feldlerchenhabitate)		1	Verlust Ackerland abzüglich 50 m-Abstände zu KBK, techn. Infrastruktur und Vertikalstrukturen	117.832,5	117.833
<b>Ges.</b>						<b>637.500</b>
Funktionsbezogener Wertverlust [WE]						<b>637.500</b>
Biotop- und funktionsbezogener Wertverlust insgesamt [WE]						<b>1.894.928</b>

Hinweis: Folgende Funktionen werden angesichts der intensivlandwirtschaftlichen Nutzung als nicht erheblich angesehen: Immissionsschutz-, Biotopentwicklungs-, Archiv-, bioklimatische Ausgleichs-, Verbund- sowie ästhetische und rekreative Funktion.

**Biotopbezogener Ausgleich im Plangebiet**

Nr.	Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil von Gesamt [%]	PW	Werteinheiten [WE]
1	Vollversiegelte Flächen (abzüglich Dachbegrünung WHB Var.3)	114.167,2	46,3	0	0
2	Teilversiegelte Flächen - Straßen, Wege [11.04.000]	23.607,7	9,6	2	47.215
3	Unversiegelte Flächen (incl. Dachbegrünung WHB Var.3)	108.596,9	44,1		0
3.1	Mulden-Rigolen / öffentliches Verkehrsbeleitgrün [11.04.000]	1.945,0	0,8	3	5.835
3.2	gebäudenahе begrünte Flächen und Leitungsrechtskorridore - Abstandsfläche, einfach begrünt [11.03.000]	38.595,6	15,7	6	231.574
3.3	extensive Dachbegrünung gem. WHB Var.3	21.340,0	8,7	11	234.740
3.4	naturnahes <b>RRB</b> [mit <b>M3</b> ] und <b>RWB</b> in privaten Grünflächen - Sonstiges naturnahes Stillgewässer [04.05.200]	23.884,2	9,7	14	334.379
3.5	sonstige Hecken (6m-Streifen von <b>M1</b> ) und Landschaftshecke in <b>M2</b> [02.02.000]	11.046,0	4,5	20	220.920
3.6	Streuobstwiese in <b>M1</b> [10.03.000]	7.548,5	3,1	22	166.066
3.7	Sonstige, extensiv genutzte Frischwiese [06.02.210]	4.237,6	1,7	22	93.227
<b>Ges.</b>		<b>246.371,9</b>	<b>100,0</b>		<b>1.333.956</b>

Biotopbezogener Ausgleich im Plangebiet [WE]

**1.333.956**

Verbleibender biotopbezogener Ersatzbedarf [WE]

**-76.529****Funktionsbezogener Ausgleich im Plangebiet**

Nr.	Funktion	Faktor	Bio / FN	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Werteinheiten [WE]
1	Lebensraumfunktion	0,5	Landschaftshecke, Streuobst- und Extensivwiesen	22.832,1	11.416
2	Immissionsschutzfkt.			0,0	0
3	biotische Ertragsfunktion	0,5	Streuobstwiese	7.548,5	3.774
4	Biotopentwicklungsfunktion			0,0	0
5	Archivfunktion			0,0	0

Nr.	Funktion	Faktor	Bio / FN	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Werteinheiten [WE]
6	Retentionsfunktion	0,5	naturnahe Gestaltung von Regenwasserbewirtschaftungsanlagen <b>RWB</b> in Grünflächen und extensive Dachbegrünung	35.916,5	17.958
7	Grundwasserschutzfunktion			0,0	0
8	bioklimatische Ausgleichsfunktion	0,5	begrünte Mulden-Rigolen-Systeme, naturnahes <b>RRB</b>	22.884,2	11.442
9	Verbundfunktion			0,0	0
10	Ästhetische Funktion	0,5	Landschaftshecke, Streuobstwiese	18.594,5	9.297
11	rekreative Funktion			0,0	0
<b>Ges.</b>				-	<b>53.888</b>
Funktionsbezogener Ausgleich im Plangebiet [WE]					<b>53.888</b>
Verbleibender funktionsbezogener Ersatzbedarf insgesamt [WE]					<b>583.613</b>
Ersatzbedarf biotop- und funktionsbezogen Gesamt in WE:					<b>507.084</b>
Ersatzbedarf biotop- und funktionsbezogen Gesamt in Ökopunkten:					<b>50.7084</b>

Dieser Kompensationsbedarf soll laut dem Entsiegelungserlass des SMUL vom 30.07.2009 vorrangig durch Entsiegelung an anderer Stelle mit anschließender dauerhafter Renaturierung abgedeckt werden. Nach entsprechenden Möglichkeiten sucht die Stadt Treuen. Im Übrigen sollen Kompensationsmaßnahmen im selben Naturraum weitest möglich funktionsgleichwertig erfolgen.

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

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

Tab. 16: Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

	Bauphase	Betriebsphase
<b>Vermeidung und Verhinderung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geeignete Standortwahl für Vorhaben / Baustelleneinrichtung</li> <li>- Beachtung höchstzulässiger Nutzungsmaße</li> <li>- hoher flächig festgesetzter Grünflächenanteil (15,9%) im Plangebiet</li> <li>- Zusätzlich Pflanzmaßnahmen im Bereich des naturnah zu gestaltenden RRB (3,7%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- fachgerechte Pflege der Gehölze und begrünter Flächen</li> <li>- kein Pestizid- und Tausalzeinsatz</li> </ul>
<b>Verringerung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- separate Mutterbodengewinnung und Wiedereinbau</li> <li>- weitest möglich versickerungsfähige Befestigungen</li> <li>- Regenwassermanagement</li> <li>- Beachtung Natur- und Artenschutz bei ökologischer Baubegleitung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wasser und Energie sparende Gebäudebetrie- bung</li> <li>- Regenwassermanagement</li> </ul>
<b>Ausgleich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- CEF-Maßnahmen vor Eingriffen</li> <li>- Pflanzungen in nicht von Bautätigkeit betroffenen Bereichen</li> <li>- Externer Ausgleich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachpflanzungen bei Gehölzabgang</li> <li>- Pflege externer Ausgleichsflächen</li> </ul>

### 3.2 EINGRIFFSAUSGLEICHSMABNAHMEN IM PLANGEBIET

Die oben dargelegten Pflanzmaßnahmen sowie die weitestmöglich naturnahe Gestaltung der Anlagen zur Regewasserbewirtschaftung dienen der Vermeidung und Minimierung von vorhabenbedingten Eingriffen und sind in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsbilanz entsprechend berücksichtigt. Die Bilanzierung geht ferner von einer erheblich eingriffsminimierenden Umsetzung der Dachbegrünungspflichten aus. Eine nachträgliche Änderung dieser festgesetzten Konzeption würde zu erheblichen Biotop- und Funktionswertverlusten im Planzustand führen.

### 3.3 AUSGLEICHSMABNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETS

Im Vorentwurf wurde eine Zuordnungsfestsetzung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB formuliert, die zunächst nur gestattet, den Umfang erforderlicher Kompensationsmaßnahmen zu beziffern und behördlich abzustimmen, bevor dem dann im Entwurf konkrete Maßnahmen zum Eingriffsausgleich entgegengesetzt werden. Festgesetzt wurde:

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

**A<sub>xx</sub>** **Ergänzung der Zuordnungsfestsetzung** zur Deckung des eingriffsbedingten Kompensationsbedarfs im **Gesamtumfang von 50.7084 Ökopunkten** nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ vom Juli 2003 in der Fassung des SMUL vom Mai 2009 **zum Entwurf**

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

Es kommt in Betracht, die dauerhafte Anlage eines 1,5 ha großen Blühstreifens in der Gemarkung Treuen infolge des Erfordernisses, Ersatzhabitate für 5 Feldlerchenpaare zu schaffen, für eine Kompensationsmaßnahme mit folgender Bilanzierung zuzuordnen.

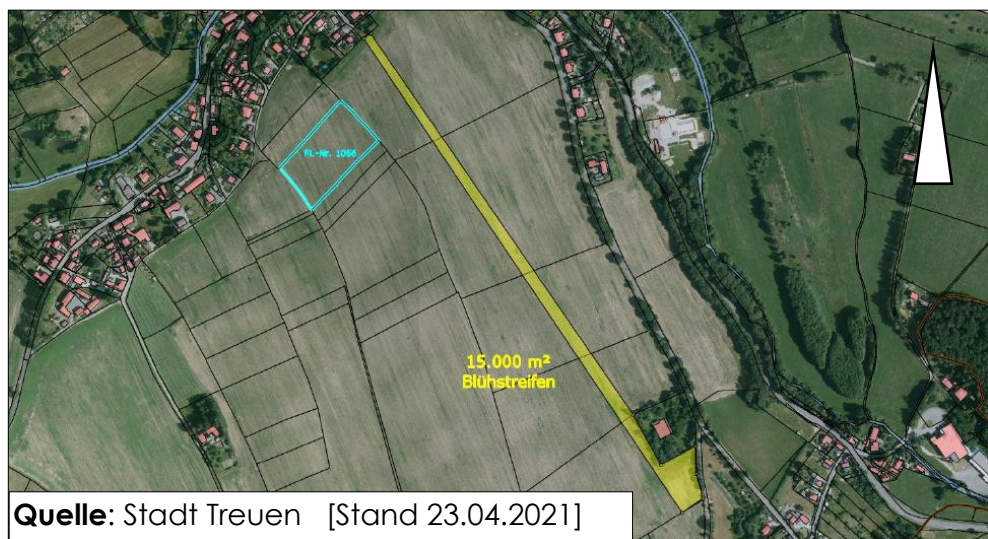


Abb. 25: Blühstreifen in der Gemarkung Treuen als Kompensationsmaßnahme

**Maßnahme Anlage von Blühstreifen auf Intensivacker (aus CEF-Erfordernis Feldlerchen) in der Gemarkung Treuen**

**Aufwertung biotopbezogen:**

Biototyp (Ausgangs- und Zieltyp)		AW	PW	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertgewinn [WE]
<b>A</b>	Intensivacker [10.01.200]	5,0		15.000	255.000
<b>Z</b>	Blühstreifen - Sonstige, extensiv genutzte Frischwiese [06.02.100]		22		
<b>Wertgewinn Flächenaufwertung:</b>					<b><u>255.000</u></b>

**Zusatz Funktionsbezogen:**

<b>Funktion</b>	<b>Faktor</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wertgewinn [WE]</b>
Lebensraumfunktion	1,0	15.000	15.000
Immissionsschutzfunktion			0
biotische Ertragsfunktion			0
Biotopentwicklungsfunktion			0
Archivfunktion			0
Retentionsfunktion			0
Grundwasserschutzfunktion			0
bioklimatische Ausgleichsfunktion			0
Verbundfunktion	0,5	15.000	7.500
Ästhetische Funktion	0,5	15.000	7.500
rekreative Funktion			0
<b>Wertgewinn funktionsbezogen:</b>			<b>30.000</b>

**Wertsteigerung gesamt [WE]:** **285.000**

**erzielte Ökopunkte:** **28,5**

Wird diese Maßnahme rechtlich abgesichert und von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt, reduziert sich der im Vorentwurf noch offene Kompensationsbedarf auf **22,2084 Öko-Punkte**.

Die Zuordnung weiterer Kompensationsflächen außerhalb des BP-Geltungsbereichs lässt das BauGB zu, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind. Der Ausgleich muss

- mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und
- mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein.

Im Beteiligungsverfahren erfolgt die behördliche Abstimmung der Kompensationsmaßnahme, wobei die Berechnung nach der o. g. Handlungsempfehlung des SMUL dazu dient, die Angemessenheit der festgesetzten Maßnahme zu begründen. Hingewiesen wird auf:

1. auf eine forschend begleitete Überarbeitung der hier mit Stand Mai 2009 angewendeten Handlungsempfehlung.<sup>57</sup>
2. die fortbestehende Pflicht zur vorrangigen Prüfung von Möglichkeiten dauerhafter Entsiegelung an anderer Stelle im Naturraum sowie
3. die rechtlich bestehende alternative Kompensationsmöglichkeit in Geld durch Einzahlung in den Sächsischen Naturschutzfond nach den Regeln der Naturschutz-

<sup>57</sup> Quelle: <https://tu-dresden.de/bu/architektur/ila/lp/forschung/forschungsprojekte/laufende-forschungsarbeiten/handlungsempfehlung> [Aufruf 20.05.2022]

Ausgleichsverordnung.<sup>58</sup> Eine aktuelle bundeseinheitliche Regelung zur Eingriffskompensation in Geld erfolgte nicht im Rahmen des am 23.06.2021 beschlossenen Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland, im ursprünglichen Entwurf vom 05.05.2021 zu dieser BauGB-Novelle war ein „§ 135d – Ersatzgeld“ noch enthalten und zuvor auch vom Bundesrat befürwortet<sup>59</sup>.

Die Zuordnungsfestsetzung soll letztlich verbal-argumentativ abwägungsfehlerfrei getroffen werden.

#### **4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND STANDORTALTERNATIVEN**

Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) kann aus Gründen einer ansonsten nicht ausreichenden Vorsorge für die Eigenentwicklung nicht in Betracht gezogen werden. Ferner sind im Stadtgebiet Treuen keine Brachen zur Revitalisierung sowie entlang des Autobahnzubringers keine erschließbaren Hochflächen als Standortalternativen verfügbar.

Aus diesen genannten Gründen hält die Stadt Treuen an der Planaufstellung fest.

#### **5 AUSWIRKUNGEN NACH § 1 ABS. 6 NUMMER 7 BUCHSTABE J BAUGB**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind bisher keine Nutzungen vorgesehen, die eine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB erwarten lassen. In der Umgebung des Plangebietes sind auch Wohnnutzungen vorhanden, was die Zulässigkeit störanfälliger Nutzungen zumindest einschränkt. Abwägend beraten wurde, ob vorsorglich Betriebe mit Einsatz von Stoffen im Sinne des Anhangs 1 der 12. BImSchV (Störfallverordnung) generell oder in Abhängigkeit von den Abstandsklassen laut Kommission für Anlagensicherheit (KAS) ausgeschlossen werden sollten. Derartige Nutzungseinschränkungen sollen möglichst nicht Festsetzungsbestandteil dieses Bebauungsplans werden<sup>60</sup>. Die Prüfung bleibt damit dem Einzelfall im Vollzug des Bebauungsplans vorbehalten.

<sup>58</sup> Quelle: <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/3131-Naturschutz-Ausgleichsverordnung> [Aufruf 20.05.2022]

<sup>59</sup> Quelle: <https://dserver.bundestag.de/btd/19/293/1929396.pdf> [Aufruf 15.05.2023]

<sup>60</sup> Vgl. [https://www.kas-bmu.de/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html?file=files/publikationen/Studien\\_Ergaenzende%20Dokumente/Gutachten\\_Bauleitplanung.pdf](https://www.kas-bmu.de/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html?file=files/publikationen/Studien_Ergaenzende%20Dokumente/Gutachten_Bauleitplanung.pdf) [Aufruf 15.05.2023]



## **6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **6.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN**

Die Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand zum Vorhaben unter Berücksichtigung durchgeführter Vor-Ort-Erfassungen im Oktober 2018, August 2018 und September 2021 sowie geltender Gesetzlichkeiten.

Die eingeholten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bis einschließlich Juni 2021 wurden bei der Erarbeitung der Planunterlagen ebenso in Betracht gezogen, wie die in den Begründungsanlagen enthaltenen Fachgutachten zur Biotoperfassung und zum Artenschutz (2018), Baugrund (2022) sowie die Voruntersuchungen zur Regenwasserbewirtschaftung (2022) und eine Vorplanung für ein zentrales Regenrückhaltebecken (2023).

### **6.2 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die Stadt Treuen, die zuständigen Behörden und die Öffentlichkeit nehmen die erforderlichen Kontroll- und Monitorfunktionen wahr. Die zu vertretenden Belange des Umweltschutzes und die Fragen der Umweltüberwachung sind in das Monitoring einzubeziehen.

Die plankonforme und qualitätsgerechte Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ist von den zuständigen Ämtern nach Abschluss festzustellen. Die festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## **7 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

### Vorhaben

- kommunaler Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Eich, Teil 2“, Stadt Treuen zur Erweiterung des vorh. Gewerbebestandes in der Gemarkung Eich
- Festsetzung von Industrie- und Gewerbegebieten, Verkehrs-, Abwasserentsorgungs- und Grünflächen

### Nutzungsmaß

- GRZ 0,8                      BMZ 10,0
- Gebäudehöhe max. 15,0 – 18,0 m über vorhandenem Geländeniveau

Maßnahmen zum Umweltschutz

- Eingriffsvermeidung durch angemessenen Grün- und Pflanzflächenanteil
- Eingriffsminimierung durch versiegelungsarme Bauweise Regenrückhaltung
- Integration in das Orts- und Landschaftsbild durch Festsetzung max. Bauhöhen sowie zur Gebäude- und Freiflächengestaltung
- Beachtung des Artenschutzes im Vollzug des Bebauungsplans
- externer naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geä. d. Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Zur verfahrensintegrierten Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zu ermitteln und im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten.

Tab. 17: Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen im Zuge der Planung

zu prüfende Aspekte/ Schutzgüter	Umweltzustand	Auswirkungen der Planung	
		Bauphase	Betriebsphase
<b>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>			
<b>Fläche und Boden</b>			
<b>Wasser</b>			
<b>Luft und Klima</b>			
<b>Landschaft und Landschaftsbild</b>			
<b>Natura 2000-Gebiete</b>	nicht betroffen		
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>			
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>			

Legende:

keine Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen	geringe/mittlere Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen	erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen
--------------------------------------------	-------------------------------------------------------	-------------------------------------------------

**Durch das Vorhaben sind, unter der Voraussetzung einer dauerhaften Kompensation geplanter Eingriffe keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Gesetzliche Vorgaben zum Artenschutz sind dabei in jeder Phase zu beachten.**

## **8 ERKLÄRUNG**

Auf der Grundlage von § 10a BauGB ist dem Bauleitplan **nach Beschlussfassung** 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).

# **BESTANDSERFASSUNG**

AKTUALITÄT: DEZEMBER 2022

## **AUTOR:**

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz  
Leipziger Straße 207  
09114 Chemnitz

# **INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET TREUEN EICH – TG II**

[URSPRÜNGLICHE PLANBEZEICHNUNG]

## **BERICHT ZUR NATURSCHUTZFACHLICHEN BESTANDSAUFNAHME**

**SN\_182007**

STAND: 13.08.2018

### **AUTOR:**

Froelich & Sporbeck GmbH & Co.KG – NL Plauen  
Bleichstraße 3  
08527 Plauen.

und

## **ERGÄNZUNG ANLAGE 2 FELDLERCHENHABITATE IM MAI 2023**

STAND: 03.05.2023

### **AUTOR:**

Michael Thoß  
Ellefelder Weg 2  
08209 Auerbach

# **INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET TREUEN EICH – TG II**

[URSPRÜNGLICHE PLANBEZEICHNUNG]

## **ARTENSCHUTZBEITRAG**

(VORLÄUFIG)

**SN\_182007**

STAND: 13.08.2018

### **AUTOR:**

Froelich & Sporbeck GmbH & Co.KG – NL Plauen

Bleichstraße 3

08527 Plauen.

# **BAUGRUNDVORUNTERSUCHUNGEN**

(AUSZUG)

OBJEKT: TREUEN GEWERBEGEBIET EICH TG II  
[URSPRÜNGLICHE PLANBEZEICHNUNG]

VORHABEN: PLANUNG REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG  
AUFTRAGS.-NR. 21/11/1202 PL  
STAND: 28.01.2022

## **AUTOR:**

M&S Umweltprojekt GmbH  
Pfortenstraße 7  
08527 Plauen / Vogtland



**VORUNTERSUCHUNGEN ZUR  
REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG –  
WASSERHAUSHALTSBILANZ**

PROJEKT-NR. 21-06-0039

STAND: 18.02.2022

**AUTOR:**

PROJEKTA Ingenieurgesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach mbH

Friedrich-Naumann-Straße 1

08209 Auerbach (Vogtland)

# ARTENLISTEN FÜR ANPFLANZUNGEN

## ARTENLISTE A - STANDORTHEIMISCHE BÄUME

**BÄUME 1. ORDNUNG** (Mindestgröße: Hochstamm, 3fach verpflanzt, 14/16 cm StU oder Heister 150/200 cm Höhe)

<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Berg-Ahorn)
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
<i>Quercus petraea</i>	(Trauben-Eiche)
<i>Tilia cordata</i>	(Winter-Linde)
<i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommer-Linde)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Gem. Esche)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Rotbuche)
<i>Ulmus glabra</i>	(Berg-Ulme)

**BÄUME 2. ORDNUNG** (Mindestgröße: Hochstamm, 2fach verpflanzt, 12/14 cm StU oder Heister 125/150 cm)

<i>Sorbus aucuparia</i>	(Gem. Eberesche)
<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Prunus padus</i>	(Traubenkirsche)
<i>Betula Pendula</i>	(Hänge-Birke)
<i>Populus Tremula</i>	(Aspe)
<i>Prunus avium</i>	(Vogel- Kirsche)
<i>Pyrus pyraster</i>	(Wild- Birne)
<i>Malus sylvestris</i>	(Wild-Apfel)

Die Artenliste A wird ergänzt um sämtliche einheimische Obstgehölze (alte Sorten, Hochstamm).

## ARTENLISTE B – STANDORTHEIMISCHE STRÄUCHER

(Mindestgröße: 2fach verpflanzt, 60/100 cm)

<i>Corylus avellana</i>	(Gem. Hasel)
<i>Salix caprea</i>	(Sal-Weide)
<i>Salix aurita</i>	(Ohr-Weide)
<i>Salix spec.</i>	(Strauchweiden)
<i>Crataegus spec.</i>	(Weißdorn) nur autochthone Pflanzen
<i>Euonymus europaea</i>	(Europäisches Pfaffenhütchen)
<i>Lonicera nigra</i>	(Schwarze Heckenkirsche)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)
<i>Sambucus racemosa</i>	(Roter Holunder)
<i>Viburnum opulus</i>	(Gem. Schneeball)
<i>Rhamnus frangula</i>	(Faulbaum)
<i>Ribes alpinum</i>	(Alpen-Johannisbeere)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Rosa spec.</i>	(Wildrosen)

## ARTENLISTE C – SCHLING- UND KLETTERPFLANZEN ZUR FASSADEN- UND STEILBÖSCHUNGSBEGRÜNUNG

<i>Clematis spec.</i>	(Waldrebe)
<i>Hedera helix</i>	(Efeu)
<i>Lonicera spec.</i>	(Geißblattarten)
<i>Parthenociccus quinquefolia 'Engelmannii'</i>	(Wilder Wein)
<i>Parthenociccus tricuspidata 'Veitchii'</i>	(Wilder Wein)
<i>Polygonum aubertii</i>	(Schlingknöterich)

**ARTENLISTE D (ARTENNEGATIVLISTE)**

Chamaecyparis spec.

(Scheinzypressen)

Juniperus spec.

(Wacholder)

Thuja spec.

(Lebensbäume)

Picea spec.

(Silber-/Blau-/Stechfichten)

Die Pflanzen der Artenliste D sollen keine Verwendung finden.

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abb. 1: Lage des Plangebiets in der Topgrafischen Karte DTK10 (Stand 2022)	4
Abb. 2: Plangebiet in der Geologischen Karte und Hohlraumgebiete	5
Abb. 3: Auszug aus KLSR-Erosionsgefährdungskarte	7
Abb. 4: Temperatur-Niederschlags-Diagramm für Treuen	8
Abb. 5: Windrose (meteoblue)	8
Abb. 6: Baustelle KBK im September 2022	9
Abb. 7: Lage des Plangebiets im Luftbild vom 26.04.2021	10
Abb. 8: Rebesgrüner Straße landwärts	11
Abb. 9: Baustelle KBK Vogtlandkreis	11
Abb. 10: Wendeanlage Ziegeleistraße	11
Abb. 11: Zwischennutzung Impfzentrum	11
Abb. 12: Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	12
Abb. 13: Treuen (blauer Stern) im Auszug Karte 1 LEP2013 – Raumstruktur	16
Abb. 14: Regionalplan Südwestsachsen 2008 – Auszug aus der Raumnutzungskarte	21
Abb. 15: ehem. Plankonzept für Baugebietsentwicklung beidseits der S 299	22
Abb. 16: Regionalplan-Entwurf Region Chemnitz 2021 – Auszug Raumnutzungskarte	23
Abb. 17: Auszug FNP-Entwurf 2006	24
Abb. 18: Auszug aus der Ursatzung zum Bebauungsplan	26
Abb. 19: Prüfvariante Ringerschließung	29
Abb. 20: Achtungsabstände für Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse (KAS-18)	42
Abb. 21: Blühstreifen in der Gemarkung Treuen	47
Abb. 22: Regionalplan-Entwurf Region Chemnitz 2021 – Auszug Raumnutzungskarte	72
Abb. 23: Auszug FNP-Entwurf 2006	73
Abb. 24: Teileinzugsgebiete (TEZG) oberirdischer Gewässer	76
Abb. 25: Blühstreifen in der Gemarkung Treuen als Kompensationsmaßnahme	107

**TABELLENVERZEICHNIS**

Tab. 1: Flächenbilanz Bestand	10
Tab. 2: Satzungsgebiete Gewerbeflächen in der Stadt Treuen	19
Tab. 3: Liste Branchen zur Revitalisierung in der Stadt Treuen	20
Tab. 4: Flächenbilanz Planung	56
Tab. 5: schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte	63
Tab. 6: Berücksichtigung allgemeiner Umweltschutzziele entsprechend Fachgesetzen	68
Tab. 7: Bestandsaufnahme des Umweltzustandes bisher un bebauter Flächen – Basisszenario	79
Tab. 8: Bodenbewertung nach ausgewählten Parametern	84
Tab. 9: Auswertung der Geochemischen Übersichtskarte	84
Tab. 10: Versiegelungsbilanz	85
Tab. 11: Entwicklungsprognose Umweltzustand bei Durchführung der Planung – Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB	98

---

Tab. 12: Entwicklungsprognose Umweltzustand bei Durchführung der Planung – Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b – i BauGB	99
Tab. 13: Entwicklungsprognose der Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase	100
Tab. 14: Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern	101
Tab. 15: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	103
Tab. 16: Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	106
Tab. 17: Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen im Zuge der Planung	111

### QUELLENVERZEICHNIS

- Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013 (LEP 2013)
- Regionalplan Südwestsachsen, Rechtsstand Juli 2008
- Entwurf Regionalplan Region Chemnitz, Stand Mai 2021
- Potentielle Natürliche Vegetation Sachsens, 2002, Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie
- Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo) Stadt Treuen und Ortschaften, die STEG GmbH, 2008
- Internetseiten der Behörden des Bundes und des Freistaats Sachsen einschließlich deren Fachbehörden
- Internetauftritt der Stadt Treuen [www.treuen.de](http://www.treuen.de)
- Internetauftritt Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV) <https://www.zwav.de/>
- Abstimmungen mit Mitarbeitern der Stadtverwaltung Treuen
- Vorabstellungen, Beratungsniederschriften beteiligter Behörden und Träger öffentlicher Belange