

**Bebauungsplan Nr. 031**  
**Regionaler Vorsorgestandort**  
**„Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa, Teil 1“**

**Abwägung**  
**Stellungnahmen der Betroffenen**

**Einholung der der Stellungnahmen (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB)**

**Anschreiben 30.04.2019**

erarbeitet durch: GB II; FB Bau und Umwelt; FG Stadtplanung und Umwelt; Bauleitplanung  
Stand: 29.05.2019

Nr.	Stellungnahmen der Betroffenen Anschreiben vom 30.04.2019	Prüfung der Stellungnahmen durch die Verwaltung			Ergebnis der Abwägung
1	<p><b>Landesdirektion Sachsen</b> Stellungnahme vom 20.05.2019</p> <p>Bebauungsplan entspricht den Erfordernissen des Regionalplanes und des Landesentwicklungsplanes;</p> <p>Plangebiet enthält keine kommunalen Gewerbegebiete mehr, die Begründung sollte ausschließlich auf den regionalplanerischen Bezug ausgerichtet sein;</p> <p>Empfehlung nach § 9 Abs. 1 Nr. BauGB die Mindestgröße für Baugrundstücke von 5 ha vorzugeben;</p>	<p>Einschätzung wird zur Kenntnis genommen;</p> <p>Begründung stellt unter 3.1. Planungsanlass nicht mehr auf kommunale Flächen ab; im Bedarfsnachweis wurden kommunale Flächen trotzdem einbezogen, um die Gesamtsituation inklusive kommunale Flächen darstellen zu können,</p> <p>aufgrund der örtlichen Topographie und der daraus resultierenden Geländeregulierung entstehen zwei Flächen (Gl 2 = 3,8 ha und Gl 1 = 9 ha); derzeit werden Flächen &gt; 5 ha nachgefragt; der Empfehlung einer Festsetzung zur Mindestgröße von Baugrundstücken von 5 ha wird nicht gefolgt; da dies nur für die einzige größere Fläche von 9 ha Anwendung finden würde und bei einer Teilung zwangsläufig eine kleinere Restfläche &lt; 5 ha übrig bleiben würde; eine flexible Handhabung ist in diesem Fall zielführender;</p>			<p>Keine Abwägung erforderlich!</p> <p>Anregungen berücksichtigt!</p> <p>Anregungen teilweise berücksichtigt!</p>
Abstimmung über Nr. 1 Landesdirektion Sachsen		Ja	Nein	Enthaltung	
Wirtschaftsförderungsausschuss					
Stadtbau- und Umweltausschuss					
Stadtrat					
2	<p><b>Planungsverband Region Chemnitz</b> Stellungnahme vom 14.05.2019</p> <p>Keine grundsätzlichen Bedenken in Hinsicht auf Rahmen- und Zielsetzung des Regionalplanentwurfes; die Hinweise aus der Stellungnahme vom 18.09.2018 wurden berücksichtigt</p>	<p>Einschätzung wurde zur Kenntnis genommen;</p>			<p>Keine Abwägung erforderlich!</p>

Nr.	Stellungnahmen der Betroffenen Anschreiben vom 30.04.2019	Prüfung der Stellungnahmen durch die Verwaltung	Ergebnis der Abwägung										
3	<p><b>Landratsamt Vogtlandkreis</b> Stellungnahme vom 15.05.2019</p> <p>Gesamteinschätzung: Zustimmung zur Reduzierung der festzusetzenden Emissionskontingente</p>	Keine Stellungnahme erforderlich	Keine Abwägung erforderlich!										
4	<p><b>Schlüsselnummer 031/06/60</b> Stellungnahme vom 21.05.2019</p> <p>Die Stadt Plauen und die beauftragten Schallschutzgutachter verkennen den Charakter und damit den immissionsrechtlichen Schutzanspruch des Grundstückes am Immissionsort 8. Der Standort wird als tagsüber vornehmlich gewerblich genutzter Standort eingestuft, dem tags nur der Schutzstandard eines Gewerbegebietes zukommt. Auf dem Grundstück findet eine Mischnutzung aus bestandsgeschütztem Wohnen und Gewerbe statt. Dem Wohnhaus unseres Mandanten kommt ganztägig - und damit auch tagsüber - der Schutzstandard eines Dorf-, Kern- oder Mischgebietes gemäß Nr. 6.1 lit. d) der TA-Lärm zu.</p>	<p>Durch die baulichen Erweiterungen des Kfz-Betriebes in den letzten Jahren und dem Wegfall der o.g. Wohngebäude in der Umgebung ähnelt die Gebietscharakteristik überwiegend einem gewerblich geprägten Außenbereichsstandort. Im Rahmen der Abwägung wurde der Schutzanspruchs am Standort "Obermarxgrüner Straße 55" erhöht. Aufgrund der überwiegend gewerblichen Prägung des Standortes wird tagsüber zunächst von dem Schutzanspruch eines Gewerbegebietes GE ausgegangen; jedoch wurde zur Berücksichtigung der Wohnnutzung der IRW von 65 dB(A) um 3 dB(A) auf 62 dB(A) tags reduziert. Im Nachtzeitraum überwiegt das Wohnen am Standort; daher wird, wie bisher auch, vom Schutzanspruches eines Mischgebietes MI ausgegangen.</p> <p>Die Emissionskontingente (LEK) wie folgt reduziert und angepasst:</p> <table data-bbox="1120 1165 1724 1228"> <tr> <td>GI 1</td> <td>tags</td> <td>69</td> <td>nachts</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>GI 2</td> <td>tags</td> <td>70</td> <td>nachts</td> <td>61</td> </tr> </table> <p>Mit diesen reduzierten Emissionskontingenten wird zum einen den Interessen des Einwenders hinreichend Rechnung getragen, zum anderen aber auch die Entwicklung als Industriestandort sichergestellt.</p>	GI 1	tags	69	nachts	55	GI 2	tags	70	nachts	61	Anregungen teilweise berücksichtigt!
GI 1	tags	69	nachts	55									
GI 2	tags	70	nachts	61									

Nr.	Stellungnahmen der Betroffenen Anschreiben vom 30.04.2019	Prüfung der Stellungnahmen durch die Verwaltung			Ergebnis der Abwägung										
	Die Schutzwürdigkeit des Wohnhauses ergibt sich auch daraus, dass die Einliegerwohnung im Erdgeschoss des Hauses als Wohnung vermietet ist.	Eine zweite Wohnnutzung wurde durch das FG Bauordnung geprüft, diese ist bisher nicht genehmigt, die Genehmigungsfähigkeit einer zweiten Wohnung wäre im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen; dafür ist ein Bauantrag notwendig. Im Übrigen wurde mit der Reduzierung der Emissionskontingente der (soweit genehmigten) Wohnnutzung am Gewerbestandort bereits hinreichend Rechnung getragen. Auf die obenstehenden Ausführungen wird verwiesen.			Keine Abwägung erforderlich										
	Abstimmung über Schlüsselnummer 031/06/60	Ja	Nein	Enthaltung											
	Wirtschaftsförderungsausschuss														
	Stadtbau- und Umweltausschuss														
	Stadtrat														
5	<p><b>Schlüsselnummer 031/06/60-1</b> Stellungnahme vom 21.05.2019</p> <p>Die Stadt Plauen und die beauftragten Schallschutzgutachter verkennen den Charakter und damit den immissionsrechtlichen Schutzanspruch des Grundstückes am Immissionsort 8. Der Standort wird als tagsüber vornehmlich gewerblich genutzter Standort eingestuft, dem tags nur der Schutzstandard eines Gewerbegebietes zukommt. Auf dem Grundstück findet eine Mischnutzung aus bestandsgeschütztem Wohnen und Gewerbe statt. Dem Wohnhaus unserer Mandantin kommt ganztägig - und damit auch tagsüber - der Schutzstandard eines Dorf-, Kern- oder Mischgebietes gemäß Nr. 6.1 lit. d) der TA-Lärm zu.</p>	<p>Durch die baulichen Erweiterungen des Kfz-Betriebes in den letzten Jahren und dem Wegfall der o.g. Wohngebäude in der Umgebung ähnelt die Gebietscharakteristik überwiegend einem gewerblich geprägten Außenbereichsstandort. Im Rahmen der Abwägung wurde der Schutzanspruch am Standort "Obermarxgrüner Straße 55" erhöht. Aufgrund der überwiegend gewerblichen Prägung des Standortes wird tagsüber zunächst von dem Schutzanspruch eines Gewerbegebietes GE ausgegangen; jedoch wurde zur Berücksichtigung der Wohnnutzung der IRW von 65 dB(A) um 3 dB(A) auf 62 dB(A) tags reduziert. Im Nachtzeitraum überwiegt das Wohnen am Standort; daher wird, wie bisher auch, vom Schutzanspruch eines Mischgebietes MI ausgegangen.</p> <p>Die Emissionskontingente (LEK) wie folgt reduziert und angepasst:</p> <table border="0" data-bbox="1120 1276 1747 1356"> <tr> <td>GI 1</td> <td>tags</td> <td>69</td> <td>nachts</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>GI 2</td> <td>tags</td> <td>70</td> <td>nachts</td> <td>61</td> </tr> </table>			GI 1	tags	69	nachts	55	GI 2	tags	70	nachts	61	Anregungen teilweise berücksichtigt!
GI 1	tags	69	nachts	55											
GI 2	tags	70	nachts	61											

Nr.	Stellungnahmen der Betroffenen Anschreiben vom 30.04.2019	Prüfung der Stellungnahmen durch die Verwaltung	Ergebnis der Abwägung
-----	---	--	--------------------------

		Mit diesen reduzierten Emissionskontingenten wird zum einen den Interessen des Einwenders hinreichend Rechnung getragen, zum anderen aber auch die Entwicklung als Industriestandort sichergestellt.			
	Bei der Wohnnutzung handelt es sich um eine normale und als solche schutzwürdige Wohnnutzung. Die Einwenderin arbeitet weder in dem auf dem Grundstück vorhandenen Betrieb noch steht sie in einem Angestelltenverhältnis.	Eine zweite Wohnnutzung wurde durch das FG Bauordnung geprüft, diese ist bisher nicht genehmigt, die Genehmigungsfähigkeit einer zweiten Wohnung wäre im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahren zu prüfen; dafür ist ein Bauantrag des Eigentümers notwendig. Im Übrigen wurde mit der Reduzierung der Emissionskontingente der (soweit genehmigten) Wohnnutzung am Gewerbestandort bereits hinreichend Rechnung getragen. Auf die obenstehenden Ausführungen wird verwiesen.	Keine Abwägung erforderlich		
	Abstimmung über Schlüsselnummer 031/06/60-1	Ja	Nein	Enthaltung	
	Wirtschaftsförderungsausschuss				
	Stadtbau- und Umweltausschuss				
	Stadtrat				