

planaufstellende
Kommune:

Große Kreisstadt Plauen
Unterer Graben 1
08523 Plauen



Projekt:

1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 043
„Erweiterung Stadtbad Plauen und Ausbau Turnstraße“
gemäß § 13a BauGB

Begründung zum Entwurf

Erstellt:

05.11.2025

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin · Erkner · Zschortau

Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. M. Rust

Projekt-Nr.

25-116

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....	3
2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
3 Verfahren und Ergebnis der Beteiligung.....	4
3.1 Plangrundlage	4
3.2 Planungsverfahren	5
3.3 Berücksichtigung der Belange aus dem Beteiligungsverfahren.....	6
4 Lage, Abgrenzung.....	6
5 Bestandsaufnahme	7
5.1 Beschreibung des Plangebietes	7
6 Landes- und Regionalplanung.....	8
6.1 Flächennutzungsplanung.....	8
7 Geplante Änderungen.....	8
7.1 Zeichnerische Änderungen	8
7.2 Änderung textlicher Festsetzungen.....	10
8 Erschließung	14
8.1 Stromversorgung	14
8.2 Gasversorgung.....	15
8.3 Telekommunikation	15
8.4 Abfallentsorgung.....	16
9 Naturschutz und Landschaftspflege	16
10 Immissionsschutz.....	16
11 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	17
Quellenverzeichnis.....	18

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Verfahrensschritte für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 043	5
Tab. 2: Empfehlung für zu verwendende Straßen- und Parkbaumarten bei Gehölzpflanzungen.....	14

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 043 (nicht maßstäblich)	4
Abb. 2: Lage des Geltungsbereichs	7
Abb. 3: Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche.....	9
Abb. 4: Ergänzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	10
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Vorentwurf der Zielplanung für die Erweiterung des Hauptfriedhofes mit der Anlage einer Allee gemäß Maßnahme M2 (rot).....	13

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Für die Erweiterung des Stadtbades Plauen und den Ausbau der Turnstraße hat die Stadt Plauen den gleichnamigen Bebauungsplan Nr. 043 aufgestellt (Satzungsbeschluss am 31.01.2023, rechtskräftig seit 02.03.2023).

Im Zuge der Ausführungsplanung stellte sich jedoch heraus, dass die ursprüngliche Variante der Stadtbaderweiterung aufgrund von unüberwindbaren Anforderungen bei der Baufeldfreimachung und notwendigen Leitungsumverlegungen nicht realisiert werden kann.

Aus diesem Grund mussten die Größe und die Einordnung des Stadtbadanbaus neu geplant werden, allerdings konnte dabei keine bebauungsplankonforme Variante entwickelt werden. Die Notwendigkeit der Planung begründet sich somit in der Schaffung von Baurecht für die Erweiterung des Stadtbades im südöstlichen Bereich in Richtung Hofer Straße. Mit der Anpassung der festgesetzten Baugrenze im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB werden die Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens durch die Änderung des B-Plans geschaffen.

Im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens sollen daher die überbaubaren Grundstücksflächen angepasst, sowie die Flächen für Stellplätze neu angeordnet werden. Zudem werden die etwaigen Auswirkungen auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und die Folgen für Natur und Umwelt geprüft und die Pflanzliste für die externe Ausgleichsmaßnahme M2 angepasst.

Das der Planung zugrunde liegende Plankonzept bleibt unverändert. Ebenso bleibt das städtebauliche Erfordernis für die Erweiterung des Stadtbades unverändert bestehen.

Die im Bebauungsplan verankerte Turnstraße ist bereits fertiggestellt und die Straße „Am Elsteranger“ wurde mittlerweile eingezogen.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche
- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung von Grünflächen und Gehölzen

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der zu ändernde Bebauungsplan Nr. 043 „Erweiterung Stadtbad Plauen und Ausbau Turnstraße“ trat mit Bekanntmachung am 02.03.2023 in Kraft. Ziel war die planungsrechtliche Vorbereitung einer Erweiterung des Stadtbades (Fläche für den Gemeinbedarf für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Stadtbad“) in südwestliche Richtung, die Sicherung der Flächen für die erforderlichen Stellplätze, sowie des Ausbaus der Turnstraße zwischen Hofer Straße und Fabrikstraße (s. Abb. 1).

Die festgesetzte GRZ beträgt 0,8. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bis 0,9 für Stellflächen mit ihren Zufahrten ist zulässig.

Die Höhe baulicher Anlagen ist gemäß Planeinschrieb als maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) mit 15,0 bzw. 24,0 m festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung von Baugrenzen zeichnerisch bestimmt.

Für den Verlust von Bäumen im Geltungsbereich sind die Maßnahme M1 (Einzelbaumpflanzungen im Umfeld des Stadtbades und entlang der Turnstraße) und die externe Maßnahme M2 (Anlage einer Allee auf dem Hauptfriedhof) festgesetzt.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 043 (nicht maßstäblich)

Mit der vorliegenden 1. Änderung werden einzelne zeichnerische Festsetzungen in Teilbereichen geändert und textliche Festsetzungen entsprechend der Planzeichnung und der Erläuterungen im Kapitel 7 der vorliegenden Begründung angepasst.

Die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan bleiben, mit Ausnahme der Anpassung der Baugrenze, sowie der Umgrenzung der Fläche für Stellplätze, unberührt. Das Erschließungskonzept und das Ver- und Entsorgungskonzept sowie die Freiflächengestaltung bleiben mit der vorliegenden 1. Änderung ebenfalls im Wesentlichen gegenüber dem Ist-Zustand unverändert. Die von Fällung betroffenen, nachrichtlich dargestellten Bäume werden als „zu streichen“ markiert und die zu erhaltenden Bäume im Plangebiet werden entsprechend dem Baumkataster nachrichtlich aufgenommen.

Es ist nach wie vor beabsichtigt, das Gebäude auf Flurstück 1497/3 der Gemarkung Plauen abzureißen.

3 Verfahren und Ergebnis der Beteiligung

3.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt. Als planerische Grundlage dient der digitale Katasterauszug der Großen Kreisstadt Plauen, zur Verfügung gestellt durch den

Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen sowie das Geoportal Sachsen-atlas (GeoSN, dl-de/by-2-0, Stand: 09/2025), sowie die digitale Stadtgrundkarte der Großen Kreisstadt Plauen (Stand: 07/2021). Der Hochwasser-Risikobereich gemäß 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südwestsachsen 2011 des Planungsverbands Region Chemnitz ist nachrichtlich dargestellt.

Mit der aktualisierten Datengrundlage werden die mittlerweile neu errichteten Gebäude innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich als Gebäudebestand in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

3.2 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 043 soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert werden. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Tab. 1: Verfahrensschritte für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 043
 „Erweiterung Stadtbad Plauen und Ausbau Turnstraße“

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum/ Zeitraum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB	21.10.2025 und
2. Billigungs- und Offenlegungsbeschluss zum Entwurf; ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage	§ 3 Abs. 2 BauGB	
3. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
4. Veröffentlichung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden und der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Stadtratssitzung im Rahmen einer umfassenden Abwägung und Abwägungsbeschluss	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
6. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
7. Information der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über das Ergebnis der Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
8. öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und somit Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

3.3 Berücksichtigung der Belange aus dem Beteiligungsverfahren

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der § 1 Abs. 7 BauGB wiederum bestimmt, dass die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit den anderen privaten und öffentlichen Belangen gerecht mit- und untereinander abzuwägen sind. Der Nachweis der Zielanpassung (Anpassungsgebot) und der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist mit der Planbegründung zu führen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen. Die Dokumentation und Darstellung der Berücksichtigung der vorgebrachten Belange erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

4 Lage, Abgrenzung

Die Große Kreisstadt Plauen liegt im Vogtlandkreis, im Südwesten des Freistaates Sachsen, und nimmt als Oberzentrum übergemeindliche Funktionen als Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum wahr. In der Stadt leben 65.215 Einwohner (Stand: 06/2025 Statistisches Landesamt). Plauen ist die fünftgrößte Stadt in Sachsen und die größte Stadt im Vogtlandkreis.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 043 „Erweiterung Stadtbad Plauen und Ausbau Turnstraße“ umfasst auf einer Fläche von ca. 2,2 ha den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans (s. Abb. 2). Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Syrastraße/Neue Elsterbrücke, im Osten durch die Hofer Straße/B 173, im Süden durch gemischte Bebauung aus Wohnen und Gewerbe an der neu errichteten Turnstraße, sowie der Trützschlerstraße und Fabrikstraße begrenzt. Im nordwestlichen Teil wird der Geltungsbereich durch den Flusslauf der Weißen Elster eingerahmt. Er umfasst die Flurstücke Nr. 1410/2, 1478/2, 1479/2, 1480/2, 1481/3, 1488/1, 1488/2, 1492/2, 1495/4, 1495/6, 1495/7, 1497/3, 1597/10 (tlw.), 1597/15, 1597/16, 1597/17, 1598/3 (tlw.), 1598/4, 1598/6 (tlw.), 1598/7 und 2783/27 der Gemarkung Plauen.

Der Geltungsbereich wird von den folgenden Flurstücken der Gemarkung Plauen begrenzt:

- im Norden: Flurstück Nr. 2788/26 (öffentliche Verkehrsfläche Syrastraße)
- im Osten: Flurstücke Nr. 1597/13, 1597/14, 2783/28 und 2788/27 (öffentliche Verkehrsfläche Hofer Straße/B 173), Nr. 1495/3, 1495/5, 1497/4, 1501, 1502/a, 1503 (gemischte Baufläche mit Wohnen und Gewerbe)
- im Süden: Flurstücke Nr. 1410/5, 1410/6, 1478/1, 1479/1, 1480/1, 1481/2, 1487/1, 1487/2, 1597/11, 1597/17 und 1598/5 (z. T. gewerblich genutzt bzw. Ruderalflächen und Verkehrsfläche Fabrikstraße)
- im Westen: Flurstück Nr. 2793 (Weiße Elster, Gewässer 1. Ordnung)

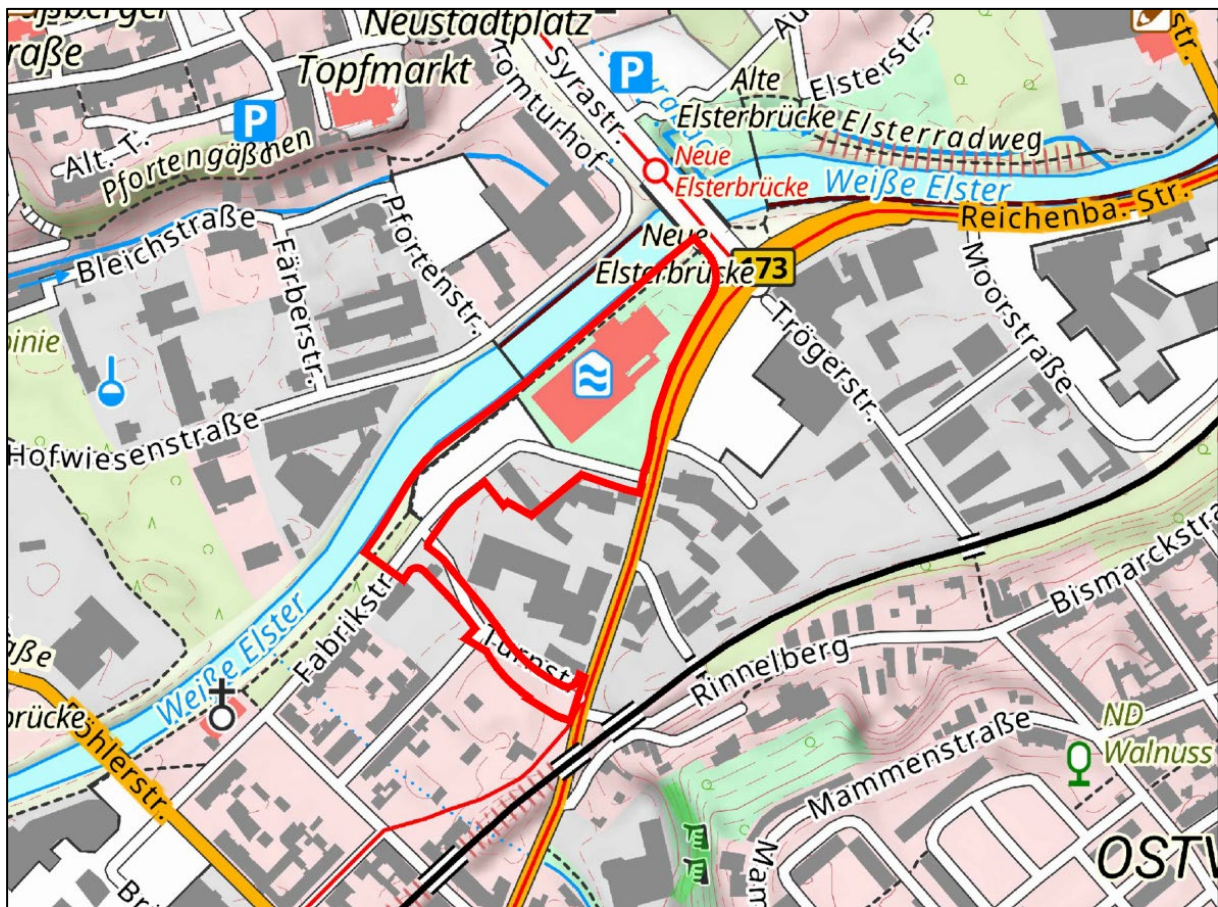


Abb. 2: Lage des Geltungsbereichs
(GeoSN dl-de/by-2-0 Stand 10/2025)



räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 043

5 Bestandsaufnahme

5.1 Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Standort des ursprünglich 1912 als König-Albert-Bad eröffneten Stadtbades Plauen mit seinen Zufahrten, Zuwegungen und Pkw-Stellplätzen.

Einzelne Teilflächen innerhalb des Plangebietes sind als öffentliche Grünanlagen gestaltet. Die Turnstraße ist mittlerweile für den Verkehr freigegeben. Der Ausbau der Turnstraße beinhaltet die Umgestaltung und den Ausbau des Knotenpunktes an der Hofer Straße und den Ausbau der Turnstraße bis zur Fabrikstraße. Mit dem Ausbau wurde eine neue, sichere Verkehrsverbindung zwischen der Hofer Straße und der Fabrikstraße geschaffen. Die Länge der Neubaustrecke beträgt etwa 168 m. Im Zuge des Ausbaus erfolgte auch eine Anpassung für den Geh- und Radverkehr. Dieser mündet nun direkt auf den Elsterradweg und schafft eine gute Quermöglichkeit über den Rinnelberg in die Ostvorstadt.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i.S. §§ 22 bis 20 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG. Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt.

Das Planvorhaben fällt in den Zuständigkeitsbereich der Denkmalschutzbehörde der Stadt Plauen und unterliegt der Genehmigungspflicht gemäß § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der

Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterliche Mühle [D-05060-10]).

6 Landes- und Regionalplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 043 entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung, die sich aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) und dem Regionalplan Region Chemnitz 2024 ergeben.

6.1 Flächennutzungsplanung

Für die Große Kreisstadt Plauen liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) mit Bekanntmachung vom 07.10.2011 vor. Dieser sieht für den geplanten Erweiterungsbau des Stadtbades im südöstlichen Bereich bereits eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche vor. Damit wurde die Planungsabsicht für den Erweiterungsbau im FNP grundsätzlich berücksichtigt. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7 Geplante Änderungen

Gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 043 sind folgende Änderungen vorgesehen:

7.1 Zeichnerische Änderungen

Die zeichnerischen Änderungen gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 043 betreffen die Baugrenze, die nachrichtlich eingetragenen Gehölzstandorte durch Streichung bzw. Ergänzung, eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und die Streichung des ursprünglich geplanten Korridors für Versorgungsleitungen.

Die Straße „Am Elsteranger“ ist eingezogen – ein Abbiegen von und auf die Hofer Straße ist nicht mehr möglich, da die Turnstraße mittlerweile für den Verkehr freigegeben ist. Die vorhandene Fahrbahn der ehem. Straße „Am Elsteranger“ soll in das Zufahrts- und Anlieferkonzept der Stadtbaderweiterung integriert werden.

Hinsichtlich der naturschutzfachlich zu bewertenden Schutzgüter wirkt sich die Anpassung der Baugrenze nicht wesentlich auf das Ortsbild aus. Vielmehr reduziert sich die überbaubare Grundstücksfläche mit der 1. Änderung um 15 Prozent von 0,82 ha auf 0,70 ha. Die Einordnung des künftigen Baukörpers ist nun nicht mehr im Riegel entlang der Weißen Elster möglich, sondern angrenzend an den Straßenraum der Hofer Straße. Dort befindet sich derzeit eine gestaltete Grünanlage mit 6 Einzelbaumpflanzungen. Diese Gehölze müssen im Zuge der Baufeldfreimachung gefällt werden. Durch die Neuordnung der Baugrenzen können jedoch jetzt zahlenmäßig mehr Gehölze erhalten werden, die bisher von Fällung betroffen gewesen wären. Diese befinden sich im Bereich der bestehenden Stellplatzanlagen und entlang der Weißen Elster. Die Gehölzstandorte werden auf Basis der Stadtgrundkarte in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

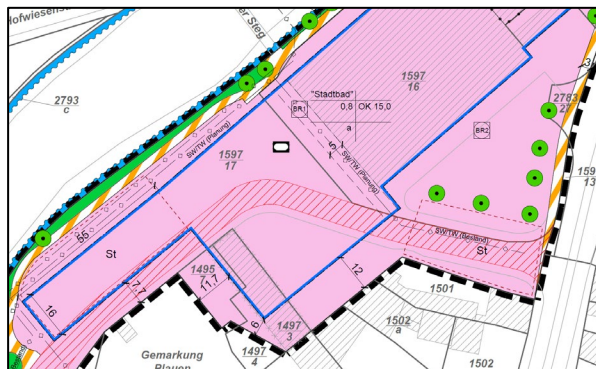
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die zu streichende Baugrenze ist ausgeixt. Die geänderte Baugrenze verläuft mit einem Abstand von 6,0 m entlang der Südwestseite des Stadtbades in südöstliche Richtung, knickt leicht nach Osten ab und hält einen Abstand zum Flurstück 1501 der Gemarkung Plauen von 9,0 m. Im Osten verläuft die Baugrenze in nordöstliche Richtung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bis zur Flurstücksgrenze 1597/17 der Gemarkung Plauen und folgt dann dieser in nordwestliche Richtung. Von da an umschließt sie den Baukörper entgegen dem Uhrzeigersinn.

Die Anpassung der Baugrenze berücksichtigt den tatsächlich vorhandenen baulichen Bestand und gewährleistet, dass für die geplante bauliche Erweiterung genügend Fläche vorgehalten wird.

Mit der Neufestsetzung der Baugrenze in südöstliche Richtung wird eine bauliche Erweiterung des Stadtbades zwischen Bestandsgebäude und Hofer Straße ermöglicht. Im Gegenzug wird die Baugrenze im südwestlichen Bereich des Bestandsgebäudes zurückgenommen (s. Abb. 3).

B-Plan Nr. 043



1. Änderung

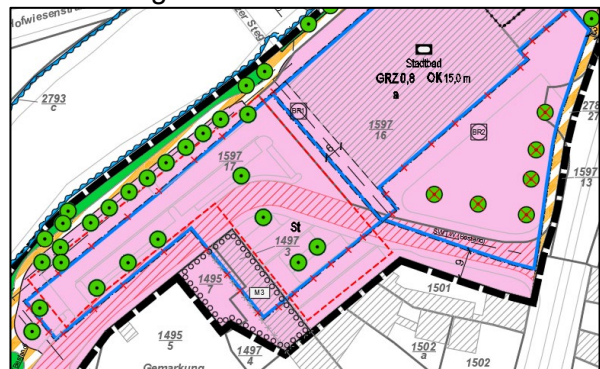


Abb. 3: Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche

Mit der geplanten Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche ist, gegenüber der ursprünglichen Planung, eine geringfügige Zunahme der Überbauung bisher unversiegelter Bereiche verbunden, da anstelle einer versiegelten Stellplatzfläche eine gestaltete Grünanlage baulich beansprucht werden soll. Eine überschlägige Prüfung der tatsächlich vorhandenen und geplanten Bebauung kommt zu dem Ergebnis, dass die festgesetzte GRZ von 0,8 zzgl. Überschreitung bis 0,9 für Stellplätze und Zufahrten dennoch eingehalten wird. Zusätzlich ist weiterhin beabsichtigt, eine alte Lagerhalle und die versiegelten Flächen auf den Flurstücken 1495/7 und 1497/3 der Gemarkung Plauen zurückzubauen und die Fläche zu entsiegeln und zu begrünen (siehe Maßnahme M3). Damit kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung innerhalb des Plangebietes im Vergleich zum Ist-Zustand.

Die Im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Tiefbrunnen für die Geothermienutzung und zur Entnahme von Grundwasser (BR1 – RW: 297.111, HW: 5.597.155 bzw. BR2 – RW: 297.167,84, HW: 5.597.148,44) sollen aufgegeben und zurückgebaut werden.

Seite 10

5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Die nachfolgend genannten ~~CEF-Maßnahmen~~ CEF1 ~~und CEF2 müssen~~ **muss** als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ~~vor Baubeginn umgesetzt werden~~ und funktionsfähig sein:

Änderung

5.1 CEF1 – Anbringen von ~~12~~ **6** Fledermausquartierkästen

~~An den verbleibenden Bäumen im Plangebiet sind insgesamt sechs Fledermaus-Ganzjahresquartierkästen für baumbewohnende Arten anzubringen. Bei der Platzierung sind möglichst störungsfreie und von Prädatoren weitestgehend geschützte Stellen in den Kronenbereichen der Bäume auszuwählen.~~

Zudem sind am **Am** Bestandsgebäude des Schwimmbades, an der zum Fluss hin ausgerichteten Gebäudefront, **sind 6** Fledermaus-Ganzjahresquartierkästen anzubringen, welche sich für gebäude- als auch für baumbewohnende Arten eignen. Die Platzierung der Kästen hat an der nordöstlichen Gebäudefront des Altbaus, etwa 1 m unterhalb der Traufe und in möglichst geringem Abstand zur Weißen Elster zu erfolgen.

Begründung:

Die Änderung der Maßnahme CEF1 resultiert aus der Anpassung des Plankonzeptes für den Erweiterungsneubau. Da der geplante Gebäudekörper nicht mehr im Bereich der Weißen Elster errichtet werden soll, können die dort vorhandenen Altbäume mit Höhlen und potenziellen Lebensstätten erhalten werden.

Die angepasste CEF1-Maßnahme bleibt bestehen, da mit dem beabsichtigten Rückbau einer Halle auf Flurstück 1497/3 der Gemarkung Plauen potenziell Quartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten entfallen können. Geeignete Standorte der unter CEF1 beschriebenen Fledermausquartierkästen sind entsprechend der Verortung im B-Plan auszuwählen.

Auf die im Umweltbericht zum ursprünglichen B-Plan formulierte Vermeidungsmaßnahme V7 zur Durchführung einer ökologischen Baubegleitung kann verzichtet werden, da mit der 1. Änderung keine potenziellen Quartierbäume mehr von Fällung betroffen sind und somit keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Streichung

5.2 ~~CEF2 – Anbringen von 6 Nisthilfen für Höhlenbrüter~~

~~Es sind innerhalb des Plangebietes insgesamt sechs Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten anzubringen. Es sind hierfür geeignete Altbäume entlang der Weißen Elster auszuwählen. Für die jeweiligen Platzierungen sind möglichst störungsfreie und von Prädatoren weitestgehend geschützte Stellen in den Kronenbereichen zu wählen.~~

Begründung:

Durch die vorliegende 1. Änderung sind potenzielle Quartierbäume im Bereich der Weißen Elster nun nicht mehr von Fällung betroffen. Zudem wurde nach einer Baumkontrolle im Februar 2024 und nach Abwägung aller Fakten der Beseitigung von 32 Laubbäumen (9 Ahornbäume, 3 Weiden, 2 Eschen, 12 Pappeln, 3 Birken, 2 Robinien und 1 Wildapfel) auf dem Grundstück Turnstraße, Flurstücke 1598/6, 1478/2, 1479/2, 1480/2, 1481/3, 1488/1, 1487/1, 1487/2, 1486/2 und 1477 der Gemarkung Plauen durch das Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt zugestimmt. Die Maßnahme CEF2 kann somit entfallen, da die für Höhlenbrüter geeigneten Bäume mit der vorliegenden Änderung nicht mehr von Verlust bedroht sind.

Änderung

5.3 M1 – Einzelbaumpflanzungen im Umfeld des Stadtbades ~~und entlang der Turnstraße~~

Im Umfeld des Stadtbades ~~und im Bereich der neu angelegten Turnstraße~~ sind 4 Einzelbäume zu pflanzen. Geeignete Arten sind ~~dem Umweltbericht~~ **der Begründung** zu

entnehmen. Es sind ausschließlich Hochstämme der Qualitäten 3xv mB StU 16-18 cm oder größer zu pflanzen. Alternativ dazu können auch für jeden zu kompensierenden Baum zwei heimische und standortgerechte Sträucher in der Qualität v. Sträucher 60-100 cm gepflanzt werden. Weiterhin ist bei der Auswahl der Gehölze zwingend auf die Herkunftsregion „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ zu achten. Die Ersatzpflanzungen haben spätestens eine Pflanzperiode nach Beendigung der Bauvorhaben zu erfolgen. Sie sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung:

Im Zuge der Errichtung der Turnstraße konnten keine Gehölzpflanzungen im Straßenraum realisiert werden. Mit der vorliegenden Änderung ist jedoch vorgesehen, eine Fläche auf den Flurstücken 1495/7 und 1497/3 der Gemarkung Plauen zu entsiegeln und dauerhaft zu begrünen. Damit wird weiterhin der Maßnahme M1 entsprochen, wonach Einzelbaumpflanzungen im Umfeld um das Stadtbad zu erfolgen haben.

Änderung

5.4 Externe Maßnahme M2 – Anlage einer Allee auf dem Hauptfriedhof

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

Auf Flurstück Nr. 85/3 der Gemarkung Reusa ist im Bereich der Neuerschließung des Plauener Hauptfriedhofes entlang eines Weges eine Allee mit 33 Bäumen in 2 Baumreihen anzulegen. Die Bäume sind in einem Abstand von jeweils 8 m zu pflanzen. Es sind Bäume ~~der Art Speierling (*Sorbus domestica*)~~ als Hochstämme der Qualität 3xv mB StU 14-16 cm zu verwenden. ~~Bei der Auswahl der Bäume ist zwingend auf die Herkunftsregion „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ zu achten.~~ Die Ersatzpflanzungen haben spätestens eine Pflanzperiode nach Beendigung des Bauvorhabens zu erfolgen. Sie sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind der Begründung zu entnehmen.

Begründung:

In der ursprünglichen Planung wurde für die Maßnahme M2 nur eine Zielart für die Planung von 33 Alleeebäumen benannt, die sich jedoch im Zuge nachgelagerter Planungsphasen als ungeeignet herausgestellt hat. Für die Erweiterung des Hauptfriedhofs liegt ein Vorentwurf der Zielplanung mit Stand vom 04.09.2025 der Stadt Plauen vor (s. Abb. 3). Darin ist für die Anlage der Allee die Anpflanzung von Krim-Linden (*Tilia x euchlora*) vorgesehen.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Vorentwurf der Zielplanung für die Erweiterung des Hauptfriedhofes mit der Anlage einer Allee gemäß Maßnahme M2 (rot)

Nach Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde kommen für die Neupflanzung von Gehölzen im Bereich der Friedhofserweiterung jedoch alternativ auch die in Tabelle 2 aufgeführten Arten infrage. Hierbei handelt es sich insbesondere um standortgerechte, hitzebeständige Stadtbäume mit geringen Standortansprüchen. Falls nicht alle Bäume in der Allee angeordnet werden können, sind Pflanzungen auch in unmittelbar räumlicher Nähe zulässig

Tab. 2: Empfehlung für zu verwendende Straßen- und Parkbaumarten bei Gehölzpflanzungen

wissenschaftlicher Name	deutscher Name
<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'	Spitzahorn
<i>Acer saccharinum</i>	Silber-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fagus sylvatica</i> 'Atropurpurea'	Blutbuche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Quercus cerris</i>	Zerreiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'	Säuleneiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica'	Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Tilia x euchlora</i>	Krim-Linde

Ergänzung

5.5 M3 – Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen

Die mit M3 gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist auf einer Fläche von 735 m² vollständig zu entsiegeln und dauerhaft zu begrünen. Das Entwicklungsziel ist eine gestaltete Grünfläche (siehe M1).

Begründung:

Diese neu aufgenommene Festsetzung dient der Verbesserung des Mikroklimas und der Aufwertung des Ortsbildes. Sie soll mit der Maßnahme M1 zur Pflanzung von Einzelbäumen im Umfeld um das Stadtbad kombiniert werden.

8 Erschließung

8.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über den regionalen Verteilnetzbetreiber Verteilnetz Plauen GmbH (Plauen NETZ), einer 100-prozentigen Tochter der envia Mittel-deutsche Energie AG. Im geplanten Baubereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Verteilnetz Plauen GmbH. Diese verlaufen überwiegend im Bereich der Straße „Am Elsteranger“ und in den befestigten Geh- und Radwegen entlang von Weißer Elster und Hofer Straße und dienen der Erschließung des Gebietes mit elektrischer Energie.

Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden. Gemäß § 16 DGUV Vorschrift 38 ist vor Baubeginn ein Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Verteilnetz Plauen GmbH zu stellen.

Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Ist das nicht möglich, muss dies dem Netzbetreiber rechtzeitig angezeigt werden.

Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zwischen Kabeln sowie Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden. Anderenfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich.

Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Auftrag zu erteilen. Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend der geltenden Verträge zwischen dem Energieversorgungsunternehmen und dem Baulastträger.

Die Elektroenergieversorgung in der Stadt Plauen erfolgt mit den in den gesetzlichen Regelungen und allgemeinen Versorgungsbedingungen festgelegten Qualitätsparametern. Durch den natürlichen Leistungszuwachs und den Anschluss weiterer Kunden können in den Folgejahren Netzverstärkungen oder Netzerweiterungen notwendig werden.

Bei der Verlegung bzw. der Erweiterung von Übertragungsanlagen beabsichtigt der Netzbetreiber, in der Hauptsache öffentliche Straßen, Wege und Plätze in Anspruch zu nehmen. Dabei beschränkt sich die Mitbenutzung von Straßen zum größten Teil auf Fahrbahnkreuzungen.

8.2 Gasversorgung

Die Stadtwerke Erdgas Plauen GmbH betreibt das örtliche Gasverteilnetz. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich gastechnische Anlagen des Netzbetreibers. Gemäß Stellungnahme des Netzbetreibers vom 11.05.2021 besteht mittelfristig ein Erneuerungsbedarf des Gasleitungsnetzes (mit Baujahr vor 1990) innerhalb des Geltungsbereiches. Alle Maßnahmen im Näherungsbereich der Gasleitungen sind zustimmungspflichtig durch die Stadtwerke Erdgas Plauen GmbH.

8.3 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt über die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsfestnetzes. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Deckung der TK-Anlagen betragen in der Regel 0,3 bis 0,6 m im Gehwegbereich und 0,6 bis 1,2 m im Fahrbahnbereich.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung

vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollten Telekommunikationslinien verlegt werden müssen, ist der Netzbetreiber mindestens drei Monate vor Baubeginn zu kontaktieren, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können. Bei Ersatz oder Verlegung von Telekommunikationslinien sind die Kosten entsprechend § 75 TKG bzw. nach dem Verursacherprinzip zu erstatten.

Weiterhin befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs und insbesondere innerhalb des Bau-fensters Fernmeldekabel der envia TEL GmbH. Hinsichtlich vorzunehmender Umverlegungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen ist der Netzbetreiber zu kontaktieren.

8.4 Abfallentsorgung

Belange der Abfallentsorgung sind nicht Bestandteil der vorliegenden Planänderung.

9 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden von der vorliegenden Planänderung nicht berührt, da das vorliegende Plangebiet eine deutlich anthropogene Prägung aufweist und erheblich vorbelastet ist. So sind unversiegelte Flächen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf als gestaltetes Abstandsr Grün mit jüngeren Gehölzbeständen ausgebildet, die keinen besonderen ökologischen Wert aufweisen. Von der Planung sind keine gesetzlich geschützten Biotopflächen oder Einzelbiotope betroffen.

Der Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan Nr. 043 kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sowie der Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Die CEF-Maßnahme CEF1 (Anbringen von Fledermausquartierkästen, s. Kap. 7.2) muss als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vor Baubeginn umgesetzt werden und funktionsfähig sein.

Die Maßnahme CEF2 kann entfallen, da diese das Anbringen von Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten vorsieht. Mit der vorliegenden Änderung sind potenzielle Quartierbäume nun nicht mehr von Fällung betroffen.

Der Verlust durch bereits erfolgte und noch vorzunehmende Gehölzfällungen wird mit den Maßnahmen M1 – Einzelbaumpflanzungen im Umfeld des Stadtbades und der beauftragten Ersatzpflanzung von 32 heimischen Laubbäumen (keine Obstbäume) mit einer Pflanzgröße von 14-16 cm Stammumfang auf dem Hauptfriedhof (M2) vollständig ausgeglichen.

Mit der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben in die umgebende Bebauung einfügt und somit eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu besorgen ist.

10 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Belastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern.

Im Vergleich zu der ursprünglichen Planung sind mit der vorliegenden 1. Änderung keine wesentlichen Änderungen der Auswirkungen des Plangebietes auf seine Umgebung verbunden. Da der Standort des Stadtbades historisch gewachsen ist, besteht keine Alternative zur geplanten Erweiterung am besagten Standort. Es bleibt bei der Einschätzung, dass bei erweiterter Anlagennutzung ausschließlich im Tagzeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr ein nachteiliges bauliches Heranrücken an schutzwürdige Wohnbebauungen nicht zu erwarten ist. Ein nächtlicher Sport- und Freizeitanlagenbetrieb am Standort ist weiterhin nicht vorgesehen. Die vorliegende Planung führt somit nicht zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

11 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, die sich aus der Trägerbeteiligung ergeben, werden an dieser Stelle fortlaufend ergänzt.

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten

Zschepplin, 05.11.2025

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BauGB (2025): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

BauNVO (2023): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanZV (2025): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

SächsBO (2024): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

SächsDSchG (2022): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

SächsNRG (2023): Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 4. Juli 2023 (SächsGVBl. S. 446).

Planungen

LEP Sachsen (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

Regionalplan Region Chemnitz (2021): beschlossen als Satzung der Verbandsversammlung am 20. Juni 2023, genehmigt durch das Sächsische Ministerium für Infrastruktur und Landesentwicklung mit Bescheid vom 22. Februar 2024, rechtskräftig in der Fassung des Abtrennungs- und Beitrittsbeschlusses vom 11. April 2024 zum Genehmigungsbescheid des SMR mit Bekanntmachung der Genehmigung am 23. Januar 2025. Planungsverband Region Chemnitz, Zwickau.

Literatur und Internetseiten

MIL (2022): Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, 1. überarbeitete und erweiterte Neuauflage, Potsdam.

RAPIS (2025): digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet: <https://rapis.sachsen.de>, letzter Abruf am 06.10.2025.