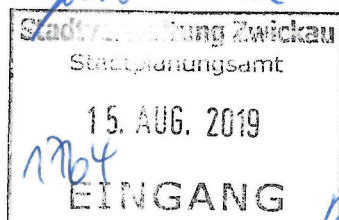




Landratsamt Zwickau • Postfach 10 01 76 • 08067 Zwickau

Stadt Zwickau
Stadtplanungsamt
Katharinenstraße 11
08056 Zwickau



AMT FÜR KREISENTWICKLUNG, BAUAUFSICHT UND
DENKMALSCHUTZ
SG KREISENTWICKLUNG, WIRTSCHAFTS-
FÖRDERUNG, TOURISMUS

Sachbearbeiter Frau Eva Klotz
Telefon (0375) 4402 25125
Fax (0375) 4402 25209
Mail kreisentwicklung@landkreis-zwickau.de
Dienstszitz Glauchau. G.-Hauptmann-Weg 2
Unser Zeichen 1462-621.41.01676
Datum 13.08.2019

15. AUG. 2019

Stellungnahme des Landkreises Zwickau

Bezeichnung : Bebauungsplan Nr. 112 für das Gebiet Zwickau, Stadtteil Cainsdorf, An der Feldstraße
Ort : Zwickau
Gemarkung : Cainsdorf Flurstücke 63/4 und 64/2 sowie Teilfläche des Flurstücks 70/11
Planträger : Stadt Zwickau, Stadtplanungsamt

Dieser Stellungnahme liegen zugrunde:

Anschreiben Stadt Zwickau, Stadtplanungsamt vom 25.06.2019

Plangrundlage: Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 112 für das Gebiet Zwickau, Stadtteil Cainsdorf, An der Feldstraße mit Bearbeitungsstand Entwurf 04.04.2019 einschließlich Begründung mit Bearbeitungsstand 04/2019 und Umweltbericht von April 2019

Planverfasser: Ingenieurbüro Petra Poser, Kolpingstraße 41 in 08058 Zwickau

Stellungnahmen der mit der Planung in ihren Aufgabenbereichen berührten Ämter des Landratsamtes Zwickau

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung der durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erhalten Sie die Stellungnahme der mit der Planung in ihren Aufgabenbereichen berührten Ämter des Landratsamtes Zwickau zur Bebauungsplan Nr. 112 für das Gebiet Zwickau, Stadtteil Cainsdorf, An der Feldstraße. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes soll nach Aussagen der Stadt Zwickau zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Zur Planung bestehen Bedenken. Im Fortgang der Planung sind nachfolgende Hinweise und Anregungen zu beachten:

LANDRATSAMT ZWICKAU

Robert-Müller-Straße 4 - 8 • 08056 Zwickau • Telefon: +49 (0) 375 4402-0 • Internet: www.landkreis-zwickau.de

Weitere Dienststellen des Landratsamtes Zwickau

Werdauer Straße 62, Haus 1 • 08056 Zwickau

Stauffenbergstraße 2 • 08066 Zwickau

Königswalder Straße 18 • 08412 Werdau

Zum Sternplatz 7 • 08412 Werdau

Chemnitzner Straße 29 • 08371 Glauchau

Gerhart-Hauptmann-Weg 1 + 2 • 08371 Glauchau

Am Bahnhof 9 • 09337 Hohenstein-Ernstthal

Jägerstraße 2a • 09212 Limbach-Oberfrohna

Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente.

Umweltamt

Die Stadt Zwickau beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Feldstraße“ im Ortsteil Cainsdorf. Der Geltungsbereich des Entwurfs des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 63/4, 64/2 und 70/11 der Gemarkung Cainsdorf mit einer Größe von 2,73 ha. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines Wohngebietes mit maximal 17 mit Einzelhäusern.

Aus Sicht des Umweltamtes kann der o. g. B-Plan nicht abschließend bewertet werden. Die untere Naturschutzbehörde hat Nachforderungen. Seitens der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Landwirtschaftsbehörde bestehen erhebliche Bedenken.

Untere Wasserbehörde

Sachstand:

Der B-Plan beinhaltet die Bebauung des Grundstückes abseits der Feldstraße in Zwickau (Flurstücke 70/11; 63/4; 64/2 der Gemarkung Cainsdorf) mit maximal 17 Eigenheimen.

Das Wohngebiet soll im Trennsystem erschlossen werden.

Die Schmutzwasserentsorgung ist über das Kanalnetz der WWZ GmbH geplant (Anbindung an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Kirchstraße).

Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen der einzelnen Grundstücke wird gesammelt und über eine zentrale Rigole im nördöstlichen Bereich versickert. Für die Versickerung des Niederschlagswassers liegt bereits ein Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde vor.

Weiterhin ist im B-Plan festgelegt, dass zur Reduzierung des Versiegelungsgrades auf den privaten Grundstücksflächen offenporige versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen und Wegeflächen zu verwenden sind (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Decke, sog. Ökopflaster). Zur Dachentwässerung sind Regenwasserzisternen vorzusehen.

Prüfergebnis:

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken, wenn folgende Forderung erfüllt wird:

Der Notüberlauf der Versickerungsanlage soll in das Kanalnetz der WWZ GmbH eingeleitet werden. Die Zustimmung steht nach aktuellem Kenntnisstand noch aus. Sollte der Vorhabensträger die Zustimmung nicht erhalten, ist die Versickerungsanlage auf ein 10-jähriges Regenereignis auszulegen ($n=0,1$) (Ergebnis der Beratung am 08.08.2019 mit dem Ingenieurbüro für Bauplanung, Frau Poser, sowie der Baubürgermeisterin der Stadt Zwickau Frau Köhler).

Hinweise:

Gemäß § 60 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 55 Abs. 5 SächsWG sind innerörtliche Kanalbaumaßnahmen bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. Die im SächsWG geforderten Unterlagen sind vorzulegen. Die Dimensionierung der neu zu errichtenden Kanäle hat unter Berücksichtigung der DWA A 118, insbesondere unter Berücksichtigung der Tabellen 2 und 4, zu erfolgen.

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt gemäß § 50 Abs. 1 SächsWG den Gemeinden. Diese können sich zur Erfüllung dieser Aufgabe auch Dritter bedienen, in Zwickau dem Regional-Wasser/Abwasser-Zweckverband Zwickau/Werdau. Die Betriebsführung obliegt der WWZ GmbH.

Nach § 70 SächsWG sind die zuständigen Behörden angehalten, bei Planungen und bei der Ausführung bestimmter Vorhaben Möglichkeiten zur Erhaltung, Verbesserung und Wiederherstellung des natürlichen Rückhaltevermögens zu berücksichtigen.

Bezüglich des o.g. Vorhabens könnte dies zum Beispiel umgesetzt werden durch:

- die Vermeidung von übermäßiger Bodenversiegelung (niedrige GRZ),
- die Vermeidung der Rodung von ggf. vorhandenen Gehölzbeständen,
- das weiträumige Anlegen von naturbelassenen Grünflächen/ Gehölzbeständen,
- der Errichtung von Gründächern etc.

Weitere Informationen und Anregungen zur Nutzung von Regenwasser:

<https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/publikation/long/2973.pdf>

Untere Immissionsschutzbehörde

Bewertung:

Mit der erneut zur Prüfung vorgelegten Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 112 für das Gebiet, Stadtteil Cainsdorf, An der Feldstraße/ Entwurf: 04.04.2019) wird beabsichtigt, am Standort ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Mit Stellungnahme des Landratsamtes vom 22.05.2018 wurde die Planung (Entwurf vom 28.02.2018) aus immissionsschutzfachlicher Sicht als unbedenklich bewertet. Die aktuell vorliegenden Planungsunterlagen enthalten bezüglich des Immissionsschutzes keine relevanten Änderungen, so dass die bereits vorgenommene Bewertung keiner Änderung bzw. Ergänzung bedarf.

Prüfergebnis:

Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen gegen das beantragte Vorhaben weiterhin keine Bedenken.

Untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde

Sachstand:

Die Stadt Zwickau beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Feldstraße“ im Ortsteil Cainsdorf. Der Geltungsbereich dieses beabsichtigten B-Planes für ein allgemeines Wohngebiet mit Einzelhausbebauung umfasst eine ca. 2,4 ha Fläche. Der überwiegende Teil des geplanten B-Planes umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 70/11 der Gemarkung Cainsdorf, welches sich im Außenbereich befindet. Mit Ausnahme kleiner Randbereiche mit Großgrün wird dieses Flurstück gegenwärtig vollständig landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Flurstücke 63/4 und 64/2 der Gemarkung Cainsdorf sind bestehende Flächen für den Straßenverkehr.

Prüfergebnis:

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht hat sich in den aktuell vorliegenden Planunterlagen keine Änderung ergeben, sodass weiterhin erhebliche Bedenken gegen das Vorhaben bestehen. Unsere Stellungnahme des Landratsamtes vom 22.05.2018 hat weiterhin vollumfänglich Bestand.

SG Naturschutz, Land- und Forstwirtschaft

Untere Naturschutzbehörde

Sachstand:

Die untere Naturschutzbehörde nahm zur Planung (Entwurf-Vorabzug vom 28.02.2018, Ingenieurbüro Petra Poser) bereits Stellung.

Hingewiesen wurde in den Anforderungen an den (damals) noch zu erstellenden Umweltbericht u. a. auf die Vernichtung einer Feldhecke (Flurstück 70/11, Gemarkung Cainsdorf) zur Verwirklichung des Vorhabens.

Bewertung:

Für das Vorhaben wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die von der unteren Naturschutzbehörde benannte Feldhecke (Landschaftselement 2019, festgelegt durch das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: 2019:GL-152-258222 Hecke DESNLI 1450258222), Fläche ca. 1200 m², bleibt in der Bilanzierung gänzlich unbeachtet, der Biotoptyp wird mit „intensiv genutztes Dauergrünland“ angegeben. Diese Fehlbewertung führt nach überschlägiger Bewertung zu einer wesentlich veränderten Eingriffsbilanz.

Wegen dieses erheblichen Mangels wird auf eine Gesamtbewertung der Unterlagen in dieser Stellungnahme verzichtet.

Prüfergebnis:

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde kann das Vorhaben nicht abschließend bewertet werden.

Nachforderungen:

Die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung (§ 13 ff. BNatSchG) ist um die Bilanzierung der vom Vorhaben beanspruchten Feldhecke zu ergänzen.

Untere Landwirtschaftsbehörde

Bewertung:

Bei der überplanten Teilfläche des Flurstückes 70/11 der Gemarkung Cainsdorf handelt es sich überwiegend um bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Für einen Teil von 1,18 ha dieses Flurstücks wurde ein Pachtvertrag bei der unteren Landwirtschaftsbehörde angezeigt. Eine Existenzgefährdung des landwirtschaftlichen Unternehmens durch den dauerhaften Flächenentzug ist unter den gegenwärtigen Bedingungen nicht zu erwarten. Jedoch ist festzustellen, dass bei der derzeitigen Planung (Stand 04/2019) 0,33 ha mehr Fläche in Anspruch genommen werden als bei der Planung des Vorentwurfes von 2018. Damit wurde der dauerhafte und nachhaltige Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche vergrößert. Die mit der Stellungnahme der unteren Landwirtschaftsbehörde des Landkreises Zwickau vom 22.05.2018 vorgebrachten Bedenken wurden damit nicht berücksichtigt.

Prüfergebnis:

Aus der Sicht agrarstruktureller und sonstiger Belange der Landwirtschaft, die durch die untere Landwirtschaftsbehörde vertreten werden können, bestehen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes erhebliche Bedenken.

Untere Forstbehörde

Prüfergebnis:

Wie bereits in der Stellungnahme vom 22.05.2018 mitgeteilt bestehen aus Sicht der unteren Forstbehörde zum beantragten Vorhaben keine Bedenken.

Amt für ländliche Entwicklung und Vermessung

Das Amt für Ländliche Entwicklung und Vermessung des Landkreises Zwickau (ALEV) wurde zu o.a. Vorhaben bereits als TöB beteiligt.

Hierzu verweise ich auf unsere Stellungnahme vom **22.06.2018**, die weiterhin Gültigkeit hat.

Darüber hinaus werden folgende weitere Hinweise zum Vorhaben gegeben:

Im Rahmen der TöB-Beteiligung erfolgt keine Überprüfung der Übereinstimmung der Flurstücke mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters. Der Planverfasser trägt die Verantwortung für die Aktualität seiner Planungsgrundlagen.

Es besteht die Möglichkeit, die Bescheinigung zur Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster durch die untere Vermessungsbehörde bei dieser zu beantragen.

In diesem Fall ist der Verfahrensvermerk wie folgt zu formulieren:

„Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke im Geltungsbereich betreffs ihrer Übereinstimmung mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters wird mit Stand vom _____ bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wurde nicht geprüft.“

Zwickau, den

Landratsamt Zwickau, Amt für Ländliche Entwicklung
und Vermessung (untere Vermessungsbehörde)

Siegel

Hingewiesen wird zudem auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit der Bautätigkeit beauftragten Firmen gemäß §§ 6 und 27 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG¹).

Amt für Kreisentwicklung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

SG Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Tourismus

Die Stadt Zwickau verfügt noch nicht über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 112 ist ein vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Für das Gebiet Zwickau, Stadtteil Cainsdorf, An der Feldstraße, soll mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Der Flächenumgriff des Bebauungsplanes beinhaltet eine Teilfläche des Flurstücks 70/11 und die Flurstücke 63/4 und 64/2 der Gemarkung Cainsdorf mit einem Flächenumgriff von ca. 2,68 ha. Nördlich an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan grenzt der in Kraft getretene V+E-Plan Nr. 319 Cainsdorf „Kirchstraße“ an.

Planzeichnung:

In der Nutzungsschablone ist die zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt. Nach § 20 Abs. 1 BauNVO ist die Definition der Vollgeschoss in den landesrechtlichen Vorschriften geregelt, § 2 Abs. 6 SächsBO. Es erschließt sich nicht, was der Zusatz E+D ausdrücken soll, soweit nach der Nutzungsschablone eine Dachneigung von 0° bis 45° zulässig ist.

Zur Übersichtlichkeit der Planzeichnung ist eine Nutzungsschablone ausreichend, soweit einheitliche Festsetzungen innerhalb des Plangebietes getroffen werden.

In Punkt 5.2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ist festgesetzt, dass die private Verkehrsfläche zur Erschließung des hinterliegenden Grundstückes dient, eine Straßenbreite ist weder im Text noch auf der Planzeichnung ausgewiesen.

Die bauplanungsrechtliche Festsetzung unter Punkt 6.3 und die Beschreibung in der Begründung unter Punkt 3.1.6 auf Seite 14 sind widersprüchlich und entsprechend zu korrigieren. Das Flurstück 70/17 der Gemarkung Cainsdorf liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Soweit Festsetzungen für das Flurstück 70/17 der Gemarkung Cainsdorf erforderlich sein sollten, sollte die Ausweisung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 112 entsprechend geändert werden.

Die Stadt Zwickau hat mit dem Anschreiben vom 25.06.2019 eine Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgenommen. Eine Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde bisher nicht durchgeführt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Unterlagen nach § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich in das Internet und in das zentrale Beteiligungsportal einzustellen sind.

¹ Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138, 148), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 16 des Gesetzes vom 5. April 2019 (SächsGVBl. S. 245) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung

Amt für Abfallwirtschaft

Die Aufgabe der Abfallentsorgung obliegt dem Landkreis als öffentlich-rechtlichem Entsorgungsträger.

Die Vorschriften der RaSt 06 sowie die Branchenregel DGUV Regel 114-601 – Teil I: Abfallsammlung sind unbedingt zu beachten. Abfälle dürfen nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen schreibt vor, dass Anliegerstraßen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung ohne Kurven haben müssen. Im Kurvenbereich ist ein Platzbedarf von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Die Entsorgungsunternehmen befahren ohne ausdrückliche Genehmigung der Eigentümer keine Privatstraßen.

Im Bebauungsgebiet sind jedoch nicht alle Grundstücke über die Anliegerstraße erreichbar. Im östlichen Teil befindet sich ein Baugebiet, welches durch eine Sackgasse angeschlossen ist. Sackgassen werden grundsätzlich nicht durch die Abfallentsorgung befahren. Es sollte ein Wendehammer für 3-achsige Fahrzeuge vorgesehen werden.

Ebenso wird der nördliche Teil zur Kirchstraße, durch den gesetzten Poller, zur Sackgasse. Auch hier kann der hintere Teil nicht angefahren werden. Die Eigentümer müssen die Abfallbehälter an einer dafür vorgesehenen Stellfläche an der Kreuzung der Anliegerstraße bereitstellen.

Die Abfallbehälter sind auf dem Privatgrundstück aufzustellen. Die zur Entleerung vorgesehenen Abfallbehälter sind am Entleerungstag bis 7:00 Uhr auf einer Fläche am Grundstücksrand bereit zu stellen, ohne dabei Fußgänger oder Fahrzeuge zu behindern oder zu gefährden.

Mit freundlichen Grüßen


Annegret von Lindeman
Amtsleiterin

Anlage: 1 Planunterlagen Entwurf Bebauungsplan, Begründung, Umweltbericht, Gutachten

Verteiler:
Stadt Zwickau/Stadtplanungsamt
zu den Akten