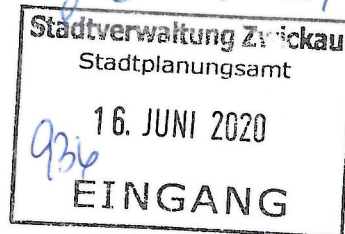




LANDESDIREKTION SACHSEN  
09105 Chemnitz

Stadtverwaltung Zwickau  
Stadtplanungsamt  
Katharinenstraße 11  
08056 Zwickau



Ihr/-e Ansprechpartner/-in  
Petra Mättig

Durchwahl  
Telefon +49 371 532-1542  
Telefax +49 371 532-1929

petra.maettig@  
lds.sachsen.de\*

Geschäftszeichen  
(bitte bei Antwort angeben)  
C34-2417/584/51

Chemnitz,  
9. Juni 2020

nachrichtlich an:  
LRA Zwickau  
Planungsverband Region Chemnitz

16. JUNI 2020  
Ka

**Stadt Zwickau, Landkreis Zwickau**  
**Bebauungsplan Nr. 117 für das Gebiet zwischen**  
**Reinsdorfer Straße und Golfplatz, Wohnungsbau**  
**Stellungnahme der Raumordnungsbehörde**  
Ihr Schreiben vom 7. Mai 2020 mit den Planunterlagen

- Planentwurf i. d. F. vom 26. Februar 2020
- Begründung

Sehr geehrter Herr Raußer,

mit Ihrem Schreiben informieren Sie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange über den Planungsstand des o. g. Bebauungsplans und bitten um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie um weitere zweckdienliche Hinweise.

Die Umweltprüfung ist im § 2 Abs. 4 BauGB geregelt und betrifft im Wesentlichen Belange des Umweltschutzes. Zu den konkret betroffenen Umweltbelangen sowie zum Umfang der Umweltprüfung wird auf Abstimmungserfordernisse mit dem zuständigen Landratsamt Zwickau verwiesen.

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen ergeben sich jedoch aus Sicht der Raumordnung folgende Hinweise:

Die Stadt Zwickau beabsichtigt mit dem geplanten Wohngebiet am Golfplatz, einen ca. 4,4 ha großen Wohnstandort mit 31 Einfamilienhäusern zu entwickeln, der sich abseits von Ortslagen der Stadt Zwickau an der Grenze zur Gemeinde Reinsdorf auf landwirtschaftlicher Fläche befindet.

Obwohl dieses Vorhaben Ziele der Raumordnung im Kapitel 2.2 (Siedlungsentwicklung) des Landesentwicklungsplans (LEP) berührt, insbesondere Z 2.2.1.3 und Z 2.2.1.4, ist bisher eine entsprechende Erörterung nicht erfolgt.

MACH WAS WICHTIGES  
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Postanschrift:  
Landesdirektion Sachsen  
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:  
Landesdirektion Sachsen  
Altchemnitzer Str. 41  
09120 Chemnitz

[www.lds.sachsen.de](http://www.lds.sachsen.de)

Bankverbindung:  
Empfänger  
Hauptkasse des Freistaates Sachsen  
IBAN  
DE22 8600 0000 0086 0015 22  
BIC MARK DEF1 860  
Deutsche Bundesbank

Verkehrsverbindung:  
Straßenbahnlinien  
5, C11 (Rößlerstraße)  
Buslinie  
52 (Altchemnitzer Straße)

Für Besucher mit Behinderungen befinden sich gekennzeichnete Parkplätze vor dem Gebäude. Für alle anderen Besucherparkplätze gilt: Bitte beim Pfortendienst klingeln.

\*Informationen zum Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente sowie elektronische Zugangswege finden Sie unter [www.lds.sachsen.de/kontakt](http://www.lds.sachsen.de/kontakt).

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter [www.lds.sachsen.de/datenschutz](http://www.lds.sachsen.de/datenschutz).

Nach diesen Vorgaben sind neue Wohngebiete vor dem Hintergrund der Minderung weiterer Flächeninanspruchnahmen in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- bzw. Siedlungskernen und nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn in Bebauungsplangebieten und innerhalb des Bebauungszusammenhanges nicht ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. In dem Schreiben der Raumordnungsbehörde vom 26. November 2019 wurde der besondere Begründungsbedarf bereits angesprochen.

In der Begründung wird zwar unter Punkt 2.3 auf diese Problematik eingegangen, aber diese Darlegungen zum allgemeinen oberzentralen Bedarf an attraktiven Baugrundstücken reichen für das beabsichtigte Wohnbauvorhaben nicht aus. In der raumordnerischen Stellungnahme vom 12. Dezember 2019 bezüglich des Bebauungsplans Nr. 112 „An der Feldstraße“ wurde hierzu schon einmal hingewiesen.

Aus der Begründung geht hervor, dass die 2017 aufgestellte Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose verdeutlicht, dass im Zeitraum bis 2030 neue Standorte in einem Umfang von 365 bis 465 Wohnungen erforderlich seien und dass ein Angebot von ca. 720 Wohnungen (inklusive Baulücken) dem gegenübersteht. Hieraus lässt sich ein dringender Bedarf nicht ableiten. Zudem werden die in Planung befindlichen Wohngebiete nicht in die Prüfung mit einbezogen (Bebauungspläne Nr. 113, 114 und 119).

Neben einer schlüssigen bedarfsbezogenen Argumentation hat auch die städtebauliche Begründung des konkreten Standorts eine wesentliche Bedeutung für die raumordnerische Prüfung. Hierzu wird um die Beachtung folgender Hinweise gebeten:

#### Hinweise Bauplanungsrecht

(Ansprechpartner: Herr Seifert, Tel.: 0371/532 2513, E-Mail: [stefan.seifert@lds.sachsen.de](mailto:stefan.seifert@lds.sachsen.de))

Es ist nochmals auf die Stellungnahme vom 26. November 2019 zu verweisen. Auch bei der nunmehr ins Auge gefassten Erstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB müssen die Dringlichkeit (Bedarf) der Planung und die beabsichtigte Entwicklung des Gemeindegebietes (Entwurf FNP) beachtet werden.

Wichtig ist im vorliegenden Fall, dass eine das Plangebiet berücksichtigende Änderung des Flächennutzungsplanentwurfes eingeleitet wird und in diesem Rahmen auch eine Bedarfsbegründung auf der Grundlage einer gesamtstädtischen Untersuchung Innenentwicklungsflächen und Bauflächenreserven in bestehenden oder in Aufstellung begriffenen Plangebieten erfolgt. Belange des Freiflächenschutzes (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) sind in jedem Fall zu beachten.

Anzumerken ist an dieser Stelle, dass mit der konkreten Planung ein Siedlungsansatz der benachbarten Gemeinde Reinsdorf erweitert und auf diese Weise der eigenen Bedarfsdeckung dienstbar gemacht werden soll. Es wird empfohlen, im Rahmen der Begründung auf diese Lagebesonderheit einzugehen und darzulegen, ob und mit welchen Ergebnissen den hier in besonderer Weise zu Tage tretenden Abstimmungserfordernissen mit der Nachbarkommune nachgekommen worden ist, auf die ja durchaus auch Folgekosten, beispielsweise in Bezug auf die Erschließung und die Nutzung sonstiger Infrastruktur, zukommen können.

In der Begründung und des noch zu erstellenden Umweltberichtes ist auch auf Belange des Artenschutzes (vgl. § 44 BNatSchG) und des Immissionsschutzes einzugehen (Kiestagebau, Bauschuttrecycling, Mobilfunkanlage, Golfplatz).

Diese Stellungnahme ergeht in Zuständigkeit als Raumordnungsbehörde und integriert Hinweise aus bauplanungsrechtlicher Sicht.

Diese Stellungnahme ergeht in Zuständigkeit als Raumordnungsbehörde und integriert Hinweise aus bauplanungsrechtlicher Sicht. Weitere durch die Landesdirektion Sachsen zu vertretende Belange sind nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen



Petra Mättig  
Referentin Raumordnung



LANDKREIS ZWICKAU

LANDRATSAMT

Landratsamt Zwickau • Postfach 10 01 76 • 08067 Zwickau

AMT FÜR KREISENTWICKLUNG, BAUAUFSICHT UND  
DENKMALSCHUTZ  
SG KREISENTWICKLUNG

Stadt Zwickau  
Stadtplanungsamt  
Katharinenstraße 11  
08056 Zwickau



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 1462-621.41.02099  
Datum 09.06.2020

*Man*  
11. JUNI 2020

### Stellungnahme des Landkreises Zwickau

Bezeichnung : Bebauungsplan Nr. 117 für das Gebiet Zwickau zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz, Wohnungsbau  
Ort : Zwickau  
Gemarkung : Zwickau Flurstücke 1850, 1851b (Zufahrt), 1850/4 (Zufahrt) und Teilflächen der Flurstücke 1851I, 1850/3 (Zufahrt), 1852 (Wald, Halde)  
Planträger : Stadt Zwickau, Stadtplanungsamt

Dieser Stellungnahme liegen zugrunde:

Anschreiben Stadt Zwickau, Stadtplanungsamt vom 07.05.2020

Plangrundlage: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 117 für das Gebiet Zwickau, zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz, Wohnungsbau mit Begründung  
Stand: 26.02.2020  
Ermittlung Ausgleichsbedarf vom 24.02.2020 (Tabelle)  
Lageplan Biotoptypen und Lageplan Biotopnummern vom 26.02.2020

Planverfasser: Architektur Concept Pfaffhausen & Staudte GbR, Scheringerstraße 3, 08056 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. 1 BauGB erhalten Sie die Stellungnahme der mit der Planung in ihren Aufgabenbereichen berührten Ämter des Landratsamtes Zwickau zum Bebauungsplan Nr. 117 für das Gebiet Zwickau zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz, Wohnungsbau.

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  
Jägerstraße 2a • 09212 Limbach-Oberfrohna

Chemnitzer Straße 29 • 08371 Glauchau  
Gerhart-Hauptmann-Weg 1 + 2 • 08371 Glauchau  
Scherbergplatz 4 • 08371 Glauchau  
Dr.-Wilhelm-Külz-Platz 59 • 09337 Hohenstein-Ernstthal  
Heinrich-Heine-Str. 7 • 08371 Glauchau

Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente.

Der Stadtrat der Stadt Zwickau hat mit Datum 26.09.2019 die Aufstellung des B-Planes Nr. 117 für das Gebiet Zwickau zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz beschlossen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücks-Nrn. 1850, 1851b, 1850/4 und Teile der Flurstücke 1851l, 1850/3, 1852 der Gemarkung Zwickau mit einer Größe von insgesamt 4,43 ha. Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich. Auf der Fläche soll ein Wohnbaustandort, auf welchem die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist, entwickelt werden. Bei der Fläche handelt es sich fast ausschließlich um landwirtschaftlich genutztes Dauergrünland.

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

### Umweltamt

Aus Sicht des Umweltamtes bestehen gegen den o. g. Bebauungsplan Nr. 117 erhebliche Bedenken (siehe untere Bodenschutz-, Naturschutz-, Landwirtschafts- sowie zum Teil untere Forstbehörde).

### Untere Wasserbehörde

#### Sachstand:

Die Stadt Zwickau beabsichtigt, einen Bebauungsplan für das Gebiet Zwickau zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz aufzustellen. Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohnungsbaustandortes für die Errichtung von max. 31 Eigenheimen.

Gemäß der Begründung zum B-Plan soll die Abwasserentsorgung im Trennsystem erfolgen. Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen soll in den Reinsdorfer Bach über eine Rückhaltung eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser der nicht mit hochbaulichen Anlagen bebauten Flächen soll breitflächig und über offene Fugen innerhalb des Baugebietes versickert werden.

Mit der vorgesehenen Rückhaltung und somit gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers sowie breitflächigen Versickerung von Teilmengen soll die Einleitung in die natürliche Vorflut verzögert, vermindert und gleichmäßig werden.

Eine Fläche für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens ist in der zeichnerischen Darstellung des B-Planes enthalten.

#### Prüfergebnis:

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen gegen das beantragte Vorhaben bei Beachtung nachfolgender Hinweise keine Bedenken.

Ein maximaler von Drosselabfluss  $Q_{Dr} = 10$  l/s aus dem RRB darf nicht überschritten werden.

#### Hinweise:

##### Abwasser - Allgemein

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt gemäß § 60 Abs. 4 WHG 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 Wasserwerke Zwickau GmbH. Diese ist im Vorfeld am Verfahren zu beteiligen.

Der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 ist zu führen.

Die Niederschlagsspenden sind dem KOSTRA Atlas DWD 2010R zu entnehmen.

##### Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung hat über das Kanalnetz der WWZ GmbH zu erfolgen.

### Niederschlagswasser

Niederschlagswasserrückhalteinrichtungen sind Abwasseranlagen im Sinne des § 60 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 55 Abs. 2 SächsWG und bedürfen deshalb für die Errichtung und den Betrieb einer wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde unter Vorlage der Unterlagen gemäß Wasserrechtsverfahrens- und Wasserbauprüfverordnung vom 14.03.2019 (WrWBauPrüfVO) zu beantragen. Die Dimensionierung der Anlagen hat auf Grundlage des gültigen DWA Regelwerkes (z.B. Regenrückhaltebecken DWA A 117) zu erfolgen.

Die Ermittlung der Notüberlaufwassermenge aus der Rückhalteinrichtung (technisch möglicher Höchstzufluss) hat sich an der DWA A 166 zu orientieren. Der Weg des Notüberlaufwassers ist aufzuzeigen. Eine Beeinträchtigung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ist auszuschließen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Reinsdorfer Bach ist eine Benutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG und bedarf deshalb gemäß § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 WHG.

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser, das nach § 54 Abs. 1 WHG als Abwasser einzustufen ist, in einen Vorfluter, sind Anforderungen an die Güte (qualitativ) zu beachten. Als dem Stand der Technik entsprechend ist zur Prüfung der Anforderungen das ATV – DWK Merkblatt M 153 heranzuziehen.

Eine Einleitmenge von max. 10 l/s (quantitativ) in den Reinsdorfer Bach wurde durch die untere Wasserbehörde festgelegt.

#### – Kanalnetz

Bei den Kanalbaumaßnahmen handelt es sich gemäß § 60 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 55 Abs. 5 SächsWG um anzeigepflichtige Baumaßnahmen. Die Anforderungen des Anzeigeverfahrens sind mit Vorlage der Planung zu erfüllen.

#### – Versickerung von Niederschlagswasser

Vorgesehen ist eine breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser der nicht mit hochbaulichen Anlagen bebauten Flächen. Eine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis. Grundstücke Dritter dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Infolge der Hanglage und der Lage des Vorhabens in einem Hohlraumgebiet nach der Sächsischen Hohlraumverordnung bestehen hinsichtlich einer gezielten Versickerung über Versickerungsanlagen Bedenken.

### Wasserbau

Aufgrund der zunehmenden Starkregenereignisse steigt auch die Hochwassergefahr. Die zusätzliche Versiegelung führt zu einer Erhöhung des abflusswirksamen Niederschlags und zu einem zeitlich verkürzten Abfluss. Durch geeignete Maßnahmen, wie zum Beispiel hier der Bau eines Regenrückhaltebeckens sind die zu erwartenden negativen Auswirkungen im Hinblick auf die Hochwassergefahr zu minimieren. Der maximale Drosselabfluss  $Q_{Dr} = 10 \text{ l/s}$  aus dem RRB darf nicht überschritten werden.

Bedingt durch die topographische Lage des Flurstücks wird auf die eventuelle Betroffenheit durch wild abfließendes Wasser hingewiesen. Gemäß § 37 Abs. 1 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf weiterhin nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Gemäß § 70 SächsWG sind für das geplante Vorhaben Möglichkeiten zur Erhaltung, Verbesserung und Wiederherstellung des natürlichen Rückhaltevermögens zu berücksichtigen. Hierzu gehören insbesondere die Gewährleistung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit von Retentionsflächen und Überschwemmungsgebieten, die Vermeidung

oder der Rückbau von Bodenversiegelungen oder Bodenverdichtungen, die Versickerung von Niederschlagswasser, die Renaturierung von Gewässern und sonstige Maßnahmen, die geeignet sind, den Abfluss des Niederschlagswassers zu vermindern.

Darüber hinaus ist jede Person laut § 5 Abs. 1 WHG verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

### **Untere Immissionsschutzbehörde**

#### Bewertung:

Der geplante Standort ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht grundsätzlich für die vorgesehene Wohnbebauung geeignet. Die Nutzung der unmittelbar an den Geltungsbereich der Planung angrenzenden Flächen (bestehende Wohnbebauung im Süden, landwirtschaftliche Nutzung bzw. perspektivische Wohnnutzung im Osten auf Reinsdorfer Flur, Grünflächen und Golfplatz im Norden sowie Grünflächen und bewaldete Halde im Nordwesten) lassen keine relevanten Nutzungskonflikte erwarten. Bei der weiteren Planung sind im Rahmen der Umweltprüfung jedoch mögliche Immissionen durch innerhalb des Plangebietes bestehende Anlagen (Mobilfunkanlage, Freileitung) und Gewerbe (Firma TIP TOP Industrievulkanisation) sowie durch die im weiter nördlich liegenden Areal der Kies-Sand-Service GmbH bestehenden gewerblichen Nutzungen (Tagebau, Bauschuttrecycling, Mischanlage u. s. w.) zu beachten.

Bezüglich der im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindlichen ortsfesten Mobilfunkanlage liegen uns keine aussagefähigen Unterlagen vor. Erfahrungsgemäß ist der Abstand dieser Anlage zu den nächstgelegenen Baufeldern von ca. 30 m ausreichend groß bemessen. Welche konkreten standortbezogenen Sicherheitsabstände im vorliegenden Einzelfall zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder eingehalten werden müssen, sollte mit der Bundesnetzagentur abgestimmt werden. Hinsichtlich des geplanten Spielplatzes in einer Entfernung von  $\geq 100$  m zur Mobilfunkanlage bestehen unsererseits keine Bedenken.

Bezüglich der Freileitung, welche das Baufeld WA 1.2 überspannt, sollte mit dem Betreiber der Leitung eine Abstimmung über möglicherweise erforderliche Schutzabstände erfolgen, falls die Leitung weiter betrieben werden soll.

Durch den Betrieb der im Norden des Plangebietes ansässigen Firma können Geräusch- und Geruchsimmissionen (beim Vulkanisieren) in den benachbarten Baufeldern nicht völlig ausgeschlossen werden. Nähere Angaben liegen uns dazu jedoch nicht vor. Inwieweit die Firma am Standort verbleiben soll, geht aus den vorliegenden Planungsunterlagen nicht eindeutig hervor.

Das Betriebsgelände der Kies-Sand-Service GmbH beginnt in einem Abstand von  $\geq 250$  m zur nördlichen Grenze des geplanten Baufeldes 2.3. Infolge des Betriebes des Tagebaus können insbesondere im nördlichen Teil des Plangebietes Geräusch- und Staubimmissionen nicht ausgeschlossen werden. Konkrete Daten zu diesen möglichen Immissionen liegen uns nicht vor. Inwieweit diesbezüglich Konflikte zwischen dem Tagebau und der geplanten Wohnnutzung zu erwarten sind, sollte mit dem zuständigen Oberbergamt abgestimmt werden.

Im Gelände der Kies-Sand-Service GmbH befinden sich weitere, hinsichtlich des Immissionsschutzes relevante, geräuschintensive Anlagen (z. B. Bauschuttrecyclinganlage, Mischanlage). Diese Anlagen liegen ca. 450 m von den nördlichen Grenzen der Baufelder WA 2.1 und WA 2.3 entfernt.

Aufgrund der Vielzahl möglicher gewerblicher Geräuscheinwirkungen wird empfohlen, durch eine Immissionsprognose untersuchen zu lassen, inwieweit die in allgemeinen Wohngebieten gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005, Teil 1 geltenden schalltechnischen Orientierungswerte beim gleichzeitigen Betrieb aller Geräuschquellen (ungünstigster Fall) im Plangebiet eingehalten werden können. Bei Bedarf können auf Basis der Prognoseergebnisse wirkungsvolle Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

#### Prüfergebnis:

Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 117 für das Gebiet „Zwickau zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz, Wohnungsbau“ keine Bedenken.

### **Untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde**

#### **Bewertung:**

#### Bodenschutz

Gemäß § 1 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen sowie Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen unter anderem Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Aufstellung von B-Plänen ist das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) zu berücksichtigen (§ 1 a Abs. 1 und 2 BauGB), dass heißt die Überplanung von Freiflächen für versiegelungsintensive Nutzungen soll generell möglichst vermieden werden.

Vor einer Ausweisung von Flächen für bauliche Nutzungen auf natürlich gewachsenen Böden - vorliegend für fast das gesamte Plangebiet zutreffend - sind daher zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorrangig die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu prüfen und zu nutzen.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Vorgenannte Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung einzubeziehen.

Bei der durchzuführenden Alternativenprüfung sind die einbezogenen Brachen und Innenentwicklungsflächen aufzuführen und der angewendete Mechanismus bei der Prüfung der Geeignetheit einschließlich der Ergebnisse darzulegen.

Ist eine Überplanung von Freiflächen unumgänglich ist die Leistungsfähigkeit des überplanten Bodens (Wertigkeit der natürlichen Bodenfunktionen) und die daraus abzuleitende Schützwürdigkeit des Bodens sowie die Bedeutung des Bodens für die Landwirtschaft zu berücksichtigen (Grundsatz G 2.1.5.1 des RPI – Schutz von Böden mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft und den Wasserhaushalt) zu berücksichtigen. Nutzungen, die zur Beeinträchtigung des Bodens führen, sollen möglichst auf Flächen mit einem geringen Erfüllungsgrad im Hinblick auf die natürlichen Bodenfunktionen gelenkt werden.

Zur Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sind im Rahmen der Umweltprüfung daher insbesondere zu folgenden Punkten Aussagen und Bewertungen erforderlich:

- Darstellung der Ziele und Grundsätze übergeordneter Planungen zum Schutz des Bodens sowie einschlägiger Fachgesetze und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des B-Planes
- Beschreibung und Bewertung des IST – Zustandes der Böden im Plangebiet
- Beschreibung der Auswirkungen auf den Boden bei Umsetzung der Planung (Erheblichkeit und Prognose der Auswirkungen) mit Konfliktanalyse



- Prüfung von Planungsalternativen
- Ermittlung und Ausweisung aller Möglichkeiten der Vermeidung und Verringerung unnötiger Beeinträchtigungen und unnötigen Flächenverbrauchs (wie flächensparende, versiegelungsarme Bauweisen), Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (Maßnahmen zum bodenbezogenen Ausgleich (Abriss und Entsiegelung) sind stets prioritär zu prüfen)

Für die Bewertung der Bodenfunktionalität sind die amtlichen Bodenkarten für den Freistaat Sachsen (digitale Bodenkarte, Auswertekarten Bodenschutz, Erosionsgefährdungskarten, Karten zur Verdichtungsempfindlichkeit, etc.) i. V. m. dem von der Sächsischen Landesanstalt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) herausgegebenen Bodenbewertungsinstrument Sachsen 03/2009 (letzte Aktualisierung 10/2014) zu verwenden.

Weiterhin sind folgende Datenquellen einzubeziehen:

- Altlastenkataster
- Brachflächenkataster
- Bodennutzungskarten
- Luftbilder

Für die Bewertung der Bodenfunktionalität sind folgende Kriterien heranzuziehen:

- Naturnähe der Böden
- Seltenheit der Böden
- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Wasserspeichervermögen
- Filter- und Puffervermögen
- Lebensraumfunktion für Pflanzen- und Tiere
- Archivfunktion

und die Auswirkungen auf den Boden mit seinen Wechselwirkungen auf andere Schutzgüter, wie Wasser und Klima, sind zu beschreiben. Boden und insbesondere Boden unter Dauergrünland leistet als einer der größten Kohlenstoffspeicher einen äußerst wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.

#### Altlasten

Wie das Umweltbüro der Stadtverwaltung Zwickau bereits dargestellt hat, ist im Geltungsbereich des B-Plans eine Altlastenverdachtsfläche am westlichen Rand des Gebietes betroffen. Zu dieser und deren Umgang im B-Plan wird wie folgt Stellung genommen:

#### AKZ 67000137 Altablagerung „Halde 16 ehem. Wilhelm Schacht I (nördl.)“

Die Verdachtsfläche beinhaltet das Flurstück 1852 der Gemarkung Zwickau. Bei dieser Altablagerung handelt es sich um eine Steinkohlenbergehalde, die aus 2 Teilhalden (Halde 1 und Halde 2) besteht. Es wird von einem Ablagerungsvolumen von insgesamt ca. 620.000 m<sup>3</sup> ausgegangen. Legt man die mittlere Verteilung des Schüttmaterials für Halden im Zwickauer Raum zugrunde, gelangten ca. 70 % Wasch- und Grubenberge, 13 % Kohlenschlamm, 4% Bodenmaterial und 1 % sonstige Abfälle zur Ablagerung. Hinzu kommt die Problematik, dass die Halde 2 vorrangig im östlichen Bereich ausgehend von der angrenzenden als Deponie genutzten Kiesgrube mit Kesselhausasche, Duroplastabfällen aus der Trabantproduktion, Bauschutt und anderen Abfällen teilweise überkippt wurde. Hierbei ist von einem Volumen von ca. 250.000 m<sup>3</sup> auszugehen.

Es existieren zum Standort nachfolgende Unterlagen:

- Historische Erkundung vom 25.10.1996 (Autor: ENMOTEC)
- Orientierende Untersuchung vom 10.12.1999 (Autor: E&E)

Grundsätzlich sind Steinkohlenbergehalden geprägt von hohen Arsen-, PAK und Schwermetallgehalten. Die Orientierende Untersuchung erbrachte signifikante Auffälligkeiten im Ablagerungsmaterial als auch den Sickerwässern.

Insgesamt wird die Altlastenproblematik lediglich im Randbereich des B-Plans (westliche Grenze – im Bereich der zum Rückbau ausgewiesenen Straße) relevant. Im betreffenden Areal ist eine private Grünfläche mit dem Anlegen einer extensiven Wiesenfläche sowie einem Gehölzstreifen mit einheimischen Sträuchern vorgesehen. Seitens unserer Behörde wird davon ausgegangen, dass für die Herrichtung der Fläche eine durchwurzelbare Bodenschicht nach den Maßgaben des § 12 BBodSchV hergestellt wird. Damit wäre letztlich auch sichergestellt, dass kein direkter Kontakt zu den Ablagerungsmaterialien und somit eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch möglich ist.

Aus altlastenrelevanter Sicht sollte daher im Zuge der weiteren Planung wie folgt vorgegangen werden:

- Kennzeichnung der hier gegenständlichen Flächen im B-Plan als Flächen mit Bodenbelastungen
- Darstellung der Altlastensituation im Umweltbericht
- Festlegungen bez. der Herstellung der privaten Grünflächen im Bereich der Altablagerung im Hinblick auf einen Bodenauftrag bzw. Nachweis über weitere Altlastenuntersuchungen, dass keine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Mensch für das Nutzungsszenario besteht.

#### Prüfergebnis:

Zum vorhabenbezogenen B-Plan bestehen aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes erhebliche Bedenken. Aus altlastenrelevanter Sicht sind bei der Aufstellung des B-Plans inklusive der Erstellung des Umweltberichtes die oben genannten Sachverhalte zu berücksichtigen.

#### Hinweis:

Im nördlichen Bereich des Flurstückes 1850 sind Flächen einer ehemaligen und bereits rückverfüllten Kiesgrube betroffen, die unter die Regelungen des Bergrechts fällt und damit in den Zuständigkeitsbereich des Sächsischen Oberbergamtes. Die Fläche ist im SALKA mit der Altlastenkennziffer 67000004 registriert. Es sollte insofern auch eine Stellungnahme von dieser Behörde für die weitere Planung eingeholt werden.

## **SG Naturschutz, Land- und Forstwirtschaft**

### Untere Naturschutzbehörde

#### Bewertung:

Rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete im Sinne der §§ 23, 26 und 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 werden nicht berührt. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Abs. 1 und 2 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG sind im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG stellt die Überplanung des Gebietes, das gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt wird, einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die Gestalt und die Nutzung der Grundfläche verändert und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes am Standort erheblich beeinträchtigt werden.

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Die Ausweisung des Wohnbaustandortes im Randgebiet von Zwickau auf einer Fläche von 4,43 ha ist hinsichtlich der Bedarfsplanung in der Stadt Zwickau und des weiter anhaltenden Bevölkerungsrückgangs bedenklich, da wie in der Begründung selbst beschrieben, weitere rechtskräftige bzw. in fortgeschrittener Planung befindliche Wohnbaustandorte in der Stadt ausgewiesen sind.

Das Gebiet an der Reinsdorfer Straße ist durch eine lockere Reihenhausbebauung geprägt, was in der angrenzenden Gemeinde Reinsdorf seine Fortsetzung findet. Mit der geplanten Neuausweisung des Wohnbaustandortes kommt es zu einer baulichen Verdichtung am Standort und zum Entzug von unverbauten Landschaftsbereichen.

Der Umfang des Bebauungsplanes mit den geplanten Bauparzellen ist, bezogen auf das Stadtgebiet von Zwickau, zwar lokal begrenzt, aber im Hinblick auf die heute zunehmende Berücksichtigung der Faktoren Arten- und Klimaschutz und Nachhaltigkeit in der städtischen Entwicklung doch auch sehr kritisch hinsichtlich der Flächenversiegelung zu bewerten, da auch nicht auszuschließen ist, dass auf den östlich angrenzenden Flächen ähnliche Bebauungsabsichten durch die Gemeinde Reinsdorf zukünftig geplant werden.

Landschaft ist eine wertvolle Ressource mit immer wichtigeren Funktionen für Klima und die Neubildung von Grundwasser.

Mit der Überplanung der Flächen ist mit einer abnehmenden Luftzirkulation im Gebiet zu rechnen. Die klimatische Funktion der Flurstücke ergibt sich aus deren Lage und dem Verbund mit den in nördlicher Richtung anschließenden gehölzbestockten Freibereichen des Flurstückes 1863/5 und der Waldflächen im Westen. Hier ist ein „Grünkorridor“ vorhanden, der aus der unverbauten Landschaft in den Siedlungsbereich hineinreicht und mit dem südlich der Reinsdorfer Straße verlaufenden Reinsdorfer Bach seine Fortsetzung findet. Das Plangebiet hat in dieser Konstellation eine wichtige Funktion als Frischluftschneise und Kaltluftentstehungsgebiet für den angrenzenden Siedlungsbereich. Mit der Realisierung der Wohnbebauung wird die bisherige kleinklimatische Funktion der Grundstücke verloren gehen. Die Durchlüftung wird auf Grund der vorgesehenen Bebauung beeinträchtigt, da der freie Korridor zur unverbauten Landschaft geschlossen wird und somit die kleinklimatische Funktion eines Luftaustausches und Temperaturlausgleiches nicht mehr sichergestellt ist.

Zu den inhaltlichen Darstellungen in den Planunterlagen ist anzumerken, dass Defizite bei der Abhandlung der Eingriffsregelung im Sinne des § 14 ff. BNatSchG bestehen.

Die quantitative Gegenüberstellung von Eingriff und erforderlichen Ausgleich basiert auf der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“. Bei der Biotoptypenbewertung fehlt die Darstellung des Ausgleichsbedarfes, worauf die festzusetzenden Kompensationsmaßnahmen basieren. Die grünorderischen Festsetzungen in verbalargumentativer Form sind nicht ausreichend, um den Eingriff durch die Wohnbebauung und die innere Erschließung auszugleichen. Die Ausgleichflächen sind kleinflächig bemessen und eine öffentliche, innere Durchgrünung des Plangebietes fehlt gänzlich, um den Ausgleich vollumfänglich im Plangebiet realisieren zu können.

Grünordnerische Festsetzungen im privaten Bereich sind ungenügend bestimmt, um eine landschaftsgerechte Umsetzung der Maßnahmen durch die jeweiligen Bauherren auch gewährleisten zu können.

Die Erhaltungsflächen in den Randbereichen des Bebauungsplanes sind von naturschutzfachlich hoher Bedeutung in ihrem jetzigen Bestand. Eine Einbeziehung der Flächen in das B-Plangebiet ist jedoch naturschutzfachlich nicht geboten, nur um den erforderlichen Ausgleichsbedarf positiv zu beeinflussen.

Eine eindeutige Zuordnung der Erhaltungs- und Ausgleichsflächen in der Planzeichnung fehlt.

Nicht gerecht wird der Bebauungsplan den Anforderungen zum Artenschutz in der Eingriffsregelung. Die artenschutzrechtlichen Regelungen der §§ 44 ff. BNatSchG sind zu beachten. Die Darstellungen unter Pkt. 4.4.5 der Begründung reichen bei weitem für eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebietes nicht aus.

Für die artenschutzrechtliche Beurteilungsfähigkeit der Unterlagen sind Aussagen über potentiell betroffene Tierarten im Naturraum und im Wirkraum des Vorhabens zu treffen.

#### Prüfergebnis:

Aus der Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen das beantragte Vorhaben auf Grund der Ausführungen erhebliche Bedenken.

### Untere Landwirtschaftsbehörde

#### Bewertung:

Die Flurstücke 1851 I und 1850 der Gemarkung Zwickau, d. h. der überwiegende Teil des geplanten Geltungsbereiches mit einer Fläche von mehr als 3 ha, werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland von einem Landwirtschaftsbetrieb bewirtschaftet. Diese Flächen gehören zu einer größeren wirtschaftlichen Einheit, die durch die Planung wesentlich verkleinert würde. Mit der Neuversiegelung der vorgenannten Flächen geht ein dauerhafter und nachhaltiger Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche einher. Zudem sind in den vergangenen Jahren landwirtschaftliche Nutzflächen, die an diese Grünlandfläche angrenzten, in erheblichem Umfang durch den Bau eines Golfplatzes und einen Kies-Sand-Tagebau verloren gegangen.

Der bewirtschaftende Landwirtschaftsbetrieb musste außerdem erhebliche Flächenverluste durch Straßen-, Gewerbe- und Wohnungsbau hinnehmen.

Umso wichtiger ist es aus agrarstruktureller Sicht, bestehende Nutzflächen nicht weiter zu verringern, damit keine nachteiligen Auswirkungen für die Bewirtschaftung der Flächen entstehen.

#### Prüfergebnis:

Aus Sicht der unteren Landwirtschaftsbehörde bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 117 für das Gebiet Zwickau zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz, Wohnungsbau, aufgrund des mit der geplanten Bodenversiegelung einhergehenden dauerhaften Entzuges von landwirtschaftlicher Nutzfläche erhebliche Bedenken.

### Untere Forstbehörde

#### Sachstand:

Waldfläche zur Umwandlung in eine andere Nutzungsart wird beim B-Plan Nr. 117 nicht beansprucht.

Im Westen und Norden an das B-Plangebiet grenzt Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) auf den Flurstücken 1852 und 1851 I der Gemarkung Zwickau an. Auf dem Flurstück 1852 der Gemarkung Zwickau handelt es sich um einen Roteichenmischwald mit Beimischung von Gemeiner Birke im Altersbereich von 28 bis 46 Jahren. Roteiche hat zurzeit eine Höhe von 20 m. Roteiche kann auf diesem Standort im Alter von 90 Jahren eine Endhöhe von 30 m erreichen. Nach § 29 Abs. 1 SächsWaldG handelt es sich um Wald mit besonderer, gesetzlich festgelegter Bodenschutzfunktion. Der Wald schützt den Steilhang vor Bodenerosion. Der Schutzstatus besteht kraft Gesetzes. Außerdem erfüllt der Roteichenmischwald auf der Steinkohlenhalde besondere regionale Klimaschutzfunktion und liegt im Landschaftsschutzgebiet „Am Röhrensteg“. Der Mischwald macht zurzeit einen stabilen, ungepflegten Eindruck. Bodenerosion ist an einigen Stellen sichtbar.

Im Norden auf dem Flurstück 1851 I stockt ein Kiefern-Birkenmischwald mit Beimischung von Robinie und Bergahorn. Die Kiefer weist Absterbeerscheinungen auf. Die Birke ist zurzeit 28 Jahre alt, hat zurzeit eine Höhe von 17 m und kann eine Endhöhe von 30 m im Alter von 80 Jahren auf diesem Standort erreichen.

Laut beigefügtem Lageplan wurde die Waldabstandsgrenze mit 30 m schon eingezeichnet. Das Baufeld WA 1.3 geht in den Waldabstandsbereich hinein. Alle anderen Baufelder befinden außerhalb der eingezeichneten Waldabstandsgrenze.

#### Bewertung:

Nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Der geforderte Waldabstand dient insbesondere der

Sicherung von Leben und Gesundheit der Menschen gegen Gefahren durch umstürzende Bäume.

Der Wald im Norden liegt oberhalb des B-Plangebietes Nr. 117 am Steilhang einer Halde. Der Hang setzt sich im B-Plangebiet weniger steil fort und zwischen dem Baufeld WA 1.3 und dem Wald befindet sich eine öffentliche Straße. Eine überfallende Länge hinsichtlich der Baumschlaggefahr wird nicht erwartet. Ein Aufschlag auf die 30 m Mindestabstand vom Wald war nicht zu berechnen.

Aus Sicht der unteren Forstbehörde bestehen keine Bedenken gegenüber der geplanten Baufelder WA 1.1, 1.2, 2.1 bis 2.4. Die Baufelder halten den Mindestabstand zum Wald mit 30 m ein. Aufgrund der erreichbaren Endbaumhöhe der Roteiche bzw. der Birke ist zum Wald im Westen und zum Wald im Norden ein Abstand der Baufelder von 30 m zum Wald nach § 25 Abs. 3 Satz 1 SächsWaldG zu verlangen. Eine atypische Gefahrensituation, die eine Ausnahme vom Abstand von Gebäuden zum Wald nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG zulässt, wurde vor Ort nicht festgestellt.

Gegenüber der Unterschreitung des Abstandes des Baufeldes WA 1.3 vom Wald bestehen erhebliche Bedenken aus Sicherheitsgründen. Der nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG geforderte Abstand von 30 m zum hangaufwärts gelagerten Wald ist aus Sicherheitsgründen einzuhalten. Die untere Forstbehörde kann ihre Bedenken nur bei Anpassung des Baufeldes WA 1.3 an die Waldabstandsgrenze zurückstellen.

Die untere Forstbehörde fordert eine Anpassung des Planes hinsichtlich der Berücksichtigung von Zufahrtsmöglichkeiten zum Wald zur Bewirtschaftung entsprechend § 21 Abs. 2 SächsWaldG. Die Waldbesitzer sind zur Bewirtschaftung des Waldes verpflichtet und müssen Verkehrssicherungspflichten gegenüber der Bebauung und öffentlichen Straße wahrnehmen können. Durch die Anlage des neuen B-Plangebietes dürfen keine Bewirtschaftungserschwernisse entstehen. Beim Rückbau des alten Straßenverlaufes und der Anlage eines 3 m breiten Waldrandes sowie der davor liegenden extensiven Wiese ist die Erschließung der Waldflächen zu berücksichtigen sowie der Anschluss von Walderschließungswegen an das öffentliche Straßennetz einzuplanen und auf den Plänen darzustellen.

Eine Anbindung von Walderschließungswegen z. B. oberhalb der Linkskurve etwa in Höhe der Einfahrt zur WA 1.1 und eine zweite Zufahrt zum Wald oberhalb der WA 1.3 sind mindestens vorzusehen. Die Erschließung ist mit dem Waldbesitzer abzustimmen.

#### Prüfergebnis:

Aus Sicht der unteren Forstbehörde bestehen keine Bedenken gegenüber der geplanten Baufelder WA 1.1, 1.2, 2.1 bis 2.4.

Gegenüber der Unterschreitung des Abstandes des Baufeldes WA 1.3 vom Wald bestehen erhebliche Bedenken aus Sicherheitsgründen.

#### Hinweise:

Eine Einbindung des Waldbesitzers des Flurstückes 1852 der Gemarkung Zwickau nach § 70 SächsBO im Rahmen der Nachbarschaftsbeteiligung ist notwendig

### **Amt für ländliche Entwicklung und Vermessung**

#### (Obere) Flurbereinigungsbehörde

Das Amt für Ländliche Entwicklung und Vermessung des Landkreises Zwickau (ALEV) nimmt die Aufgaben der oberen Flurbereinigungsbehörde und der Flurbereinigungsbehörde wahr und ist zuständig für Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) und dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG). Sie hat danach Belange, die sich aus diesen Verfahren ergeben, zu vertreten. Demzufolge fallen die Verbesserung der Agrarstruktur sowie die Förderung der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung in unseren Aufgabenbereich.

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das Vorhaben.

Das Planungsvorhaben wird von Verfahren nach FlurbG bzw. LwAnpG nicht berührt.

### Untere Vermessungsbehörde

Das Amt für Ländliche Entwicklung und Vermessung des Landkreises Zwickau ist als untere Vermessungsbehörde (uVB) zuständig für die Fortführung der Daten des Liegenschaftskatasters sowie die Bereitstellung von Informationen aus diesen Datenbeständen. Die uVB ist die das Liegenschaftskataster führende Behörde im Sinne bundesrechtlicher Vorschriften.

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das Vorhaben.

Zum Vorhaben werden folgende Hinweise 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 betrifft ihrer Übereinstimmung mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters wird mit Stand vom \_\_\_\_\_ bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wurde nicht geprüft.“*

Glauchau, den

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

Siegel

Außerdem wird auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit der Bautätigkeit beauftragten Firmen gemäß §§ 6 und 27 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG<sup>1</sup>) hingewiesen.

### Amt für Kreisentwicklung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

#### **SG Kreisentwicklung**

Das Plangebiet für eine Wohnbebauung für das Gebiet Zwickau zwischen der Reinsdorfer Straße und dem Golfplatz umfasst die Flurstücke 1850, 1851b, 1850/4 und Teilflächen der Flurstücke 1851I, 1850/3, 1852 der Gemarkung Zwickau mit einem Flächenumfang von 4,43 ha zur Herstellung des Planungsrechts für die beabsichtigte Errichtung von 31 Einfamilienhäusern.

Die Stadt Zwickau verfügt noch nicht über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 117 ist ein vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB mit den entsprechenden Begründungsanforderungen unter Beachtung § 1a Abs. 2 BauGB (Freiflächenschutz – sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Notwendigkeit für eine Freiflächeninanspruchnahme von derzeit zusammenhängenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist anhand der bereits genehmigten und in Aufstellung befindlichen Planungen nachzuweisen. Vorrang ist dabei der Innenentwicklung gegenüber einer weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu geben.

---

<sup>1</sup> 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

Die vorhandene Bebauung mit einzelnen Wohnhäusern an der Reinsdorfer Straße befindet sich nicht in einem baulichen Zusammenhang zum Stadtgebiet der Stadt Zwickau. Die vorhandene Randeingrünung bildet einen Abschluss der vorhandenen Bebauung an der Reinsdorfer Straße.

Die geplante Ausweisung neuer Bauflächen unmittelbar an der Stadtgrenze von Zwickau zu Reinsdorf stellt eine Ausuferung der Bebauung in die Landschaft hinein dar und ist städtebaulich äußerst kritisch zu bewerten und führt zu einem dauerhaften Entzug einer zusammenhängenden landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Das Plangebiet liegt an der Gemarkungsgrenze sowie an der Stadtgrenze von Zwickau zu Reinsdorf.

#### Planzeichnung:

Auf der Planzeichnung dargestellt ist die Waldabstandsgrenze. Im Baufeld WA 1.3 liegt die nördliche Baugrenze größtenteils innerhalb der Waldabstandsgrenze. Es wird angeraten, die Baugrenze entsprechend der Waldabstandsgrenze von 30 m zum Wald nach § 25 Abs. 3 Satz 1 SächsWaldG zu führen.

In den textlichen Festsetzungen unter Nr. 1.1.2 sind die ausgeschlossenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO bezüglich der Rechtsgrundlage zu prüfen.

Unter Nr. 5.4 der textlichen Festsetzungen sollte die Volumenangabe für die Rückhaltung von Niederschlagswasser je Baugrundstück in einer Zisterne ergänzt werden.

In den textlichen Festsetzungen sind Erhaltungsflächen E1, E2, E3, Anpflanzungsflächen A1, A2, A3 sowie Artenschutzmaßnahmen benannt. Diese sind in der Planzeichnung darzustellen bzw. zu kennzeichnen und nach Erforderlichkeit zu bemaßen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nach § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan u.a. Flächen gekennzeichnet werden sollen, die nach Nr. 3 erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

#### Begründung:

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Zwickau von 2013 ist die für den Bebauungsplan vorgesehene Fläche weitestgehend als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Westlich an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan für das Gebiet Zwickau zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz grenzt eine Laubwaldfläche auf der ehemaligen Steinkohlenhalde an.

Die Notwendigkeit der auf der Planzeichnung dargestellten Bedarfszufahrt (vorhandenen Zufahrt von der Reinsdorfer Straße) im Abstand von ca. 50 m zur geplanten Einordnung einer neuen Zufahrtsstraße von der Reinsdorfer Straße aus erschließt sich nicht.

Aussagen zur Löschwasserversorgung sind in der Begründung zu präzisieren.

Die Aussagen in der Begründung zu Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet sind in der Begründung zu korrigieren und zu prüfen, inwieweit Vorkehrungen für die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach § 1 Abs. 6 BauGB zu treffen sind.

#### **Amt für Abfallwirtschaft**


Die Aufgabe der Abfallentsorgung obliegt dem Landkreis als öffentlich-rechtlichem Entsorgungsträger. Der vom Benutzungspflichtigen zur Entleerung vorgesehene Abfallbehälter ist am Entleerungstag bis 7:00 Uhr auf einer Fläche am Grundstücksrand zur öffentlichen Straße (z.B. am Bürgersteig bzw. an der Straße) bereit zu stellen, ohne dabei Fußgänger oder Fahrzeuge zu behindern oder zu gefährden. Stellplätze für Abfallbehälter für alle 4 Abfallarten

(Restabfall, Papier und Pappe, Bioabfall und Leichtverpackungen) sind innerhalb des Grundstücks vorzusehen. Die Aufstellung der Behälter im öffentlichen Verkehrsraum ist nur am Entleerungstag gestattet.

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.

Für die innere Erschließung des Gebietes sind die Planstraßen so gestaltet, dass Fahrsituationen bei Sammelfahrten (3-Achs-Abfallsammelfahrzeuge) gefahrlos durchgeführt und die Bereitstellungsplätze der Abfallbehälter gefahrlos erreicht und verlassen werden können. Es bestehen keine Einwände vom Amt für Abfallwirtschaft.

Mit freundlichen Grüßen

  
Annegret von Lindeman  
Amtsleiterin

Anlage. Planungsunterlagen (2-fach)

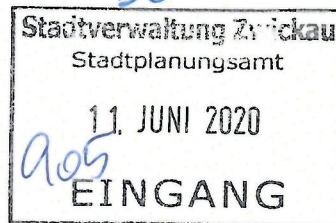
Verteiler:  
Planungsbüro  
zu den Akten



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100



Stadtverwaltung Zwickau  
Postfach 20 09 33  
08009 Zwickau



Datum: 9. Juni 2020  
Bearbeiter: Fr. Peter  
Telefon: (0375) 289 405 19  
E-Mail: petra.peter@pv-rc.de  
Ihre Nachricht vom: 7. Mai 2020  
Ihre Zeichen: 61 26 124

*Kan*  
11. JUNI 2020

Verbandsgeschäftsstelle

## Bebauungsplan Nr. 117 „Gebiet Zwickau zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz“

### Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB

Schreiben der Stadt Zwickau vom 7. Mai 2020 mit Onlinebeteiligung

- Planzeichnung Stand 26. Februar 2020
- Begründung Stand 26. Februar 2020
- Weitere Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsverband Region Chemnitz wurde mit o. g. Schreiben um Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 117 „Gebiet Zwickau zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz“ gebeten.

#### Sachverhalt

Der Standort befindet sich an der Reinsdorfer Straße unmittelbar an der Stadtgrenze zur Gemeinde Reinsdorf. Westlich befinden sich die Bergbauhalden mit Waldbestand und nördlich das Gelände der Kies + Sand GmbH mit dem Golfplatz. Die Wohnen am Golfplatz GmbH, mit Sitz in Unterschleißheim, beabsichtigt Planungsrecht für Eigenheime am Standort herzustellen. Die Flächeninanspruchnahme beträgt ca. 4,4 ha.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Zwickau aus dem Jahr 2013 ist das Plangebiet als Landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Grünfläche dargestellt.

#### Beurteilungsgrundlagen

Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der am 6. Oktober 2011 in Kraft getretene Regionalplan Südwestsachsen (SächsABI Nr. 40/2011). Durch das mit Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23. Oktober 2012 rechtskräftige Urteil des Sächsischen Oberverwaltungsgerichtes vom 19. Juli 2012 ist Kapitel 2.5 „Windenergienutzung“ des Regionalplanes für unwirksam erklärt worden, soweit es Vorrang-/Eignungsgebiete für die Windenergienutzung ausweist.

Weitere Beurteilungsgrundlage ist der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 15. Dezember 2015 für die öffentliche Auslage gemäß §§ 9 und 10 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 6 Abs. 2 Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPIG) beschlossene Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz ohne die Festlegungen zur Windenergienutzung (Regionales Windenergiekonzept und Ziele Z 3.2.2 bis Z 3.2.5 des Offenlage-Entwurfs).

Die im Planentwurf des Regionalplanes enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 Abs. Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungsentscheidungen und bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

### **Regionalplanerische Beurteilung**

Im Hinblick auf die Rahmen- und Zielsetzungen des Regionalplanes Südwestsachsen sowie des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die vorliegende Planung, da Festlegungen auf den Raumnutzungskarten der Regionalpläne nicht betroffen sind. Jedoch sind die nachfolgenden Hinweise bei der Bearbeitung der Planungsunterlagen zu beachten:

In der Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose der Stadt Zwickau 2018 wird ein Entwicklungspotenzial von ca. 100 WE im Ein- und Zweifamilienhausbau in den bestehenden Bebauungsplangebieten und Satzungen nach § 34 BauGB dargestellt, welches zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus regionalplanerischer Sicht als ausreichend eingeschätzt wird (s. dazu ausführliche Anmerkungen im Schreiben des Planungsverbandes zum Bebauungsplan Nr. 029 für das Gebiet Zwickau-Eckersbach „Trillerstraße/Finkenweg“ mit integrierter Grünordnungsplanung der Stadt Zwickau vom 19. Juni 2017). Somit ist in den nunmehr zu erstellenden Planungsunterlagen zum Standort der erforderliche Wohnungsbedarf fachlich nachvollziehbar zu begründen.

Ein alleiniger Bezug, wie in den bisherigen Planungen vollzogen, auf die Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose der Stadt Zwickau ist aus regionalplanerischer Sicht nicht mehr ausreichend.

In jüngster Vergangenheit hat die Stadt Zwickau mehrere Planvorhaben zur Entwicklung des Wohnungsbaus eingeleitet, zu denen der Planungsverband im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben hat. Dies betrifft insbesondere die Baugebiete Bebauungsplan Nr. 113 für das Gebiet „Zwickau-Marienthal, südlich Hoferstraße“ (Wohn- und Mischgebiet mit ca. 1,5 ha), Bebauungsplan Nr. 114 „Zwickau-Trillerstraße, Teilbereich Hans-Ackermann-Weg“ (ca. 0,37 ha), Bebauungsplan Nr. 112 „An der Feldstraße“ (ca. 2,5 ha), Bebauungsplan Nr. 115 „Zwickau Marienthal zwischen Werdauer Straße und Ulmenweg“ (ca. 3,5 ha) und Ergänzungssatzung „Stadt Zwickau, Gemarkung Pölbitz, nördlich der Thurmer Straße“ (ca. 0,75 ha), die in die Betrachtungen mit einzubeziehen sind.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen vorliegt und ebenfalls zu berücksichtigen ist.

Die getroffenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 1a BauGB) sind eindeutig auf der Planzeichnung zu verankern und auch als solche zu kennzeichnen. Die Stellungnahmen der Fachbehörden sind zu beachten.

Der Bereich der Wohngebietsplanung befindet sich gemäß Hohlraumkarte des Sächsischen Oberbergamtes und nachrichtlich dargestellt in Karte 6 „Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen“ des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen. Die Stellungnahme der Fachbehörde ist zu beachten.

Östlich an das geplante Wohngebiet schließt nach Kenntnis des Planungsverbandes unmittelbar das geplante Sondergebiet „Erweiterung Golfplatz Zwickau auf der Gemarkung Reinsdorf“ an. Hierzu sind Abstimmungen mit der Gemeinde Reinsdorf hinsichtlich der Planungsabsicht zu treffen und Aussagen in die Begründung aufzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird erneut darauf hingewiesen, dass gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, der für die Stadt Zwickau nur als 2. Entwurf mit Planstand Februar 2013 vorliegt. Dieses

Entwicklungsgebot sichert die Planmäßigkeit der städtebaulichen Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet. Darüber hinaus sind Bauleitpläne nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierzu besteht grundlegender und dringender Handlungsbedarf. Dies ergibt sich auch im Hinblick auf die doch nunmehr zunehmenden Einzelplanungen für die Wohnungsbauentwicklung.

#### **Verfahrenshinweis**

Die Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Regionalplanung. Im Hinblick auf die sich im Übrigen aus § 2 ROG und dem Landesentwicklungsplan Sachsen ergebenden Erfordernisse der Raumordnung wird auf die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen als Raumordnungsbehörde verwiesen.

Zu gegebener Zeit ist der Planungsverband Region Chemnitz schriftlich über das Ergebnis der Abwägung und die Bekanntmachung der Satzung zu informieren bzw. erneut am Verfahren zu beteiligen. Gleichzeitig bittet der Planungsverband im Rahmen der Amtshilfepflicht gemäß § 4 i. V. m. § 5 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) um die Übersendung der in Kraft getretenen Planungsunterlagen.

Für Fragen steht Ihnen die Verbandsgeschäftsstelle des Planungsverbandes Region Chemnitz gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



**Kropop**

Leiter der Verbandsgeschäftsstelle  
i. A. des Vorsitzenden des  
Planungsverbandes Region Chemnitz

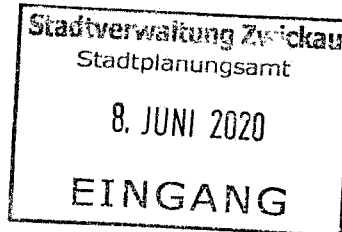
Verteiler

Landesdirektion Sachsen, Ref. 34  
Landratsamt Landkreis Zwickau

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE  
Postfach 540137 | 01311 Dresden

per E-Mail  
stadtplanungsamt@zwickau.de

Stadtverwaltung Zwickau  
Postfach 20 09 33  
08009 Zwickau



Ihr-e Ansprechpartner/-in  
Doreen Brandl

Durchwahl  
Telefon +4935126122111  
Telefax +4935126122099

doreen.brandl@  
smul.sachsen.de

Ihr Zeichen  
61 26 124

Ihre Nachricht vom

Aktenzeichen  
(bitte bei Antwort angeben)  
21-2511/119/30

Dresden, 05.06.2020

**Bebauungsplan Nr. 117, für das Gebiet Zwickau zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz, Wohnungsbau - Vorentwurf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz und Fischerei und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der nachfolgenden Unterlagen vorgenommen:

- [1] Schreiben der Stadtverwaltung Zwickau an das LfULG vom 07.05.2020, Betreff: Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 117, für das Gebiet Zwickau, zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz, Wohnungsbau Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), Zeichen: 61 26 124, Anlagen: Planunterlagen.
- [2] Bebauungsplan Nr. 117 für das Gebiet Zwickau zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz, Wohnungsbau. Architektur Concept Pfaffhausen & Staudte GbR, Entwurf vom 26.02.2020, mit [1] überreichte Unterlage, bestehend aus:
  - Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 (Teil A),
  - Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B),
  - Begründung mit 3 Anlagen: Anlage 1: Ermittlung Ausgleichsbedarf, Anlage 2: Lageplan Biotoptypen Bestand,

*Täglich für  
ein gutes Leben.*

[www.lfulg.sachsen.de](http://www.lfulg.sachsen.de)

**Hausanschrift:**  
Sächsisches Landesamt für  
Umwelt, Landwirtschaft und  
Geologie  
Abteilung 2  
August-Böckstiegel-Str. 3,  
01326 Dresden

[www.sachsen.de](http://www.sachsen.de)

**Verkehrsverbindung:**  
Buslinie 63, Haltestelle Pillnitzer  
Platz

Für Besucher mit Behinderungen  
befinden sich gekennzeichnete  
Parkplätze vor dem Haus August-  
Böckstiegel-Straße 1



2020/83289

Anlage 3: Lageplan Biotopnummern Planung.

- [3] Geologische Karte Erzgebirge/Vogtland (GK50\_EV), Maßstab: 1:50.000, digitale Version.
- [4] Geodatenarchiv des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG).
- [5] RStO 12: Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Arbeitsgruppe Infrastrukturmanagement, Köln, 2012.
- [6] Zuordnung von Gemeinden im Freistaat Sachsen zu Erdbebenzonen 1 und 2 nach DIN 4149:2005-04. Anhang B in: Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren zur Einführung Technischer Baubestimmungen (VwV TB) vom 15.12.2017.
- [7] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.

## 1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Aus Sicht des LfULG stehen der Planung keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Allerdings sollten die Hinweise der Geologie unter Gliederungspunkt 3.2 beachtet werden.

Darüber hinaus wird empfohlen, die ergänzenden Hinweise zur Radonberatung in Gliederungspunkt 2 sowie weitere geologische Hinweise in Gliederungspunkt 3.3 zu berücksichtigen.

Die Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge und des Fischartenschutzes / der Fischerei sind nicht berührt.

## 2 Natürliche Radioaktivität

### 2.1 Prüfergebnis

Das zu überplanende Gebiet liegt in der radioaktiven Teilfläche Oberhohndorf [7]. Gegenwärtig [1] liegen uns aber keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor.

Das Plangebiet selbst liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Hinweise zum Radonschutz wurden in den vorliegenden Planungsunterlagen bereits angemessen berücksichtigt. Zum vorliegenden Vorhaben bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken.

Ergänzend weisen wir auf die Möglichkeit der Radonberatung hin.

## 2.2 Hinweise zum Radonschutz

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle:

- Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
- Telefon: (0371) 46124-221  
Telefax: (0371) 46124-299  
E-Mail: [radonberatung@smul.sachsen.de](mailto:radonberatung@smul.sachsen.de)  
Internet: [www.smul.sachsen.de/bful](http://www.smul.sachsen.de/bful) und [www.radon.sachsen.de](http://www.radon.sachsen.de)

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

## 3 Geologie

### 3.1 Prüfergebnis

Aus geologischer Sicht bestehen mit derzeitigem Kenntnisstand keine grundsätzlichen Bedenken gegen den mit [2] vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 117 zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz in Zwickau. Im Rahmen des weiteren Verfahrens bitten wir jedoch um Beachtung der in Abschnitt 3.2 genannten Hinweise. Darüber hinaus bitten wir auch die im Abschnitt 3.3 genannten sonstigen Hinweise zu berücksichtigen.

### 3.2 Hinweise zur Beachtung

Aus der Historie des Plangebietes ergibt sich, dass am westlichen Rand u. U. bereits mit dem Vorkommen von Haldenmaterial gerechnet werden muss. Zudem ist nicht auszuschließen, dass Bereiche der ehemaligen Kiesgrube im nördlichen Teil verfüllt wurden. Über die Verbreitung von Halden- und Verfüllmassen im Plangebiet liegen uns keine detaillierten Kenntnisse vor. Weiterhin haben wir keine Informationen über den Zustand der angrenzenden Halde im Allgemeinen und zu deren Standsicherheit im Speziellen.

Aufgrund der direkten Nähe und um nachteilige Auswirkungen auf die in [2] dargelegten Planungen zu vermeiden, empfehlen wir dringend, bereits im Verlauf des weiteren B-Plan-Verfahrens, den Zustand bzw. die Standsicherheit der westlich angrenzenden Halde zu recherchieren. Zudem sollten mögliche Verfüllungen hinsichtlich der geplanten Bebauung räumlich abgegrenzt werden. Wir empfehlen hierzu ein qualifiziertes Baugrund- bzw. Ingenieurbüro sowie das Sächsische Oberbergamt in die Planungen einzubeziehen. Die Untersuchungen können sinnvoll in eine Baugrundvoruntersuchung integriert werden.

### 3.3 Sonstige Hinweise zur Berücksichtigung

#### 3.3.1 Geologie / Baugrund

In [2] finden sich im Abschnitt 4.4.6 Aussagen zu den geologischen Verhältnissen. Diese sind vom Grundsatz her korrekt und entsprechen unserem Kenntnisstand [3, 4]. Je-

doch wird der Untergrund im gesamten Umfeld des Plangebietes von den Schluff- und Tonsteinen der Leukersdorf-Formation gebildet (nicht nur im südlichen Teil). Die Festgesteine werden von einer teils mehrere Meter mächtigen Verwitterungs- und lockergesteinsartigen Zersatzschicht bedeckt, welche im südlichen Planteil in Form von Gehängelehm und Gehängeschutt zutage tritt. Wie in [2] korrekt beschrieben, schließen sich nach Norden tertiäre Quarzkiese und -sande an, die noch weiter nördlich von pleistozänen Ablagerungen (Geschiebelehm, Terrassenkies) überdeckt werden.

Auf die empfohlenen orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen wird in [2] bereits verwiesen.

Im Hinblick auf den Umfang der zu planenden Maßnahmen empfiehlt sich eine Baugrundvoruntersuchung, die im Nachhinein standort- und vorhabenskonkret ergänzt werden kann.

Sofern Verkehrswege nach RStO 12 [5] errichtet werden sollen, ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen.

### **3.3.2 Geogefahren**

Aufgrund der morphologischen Gegebenheiten existiert im Plangebiet eine besonders erosionsgefährdete Steillage, in der bei starken oder lang anhaltenden Niederschlägen die Gefahr des Ab- bzw. Eintrages von Lockermassen besteht. Dieser Bereich kann unter der URL [www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/33144.htm](http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/33144.htm) recherchiert werden. Im Extremfall können solche oberflächigen Massenbewegungen auch in den geologischen Untergrund eingreifen und zu Rutschungen, Geröll- und Schlammlawinen führen. Im Rahmen der weiteren Planung empfehlen wir deshalb verstärkt auf die Oberflächenabflussverhältnisse sowie ggf. auf einen ausreichenden Erosionsschutz zu achten.

### **3.3.3 Geodaten**

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) unter „Karten und GIS-Daten“ → „interaktive Karten“ → „Geologische Aufschlüsse in Sachsen“ recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse senden Sie bitte eine Email - Anfrage an [bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de](mailto:bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de).

In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG [4] liegen im weiteren Umfeld des Plangebietes einzelne Bodenaufschlüsse vor.

Weitere, z. T. interaktive Geodaten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen Ihnen unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) unter dem Link „Karten und GIS-Daten“ sowie im Geportal Sachsenatlas unter [www.geoportal.sachsen.de](http://www.geoportal.sachsen.de) zur Verfügung.

### **3.3.4 Übergabe von Ergebnisberichten**

Wir bitten folgenden Hinweis in den Bebauungsplan zu übernehmen.



Sofern Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durchgeführt wurden oder noch werden, sind die Ergebnisse von Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts unter Verweis auf § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben.

### **3.3.5 Bohranzeige- / Bohrergebnismitteilungspflicht**

Auf die Bohranzeige- / Bohrergebnismitteilungspflicht wird in [2] bereits verwiesen. Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) unter dem Link „Daten und Sammlungen“ → „Bohrungsdaten“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

Mit freundlichen Grüßen

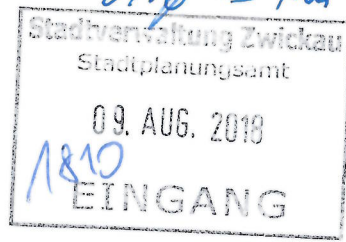
gez.  
i.V. Rainer Clausnitzer  
Sachbearbeiter Grundsatzangelegenheiten

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.





2018/20654

SÄCHSISCHES  
OBERBERGAMTFreistaat  
SACHSENSächsisches Oberbergamt  
Postfach 13 64 | 09583 FreibergStadtverwaltung Zwickau  
Hauptmarkt 1  
08056 Zwickau

- 9. AUG. 2018

**Ihr/e Ansprechpartner/-in**  
Carola Dörr**Durchwahl**  
Telefon: +49 3731 372-3110  
Telefax: +49 3731 372-1009

carola.doerr@oba.sachsen.de \*

**Ihr Zeichen****Ihre Nachricht vom**  
11.07.2018**Aktenzeichen**  
(bitte bei Antwort angeben)  
31-4146/3105/104-2018/20654Freiberg,  
6. August 2018**Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Entwicklung eines Wohngebietes "Wohnen am Golfplatz", Reinsdorfer Straße Gemarkung Zwickau, Gemeinde Zwickau, Landkreis Zwickau (lt. Lageplan)****Stellungnahme des Oberbergamtes als Träger öffentlicher Belange 2018/1205**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 11. Juli 2018 beteiligten Sie das Sächsische Oberbergamt als Träger öffentlicher Belange an oben genanntem Vorhaben.

**Aktiver Bergbau**

Das Vorhaben befindet sich unmittelbar südlich der Kiessandgrube Reinsdorf (Betriebsnummer 7474). Der Betrieb der Kiessandgrube erfolgt auf der Grundlage des bis Juli 2021 befristeten Planfeststellungsbeschlusses sowie des bis zum 31. Dezember 2020 befristeten Hauptbetriebsplanes.

Der Bergbauunternehmer strebt die Verlängerung des Planfeststellungsbeschlusses und in Folge des Hauptbetriebsplanes an. Mit entsprechenden Verlängerungen durch das Oberbergamt ist zu rechnen. Erste Abstimmungen hierzu zwischen Unternehmer und Oberbergamt sind erfolgt. Über den vom Unternehmer geplanten Verlängerungszeitraum kann das Oberbergamt noch keine Aussagen treffen. Wir empfehlen die direkte Kontaktaufnahme mit dem Bergbauunternehmer:

Kieswerk Reinsdorf GmbH  
Herrn Geschäftsführer Uwe Sommer  
Reinsdorfer Str. 29  
08066 Zwickau

Wir verweisen darauf, dass im Plangebiet durch den Gewinnungs-, Aufbereitungs- und Wiedernutzbarmachungsbetrieb in der Kiessandgrube Reinsdorf verursachte Lärm- und Staubimmissionen nicht ausgeschlossen werden können und im Rahmen der gesetzlichen vorgegebenen Immissionswerte geduldet werden müssen.

**Hausanschrift:**  
Sächsisches Oberbergamt  
Kirchgasse 11  
09599 Freiberg**Lieferanschrift:**  
Brennhausgasse 8  
09599 Freiberg

www.oba.sachsen.de

**Bereitschaftsdienst**  
**außerhalb der Dienstzeiten:**  
+49 151 16133177**Besuchszeiten:**  
nach Vereinbarung**Parkmöglichkeiten für Besucher**  
können gebührenpflichtig auf dem Untermarkt und im Parkhaus an der Beethovenstraße genutzt werden.\*Informationen zum Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente sowie De-Mail unter <http://www.oba.sachsen.de/258.htm>.

## **Altbergbau, Hohlraumgebiete**

Das Vorhaben ist für ein Gebiet vorgesehen, in dem bis in die heutige Zeit umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt werden.

Im unmittelbaren Bereich des Planungsgebietes wurde Steinkohle in Teufen zwischen ca. 350 – 450 m abgebaut. Die abbaubedingten Bodenbewegungen sind erfahrungsgemäß abgeklungen. Die Flutung des Zwickauer Bergbaureviers ist abgeschlossen. Die damit verbundenen Hebungen können ebenfalls als ausgeklungen betrachtet werden.

Das Vorhaben grenzt westlich an Teile des Haldenkomplexes „Wilhelm-Schacht“. Dort gab es im Jahre 2004 Hinweise auf eine mögliche Haldenrutschung. Die Möglichkeit eines solchen Schadensereignisses wurde dort damals nicht ausgeschlossen (siehe Absatz Haldensanierung).

Im unmittelbaren Bereich des Vorhabengebietes sind jedoch nach den uns bekannten Unterlagen keine stillgelegten altbergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Im unmittelbaren Bereich des Vorhabens muss jedoch mit durch den Steinkohlenabbau hervorgerufenen Erdrissen gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben bzw. sonstigen Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrundung.) auf das Vorhandensein von Erdrissen überprüfen zu lassen. Sollten Erdrisse angetroffen werden, so sind sie mit Beton flüssiger Konsistenz zu verfüllen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues bzw. von Erdrissen ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

## **Haldensanierung**

Das Sächsische Oberbergamt beabsichtigt die Sanierung des sogenannten „Haldenkomplexes Wilhelmschacht I“ in Zwickau und hat die hierzu notwendigen Ingenieurleistungen im Mai 2018 vergeben. Bestandteil des Vorhabens sind die Sanierung der „Halde I westlich“ (Halde 15), der „Halde I östlich“ (Halde 59) und der „Halde I nördlich“ (Halde 16) sowie des Wilhelmschachtes I und eines ehemaligen Bahndammes über den Reinsdorfer Bach.

Das Vorhaben zur Entwicklung des Wohngebietes „Wohnen am Golfplatz“ grenzt unmittelbar an die Halde 16 an.

Die Haldenböschungen der Halde 16 sind übersteilt. Teilweise sind starke Erosionserscheinungen sichtbar. Dies ist vor Ort besonders im Bereich der Straßeneinmündung der „alten Straße“ in die Reinsdorfer Straße ersichtlich. Zurzeit ist die Halde 16 bewaldet.

Durch die Sanierung der Halden sollen standsichere Böschungen und Flächen entstehen, geotechnische Gefährdungen weitestgehend minimiert sowie umweltwirksame Effekte infolge Verringerung von Schadstoffausträgen durch Sickerwasser erzielt werden.

Im Rahmen der Baumaßnahme wird die Halde 16 in bestimmten Bereichen abgeflacht werden, in anderen Bereichen werden Materialien aufgebracht werden. Dazu wird der vorhandene Wald in Teilbereichen temporär umgewandelt werden. Teilbereiche werden unter Umständen abgedeckt werden müssen, um den Schadstoffaustrag zu minimieren. Der genaue Umfang der notwendigen Maßnahmen wird im Rahmen weiterer Planungen ermittelt.

Am gesamten Haldenfuß und unmittelbar angrenzend an den Straßenverlauf wird ein Entwässerungsgraben errichtet werden (zwischen Halde und Straße), der durch etwaige Straßenbau-/Straßenverlegungsarbeiten im Rahmen des Vorhabens Wohngebiet nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden darf.

Sollten im Rahmen des Vorhabens zur Entwicklung des Wohngebietes Änderungen am Straßenverlauf vorgenommen werden, bitten wir deshalb um eine rechtzeitige Mitteilung, um dies wenn möglich im Rahmen der zukünftigen Böschungsgestaltung berücksichtigen zu können.

Die vorgesehenen Entwässerungsgräben der Halde 16 müssen entweder in die Kanalisation oder die Vorflut Reinsdorfer Bach eingebunden werden. Bisher versickern auf der Halde anfallende Niederschlagswässer diffus in den Untergrund.

Die temporär gerodeten Flächen und Oberflächenabdeckungen auf der Halde 16 sowie die vorgesehenen Entwässerungsgräben werden zu einem erhöhten Wasserdargebot führen, das über die bestehende Kanalisation oder den Reinsdorfer Bach abgeleitet werden muss. Eventuell muss ein Regenwasserrückhaltebecken errichtet werden. Ein wesentlicher Berührungspunkt beider Vorhaben werden deshalb die vorhandenen Kapazitäten zur Abführung von Niederschlagswässern sein.

Sollten im Rahmen des Vorhabens „Haldenkomplex Wilhelmschacht I“ Abdeckungen auf die Halde 16 aufgebracht werden müssen, darf in diese im Rahmen des Vorhabens Wohngebiet nicht eingegriffen werden.

Im Zeitraum der Sanierungsmaßnahmen im Vorhaben „Haldenkomplex Wilhelmschacht I“ ist mit erhöhten Lärm- und Staubimmissionen im Bereich des zukünftigen Wohngebiets zu rechnen.

Die eingereichten Unterlagen wurden zu den Akten genommen.

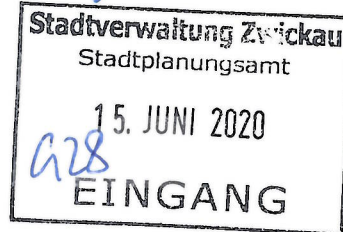
Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Carola Dörr  
Bürosachbearbeiterin

Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ohne Unterschrift wirksam.



2020/17361

SÄCHSISCHES  
OBERBERGAMTSächsisches Oberbergamt  
Postfach 13 64 | 09583 FreibergStadtverwaltung Zwickau  
Katharinenstraße 11  
08056 ZwickauIhr/e Ansprechpartner/-in  
Carola DörrDurchwahl  
Telefon: +49 3731 372-3110  
Telefax: +49 3731 372-1009

carola.doerr@oba.sachsen.de \*

Ihr Zeichen  
61 26 124Ihre Nachricht vom  
07.05.2020Aktenzeichen  
(bitte bei Antwort angeben)  
31-4146/4262/51-2020/17361Freiberg,  
11. Juni 2020**Bebauungsplan Nr. 117 - für das Gebiet zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz, Wohnungsbau  
Gemarkung Zwickau, Gemeinde Zwickau,  
Landkreis Zwickau (lt. Lageplan)****Stellungnahme des Oberbergamtes als Träger öffentlicher Belange  
2020/0651**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 7. Mai 2020 beteiligten Sie das Sächsische Oberbergamt als Träger öffentlicher Belange an oben genanntem Vorhaben.

Dazu erhalten Sie folgende Stellungnahme:

**Aktiver Bergbau**

Das Vorhabengebiet befindet sich südlich der Kiessandgrube Zwickau (Betr.-Nr. 7452) und der Kiessandgrube Reinsdorf (Betr.-Nr. 7474).

Betreiber beider Kiessandgruben ist die

Kieswerk Reinsdorf GmbH  
Reinsdorfer Straße 29  
08066 Zwickau

In der Kiessandgrube Zwickau (7452) sind alle Gewinnungs- und Verfüllungsarbeiten bereits abgeschlossen. Für den westlichen Grubenteil wurde die Bergaufsicht beendet, für den östlichen Teil ist die Beendigung der Bergaufsicht beantragt. Die Oberfläche ist für die Nachnutzung vorbereitet und wird bereits als Golfplatz genutzt.

Für die Kiessandgrube Reinsdorf (7474) liegt ein obligatorischer Rahmenbetriebsplan vor, die bergbaulichen Tätigkeiten erfolgen auf Basis zugelassener Haupt- und Abschlussbetriebspläne. Der weitere Abbau erfolgt bis zum Erreichen der Endstellung in Richtung Norden. Der südliche Grubenbereich wurde bereits verfüllt, die Oberfläche wird teilweise als Golfplatz genutzt.

**Hausanschrift:**  
Sächsisches Oberbergamt  
Kirchgasse 11  
09599 Freiberg**Lieferanschrift:**  
Brennhausgasse 8  
09599 Freiberg

www.oba.sachsen.de

**Bereitschaftsdienst  
außerhalb der Dienstzeiten:**  
+49 151 16133177**Besuchszeiten:**  
nach Vereinbarung**Parkmöglichkeiten für  
Besucher**  
können gebührenpflichtig auf dem  
Untermarkt und im Parkhaus an der  
Beethovenstraße genutzt werden.\*Informationen zum Zugang für  
verschlüsselte / signierte E-Mails /  
elektronische Dokumente sowie De-Mail  
unter <http://www.oba.sachsen.de/258.htm>.



Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist zu beachten, dass der aktive Bergbaubetrieb als Vorbelastung zu berücksichtigen ist. Das gilt speziell für die Festlegungen zu den einzuhaltenden Lärmgrenzwerten. Es darf sich durch die heranrückende Wohnbebauung keine Benachteiligung zur aktuellen Zulassungssituation für den Bergbaubetrieb ergeben.

Es ist im Bebauungsplan weiterhin darauf hinzuweisen, dass sich in unmittelbarer Nähe des Vorhabengebietes ein aktiver Bergbaubetrieb befindet, der noch mehrere Jahre aktiv betrieben wird.

Der Bergbauunternehmer ist zwingend an den Planungen zu beteiligen.

### **Altbergbau, Hohlraumgebiete**

Unsere Stellungnahme 2018/1205 ist weiterhin gültig.

### **Haldensanierung**

Es gibt noch keinen neuen Erkenntnis- oder Bearbeitungsstand bzgl. der Halden, so dass die Stellungnahme 2018/1205 noch aktuell ist.

Hinweis

Im Flächennutzungsplan unter Punkt Altbergbau sollte auf die unmittelbar angrenzenden Halden verwiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Carola Dörr  
Bürosachbearbeiterin

Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ohne Unterschrift wirksam.

LANDESAMT FÜR ARCHÄOLOGIE SACHSEN  
Zur Wetterwarte 7 | 01109 Dresden

Stadtverwaltung Zwickau  
Stadtplanungsamt  
Postfach 20 09 33  
08009 Zwickau

### Stellungnahme zum Vorhaben

**Zwickau, Reinsdorfer Str., Flst. 1850, 1851b, 1850/4, T. v. 18511, 1850/3 und 1852, Bebauungsplan Nr. 117 Wohnungsbau**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Planunterlagen zu o.g. Vorhaben. Im Rahmen der Beteiligung der TÖB gibt das Landesamt für Archäologie folgende Stellungnahme ab:

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

*Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.*

Diese beiden Sätze sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhabenträger oder Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren.

Nach § 14 SächsDSchG 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.

Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDschG).

Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Rebecca Wegener  
Referentin

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

D/UD Stadt Z

**Ihr Ansprechpartner**  
Dr. Rebecca Wegener

**Durchwahl**  
Telefon +493518926631  
Telefax +493518926999

**e-Mail**  
Rebecca.Wegener@  
lfa.sachsen.de\*

**Ihr Zeichen**  
61 26 124

**Ihre Nachricht vom**  
07.05.2020

**Aktenzeichen**  
**(bitte bei Antwort angeben)**  
2-7051/58/779-2020/11705

**Dresden,**  
15.05.2020

 Landesamt  
für Archäologie

**Hausanschrift:**  
**Landesamt für Archäologie Sachsen**  
Zur Wetterwarte 7  
01109 Dresden

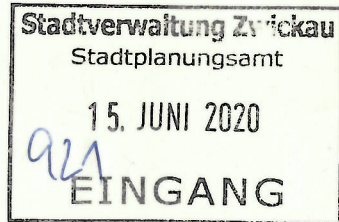
[www.archaeologie.sachsen.de](http://www.archaeologie.sachsen.de)

**Bankverbindung:**  
Hauptkasse des Freistaates  
Sachsen  
Deutsche Bundesbank  
IBAN:  
DE06 8600 0000 0086 0015 19  
BIC: MARK DEF1 860

**Verkehrsverbindung:**  
Zu erreichen mit  
Straßenbahnlinie 7 –  
Industriepark Klotzsche  
Buslinie 70 – Hugo-Junkers-Ring

\*Kein Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente.





NABU-Landesverband Sachsen e. V. | Löbauer Straße 68 | 04347 Leipzig

30 1990 2020 FÜR DIE NATUR  
15. JUNI 2020



Stadtverwaltung Zwickau  
Postfach 20 09 33  
08009 Zwickau

**Landesgeschäftsstelle**

**Joachim Schruth**

Tel. +49 (0)341 33 74 15-30  
Fax +49 (0)341 33 74 15-13  
schruth@NABU-Sachsen.de

11.06. 2020

**Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 117 Stadt Zwickau Wohnungsbau  
zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz LK Zwickau**

Ihr Schreiben vom: 10.06. 2020

Unser Zeichen: VO-SN-2020-26032-NABU

Sehr geehrte Damen und Herren,

der NABU Landesverband Sachsen e. V. bedankt sich für die Zustellung der  
Unterlagen.

Das Plangebiet befindet an der Reinsdorfer Straße unmittelbar an der  
Stadtgrenze zur Gemeinde Reinsdorf. Westlich schließen Bergbauhalden  
mit Waldbestand an, nördlich das Gelände der Kies+Sand GmbH mit dem  
Golfplatz. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 4,43 ha. Aus  
naturschutzrechtlicher und naturschutzfachlicher Sicht ist aktuell eine  
Bewertung der Planungen nur sehr eingeschränkt möglich. Ein  
Artenschutzfachbeitrag ist notwendig.

Nach dem Urteil C-98/03 EuGH vom 10.01.06 und dem geänderten  
Bundesnaturschutz-gesetz vom 29. Juli 2009 ist für alle Vorhaben - auch  
außerhalb von FFH- und EU-Vogelschutzgebieten - bei denen streng und  
besonders geschützte Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und  
Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie in ihren Lebensräumen berührt sind, zur  
Bewältigung der Schutzbelange dieser benannten Tierarten die  
Erarbeitung einer speziellen Artenschutzprüfung erforderlich.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen  
der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben (hier  
Bebauungsplan) ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des  
Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Mit den Regelungen der §§ 44  
Abs. 1,5,6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der  
FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in  
nationales Recht umgesetzt worden. Es bedarf keiner Umsetzung durch die  
Länder, da das Artenschutzrecht unmittelbar gilt.



**NABU (Naturschutzbund Deutschland)  
Landesverband Sachsen e. V.**

Löbauer Straße 68  
04347 Leipzig  
Tel. +49 (0)341 337415-0  
Fax +49 (0)341 337415-13  
landesverband@NABU-Sachsen.de  
www.NABU-Sachsen.de

**Geschäftskonto**

Bank für Sozialwirtschaft  
IBAN DE32 8602 0500 0001 3357 00  
BIC BFSWDE33LPZ

Steuer-Nr. 232/140/07118

**Spendenkonto**

Bank für Sozialwirtschaft  
IBAN DE05 8602 0500 0001 3357 01  
BIC BFSWDE33LPZ

Der NABU Sachsen ist ein staatlich  
anerkannter Naturschutzverband.  
Spenden und Beiträge sind steuerlich  
absetzbar.

Nach nationalem und internationalem Recht werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BNatSchG):

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national) inklusive der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch)
- europäische Vogelarten (europäisch).

Damit gehören zum Prüfumfang einer Artenschutzprüfung die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Um zum Ergebnis zu kommen, dass keine geschützten Arten betroffen sind, ist zumindest eine Vorprüfung vorzulegen, in der durch eine überschlägige Prognose geklärt wird, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II (mit Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen) erforderlich, die ggf. in ein Ausnahmeverfahren münden kann.

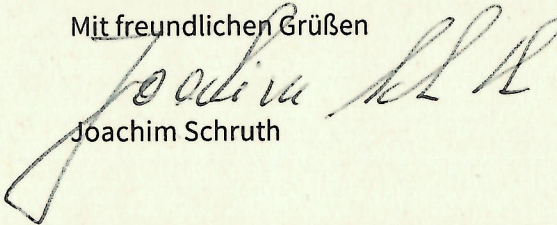
Die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar.

Insgesamt werden die Planungen kritisch gesehen. Vier Hektar Land werden in Sachsen täglich zugebaut. Der Verbrauch an un bebauter Fläche im Freistaat ist immer noch doppelt so hoch wie von der Landesregierung geplant. Dies wird den Anforderungen für einen nachhaltigen Klima- und Umweltschutz keinesfalls gerecht, ebenso wie die vorliegenden Planungen.

Im Fazit lehnt der NABU Sachsen den Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 117 Stadt Zwickau Wohnungsbau zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz LK Zwickau ab.

Wir bitten um Auseinandersetzung mit den Einwendungen und um Zustellung der Abwägung zum Vorhaben.

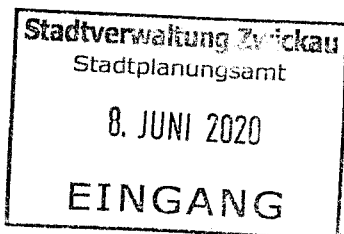
Mit freundlichen Grüßen

  
Joachim Schruth



Stadtverwaltung Zwickau  
Sachgebiet Stadtplanung  
Postfach 20 09 33

08009 Zwickau



Crossener Straße 23  
08058 Zwickau

Telefon: 0175 / 79 49 824  
E-Mail: GL.Westsachsen@Arcor.de

Ihr Zeichen: Geschäftszeichen: 61 26 124 vom 07.05.2020  
Datum: 07.06.2020

Bearbeiter: Hr. Trautmann

**Bebauungsplan Nr. 117 für das Gebiet Zwickau,  
Reinsdorfer Straße und Golfplatz  
Beteiligung als TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB**

**zwischen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Grüne Liga Westsachsen e.V. nimmt nachfolgend zum o. g. Aufstellungsbeschluss wie folgt Stellung:

**Zu Anlage 2 Begründung zum Bebauungsplan 117 in Verbindung mit Anlage 1 Lageplan**

**Zu Pkt. 4.4.5 Faunistischer Bestand**

Die faunistische Kartierung ist **innerhalb einer Jahresscheibe vor dem Baubeginn** auf Fledermäuse, Brut- und Rastvögel, Amphibien und Reptilien, Libellen und Tagfalter insbesondere in den östlichen und nördlichen Randbereichen durchzuführen.

**Zu Pkt. 5.2.1 Grünordnerische Festlegungen**

Hierbei ist der Bereich des Grünstreifens mit dem vorhandenen Bewuchs durch Heckenstrukturen sowie Totholz- und Steinhäufen aufzufüllen. Diese Strukturen sollten auch auf die Fläche der zurückzubauenden Straße zur ehemaligen Kiesgrube angewendet werden, um einen durchgehenden Grün- bzw. Biotopverbund mit der bewaldeten Wilhelmschachthalde herzustellen. Die schon zum Teil schon verbuschte Wiesenfläche im oberen rechten Ende des B-Planes neben Betriebsgelände der Fa. TIP TOP sollte in eine naturnahe Schmetterlingswiese umgewandelt werden.

**6. Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung**

In diesem Sinne sind die Erhaltungs- und Ausgleichsflächen (E+A-Flächen) zu planen und mit in den B-Plan aufzunehmen. **Diese sind zurzeit noch nicht in den Planunterlagen geplant und dargestellt.** Sehen Sie dazu den letzten Absatz auf Seite 17. Die dazu vorgelegten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen sind ebenfalls dazu anzupassen.

#### Zu Pkt. 5.2.2 Breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser

Die Regenwasserableitung aus dem geplanten Wohngebiet muss so naturnah gestaltet werden, damit die anfallenden Regenwassermengen, insbesondere der Bewässerung des zu erhaltenden und auszubauenden Grünstreifens zugeführt werden können.

#### Zu Pkt. 4.3 Ver- und Entsorgungsanlagen

Dies würde auch zu einer finanziellen und flächenmäßigen Entlastung des noch zu bauenden Regenrückhaltebeckens (RRB) führen. Je kleiner das Becken angelegt werden muss, desto geringer sind die dafür aufzuwendenden Baukosten. Das RRB soll auf einem Grundstück angelegt werden, das bewaldet ist. Als Ausgleich für die Rodung der Bäume sollte es in naturnaher Bauweise als Erdbecken mit einer kleinen Uferbepflanzung, wie z.B. Schilf, Binsen, Schwertlilien, angelegt werden. Somit kann es gleichzeitig von der hier vorkommenden Fauna (Amphibien, Reptilien, Libellen und Vögeln als Lebensraumbiotop mit genutzt werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter der o. g. Mobilnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

*Trautmann, Andreas*

i.A. Andreas Trautmann  
Grüne Liga Westsachsen e. V. Zwickau  
in der Grünen Liga Sachsen e.V.

Kopie Mü. ✓  
Dan.

**GRÜNE LIGA** Netzwerk  
Ökologischer  
Bewegungen  
**GRÜNE LIGA Westsachsen e.V.**

GRÜNE LIGA Westsachsen e.V. Crossener Straße 23, 08056 Zwickau



Stadtverwaltung Zwickau  
Sachgebiet Stadtplanung  
Postfach 20 09 33  
Frau Müller

Crossener Straße 23  
08058 Zwickau

Telefon: 0175 / 79 49 824

08009 Zwickau

Ihr Zeichen: Geschäftszeichen: -

Bearbeiter: Hr. Trautmann

Datum: 14.02.2021

**Bebauungsplan Nr. 117 für das Gebiet Zwickau, Reinsdorfer Straße und Golfplatz  
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Grüne Liga Westsachsen e.V. nimmt nachfolgend zum o. g.  
Aufstellungsbeschluss wie folgt Stellung:

**Zu Pkt. 4.4.5 Faunistischer Bestand**

Hier wird festgestellt, dass keine standortscharfen faunistische Erhebungen vorhanden bzw. durchgeführt worden sind. Da aber der Haldenbereich und der davor liegende Grünstreifen aus dem Baubereich herausgenommen worden sind könnte man darauf unter einer Bedingung verzichten. Für den Ausbau der Zufahrtsstraße zum Wohngebiet, die den zu erhaltenden Grünstreifen tangiert und für den Neubau des Regenrückhaltebeckens, wofür ein kleines Gebiet mit Waldkomplett gerodet werden muss, ist eine unabhängige Baubegleitung zu bestellen, die die hier zu beachtenden Naturschutzaspekte bei den Baumaßnahmen umsetzt und Verluste an geschützten Tieren verhindert. In diesem Gebiet wurde lt. Aussage UNB eine Kreuzotter (Vibera Berus) festgestellt. Sie ist eine Reptilienart die den Schutzstatus „Gefährdet“ in der Roten Liste Sachsen besitzt.

**Zu Pkt. 6 Eingriffs-Ausgleichs- Bilanzierung**

Leider hat man es wieder versäumt, den letzten Absatz auf Seite 17 zu korrigieren. In Satz 1 wird ausgesagt, dass für die vorgesehenen Maßnahmen im Plangebiet ein Ausgleich des Eingriffes möglich ist. Der 2. Satz ist überhaupt nicht verständlich. Und Satz 4 sagt aus, dass voraussichtlich vorhabenbedingte Beeinträchtigungen bleiben. Dies wurde schon in unserem Anschreiben vom 07.06.2020 zur Beteiligung als TÖB nach § 4 Abs. 1 bemängelt. Wie ist denn hier nun hier die Sachlage? Ist ein vollständiger Ausgleich abgesichert oder

nicht? Wenn doch nicht, ist bei den Ausgleichsmaßnahmen nachzubessern, bevor dieser B-Plan Rechtskraft erlangt.

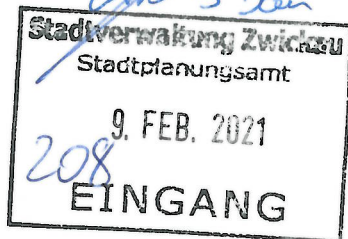
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter der o. g. Mobilnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

*Trautmann, Andreas*

i.A. Andreas Trautmann  
Grüne Liga Westsachsen e. V. Zwickau  
in der Grünen Liga Sachsen e.V.

Stadtverwaltung Zwickau  
Stadtplanungsamt  
PF 20 09 33  
08009 Zwickau



**GRÜNE LIGA** Netzwerk  
Ökologischer  
Bewegungen  
GRÜNE LIGA Sachsen e. V.

Per Fax 0375 836161

09.02.2021

**Bebauungsplan Nr. 117 Zwickau, zwischen Reinsdorfer Str. und Golfplatz  
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die GRÜNE LIGA Sachsen e.V. e.V. bedankt sich für die Beteiligung in o.g. Verfahren und nimmt nachfolgend in Abstimmung mit dem Naturschutzverband Sachsen Stellung:

Das Vorhaben wird abgelehnt.

Begründung:

Die Stadt Zwickau plant die Ausweisung eines weiteren neuen Wohngebietes im Außenbereich angrenzend an das Gemeindegebiet Reinsdorf mit der Größe von 4,35 ha für die Bebauung mit Eigenheimen.

Flächenverbrauch

Die Ausweisung eines weiteren neuen Wohngebietes widerspricht den Zielen des sparsamen Flächenverbrauchs. Die Nationale Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 gibt das Ziel vor, bis zum Jahr 2020 das Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsflächen auf 30 Hektar pro Tag zu begrenzen. Im Zuge der Neuaufstellung der Nachhaltigkeitsstrategie 2016 hat die Bundesregierung das Ziel formuliert, das Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2030 auf weniger als 30 Hektar (30 minus X) zu verringern. Das integrierte Umweltprogramm des BMU setzt für das Jahr 2030 ein Ziel von 20 Hektar pro Tag. Für das Jahr 2050 avisiert der Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung den Übergang zur Flächenkreislaufwirtschaft, so dass der Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche im Jahr 2050 „Netto-Null“ betragen soll. (<https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/instrumente-massnahmen-flaechenschutzpolitik>). Angesichts dieser Ziele besteht die Notwendigkeit, den Flächenverbrauch in jeder Stadt und jeder Gemeinde auf das unbedingt Notwendige zu begrenzen und – sofern dennoch geplant - mit belastbaren Zahlen zu untersetzen.

Aus Sicht der Bevölkerungsentwicklung ergibt sich jedoch keine Rechtfertigung für die Ausweisung eines weiteren neuen Wohngebietes im Außenbereich. Die Stadt Zwickau verliert seit Jahren trotz der immer wieder erfolgten Neuausweisung von Wohngebieten Einwohner. Nach der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035 sinkt

die Bevölkerung in Zwickau (Stadt) von 2018 bis 2035 um 12,1 % (Variante 1) und 15,2 % (Variante 2). Diese Zahlen widersprechen der Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose der Stadt Zwickau vom 20. Dezember 2017 eklatant, die nur von leicht sinkenden bzw. stagnierenden Bevölkerungszahlen ausgeht und offenbar den weiteren Wohnbaubedarf Zwickaus rechtfertigen soll. Dieses Dokument ist aus nachvollziehbaren Gründen (siehe oben) überholt und kann nicht herangezogen werden.

Hinzu kommt eine ungünstige Altersstruktur, die ihren Schwerpunkt (Medianalter) bei 51,2 Jahren hat. Damit verbunden ist eine Erhöhung des Leerstandes im Wohnungsbestand, die künftig immer mehr Probleme nach sich ziehen wird, wenn nicht gezielt gegen gesteuert wird. Ähnlich sind die Verhältnisse bei der Gemeinde Reindorf, die angrenzt. Es bleibt daher festzuhalten, dass neue Eigenheimstandorte keinen Beitrag zur Stabilisierung des Bevölkerungsniveaus leisten und stattdessen den Flächenverbrauch/Einwohner immer ungünstiger gestalten.

#### Umweltprüfung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist im Regelverfahren eine förmliche Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. In ihr werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem sog. Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das bedeutet, dass die Umweltprüfung das Trägerverfahren für alle bauleitplanerischen Umweltverfahren ist. Diese fehlt vorliegend. Die wenig konkreten Aussagen im Punkt 4.4 der Begründung zum Bebauungsplan können das nicht ersetzen.

#### Eingriffs-Ausgleich

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Aus Anlage 1 der Begründung des Vorhabenträgers ist ersichtlich, dass ein biotopbezogener Ausgleich in Anwendung der Handlungsempfehlung für die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen nicht gegeben ist.

Die geplanten Grünmaßnahmen (Vermeidung, Ausgleich) können auch nicht den Eingriff in den Wasserhaushalt des Gebietes kompensieren, da eine Regenrückhaltung notwendig wird, der Oberflächenabfluss sich also zu Lasten der Grundwasserneubildung erhöht und damit der Eingriff in den Bodenwasserhaushalt nicht ausgeglichen ist.

Unabhängig von dem Fehlen eines rechnerischen Nachweises können die geplanten Grünmaßnahmen auch nicht den Eingriff in Biotope und das Landschaftsbild kompensieren. Das Gebiet stellt aktuell einen hochwertigen Lebensraum für Tiere des Offen-/Halboffenlandes dar, die von der südexponierten Hanglage, den extensiv bzw. nicht genutzten Randstrukturen (Brachen an Böschungen, Grünlandbrache, Waldrand, Wald) sowie Relikten ehemaliger Nutzungen (Kiesgrube, Halde) profitieren. Es ist daher als Bestandteil des regionalen Biotopverbundes anzusehen. Mit der Bebauung werden diese Beziehungen zerstört. Dem kann auch die Ausweisung von Grünflächen nicht entgegen wirken, da diese Sackgassen in die Bebauung bzw. Straße darstellen. Anlage 1 zeigt auch, dass die geplanten Grünmaßnahmen (Anpflanzungen von Bäumen) weitere Eingriffe zu Lasten des extensiven Grünlandes darstellen.



## Gesetzlicher Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes regeln, dass die Tötung oder Verletzung bestimmter Tier- und Pflanzenarten, die Zerstörung oder Beschädigung deren Lebensstätten oder Standorte sowie in sensiblen Zeiträumen die erhebliche Störung bestimmter Tierarten verboten ist. Die Verbote untersagen damit bestimmte tatsächliche Handlungen. Obgleich nicht der Bauleitplan selbst, sondern erst dessen Verwirklichung untersagte Handlungen darstellen bzw. mit sich bringen kann, müssen die Gemeinden schon in der Bauleitplanung diese Verbote beachten. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist ein Bebauungsplan, der im Zeitpunkt seiner Aufstellung erkennbar wegen bestehender rechtlicher Hindernisse nicht verwirklicht werden kann und somit seinen städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsauftrag verfehlt, als solcher nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Er kann damit bei einer gerichtlichen Überprüfung für unwirksam erklärt werden.

Eine Artenschutzprüfung fehlt gegenwärtig vollständig. Da es Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten gibt, deren Habitate durch die Realisierung des Bebauungsplanes vernichtet bzw. deren Individuen durch die Baumaßnahmen gestört oder getötet werden können, ist ein artenschutzfachlicher Beitrag mit Erhebung des Artenbestandes und der Habitatnutzung mit Schwerpunkt auf Vögel, Fledermäuse und Reptilien unumgänglich.

Anhand der uns bereits vorliegenden Kenntnisse über Tiervorkommen schätzen wir jedoch ein, dass eine Bebaubarkeit nicht ohne Ausnahmegenehmigung erkennbar ist. Für deren Erteilung ist jedoch kein Rechtsgrund ersichtlich.

## LSG „Am Röhrensteg“

Der Bebauungsplan grenzt unmittelbar an das LSG „Am Röhrensteg“. Über das LSG wird durch den Landkreis ausgesagt (<https://www.landkreis-zwickau.de/am-rohrensteg>):

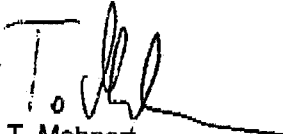
*„Obwohl das Landschaftsschutzgebiet vollständig von Industrie- und Siedlungsgebieten umschlossen ist, konnten sich hier standorttypische Biotope und Lebensgemeinschaften wild lebender Tier- und Pflanzenarten relativ ungestört entwickeln und erhalten. Insbesondere gilt dies für die nicht forstlich genutzten Waldflächen: für die naturnahen Laubmischwälder am Muldenhang ebenso wie für die aufgeforstete Abraumhalden des Steinkohlenbergbaus, die nach Stilllegung der Bergwerke rekultiviert wurden, danach der natürlichen Sukzession überlassen blieben und das Landschaftsbild entscheidend prägen. Bei dem Schutzgebiet handelt es sich um einen in sich geschlossenen, an Kleinstrukturen reichen Kulturlandschaftskomplex von regionaler Bedeutung. Dieser ist zwar nur zu einem geringeren Teil von naturnaher Vegetation bewachsen, aber dennoch von zahlreichen bedrohten Tierarten bewohnt. Einen hoher Flächenanteil weist ökologisch wertvolle, zum Teil einzigartige Biotopen auf. Im Schutzgebiet sind insgesamt ca. 250 Arten höherer Pflanzen nachgewiesen. Auch der Anteil von gefährdeten oder im Rückgang begriffenen Arten an der Fauna des Schutzgebietes ist recht beachtlich. Zurzeit kommen 15 Vogelarten, 5 Amphibienarten und 10 Schmetterlingsarten vor, die in der Roten Liste von Sachsen und Deutschland aufgeführt sind.“*

Die hohe ökologische Bedeutung des LSG als Lebensraum für zahlreiche gefährdete Tierarten hört nicht an seiner Grenze auf. Das Planungsgebiet weist ähnliche Biotopstrukturen auf, so dass auch ein ähnliches Artenspektrum zu erwarten ist. Beeinträchtigungen von Habitaten können

daher schnell in das Gebiet zurückwirken. Anhand der Schutzziele des LSG müsste nachvollziehbar dargelegt werden, dass sich die Bebauung nicht negativ auf diese auswirkt. Es ist nicht vorstellbar, wie dies fachlich geleistet werden kann.

Wir bitten um Einbeziehung in das weitere Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen



T. Mehnert  
Vorsitzender

Stadtverwaltung Zwickau  
 Stadtplanungsamt  
 9. FEB. 2021  
 189  
**EINGANG**

*Coro -> Dorn*

*lape kü*

*Ran*

Naturschutzverband Sachsen e.V. (NaSa)

9. FEB. 2021

Naturschutzverband Sachsen e.V. (NaSa)  
 Gahlenzer Straße 2 - 09569 Oederan

Stadtverwaltung Zwickau  
 Stadtplanungsamt  
 PF 20 09 33  
 08009 Zwickau

Per Fax 0375 836161

09.02.2021

**Bebauungsplan Nr. 117 Zwickau, zwischen Reinsdorfer Str. und Golfplatz**  
 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Naturschutzverband Sachsen e.V. bedankt sich für die Beteiligung in o.g. Verfahren und nimmt nachfolgend Stellung:

Das Vorhaben wird abgelehnt.

Begründung:

Die Stadt Zwickau plant die Ausweisung eines weiteren neuen Wohngebietes im Außenbereich angrenzend an das Gemeindegebiet Reinsdorf mit der Größe von 4,35 ha für die Bebauung mit Eigenheimen.

**Flächenverbrauch**

Die Ausweisung eines weiteren neuen Wohngebietes widerspricht den Zielen des sparsamen Flächenverbrauchs. Die Nationale Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 gibt das Ziel vor, bis zum Jahr 2020 das Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsflächen auf 30 Hektar pro Tag zu begrenzen. Im Zuge der Neuaufstellung der Nachhaltigkeitsstrategie 2016 hat die Bundesregierung das Ziel formuliert, das Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2030 auf weniger als 30 Hektar (30 minus X) zu verringern. Das integrierte Umweltprogramm des BMU setzt für das Jahr 2030 ein Ziel von 20 Hektar pro Tag. Für das Jahr 2050 avisiert der Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung den Übergang zur Flächenkreislaufwirtschaft, so dass der Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche im Jahr 2050 „Netto-Null“ betragen soll. (<https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/instrumente-massnahmen-flaechenschutzpolitik>). Angesichts dieser Ziele besteht die Notwendigkeit, den Flächenverbrauch in jeder Stadt und jeder Gemeinde auf das unbedingt Notwendige zu begrenzen und – sofern dennoch geplant - mit belastbaren Zahlen zu untersetzen.

Aus Sicht der Bevölkerungsentwicklung ergibt sich jedoch keine Rechtfertigung für die Ausweisung eines weiteren neuen Wohngebietes im Außenbereich. Die Stadt Zwickau

Naturschutzverband Sachsen e.V. (NaSa) [www.naturschutzverband-sachsen.de](http://www.naturschutzverband-sachsen.de) Spenden sind steuerlich absetzbar  
 Gahlenzer Straße 2, 09569 Oederan

Anerkannter Verband nach § 32 SächsNatSchG sowie nach § 3 (1) Umweltrechtsbehelfsgesetz

verliert seit Jahren trotz der immer wieder erfolgten Neuausweisung von Wohngebieten Einwohner. Nach der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035 sinkt die Bevölkerung in Zwickau (Stadt) von 2018 bis 2035 um 12,1 % (Variante 1) und 15,2 % (Variante 2). Diese Zahlen widersprechen der Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose der Stadt Zwickau vom 20. Dezember 2017 eklatant, die nur von leicht sinkenden bzw. stagnierenden Bevölkerungszahlen ausgeht und offenbar den weiteren Wohnbaubedarf Zwickaus rechtfertigen soll. Dieses Dokument ist aus nachvollziehbaren Gründen (siehe oben) überholt und kann nicht herangezogen werden.

Hinzu kommt eine ungünstige Altersstruktur, die ihren Schwerpunkt (Medianalter) bei 51,2 Jahren hat. Damit verbunden ist eine Erhöhung des Leerstandes im Wohnungsbestand, die künftig immer mehr Probleme nach sich ziehen wird, wenn nicht gezielt gegen gesteuert wird. Ähnlich sind die Verhältnisse bei der Gemeinde Reindorf, die angrenzt. Es bleibt daher festzuhalten, dass neue Eigenheimstandorte keinen Beitrag zur Stabilisierung des Bevölkerungsniveaus leisten und stattdessen den Flächenverbrauch/Einwohner immer ungünstiger gestalten.

#### Umweltprüfung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist im Regelverfahren eine förmliche Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. In ihr werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem sog. Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das bedeutet, dass die Umweltprüfung das Trägerverfahren für alle bauleitplanerischen Umweltverfahren ist. Diese fehlt vorliegend. Die wenig konkreten Aussagen im Punkt 4.4 der Begründung zum Bebauungsplan können das nicht ersetzen.

#### Eingriffs-Ausgleich

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Aus Anlage 1 der Begründung des Vorhabenträgers ist ersichtlich, dass ein biotopbezogener Ausgleich in Anwendung der Handlungsempfehlung für die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen nicht gegeben ist.

Die geplanten Grünmaßnahmen (Vermeidung, Ausgleich) können auch nicht den Eingriff in den Wasserhaushalt des Gebietes kompensieren, da eine Regenrückhaltung notwendig wird, der Oberflächenabfluss sich also zu Lasten der Grundwasserneubildung erhöht und damit der Eingriff in den Bodenwasserhaushalt nicht ausgeglichen ist.

Unabhängig von dem Fehlen eines rechnerischen Nachweises können die geplanten Grünmaßnahmen auch nicht den Eingriff in Biotope und das Landschaftsbild kompensieren. Das Gebiet stellt aktuell einen hochwertigen Lebensraum für Tiere des Offen-/Halböffenlandes dar, die von der südexponierten Hanglage, den extensiv bzw. nicht genutzten Randstrukturen (Brachen an Böschungen, Grünlandbrache, Waldrand, Wald) sowie Relikten vormaliger Nutzungen (Kiesgrube, Halde) profitieren. Es ist daher als Bestandteil des regionalen Biotopverbundes anzusehen. Mit der Bebauung werden diese Beziehungen zerstört. Dem kann auch die Ausweisung von Grünflächen nicht entgegen wirken, da diese Sackgassen in die Bebauung bzw. Straße darstellen. Anlage 1 zeigt auch, dass die geplanten Grünmaßnahmen (Anpflanzungen von Bäumen) weitere Eingriffe zu Lasten des extensiven Grünlandes darstellen.

#### Gesetzlicher Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes regeln, dass die Tötung oder Verletzung bestimmter Tier- und Pflanzenarten, die Zerstörung oder Beschädigung deren Lebensstätten oder Standorte sowie in sensiblen Zeiträumen die erhebliche Störung bestimmter

Tierarten verboten ist. Die Verbote untersagen damit bestimmte tatsächliche Handlungen. Obgleich nicht der Bauleitplan selbst, sondern erst dessen Verwirklichung untersagte Handlungen darstellen bzw. mit sich bringen kann, müssen die Gemeinden schon in der Bauleitplanung diese Verbote beachten. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist ein Bebauungsplan, der im Zeitpunkt seiner Aufstellung erkennbar wegen bestehender rechtlicher Hindernisse nicht verwirklicht werden kann und somit seinen städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsauftrag verfehlt, als solcher nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Er kann damit bei einer gerichtlichen Überprüfung für unwirksam erklärt werden.

Eine Artenschutzprüfung fehlt gegenwärtig vollständig. Da es Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten gibt, deren Habitate durch die Realisierung des Bebauungsplanes vernichtet bzw. deren Individuen durch die Baumaßnahmen gestört oder getötet werden können, ist ein artenschutzfachlicher Beitrag mit Erhebung des Artenbestandes und der Habitatnutzung mit Schwerpunkt auf Vögel, Fledermäuse und Reptilien unumgänglich.

Anhand der uns bereits vorliegenden Kenntnisse über Tiervorkommen schätzen wir jedoch ein, dass eine Bebaubarkeit nicht ohne Ausnahmegenehmigung erkennbar ist. Für deren Erteilung ist jedoch kein Rechtsgrund ersichtlich.

#### LSG „Am Röhrensteg“

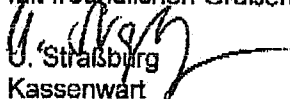
Der Bebauungsplan grenzt unmittelbar an das LSG „Am Röhrensteg“. Über das LSG wird durch den Landkreis ausgesagt (<https://www.landkreis-zwickau.de/am-rohrensteg>):

*„Obwohl das Landschaftsschutzgebiet vollständig von Industrie- und Siedlungsgebieten umschlossen ist, konnten sich hier standorttypische Biotope und Lebensgemeinschaften wild lebender Tier- und Pflanzenarten relativ ungestört entwickeln und erhalten. Insbesondere gilt dies für die nicht forstlich genutzten Waldflächen: für die naturnahen Laubmischwälder am Muldenhang ebenso wie für die aufgeforstete Abraumhalden des Steinkohlenbergbaus, die nach Stilllegung der Bergwerke rekultiviert wurden, danach der natürlichen Sukzession überlassen blieben und das Landschaftsbild entscheidend prägen. Bei dem Schutzgebiet handelt es sich um einen in sich geschlossenen, an Kleinstrukturen reichen Kulturlandschaftskomplex von regionaler Bedeutung. Dieser ist zwar nur zu einem geringeren Teil von naturnaher Vegetation bewachsen, aber dennoch von zahlreichen bedrohten Tierarten bewohnt. Einen hoher Flächenanteil weist ökologisch wertvolle, zum Teil einzigartige Biotopen auf. Im Schutzgebiet sind insgesamt ca. 250 Arten höherer Pflanzen nachgewiesen. Auch der Anteil von gefährdeten oder im Rückgang begriffenen Arten an der Fauna des Schutzgebietes ist recht beachtlich. Zurzeit kommen 15 Vogelarten, 5 Amphibienarten und 10 Schmetterlingsarten vor, die in der Roten Liste von Sachsen und Deutschland aufgeführt sind.“*

Die hohe ökologische Bedeutung des LSG als Lebensraum für zahlreiche gefährdete Tierarten hört nicht an seiner Grenze auf. Das Planungsgebiet weist ähnliche Biotopstrukturen auf, so dass auch ein ähnliches Artenspektrum zu erwarten ist. Beeinträchtigungen von Habitaten können daher schnell in das Gebiet zurückwirken. Anhand der Schutzziele des LSG müsste nachvollziehbar dargelegt werden, dass sich die Bebauung nicht negativ auf diese auswirkt. Es ist nicht vorstellbar, wie dies fachlich geleistet werden kann.

Wir bitten um Einbeziehung in das weitere Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

  
U. Straßburg  
Kassenwart



# RECHTSANWÄLTIN

KAREN KRIEGLSTEINER

Rechtsanwältin Krieglsteiner \* Schedewitzer Str. 13 \* 08056 Zwickau

Schedewitzer Str. 13  
08056 Zwickau

Stadt Zwickau  
Stadtplanungsamt / Sachgebiet Stadtplanung  
Katharinenstraße 11

08056 Zwickau

Rechtsanwältin Karen Krieglsteiner

Telefon 03 75 / 30319730

Handy 0179 / 5302370

Fax 0375 / 2893508

E-mail: [RAKrieglsteiner@gmx.de](mailto:RAKrieglsteiner@gmx.de)

Konto:

Commerzbank Zwickau

IBAN: DE43 8704 0000 0702 2312 00

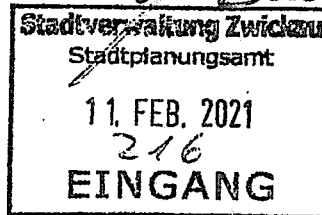
BIC: COBADEFFXXX

St.-Nr. 227 241 08818

Mitglied der RA-Kammer Sachsen

Hinweis gem. §§ 27 ff. BDSG:

Beteiligendaten werden gespeichert.



11. FEB. 2021 *Ran*

10. Februar 2021

366/2021

## Bebauungsplan Nr. 117 der Stadt Zwickau zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz

Hier: Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Vorlage auf mich ausgestellter Vollmacht in Fotokopie zeige ich Ihnen an, dass mich nachfolgende Eigentümer der an dem Plangebiet unmittelbar angrenzenden Grundstücke der Reinsdorfer Straße in Zwickau mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben:

Meine Mandanten sind zunächst von dem Verfahren irritiert. Nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die Planung öffentlich zu unterrichten. Vorliegend erfolgte der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates am 26.09.2019. Die Planunterlagen datieren vom 26.02.2020. Die Auslegung der Planung beginnend ab dem 11.01.2021 stellt damit keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit dar. Es mag sein, dass bedingt durch die Corona-Pandemie beginnend ab März 2020 das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Schwierigkeiten verbunden ist. Aus diesem Grund hat der Gesetzgeber das Plansicherstellungsgesetz verabschiedet. Dieses Gesetz ist jedoch bereits am 29.05.2020 in Kraft getreten ist.

In der Sache erheben meine Mandanten gegen die Planung nachfolgende Einwendungen und Bedenken:

#### **Abwasser:**

Die Abwässer der geplanten Wohnbebauung sollen in die Abwasserleitung der Reinsdorfer Straße eingebunden werden. An dieser Abwasserleitung sind auch die Grundstücke meiner Mandanten angeschlossen. Das dort anfallende Schmutzwasser sowie die Abwässer der Gemeinde Reinsdorf in der Tallage und des Ortsteils Wilhelmshöhe werden in dem Pumpwerk an der Stadtgrenze Zwickau/Reinsdorf gesammelt und über eine in der Reinsdorfer Straße verlaufenden Abwasserdruckleitung in Richtung Zwickau zu der Übergabestelle in der Nähe des Pumpwerkes "Silberhof" geführt.

Nach den meinen Mandanten vorliegenden Informationen ist die bereits vor einigen Jahren in einem Planungsverbund der Stadt Zwickau mit der Gemeinde Reinsdorf schon einmal geplante Bebauung der Fläche u.a. an dem Problem der nicht gesicherten Entwässerung gescheitert. Meine Mandanten befürchten deshalb bei einer Umsetzung der Planung negative Auswirkungen auf die Entwässerung ihrer Grundstücke.

#### **Bergbauggebiet:**

Die Grundstücke meiner Mandanten und das Plangebiet befinden sich in einem ehemaligen Bergbauggebiet. Die Häuser meiner Mandanten weisen als Folge des Bergbaus Setzungserscheinungen auf, die bis heute nicht abgeschlossen sind. Meine Mandanten befürchten daher bei einer großflächigen Bebauung oberhalb ihrer Grundstücke negative Auswirkungen auf den Untergrund und damit eine Verstärkung der an ihren Häusern nicht beendeten Setzungserscheinungen. Hierzu bedarf es einer gutachterlichen Untersuchung.

#### **Niederschlagswasser / hydrologische Verhältnisse:**

Nach der Planung soll offensichtlich das auf der sehr großen Fläche anfallende Niederschlagswasser über ein Rückhaltebecken in den Reinsdorfer Bach eingeleitet werden. Zwar ist scheinbar auf den jeweiligen Baugrundstücken auch der Bau jeweils einer Zisterne vorgesehen. Dennoch ist offen, welche Menge an Niederschlagswasser über das Rückhaltebecken in den Reinsdorfer Bach eingeleitet werden soll. Nach der Einschätzung meiner Mandanten ist das geplante Rückhaltebecken nicht ausreichend dimensioniert.



Bei Starkregen würde im Ergebnis der Planung vermehrt Niederschlagswasser in den in diesem Fall ohnehin stark Wasser führenden Reinsdorfer Bach eingeleitet. Über den Reinsdorfer Bach verläuft unterhalb der geplanten Einleitung des Niederschlagswassers eine Brücke. Diese ist wegen Schäden für den Fußgängerverkehr gesperrt. Sie wird aber in Anbetracht der leicht zu überwinden Hindernisse auch von Kindern immer wieder begangen. Bei einem regelmäßig erhöhten Wasserpegel des Baches muss mit weiteren Ausspülungen der Brückenfundamente und im schlimmsten Fall mit dem Einsturz dieser Brücke, verbunden mit Gefahr für Leib und Leben, gerechnet werden. Hierzu bedarf es einer gutachterlichen Untersuchung.

Das Plangebiet befindet sich in einer Hanglage, an der unterhalb die Grundstücke meiner Mandanten liegen. Bei einer Versiegelung von großen Teilen der derzeit mit Gras bewachsenen Fläche und bei einem Abtrag des Mutterbodens in großer Fläche während der Bauphase ist insbesondere bei Starkregen mit einem massiven Abfluss von Oberflächenwasser über die Grundstücke meiner Mandanten zu rechnen. Zudem ist auch eine generelle Veränderung der hydrologischen Verhältnisse zu befürchten. Hierzu bedarf es gutachterlicher Untersuchungen und die Planung entsprechender Vorkehrungen auch zur Hangabsicherung.

#### **Brandschutz:**

Nach der Planung soll das Löschwasser aus einem Hydranten an der Straße der Befreiung in Höhe der Hausnummer 8 (Reinsdorf) entnommen werden. Dieser Hydrant befindet sich in einer deutlichen Entfernung zu den geplanten Baugrundstücken. Die Planung widerspricht den Technischen Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), insbesondere dem Arbeitsblatt W 405 (Löschwassermenge).

Falls das an der westlichen Grenze geplante Regenrückhaltebecken auch als Löschteich dienen sollte, müsste dieser Löschteich nach DIN 14210 ein Fassungsvermögen von mindestens 1.000 m<sup>3</sup> Löschwasser haben und müssten auch die übrigen Voraussetzungen dieser Vorschrift eingehalten werden.

Wegen dieser Unwägbarkeiten und auch wegen der an dem Plangebiet westlich unmittelbar angrenzenden Bewaldung ist ein Brandschutzbedarfsplan erforderlich.

#### **Zufahrt West:**

Die geplante neue Zufahrt verläuft in unmittelbarer Nähe zu dem Haus meines Mandanten ~~Reinsdorf~~ (Reinsdorfer Straße 53). Er muss weitere Lärmbeeinträchtigungen befürchten.

Die geplante neue Zufahrt befindet sich in einer Kurve. Für die von dem geplanten Wohngebiet kommenden und auf die Reinsdorfer Straße auffahrenden Fahrzeuge ist diese Kurve nach links sehr schlecht einsehbar. Hinzu kommt, dass sich zwischen der geplanten neuen Zufahrt und der alten Zufahrt kein Fußweg befindet. Hier würde ein Unfallschwerpunkt in unmittelbarer Nähe zu dem Haus meines Mandanten ~~Haus~~ ~~Reinsdorf~~ geschaffen.

### **Zuwegung Ost:**

Es ist in Richtung Reinsdorfer Straße die Errichtung eines neuen Weges und dessen Anbindung an einen vorhandenen Weg geplant. Bei dem vorhandenen Weg handelt sich um einen Privatweg, der unter anderem über das Grundstück meiner Mandantin I (Reinsdorfer Straße 77) verläuft. Das Befahren des Weges über das Grundstück meiner Mandantin I ist nicht gestattet. Meine Mandantin behält sich vor, das Betreten ihres Weges durch das Anbringen eines Verbotsschildes zu untersagen und ihren Weg durch geeignete bauliche Maßnahmen zu sperren. Dies gilt auch für meinen Mandanten (Reinsdorfer Straße 79).

### **Gebiet der Industriegeschichte:**

In dem Plangebiet - oberhalb der Grundstücke meiner Mandanten - befindet sich ein ehemaliger Bahndamm der früheren Oberhohndorfer-Reinsdorfer-Kohlenbahn. An dieser Strecke waren der Wilhelmschacht I und der Morgensternschacht II angebunden. Die Bahnlinie führte im Bereich der Reinsdorfer Straße über eine Brücke. Die Brückenpfeiler sind heute noch deutlich sichtbar. In dem ehemaligen Förderturm des Morgensternschachts II befindet sich nunmehr das Bergbau- und Heimatmuseum der Gemeinde Reinsdorf. Das Plangebiet ist daher für die Historie des ehemaligen Steinkohlenreviers Zwickau von wesentlicher Bedeutung. Die Planung stellt einen gravierenden Eingriff in den von dem Bergbau geprägten Charakter dieser Landschaft dar.

### **Umweltverträglichkeitsprüfung:**

Zutreffend geht die Planung davon aus, dass das Plangebiet im Außenbereich liegt (§ 35 BauGB). Ein bestandskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Zwickau und ein Raumordnungsplan bestehen nicht.

Die geplante Bebauung stellt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 SächsNatSchG einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG dar. Daher haben die Entscheidungen in Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden zu ergehen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftsschutzes zu berücksichtigen. Die Vorschriften wurden in der Planung zutreffend erwähnt.

Nach der Planung ist offenbar eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht beabsichtigt. Eine derartige Verfahrensweise wäre rechtswidrig.

Hierzu im Einzelnen:

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Entscheidung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 UmwRG, nämlich um eine Entscheidung über die Annahme eines Planes nach § 2 Abs. 7 UVPG, für den gemäß Nr. 1.8 der Anlage 5 zum UVPG (Bauleitplan nach § 10 BauGB) eine Pflicht zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung bestehen kann, die gemäß § 50

Abs. 2 UVPG als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt werden muss (OVG Bautzen, Beschluss vom 18.06.2020 – 1 B 232/20 – Rdn. 20, juris).

Die Voraussetzungen der Vorschrift des § 37 Satz 1 UVPG, nach denen eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden muss, liegen nicht vor. Es handelt sich nicht um eine nur geringfügige Planänderung im Sinne dieser Vorschrift, sondern um die erstmalige Erstellung eines Bebauungsplanes im Außenbereich. Bei dem Plangebiet mit einer Gesamtfläche von 44.300 m<sup>2</sup> und mit mehr als 30 Bauplätzen handelt es sich nicht um ein kleines Gebiet auf lokaler Ebene. Zudem hat der Plan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen. Auf die Ausführungen in dem nächsten Unterpunkt wird verwiesen.

Auch liegen die Voraussetzungen des Ausnahmetatbestandes des § 37 Satz 2 UVPG i.V.m. § 13 BauGB nicht vor. Es handelt sich nicht um die Änderung oder um die Ergänzung eines bereits bestehenden Bauleitplanes. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet nach § 34 BauGB, sondern im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Schließlich sind auch die Voraussetzungen des § 37 Satz 2 UVPG i.V.m. § 13 a BauGB nicht gegeben. An dem Plangebiet schließt sich zwar südlich die Bebauung der Reinsdorfer Straße an. Im Übrigen grenzen aber im Westen das Landschaftsschutzgebiet "Röhrensteg", im Osten eine Graslandschaft und im Norden der Golfplatz an. Es handelt sich daher nicht um einen Bebauungsplan der Innenverdichtung oder um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die Planung geht selbst davon aus, dass die Bebauung zu einer Erweiterung der bestehenden Siedlungs- und Erschließungskultur im Außenbereich führen würde. Zudem hat der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Aus diesen Gründen bedarf es auch der konkreten Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Sollte der Bebauungsplan wider Erwarten ohne eine derartige Prüfung erstellt werden, ist meinen Mandanten bekannt, dass der sodann rechtswidrig erstellte Bebauungsplan nur durch eine nach § 3 UmwRG anerkannte Vereinigung angefochten werden kann. Meine Mandanten stehen in Korrespondenz mit der nach § 3 UmwRG anerkannten Vereinigung, welche die bereits zitierte Entscheidung des OVG Bautzen vom 18.06.2020 herbeigeführt hat (wegen unterlassener Umweltprüfung vorläufig außer Vollzug gesetzter Bebauungsplan der Stadt Hartenstein "Wohngebiet am Alten Sportplatz"). Diese Vereinigung prüft die Planung. Sie erhält eine Abschrift dieses Schreibens zur Kenntnis.

#### **Erhebliche Umweltauswirkungen:**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine sehr große Grünfläche. Diese Fläche grenzt westlich unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet "Röhrensteg" an. Zwar sind seit kurzer Zeit mehrere Schilder "Landschaftsschutzgebiet" verschwunden. Dennoch besteht das Landschaftsschutzgebiet in seinen Grenzen gemäß der Verordnung der Stadt Zwickau vom 14.12.1995 fort.

In dem über Jahrzehnte unberührten Landschaftsschutzgebiet nisten Raubvögel. Zwei Horste des Mäusebussards befinden sich unmittelbar an der Grenze zu dem Plangebiet. Das Landschaftsschutzgebiet ist zudem das Quartier verschiedener Arten von Fledermäusen.

Die sich unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet angrenzende und nach dem Plan zu bebauende weitläufige Grasfläche ist das Jagdrevier des Mäusebussards und von Falken sowie des Rotmilan, ebenso der Fledermäuse.

Auf der Grasfläche und an deren Ränder leben und jagen weitere Vögel wie Grün- und Bundspecht, Eichelhäher, Kuckuck, Goldammer, Grasmücke, Gimpel, Kleiber, Rotkehlchen, Feldspefpling, Haussperling, Schwanzmeise, Blaumeise, Kohlmeise, Tannenmeise, Gartenrotschwanz, Kleiber, Grünfink, Amsel, Star, Kolkrabe, Türken- und Ringeltauben, Buchfink, Kernbeißer, Zilpzalp, Singdrossel und Wachholderdrossel. Meine Mandantin Frau Susan Berge nimmt an der jährlichen Vogelzählung des NABU teil und ist daher bestens über das Vorkommen dieser Tiere informiert.

An den Rändern des Plangebietes leben ferner Zauneidechsen, Molche, Schlangen (Ringelnatter und Kreuzotter), Heuschrecken und Gehäuseschnecken sowie Insekten wie Erdbienen, Libellen und Hornissen.

Der nach der Planung durch die Einleitung von Niederschlagswasser des Plangebietes betroffene Reinsdorfer Bach fließt direkt durch das Landschaftsschutzgebiet zur Zwickauer Mulde. Dort lebt der Eisvogel.

Bei dem Plangebiet handelt es sich somit um ein in dieser Form in der hiesigen Region nur noch selten anzutreffendes Biotop. Dieses Biotop würde bei Umsetzung der Planung in der aktuellen Form irreversibel geschädigt.

In Anbetracht dieser Umstände ist die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung, ist ein Artenschutzfachbeitrag, unumgänglich.

Um Bestätigung des Eingangs dieses Schreibens wird gebeten. Ferner ist weiterer Schriftverkehr ausschließlich mit mir als Bevollmächtigte zu führen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Karen Kießlsteiner  
Rechtsanwältin