



Landratsamt Zwickau • Postfach 10 01 76 • 08067 Zwickau

Stadt Zwickau
Stadtplanungsamt
Katharinenstraße 11
08056 Zwickau

AMT FÜR KREISENTWICKLUNG, BAUAUFSICHT UND
DENKMALSCHUTZ
SG KREISENTWICKLUNG

Sachbearbeiter Frau Eva Klotz
Telefon (0375) 4402 25125
Fax (0375) 4402 25209
Mail kreisentwicklung@landkreis-zwickau.de
Dienstsz Glauchau. G.-Hauptmann-Weg 2
Unser Zeichen 1462-621.41.02220
Datum 19.02.2021

Stellungnahme des Landkreises Zwickau

Bezeichnung : Bebauungsplan Nr. 121 für das Gebiet Zwickau-Schedewitz, zwischen Planitzer Straße und Obersteigerweg, Wohn- und Mischgebiet"
Ort : Zwickau
Gemarkung : Zwickau
Planträger : Stadt Zwickau
Stadtplanungsamt

Dieser Stellungnahme liegen zugrunde:

Anschreiben des Büros für Städtebau GmbH Chemnitz im Auftrag der Stadt Zwickau, Stadtplanungsamt vom 02.02.2021

Grundlage: Präsentationsunterlagen zum Scoping –Termin zum „Bebauungsplan Nr. 121 für das Gebiet Zwickau-Schedewitz, zwischen Planitzer Straße und Obersteigerweg, Wohn- und Mischgebiet“ Stand: Januar 2021

Verfasser: Büro für Städtebau GmbH Chemnitz, Leipziger Straße 207 in 09114 Chemnitz

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezugnehmend auf die vorbereitende Bauleitplanung hat der Stadtrat Zwickau am 24.09.2020 den Aufstellungsbeschluss (BV/120/2020) zum B-Plan Nr. 121 Wohn- und Mischgebiet Zwickau-Schedewitz zwischen Planitzer Straße und Obersteigerweg gefasst. Der Geltungsbereich des seit dem 05.11.1992 rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 001, Einkaufszentrum Planitzer Straße, soll überplant und mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 121, der auf Grundlage des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt wird, ersetzt werden.

Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes für die Errichtung einer Reihenhaussiedlung. Das Plangebiet umfasst 4,4 ha. Es ist im Wesentlichen unbebaut.

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

Die Stadtverwaltung Zwickau möchte die planberührten Behörden bzw. die Träger öffentlicher Belange zur Äußerung für die Ermittlung des erforderlichen Untersuchungsumfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zum B-Plan auffordern und bittet um eine schriftliche Einschätzung der für die Planung relevanten Umweltbelange.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen der Planung am vorgesehenen Standort auf die Umwelt zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die jeweiligen schutzgutrelevanten Daten zur Planung sind beschreibend zu erfassen. Diese bilden die Basis für die bewertende Beurteilung der möglichen Auswirkungen im Hinblick darauf, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Umweltamt

Die Ausführungen der einzelnen Fachbereiche des Umweltamtes sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zwingend zu beachten.

Untere Wasserbehörde

Bewertung:

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Planitzbaches. Für den Planitzbach hat die Stadt Zwickau das Vorliegen eines potentiell signifikanten Hochwasserrisikos festgestellt und eine Hochwasserrisiko-Managementplanung durchgeführt. Im Zuge dieser Planung wurden Karten erstellt, die das Ausmaß der Überschwemmungen für verschiedene Wiederkehrintervalle zeigen. Entlang der Planitzer Straße grenzt der Bebauungsplan 121 an das Überschwemmungsgebiet (HQ100) und das überschwemmungsgefährdete Gebiet (HQ300) des Planitzbaches. Der betroffene Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Der Planitzbach ist ein berichtspflichtiges Gewässer der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Es wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Umsetzung der WRRL hingewiesen, wonach für den Planitzbach ein guter ökologischer Zustand und ein guter chemischer Zustand zu erreichen ist.

Der ökologische Zustand des Planitzbaches ist schlecht, der chemische Zustand nicht gut.

Die Hauptursachen für den schlechten ökologischen Zustand liegen in Defiziten bei der Gewässermorphologie, Durchgängigkeit und dem Wasserhaushalt.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird hauptsächlich Auswirkungen auf den Wasserhaushalt haben, weil die Hauptursache eines gestörten Wasserhaushaltes in der immer weiter fortschreitenden Flächenversiegelung liegt. Hierdurch kommt es zu einem immer schnelleren oberirdischen Wasserabfluss und geringerer Grundwasserneubildung. Der schnelle oberirdische Wasserabfluss führt neben einer Verschärfung der Hochwasserabflüsse zu immer längeren Niedrigwasserperioden und zu einer geringeren Wasserverdunstung. Bisher wurde auf die Wasserkreislaufkomponente Verdunstung kaum geachtet, was unter anderem auch am Aufheizeffekt städtischer Gebiete im Sommer wahrnehmbar ist.

Die Veränderungen des natürlichen Wasserhaushalts durch Siedlungsaktivitäten müssen in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering gehalten werden, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist.

Es ist deshalb zu fordern, dass der Wasserhaushalt im bebauten Zustand dem des unbebauten Referenzzustandes möglichst nahe kommt. Die Wasserbilanz darf sich gegenüber dem unbebauten Referenzzustand nicht verschlechtern. Diese Zielsetzung wird in der Arbeits- und Merkblattreihe DWA-A/M 102, speziell im Merkblatt DWA-M 102-4 aufgegriffen.

Die Einflüsse von Siedlungsgebieten auf den Wasserhaushalt können durch eine zielgerichtete Regenwasserbewirtschaftung (RWB) reduziert werden. Elemente der RWB können unter

anderem Gründächer, Einstaudächer, teildurchlässige Flächenbeläge (Poren- und Sickersteine, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies), Flächenversickerungen, Versickerungsmulden, Mulden-Rigolen-Elemente oder Wasserflächen mit Dauerstau sein.

Es ist die Planung so auszulegen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes die nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ausgeglichen werden. Eine Abflussverschärfung im Planitzbach gegenüber dem IST-Zustand ist auszuschließen. Eine alleinige Fokussierung auf eine Niederschlagswasserrückhaltung im Regenwasserkanalnetz wird den Anforderungen an den Wasserhaushalt nicht gerecht.

Die gesetzliche Verpflichtung zur Umsetzung der WRRL betrifft ebenfalls das Grundwasser. Die WRRL verfolgt auch das Ziel, einen guten mengenmäßigen und chemischen Zustand für das Grundwasser zu erhalten oder zu erreichen.

Demnach ist insbesondere die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß und auf den tatsächlichen Bedarf zu beschränken. Im Zusammenhang mit der oben geforderten Auseinandersetzung mit dem Wasserhaushalt sind auch der Einfluss des Planvorhabens auf die Grundwasserneubildung und der erforderliche Ausgleich darzustellen.

Prüfergebnis:

Im Zuge der Umweltprüfung ist der Nachweis zu erbringen, dass der Wasserhaushalt nicht nachteilig verändert wird. Unter dieser Voraussetzung kann dem Bebauungsplan aus Sicht der unteren Wasserbehörde zugestimmt werden.

Die unter Punkt Bewertung aufgeführten Sachverhalte sowie die Hinweise sind bei der weiteren Bearbeitung des B-Planes zu berücksichtigen.

Hinweise:

Grundwasser/Versickerung von Niederschlagswasser

1. Bei der weiteren Planung und Umsetzung sind die Belange des vorsorgenden und flächendeckenden Grundwasserschutzes gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Sächsischem Wassergesetz (SächsWG) zu beachten.
2. Insbesondere ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Der breitflächigen Versickerung anfallender Niederschlagswässer über die bewachsene Bodenzone ist bei genügend geeigneter Fläche der Vorzug zu geben. Dabei dürfen Grundstücke Dritter nicht beeinträchtigt werden.
3. Das gezielte Einleiten von Niederschlagswasser ins Grundwasser über Versickerungsanlagen (Sickergräben, Rigolen, Drainagen u.ä.) stellt einen Benutzungstatbestand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar, für den es einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Mit dem Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis ist insbesondere der Nachweis zu erbringen, dass eine Versickerung am Standort möglich ist (Versickerungsgutachten) und genügend geeignete Fläche zur Verfügung steht.
4. Werden Arbeiten vorgenommen, welche so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können oder eine Freilegung des Grundwassers zu besorgen ist, ist dies der unteren Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 WHG, § 41 SächsWG).
5. Sollte es auf Grund der Hanglage des B-Plangebietes zu Abgrabungen von Deckschichten kommen, ist dies in Hinblick auf den Grundwasserschutz zu bewerten. Auf die o.g. Anzeigepflicht wird hingewiesen. Ggf. besteht eine Erlaubnispflicht nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG.
6. Festgesetzte und/oder geplante Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

7. Der Grundwasserflurabstand beträgt lt. Umweltportal Sachsen >10 m unter Gelände
<https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/46037.htm>

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.

Schmutzwasser

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

Niederschlagswasser

Eine rechtzeitige Abstimmung zur Niederschlagswasserentsorgung mit der unteren Wasserbehörde ist erforderlich.

Der § 55 WHG ist zwingend zu beachten, d. h. es sollte das Niederschlagswasser dem Mischwasserkanal der WWZ GmbH ferngehalten werden.

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser, das nach § 54 Abs. 1 WHG als Abwasser einzustufen ist, in einen Vorfluter, sind Anforderungen an die Güte (qualitativ) und die Menge (quantitativ) zu beachten. Als dem Stand der Technik entsprechend ist zur Prüfung der Anforderungen das DWA Arbeitsblatt A 102, ggf. des DWA Merkblattes M 153, heranzuziehen.

Zu bauende wasserwirtschaftliche Anlagen, wie z. B. Regenrückhaltebecken, Regenklärbecken 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.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer wird eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG benötigt. Die ggf. erforderlich werdende Errichtung eines Auslaufbauwerkes am Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 26 SächsWG.

Regenrückhaltebecken sind mit einem Notüberlauf zu versehen. Die schadlose Ableitung des Notüberlaufwassers, ggf. bis zu einem leistungsfähigen Vorfluter, ist nachzuweisen.

Gemäß DWA A 166 sind Notüberläufe für den Zufluss auszulegen, der sich einstellt, wenn das Wasser beginnt, aus der Kanalisation auszutreten (Überflutungsbeginn).

Der Überflutungsnachweis auf Grundlage der DIN 1986 - 100 ist zu führen.

Kanäle

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

Allgemein

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Hohlraumgebiet nach § 8 SächsHohlrVO. Das Sächsische Oberbergamt ist einzubeziehen.

Untere Immissionsschutzbehörde

Bewertung:

Der Standort ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht grundsätzlich für die vorgesehene Wohnbebauung sowie die geplante gemischte Nutzung im nordöstlichen Bereich geeignet. Die Nutzungen der südwestlich (Kleingartenanlage), südöstlich (Wohnbebauung, Garagen) und östlich (Gewerbe) an den Geltungsbereich der Planung angrenzenden Flächen lassen keine relevanten Konflikte durch Immissionen erwarten. Zu beachten ist bei der weiteren Planung

sowie im Rahmen der Umweltprüfung jedoch die Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm (Planitzer Straße, Straßenbahn, Eisenbahnlinie). Innerhalb des Plangebietes kann auch das vorgesehene Parkdeck zu Konflikten mit der nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung führen. Ein entsprechendes Schallschutzgutachten wurde bereits in Auftrag gegeben. Ziel dieses Gutachtens sollte die Einhaltung der gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005, Teil 1 geltenden schalltechnischen Orientierungswerte sein. Bei Bedarf können auf Basis der Ergebnisse des Gutachtens wirkungsvolle Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Prüfergebnis:

Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen gegen den geplanten Bebauungsplan Nr. 121 für das Gebiet „Zwickau-Schedewitz, zwischen Planitzer Straße und Obersteigerweg, Wohn- und Mischgebiet“ keine grundsätzlichen Bedenken.

Untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde

Prüfergebnis:

Erforderlicher Umfang und Detaillierungsgrad

Als Untersuchungsgebiet für das Schutzgut Boden ist der Geltungsbereich des B-Plans festzulegen.

Die bau- und anlagebedingten Wirkungen der Planung auf den Boden durch Flächeninanspruchnahme sowie direkte physikalische Einwirkungen auf den Boden mit seinen Wechselwirkungen auf andere betroffene Schutzgüter sind zu beschreiben.

Die Böden im Untersuchungsgebiet sind zu beschreiben (Bodentyp, Bodenart, Eigenschaften, vorhandene Vorbelastung).

Für die Bewertung des Schutzgutes Boden sind folgende Kriterien heranzuziehen:

- Naturnähe des Bodens/ der Böden
- Wasserspeichervermögen
- Filter- und Puffervermögen
- Lebensraumfunktion für Pflanzen- und Tiere

Für die Erfassung und Bewertung können die über das Datenportal iDA des Freistaates Sachsen zum Schutzgut Boden zur Verfügung gestellten Karten und Daten verwendet werden.

Zudem sind die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Beeinträchtigungen des Bodens sowie zum Ausgleich- und Ersatz von Eingriffen in das Schutzgut Boden darzulegen.

Hinweise:

Im Plangebiet befinden sich gemäß dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) mit Datenstand vom 04.02.2021 keine Altlastenverdachtsflächen.

Aus abfall- und altlastenrelevanter Sicht bestehen daher für die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB keine speziellen Forderungen.

SG Naturschutz, Land- und Forstwirtschaft

Untere Naturschutzbehörde

Sachstand:

Der überwiegende Teil der o. g. Flurstücke stellt einen naturnahen Bereich dar. Das Entwicklungsgebiet ist unbebaut und unversiegelt. Ein erheblicher Teil des überplanten Gebietes wird von Gehölzen dominiert. Mit der Realisierung des Vorhabens sind großflächige Gehölzfällungen verbunden. Dies führt zu einer dauerhaften Zerstörung von Vegetationsbeständen und somit zu einem Verlust von bedeutsamen Lebensräumen von Pflanzen und

Tieren auf einer als erheblich anzusehenden Grundfläche. Gemäß den Angaben der unteren Forstbehörde wird die Vorhabenfläche als Wald im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes eingestuft.

Bewertung:

Schutzgebiete

Das Vorhabengebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes im Sinne der §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Eingriffsregelung

Gemäß § 14 BNatSchG i. V. m. § 9 Sächsischem Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) ist die Umwandlung von Wald als Eingriff zu werten. Der Eingriff kann nur zugelassen werden, wenn vom Verursacher vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen werden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen oder ersetzt werden (§ 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG).

Da es sich um eine Waldfläche handelt, ist das notwendige Waldumwandlungsverfahren nach den Vorgaben der unteren Forstbehörde durchzuführen. Die untere Naturschutzbehörde wird von der unteren Forstbehörde im Waldumwandlungsverfahren beteiligt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind vom Verursacher des Eingriffs geeignete Unterlagen zur Vorbereitung der Entscheidung der unteren Naturschutzbehörde einzureichen, welche insbesondere Angaben über:

- Ort, Art, Umfang und zeitlichen Ablauf des Eingriffs sowie
- die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Eingriffsminimierung, zum Ausgleich und Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, sowie zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der hierfür benötigten Flächen beinhalten (vgl. § 17 Abs. 4 BNatSchG).

Besonderer Artenschutz

Für das Planvorhaben ist ein separater artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen. Im Fachbeitrag ist darzustellen, inwiefern die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können und wie diese Verbotstatbestände durch geeignete Maßnahmen vermieden werden können. Dazu zählen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen, sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen die zur Vermeidung oder zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der geschützten Arten notwendig sind. Alternativ sind die Voraussetzungen für eine Ausnahme bzw. Befreiung zu erörtern. Aufgrund der Gebietskulisse kann die Prüfung auf europäische Vogelarten und Fledermäuse beschränkt werden.

Biotopschutz

Die Fläche ist derzeit von einer Vielzahl von Gehölzen bestanden. Aufgrund der Größe einiger Gehölze lässt sich das Vorhandensein von höhlenreichen Einzelbäumen, welche dem besonderen Biotopschutz im Sinne von § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 21. Abs. 1 Nr. 2 SächsNatSchG unterliegen, nicht von vornherein ausschließen. Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind ggf. vorhandene Höhlenbäume gesondert nach folgenden Kriterien zu erfassen:

- Baumnummer, Baumart, Zustand des Baumes (Vitalität, Totholzanteil, etc.)
- Stammumfang in 1 m Höhe
- Position der Höhle am Baum (Höhe, Lage, Exposition)
- Art der Höhle (Ausfaltung, Spechtart)
- Nutzung durch Höhlenbrüter etc..

Des Weiteren sind die Höhlenbäume in einer Karte darzustellen und fotografisch zu dokumentieren.

Prüfergebnis:

Im Rahmen der Erstellung der Antragsunterlagen sind folgende Unterlagen aus naturschutzfachlicher Sicht erforderlich:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag inkl. Aufnahme ggf. vorhandener Biotopbäume
- Landschaftspflegerischer Begleitplan bzw. alternative Unterlage zur Bewertung des Eingriffs im Rahmen des erforderlichen Waldumwandlungsverfahrens

Die untere Naturschutzbehörde bittet um weitere Beteiligung im Bebauungsplanverfahren.

Untere Landwirtschaftsbehörde

Die Belange der unteren Landwirtschaftsbehörde sind nicht betroffen.

Untere Forstbehörde

Bewertung:

Auf den Flurstücken 1293/8, 1293/11, 1294/3, 1294/4 und 1296/6 der Gemarkung Zwickau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 befindet sich Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) in einer Flächengröße von etwa 3,9 ha. Der Wald ist aufgrund der fehlenden Pflege durch Sukzession im Laufe der Jahre entstanden. Der Wald besteht vorwiegend aus Gemeiner Esche, Spitzahorn und Gemeiner Birke im Altersbereich von ca. 10 bis 34 Jahren. Der Kronenschluss der Bäume ist vorhanden und die Astreinigung in vollem Gange. Der Waldbestand bildet ein Innenklima aus, welches sich deutlich von den klimatischen Verhältnissen der Freifläche unterscheidet. Die Waldfläche erfüllt die Waldfunktionen (Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion). Eine entsprechende Karte zur Waldflächenabgrenzung liegt im Anhang 1 bei. Dem Stadtplanungsamt der Stadt Zwickau, Herrn Groh, wurde die Waldeigenschaft am 29.06.2020 per Email nebst Waldflächenkarte auf dessen Anfrage mitgeteilt. Die Feststellung der Waldeigenschaft durch die untere Forstbehörde erfolgte anlassbezogen zum 11.10.2017. Bei diesem Wald wurden bisher keine besonderen Schutz- und Erholungsfunktionen kartiert.

Prüfergebnis:

Die Darstellung der Bestockung auf den o.g. Flurstücken als „Sukzessionsgehölze“ in den Scopingunterlagen vom Januar 2021 geht fehl. Die abgegrenzte Waldfläche nach § 2 Abs. 1 und 2 SächsWaldG, wie in Anlage 1 dargestellt, ist in die Planungsunterlagen zu übernehmen.

Wie in den Scopingunterlagen dargestellt, ist für die gesamte Waldfläche im Bauleitplan eine anderweitige Nutzung als Wohn- und Mischgebiet vorgesehen. Ein konkretes Bauvorhaben entspricht einer dauerhaften Umwandlung von Waldfläche in eine andere Nutzungsart nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG.

Bei Umwandlungsflächen (Rodung von Wald) von 1 ha bis 5 ha besteht das Erfordernis zur standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalles zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 7 Abs. 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Eine separat von der Forstbehörde durchzuführende standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles (gemäß § 3 c i. V. m. Anlage 1 Nr. 17.2.3 UVPG) ist grundsätzlich nicht erforderlich, wenn bei der schutzgutbezogenen Prüfung der Umweltauswirkungen in den Planungsunterlagen für die betroffenen forstlichen Aspekte die Ausgangssituation vollständig und zutreffend erfasst wurde und die vorgenommene Bewertung für die Forstbehörde nachvollziehbar ist. Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 i.V. m. § 2a Nr. 2 BauGB muss die Auswirkungen der Waldumwandlung betrachten. Für die Umweltprüfung in Bauleitplänen sind die Gemeinden im Regelfall als federführende Behörde zuständig.

Die vorgesehene Änderung der Nutzungsart bedarf eines Antrages auf Genehmigung einer Waldumwandlung, zunächst auf das Ausstellen einer Waldumwandlungserklärung, im Rahmen des B-Planverfahrens nach § 9 Abs. 2 SächsWaldG bei der unteren Forstbehörde. Die Waldflächeninanspruchnahme ist grundsätzlich auf das zur Realisierung des Vorhabens erforderliche Minimum zu begrenzen. Die untere Forstbehörde prüft, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Umwandlung nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG vorliegen. Kann die Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt werden, erteilt die Forstbehörde zunächst eine Umwandlungserklärung nach § 9 Abs. 2 SächsWaldG. Die Umwandlungserklärung ist eine zwingende Voraussetzung zur Genehmigung des Bebauungsplanes.

Nur der Waldeigentümer bzw. sein Bevollmächtigter oder Dritte mit Zustimmung des Eigentümers sind befugt einen Antrag auf Genehmigung einer Waldumwandlung zu stellen. Den B-Plan-Unterlagen sind mit dem Antrag auf Erteilung einer Umwandlungserklärung nach

§ 9 Abs. 2 SächsWaldG entsprechende Vollmachten beizufügen.

Zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der dauerhaften Waldumwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes müssen Ersatzflächen in Form von Erstaufforstungen gemäß § 8 Abs. 3 SächsWaldG verbindlich, öffentlich-rechtlich gesichert, in der Nähe vorgesehen und in den Plänen aufgeführt sein. Deshalb müssen die B-Plan-Unterlagen alle Unterlagen zum Antrag auf Erteilung einer Waldumwandlungserklärung nach § 9 Abs. 2 SächsWaldG und auch alle Unterlagen zu Ersatzflächen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes enthalten. Die Flächen für die Ersatzmaßnahmen werden im Bebauungsplan mit benannt. Es ist von einem Ersatzverhältnis von Umwandlungsfläche zu Ersatzaufforstungsfläche mit 1:1 auszugehen.

Zur Beurteilung der Waldumwandlung sollen in den Unterlagen zur Bauleitplanung folgende Angaben enthalten sein und müssen nachgereicht werden:

- Name und Anschrift des Antragstellers mit Datum und Unterschrift
- Beschreibung des Zwecks der beantragten Waldumwandlung
 - Begründung der Notwendigkeit und der Standortgebundenheit des geplanten Vorhabens
- Angabe, dass die Umwandlung auf Dauer erfolgen soll
- Angaben zur Umwandlungsfläche
 - Gemarkung, Flurstück, Flächengröße
 - Lageplan bzw. Flurkarte mit eingezeichneter Umwandlungsfläche (Maßstab 1 : 500 bis 1 : 5.000)
 - ökologische Bestandsaufnahme (Bestockungsbeschreibung) der Umwandlungsfläche
- Angaben zu Ersatzmaßnahmen (bei einer dauerhaften Umwandlung in Form von Erstaufforstung)
 - Gemarkung, Flurstück, Flächengröße
 - Lageplan bzw. Flurkarte mit eingezeichneter Ersatzfläche (Maßstab 1 : 500 bis 1 : 5.000)
 - Nachweis der Eignung (vorliegende Erstaufforstungsgenehmigung der unteren Landwirtschaftsbehörde)
 - Nachweis der Flächenverfügbarkeit (Eigentum, Pachtvertrag)
- ggf. Mitteilung zum Stand anderer Genehmigungsverfahren (z. B. nach Bau-, Berg- oder Jagdrecht)
- Mitteilung, ob die Umwandlung innerhalb der Vegetationszeit (1. März bis 30. September) erfolgen soll.
- Beifügen eines Eigentumsnachweises für die Umwandlungsfläche (Kopie Grundbuchblatt bzw. bei Nichtvorliegen Notarvertrag)
- sofern der Antragsteller nicht der Eigentümer der Umwandlungsfläche ist, Zustimmung des Eigentümers zur Antragsstellung (Vollmacht)

Die Entscheidung über die Umwandlungserklärung durch die Forstbehörde erfolgt zweckmäßigerweise nach der Auslegung des Bebauungsplanes und nach Entscheidung über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen.

Nach Vorliegen der Genehmigung des Baubauungsplanes kann der Antrag zur Genehmigung der Waldumwandlung durch den Waldeigentümer oder Vorhabenträger (Bauherrn) formlos bei der Forstbehörde des Landratsamtes Zwickau gestellt werden. Sofern der Antragsteller nicht der Eigentümer der Umwandlungsfläche ist, hat dieser eine Vollmacht des grundbuchamtlichen Eigentümers vorzulegen, aus der sich das Recht zur Antragstellung ergibt. Das Genehmigungsverfahren ist gebührenpflichtig.

Amt für Kreisentwicklung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

SG Kreisentwicklung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 für das Gebiet Zwickau-Schedewitz, zwischen Planitzer Straße und Obersteigerweg, Wohn- und Mischgebiet“ soll als Ersatz des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 001 „Einkaufszentrum Planitzer Straße“, welcher am 05.11.1992 in Kraft getreten ist, fungieren. Planungsziel ist u.a. die Errichtung einer Reihenhaussiedlung mit ca. 60 Wohneinheiten innerhalb des Wohngebietes.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Zwickau bisher keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan hat, woraus die städtebaulichen Entwicklungsabsichten für das gesamte Gemeindegebiet hervorgehen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 für das Gebiet Zwickau-Schedewitz, zwischen Planitzer Straße und Obersteigerweg, Wohn- und Mischgebiet“ handelt es sich um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB mit den entsprechenden Begründungsanforderungen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Uwe Schedler
stellvertretender Amtsleiter

Anlage: Karte mit abgegrenzter Waldfläche

Verteiler:
Stadt Zwickau, Stadtplanungsamt
Planungsbüro: Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
zu den Akten