



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 27.05.2021

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, Flurstücke 1293/5, 1293/8, 1293/11 1294/3, 1294/4, 1296/6, 1971/8
Planträger : Stadt Zwickau, Stadtplanungsamt

Dieser Stellungnahme liegen zugrunde:

Anschreiben Stadt Zwickau, Stadtplanungsamt vom 28.04.2021

Plangrundlage:

- Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 121 für das Gebiet Zwickau-Schedewitz, zwischen Planitzer Straße und Obersteigerweg, Wohn- und Mischgebiet Stand: Vorentwurf 04/2021
- Begründung mit Stand Vorentwurf/

Planverfasser: Büro für Städtebau GmbH Chemnitz, Leipziger Str. 207 in 09114 Chemnitz

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. 121 für das Gebiet Zwickau-Schedewitz, zwischen Planitzer Straße und Obersteigerweg, Wohn- und Mischgebiet".

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 Stadt Zwickau beabsichtigt die Neuaufstellung des Bebauungsplans für das Gebiet Zwickau-Schedewitz, zwischen Planitzer Straße und Obersteigerweg. Der Geltungsbereich des beabsichtigten B-Planes für ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,53 ha. Mit Rechtskrafterlangung wird der bestehende V + E- Plan Nr. 001 für ein Einkaufszentrum vollständig ersetzt.

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

Umweltamt

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

Untere Wasserbehörde

Prüfergebnis:

Es wurde bereits eine ausführliche Stellungnahme zum B-Plan am 19.02.2021 abgegeben. Diese Stellungnahme bleibt vollumfänglich bestehen.

Folgende ergänzende Hinweise werden gegeben.

Hinweise:

Gemäß ida-Umweltportal Sachsen wird die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung am Standort mit gering bis mittel angegeben. Die Entwicklung der mittleren Grundwasserneubildung von derzeit ca. 200 mm/a wird auch ohne geplante Flächenversiegelung in den nächsten 50 Jahren auf ca. 100 mm/a zurückgehen. Dies sollte in die geplante Entwässerungskonzeption mit einbezogen werden.

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). Ein entsprechendes Schallschutzgutachten wurde bereits in Auftrag gegeben. Auf Basis der Prognoseergebnisse können bei Bedarf wirkungsvolle Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Die vorgesehene Ausbildung der Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich und der Ausschluss von konfliktträchtigen Nutzungen wie z. B. Vergnügungsstätten, Gaststätten und Tankstellen werden aus immissionsschutzfachlicher Sicht positiv bewertet.

Prüfergebnis:

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

Untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde

Prüfergebnis:

Aus Sicht der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde sind im noch zu erstellenden Umweltbericht 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.

Auf die diesbezüglichen Ausführungen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde in der Stellungnahme des Umweltamtes vom 19.02.2021 wird verwiesen. Diese Stellungnahme behält weiterhin ihre Gültigkeit.

SG Naturschutz, Land- und Forstwirtschaft

Untere Naturschutzbehörde

Sachstand:

Gegenüber dem Sachstand vom Februar 2021 haben sich keine neuen Erkenntnisse aus naturschutzfachlicher Sicht ergeben. Die Forderungen vom 19.02.2021 der unteren Naturschutzbehörde wurden in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 121 Zwickau-Schedewitz aufgenommen. Die geforderten Unterlagen werden derzeit angefertigt.

Prüfergebnis:

Die in der Stellungnahme vom 19.02.2021 getroffenen Aussagen werden vollumfänglich aufrechterhalten. Demnach sind für eine detaillierte Beurteilung des Vorhabens aus naturschutzfachlicher Sicht noch folgende Unterlagen zu erstellen und der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen:

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

Nach erfolgter Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde sind die aus den Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse als Festsetzung im B-Plan zu berücksichtigen.

Untere Landwirtschaftsbehörde

Die Belange der unteren Landwirtschaftsbehörde sind nicht betroffen.

Untere Forstbehörde

Sachstand:

Die Angaben der unteren Forstbehörde bezüglich des Waldumwandlungsverfahrens aus der Stellungnahme vom 19.02.2021 wurden vollständig übernommen.

Für die geplante Waldumwandlung zur Umsetzung der geplanten Bebauung auf 3,9 ha sind Ersatzaufforstungen im Ausgleichsverhältnis 1:1 mit 3,9 ha vorzusehen.

Bewertung:

Aus Sicht der unteren Forstbehörde sind die angegebenen Ersatzflächen auf dem Haldenkomplex des früheren Martin-Hoop-Schachtes der Flurstücke 163/9, 164/4, 169/24 der Gemarkung Pöhlau geeignet Wald entstehen zu lassen. Ein Teil der Flurstücke 164/4 und 169/24 der Gemarkung Pöhlau ist bereits mit Wald bestockt (Waldflächenfeststellung der unteren Forstbehörde vom 26.09.2014). Diese bereits mit Wald bestockten Flächen sind in der Abb. 16 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 121 korrekt explizit von der Ersatzaufforstungsfläche ausgenommen.

Die in der Abb. 16 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 121 angegebenen Ersatzaufforstungen ergeben eine Gesamtflächengröße von 1,91 ha. Dies reicht für den Ausgleich des Waldflächenverlustes nicht aus.

Prüfergebnis:

Aus Sicht der unteren Forstbehörde kann das beantragte Vorhaben nicht abschließend bewertet werden. Erst mit Vorliegen der Umwandlungserklärung und unten stehenden Ergänzungen

zu den Ersatzflächen, kann der Bauleitplan genehmigt werden (§ 9 Abs. 2 Satz 3 SächsWaldG).

Wenn für eine Waldfläche in einem Bebauungsplan eine anderweitige Nutzung festgesetzt werden soll, prüft die Forstbehörde gemäß § 9 Abs. 1 SächsWaldG, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 8 SächsWaldG vorliegen:

1. Die Standortgebundenheit, d.h. die Notwendigkeit der Waldinanspruchnahme, muss nachgewiesen werden und Ausweichmöglichkeiten auf andere Standorte der Stadt Zwickau geprüft werden. Das Ziel muss eine Minimierung der Waldflächeninanspruchnahme sein. Diese Forderung ergibt sich aus § 8 Abs. 2 SächsWaldG und § 1a Abs. 2 BauGB. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
2. Die sachgerechte Abwägung der verschiedenen Belange im Konflikt zwischen der Walderhaltung und den wirtschaftlichen Interessen an der Realisierung der Planung setzt eine ökologische Bestandsaufnahme der überplanten Waldfläche voraus. Ein Grünordnungsplan liegt nicht vor. Dabei ist eine Quantifizierung des Eingriffs in den vorhandenen Waldbestand und Qualifizierung hinsichtlich der betroffenen Schutz- und Erholungsfunktion vorzunehmen und eine Waldflächenbilanz zu erstellen. Die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes im Geltungsbereich des B-Planes gehen über das normale Maß nicht hinaus, d.h. es liegen keine zusätzlichen besonderen Schutz- und Erholungsfunktionen vor. Die vorgelegten Planungsunterlagen sind ausreichend. Der Wald entstand durch Sukzession in den letzten 10 bis 34 Jahren, es liegt bisher keine Waldfunktionenkartierung vor.
3. Anforderungen an Ersatzaufforstungsflächen zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen der Umwandlungen müssen verbindlich im Bauleitplan vorgesehen sein:
 - a. Ersatzflächen für Neuaufforstungen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Umwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes gemäß § 8 Abs. 3 SächsWaldG müssen verbindlich im Planungsgebiet vorgesehen sein und auf der Karte mit dargestellt werden. Soweit außerhalb des Planungsgebietes Flächen zur Ersatzaufforstung vorgesehen sind, müssen diese in öffentlich-rechtlich gesicherter Form zweckgebunden zur Verfügung stehen.
 - b. Entsprechende Angaben über geeignete Aufforstungsflächen fehlen in dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf. Die Erstaufforstungsflächen müssen zunächst bei der unteren Landwirtschaftsbehörde beantragt und im Antrag auf Erteilung einer Waldumwandlungserklärung angegeben werden. Bei vorliegender Aufforstungsgenehmigung sind die entsprechenden Angaben zu Ersatzaufforstungen im B-Plan zu ergänzen.
 - c. Der Waldflächenverlust ist durch Ersatzaufforstungen innerhalb eines Jahres nach Beginn der Umwandlung in der Nähe des Eingriffsortes, d.h. im gleichen Wuchsgebiet bzw. Landkreis auszugleichen. Standortgerechte Baumarten von standortgeeigneten forstlichen Herkünften sind zu verwenden.
 - d. Die angelegten Ersatzaufforstungen sind rechtzeitig und sachgemäß zu pflegen, zu schützen und nachzubessern bis die Kulturen endgültig gesichert und von der unteren Forstbehörde als gesicherte Kultur abgenommen sind. Diese Maßnahmen der Kultursicherung sind mindestens bis zum Alter von 5 Jahren nach der Pflanzung durchzuführen, regelmäßige Kontrolltermine mit der unteren Forstbehörde zu vereinbaren und der Anwuchserfolg der unteren Forstbehörde anzuzeigen und nachzuweisen.

Nachforderungen:

Im vorliegenden Fall ist für die Waldfläche im Bebauungsplan eine anderweitige Nutzung vorgesehen. Dies entspricht einer dauerhaften Umwandlung von Waldfläche in eine andere Nutzungsart nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG und bedarf der Genehmigung der unteren Forstbehörde.

- Bei der unteren Forstbehörde ist ein formloser Antrag auf Erteilung einer Waldumwandlungserklärung nach § 9 Abs. 2 SächsWaldG, mit den entsprechenden Unterlagen wie in unserer Stellungnahme vom 19.02.2021 angegeben, zu stellen. Nur der Waldeigentümer bzw. sein Bevollmächtigter oder Dritte mit Zustimmung des Eigentümers sind befugt einen solchen Antrag zu stellen.
Für die Beteiligung der Naturschutzbehörde, der Raumordnungsbehörde bei der Landesdirektion und des regionalen Planungsverbandes im Umwandlungsverfahren werden die zur Beurteilung vorzulegenden Antragsunterlagen (mit Ausnahme des Nachweises der Antragsbefugnis -Eigentumsnachweis und Vollmacht) in vierfacher Ausfertigung benötigt.
- Die Ersatzflächen für die Waldumwandlung sind wie oben unter Punkt 3 beschrieben im B-Plan zu ergänzen.
- Für die Erteilung der Umwandlungserklärung durch die untere Forstbehörde sind die Zusendung des Abwägungsprotokolls, des fortgeschriebenen Umweltberichtes (bei Änderung) und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB nach dem Ende der erfolgten, öffentlichen Auslegung der B-Plan-Unterlagen und nach der Entscheidung über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen nötig.

Hinweise:

§ 9 SächsWaldG

Nach Genehmigung der Erstaufforstungsflächen durch die untere Landwirtschaftsbehörde und Vorliegen dieser Erstaufforstungsgenehmigungen zum bereits gestellten Antrag auf Waldumwandlung kann die Prüfung zur Genehmigung einer Waldumwandlung durch die untere Forstbehörde erfolgen.

Bei der Umwandlungserklärung handelt es sich um eine Rechtsprüfung der in einem Bauleitplan vorgenommen Darstellung oder Festsetzung einer anderweitigen Nutzung für Waldflächen. Dabei ist festzustellen, ob die Voraussetzungen für eine spätere Genehmigung der Umwandlung nach § 8 SächsWaldG vorliegen. Eine Entscheidung über die Umwandlungserklärung durch die Forstbehörde erfolgt zweckmäßigerweise nach der Auslegung des Bauleitplans und nach der Entscheidung über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen.

Soweit die Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die Forstbehörde eine Umwandlungserklärung. Wurde die Umwandlungserklärung erteilt, so darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn im Zeitpunkt des Antrages auf Umwandlungsgenehmigung eine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten ist und zwingende Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen.

Anschließend an die Genehmigung des B-Plans stellt der Bauherr einen Antrag auf Genehmigung der Waldumwandlung bei der unteren Forstbehörde. Eine Rodung des Waldes kann erst nach Genehmigung der Waldumwandlung erfolgen. Eine vorzeitige Rodung kann eine ungenehmigte Waldumwandlung nach § 8 Abs. 7 SächsWaldG und eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 53 Abs. 1 Nr. 1 SächsWaldG darstellen.

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 nach Abschnitt 8 des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes (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 dargestellten 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 (Sächs-VermKatG¹) hingewiesen.

Amt für Kreisentwicklung, Bauaufsicht und Denkmalschutz**SG Kreisentwicklung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 121 umfasst die Flurstücke 1293/5, 1293/8, 1293/11, 1294/3, 1294/4, 1296/6, 1971/8 der Gemarkung Zwickau mit einem Flächenumgriff von 4,53 ha zur Herstellung des Planungsrechts für die beabsichtigte Errichtung von 60 WE im WA und in der als Mischgebiet MI 1, MI 2 und MI 3 ausgewiesenen Flächen für Wohnen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Stadt Zwickau verfügt noch nicht über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 121 soll als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB mit den entsprechenden Begründungsanforderungen zur Arrondierung der Greinitzsiedlung an einem städtebaulich integrierten Standort aufgestellt werden mit Bedarfsnachweis und Beachtung der Schutzvorkehrungen zum Immissionsschutz sowie der Anforderungen an die geplante Waldumwandlung.

Planzeichnung:

In der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung ist für das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) eine Grundflächenzahl von 0,45 ausgewiesen. Nach § 17 Abs. 1 der BauNVO liegen die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung im WA für die Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,40.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO können nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, soweit städtebauliche Gründe eine Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung erfordern (z.B. Planung im Bestand, städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen) und ein Ausgleich der Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen wird. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung richtet sich nach § 17 Abs. 1 BauNVO, die

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

nicht überschritten werden dürfen. Für ein allgemeines Wohngebiet (WA) ist die Obergrenze der Grundflächenzahl in § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,4 gesetzlich festgelegt.

In diesem Zusammenhang sollte das städtebauliche Konzept unter Beachtung der Grundsätze der §§ 1 und 1a BauGB geprüft werden. Das städtebauliche Ziel für den Bebauungsplan Nr. 121 für das Gebiet Zwickau-Schedewitz, zwischen Planitzer Straße und Obersteigerweg kann in dem betreffenden Gebiet auch unter Einhaltung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet verfolgt werden.

Soll die GRZ-Obergrenze durch die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnenden Grundflächen für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden, so sollte keine die Obergrenze überschreitende GRZ-Festsetzung, sondern eine Festsetzung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO getroffen werden, wonach eine Überschreitungsregelung der GRZ-Festsetzung durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen geregelt werden kann. Die Gemeinde kann Art und Maß der Überschreitung sowie besondere Voraussetzungen festlegen. Diese bedürfen einer städtebaulichen Begründung auch im Hinblick auf die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB. Aus „nicht städtebaulichen“ Gründen kann nicht von den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO abgewichen werden, etwa aus Investitionsinteressen.

Die auf der Planzeichnung dargestellte Stichstraße mit einer Länge von ca. 60 m am westlichen Plangebietsrand endet an der Garagenrückseite der längs zur Straße Obersteigerweg angeordneten Garagen und schafft keine Möglichkeit der Einbindung dieser Stichstraße auf den Obersteigerweg. Die vorgesehene Ausweisung dieser Stichstraße ist in ihrer Lage und möglichen Anbindung an die vorhandenen Verkehrsflächen zu prüfen.

Für die benannten Ersatzflächen für die Waldumwandlung in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter I. 4. (3) auf der Gemarkung Pöhlau mit den derzeit benannten Flurstücken 163/9, 164/4 und 169/24 zur Erstaufforstung im Waldumwandlungsverfahren ist eine Zuordnung auf der Planzeichnung nicht nur verbal sondern auch karten- und flächenmäßig erforderlich. (Zuordnungsfestsetzung).

Begründung:

Nach den Darstellungen in der Begründung soll der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 vollständig identisch mit dem derzeit noch rechtskräftigen VEP Nr. 001 für SO Handel sein und diesen vollständig ersetzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung auf S. 43 eine Grundflächenzahl von 0,4 benannt ist. Aus den oben aufgeführten Darstellungen ist eine eindeutige Regelung auf der Planzeichnung festzusetzen.

Radverkehr:

Grundlage der Beurteilung der vorgelegten Planunterlagen sind die Radverkehrskonzeptionen (RVK) des Freistaates Sachsen und des Landkreises Zwickau.

Aus der Begründung zu o.g. Bebauungsplan geht hervor, dass ein allgemeines Wohngebiet mit bis zu ca. 60 Wohneinheiten, in Form von Reihen-, Einzel- und Doppelhäusern entstehen soll.

Die Verkehrsflächen werden als verkehrsberuhigte Bereiche mit gleichberechtigter Nutzung aller Verkehrsteilnehmer ausgebildet. Da Durchgangsverkehr ausgeschlossen ist, kommt es ausschließlich zu Anliegerverkehr. Es bestehen gute Voraussetzungen für den Radverkehr im Wohngebiet.

Des Weiteren ist ein Mischgebiet geplant. „Vorgesehen ist ein mehrgeschossiges Mehrzweckgebäude mit Wohn- und Gewerbenutzungen (Dienstleistungen) mit Tiefgarage sowie die Sicherung und mögliche Erweiterung des gewerblichen Bestandes“. Im Bereich des Mehrzweckgebäudes ist ein Zugangsverkehr mit Fahrrädern (gem. § 49 SäBO) erwartbar. Sichere Fahrradabstellanlagen tragen maßgeblich zur Förderung des Fahrradverkehrs und zur Verringe-

zung von Fahrraddiebstählen bei. Sie stellen ein wichtiges, integrales Element einer multimodalen, vernetzten und effizienten Mobilität in der Stadtentwicklung dar.

Von Seiten des SG Kreisentwicklung/ Radverkehr wird die Errichtung einer Fahrradabstellanlage (z.B. Fahrradbügel) in der Nähe des Zugangsbereiches des Mehrzweckgebäudes empfohlen.

Amt für Abfallwirtschaft

Unter Beachtung der nachstehenden Hinweise zu infrastrukturellen Belangen bestehen aus Sicht des Amtes für Abfallwirtschaft keine Einwände zur oben benannten Planung.

Der Landkreis betreibt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger (örE) die Abfallentsorgung als öffentliche Einrichtung und ist öffentlich-rechtlich tätig. Die Abfallentsorgung des Landkreises Zwickau umfasst gemäß § 4 Abfallwirtschaftssatzung (AWS 2019) Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen sowie das Einsammeln und die Beförderung von überlassungspflichtigem Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen. Der Landkreis beauftragt Dritte mit der Erfüllung dieser Pflichten.

Jedes Grundstück ist auch künftig an die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung anzuschließen. Aller anfallender Hausmüll und hausmüllähnlicher Gewerbeabfall ist dem örE gemäß gültigem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Zwickau zu überlassen.

Die Leerung aller Abfallbehälter erfolgt in der Regel durch dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge mit einem Zulassungsgewicht von 26 Tonnen. Die Behälter (Restabfall-, Bioabfall-, Blaue und Gelbe Tonne) sind dafür an der jeweiligen Grundstücksgrenze - auf dem Gehweg oder am Straßenrand - bereitzustellen. Hierbei dürfen keine Verkehrsteilnehmer gefährdet oder behindert werden. Die Behälter von Grundstücken, die nicht mit einem Entsorgungsfahrzeug anfahrbar sind, sind an der nächsten für Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Stelle bereitzustellen. Gegebenenfalls sind hierfür Sammelstellen an dafür geeigneten Straßenzügen einzurichten und der Hinweis auf die Pflicht zu deren Nutzung in die Baugenehmigungen oder den Bebauungsplan aufzunehmen.

Stellplätze für Abfallbehälter sind bedarfsgerecht auf den Grundstücken vorzusehen. Die Aufstellung im öffentlichen Verkehrsraum ist ausschließlich am Abholtag gestattet.

Abfälle dürfen nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß der Branchenregel „DGUV Regel 114-601 – Teil I: Abfallsammlung“ nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu und die Abfahrt von den Behälterstandplätzen ohne Rückwärtsfahren möglich ist. Bei Bedarf sind daher entsprechende Wendeanlagen für Entsorgungsfahrzeuge vorzusehen.

Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender allgemeingültiger Hinweise zur Befahrbarkeit für Entsorgungsfahrzeuge:

- eine sichere Erschließung aller bebaubaren Grundstücke muss gewährleistet sein,
- Privatwege werden nicht befahren,
- Anliegerstraßen müssen eine Mindeststraßenbreite von 3,55 Metern, im Kurvenbereich von mindestens 4,75 Metern vorweisen, um die ungehinderte Zufahrt für Entsorgungsfahrzeuge zu gewährleisten.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Manuela Kehrer
Amtsleiterin

Verteiler:
Stadt Zwickau, Stadtplanungsamt
zu den Akten