

Landratsamt Zwickau • Postfach 10 01 76 • 08067 Zwickau

Stadt Zwickau
Stadtplanungsamt
Postfach 20 09 33

08009 Zwickau

**LANDRATSAMT
AMT FÜR KREISENTWICKLUNG,
BAUAUFSICHT UND DENKMALSCHUTZ**

Ansprechpartner	Herr Michael Koitsch
Telefon	0375 4402-25123
Telefax	0375 4402-25209
E-Mail	Kreisentwicklung@landkreis-zwickau.de
Dienstsitz	Gerhart-Hauptmann-Weg 2 08371 Glauchau
Unser Zeichen	1462 - 621.42.02481/7
Datum	11.07.2022

Stellungnahme des Landkreises Zwickau

Bezeichnung : Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 126 der Stadt Zwickau
Ort : Zwickau
Gemarkung : Zwickau
Planträger : Stadt Zwickau
Stadtverwaltung

Dieser Stellungnahme liegen zugrunde:

Anschreiben Stadt Zwickau Stadtverwaltung vom 17.05.2022
Plangrundlage: Vorentwurf Stand: 27.04.2022
Planverfasser: Architektur Concept Pfaffhausen & Staudte GbR Zwickau

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben Ihre Anfrage im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erhalten und übersenden Ihnen hiermit die Stellungnahme der von der Planung in ihren Aufgabenbereichen berührten Ämter des Landratsamtes Zwickau zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 126 der Stadt Zwickau.

Ausgehend von den vorgelegten Unterlagen werden nachfolgende Hinweise gegeben. Wir bitten, diese bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen und stehen für Rückfragen gern zur Verfügung.

LANDRATSAMT ZWICKAU

Postfach 10 01 76 • 08067 Zwickau • Telefon: 0375 4402-0 • Internet: www.landkreis-zwickau.de

Sparkasse Zwickau IBAN DE73 8705 5000 2265 0000 54 • BIC WELADED1ZWI

Dienststellen des Landratsamtes Zwickau

Robert-Müller-Straße 4 - 8 • 08056 Zwickau
Werdauer Straße 62 • 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
Heinrich-Heine-Straße 7 • 08371 Glauchau
Dr.-Wilhelm-Külz-Platz 5 • 09337 Hohenstein-Ernstthal

Informationen zur elektronischen Kommunikation und Verschlüsselung sowie zum Datenschutz unter www.landkreis-zwickau.de/hinweise



Umweltamt

Für das Gebiet Zwickau, östlich Reinsdorfer Straße/Am Kraftwerk, Sondergebiet regenerative Energien/Energiepark soll der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 126 aufgestellt werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 26,9 ha.

Auf dem größten Teil des Plangebietes soll eine Photovoltaikanlage mit allen für den Betrieb, die Energieeinspeisung, -speicherung und Überwachung der Funktionen notwendigen Anlagen entstehen. Auch die Errichtung einer Anlage für die Wasserstoffelektrolyse soll möglich sein.

Aus Sicht des Umweltamtes kann der o. g. vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 126 nicht abschließend bewertet werden (siehe untere Naturschutz- und Forstbehörde).

Untere Wasserbehörde

Prüfergebnis:

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Errichtung einer Photovoltaikanlage bei Beachtung nachfolgender Hinweise auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes keine Bedenken.

Sachstand:

Die Flächen unter den PV-Elementen bleiben unversiegelt und sollen begrünt werden. Auch Wartungswege sind unversiegelt. Anfallendes Regenwasser verbleibt auf der Fläche. Eine Erhöhung des Gebietsabflusses wird somit durch die Begrünung der Flächen unter den PV-Anlagen verhindert.

Schmutzwasser fällt ebenfalls nicht an, da keine Sanitäranlagen, Reinigungsanlagen o. ä. vorgehalten werden.

Hinweise:

1. Abwasser

1.1 Sollte ein sehr geringer Anfall von Sanitärabwasser vorhanden sein, kann dieses bei Bedarf in einer abflusslosen Grube gesammelt und regelmäßig abgefahren werden.

1.2 Hinweise bei teilweiser Errichtung Gewerbegebiet

1.2.1 Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt gemäß § 60 Abs. 4 WHG den Gemeinden. Diese können sich zur Erfüllung dieser Aufgabe auch Dritter bedienen, in Zwickau dem Regionalwasser/Abwasser-Zweckverband Zwickau/Werdau. Die Betriebsführung obliegt der Wasserwerke Zwickau GmbH. Diese ist im Vorfeld am Verfahren zu beteiligen. Ein Einfluss auf die Einleitstelle 8 der WWZ GmbH durch eventuelle Niederschlagswasserleitungen in ihr Kanalnetz kann gegeben sein.

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

1.2.3 Der § 55 WHG ist zu berücksichtigen.

1.2.4 Der Überflutungsnachweis für das Baugebiet auf Grundlage der DIN 1986 - 100 ist in Abhängigkeit der Flächengröße zu führen.

1.2.5 Im Baugebiet sind Maßnahmen zur Niederschlagswasserabflussreduzierung durchzuführen. Das können unter anderem Gründächer, Einstaudächer, teildurchlässige Flächenbeläge (Po-



ren- und Sickersteine, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies), Flächenversickerungen, Versickerungsmulden, Mulden-Rigolen-Elemente oder Wasserflächen mit Dauerstau sein. Die Planung dieser Anlagen hat unter Berücksichtigung des gültigen DWA Regelwerkes zu erfolgen.

- 1.2.6 Es ist davon auszugehen, dass die WWZ GmbH nur eine gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in ihr Kanalnetz zulässt. Deshalb können nachfolgend aufgeführte Sachverhalte relevant werden.
- 1.2.7 Niederschlagswasserrückhalteanlagen sind Abwasseranlagen im Sinne des § 60 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 55 Abs. 2 SächsWG und bedürfen deshalb für Errichtung und Betrieb einer wasserrechtlichen Genehmigung.
Die Ableitung des Notüberlaufwassers für die errichteten Anlagen muss gesichert sein und ist der unteren Wasserbehörde mit dem Einreichen der Genehmigungsplanung nachzuweisen.
Die Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter (auch in das Grundwasser) 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.
Anzuwendendes Regelwerk für qualitative Belange ist das DWA Arbeitsblatt A 102-2, für quantitative Sachverhalte das DWA Merkblatt A 102-3.

2. Wassergefährdende Stoffe (PV-Anlage + Gewerbegebiet)

- 2.1. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen von ist gemäß § 40 Abs.1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) durch den Betreiber bei der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zwickau anzuzeigen.
- 2.2. Sofern betriebsbedingtes oder produktionsbedingtes Abwasser anfällt, ist dieses ordnungsgemäß zu beseitigen und eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 58 WHG zur Einleitung in die Kanalisation bzw. eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 57 WHG zur Einleitung in ein Oberflächengewässer zu beantragen.
- 2.3. Gem. § 20 AwSV müssen Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so geplant, errichtet und betrieben werden, dass die bei Brandereignissen austretenden wassergefährdenden Stoffe, Lösch-, Berieselungs- und Kühlwasser sowie die entstehenden Verbrennungsprodukte mit wassergefährdenden Eigenschaften nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zurückgehalten werden.

Die Notwendigkeit einer Löschwasserrückhaltung (sowohl für die Batteriespeicheranlage als auch für ein mögliches Gewerbegebiet) ist demnach zu prüfen.

3. Wasserbau

- 3.1 Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet, dass durch wild abfließendes Wasser betroffen sein kann.

3.2 Anlagen am Gewässer:

Die Errichtung von Anlagen in, an, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung (§ 26 SächsWG). Die wasserrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Wasserbehörde für das Vorhaben unter Einreichung folgender Unterlagen zu beantragen:

- Vorhabensbeschreibung
- Übersichtslageplan
- detaillierter Lageplan für jedes Einzelvorhaben



- Angabe der Flurstücksnummer und Gemarkung
 - geplante Ausführung (Grundriss, Schnitte)
- 3.3 § 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.
- 3.4 Gemäß § 5 Abs. 1 WHG ist jede Person verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um
- eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
 - eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
 - die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
 - eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.
4. Versickerung von Niederschlagswasser

Die breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.

Untere Immissionsschutzbehörde

Prüfergebnis:

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen des geplante SO keine Bedenken.

Bewertung:

Im Geltungsbereich des vBBP ist die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaikanlage in einem Sondergebiet regenerative Energien/Energiepark (SO) vorgesehen.

In der Nachbarschaft befinden sich im Bereich der Reinsdorfer Straße und Am Kraftwerk weitere gewerbliche Nutzungen. Die nächstgelegene schutzbedürftige Nachbarschaft ist nördlich des SO an der Pöhlauer Straße in einem Abstand von ~ 250 m gegenüber dem nördlichen Rand des Plangebietes vorhanden.

Durch derartige Planvorhaben können in der Nachbarschaft Immissionen insbesondere durch Geräusche und durch Lichtimmissionen (Blendwirkung) hervorgerufen werden.

Durch den Abstand gegenüber der o. g. schutzbedürftigen Nachbarschaft an der Pöhlauer Straße von ~ 250 m sind keine erheblichen Auswirkungen durch Geräusche im Sinne des BImSchG zu erwarten.

Die Beurteilung der Blendwirkung erfolgt nach den LAI-Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen (Stand: 2012), Anhang 2. Da die o. g. Immissionsorte an der Pöhlauer Straße nördlich des SO und in einem Abstand von weit mehr als 100 m von nördlichen Rand des SO entfernt liegen, sind dort prinzipiell keine erheblichen Blendwirkungen zu erwarten. Da aber auch Büroräume und Arbeitsräume als schutzbedürftige Räume anzusehen sind und die o. g. gewerblichen Nutzungen näher gegenüber dem geplanten SO liegen, sind dort konkretere gutachterliche Untersuchungen hinsichtlich möglicher Blendwirkungen erforderlich.



Untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde

Prüfergebnis:

Aus altlasten- und bodenschutzrelevanter Sicht bestehen gegen die Aufstellung des B-Plan Nr. 126 zwar keine grundlegenden Einwände. Es muss jedoch in der nächsten Planungsphase sichergestellt werden, dass die Altlastenproblematik unter Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise abschließend aufgeklärt und im Umweltbericht betrachtet wird:

Sachstand:

Auf dem Gelände befanden sich neben einer großen Gärtnerei auch die Förder- und Verarbeitungsanlagen des Brückenbergschachtes 2 mit 2 Schachtröhren. Für das gesamte Gebiet wurde bereits in den 1990er Jahren ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet gefasst, der nie zur Planreife gebracht wurde. Entstanden ist in diesem Bereich ein Kraftwerk der Zwickauer Energieversorgung (ZEV) für die Fernwärmeversorgung. Ein Teil des Geländes blieb ungenutzt, ein Teil im Südosten wurde zur Tierhaltung genutzt, aber mittlerweile auch aufgelassen.

Hinweise – Altlasten:

Das Flurstück 1862/29 der Gemarkung Zwickau ist im Altlastenkataster des Freistaates Sachsen (SALKA) als Altstandort „Brückenberg-Schacht II; Koksherstellung“ unter der AKZ 67000251 erfasst.

Zum gegenständlichen Standort existieren in unserer Behörde folgende Unterlagen:

- Gefährdungsabschätzung vom 01.05.1992 (PCE Consultec GmbH)
- Gefährdungsabschätzung vom 15.04.1994 (B.P.S. GmbH und CWH GmbH)
- Historische Erkundung vom 07.03.2000 (B.P.S. GmbH)
- Orientierende Untersuchung vom 14.12.2008 (Geoinform GmbH)

Der Standort weist eine über 140-jährige industrielle Nutzungsgeschichte, beginnend mit der Auf-fahrung des Brückenbergschachtes II im Jahr 1866, auf. Neben der Nutzung als Schachtgelände des Steinkohlenbergbaus wurde die Fläche zur Koksherstellung und als Betriebsstandort des VEB Wärmeanlagenbau Berlin mit Werkstatt- und Lagerhallen genutzt. Nach der Betriebseinstellung des Wärmeanlagenbaus 1992 wurden Teilflächen durch ein Entsorgungsunternehmen als Lager-flächen für Abfälle nachgenutzt, wobei es hier 2005 zu einem Großbrandereignis kam.

Ausgehend von der vorgenannten Nutzungshistorie ist schwerpunktmäßig folgendes Schadstoff-spektrum am Altstandort einschlägig: Schwermetalle, Arsen, Cyanid, BTEX, MKW, PAK, Phenole, LHKW, Dioxine, Furane.

Im Rahmen der bisher durchgeführten technischen Untersuchungen wurden auf der Fläche Auffül-lungshorizonte mit bis zu 6 m Mächtigkeit festgestellt, welche sich im Wesentlichen aus Haldenma-terialien und Bodenaushub durchsetzt mit Bauschutt, Aschen, Schlacken und Kokereirückständen zusammensetzen.

Die bisherigen Erkundungsergebnisse zeigen punktuell auffällige Schadstoffgehalte, aber keine gravierenden Bodenkontaminationen, wobei Defizite bei den untersuchten Parametern und Ver-dachtsbereichen bestehen. Auch im Grundwasser waren im Zuge der Beprobung von Grundwas-sermessstellen, Brunnen und Drainageschächten Schadstoffkontaminationen mit Überschreitun-gen von Besorgniswerten sichtbar, wobei der Schaden mit dem derzeitigen Kenntnisstand eher als lokal betrachtet wird.

Vor dem Hintergrund der derzeitigen Standort- und Nutzungssituation (Industriebranche mit weitge-hender Versiegelung) und den vorliegenden Ergebnissen wurde kein unmittelbar weiterer Untersu-



chungsbedarf gesehen und der Standort mit dem Erkundungsstand Orientierende Untersuchung und dem Handlungsbedarf Belassen im SALKA hinterlegt.

Das Flurstück 1862/37 der Gemarkung Zwickau ist laut SALKA als Teil der Altlastenverdachtsfläche „Koksherstellung, ehem. Heizkraftwerk“ mit der Altlastenkennziffer 6700 0095 erfasst.

Die einstige Gebäudesubstanz des Altstandortes wurde ca. in den Jahren 1999 / 2000 umfänglich rückgebaut. Auf dem hier gegenständlichen Flurstück befanden sich Lokschuppen mit Werkstatt, Schlosserei, Lager und eine Waggonreparaturwerkstatt. Im Vorfeld der Rückbaumaßnahmen wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, die keine Auffälligkeiten zeigten, wobei die Aufschlüsse nur im Randbereich der Verdachtsareale erfolgten und somit nur eingeschränkt aussagefähig sind. (Bericht zum „Rückbau und Sanierung von Gebäuden und Anlagen der esteg GmbH i. L., 8. Bericht-Anschlussbahn; Teil B-Bodenuntersuchung“ vom 01.08.1996; Autor: Trischler und Partner Consult GmbH). Im Rahmen des Rückbaus wurden aber auch keine etwaigen schädlichen Bodenveränderungen zur Anzeige gebracht. Insgesamt wurde der Standort vor dem Hintergrund der Nutzungsstruktur (Brache) mit dem Erkundungsstand Orientierende Untersuchung und dem Handlungsbedarf Belassen im SALKA hinterlegt.

Im Hinblick auf die nunmehr geplante Nachnutzung ist die Altlastensituation für die relevanten Wirkungspfade entsprechend neu zu bewerten. Hierbei sind nachfolgende Fragestellungen durch den Vorhabensträger zu klären:

- Wie wird mit der derzeit noch vorhandenen Bebauung (Freiflächenversiegelung + Gebäude) auf dem Flurstück 1862/29 der Gemarkung Zwickau umgegangen?
- Mit welchen tiefbautechnischen Eingriffen ist im Zuge der Neubebauung insbesondere auf den Flurstücken 1862/29 und 1862/37 zu rechnen?
- Wie werden die nicht zur Überbauung vorgesehen Freiflächen, insbesondere auf den Flurstücken 1862/29 und 1862/37 der Gemarkung Zwickau, gestaltet (vollversiegelt, teilversiegelt, unversiegelt)? Sollte die Fläche unversiegelt gestaltet werden, wäre von Relevanz, ob ein Bodenauftrag erfolgt und in welcher Mächtigkeit.

Unter Berücksichtigung der dahingehenden Antworten und der bisherigen Erkundungsergebnisse sollte durch ein auf dem Gebiet der Altlastenerkundung tätiges Ingenieurbüro die Altlastensituation neu bewertet und im Umweltbericht entsprechend abschließend (sofern mit dem derzeitigen Erkundungsstand möglich) dargestellt werden. Sofern sich aus der Neubewertung eine Gefahrensituation ableitet, sind entsprechende Gefahrenabwehrmaßnahmen vorzuschlagen. Sollte sich aus Sicht des Gutachters weiterer Erkundungsbedarf ergeben, so ist dieser mit der unteren Bodenschutzbehörde auf Basis eines gutachterlichen Vorschlags abzustimmen. Grundlegend muss sichergestellt sein, dass bei Umsetzung der geplanten Nutzung keine Gefährdungen für die Schutzgüter bestehen bzw. entstehen.

Auf die entsprechenden Regelungen des Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren wird verwiesen.

Hinweise – Bodenschutz:

In den nächsten Planungsstufen ist darauf zu achten, dass Oberflächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Es ist so zu planen, dass aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes eine möglichst geringe Inanspruchnahme von Flächen für das Verlegen bzw. den Bau notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie Zuwegungen notwendig ist. Stellflächen und Zuwegungen sollten aufgrund des vorsorgenden Bodenschutzes in wasserdurchlässiger Bauweise geplant werden.

Weitere Anmerkung:

1. In der Planzeichnung ist auch das Flurstück 1862/37 der Gemarkung Zwickau als Altlastenfläche zu kennzeichnen.
2. Der Planbereich grenzt an die Halde 3 (AKZ 67000124) und Halde 4 (AKZ 67000125) an, die durch teilweise nicht standsichere Böschungen gekennzeichnet sind. Inwieweit hierbei Auswirkungen und ggf. Einschränkungen für das Plangebiet bestehen sollte über das Sächsische Oberbergamt abgeklärt werden.

**SG Naturschutz, Land- und Forstwirtschaft
Untere Naturschutzbehörde**Prüfergebnis:

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

Sachstand:

Eine erste Bewertung der Naturschutzbelange dazu erfolgte bereits im Rahmen einer Anhörung des Stadtplanungsamtes Zwickau vom 20.09.2021.

Bewertung:

Die Aussagen aus der ersten Bewertung der betroffenen Naturschutzbelange wurden in den vorgelegten Unterlagen weitgehend berücksichtigt.

Zum Punkt Schutzgebiete sind keine weiteren Aussagen erforderlich, da geschützte Teile von Natur und Landschaft im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG i. V. m. §§ 14-19 SächsNatSchG nicht erkennbar betroffen sind.

Zum Punkt Eingriffsregelung liegt eine erste Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz im Sinne von § 17 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG vor. Ein darauf aufbauendes Kompensationskonzept im Sinne von § 17 Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG fehlt jedoch und ist im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens noch zu präzisieren und vorzulegen.

Zum Punkt Besonderer Artenschutz wurde eine Potenzialabschätzung mit Handlungsoptionen vorgelegt, welche bereits am 08.04.2022 zwischen der UNB und den Planern im Rahmen einer Videokonferenz diskutiert wurde. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen können somit aus fachlicher Sicht bestätigt werden. Abgeleitete CEF-Maßnahmen, Fazit oder Handlungsoptionen sind in den weiteren Planungsphasen unter Anpassung an die aktuelle Zeitschiene umfassend zu berücksichtigen.

Zum Punkt Biotopschutz gibt es erste Abstimmungen zu den gesetzlich geschützten Biotoptypen (temporäre Gewässer, Röhrichte und feuchte Senken gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG). Die davon zu beseitigenden Biotopflächen sind noch mit der UNB abzustimmen.

Die zu beseitigenden Waldflächen werden im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens nach SächsWaldG mit der Forstbehörde abgestimmt. Der Bestand an höhlenreichen Einzelbäumen ist noch zu quantifizieren, um den erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich in Form von Nist- und Quartierangeboten für Vögel und Fledermäuse festlegen zu können.

Im Übrigen sind die vorgelegten Anlagen 1.1 bis 1.3 der vorgelegten Planunterlagen hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung und Berücksichtigung der Naturschutzbelange im Rahmen der Umweltprüfung ausreichend und geeignet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.



Nachforderungen:

Im Rahmen der weiteren Planung ist das im Rahmen der Eingriffsregelung zu erstellende Kompensationskonzept noch zu erstellen und mit der UNB abzustimmen. Bevorzugt sind geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Einwirkungsbereich des Vorhabens oder des näheren Umfeldes zu prüfen.

Hinweise:

In der Begründung zum Bebauungsplan auf S. 25 ist im Absatz zur Artengruppe Vögel zu korrigieren, dass Gehölzrodungen außerhalb des Fäll- und Schnittverbotszeitraumes nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG erfolgen (nicht innerhalb).

Die überschlägige Potenzialabschätzung mit artenschutzrechtlich bezogenen Handlungsoptionen ist hinsichtlich der dort dargelegten Zeitschiene nicht mehr aktuell und im weiteren Verfahren daher anzupassen.

Untere Forstbehörde

Prüfergebnis:

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

Die Errichtung einer Photovoltaikanlage und dazugehöriger Gebäude auf den Flurstücken 1860/35 und 1862/29 der Gemarkung Zwickau entspricht einer dauerhaften Umwandlung von Waldfläche in eine andere Nutzungsart nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG und bedarf zeitgleich eines Antrages auf Genehmigung einer Waldumwandlung und Ausstellen einer Waldumwandlungserklärung bei der unteren Forstbehörde. Die entsprechend unten aufgeführten Unterlagen sind nachzureichen.

Wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans für eine Waldfläche eine anderweitige Nutzung vorgesehen, prüft die untere Forstbehörde, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Umwandlung nach § 8 SächsWaldG vorliegen. Kann die Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt werden, erteilt die Forstbehörde eine Umwandlungserklärung. Die Flächen für die Ersatzmaßnahmen sind im Bebauungsplan mit aufzuführen.

Bei Umwandlungsflächen 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). Die Forstbehörde führt diese Vorprüfung mit Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde durch.

Sachstand:

Die untere Forstbehörde hat im Rahmen einer Voranfrage zur Errichtung einer Photovoltaikanlage (PVA) Am Kraftwerk 1 in Zwickau bereits am 08.10.2021 eine Stellungnahme verfasst und die Aufstellung eines Bebauungsplans empfohlen.

Bewertung:

Die untere Forstbehörde nimmt zu dem 1. Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans wie folgt Stellung:

Im räumlichen Geltungsbereich des o. g. in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen Waldflächen im Sinne von § 2 des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) auf den Flurstücken 1860/35 (im Westen des Planungsgebietes) und 1862/29 (im Osten des Planungsgebietes) der Gemarkung Zwickau. Die Abgrenzung der im Planungsgebiet vorhandenen Waldflächen kann dem beigefügten Kartenausschnitt (Anlage) entnommen werden. Die Waldfläche auf dem Flurstück 1860/35 der Gemarkung Zwickau hat eine Größe von ca. 1,3 ha. Der Wald ist aufgrund der fehlenden Pflege durch Sukzession im Laufe der Jahre entstanden. Der Wald besteht vorwiegend aus Gemeiner Birke, Bergahorn und Gemeiner Esche im Altersbereich von ca. 30 Jahren.



Der Wald auf dem Flurstück 1862/29 der Gemarkung Zwickau hat eine Größe von ca. 0,9 ha und besteht vorwiegend aus Gemeiner Birke, Stieleiche und Salweide im Alter von 30 bis 45 Jahren, beigemischt ist Gemeine Fichte im Alter von etwa 20 Jahren. Der Wald ist aufgrund der fehlenden Pflege durch Sukzession im Laufe der Jahre entstanden, Fichte aus Pflanzung entstanden.

Der Kronenschluss der Bäume ist bei beiden Waldflächen vorhanden und die Astreinigung in vollem Gange. Die Waldflächen bilden ein Innenklima aus, welches sich deutlich von den klimatischen Verhältnissen der Freifläche unterscheidet. Beide Waldflächen erfüllen die Waldfunktionen (Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion).

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 der Umwandlung nach § 8 SächsWaldG vorliegen.

Zur Umsetzung der geplanten Bebauung wären Waldumwandlungen somit auf ca. 2,2 ha erforderlich. Als Ausgleich ist eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1 : 0,75 in der Nähe des Eingriffsgebietes zu realisieren. Dies ist mit Voranfrage durch das Planungsbüro mit der unteren Forstbehörde abgestimmt wurden.

Die Errichtung einer Photovoltaikanlage und dazugehöriger Gebäude auf den Flurstücken 1860/35 und 1862/29 der Gemarkung Zwickau entspricht einer dauerhaften Umwandlung von Waldfläche in eine andere Nutzungsart.

Darüber hinaus ist nach § 2 Abs. 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei Umwandlungsflächen von 1 ha bis 5 ha eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls zu prüfen.

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.

Photovoltaikanlagen sind nach Sächsischer Bauordnung bauliche Anlagen. Photovoltaikanlagen als bauliche Anlage haben keine Feuerstätte und sind keine Gebäude im Sinne der SächsBO, somit trifft § 25 Abs. 3 SächsWaldG zum gesetzlich geforderten Mindestwaldabstand von Gebäuden zum Wald hier nicht zu.

Nachforderungen:

- Inanspruchnahme von Waldfläche:

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

- Beschreibung des Zwecks der beantragten Waldumwandlung
- Begründung der Notwendigkeit und der Standortgebundenheit des geplanten Vorhabens
- 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)
 - 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)

Nur der Waldeigentümer bzw. sein Bevollmächtigter oder Dritte mit Zustimmung des Eigentümers sind befugt, einen Waldumwandlungsantrag zu stellen. 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.

- Errichtung von Gebäuden oder baulichen Anlagen mit Feuerstätte in der Nähe von Wald: Alle geplanten und zu errichtenden Anlagen für den Betrieb, die Energieeinspeisung, -speicherung, Überwachung der Funktionen sowie für die Wasserstoffelektrolyse sind in den Planungsunterlagen grafisch darzustellen und zu erläutern. Handelt es sich um bauliche Anlagen mit Feuerstätten oder um Gebäude gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG, wie unter dem Punkt Bewertung beschrieben, sind der Mindestabstand zum Wald bei der Planung zu beachten.

Grundsätzliche Hinweise zu § 9 SächsWaldG:

Bei der Umwandlungserklärung handelt es sich um eine Rechtsprüfung der in einem Bauleitplan vorgenommenen Darstellung oder Festsetzung einer anderweitigen Nutzung für Waldflächen. Dabei ist festzustellen, ob die Voraussetzungen für eine spätere Genehmigung der Umwandlung nach § 8 SächsWaldG vorliegen. Hierfür müssen alle genannten Unterlagen vollständig erbracht sein. 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. Kann die Umwandlungserklärung nicht erteilt werden, so kann der Bauleitplan nicht genehmigt werden (§ 9 Abs. 2 Satz 3 SächsWaldG).

Soweit die Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die Forstbehörde eine Umwandlungserklärung.

Nach Vorliegen der Genehmigung des Baubauungsplanes kann der Antrag zur Genehmigung der Waldumwandlung formlos bei der Forstbehörde des Landratsamtes Zwickau gestellt werden.

Amt für ländliche Entwicklung und Vermessung

(Obere) Flurbereinigungsbehörde / Untere Vermessungsbehörde

Prüfergebnis:

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das Vorhaben.

Hinweise:

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

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.



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

Amt für Kreisentwicklung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

SG Kreisentwicklung

Hinweise / Forderungen:

Mit dem vorliegenden Vorentwurf wurden Planunterlagen für die Erstellung eines Bebauungsplanes für ein Sondergebiet regenerative Energien vorgelegt.

Es handelt sich um ein Aufstellungsverfahren, welches nach §§ 3 ff BauGB als Regelverfahren zweistufig ausgestaltet werden sollte.

Der Bebauungsplan ist vom Landkreis Zwickau nach § 10 Abs. 2 BauGB zu genehmigen.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Zur Ermittlung des Abwägungsmaterials sollten der Planungsverband der Region Chemnitz und die Landesdirektion Sachsen als zuständige Raumordnungsbehörde im Verfahren beteiligt werden. Die vorliegend bereits von der Landesdirektion gegebene Hinweise im Schreiben vom 24.06.2022 sind zu beachten. Darin ist unter anderem der Verweis enthalten, dass nach dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 Klimaschutzmaßnahmen - vor allem die Ausweitung des Anteils der Erneuerbaren Energien (...) - so konzipiert und umgesetzt werden sollen, dass sie im Einklang mit den Zielen und Anforderungen des Naturschutzes stehen, FZ 36 des Landesentwicklungsplanes.

Es ist zu beachten, dass es sich ggf. um einen Störfallbetrieb nach der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) handeln kann, soweit Wasserstoff hergestellt und gelagert wird. Der Bebauungsplan enthält hierzu keine Angaben. Die Angaben und daraus abgeleitete Anforderungen sind im weiteren Planungsverfahren darzulegen. Gefahren wären auch mit Blick auf die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zu beurteilen und die von der Störfallverordnung bzw. die von der Richtlinie 2012/18/EU geforderten Sicherheitsabstände zu ermitteln und umzusetzen.

Es sollte geprüft werden, ob der Verlauf der zum Betrieb der Anlagen erforderlichen (Elektro-) Leitungen und die Aufstellorte ggf. erforderliche Umspanneinrichtungen in die Planung einzubeziehen sind.

Die Planung ist (auch) nach dem Standard XPlanung vom Planungsbüro anzufordern. Der Standard XPlanung ist ein digitaler Planungsstandard, der künftig auch Grundlage für das digitale Baugenehmigungsverfahren sein soll (siehe [Rechtliche Verbindlichkeit | XLeitstelle](#)).

Gern stehen die Sachbearbeiter in den beteiligten Fachämtern bereit, die gegebenen Hinweise in einem persönlichen Gespräch zu erläutern und gemeinsam Lösungswege zu erarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Manuela Kehrer
Amtsleiterin

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



Anlage

Verteiler

Stadt/Gemeinde
Planungsbüro
zu den Akten



Maßstab 1 : 3.000



Zeichenerklärung

-  Landesdirektionsbereiche
-  Landkreise
-  Gemeinden
-  Gemarkungen
-  Flurstuecke_ALK
-  Forstbezirksgrenzen
-  Reviergrenzen
-  Waldteilgrenzen
-  Abteilungsgrenzen
-  Unterabteilungsgrenzen
-  Teilflächengrenzen
-  Bestandesgrenzen