

Landratsamt Zwickau • 1460 • Postfach 10 01 76 • 08067 Zwickau

AMT FÜR KREISENTWICKLUNG, BAUAUFSICHT  
UND DENKMALSCHUTZ

Stadt Zwickau  
Hauptmarkt 1  
08056 Zwickau

Sachbearbeiter Herr Michael Koitsch  
Telefon 0375 4402-25123  
Fax 0375 4402-25209  
Mail [Kreientwicklung@landkreis-zwickau.de](mailto:Kreientwicklung@landkreis-zwickau.de)  
Dienstszitz Glauchau, G.-Hauptmann-Weg 2  
Unser Zeichen 1460 - 621.42.02481/17  
Datum 27.01.2023

## 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 der Stadt Zwickau vom 19.12.2022

Plangrundlage: Entwurf des „Bebauungsplan Nr. 126, für das Gebiet Zwickau, östlich Reinsdorfer Straße / Am Kraftwerk, Sondergebiet regenerative Energien / Energiepark“ - Stand: 19.09.2022  
Planverfasser: Architektur Concept Pfaffhausen & Staude GbR

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. 2 BauGB erhalten und übersenden Ihnen hiermit die Stellungnahme der von der Planung in ihren Aufgabenbereichen berührten Ämter des Landratsamtes Zwickau zum 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](http://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  
Zum Stempelplatz 7 • 08412 Werdau

Jägerstraße 2a • 09212 Limbach-Oberfrohna  
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](http://www.landkreis-zwickau.de/hinweise)



## Umweltamt

Die ENERPARC Solar Invest 183 GmbH mit Sitz in Hamburg plant, das Planungsrecht für regenerative Energien, hier Photovoltaikanlage (PVA) mit allen notwendigen Nebenanlagen herzustellen. Kurz bis mittelfristig ist die Errichtung von Anlagen zur Wasserstoffelektrolyse auf dem Areal vorgesehen. Durch die Stadt Zwickau wurde ein B-Plan aufgestellt, der hier als Entwurf vorliegt.

Aus Sicht des Umweltamtes kann das o. g. Vorhaben nicht abschließend bewertet werden (siehe untere Naturschutzbehörde sowie untere Forstbehörde). Zudem besteht weiterhin gemäß den Hinweisen der unteren Abfall-, Altlasten und Bodenschutzbehörde Anpassungsbedarf.

## **Untere Wasserbehörde**

### Prüfergebnis:

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

### Sachstand:

Die ENERPARC Solar Invest 183 GmbH mit Sitz in Hamburg plant, das Planungsrecht für regenerative Energien, hier Photovoltaikanlage (PVA) mit allen notwendigen Nebenanlagen herzustellen. Kurz bis mittelfristig ist die Errichtung von Anlagen zur Wasserstoffelektrolyse auf dem Areal vorgesehen. Durch die Stadt Zwickau wurde ein B-Plan aufgestellt, der hier als Entwurf vorliegt.

Es befinden sich keine Räume für den ständigen oder zeitweisen Aufenthalt von Personal und keine sanitären Anlagen im Plangebiet.

Mit der Nutzung als PVA ist nur ein geringer Versiegelungsgrad (technisch notwendige Neben- und Speicheranlagen) verbunden, da die Aufstandsflächen unversiegelt bleiben und begrünt werden. Es werden nur unversiegelte Erschließungs- und Wartungswege angelegt. Anfallendes Niederschlagswasser wird breitflächig versickert und verbleibt somit auf der Fläche.

Gemäß E-Mail Herr Formicola, KLM Projektentwicklung GmbH und Co.KG, vom 24.10.2022 bestehen die Batteriespeichersysteme aus Batterieschränken und einer Trafo-/Wechselrichterstation. Die Schränke verfügen über ein Aerosol-Feuerlöschsystem, bestehend aus Kaliumsalzen und sekundären Inertgasen, die entstehende Brände innerhalb eines geschlossenen Systems unterdrücken. Es entsteht kein Löschwasser, über Auffangwannen verfügen die Schränke nicht. Die Trafostationen enthalten Transformatoröle und verfügen über Auffangwannen.

### Hinweise:

#### B-Plan-Gebiet

1. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 40 Abs. 1 der Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) durch den Betreiber bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

#### Ausgleichsmaßnahmen

2. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Sanierung eines Feuchtgebiets in Maxhütte mit nicht abflusswirksamen Teichen geplant. Auch soll ein neuer Teich angelegt werden.

Die Herstellung bzw. wesentliche Änderung eines Gewässers stellt einen Gewässerausbau nach § 67 Abs. 2 WHG dar. Ein Gewässerausbau bedarf nach § 68 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Planfeststellung. Entsprechende Antragsunterlagen sind der unteren Wasserbehörde vorzulegen.



3. Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen darf die natürliche Schutzfunktion der grundwasserschützenden Deckschichten nicht vermindert werden.
4. Gemäß iDA Umweltportal Sachsen ist mit dem Antreffen von Grundwasser in einer Tiefe ab ca. 2 m u GOK zu rechnen.

### **Untere Immissionsschutzbehörde**

#### Prüfungsergebnis:

Zum vorgelegten Entwurf bestehen keine Bedenken.

#### Hinweise:

Es wurden im bisherigen Planverfahren bereits Hinweise bzgl. möglicher Immissionseinwirkungen gegeben. Hierzu geht aus den vorgelegten Unterlagen hervor, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch kein Blendgutachten erstellt werden kann, da die genaue Lage und Positionierung der Elemente nicht bekannt sind.

Das Blendgutachten soll im Zuge des späteren Baugenehmigungsverfahrens erstellt werden. Dieses Vorgehen kann aus Sicht des Immissionsschutzes im vorliegenden Einzelfall akzeptiert werden.

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

#### Prüfergebnis:

Aus altlastenrelevanter Sicht bestehen bzgl. des vorhabenbezogenen B-Plans keine Bedenken, soweit die erforderlichen Änderungen im Hinblick auf die Altlastenthematik ausgehend von der Stellungnahme des Umweltamtes vom 20.09.2022 in die Planunterlagen eingearbeitet werden.

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die Stellungnahme des Umweltamtes vom 06.07.2022 verwiesen. Insoweit besteht weiterhin Anpassungsbedarf.

#### Begründung:

Mit Stellungnahme vom 06.07.2022 hat sich das Umweltamt umfänglich zur Aufstellung des B-Plans geäußert. Aus altlastenrelevanter Sicht sollten diverse Sachverhalte in der weiteren Planung noch aufgeklärt und eingearbeitet werden.

Mit E-Mail vom 29.07.2022 hat sich der Planer (ARC Architekten Zwickau) mit Antworten zu aufgeworfenen Fragestellungen rückgemeldet. Unter Einbeziehung dieser Ausführungen wurde die Stellungnahme zum B-Plan aus altlastenrelevanter Sicht mit Datum 20.09.2022 noch einmal angepasst, fand aber in den nunmehr eingereichten Planunterlagen in dieser Form keine Berücksichtigung.

Eine entsprechende Einarbeitung wird seitens der unteren Bodenschutzbehörde als erforderlich angesehen.

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

#### **Untere Naturschutzbehörde**

#### Prüfergebnis:

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



### Sachstand:

Die Enerparc GmbH plant im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 der Stadt Zwickau die Errichtung einer Photovoltaikanlage (PVA) auf 26,5 ha. Hierfür ist die Rodung von insgesamt 2,2 ha Wald erforderlich. Als Ausgleich für die verlorengehenden Waldflächen ist im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens die Neuanlage von 1,65 ha Wald (Verhältnis 1:0,75) mit vorgelagertem Waldrand vorgesehen. Allerdings sind die Angaben zum Ort der Erstaufforstung innerhalb der zur Verfügung gestellten Unterlagen widersprüchlich. Während die vertragliche Vereinbarung ausschließlich Erstaufforstungen auf den FS 626/29 und 632/8 der Gemarkung Rodewisch (Vogtlandkreis) vorsehen, werden in der Planzeichnung überwiegend Erstaufforstungsflächen in Langenbernsdorf dargestellt.

Gemäß der Begründung zum B-Plan wurde die „Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ in der Fassung von 2017 in Kombination mit dem Rundschreiben des Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft vom 20. August 2012 zum Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die Bewertung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen herangezogen. Allerdings kommt diese Handlungsempfehlung nicht zu Anwendung.

Die Ableitung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt verbal argumentativ, orientiert sich aber an der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Naturschutz-Ausgleichsverordnung-NatSchAVO) mit einem Kompensationsfaktor 1,54 € (mittlerer Faktor). Für die auszugleichenden Punkte wurde ein finanzieller Ausgleich mit einer Summe von 51.062,86 € ermittelt. Als Ausgleichsmaßnahmen sollen laut Planunterlagen am Standort der Maxhütte in Zwickau folgende konkrete Maßnahmen umgesetzt werden:

- die Beräumung und den Abbruch aufstehender Gebäude und Flächenbefestigung
- die Neuanlage eines kleinen Teiches
- die Renaturierungs- und gewässerökologische Maßnahmen an Kleingewässern
- die Pflanzung eines Haines mit standortgerechten Gehölzen, Stammumfang 12/14
- die Pflanzung von freiwachsenden Feldgehölzhecken

Des Weiteren werden Maßnahmen angegeben, die im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes nicht zur Umsetzung vorgesehen sind (vgl. Anlage 1.4 der Begründung des Bebauungsplanes).

### Bewertung:

Innerhalb der zur Verfügung gestellten Planunterlagen bestehen Unstimmigkeiten bei den zur Erstaufforstung (Ausgleich für die Waldumwandlung) vorgesehen Flächen.

Für die Bilanzierung des Eingriffs werden verschiedene Modelle („Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ in der Fassung von 2017 und Naturschutz-Ausgleichsverordnung (NatSchAVO)) herangezogen. Schlussendlich werden Ersatzmaßnahmen auf dem Gebiet der KGA Maxhütte abgeleitet, die nach Kenntnis der unteren Naturschutzbehörde aufgrund einer mangelnden Grundstücksverfügbarkeit nicht umsetzbar sind.

### Nachforderungen:

Die Planunterlagen sind so zu überarbeiten, dass diese insbesondere bei den Punkten:

- Lage der notwendigen Erstaufforstungsflächen
- Ableitung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Abarbeitung der Eingriffsregelung

in sich schlüssig und nachvollziehbar sind.



## **Untere Forstbehörde**

### Prüfergebnis:

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

Es bestehen Unstimmigkeiten in der Flächenbilanzierung zwischen der umzuwandelnden Waldfläche und der Ersatzmaßnahmen.

### Nachforderungen:

Sowohl die Ausführungen im Umweltbericht hinsichtlich der Lage und Größe der Ersatzmaßnahmen als auch die Grafik in der Planzeichnung sind ordnungsgemäß zu aktualisieren. Dabei ist die grafische Flächendarstellung aus dem Vertrag über den Verkauf eines Anspruchs auf Anrechnung (von Teilen) einer Ökokontomaßnahme als Kompensationsmaßnahme zu übernehmen.

### Sachstand:

Die untere Forstbehörde bezieht im Rahmen des § 4 Abs. 2 BauGB als Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126 der Stadt Zwickau Stellung. Am Kraftwerk 1 in Zwickau, Gemarkung Zwickau, ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage geplant. Hierzu wurden bereits am 08.10.2021 sowie zum 1. Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans am 15.06.2022 Stellungnahmen verfasst.

Zur Umsetzung der geplanten Bebauung wären Waldumwandlungen auf ca. 2,2 ha erforderlich.

Als Ausgleich wurde festgelegt, dass eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1 : 0,75 in der Nähe des Eingriffsortes zu realisieren ist, was einer Größe von 1,65 ha entspricht.

Daraufhin wurden der Umweltbericht und die Planzeichnung zum geplanten Vorhaben eingereicht.

Aus dem Umweltbericht ist zu entnehmen, dass bereits zwei durchgeführte Ökokontomaßnahmen durch den Staatsbetrieb Sachsenforst als Ersatzmaßnahmen herangezogen werden, wobei sich die Flächenaufteilung wie folgt darstellt:

In der Gemeinde Langenbernsdorf, Gemarkung Langenbernsdorf, werden die Flurstücke 1176/7 komplett sowie 1175/1 teilweise als Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1,3 ha genannt. Die zweite Ausgleichsfläche befindet sich in der Stadt Rodewisch, Gemarkung Rodewisch, auf den Flurstücken 626/29 (komplett) sowie 632/8 (teilweise). Dies ist auch auf der Planzeichnung erkennbar.

Im uns vorliegenden, am 04.11.2022 unterzeichneten Vertrag über den Verkauf eines Anspruchs auf Anrechnung (von Teilen) einer Ökokontomaßnahme als Kompensationsmaßnahme zwischen Sachsenforst und der Enerparc Solar Invest 183 GmbH ist jedoch die komplette Ersatzmaßnahme (1,65 ha) auf den Flurstücken 632/8 (komplett) sowie teilweise auf 626/29 vertraglich festgesetzt. Hingegen wurden die Flurstücke, welche in der Gemarkung Langenbernsdorf ursprünglich als Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden sollten, herausgelöst und sind nicht länger Teil der Ersatzmaßnahmen, wie bereits im beantragten Waldumwandlungsschreiben vom 26.10.2022 des Planungsbüros an die untere Forstbehörde aufgeführt.

### Bewertung:

Sowohl im Textteil des Umweltberichts als auch in der Planzeichnung bestehen Unstimmigkeiten in der Flächenbilanzierung der Ersatzmaßnahmen. Die als Ausgleichsflächen aufgeführten Flurstücke 1176/7 sowie 1175/1 der Gemarkung Langenbernsdorf, Gemeinde Langenbernsdorf sind aus den Unterlagen zu streichen. Gleichzeitig ist die grafische Anpassung im Flächenplan durchzuführen.

Diese Richtigstellungen sind zwingende Voraussetzung für die Ausstellung der Waldumwandlungserklärung durch die untere Forstbehörde gemäß § 9 Abs. 2 SächsWaldG. Diese kann erteilt



werden, sobald die Umwandlung der Fläche in Aussicht gestellt werden kann. Bis zur deren Umwandlung bleiben die Flächen Wald i.S.d. § 2 Abs. 1 SächsWaldG.

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

### **(Obere) Flurbereinigungsbehörde**

#### Prüfergebnis:

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das Vorhaben.

#### Hinweise:

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

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.

### **Untere Vermessungsbehörde**

#### Prüfergebnis:

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das Vorhaben.

#### Hinweise:

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.

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 im Entwurf enthalten beizubehalten.

Hingewiesen wird zudem 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>).

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

### **SG Kreisentwicklung**

#### Hinweise:

Bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen sollte in die textlichen Festsetzungen eine bestimmte

---

<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



zeitliche Befristung nach § 9 Abs. 2 BauGB für die Einordnung von Freiflächenphotovoltaikanlagen bzw. eine Rückbauverpflichtung für die zu errichtenden Photovoltaikanlagen aufgenommen werden.

Es wird zudem ergänzend empfohlen, eine vertragliche Regelung für eine Rückbauverpflichtung nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung zu treffen, da PV-Freiflächenanlagen eine begrenzte wirtschaftliche Laufzeit haben und eine Nachnutzung der Anlagen nicht in Frage kommt. Rückbauverpflichtungen können in der Praxis jedoch nur dann wirksam ohne finanzielle Belastung der öffentlichen Hand durchgesetzt werden, wenn der Grundstückseigentümer oder der Anlagenbetreiber zum Rückbau wirtschaftlich in der Lage sind. Es empfiehlt, Rückbauverpflichtungen durch Bankbürgschaften oder in vergleichbarer Weise abzusichern.

Es sind nach Ziffer 1.1.1 nicht näher spezifizierte Nutzungen für die Energiespeicher bzw. Wasserstoffelektrolyse zugelassen. Ggf. sollten diese Nutzungen und ggf. erforderliche Schutzvorkehrungen nach § 9 I Nr. 24 BauGB konkreter beschrieben bzw. hierzu Festsetzungen getroffen werden, soweit dies erforderlich ist und angestrebt werden sollte.

Lt. aktuellen Pressemitteilungen besteht auf dem Gebiet der Stadt Zwickau ein hoher Bedarf an Gewerbeflächen. Es sollte geprüft werden, ob eine teilweise Entwicklung als Standort für produzierendes Gewerbe möglich ist.

Das Gebot der Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB ist zu beachten. Gemäß dem Hinweis der Landesdirektion im Schreiben vom 23.01.2023 besteht hierzu noch das Erfordernis, sich im Aufstellungsverfahren mit den Planansätzen des Regionalplanes auseinanderzusetzen.

Die Planung ist (auch) nach dem Standard XPlanung vom Planungsbüro anzufordern. Der Standard XPlanung ist ein digitaler Planungsstandart, 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 Kehler  
Amtsleiterin

**Verteiler**  
Stadt/Gemeinde  
Planungsbüro  
zu den Akten