

Stadtverwaltung Zwickau
Postfach 20 09 33
08009 Zwickau

Verbandsgeschäftsstelle

Datum: 18. August 2022
Bearbeiter: Fr. Peter
Telefon: (0375) 289 405 19
E-Mail: petra.peter@pv-rc.de
Ihre Nachricht vom: 14. Juli 2022
Ihre Zeichen:



han
23. AUG. 2022

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

Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Schreiben Stadt Zwickau vom 14. Juli 2022 mit Verweis auf Online-Beteiligung

- Planzeichnung Stand 06. Mai 2022
- Begründung Stand 06. Mai 2022
- Anlagen 4 - 8

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Sachverhalt

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

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

Der Planungsverband hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09. Juni 2020 eine Stellungnahme abgegeben, in der Hinweise für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen gegeben wurden.

Beurteilungsgrundlagen

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

Weitere Beurteilungsgrundlagen sind der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 4. Mai 2021 für die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 9 (3) Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 6 des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPlG) beschlossene Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz und der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 1. Juli 2021 zur Unterrichtung der berührten öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit gemäß § 9 (1) ROG und § 8 ROG beschlossene Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Wind; Regionales Windenergiekonzept.

Die im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Regionalplanerische Beurteilung

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung **keine Bedenken**. Festlegungen auf den Raumnutzungskarten der Regionalpläne Südwestsachsen (SWS) und Entwurf Regionalplan Region Chemnitz (RPL-E RC) sind nicht betroffen. Jedoch die nachfolgenden Hinweise sind zu beachten:

Gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu erarbeiten. Deshalb wird in diesem Zusammenhang erneut darauf hingewiesen, dass gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, der für die Stadt Zwickau nur als 2. Entwurf mit Planstand Februar 2013 vorliegt. Dieses Entwicklungsgebot sichert die Planmäßigkeit der städtebaulichen Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet. Darüber hinaus sind Bauleitpläne nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierzu besteht grundlegender und dringender Handlungsbedarf. Dies ergibt sich auch im Hinblick auf die doch nunmehr zunehmenden Einzelplanungen für die Wohnungsbauentwicklung.

In der Stellungnahme des Planungsverbandes zum Vorentwurf wurde eine ausführliche Bedarfsbegründung eingefordert. Im Rahmen der Begründung des Bebauungsplanes erfolgt nunmehr eine Auseinandersetzung mit der Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose der Stadt Zwickau für den Prognosezeitraum bis 2030. Ebenso wurden Aussagen dahingehend getroffen, welche Bauleitpläne in der jüngsten Vergangenheit aufgehoben, geändert oder neu aufgestellt wurden. Zusätzlich wird an Hand der in Aufstellung befindlichen Planungen, den Reserven in Geltungsbereichen von Satzungen und Bauleitplänen der Bedarf aufgezeigt. Hierbei wird dargestellt, dass im Stadtgebiet Zwickau ein zusätzlicher Bedarf an Neuausweisungen im in Bearbeitung befindlichen 2. Entwurf des Flächennutzungsplans von 541 Wohneinheiten bestehen wird.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Nachvollziehbarkeit im Hinblick auf die fehlende tabellarische Gegenüberstellung der einzelnen Phasen der beabsichtigten Entwicklung und der fehlende Bezug auf die Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose der Stadt Zwickau damit insbesondere für den Standort nicht gegeben ist. Auch die als Grundlage verwendete Prognosevariante 3 „Anstieg“ ist hier auch unter Berücksichtigung der Aussagen in der Planbegründung aus regionalplanerischer Sicht nicht hinreichend nachvollziehbar. Hier muss zur Berechnung zumindest die Prognosevariante 2 „Rückgang“ herangezogen werden.

In diesem Zusammenhang und unter Beachtung der Angaben aus der Planbegründung ist ersichtlich, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt 378 Wohneinheiten (WE) insgesamt, kurzfristig immer noch 106 WE, zur Verfügung stehen. Durch die laufenden Planverfahren einschließlich der vorliegenden Planung können darüber hinaus 160 WE mittelfristig (2021 – 2025) zur Verfügung gestellt werden. Dazu gehört auch der Bebauungsplan Nr. 121 Wohn- und Mischgebiet für das Gebiet Zwickau-Schedewitz, zwischen Planitzer Straße und Obersteigerweg, zu dem der

Planungsverband auf Grund der städtebaulich integrierten Lage eine positive Stellungnahme zur Entwicklung des Standortes auf einer Fläche von ca. 4,4 ha und ca. 60 WE abgegeben hat.

Somit stellt sich die grundlegende Frage, inwiefern im Hinblick auf die bestehenden Potentiale im Bereich Ein- und Zweifamilienhausbau die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes vor erneuter Beteiligung zum Flächennutzungsplan städtebaulich erforderlich ist.

Im Bereich des geplanten Standortes befinden sich zudem Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit der Stufe III bis IV der 5-stufigen Skala der BK50 (Bodenkarte 1:50.000) des Freistaates Sachsen. Aufgrund der hohen Produktivität der Bodenfläche ist eine intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Fläche in diesem Bereich möglich. Die Fläche wird gegenwärtig als Grünfläche genutzt (s. dazu InVekos-Daten Stand: März 2020). Der Entzug von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung stellt eine nachteilige Entwertung der Bodenqualität dar, welche auch bei späterer Entsiegelung nicht vollständig wiederhergestellt werden kann. Um den Verlust von wertvoller Bodenfläche für die Landwirtschaft zu vermeiden, ist daher der Bodenverbrauch von Landwirtschaftsfläche auf ein unabdingbares Maß zu beschränken.

Nach Z 2.3.1.2 des RPI-E RC ist in allen Teilen der Region darauf hinzuwirken, dass der Entzug von nutzbarer Bodenfläche durch Versiegelung mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlage der Landwirtschaft vermieden wird.

Des Weiteren wurde in der Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hingewiesen, dass sich östlich an das geplante Wohngebiet nach Kenntnis des Planungsverbandes unmittelbar das geplante Sondergebiet „Erweiterung Golfplatz Zwickau auf der Gemarkung Reinsdorf“ anschließt. Hierzu sollten Abstimmungen mit der Gemeinde Reinsdorf hinsichtlich der Planungsabsicht getroffen und Aussagen in der Begründung ergänzt werden. Dies ist bisher nicht erfolgt und ist noch entsprechend nachzuholen.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 4. Mai 2021 beschlossene Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG bei den Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen ist. In diesem Sinn ist die Begründung der Satzung um entsprechende Aussagen zu ergänzen und die nachfolgenden Hinweise dabei zu berücksichtigen:

Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ (Festlegungskarte)

- Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz
- Gebiete mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens

Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ (Festlegungskarte)

- Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung-Zielerreichung 2027 (nach Fristverlängerung)
- Gebiete mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderungen

Karte 14 „Siedlungsrelevante Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiete und Frisch-/Kaltluftbahnen“ (Festlegungskarte)

- Kaltluftentstehungsgebiet

Verfahrenshinweis

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen



Kropop

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

Verteiler

LDS

Landkreis Zwickau

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

per E-Mail
stadtplanungsamt@zwickau.de

Stadtverwaltung Zwickau
Postfach 20 09 33
08009 Zwickau

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

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

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

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

- [1] Schreiben der Stadt Zwickau vom 14.07.2022, Betreff: Öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 117 für das Gebiet Zwickau, zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz, Wohnungsbau nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) Beteiligung der Behörden nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB), Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Absatz 2 BauGB auf der Grundlage von § 4a Abs. 2 BauGB
- [2] Als Anlage von [1] übermittelte Unterlagen Bebauungsplan Nr. 117 für das Gebiet Zwickau, zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz, Wohnungsbau - Entwurf
 - [2.1] Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 (Teil A),
 - [2.2] Textliche Festsetzungen und Hinweise (Teil B)
 - [2.3] Begründung

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Rainer Clausnitzer

Durchwahl
Telefon +49 351 2612-2110
Telefax +4935126122099

rainer.clausnitzer@
smekul.sachsen.de

Ihr Zeichen
61 26 124

Ihre Nachricht vom
14.07.2022

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

Dresden, 19.08.2022

*Täglich für
ein gutes Leben.*

www.lfulg.sachsen.de

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

www.sachsen.de

Verkehrsverbindung:
Buslinie 63, 83 und Linie P Halte-
stelle Pillnitzer Platz

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



2022/114251

- [2.4] Umweltbericht
 - [2.5] Entwässerungskonzept
 - [2.6] Immissionsprognose Verkehrs und Gewerbelärm
 - [2.7] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
 - [2.8] Baugrundgutachten „Zwickau – Wohnen am Golfplatz Erschließung Wohngebiet Straßen- und Kanalbau“ GEO-ANALYTIK GMBH Schönheide, vom 04.06.2021
- [3] Stellungnahme des LfULG vom 05.06.2020, Betreff: Bebauungsplan Nr. 117, für das Gebiet Zwickau zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz, Wohnungsbau – Vorentwurf, AZ: 21-2511/119/30
- [4] Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef, 2005.

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Seitens des LfULG stehen der Planung Bedenken aus hydrogeologischer Sicht entgegen. Die Bedenken können ausgeräumt werden, wenn die unter 2.3 aufgeführten Forderungen beachtet und umgesetzt werden.

Darüber hinaus bestehen keine Bedenken.

Wir empfehlen die geologischen Hinweisen unter Gliederungspunkt 2.4 zu berücksichtigen.

Anforderungen zum Radonschutz wurden in den vorliegenden Planungsunterlagen bereits angemessen beachtet.

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

2 Geologie

2.1 Prüfergebnis

Mit [3] wurde bereits eine Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes 117 der Stadt Zwickau mit Hinweisen zur Beachtung sowie mit Hinweisen zur Berücksichtigung übergeben.

Aus geologischer Sicht bestehen mit derzeitigem Kenntnisstand aus hydrogeologischer Sicht Bedenken gegen den mit [2] vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 117 zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz in Zwickau. Die Bedenken können unter Beachtung der im Abschnitt 2.3 gegebenen Forderungen ausgeräumt werden. Ergänzende Hinweise dazu werden im Abschnitt 2.4.2 gegeben.

Aus ingenieurgeologischer- und rohstoffgeologischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Die mit [3] gegebenen Hinweise wurden weitgehend eingearbeitet. Wir empfehlen jedoch, auch den Hinweis bezüglich der sich im Plangebiet befindlichen erosionsgefährdeten Steillage in die Planunterlagen zu übernehmen.

Im Rahmen der weiteren Planungen empfehlen wir die zusätzlichen Hinweise (Abschnitt 2.4) ebenfalls zu berücksichtigen und bitten darum, diese an den geeigneten Stellen in die Planunterlagen einzuarbeiten.

2.2 Begründung der Bedenken

Nach den Darstellungen in der Planzeichnung [2.1] sowie den in der Begründung [2.2] und dem Entwässerungskonzept [2.5] getroffenen Aussagen soll in den Baufeldern WA 2.1 bis WA 2.4 eine Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit soll gemäß derzeitiger Planung dabei erst im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

Nach § 50 Abs. 1 SächsWG obliegt jedoch den Gemeinden die Abwasserbeseitigungspflicht, wobei diese sie an eine Körperschaft öffentlichen Rechts übertragen können. Daher ist bereits im Zuge der Bauleitplanung die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung planerisch sicherzustellen. Im Zweifelsfall sind hierzu geeignete Untersuchungen erforderlich.

2.3 Forderungen zum Ausräumen der Bedenken

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist der Nachweis der ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes in den Baufeldern WA 2.1 bis WA 2.4 zu erbringen.

2.4 Hinweise zur Berücksichtigung

2.4.1 Geologie und Baugrund

Mit [2.8] wurde ein Baugrundgutachten übergeben. Die mit der Baugrunduntersuchung aufgezeigten lokalen Verhältnisse stimmen mit unseren, bereits als Hinweise in [3] übergebenen Kenntnissen überein. Wir weisen darauf hin, dass die vorliegende Baugrunduntersuchung zur Erschließung des Vorhabensgebietes bezüglich der weiteren Bauvorhaben lediglich als Baugrundvoruntersuchung anzusehen ist, welche orts- und vorhabenskonkret zu ergänzen ist.

2.4.2 Hydrogeologie

Eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser (Niederschlagswasser von versiegelten Flächen) ist am Standort nur dann möglich, wenn die im Untergrund anstehenden Schichten eine entsprechende Durchlässigkeit gemäß [4] aufweisen. Daher wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durch Versickerungsversuche in Schürfen standort- und teufenkonkret nachzuweisen ist.

Für die Planung von Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 [4] verwiesen.

Weiterhin ist bei einer Planung von Versickerungsanlagen nach [4] der benötigte Abstand zwischen der Unterkante der Versickerungsanlage und dem höchsten mittleren Grundwasserstand von mindestens 1 m zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Rainer Clausnitzer
Sachbearbeiter Grundsatzangelegenheiten

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

Landratsamt Zwickau • Postfach 10 01 76 • 08067 Zwickau

Stadt Zwickau
Stadtplanungsamt
Katharinenstraße 11
08056 Zwickau

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

Ansprechpartner	Herr Michael Koitsch, Frau Eva Klotz
Telefon	0375 4402-25123, -25125
Telefax	0375 4402-25209
E-Mail	Kreisentwicklung@landkreis-zwickau.de
Dienstsitz	Gerhart-Hauptmann-Weg 2 08371 Glauchau
Unser Zeichen	1462 - 621.41.02099/15
Datum	05.09.2022

Stellungnahme des Landkreises Zwickau

Bezeichnung : Bebauungsplan Nr. 117 für das Gebiet Zwickau zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz, Wohnungsbau
Ort : Zwickau
Gemarkung : Zwickau
Planträger : Stadt Zwickau
Stadtplanungsamt

Dieser Stellungnahme liegen zugrunde:

Anschreiben Stadt Zwickau, Stadtplanungsamt vom 14.07.2022, Posteingang im Landratsamt Zwickau am 22.07.2022

Plangrundlage:

Anlage 1: Planzeichnung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 117 für das Gebiet Zwickau, zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz, Wohnungsbau – erarbeitet von Architektur Concept Pfaffhausen & Staudte GbR, Scheringerstraße 3 in 08056 Zwickau Bearbeitungsstand Entwurf 06.05.2022
Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan Stand Entwurf vom 06.05.2022
Anlage 3: Umweltbericht Stand Entwurf vom 06.05.2022
Anlage 4: Entwässerungskonzept vom 11.01.2022, Ergänzung vom 22.03.2022
Anlage 5: Immissionsprognose zum einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärm vom 30.06.2021
Anlage 6: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 13.09.2021
Anlage 7: Baugrundgutachten vom 04.06.2021
Anlage 8: Umweltrelevante Stellungnahmen

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



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. 117 für das Gebiet Zwickau zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz, Wohnungsbau.

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.

Umweltamt

Die Stadt Zwickau plant im „B-Plan Nr. 117 für das Gebiet Zwickau zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz, Wohnungsbau“ den Bau von einem Wohngebiet auf einer Fläche von ca. 4,43 ha. Das Vorhaben umfasst die Flurstücke 1850, 1850/3, 1850/4, 1851b, 1851l, 1852 der Gemarkung Zwickau.

Aus Sicht des Umweltamtes bestehen gegen den o. g. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 117 erhebliche Bedenken (siehe untere Bodenschutz-, Naturschutz- und Landwirtschaftsbehörde).

Untere Wasserbehörde

Bewertung:

Gemäß der Begründung zum B-Plan soll die Abwasserentsorgung im Trennsystem erfolgen. Die Schmutzwasserentsorgung kann über den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Reinsdorfer Straße (DN 300) erfolgen.

Das Niederschlagswasser soll vor Einleitung in den Reinsdorfer Bach in einem Stauraumkanal und einem Regenrückhaltebecken (Rigolenfüllkörper) zurückgehalten werden. Der gedrosselte Abfluss des Stauraumkanals wird über das RRB geleitet. Da auch die Straßenflächen an den Stauraumkanal angebunden werden, erfolgt vor Einleitung ins RRB die Behandlung in einer Sedimentationsanlage.

Die oberen Grundstücksbereich soll das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden. Festgesetzte und/oder geplante Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen [GIS LRA]. Laut Umweltportal Sachsen iDA - Startseite (sachsen.de) beträgt der Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich des Bebauungsplans > 10 m unter Gelände.

Prüfergebnis:

1. Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen gegen das beantragte Vorhaben bei Beachtung nachfolgender Ausführungen zur Abwasserentsorgung (hier: Niederschlagswasser) keine Bedenken.
2. Ein maximaler von Drosselabfluss $Q_{Dr} = 10 \text{ l/s}$ aus dem RRB in den Reinsdorfer Bach darf nicht überschritten werden.
3. Folgende wasserrechtliche Tatbestände sind betroffen, die in einem gesonderten Verfahren zu verbescheiden sind:



- Wasserrechtliche Genehmigung nach § 55 Abs. 2 SächsWG zum Bau und Betrieb der Niederschlagswasserrückhalteinlage sowie der Sedimentationsanlage
- Wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8,9 WHG zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Reinsdorfer Bach
- Anzeigebestätigung nach § 55 Abs. 5 SächsWG für die geplanten Kanalbaumaßnahmen

Die Wasserrechte sind bei der unteren Wasserbehörde unter Vorlage der Unterlagen in Papierform gemäß Wasserrechtsverfahrens- und Wasserbauprüfverordnung vom 14.03.2019 (WrWBauPrüfVO) zu beantragen.

Hinweise:

- Der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 ist zu führen.
- Die Dimensionierung der Rückhalteinlagen hat auf Grundlage des gültigen DWA Regelwerkes (z.B. Regenrückhaltebecken DWA A 117) zu erfolgen.
- Die Volumenbestimmung der Rückhalteinlagen hat unter Berücksichtigung des DWA Arbeitsblattes A 117, Anhang D zu erfolgen.
- In den hydraulischen Berechnungen zur Bestimmung des Rückhaltevolumens wurde von einem konstanten Drosselabfluss ausgegangen. Das setzt voraus, dass ein Drosselorgan mit senkrechter Q h Kennlinie verwendet wird. Dieser Sachverhalt ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
- Die Ermittlung der Notüberlaufwassermenge aus der Rückhalteinlage (technisch möglicher Höchstzufluss) hat sich an der DWA A 166 zu orientieren. Der Weg des Notüberlaufwassers ist aufzuzeigen. Eine Beeinträchtigung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ist auszuschließen.
- Bei der Einleitung von Niederschlagswasser (Abwasser nach § 54 Abs. 1 WHG) in einen Vorfluter, sind Anforderungen an die Güte (qualitativ) zu beachten. Als dem Stand der Technik entsprechend ist zur Prüfung der Anforderungen das DWA Arbeitsblatt A 102-2 heranzuziehen. Eine Einleitmenge von max. 10 l/s (quantitativ) in den Reinsdorfer Bach wurde durch die untere Wasserbehörde festgelegt.
- Eine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis. Grundstücke Dritter dürfen nicht beeinträchtigt werden.
Infolge der Hanglage und der Lage des Vorhabens in einem Hohlraumgebiet nach der Sächsischen Hohlraumverordnung bestehen hinsichtlich einer gezielten Versickerung über Versickerungsanlagen Bedenken.

Kanalnetz

- Der stündliche Spitzenabfluss von 1/14 (große Vergleichmäßigung) ist zu begründen. Ebenso die Annahme von 130 l/E d (DWA A 118, Punkt 4.1.2.1) Die Nennweite von 250 mm für den Schmutzwasserkanal ist mit der WWZ GmbH abzustimmen.
- Die RAS-EW wurde durch die REwS ersetzt.

Wild abfließendes Wasser

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

Allgemeine Sorgfaltspflichten

Gemäß § 70 SächsWG sind für das geplante Vorhaben Möglichkeiten zur Erhaltung, Verbesserung und Wiederherstellung des natürlichen Rückhaltevermögens zu berücksichtigen. Hierzu



gehören insbesondere die Gewährleistung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit von Retentionsflächen und Überschwemmungsgebieten, die Vermeidung oder der Rückbau von Bodenversiegelungen oder Bodenverdichtungen, die Versickerung von Niederschlagswasser, die Renaturierung von Gewässern und sonstige Maßnahmen, die geeignet sind, den Abfluss des Niederschlagswassers zu vermindern.

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

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

Untere Immissionsschutzbehörde

Sachstand:

Mit Stellungnahme des Umweltamtes vom 05.06.2020 wurden der Vorentwurf der Planung (Unterlagen zum Scoping vom 26.02.2020) aus immissionsschutzfachlicher Sicht grundsätzlich positiv bewertet und im Hinblick auf das geplante Wohngebiet keine Bedenken geäußert. Aufgrund der Vielzahl möglicher gewerblicher Geräuscheinwirkungen wurde empfohlen, durch eine Immissionsprognose (Ip) untersuchen zu lassen, inwieweit die in allgemeinen Wohngebieten gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005, Teil 1 geltenden schalltechnischen Orientierungswerte beim gleichzeitigen Betrieb aller Geräuschquellen (ungünstigster Fall) im Plangebiet eingehalten werden können. Weiterhin wurde auf mögliche Konflikte infolge eines innerhalb des Plangebietes liegenden Gewerbebetriebes (Firma TIP TOP Industrievulkanisation), einer Freileitung und einer Mobilfunkanlage hingewiesen.

Die nunmehr vorliegenden Planungsunterlagen (Entwurf vom 06.05.2022) enthalten eine entsprechende Ip der GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH (Projekt-Nr.: 2021_078 vom 30.06.2021). In dieser Ip wurden zusätzlich zum Gewerbelärm auch die möglichen Verkehrslärmimmissionen von der Reinsdorfer Straße untersucht und die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel bestimmt. Die bezüglich der innerhalb des Plangebietes ursprünglich bestehenden Anlagen gegebenen Hinweise sind nicht mehr aktuell, da entsprechend den nunmehr vorliegenden Planungsunterlagen die Mobilfunkanlage rückgebaut wurde, der Gewerbebetrieb abgerissen wird und die der Versorgung dieses Betriebes dienende Freileitung nicht mehr benötigt wird, da diese ausschließlich der Versorgung des vorgenannten Gewerbebetriebes diene.

Bewertung:

Der geplante Standort ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht weiterhin für die vorgesehene Wohnbebauung geeignet. Die Nutzung der unmittelbar an den Geltungsbereich der Planung angrenzenden Flächen (bestehende Wohnbebauung im Süden, landwirtschaftliche Nutzung bzw. perspektivische Wohnnutzung im Osten auf Reinsdorfer Flur, Grünflächen und Golfplatz im Norden sowie Grünflächen und bewaldete Halde im Nordwesten) lassen keine relevanten Nutzungskonflikte erwarten. Die innerhalb des Geltungsbereiches der Planung vorgenommenen Änderungen bezüglich des Zuschnitts der Baufelder und der Lage der Erschließungsstraßen sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht im vorliegenden Fall nicht relevant.

Die Ergebnisse der vorliegenden Schall-IP können grundsätzlich bestätigt werden. Die den Berechnungen zugrunde gelegten Eingangsdaten sind plausibel und realistisch. Die Prognoseergebnisse zeigen, dass der im geplanten Wohngebiet zu erwartende maßgebliche Außenlärmpegel nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen führt und so niedrig ist, dass keine erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Gebäude gestellt werden müssen. Aus diesem Grund enthält die Planung auch keine diesbezüglichen Festsetzungen.



Die im Umweltbericht bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die für den Immissionsschutz relevanten Schutzgüter enthaltenen Aussagen können bestätigt werden.

Prüfergebnis:

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

Untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde

Bewertung:

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

Die betroffenen Flächen weisen gemäß der Bodenfunktionskarten des LfULG i. V. m. dem Bodenbewertungsinstrument Sachen einen insgesamt mittleren Funktionserfüllungsgrad des Bodens auf und sind in einer möglichst schonenden Art und Weise zu nutzen. Zudem wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt und würde dieser durch die geplante Überbauung (Versiegelung) dauerhaft und irreversibel entzogen werden. Weiterhin wird für die beplante Fläche eine sehr hohe Erosionsgefährdung gemäß der Erosionsgefährdungskarte nach DIN 19708 ausgewiesen.

Boden ist eine unverzichtbare Lebensgrundlage des Menschen. Neben seiner Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere fungiert der Boden darüber hinaus als Wasserspeicher und Schadstofffilter und leistet als einer der größten Kohlenstoffspeicher zudem einen äußerst wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Der Boden ist aufgrund seiner Struktur in der Lage Wasser zu speichern und ermöglicht damit eine zeitlich verzögerte Abgabe von Niederschlagswasser an Fließgewässer.

Insofern leistet der Boden auch einen äußerst wichtigen Beitrag zum Hochwasserschutz. Aus vorgenannten Gründen ist natürlich gewachsener Boden mit Blick auf die Erhaltung seiner natürlichen Bodenfunktionen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe a) bis c) BBodSchG vor jeder weiteren Versiegelung bzw. anderweitigen anthropogenen Überprägung zu schützen.

Bei der Umsetzung des Vorhabens kommt es nicht nur zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich des zu errichtenden Baukörpers, sondern darüber hinaus auch zu nicht unerheblichen Beeinträchtigungen natürlich gewachsenen Bodens durch Maßnahmen der Erschließung (wie Anlegen von Zufahrten und Wegen, Verlegen bzw. Bau notwendiger Ver- und Entsorgungsanlagen/-leitungen) sowie der Schaffung und der Gestaltung von Außenanlagen.

Die beabsichtigte Baumaßnahme und die damit einhergehende Versiegelung führen zu einer Beeinträchtigung des Bodens im Hinblick auf die Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen. Die Planzeichnung wurden zwar im vorgelegten Entwurf seit dem Vorentwurf leicht verändert. Jedoch bestehen gegen die Ausweisung von Wohnbauflächen auf natürlich gewachsenen Boden auf den o. g. Flurstücken, welche derzeit landwirtschaftlich genutzt werden weiterhin erhebliche Bedenken.

Prüfergebnis:

Aus der Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes bestehen gegen das beantragte Vorhaben weiterhin erhebliche Bedenken.

Aus altlastenrelevanter Sicht bestehen bez. des Entwurfes des B-Plans Nr. 117 keine Einwände.



SG Naturschutz, Land- und Forstwirtschaft

Untere Naturschutzbehörde

Bewertung:

Rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete im Sinne der §§ 23, 26 und 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 geändert worden ist, werden durch das Vorhaben nicht berührt. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 Abs. 1 und 2 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatschG sind am Bebauungsstandort nicht nachgewiesen.

Das Vorhaben stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die Gestalt und die Nutzung der Grundflächen verändert und somit die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden.

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

Dies ist bei der Überplanung der Flächen in Bezug auf die erheblichen Bedenken der unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf aus dem Jahr 2020 nicht berücksichtigt worden.

Die Vorhabensfläche befindet sich nördlich der eigentlichen Siedlungslage an der Reinsdorfer Straße in einem Offenlandbereich und ist städtebaulich nicht vorgeprägt.

Die Flächen sind aufgrund ihrer Lage, des flachwelligen Reliefs und der günstigen klimatischen Verhältnisse durch landwirtschaftliche Nutzung (Grünland) geprägt und vor Verbauung, Zersiedlung sowie flächenintensiver Nutzungsarten geschützt worden. Somit wurde die weitgehende Störungsfreiheit und Übersichtlichkeit dieses Offenlandbereiches bisher erhalten.

Dies entspricht den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 BNatSchG. In § 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG ist formuliert, dass zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft, insbesondere gewachsene Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren sind. Darüber hinaus sind nach § 1 Abs. 5 BNatSchG großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume vor weiterer Zerschneidung zu bewahren sowie gemäß § 1 Abs. 6 BNatSchG Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie unter anderem landwirtschaftliche Flächen zu erhalten.

Die Ausführungen der unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf mit Stand vom 26.02.2020 wurden in den nunmehr vorgelegten Planunterlagen nur ungenügend abgearbeitet.

Unter Pkt. 5.8 der Begründung – Klimaschutz- wurde zwar auf zukünftige Möglichkeiten des Klimaschutzes abgestellt. Mit dem Status quo der Fläche hinsichtlich seines jetzigen ausgleichenden Potentials zur Minderung der Klimaveränderung für das Stadtgebiet von Zwickau, wie Zunahme der Erwärmung, Starkniederschläge, Sturm etc. (wie in den Unterlagen selbst benannt), wurde sich nicht auseinandergesetzt.

Mit der kompakten Überplanung der Flächen ist mit einer abnehmenden Luftzirkulation im Gebiet zu rechnen. Die klimatische Funktion der Flurstücke ergibt sich aus deren Lage und dem Verbund mit den in nördlicher Richtung anschließenden gehölzbestockten Freibereichen des Flurstückes 1863/5 und den Waldflächen im Westen. Hier ist ein „Grünkorridor“ vorhanden, der aus der unverbauten Landschaft in den Siedlungsbereich hineinreicht und mit dem südlich der Reinsdorfer Straße verlaufenden Reinsdorfer Bach seine Fortsetzung findet. Das Plangebiet hat in dieser Konstellation eine wichtige Funktion als Frischluftschneise und Kaltluftentstehungsgebiet für den angrenzenden Siedlungsbereich. Mit der Realisierung der Wohnbebauung wird die bisherige klein-



klimatische Funktion der Grundstücke verloren gehen. Die Durchlüftung wird auf Grund der vorgesehenen Bebauung beeinträchtigt, da der freie Korridor zur unverbauten Landschaft geschlossen wird und somit die kleinklimatische Funktion eines Luftaustausches und Temperaturlausgleiches nicht mehr sichergestellt ist.

Die artenschutzfachliche Risikoabschätzung wurde im geforderten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, A. Hohmuth Umweltplanung vom 13.09.2021, getroffen. Die daraus resultierenden festsetzungsrelevanten Vermeidungs- (V1), Schutz (S1) und Ersatzmaßnahmen gemäß Punkt 9.4 des Entwurfs „Bebauungsplan Nr. 117 für das Gebiet Zwickau zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz“ (Stand 06.05.2022) können auf der Basis der Untersuchungen mit Stand vom 11.09.2021 anerkannt werden.

Unter Teil B der textlichen Festsetzungen, Punkt 9.2 des vorbenannten Entwurfs wurden die gründerischen Festsetzungen erläutert und klar definiert.

Die Einbeziehung der Ersatzmaßnahme (N1) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans unter Punkt 9.3 des Entwurfs zur Leistung eines finanziellen Ausgleichs in Höhe von 5.629,61 EUR in Anwendung der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ für Renaturierungsmaßnahmen am Reinsdorfer Bach zwischen Röhrensteg und Einmündung in die Zwickauer Mulde wird als geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme im Zuge der Eingriffsregelung befürwortet.

Zur Festsetzung der Ausgleichsfläche A3- Entsiegelung Straße- unter Pkt. 9.2.6, Teil B der textlichen Festsetzungen ist eine klare Aussage zur zeitlichen Umsetzung dieser Maßnahme zu treffen. Mit dem Hinweis, dass die Umsetzung mit zeitlicher Einordnung in Abstimmung mit dem Oberbergamt in Zusammenhang mit den Sanierungsarbeiten an der benachbarten Halde auf dem Flurstück 1852 erfolgt, muss befürchtet werden, dass eine jahrelange Verschleppung der Ausgleichsmaßnahme zu Gunsten des Investors die Folge ist. Nur durch eine klare Zeitvorgabe kann eine nachprüfbarere Sicherung der Maßnahme erfolgen, um deren Umsetzung auch kontrollfähig zu gestalten.

Die Tragschicht der Straße sollte ebenfalls zurückgebaut werden und nicht wie geplant belassen werden, um eine zügige Renaturierung und zukünftige extensive, artenreiche Wiesennutzung auch zu fördern.

Prüfergebnis:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum Bebauungsplan in der aufgestellten Form auf Grund der Ausführungen weiterhin Bedenken.

Untere Landwirtschaftsbehörde

Bewertung:

Gegenüber der Planung von 2020 erfolgte keine Änderung der in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen.

Das Plangebiet befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Eine Klarstellungssatzung für diesen Bereich gibt es nicht. Die Stadt Zwickau besitzt derzeit auch keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Im Entwurf des FNP von 2013 ist das Plangebiet zum größten Teil als Landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Grünfläche ausgewiesen.

Bei den Flurstücken 1851 I und 1850 der Gemarkung Zwickau, d. h. dem überwiegenden Teil des geplanten Geltungsbereiches mit einer Fläche von mehr als 3 ha, handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, die als Grünland von einem Landwirtschaftsbetrieb bewirtschaftet werden. Diese Flächen gehören zu einer größeren wirtschaftlichen Einheit, die durch die Planung wesentlich verkleinert würde. Mit der Neuversiegelung der vorgenannten Flächen geht ein dauerhafter



und nachhaltiger Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche einher. Zudem sind in den vergangenen Jahren landwirtschaftliche Nutzflächen, die an diese Grünlandflächen angrenzten, in erheblichem Umfang durch den Bau eines Golfplatzes und einen Kies-Sand-Tagebau verloren gegangen. Der bewirtschaftende Landwirtschaftsbetrieb musste außerdem erhebliche Flächenverluste durch Straßen-, Gewerbe- und Wohnungsbau hinnehmen. Umso wichtiger ist es aus agrarstruktureller Sicht, bestehende Nutzflächen nicht weiter zu verringern, damit keine nachteiligen Auswirkungen für die Bewirtschaftung der Flächen entstehen.

Prüfergebnis:

Aus Sicht der unteren Landwirtschaftsbehörde bestehen gegen den B-Plan Nr. 117 aufgrund des mit der geplanten Bodenversiegelung einhergehenden dauerhaften Entzuges von landwirtschaftlicher Nutzfläche erhebliche Bedenken.

Untere Forstbehörde

Sachstand:

Der Stadtrat Zwickau beschloss im Jahr 2019 die Aufstellung des B-Planes Nr. 117. Im Rahmen der ersten Beteiligung TÖB im Jahr 2020 äußerte die untere Forstbehörde erhebliche Bedenken wegen Sicherheitsgründen. Grund hierfür war die Unterschreitung des Mindestabstandes gemäß § 25 Abs. 3 des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) im damaligen Baufeld WA 1.3. Zwischenzeitlich liegen geänderte Planunterlagen vor, welche geänderte Baugrenzen aufweisen.

Bewertung:

Mit der Festsetzung der neuen Baugrenze ergeben sich gegenüber der vorherigen Planung aus dem Jahr 2020 geänderte Baufelder. Aufgrund der Zusammenlegung der Baufelder WA 1.3 und 1.2 entsteht das Baufeld WA 1.1. Infolge der neuen Baugrenze wird der nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG geforderte Mindestabstand von 30 m eingehalten.

Positiv wird die Ausweisung von Bedarfszufahrten gewertet. Dies ermöglicht die Bewirtschaftung der angrenzenden Waldflächen.

Prüfergebnis:

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

Amt für ländliche Entwicklung und Vermessung

(Obere) Flurbereinigungsbehörde, Untere Vermessungsbehörde

Das Amt für Ländliche Entwicklung und Vermessung des Landkreises Zwickau (ALEV) wurde zu o.a. Vorhaben bereits als TöB beteiligt.

Hierzu wird auf die Stellungnahme vom 09.06.2020 verwiesen, die weiterhin Gültigkeit hat.

Hingewiesen wird auf die Pflichten gemäß §§ 6 und 27 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG¹).

Amt für Kreisentwicklung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

SG Kreisentwicklung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 117 für das Gebiet Zwickau zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz umfasst die Flurstücke 1850, 1851b, 1850/4 und Teilflächen der Flurstücke 1851I, 1850/3, 1852 der Gemarkung Zwickau mit einem Flächenumfang von ca. 4,43 ha.

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



Planzeichnung:

Die Darstellung der in Punkt 9.4 der textlichen Festsetzungen benannte Schutzmaßnahme S1 kann auf der Planzeichnung nicht nachvollzogen werden.

Die auf der Planzeichnung dargestellte Ersatzmaßnahme N1 befindet sich auf einer Teilfläche des Flurstücks 331/1 der Gemarkung Schedewitz (nicht Zwickau), eine redaktionelle Korrektur ist vorzunehmen.

Die Gesetzesgrundlagen sind dem aktuellen Stand (BauGB, SächsBO) anzupassen.

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

Die vorhandene Bebauung mit einzelnen Wohnhäusern an der Reinsdorfer Straße befindet sich nicht in einem baulichen Zusammenhang zur Stadt Zwickau. Die geplante Ausweisung neuer Bauflächen unmittelbar an der Stadtgrenze der Stadt Zwickau zu Reinsdorf stellt eine Ausuferung der Bebauung in die Landschaft dar und ist städtebaulich äußerst kritisch zu bewerten. Das Plangebiet liegt sowohl an der Gemarkungsgrenze als auch an der Stadtgrenze von Zwickau zu Reinsdorf.

Amt für Abfallwirtschaft

Der Landkreis betreibt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger 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 seiner Pflichten zur Abfallentsorgung.

Es wird darauf hingewiesen, dass jedes Grundstück auch künftig an die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung anzuschließen ist. Aller anfallender Hausmüll / hausmüllähnlicher Gewerbeabfall ist dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (örE) gemäß gültigem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Zwickau zu überlassen.

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

Abfälle dürfen nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gem. Branchenregel DGUV Regel 114-601 – Teil I: Abfallsammlung nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

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

- eine sichere Erschließung aller bebaubaren Grundstücke muss weiterhin gewährleistet sein
- Privatwege werden nicht befahren
- ungehinderte Zufahrt für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge (26 t) – auch in Kurvenbereichen – muss weiterhin gegeben sein
- Anliegerstraßen müssen eine erforderliche Mindeststraßenbreite: 3,55 m; im Kurvenbereich min. 4,75 m haben
- entsprechende Wendeanlagen sind bei Bedarf vorzusehen, um das Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge zu verhindern

Der Wendekreis muss den Anforderungen der RAST 06 für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge genügen.



Aus Sicht des Amtes für Abfallwirtschaft bestehen keine Einwände zur o. g. Planung.

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 Zwickau, Stadtplanungsamt
Planungsbüro, Architektur Concept Pfaffhausen & Staudte GbR
zu den Akten