

Von: Kreisentwicklung <Kreisentwicklung@landkreis-zwickau.de>
Gesendet: Donnerstag, 27. August 2020 08:01
An: arc@architekten-arc.de
Cc: 'Krügel (bauamt@wildenfels.de)'
Betreff: AZ<621.41.02148> Gesamtstellungnahme Bauleitplanung
Anlagen: Gesamtstellungnahme_Bauleitplanung.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,
in der Anlage erhalten Sie die Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wildenfels".

Freundliche Grüße

Eva Klotz
Sachbearbeiterin Bauleitplanung, Regionalentwicklung

cid:image002.png@01D471CE.73973CC0

Amt für Kreisentwicklung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Sachgebiet Kreisentwicklung
Postanschrift: PF 10 01 76, 08067 Zwickau
Dienstszitz: Gerhart-Hauptmann-Weg 2, 08371 Glauchau, Zi. 222
Tel.: 0375 4402 - 25125
Fax: 0375 4402 - 25209

Email: HYPERLINK "<mailto:kreisentwicklung@landkreis-zwickau.de>"kreisentwicklung@landkreis-zwickau.de

HYPERLINK "<mailto:bau@landkreis-zwickau.de>"bau@landkreis-zwickau.de

Kein Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente.



Landratsamt Zwickau • Postfach 10 01 76 • 08067 Zwickau

AMT FÜR KREISENTWICKLUNG, BAUAUFSICHT UND
DENKMALSCHUTZ
SG KREISENTWICKLUNG

Architektur Concept
Pfaffhausen und Staudte GbR
Scheringerstraße 3
08056 Zwickau

Sachbearbeiter Frau Eva Klotz
Telefon (0375) 4402 25125
Fax (0375) 4402 25209
Mail kreisentwicklung@landkreis-zwickau.de
Dienstsz Glauchau. G.-Hauptmann-Weg 2
Unser Zeichen 1462-621.41.02148
Datum 24.08.2020

Stellungnahme des Landkreises Zwickau

Bezeichnung : Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wildenfels"
Ort : Wildenfels
Gemarkung : Härtensdorf Flurstück 59/7
Planträger : Stadt Wildenfels

Dieser Stellungnahme liegen zugrunde:

Anschreiben des Planungsbüros Architektur Concept Pfaffhausen + Staudte GbR Stadt im Auftrag der Stadt Wildenfels vom 27.07.2020

Plangrundlage: Planzeichnung Vorentwurf Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wildenfels“
Stand: Vorentwurf vom 27.07.2020 mit Begründung Stand 27.07.2020
Planverfasser: Architektur Concept Pfaffhausen + Staudte GbR,
Scheringerstraße 3 in 8056 Zwickau

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung der durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erhalten Sie die Stellungnahme der mit der Planung in ihren Aufgabenbereichen berührten Ämter des Landratsamtes Zwickau zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wildenfels".

Für das Plangebiet existiert ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan (VuEplan) vom 30.04.1993.

LANDRATSAMT ZWICKAU
Robert-Müller-Straße 4 - 8 • 08056 Zwickau • Telefon: +49 (0) 375 4402-0 • Internet: www.landkreis-zwickau.de

Weitere Dienststellen des Landratsamtes Zwickau

Werdauer Straße 62, Haus 1 • 08056 Zwickau
Stauffenbergstraße 2 • 08066 Zwickau
Königswalder Straße 18 • 08412 Werdau
Jägerstraße 2a • 09212 Limbach-Oberfrohna

Chemnitzer Straße 29 • 08371 Glauchau
Gerhart-Hauptmann-Weg 1 + 2 • 08371 Glauchau
Scherbergplatz 4 • 08371 Glauchau
Dr.-Wilhelm-Külz-Platz 59 • 09337 Hohenstein-Ernstthal
Heinrich-Heine-Str. 7 • 08371 Glauchau

Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente.

Der VuEplan war für das Vorhaben eines Edeka-Zentrallagers aufgestellt worden, Eine Realisierung erfolgte nicht. Zur Entwicklung des Standortes zu einem Gewerbegebiet wurde nun durch die Stadt Wildenfels der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

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

Umweltamt

Aus Sicht des Umweltamtes bestehen zum o. g. B-Plan Nachforderungen (siehe untere Forstbehörde/untere Naturschutzbehörde).

Untere Wasserbehörde

Sachstand:

Anfallendes Schmutzwasser soll über das Trennsystem in der Arno-Schmidt-Straße entsorgt werden. Eine abschließende Klärung mit der WWZ GmbH steht noch aus.

Hinsichtlich der Ableitung des Niederschlagswassers wird davon ausgegangen, dass dies zurückgehalten und nur gedrosselt über einen vorhandenen Kanal in der Arno-Schmidt-Straße und weiter in den Härtensdorfer- und nachfolgend Wildenfels Bach abgeleitet werden kann. Daher wurden Flächen für Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Eine Versickerung ist auf Grund der vorhandenen Untergrundverhältnisse (bindiger Boden sowie Auffüllungen) nicht möglich.

Prüfergebnis:

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen gegen das beantragte Vorhaben bei Beachtung nachfolgender Hinweise keine Bedenken.

Hinweise:

Abwassertechnische Hinweise

1. Allgemein

- a) Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt gemäß § 50 Abs. 1 SächsWG den Gemeinden. Diese können sich zur Erfüllung dieser Aufgabe auch Dritter bedienen, in Wildenfels dem Regional- Wasser/Abwasser-Zweckverband Zwickau/Werdau. Die Betriebsführung obliegt der Wasserwerke Zwickau GmbH. Diese ist im Vorfeld am Verfahren zu beteiligen.
In diesem Zusammenhang sind Aussagen zur Leistungsfähigkeit der Kläranlage Wildenfels zu treffen.
- b) Der § 55 WHG ist zu beachten.
- c) Der Überflutungsnachweis nach DIN 1986 – 100 ist zu führen.
- d) Bei den Kanalbaumaßnahmen handelt es sich gemäß § 55 Abs. 5 SächsWG um anzeigepflichtige Baumaßnahme. Die Anforderungen des Anzeigeverfahrens sind zu erfüllen.
- e) Regenrückhaltebecken sind Abwasseranlagen im Sinne des § 60 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 55 Abs. 2 SächsWG und bedürfen deshalb für die Errichtung und den Betrieb einer wasserrechtlichen Genehmigung.

2. Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung hat, deren Zustimmung vorausgesetzt, über das Kanalnetz der WWZ GmbH zu erfolgen.

3. Niederschlagswasser

- a) Die Zustimmung der WWZ GmbH für die Einleitung von Niederschlagswasser in ihr Kanalnetz muss vorliegen. Diese muss sich im Rahmen der bereits vorhandenen Einleiterlaubnis in den Vorfluter bewegen.
Die Bemessung der erforderlich werdenden Rückhaltung hat auf Grundlage der DWA A 117 zu erfolgen.

Die schadlose Ableitung des Notüberlaufwassers aus den Rückhaltungen muss sichergestellt sein und ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Notüberläufe für den maximalen Zufluss auszulegen sind, der sich einstellt, wenn das Wasser beginnt aus der Kanalisation auszutreten. (DWA A 166).

Im Betrachtungsgebiet befinden sich nach unserem Kenntnisstand Stauraumkanäle, deren Nutzung für die Niederschlagswasserrückhaltung geprüft werden könnte.

- b) Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter sind die Anforderungen an die Güte (qualitativ) zu beachten. Als dem Stand der Technik entsprechend ist zur Prüfung der Anforderungen das ATV – DVWK Merkblatt 153 heranzuziehen

Wasserbau

Im weiteren Verfahren ist genauer zu untersuchen, ob das eingetragene Gewässer noch vorhanden ist und es noch eine Funktion (Speisung des Teichs) erfüllt. Weiterhin ist zu klären, ob durch die Veränderung der Versiegelung des Bodens und der hydrologischen Verhältnisse negative Auswirkungen auf den Teich zu erwarten sind. Ggf. sind Maßnahmen zu erarbeiten, welche dies verhindern (z.B. Teilabschlag von gereinigtem Niederschlagswasser in den Teich). Die Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer des Teichs (Flurstück 66/1 der Gemarkung Härtensdorf) ist hierfür erforderlich.

Untere Immissionsschutzbehörde

Bewertung:

Das Plangebiet ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht grundsätzlich gut für die beabsichtigte gewerbliche Nutzung geeignet. Bei der weiteren Planung ist der Schutzanspruch der nächstgelegenen Bebauung an der Arno-Schmidt-Straße vor möglichen gewerblichen Geräuschemissionen zu beachten. Die Erarbeitung einer diesbezüglichen Schall-Immissionsprognose (Ip) ist gemäß den vorliegenden Planungsunterlagen bereits beauftragt. In dieser Ip sollte u. a. geprüft werden, ob die im Bereich Autohof bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen in der schutzbedürftigen Umgebung relevante Schallimmissionen verursachen (Berücksichtigung einer möglichen Vorbelastung). Auf Basis der Prognoseergebnisse können anschließend bei entsprechendem Bedarf Kontingente für die zulässige Geräuschemission festgesetzt werden. Ziel einer möglichen Kontingentierung sollte die Einhaltung der gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 geltenden schalltechnischen Orientierungswerte in der schutzbedürftigen Umgebung sein. Die geplante Erschließung des Plangebietes über die bereits bestehende Straße am Autohof wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht positiv bewertet.

Prüfergebnis:

Zur beabsichtigten Planung bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.

Untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde

Prüfergebnis:

Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen den Vorentwurf zum Bebauungsplan keine Bedenken.

Hinweis:

Die in der Begründung zum Bebauungsplan angegebenen Flurstücke existieren nicht bzw. passen nicht zum eingereichten Plan.

Im geplanten Baubereich (laut Planzeichnung) sind laut Sächsischem Altlastenkataster mit Datenstand vom 03.08.2020 keine Altlastenverdachtsflächen registriert.

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 werden nicht berührt. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Abs. 1 und 2 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG sind am Bebauungsstandort nicht nachgewiesen.

Auf Grund der Nichtrealisierung des Edeka- Zentrallagers hat sich auf der Brachfläche des Flurstückes 59/7 der Gemarkung Härtensdorf durch natürliche Sukzession in den zurückliegenden Jahren Wald gemäß § 2 Abs. 1 u. 2 SächsWaldG entwickelt.

Entsprechend § 8 Absatz 1 SächsWaldG darf Wald nur mit Genehmigung der Forstbehörde auf Dauer in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.

Der Antrag auf Erteilung einer Umwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG ist bei der unteren Forstbehörde des Landkreises Zwickau zu stellen.

Die untere Naturschutzbehörde wird im Umwandlungsverfahren durch die untere Forstbehörde beteiligt, da gemäß § 14 Abs. 1 des BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 8 des SächsNatSchG die Umwandlung von Wald einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt.

Der Verursacher des Eingriffs ist gemäß § 15 Abs. 2 des BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Für die beanspruchte, umzuwandelnde Waldfläche ist ein Ersatz zu leisten. Die Ersatzaufforstung ist entsprechend nachzuweisen.

Erst nach Vorliegen einer Umwandlungsgenehmigung ist eine Entscheidung über die Bebauung des Flurstückes möglich.

Um die Bedeutung der Waldstruktur auf dem Flurstück 59/7 auch hinsichtlich des Artenschutzes noch weiter hervorzuheben, weisen wir darauf hin, dass nach Erfahrungswerten ähnlich strukturierter Gehölzstrukturen die Waldfläche des Flurstückes 59/7 der Gemarkung Härtensdorf für die Avifauna und die Fledermauspopulation als lokal bedeutsam einzustufen ist.

Vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten der lokalen Populationen würden mit der Umwandlung von Wald und der angestrebten gewerblichen Nutzung der Fläche beeinträchtigt werden.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 1),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nr. 2),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3).

Durch die geplante Gehölzbeseitigung sind die benannten artenschutzrechtlichen Konflikte in einer artenschutzrechtlichen Prüfung des Bereiches zu beurteilen. Für das Gebiet sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die artenschutzrechtlichen Belange in einem Artenschutzfachbeitrag abzuhandeln und der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.

Prüfergebnis:

Aus der Sicht der unteren Naturschutzbehörde sind im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens der sich in Aufstellung befindliche Umweltbericht und der Artenschutzfachbeitrag zur Bewertung des Vorhabens noch vorzulegen.

Untere Forstbehörde

Bewertung:

Auf dem Flurstück 59/7 der Gemarkung Härtensdorf befindet sich Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG).

Die Waldfläche umfasst den Großteil des Flurstückes 59/7 der Gemarkung Härtensdorf und ist auf dem beigefügten Luftbild ersichtlich. Die Waldfläche hat eine Größe von ca. 6,3 ha. Der Wald ist aufgrund der fehlenden Pflege durch Sukzession im Laufe der Jahre entstanden. Der Wald auf dem Flurstück 59/7 der Gemarkung Härtensdorf besteht vorwiegend aus Birke, Salweide und Aspe im Altersbereich von ca. 10 bis 26 Jahren. Der Kronenschluss der Bäume ist vorhanden und die Astreinigung in vollem Gange. Der Waldbestand bildet ein Innenklima aus, welches sich deutlich von den klimatischen Verhältnissen der Freifläche unterscheidet. Die Waldfläche erfüllt die Waldfunktionen (Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion).

Nachforderung:

Ein konkretes Bauvorhaben auf dem Flurstück 59/7 der Gemarkung Härtensdorf 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.**

Im vorliegenden Fall ist für die Waldfläche im Bebauungsplan eine anderweitige Nutzung vorgesehen. Die untere Forstbehörde prüft, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Umwandlung nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG vorliegen. Kann die Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt werden, erteilt die Forstbehörde eine **Umwandlungserklärung. Die Umwandlungserklärung ist eine zwingende Voraussetzung zur Genehmigung des Bebauungsplanes.**

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) bzw. bei Umwandlungsflächen ab 5 ha eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 7 Abs. 1 UVPG. Die Forstbehörde führt diese Vorprüfung mit Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde durch.

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)

Die **Entscheidung über die Umwandlungserklärung** durch die Forstbehörde erfolgt zweckmäßigerweise nach der Auslegung des Bebauungsplanes und nach Entscheidung über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Die Flächen für die Ersatzmaßnahmen werden im Bebauungsplan mit benannt.

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

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.

Untere Landwirtschaftsbehörde

Die Belange der unteren Landwirtschaftsbehörde sind nicht betroffen.

Amt für ländliche Entwicklung und Vermessung

(Obere) Flurbereinigungsbehörde

Das Amt für Ländliche Entwicklung und Vermessung des Landkreises Zwickau (ALEV) nimmt die Aufgaben der oberen Flurbereinigungsbehörde und der Flurbereinigungsbehörde wahr und ist zuständig für Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) und dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG). Sie hat danach Belange, die sich aus diesen Verfahren ergeben, zu vertreten. Demzufolge fallen die Verbesserung der Agrarstruktur sowie die Förderung der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung in unseren Aufgabenbereich.

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das Vorhaben.

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

Untere Vermessungsbehörde

Das Amt für Ländliche Entwicklung und Vermessung des Landkreises Zwickau ist als untere Vermessungsbehörde (uVB) zuständig für die Fortführung der Daten des Liegenschaftskatasters sowie die Bereitstellung von Informationen aus diesen Datenbeständen. Die uVB ist die das Liegenschaftskataster führende Behörde im Sinne bundesrechtlicher Vorschriften.

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das Vorhaben.

Zum Vorhaben werden folgende Hinweise gegeben:

Im Rahmen der TöB-Beteiligung erfolgt keine Überprüfung der Übereinstimmung der Flurstücke mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters. Der Planverfasser trägt die Verantwortung für die Aktualität seiner Planungsgrundlagen.

Es besteht die Möglichkeit, die Bescheinigung zur Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster durch die untere Vermessungsbehörde bei dieser zu beantragen.

In diesem Fall ist der Verfahrensvermerk wie folgt zu formulieren:

„ Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke im Geltungsbereich betreffs ihrer Übereinstimmung mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters wird mit Stand vom _____ bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wurde nicht geprüft.“

Glauchau, den

Landratsamt Zwickau, Amt für Ländliche
Entwicklung und Vermessung (untere
Vermessungsbehörde)

Siegel

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 Bauaufsicht und Denkmalschutz

Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine Einwände zu o.g. Vorhaben. Denkmalpflegerische Belange – wie Einzeldenkmale und geltender Umgebungsschutz werden nach § 2 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) nicht berührt.

Zu o.g. Vorhaben gibt es aus denkmalschutzrechtlicher Sicht folgende Hinweise:

Die Fachbehörden der Landesämter – das Landesamt für Denkmalpflege und das Landesamt für Archäologie sind am Vorhaben zu beteiligen, deren fachliche Stellungnahmen sind vom zuständigen Planungsbüro anzufordern und in die Gesamtstellungnahme aufzunehmen.

SG Kreisentwicklung

Auf dem Teil des ehemals für Errichtung EDEKA-Zentrallager vorgesehenen Teiles des V+E-Planes soll ein Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wildenfels“ für ein Gewerbegebiet auf dem Flurstück 59/7 der Gemarkung Härtensdorf mit einer Flächengröße von 9,2 ha ausgewiesen werden.

Es sollte geprüft werden, ob in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen eine Aussage zur Zulässigkeit bzw. zum Ausschluss von Photovoltaikfreiflächenanlagen getroffen werden soll.

Mit der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes ist nachzuweisen, dass die Schutzbedürftigkeit der vorhandenen nächstgelegenen Wohnbebauung in der Arno-Schmidt-Straße gewährleistet ist, ggf. sind Vorkehrungen zum Schallschutz durch Festsetzung auf der Planzeichnung erforderlich.

Auf der Planzeichnung ist eine Straßenverkehrsfläche als private Verkehrsfläche dargestellt. Für die Erschließung eines durch Baugrenzen festgesetzten Gewerbegebietes sollte geprüft werden, inwieweit die Erforderlichkeit für die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich ist.

Nach den Aussagen in der Begründung hat sich der für den Bebauungsplan ausgewiesene Bereich spontan bewaldet. Für den Entfall und den Ersatz der Waldfläche ist eine Waldumwandlung einschließlich Ersatz in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erforderlich.

Auf der Planzeichnung ist unter Punkt 8.26 der planungsrechtlichen Festsetzung eine Waldumwandlung auf dem Flurstück ... der Gemarkung Reinsdorf benannt – sicher ist Härtensdorf bzw. Wildenfels gemeint, die genaue Flurstücksbezeichnung ist zu ergänzen.

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

Im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 UVPG sind die Ersatzmaßnahmen für die geplante Waldumwandlung festzusetzen.

Die in der Begründung auf Seite 4 benannten Flurstücke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zu korrigieren. (Flurstücke 59/7 der Gemarkung Härtensdorf)
In der Begründung auf Seite 6 ist die Flurstücksbezeichnung richtig zu stellen (59/7)

Amt für Straßenbau

Vom geplanten Vorhaben sind keine Straßen in der Bau- und Unterhaltungslast des Landkreises Zwickau direkt betroffen, in soweit gibt es keine Einwände oder Hinweise. Auch die indirekte Betroffenheit der S 286 an der vorhandenen Kreuzung mit der Erschließungsstraße führt aus Sicht des Unterhaltungspflichtigen der Staatsstraßen zu keinen nennenswerten Problemen bei der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsablaufes auf der S 286; das für die Wahrnehmung der Baulast der S 286 zuständige LASuV sollte aber gehört werden.

Als untere Straßenaufsichtsbehörde melden wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden Bedenken gegen die beabsichtige Nicht-Widmung der Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet an. Der beabsichtige Umgang mit der Erschließungsstraße kann dazu führen, dass Teilfläche die bebaut werden könnten verkehrstechnisch und damit baurechtlich als unerschlossene gelten und deshalb nicht bebaut werden dürfen, darüber hinaus gelten für viele Fragen des öffentlichen Lebens (Benutzungsrechte, Versicherungsschutz, Verkehrssicherung usw.) unsichere Rechtsräume, die jeweils einer privatrechtlichen Klärung bedürfen, was für eine Gewerbegebiet untypisch und nicht vermarktungsfreundlich ist.

Stabsstelle für Brandschutz, Rettungsdienst, Katastrophenschutz

Aus Sicht der Stabsstelle BRK als untere Brandschutzbehörde erhalten Sie, basierend auf die durch die Stabsstelle BRK vertretenen öffentlichen Belange nachfolgende Anmerkungen mit Bitte um Beachtung bei der weiteren Bearbeitung:

1. Generalklausel

Im Bestand vorhandene und zukünftige Nutzungen und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

2. Löschwasserversorgung

Die Gemeinde hat dafür Sorge zu tragen, dass eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende, ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz) sichergestellt ist und hat dies zu bestätigen.

- Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass für Gewerbegebiete je nach geplanter / ermöglichter Ansiedlung / Dimensionierung der baulichen Anlagen in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W405 zur Sicherung des Grundschutzes ein mindestens vorzuhaltender Löschwasserbedarf von 96 bis 192 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden vorhanden sein muss.
 - Aus der Beschreibung heraus soll eine möglichst flexible Nutzung möglich sein. Die Planfläche wird nicht auf ein konkretes Vorhaben zugeschnitten. Mit Blick auf die dargestellten Baugrenzen und die möglichen Dimensionen ist der Löschwasserbedarf eher in Richtung 192 m³/h über 2 Stunden zu sehen, um die gewünschte maximale Flexibilität zu erhalten / ermöglichen.
 - Im Bestand sind über das Hydrantennetz 48m³/h über 2 Stunden vorhanden. Daher werden Gespräche zur Nutzung von Behältnissen der ungenutzten Kläranlage als Löschwasserspeicher geführt. Dieser Weg ist aus Sicht des Brandschutzes zu befürworten.

Bei der weiteren Planung sind daher die folgenden Aspekte zu beachten.

- Die zuständige Gemeinde hat unter Beachtung der ausgewiesenen Nutzung im Rahmen von Anfragen zur Löschwasserbereitstellungen für einzelne Vorhaben den Nachweis zu erbringen, aus dem hervorgeht, wie genau die erforderliche Löschwassermenge (Grundschutz) für den Bereich sichergestellt wird. Dieser Aspekt ist schon an dieser Stelle zu berücksichtigen. Ggf. ergeben sich aus der zukünftig ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung weiterführende Anforderungen.
 - Es wird darauf hingewiesen, dass die gesicherte Löschwasserversorgung zur Erschließung des Grundstücks gehört. Demnach muss diese spätestens bei Erteilung einer Baugenehmigung vorliegen. Bei Ausweisung von (neuen) Baugebieten ist dies zu berücksichtigen.
 - Daher sind schon jetzt Aussagen zu treffen, in welchem Umfang die Löschwasserbereitstellung erfolgen kann, um ggf. erforderliche Maßnahmen ab- und einleiten zu können. Bei der weiteren Planung sollte von einem Bedarf von 192 m³/h über 2 Stunden ausgegangen werden.
- Eventuell erforderliche Löschwassermengen für den Objektschutz, welche sich aus weiterführenden Vorschriften oder einer brandschutztechnischen Planung ergeben, sind nicht berücksichtigt.

3. Zugänglichkeit für die Feuerwehr

Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Erschließung des Planungsgebiets haben hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenradien, etc. so zu erfolgen, dass eine Zufahrt von Einsatzfahrzeuge (insbesondere Feuerwehr und Rettungsdienst) jederzeit ungehindert möglich ist. Dies betrifft beispielsweise Maßnahmen wie Neu- / Umbau von Straßen, Anlage von Verkehrsinseln und Parkflächen, Bepflanzungen und ähnliches.

Im Nordwesten der Planfläche ist ein Total-Autohof angeordnet. Dieser wird über die Gewerbestraße (S286) sowie eine nördlich verlaufende Straße erschlossen. Die besagte Straße ist öffentlich gewidmet, endet im Bestand mit einem Wendehammer und dient ebenso als Erschließungsstraße für das Plangebiet. Damit erscheint die öffentliche Erschließung der Planfläche aktuell als gesichert.

Insofern zutreffend, sind bei der weiteren Planung die folgenden Aspekte zu beachten.

- Die straßenseitige Erschließung muss - wenn erforderlich - bezüglich der Zufahrten und Zugänge für Einsatzfahrzeuge mindestens den Forderungen der DIN 14090 entsprechen.
- Die räumliche Gestaltung und die Anordnung von öffentlichen Verkehrsflächen haben so zu erfolgen, dass die Zugänglichkeit zu ggf. im Bestand vorhandenen und zukünftigen neuen Gebäuden von öffentlichen Verkehrsflächen aus insbesondere für die Feuerwehr sichergestellt wird. Die Vorgaben des Paragraphen 5 SächsBO i. V. m. der DIN 14090 sind zu beachten.
- Bei Sackgassen sind - sofern das Befahren erforderlich ist - für die Einsatzfahrzeuge geeignete Wendemöglichkeiten, z. B. in Form eines Wendehammers, vorzusehen.
- Werden im Verlauf von Feuerwehrzufahrten jeglicher Art beispielsweise Sperrpfosten, Sperrbalken, Schranken, etc. vorgesehen, so sind diese so auszuführen, dass ein Öffnen mit dem Dreikant des Überflurhydrantenschlüssels nach DIN 3223 oder durch Feuerwehrschießung möglich ist.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten.

4. Zustimmung zum Vorhaben

Bei Beachtung der benannten Ausführungen sind aus Sicht der Stabsstelle BRK als untere Brandschutzbehörde die von hier aus wahrzunehmenden öffentlichen Belange des vorbeugenden Brandschutzes zum derzeitigen Zeitpunkt als ausreichend anzusehen.

Werden die vorgenannten Punkte zur nicht berücksichtigt, bestehen Bedenken hinsichtlich der Ermöglichung der Menschenrettung sowie wirksamer Löscharbeiten.

5. weitere Hinweise

Die vorstehenden Ausführungen und Hinweise zeigen die bei der Planung aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes (Ermöglichung der Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksamer Löscharbeiten) bedeutsamen Maßnahmen auf.

- Diese Aspekte sind als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen.
- Sie greifen einer vorhabenbezogenen Stellungnahme einzelner Bauanträge nicht vor.
- Für vorgesehene Baumaßnahmen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens ggf. gesonderte Bewertungen erforderlich.
- Brandschutzrechtliche Belange, insbesondere Löschwasserversorgung, Zugänglichkeit, potentielle Einwirkungen von außen und notwendige Einsatzunterlagen, sind in der Genehmigungsplanung allumfassend zu betrachten / bewerten.

Amt für Abfallwirtschaft

Die nachstehenden Hinweise zu infrastrukturellen Belangen bezüglich o. g. Planung sind zu beachten.

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.

Die Leerung aller Abfallbehälter (Restabfall-, Bioabfall-, Blaue und Gelbe Tonne) muss an der jeweiligen Grundstücksgrenze (auf dem Gehweg oder am Straßenrand) gewährleistet sein. Hierbei dürfen keine Fußgänger oder Fahrzeuge gefährdet oder behindert werden.

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:

- 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

Mit freundlichen Grüßen

gez. Annegret von Lindeman
Amtsleiterin

Verteiler:
Stadt Wildenfels
Planungsbüro
zu den Akten