

## **Bekanntmachung - Beschluss zur öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wildenfels“ Flurstück 59/7, Gemarkung Härtensdorf gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Stadtrat der Stadt Wildenfels hat in seiner Sitzung am 04.03.2021 den 2. Entwurf zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wildenfels", bestehend aus dem Teil A (Planzeichnung) und dem Teil B (Text) in der Fassung vom 24.02.2021 beschlossen, die dazugehörige Begründung einschl. Waldumwandlung mit Dokumentation der Erstaufforstungsflächen und den Umweltbericht in der Fassung vom 24.02.2021 gebilligt. Die Planunterlagen zusammen mit den aufgelisteten umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen wurden zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die Stadt Wildenfels plant, auf der Fläche des Flurstücks Nr. 59/7, das ehemals für die Errichtung des EDEKA-Zentrallagers vorgesehen war und bereits teilerschlossen ist, sowie auf den Flurstücken 59/8, 59/9 und 512/1 der stillgelegten Kläranlage, Planungsrecht für ein Gewerbegebiet herzustellen.

Damit verbunden ist eine nutzungsbezogene Ergänzung der teilweise bereits bestehenden Erschließung des Standortes.

Mit der Einleitung des Planverfahrens für die Errichtung eines Zentrallagers in den 1990er Jahren sollte eine Entwicklung des Gebietes in Richtung Gewerbegebiet mit konkreter Untersetzung planungsrechtlich gesichert werden. Der damalige Vorhaben- und Erschließungsplan erlangte Rechtskraft, wurde aber nur zu einem kleinen Teil umgesetzt, da die Investition ausblieb.

Mit der aktuell geplanten Umsetzung des Vorhabens, zu der dieses Bebauungsplanverfahren der erste Schritt ist, soll nun die Voraussetzung für die Ansiedlung von Gewerbe auf einem Teil der seit Jahrzehnten brach liegenden Fläche erfolgen.

Der 1. Entwurf wurde durch den Stadtrat am 03.12.2020 gebilligt und die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Bürger wurden geprüft.

In der Stellungnahme der Landkreises Zwickau wurde das Erfordernis der Ausweisung von ausreichenden Erstaufforstungsflächen im Bebauungsplanentwurf gefordert.

„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 wurde bei der unteren Forstbehörde des Landkreises Zwickau gestellt.

Die untere Naturschutzbehörde wurde 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."

Diese Forderung bedingt die Wiederholung des Verfahrensschrittes der Billigung und Auslegung des 2. Entwurfs einschließlich der Ergänzungen hinsichtlich der Ausführung und Sicherstellung der notwendigen Erstaufforstungsflächen.

Somit wird eine nochmalige Auslegung des geänderten Entwurfes gem. § 4a (3) BauGB erforderlich.

Die 2. Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird analog zur 1. Auslegung gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage von § 4a Absatz 2 BauGB durchgeführt. Dabei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den nachfolgenden geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Diese sind:

### **Planänderungen zum 1. Entwurf**

PLANZEICHNUNG:

Einfügung der Waldersatzflächen, für die Erstaufforstungsgenehmigung vorliegt, einschl. Planzeichenerklärung

## Planzeichenerklärung

### *Verkehrsanlagen:*

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsanlage festgesetzt. Damit wird auch langfristig die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der anliegenden Bebauung (Nachweis der öffentlichen Erschließung) gesichert.

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### *Festsetzung 4.1. nichtüberbaubare Grundstücksfläche:*

Die Festsetzung wurde wie folgt ergänzt: „In der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche **sind außerhalb des gekennzeichneten 30 m-Waldabstandes** Gebäude und Anlagen der .....zulässig“

Die Festsetzung wurde ergänzt, um sicherzustellen, dass die in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässigen Gebäude und Anlagen nur außerhalb des Waldabstandes von 30 m ab durch die Forstbehörde festgelegtem Waldabstand errichtet werden (§ 25 Sächsisches Waldgesetz)

### Grünordererische Festsetzungen

#### *Festsetzungen für die Umgrenzung und Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen.*

Die Festsetzungen 8.1.1 und 8.1.2 werden um folgende Festsetzung ergänzt:

8.1.3 Für die im Plan mit E 2 gekennzeichneten Sukzessionsflächen werden folgende Entwicklungsziele festgesetzt:

Die Flächen sind als vorwiegend Offenlandflächen regelmäßig, mindestens aber alle 2 Jahre extensiv zu pflegen. Dabei ist Gehölzaufwuchs, insbesondere Birke herunterzuschneiden. Einzelgehölze und kleine Gehölzgruppen sind zu belassen und in ihrem Bestand zu schützen.

Die Festsetzung wurde ergänzt, um eine weitere Verwaldung der Flächen zu verhindern, aber gleichzeitig eine ökologische Entwicklung zu ermöglichen.

#### *Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen.*

Der Punkt 8.2.6 wird wie folgt umformuliert:

Die umzunutzende Waldfläche im Plangebiet ist im Verhältnis 1: 0,75 zu ersetzen.

Der Waldverlust ist durch Ersatzaufforstung innerhalb eines Jahres nach Beginn der Umwandlung in der Nähe des Eingriffsortes, d.h. im gleichen Wuchsgebiet oder Landkreis auszugleichen.

Folgende Flächen werden zur Erstaufforstung als Ersatz für den Waldverlust festgesetzt:

Nr.	Flurst. Nr.	Gemarkung	Fläche in m <sup>2</sup>
01	122/5	Schönau	3.220
02	122/6	Schönau	4.380
03	344/1 u. 515/1 tw.	Schönau	8.800
04	489/14 tw.	Schönau	2.550
05	785/1 tw.	Niederzschocken	4.100
06	914 tw.	Ortmannsdorf	7.000
		gesamt	30.050

Die Erstaufforstungen sind rechtzeitig und sachgemäß zu pflegen, zu schützen und nachzubessern, bis die Kulturen endgültig gesichert sind. Die Maßnahmen zur Kultursicherung sind mindestens bis zum Alter von 5 Jahren nach der Pflanzung durchzuführen.

Der Anwuchserfolg nach 5 Jahren ist der unteren Forstbehörde anzuzeigen und nachzuweisen

Die Ergänzung erfolgte um die durch die untere Landwirtschaftsbehörde genehmigten Erstaufforstungsflächen und um die einzuhaltenden Pflegemaßnahmen zur Sicherung der Aufforstung

#### Hinweise

Korrektur Hinweis Nr. 14: die Adresse wurde wie folgt korrigiert:

Landkreis Zwickau  
Landratsamt  
Amt für Kreisentwicklung, Bauaufsicht und Denkmalschutz  
Sachgebiet Bauaufsicht und Denkmalschutz  
Postfach 10 01 76  
08067 Zwickau  
Tel.:0375 4402-25222

Ergänzung Hinweise Nr. 16: Hinweise zum Artenschutz

„In den bewachsenen Randbereichen des Plangebietes und der verbleibenden Waldfläche sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter anzubringen.“

Die Ergänzung erfolgte auf Basis der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Zwickau

Neue Hinweise:

Nr.17. Abfallentsorgung

„Jedes Grundstückes muss an die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung angebunden werden. Aller anfallender Hausmüll und hausmüllähnlicher Abfall ist gem. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie der Abfallsatzung des Landkreises Zwickau dem öffentlich rechtlichen Entsorger, durch den Landkreises Zwickau, betrieben, zu überlassen“

Der neue Hinweis wurde auf Basis der Stellungnahme der unteren Abfallbehörde des Landkreises Zwickau aufgenommen

Nr. 18. Übergabe von Erkundungsergebnissen mit ökologischem Belang

Entsprechend § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) sind Ergebnisse von Erkundungen mit geologischem Belang an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben.

Der neue Hinweis wurde auf Basis der Stellungnahme des LfLuG aufgenommen.

#### Rechtsgrundlagen und Verfahrensleiste

Es erfolgte eine Korrektur und Aktualisierung auf Stand Februar 2021

#### Begründung

Ergänzung der Begründung zum Waldersatz, zur Gebietsausweisung, zur Widmung Verkehrsfläche und zur stadtechnischen Erschließung.

#### Umweltbericht

Aktualisierung entsprechend der Anpassungen in Planzeichnung und Begründung, Korrektur Aussagen zur Geologie

**Die Beteiligung der Bevölkerung erfolgt durch öffentliche Auslegung.**

Die geänderten Planunterlagen zum 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung 24.02.2021 bestehend aus

- 2. Entwurf des Bebauungsplans, 24.02.2021
- der Begründung zum 2. Entwurf, 24.02.2021
- dem Umweltbericht zum 2. Entwurf, 24.02.2021
- dem Antrag auf Waldumwandlung mit Dokumentation der Erstaufforstungsflächen

sowie die unten aufgeführten vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan liegen in der Zeit vom

**19.03.2021 bis 09.04.2021**

im Bürgerservice der Stadtverwaltung Wildenfels, Schloss Wildenfels, 08134 Wildenfels zu jedermanns Einsicht während nachfolgend genannter Dienstzeiten öffentlich aus.

Aufgrund der gegebenen Umstände (Ausgangsbeschränkung) während der Corona Pandemie bitten wir Sie, vor Einsichtnahme in der Stadtverwaltung einen Termin zu vereinbaren.

Montag	9.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag	9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr
Mittwoch	geschlossen
Donnerstag	9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 17.00 Uhr
Freitag	9.00 bis 12.00 Uhr

Während der Auslegungsfrist können zum Planentwurf von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder während der Auslegungszeiten mündlich zur Niederschrift unter oben genannter Adresse vorgebracht werden. Die Mitteilung kann auch elektronisch an die E-Mail-Adresse [sekretariat@wildenfels.de](mailto:sekretariat@wildenfels.de) übermittelt werden.

Gemäß § 2 Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) wird die Auslegung durch eine Veröffentlichung des Inhalts der Bekanntmachung im Internet (Webseite der Stadt Wildenfels) ergänzt.

Parallel werden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Beteiligung erfolgt nur zu den Änderungen.

1. Entsprechend § 4a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind die o. g. Änderungen / Ergänzungen erneut auszulegen und es sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Es erfolgt eine zweite öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB.
2. Diese erneute Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage von § 4a Absatz 2 BauGB durchgeführt. Dabei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Da diese im Wesentlichen aus der Festlegung der Waldumwandlungsflächen bestehen und im Rahmen der Erstaufforstungsgenehmigung bereits eine Beteiligung der Betroffenen durchgeführt wurde, wird der Kreis der zu beteiligten TÖB wie folgt beschränkt:

Landratsamt Zwickau, Landesdirektion, Regionalplanung, Umweltverbände.  
Die Auslegungszeit wird auf mindestens 2 Wochen verkürzt (§4a Abs. 3).

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Gemäß § 4a Abs. 4 Satz I BauGB werden diese Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zusätzlich über die Internetpräsenz der Stadt Wildenfels ([www.wildenfels.de](http://www.wildenfels.de)) zugänglich gemacht und in das Zentrale Landesportal Bauleitplanung ([www.bauleitplanung.sachsen.de](http://www.bauleitplanung.sachsen.de)) eingestellt.

## **Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:**

Umweltbericht vom 24.02.2021 mit umweltbezogener Bestandsdarstellung und Bewertung des Plangebiets bzgl. der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, einschließlich einer Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung.

Stellungnahmen folgender Behörden:

- Landkreis Zwickau, Umweltamt, Untere Wasserbehörde, Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Abfall-, Altlasten- u. Bodenschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Untere Forstbehörde, Amt für Kreisentwicklung, Bauaufsicht und Denkmalschutz SG Kreisentwicklung

Stellungnahme vom 18.01.2021

mit Hinweisen zur Wasserbau, Regen- und Schmutzwasserentsorgung, Schallimmissionsschutz, Waldumwandlung, Erstaufforstungsflächen,

- Landkreis Zwickau, Amt für Straßenbau

Stellungnahme vom 18.01.2021

mit Hinweisen zum Verkehrsablauf und zur Widmung der gebietsinternen Erschließungsstraße,

- Landkreis Zwickau, Stabsstelle für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz

Stellungnahme vom 18.01.2021

mit Hinweisen zur Umgestaltung der ehem. Kläranlage als Löschwasserentnahmestelle,

- Landkreis Zwickau, Amt für Abfallwirtschaft

Stellungnahme vom 18.01.2021

mit Hinweisen zur Anbindung an die öffentlich, rechtliche Abfallentsorgung,

- Landesdirektion Chemnitz

Stellungnahme vom 19.01.2021

mit Hinweisen zur gesamtplanerischen Betrachtung umgebender Flächen, Prüfung des Gebietscharakters, Teilaufhebung des V u..E-Planes „Zentrallager EDEKA“

- Planungsverband Region Chemnitz

Stellungnahme vom 07.01.2021

mit Hinweisen zur gewerblichen Bedarfsplanung, zu Aufhebung des V u..E-Planes „Zentrallager EDEKA“, damit verbundenes Waldumwandlungsverfahren und Sicherstellung verbindlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,

- Wasserwerke Zwickau  
Hinweis zu Trink- und Löschwasserversorgung, sowie zu Niederschlags- und Abwasserentsorgung,

Stellungnahme vom 12.01.2021

- Polizeirevier Werdau  
Hinweise zur Verkehrssicherheit,

Stellungnahme vom 08.01.2021

- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Dresden  
Stellungnahme vom 18.01.2021

Hinweise zu geologischen Verhältnissen, Prüfung Bodenschutz,

- Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Plauen  
Stellungnahme vom 11.02.2021

Wildenfels, den 05.03.2021

gez.  
Tino Kögler

Bürgermeister

**Bekanntmachung - Beschluss zur öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs zum Bebauungsplan  
„Gewerbegebiet Wildenfels“ Flurstück 59/7, Gemarkung Härtensdorf gemäß § 3 Abs. 2  
Baugesetzbuch (BauGB)**



gez. Tino Kögler, Bürgermeister