

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 116 für das Gebiet Zwickau-Mosel - Erweiterung VW-Werk, Gewerbegebiet östlich der Bundes- straße 175 (gemäß § 9 Abs.8 BauGB)



**STADT ZWICKAU**

AUTOMOBIL- UND  
ROBERT-SCHUMANN-STADT

Gemeinde: Stadt Zwickau  
Hauptmarkt 1  
08056 Zwickau

Constance Arndt  
Oberbürgermeisterin

Planer: Architektur Concept  
STAUDTE Freiraumge-  
staltung und Städte-  
bau  
Scheringerstraße 3  
08056 Zwickau

Dipl. Ing. Sylvia Staudte

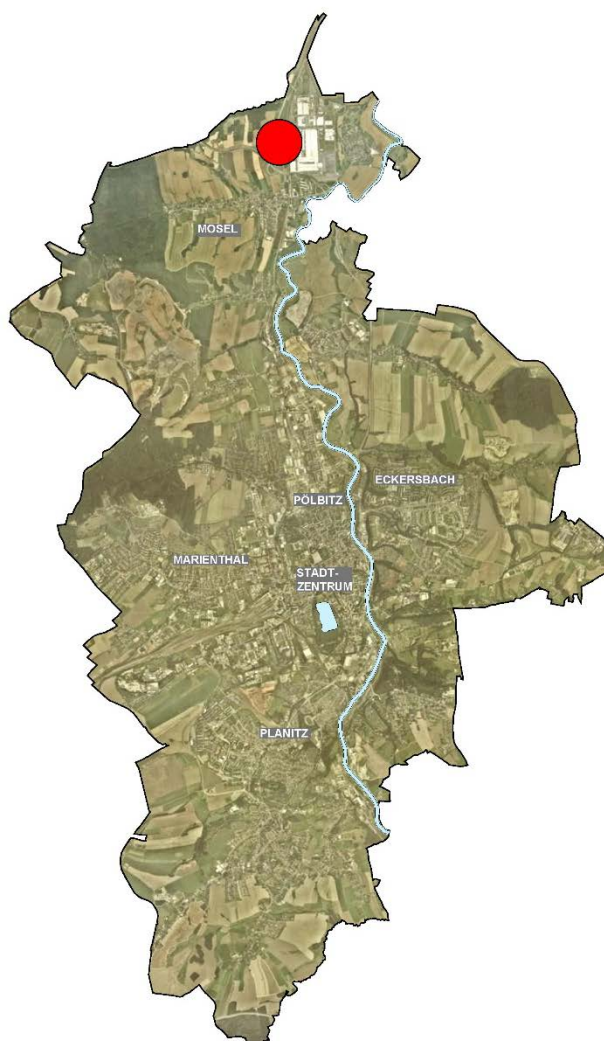
Dipl. Ing. (FH) Frank Meyer

Dipl. Ing. Stadtplaner  
Thomas Lantzsch

Rudolf Oeser  
Bianka Wendler  
Annika Ritter

Auftragge-  
ber: Volkswagen Sachsen  
GmbH  
Glauchauer Str. 40  
08058 Zwickau

Lage im Stadtgebiet



ohne Maßstab

Datum: 12.05.2025

Planstand: **Beschlussfassung**

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
<b>1.</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG</b> .....	4
1.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.2	Planungsanlass .....	6
1.3	Planungserfordernis.....	6
1.4	Planungsziele.....	6
1.5	Erforderlicher Planungsinhalt nach Baugesetzbuch.....	7
1.6	Planverfahren, erforderliche ergänzende Fachleistungen und Planungshilfen ...	7
1.7	Entwicklungsmöglichkeit des Bebauungsplanes aus dem .....	11
	Flächennutzungsplan .....	11
1.8	Planerische Vorgaben, bestehende und laufende überörtliche und örtliche Planungen und Untersuchungen .....	12
1.8.1	Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung.....	12
1.8.2	Städtische Planungen und Planungen Dritter.....	15
<b>2.</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME, BESTANDSANALYSE, PROGNOSE DER VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG ZUM PLANBEREICH</b> .....	17
2.1	Plangrundlage.....	17
2.2	Lage, Größe, Abgrenzung und Bedeutung des Planbereiches.....	17
2.3	Historische Entwicklung im und am Planbereich .....	18
2.4	Gegenwärtiger Zustand des Planbereiches.....	19
2.4.1	Topographie .....	19
2.4.2	Bebauung und deren Nutzung.....	19
2.4.3	Verkehrsanlagen .....	19
2.4.4	Ver- und Entsorgungsanlagen .....	21
2.4.5	Umweltverhältnisse .....	22
2.4.6	Zusammenfassung Umweltverhältnisse.....	30
2.4.7	Denkmalschutz und Archäologie.....	30
2.4.8	Eigentumsverhältnisse .....	31
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSERGEBNIS</b> .....	32
3.1	Grundzüge der Planung.....	32
3.2	Planungsalternativen .....	32
3.3	Planungskonzept .....	32
3.3.1	Städtebauliches Zielkonzept .....	32
3.3.2	Landschaftsplanerisches Zielkonzept.....	34
3.3.3	Verkehrskonzept .....	34
3.3.4	Umverlegung Fernwassertrasse .....	38
3.3.5	Stadttechnische Ver- und Entsorgung .....	39
3.3.6	Schallschutz .....	41
3.3.7	Bodenschutz .....	44
3.4	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.....	45
3.4.1.	Festsetzung mit aufschiebender Wirkung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) .....	45
3.4.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	45
3.4.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	48
3.4.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	49
3.4.5	Nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	49

3.4.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	50
3.4.7	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlags-wasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) .....	50
3.4.8	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB) ...	51
3.4.9	Öffentliche und private Grünflächen.....	52
3.5	Grünordnung .....	52
3.5.1	Beschreibung der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Umgang mit der Eingriffsregelung .....	53
3.5.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung .....	56
3.5.3	Grünordnerische Festsetzungen .....	58
3.5.3.1	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 a BauGB) .....	59
3.5.3.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 1a BauGB).....	61
3.5.3.3	Artenliste .....	63
3.6	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß §9 Abs. 5 und 6 BauGB .....	64
3.7	Hinweise zur Planung.....	64
3.8	Hinweise auf Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll .....	65
3.8.1	Sicherung der Planung .....	65
3.8.2	Bodenordnung .....	65
3.9	Flächenbilanz (nach Flächenkategorien Bauleitplanung) .....	65
<b>4.</b>	<b>EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG</b> .....	<b>66</b>
<b>5.</b>	<b>LITERATURVERZEICHNIS</b> .....	<b>67</b>
<b>6.</b>	<b>GESETZLICHE GRUNDLAGEN</b> .....	<b>68</b>
<b>7.</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>69</b>

# 1. Aufgabenstellung

Der Stadtrat der Stadt Zwickau fasste am 20.09.2018 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes 116 für das Gebiet „Zwickau-Mosel Erweiterung VW-Werk, östlich Bundesstraße 175“ mit dem Ziel der Erweiterung des angrenzenden bestehenden VW-Werkes als Industriegebiet.

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches nach Aufstellungsbeschluss beträgt ca. 22,5 ha und befindet sich auf der Flur des Ortsteils Mosel.

Die Grenzen des nunmehr geringfügig veränderten Geltungsbereiches des Bebauungsplans können wie folgt beschrieben werden:

*im Norden* begrenzt durch das Flurstück 636/1 der Gemarkung Mosel

*im Osten* durch die Grundstücke der DB Netz AG, Bahnstrecke 6258 Dresden Hauptbahnhof-Abzweig Werdau Bogendreieck.

*im Süden* durch den Tunnel der B93 und der Ortslage Zwickau-Mosel

*im Westen* durch die Bundesstraße 175

Mit der Neuausrichtung der Verkehrserschließung und planungsbedingter Veränderung, vor allem im Zufahrtsbereich, wurde auch eine Anpassung dieses Planumgriffes notwendig. Die Flächengröße erhöht sich dabei auf ca. **25,1** ha.

Dabei ist die im Planumgriff einbezogene Ausgleichsfläche N3 enthalten. Die Größe dieser Fläche beträgt ca. 0,94 ha. Die Fläche des Plangebietes nördlich der B93 (ohne Ausgleichsfläche) beträgt ca. 24,2 ha. Die externen, auf der Planzeichnung dargestellten Ersatzflächen N1 und N2 haben eine Größe von ca. 2 ha bzw. ca. 0,91 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wurde, gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) dabei auf den Umfang begrenzt, der für die geplante städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Nunmehr umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke der Gemarkung Mosel:  
362/6; 362/7; 363/4; 363/6; 392/3; 480/7; 480/9; 480/10; 480/12, 480/16;  
481/4; 483/5; 483/6; 483/7; 484/5; 484/11; 487/11; 635; 636;  
Teilflächen: 362/5; 362/8; 362/9; 362/12; 392/38; 454/5; 456/11; 481/2; 483/4;  
484/4; 484/6; 484/10; 487/9; 634

Folgende Flurstücke der Gemarkung Mosel grenzen an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans an: 363/2; 363/5; 364/6; 364/7; 364/8; 364/10;  
364/11; 365/2; 480/8; 480/11; 480/12; 480/13; 480/14; 480/17; 481/5; 484/12;  
487/14; 641; 680;

sowie alle Restflächen der mit Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke.



Quelle: Stadt Zwickau-GIS 2023

## 1.2 Planungsanlass

Die bebaubaren Flächen des bestehenden Fahrzeugwerkes Volkswagen Sachsen GmbH im Zwickauer Stadtteil Mosel an der Bundesstraße 175 sind im Wesentlichen ausgeschöpft. Die Volkswagen Sachsen GmbH (VWS) beabsichtigt die strategische Flächenentwicklung am Standort Zwickau - Mosel im Zuge der zukünftigen Konzentration der Herstellung von Elektromobilen für die Fahrzeugmarken des Konzerns am Standort Mosel. Ein Baustein dafür ist die Entwicklung der westlich an das Werk angrenzenden Flächen („Niere“) zwischen B175 und den Bahngleisen der DB AG (Bahnstrecke Dresden-Hof).

Mit der geplanten Werkserweiterung wird eine lagemäßige Neuausrichtung von ursprünglichen geplanten Gewerbegebiets- und Industriegebietsbereichen unter Beachtung der Anforderungen benachbarter Gebiete mit Schutzanspruch (z.B. Wohnbereiche) notwendig.

## 1.3 Planungserfordernis

Bauleitpläne sind durch die Gemeinden aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 116 wird der westliche Teilbereich, des bereits mit den Änderungen 1 - 4 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 305, neu überplant. Nach Erlangen der Rechtskraft soll der neu überplante Teilbereich aus diesem ausgegliedert werden.

Die zu überplanende Fläche befindet sich, bis auf eine ca. 1 ha große Fläche südlich des Plangebietes, planungsrechtlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 305 nach § 29 BauGB.

Die Möglichkeit der Anwendung des § 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, besteht in diesem Fall nicht, da die zulässige Grundfläche (GF) nach Absatz 1, Nr. 2 mit ca. 97.200 m<sup>2</sup> überschritten ist.

Aufgrund der jetzigen landwirtschaftlichen Nutzung, der durch das Gebiet verlaufenden Kreisstraße 6708 (Glauchauer Straße) und der ebenfalls das Gebiet querenden Haupt-Versorgungsleitungen muss eine komplette städtebauliche, funktionelle und eigentumsrechtliche Neuordnung stattfinden:

- Nachnutzung von landwirtschaftlichen Nutzflächen für eine Erweiterung des angrenzenden Automobilwerkes einschließlich Zufahrt und aller Nebenanlagen
- Neustrukturierung der Verkehrserschließung und Neuordnung stadttechnischer Erschließung, Umverlegung Fernwassertrasse
- Berücksichtigung der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, wie Wohnen und Kleingärten
- Würdigung der Belange des Naturschutzes, insbesondere des Artenschutzes

Damit ist die Notwendigkeit eines Bebauungsplans begründet.

## 1.4 Planungsziele

Planungsziel ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes (GE) entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit maximal möglicher Nutzung für die Fertigung von Automobilen und der dafür notwendigen Peripherie, insbesondere logistischen Prozessen.

Festsetzungen zu:

- Bauflächen für Produktionsgebäuden einschließlich der dazu erforderlichen Nebenanlagen
- Innerbetrieblichen Logistikflächen und Parkplätzen für die Produktion und VW-Mitarbeiter
- Internen Werksverbindungen über die Bahngleise und Möglichkeit zu neuem Bahngleisanschluss

- Neuer Verkehrsanbindung für Lkw und Pkw-Verkehr
- Umverlegung der Glauchauer Straße
- Führung von Hauptversorgungsleitungen
- Umverlegung von Hauptversorgungsleitungen
- Freiflächen
- Ausgleichs- und Ersatzflächen
- Flächen für die Regenwasserrückhaltung

Für die Umsetzung der Planungsziele ist die Umverlegung der Glauchauer Straße - Kreisstraße K 6708 – und der Fernwassertrasse des Fernwasserzweckverbandes notwendig. Nur so kann eine ausreichend große, zusammenhängende Baufläche für die Werkserweiterung generiert werden.

## 1.5 Erforderlicher Planungsinhalt nach Baugesetzbuch

Für die Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes und die Umsetzung der Planungsziele sind folgende Festsetzungen zu treffen:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen
- Verkehrsflächen
- Festsetzungen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Führung von Versorgungsanlagen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Grünflächen
- Bauliche und technische Vorkehrung zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung schädlicher Umweltauswirkungen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Maßnahmen des Artenschutzes

Damit wird die Aufstellung eines „qualifizierten“ Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs.1 BauGB notwendig.

## 1.6 Planverfahren, erforderliche ergänzende Fachleistungen und Planungshilfen

Bebauungsplan

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und § 8 BauGB.

Die frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4, Abs. 1 BauGB sowie der Äußerung zum Umfang der Umweltprüfung (Scoping), sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB wurden durchgeführt.

Der 1. Entwurf des Bebauungsplans wurde durch den Stadtrat Zwickau am 26.11.2020 einschließlich der Begründung, des Umweltberichtes und der Gutachten beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 07.01.2021 von der Auslegung benachrichtigt.

Der Bebauungsplan hat u.a. den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen. In den Planungsunterlagen ist nachzuweisen, dass mit der Umsetzung des Vorhabens keine Nutzungskonflikte entstehen werden. Daher wurden nachfolgende Planungen und Gutachten im Rahmen des 1. Entwurfs erstellt:

### **Grünordnungsplan**

§ 7 des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) besagt: „Über § 11 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hinaus sind, soweit geeignet, die Grundlagen und Inhalte der Landschaftsplanung nach § 9 Abs. 3 BNatSchG als Darstellung in den Flächennutzungsplan oder als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Ausnahmen sind zu begründen“. Ausnahmen wären nur begründbar, wenn mit dem Vollzug der Planung keine oder nur unerhebliche Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt zu befürchten sind und wenn die Planung zudem den räumlichen und fachlichen Anforderungen der übergeordneten Planungen (Regionalplan, Landesentwicklungsplan), aus denen sie zu entwickeln ist, nicht widerspricht. Die Umsetzung der Ziele der übergeordneten Landschaftsplanung erfolgt auf der Ebene der Bauleitplanung durch den Grünordnungsplan. Der Grünordnungsplan wird als in den Bebauungsplan integrierter Grünordnungsplan aufgestellt.

### **Umweltbericht**

Für die Bauleitplanung der Gemeinden schreibt § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. „Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen verlangt werden kann“ (§ 2, Abs. 4, Ziff. 3 BauGB).

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht auf Grundlage der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführten Umweltprüfung gem. Anlage 1 BauGB zu erarbeiten und Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

### **FFH-Vorprüfung**

Die Durchführung einer FFH-Vorprüfung oder einer FFH-Verträglichkeitsprüfung beurteilt die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutz- und Erhaltungsziele eines Natura-2000-Gebietes. Das bedeutet für den Bebauungsplan Nr. 116, dass die geplanten Nutzungen, bei denen die generelle Möglichkeit besteht, dass sie Erhaltungsziele des im näheren Umfeld ausgewiesenen FFH-Gebietes, „Mittleres Zwickauer Muldetal“ (Melde-Nr. 2E) beeinträchtigen können, hinsichtlich ihrer Verträglichkeit geprüft wurden.

### **Lärmschutz**

Zur Beachtung der Anforderungen benachbarter Gebiete mit Schutzanspruch (z.B. Wohnbereiche) sowie der Lage des Gebietes unmittelbar an der Gleisstrecke der Deutschen Bahn wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt:

„Geräuschimmissionsprognose Bericht Nr. M 144133/01 zum Bebauungsplan Nr.116 der Stadt Zwickau, Müller BBM vom 15.02.2019“; überarbeitet als Bericht Nr. M 144133 / 03 vom 14.08.2020.

### **Artenschutz**

Aufgrund der im Plangebiet zu verzeichnenden Nutzungen und Umweltbedingungen sowie der Ausprägung des Umfeldes mit Wald- und Auegebieten und dem FFH-Gebiet „Mittleres Zwickauer Muldetal“ war davon auszugehen, dass das Areal Nahruhungs- und Bruthabitat für offenland- und gehölbewohnende Vögel, ggf. Nahrungshabitat für Fledermäuse und Eidechsenhabitat aufgrund der angrenzenden Bahnschotter darstellt. In Vorbereitung der Bauleitplanung und der Umsetzung dieser wurde ein Artenschutzrechtlicher Beitrag erarbeitet:

Artenschutzrechtlicher Beitrag, Froelich & Sporbeck, Umweltplanung und Beratung, Niederlassung Plauen, 08.07.2019; Ergänzungen A und B zum Artenschutzbeitrag, Architektur Concept, 24.09.2020

### **Entwässerung und Hochwasserschutz**

Aufgrund der komplexen Entwässerungsverhältnisse im Plangebiet im Zusammenhang mit der Entwässerung des bestehenden Werksgeländes und den dort bereits existierenden Bachverlegungen und Rückhalteanlagen sowie der hydraulischen Situation des Rolandbaches wurde eine Entwässerungskonzeption erstellt:

Ingenieurbüro Philipp I Heinemann I Dressel GmbH:

Wasserwirtschaftliche Vorplanung zum B-Plan 116 für die westliche Werkserweiterung des Volkswagenwerks Mosel, April 2019, Überarbeitung vom August 2020, Ergänzung vom 07. Februar 2023.

### **Verkehrsplanung**

Die geplante Umverlegung der Glauchauer Straße und unterschiedliche untersuchte Nutzungen der umverlegten Trasse greifen in das bisherige System der Verkehrsführung, insbesondere bei Tunnelsperrungen durch Wartungsmaßnahmen und bei Havarien ein. Dies betrifft insbesondere den LKW-Verkehr. In diesem Zusammenhang wurden Umleitungsstrecken untersucht, Verkehrssimulationen erstellt und eine Verkehrszählung durchgeführt.

PTV Transport Consult GmbH:

Erweiterung VW-Standort Zwickau, Anbindung der Optionsfläche West an die B 175 vom 01. September 2021,

Erweiterung VW-Standort Zwickau, Anbindung der Optionsfläche West an die B 175, Verkehrsuntersuchung zur Umleitung bei Sperrung des Tunnels B 93 vom 30. März 2021,

Verkehrszählung Kreisstraße vom 14. Dezember 2020.

### **Geänderter Entwurf, Planhistorie**

Mit Eingang der Stellungnahmen zum 1. Entwurf wurde deutlich, dass wesentliche Planänderungen in der Hauptsache bezüglich der Nutzung und Umverlegung der Glauchauer Straße und sowie der Umverlegung der Fernwassertrasse notwendig werden.

Im ersten Entwurf war noch davon ausgegangen worden, dass die Glauchauer Straße als ortsverbindende Kreisstraße eingezogen wird und stattdessen ein Fuß/Radweg mit 4m Breite geplant wird. Dieser sollte gleichzeitig als Havariezufahrt für den Tunnelbereich für Feuerwehr und Rettungsdienste dienen. Grundlagen bildeten die Vorschläge des Verkehrsplanungsbüros PTV zur Führung der Umleitungen speziell für LKW. In Ihren Stellungnahmen forderten sowohl das Straßenamt für Straßen und Verkehr (LASuV) als auch das städtische Tiefbauamt und der Katastrophenschutz eine tiefere Betrachtung, insbesondere der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte auf den Umleitungsstrecken für LKW sowie eine komplexere Betrachtung der Verkehrsmengen auf der Glauchauer Straße insgesamt.

Zudem musste, nach Abstimmung mit dem Zweckverband Fernwasser der festgesetzte Leitungsbereich der Fernwasserleitung und die Festsetzungen für die zu beachtenden baulichen Einschränkungen wesentlich überarbeitet werden.

Mit den Ergebnissen der tieferegehenden Verkehrsuntersuchung und Verkehrszählung wurde deutlich, dass die in Frage kommenden Knoten für den LKW-Umleitungsverkehr im Havariefall teilweise überlastet bzw. ausgelastet sind und dass die Glauchauer Straße in Richtung Norden noch eine durchaus nennenswerte Nutzung als Ortsverbindung besitzt.

Im daraufhin notwendigen 2. geänderten Entwurf wurde eine Umverlegung der Glauchauer Straße, ebenfalls an den Nordrand und parallel zur umzuverlegenden Fernwasserleitung vorgesehen. Die Straße sollte als Kreisstraße mit 9 m Breite im Zweirichtungsverkehr befahrbar sein. Baulastträger wäre in diesem Fall der Land-

kreis Zwickau. Mit der damit geltenden, durch das Sächsische Straßengesetz festgelegten Bauverbotszone an Kreisstraßen wäre bebaubare Fläche in erheblichem Umfang im Gewerbegebiet verloren gegangen.

Die Fernwassertrasse konnte nach Abstimmung zwischen dem Zweckverband Fernwasser Südsachsen und dem LASuV in der Bauverbotszone der Bundesstraße verortet werden.

Der durch die Einstufung der Glauchauer Straße als Kreisstraße zu erwartende Flächenverlust führte dazu, dass die Stadt nunmehr die Straße als Baulastträger übernimmt.

Somit wurde ein 3. geänderte Entwurf des Bebauungsplans notwendig. In diesem entfallen die Bauverbots- und Einschränkungsbereiche der vormaligen Kreisstraße, die für eine kommunale Straße nicht notwendig sind und die bebaubare Fläche vergrößert sich. Zudem wurden die Ausgleichsmaßnahmen, wie in jedem Planungsschritt, angepasst. Zusätzlich zur Überarbeitung der Punktzahl wurde die Darstellung und die Festsetzungen zur Ersatzfläche N1 geändert, da die Umsetzung durch das Zentrale Flächenmanagement Sachsen etwas anders erfolgte als ursprünglich geplant.

Mit dem geänderten Entwurf wurden folgende Unterlagen abgeändert:

- Planzeichnung einschließlich integriertem Grünordnungsplan
- Begründung
- Umweltbericht
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die dem ursprünglichem Entwurf beigegebenen Gutachten und Prüfungen:

- FFH-Vorprüfung,
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung einschließlich Ergänzungen,
- Artenschutzrechtlicher Beitrag einschließlich Ergänzung
- Lärmschutz sowie
- Verkehrsgutachten Anbindung Optionsfläche West, Verkehrsuntersuchung Tunnel-sperrung und Verkehrszählung Kreisstraße

wurden nicht geändert.

#### Beschlussfassung

Das nunmehr vorliegende Beschlussexemplar entspricht vom Grundsatz her dem 3. Entwurf. Per Festsetzung wurde lediglich zusätzlich geregelt, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes erst nach Abschluss des Umstufungsverfahrens der Glauchauer Straße zu einer Gemeindestraße und Umverlegung und Inbetriebnahme der Trasse des Fernwasserzweckverbandes, zulässig ist. Erst wenn dies erfolgt ist, darf der Rückbau der Glauchauer Straße und der Fernwassertrasse erfolgen. Die Festsetzung resultiert auf der Entscheidung der Stadt Zwickau, das Umstufungsverfahren auszusetzen, bis konkrete Umsetzungsabsichten mit zeitlichem Horizont vorliegen.

Zudem wurden fehlende Textabschnitte im Artenschutzfachbeitrag, soweit möglich, ergänzt.

Damit wurden folgende Unterlagen abgeändert:

- Planzeichnung einschließlich integriertem Grünordnungsplan
- Begründung
- Umweltbericht
- Artenschutzrechtlicher Beitrag einschließlich Ergänzung

Die dem ursprünglichem Entwurf beigegebenen Gutachten und Prüfungen:

- FFH-Vorprüfung,
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung,
- Artenschutzrechtlicher Beitrag einschließlich Ergänzung sowie
- Lärmschutz

wurden nicht geändert

## 1.7 Entwicklungsmöglichkeit des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die planungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan bildet der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Mosel vom 23.10.1998. Dieser behält nach der Eingemeindung von Mosel am 1.1.1999 in die Stadt Zwickau seine Gültigkeit. Darin ist die Fläche des Bebauungsplangebietes als Gewerbliche Bauflächen (Industriegebiet GI/Gewerbegebiet GE) dargestellt.

Aufgrund der beschriebenen Situation wird der Bebauungsplan nicht als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Stadt Zwickau verfügt noch nicht über einen von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigten Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan liegt als Entwurf mit Stand 2/2013 vor. Darin sind Teile des Plangebietes als Industriegebiet, als Gewerbegebiet und als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Aktuell wird der Entwurf des FNP überarbeitet und soll in diesem Zuge auf die aktuelle Planungsabsicht angepasst werden.



Ausschnitt FNP 2. Vorentwurf 2013 Darstellung GI/östlicher Teil; GE westlicher Teil, Quelle: Stadtplanungsamt Zwickau

Als erforderliche Gründe für eine Aufstellung eines Bebauungsplanes liegen hierfür vor:

- Der Bebauungsplan ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes erforderlich.
- Der Bebauungsplan wird der städtebaulich beabsichtigten Entwicklung des Standortes nicht entgegenstehen.

## **1.8 Planerische Vorgaben, bestehende und laufende überörtliche und örtliche Planungen und Untersuchungen**

### **1.8.1 Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung**

Ziele der Raumordnung

Die mit Vollzug des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen fallen nicht unter Vorhaben gem. § 1 Raumordnungsverordnung. Ein Raumordnungsverfahren (ROV) ist somit nicht erforderlich.

Das Vorhaben steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten aktuell der am 12.07.2013 als Rechtsverordnung beschlossene Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) und der seit 22.02.2024 rechtskräftige Regionalplan Region Chemnitz 2024. Aufgrund der Länge des Bebauungsplanverfahrens wurde für im Verfahren bis 2024 die erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen (Regionalplan Südwestsachsen 2008) mit herangezogen.

In der Stellungnahme des Landkreises Zwickau Landratsamt vom 08.02.2019 wird insbesondere auf die Berücksichtigung folgender Ziele und Grundsätze aus Landes- und Regionalplanung bei der Planung hingewiesen:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
- Effiziente Flächennutzung und
- Bodenfunktionsschutz

Danach soll sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden. Zudem sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorrangig die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinden, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Brachflächen und Baulücken, sowie die Nach- und Umnutzung leerstehender Gebäudesubstanz vor Neubau auf der „grünen Wiese“ (Innenentwicklung vor Außenentwicklung auf der Grundlage durchzuführender Ermittlungen) zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Inanspruchnahme ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.

Unter anderem sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs.2 Satz 1, 2. Halbsatz und Satz 2 BauGB).

Zur Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes sind daher im Rahmen der Umweltprüfung insbesondere Aussagen und Bewertungen erforderlich.

### **Ziele der Landesplanung**

Im Landesentwicklungsplan 2013 (LEP), in Kraft getreten am 14. August 2013, wird das gesamträumliche Ordnungs- und Entwicklungskonzept des Freistaates Sachsen formuliert. Als zusammenfassender, landesweiter und fachübergreifender Raumordnungsplan legt der LEP 2013 die angestrebte räumliche und strukturelle Gesamtentwicklung des Landes durch raumordnerische Ziele und Grundsätze fest. Aufgrund seiner Stellung in der Planungshierarchie besteht eine unmittelbare Bindungswirkung des LEP für die Regionalpläne, die aus dem LEP zu entwickeln sind (§ 8 Absatz 2 Raumordnungsgesetz ROG).

Im Ziel Z 1.3.6 des LEP 2013 wird die Stadt Zwickau als Oberzentrum festgeschrieben. „Die Oberzentren sind als überregionale Wirtschafts-, Innovations-, Bildungs-, Kultur- und Verwaltungszentren weiterzuentwickeln“ (LEP 2013, Z 1.3.6). Im Grundsatz (G) 2.3.1.1 wird formuliert, „die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen“. Mit der Möglichkeit der Schaffung optimaler Standortbedingungen sollen die Regionen die Möglichkeit erhalten, ihr wirtschaftliches Potential durch Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen zu entwickeln und damit die Wirtschaftskraft des Freistaates zu sichern.

Mit der angestrebten Erweiterung des Volkswagenwerkes Zwickau/Mosel und der damit verbundenen Ausrichtung des Industriekomplexes auf zukunftsweisende Technologien sind die o.g. Ziele und Grundsätze mit der vorliegenden Planung umsetzbar.

Damit steht die Planung im Einklang mit der übergeordneten Landesplanung.

### **Ziele der Regionalplanung**

Im Regionalplan werden die Ziele der Raumordnungs- und Landesplanung räumlich und sachlich auf regionaler Ebene ausgeformt. Die Regionalplanung nimmt damit eine Mittlerfunktion zwischen Landesplanung und gemeindlichen Planungen wahr.

Im Zuge der sächsischen Funktional- und Kreisgebietsreform 2008 wurden die bisherigen Regionalen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwest-sachsen zu einem neuen Planungsverband fusioniert.

Mit Inkrafttreten der neuen Satzung des Planungsverbandes zum 25. März 2010 änderte der Verband den gesetzlich vorgegebenen Namen in "Planungsverband Region Chemnitz", welcher nunmehr auch im Sächsischen Landesplanungsgesetz fundamentiert ist.

Da bis zum Zeitpunkt der 3. Auslegung für den Planungsverband Region Chemnitz noch kein rechtsgültiger neuer Gesamt-Regionalplan vorlag, galten die Regionalpläne der ehemaligen Regionen weiter. (Anm.: Für Zwickau der mit Bescheid vom 28. Mai 2008, Az. 41-2423.53/3, geändert durch Bescheid vom 17. Juli 2008 zu demselben Aktenzeichen genehmigte Regionalplan Südwestsachsen).

Die Verbandsversammlung hat auf ihrer 32. Sitzung am 20. Juni 2023 den Regionalplan Region Chemnitz als Satzung (RPI-S RC) beschlossen. Bis zum Inkrafttreten des RPI-S RC (zum weiteren Verfahren siehe "Verfahrensablauf") waren die Inhalte der in den verschiedenen Teilen der Region bestehenden Regionalpläne weiterhin anzuwenden.

Die im RPI-S RC enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Sie sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Verfahren RP:

Am 29. August 2023 wurde der RPI-S RC der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Mit Bescheid vom 22. Februar 2024 wurde der RPI-S RC mit Ausnahmen und Maßgaben durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung (SMR) genehmigt.

Die Verbandsversammlung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 11. April 2024 den Beschluss Nr. 04/2024 (Abtrennungs- und Beitrittsbeschluss zum Genehmigungsbescheid des SMR) (hier) gefasst. Damit wurde den Maßgaben des Bescheides beigetreten und beschlossen, die unbeanstandeten, genehmigten Teile der Satzung mit den unter Maßgaben genehmigten Teilen der Satzung in Kraft zu setzen und die von der Genehmigung ausgenommenen Plansätze (hier) und Abwägungen zunächst nicht in Kraft zu setzen.

Die Erteilung der Genehmigung des RPI RC 2024 wurde am 23. Januar 2025 im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes (hier) und durch elektronische Veröffentlichung auf der Homepage (hier) bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der am 20. Juni 2023 als Satzung beschlossene RPI RC 2024 in der Fassung des Abtrennungs- und Beitrittsbeschlusses vom 11. April 2024 zum Genehmigungsbescheid des SMR vom 22. Februar 2024 rechtskräftig.

Im Hinblick auf die Rahmen- und Zielsetzungen des Regionalplanes Südwestsachsen sowie des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz bestehen lt. Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz vom 10.01.2019, unter Beachtung nachfolgender Gesichtspunkte, keine grundlegenden Bedenken gegen die Erweiterung des VW Standortes Mosel:

1. Vorhaltekorridore für den Bau des sog. „Dennheritzer Bogens“ der DB AG am nördlichen Rand des Plangebietes (Nachrichtliche Übernahme aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Karte 4 und Grundsatz G 3.3.3, in die Satzung des Regionalplanes der Region Chemnitz),
2. Beachtung der Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung,
3. Abstandsanforderungen von baulichen Anlagen gemäß Bundesfernstraßengesetz,
4. Beachtung der bereits vorgenommenen Kompensationsmaßnahmen infolge der Maßnahme „14-13-92-015- B93 Zwickau – Meerane (C)“ im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung,
5. Anpassung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes der Stadt Zwickau.

Zu Punkt 1.

Im Zuge des Verfahrens wird und wurde der Vorhabenträger des geplanten Dennheritzer Bogens, die DB-AG beteiligt. Diese erteilte ihre Zustimmung unter Forderungen und Hinweise, die nicht den Dennheritzer Bogen betreffen.

Ebenfalls beteiligt wurde die Landesdirektion Sachsen, durch die keine diesbezüglichen Hinweise gegeben wurden.

Zu Punkt 2.

Die artenschutzrechtliche Spezifik „Fledermäuse“ wurde im entsprechenden Beitrag berücksichtigt.

Zu Punkt 3.

Die Abstandsforderungen nach Bundesfernstraßengesetz werden eingehalten.

Zu Punkt 4.

Die bereits vorgenommenen Kompensationsmaßnahmen werden zu einem großen Teil erhalten und gingen in die Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung ein.

Zu Punkt 5.

Die Flächennutzungsplanung der Stadt Zwickau befindet sich in Überarbeitung. Eine Anpassung des Entwurfs bezüglich der Erweiterungsfläche VW Mosel wird erfolgen (s.a.1.8.2).

Im rechtskräftigen Regionalplan Region Chemnitz wird als ein Handlungsschwerpunkt im Leitbild der Region die Förderung von Innovation und Wachstum genannt. Dies umfasst auch die Sicherung der räumlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Wirtschaftsstandorte. Im Punkt 1.2 Regionale Siedlungsentwicklung wird unter 1.2.8 ausgeführt, dass zur Sicherung der Standortvoraussetzungen für Industrie und Gewerbe vor Neuausweisungen Altstandorte bzw. baurechtlich bereits gesicherte Standorte in Anspruch zu nehmen sind. Dies beugt der extensiven Flächeninanspruchnahme, dem Landschaftsverbrauch und der Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen vor.

Der vorliegende Bebauungsplan ist Teilfläche eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Neuaufstellung erfolgte, da sich Planungsziele und rechtliche Rahmenbedingungen seit der Rechtskraft des Bebauungsplans für das gesamte VW-Werk verändert haben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans in einem planungsrechtlich bereits gesicherten und erschlossenen Bereich in unmittelbarer Nachbarschaft von bereits produzierenden Industriekomplexen wird den Zielen der Regionalplanung Rechnung getragen.

Zudem wird, als Ersatzmaßnahme für den mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt, eine am Ortsrand von Mosel gelegene und brach gefallene Anlage der industriellen Landwirtschaft abgebrochen. Mit dem Rückbau und der Renaturierung des Geländes wird das angrenzende FFH-Gebiet gestärkt und der Ortsrand landschaftstypisch ausgeformt. Damit wird den Grundsätzen G 1.2.11 und G 1.2.13 des Regionalplanentwurfs entsprochen. Dies gilt auch für die Fläche des Bebauungsplans Nr. 304 (Mosel) hier wurde ein Mischgebiet ausgewiesen, welches nicht umgesetzt wird. Stattdessen wird die Fläche als Obstwiese und extensive Wiesen- bzw. Weidefläche entwickelt und damit ein landschaftstypischer Ortsrand gestaltet.

## 1.8.2 Städtische Planungen und Planungen Dritter

### **Städtische Planungen**

Flächennutzungsplan Stadt Zwickau

Wie bereits unter 1.7 beschrieben, bildet die planungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Mosel.

Dieser behält nach der Eingemeindung von Mosel in die Stadt Zwickau seine Gültigkeit. Darin ist die Fläche des Bebauungsplangebietes als Gewerbliche Bauflächen (Industriegebiet GI/Gewerbegebiet GE) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zwickau mit allen eingemeindeten Teilen liegt als Entwurf mit Stand 2/2013 vor. Darin sind Teile des Plangebietes als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Dieser wird mit der Überarbeitung des Entwurfes des Flächennutzungsplans auf die aktuelle Planungsabsicht angepasst.

### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Zwickau (Beschluss Stadtrat 1997) wurde als Fachplan zum Flächennutzungsplan erarbeitet. Die Darstellungen aus dem Landschaftsplan wurden, soweit geeignet und erforderlich, in den Entwurf des Flächennutzungsplanes Stand 2/2013 eingearbeitet.

Der Landschaftsplan weist keine Maßnahmen für das Bebauungsplangebiet aus.

### **Bebauungspläne**

Für den geplanten Geltungsbereich wurde im Zusammenhang mit der Planungsrechtsschaffung für das VW-Werk Mosel im Jahre 1993 der Bebauungsplan Nr. 305 beschlossen. Seitdem wurde dieser viermal geändert.

Dabei betrafen zwei Änderungen auch das Teilgebiet, welches hiermit neu überplant wird. Das betrifft die Bebauungspläne 305.1 und 305.4. Die letztere Änderung erlangte am 12.12.2001 Rechtskraft.

Mit der geplanten baulichen Werkserweiterung wird nun die dafür benötigte Teilfläche als selbstständiger Bebauungsplan aus dem Gültigen herausgelöst.

Unmittelbar südlich des Plangebietes in der Ortslage Mosel befinden sich noch zwei weitere der ursprünglich 4 Plangebiete:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nr. 302  
Einkaufsmarkt mit Fachgeschäften, Glauchauer Straße 21,  
Verfahren nicht abgeschlossen,  
Das Vorhaben ist realisiert.
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nr. 303  
Betriebskrankenkasse VW Mosel, Glauchauer Straße 25,  
Das Verfahren ist nicht abgeschlossen.  
Das Vorhaben ist realisiert. Der Bebauungsplan wurde aufgehoben.
- Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) Nr. 304  
Mischgebiet  
Das Verfahren ist nicht abgeschlossen.  
Das Plangebiet wurde nicht bebaut.  
Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.304 „Glauchauer Strasse“ wurde bereits mit Stadtratsbeschluss vom 26.11.2020 aufgehoben.
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nr. 324  
Landhotel „PICCO“, Glauchauer Straße 23.  
Das Verfahren ist nicht abgeschlossen.  
Das Vorhaben wurde nicht realisiert und der Bebauungsplan ist zur Aufhebung vorgesehen.

Das Gebiet des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 304 - Mischgebiet wurde in den vorliegenden Bebauungsplan B 116 einbezogen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2030

Das INSEK gibt als informelles Planungsinstrument die langfristige Entwicklungsrichtung der Stadt und der einzelnen Stadtteile vor.

Im INSEK 2030 wird der Bereich Mosel (Stadtbezirk Zwickau Nord) im Wesentlichen als konsolidiertes Stadtgebiet bezeichnet.

Die Bedeutung der Erhaltung und Förderung des überregional bedeutenden Industriestandortes Volkswagen Mosel/GKN wird als Entwicklungsziel betont. Ebenfalls Ziele der Entwicklung des Stadtgebietes sind neben anderen die Sanierung der Flächen des ehemaligen Ritterguts Mosel (Schweinemastanlage) und die Verbesserung des Hochwasserschutzes an der Mulde und den Gewässern 2. Ordnung.

### **Planungen Dritter**

Am 05. September 2019 wurde der Planfeststellungsbeschluss zum Ausbau der B175 nördlich Mosel gefasst, Baulastträger ist das Landesamt für Straßen und Verkehr (LASuV) Sachsen. Die Grenzen des Bebauungsplans überlagern im westlichen Bereich teilweise planfestgestellte Flächen. Die Maßgaben der Straßenausbauplanung für diesen Bereich werden gem. § 39 Abs. 7 Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG) in den Bebauungsplan übernommen:

„Bebauungspläne nach § 9 des Baugesetzbuches ersetzen die Planfeststellung. Wird eine Ergänzung notwendig oder soll von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes abgewichen werden, ist die Planfeststellung oder Plangenehmigung insoweit durchzuführen. In diesen Fällen gelten die §§ 40, 43 Absatz 1, 2, 4 und 5 sowie § 44 des Baugesetzbuches.“

Im Zusammenhang mit der Werkserweiterung VW Mosel plant die Deutsche Bahn (DB) im östlich angrenzenden Gleisbereich Anschlussmöglichkeiten für die Anlieferung. Diese werden sich in Rechtsträgerschaft von VW befinden.

## 2. Bestandsaufnahme, Bestandsanalyse, Prognose der voraussichtlichen Entwicklung zum Planbereich

### 2.1 Plangrundlage

Die Zeichnung befindet sich nicht in einem genordneten Koordinatensystem. Da in die zeichnerische Grundlage gescannte und unvermessene Informationen eingeflossen sind, wurde vereinbart, den Plan in dieser Querform weiterzubearbeiten. Dies dient insbesondere der Lesbarkeit und der Orientierung.

Als Plangrundlage dienen:

- der aktuelle Katasterplan, als Vektordaten erhalten am 6.11.2018
- analoge Medienbestandspläne der jeweiligen Versorgungsträger
- der Übersichtslageplan, Architekturbüro Wende (Lichtenstein) zum geplanten Vorhaben vom 08.10.2018
- Straße-Trassierung, Ingenieurbüro Saupe (Glauchau) erhalten am 16.11.2018 und am 31.07.2020
- Lage- und Höhenplan – Auszug mit Höhenkoten von Vermessungsbüro Träger, erhalten 10.10.2018

### 2.2 Lage, Größe, Abgrenzung und Bedeutung des Planbereiches

#### **Großräumliche Lage**

Die Stadt Zwickau befindet sich in Südwestsachsen und ist mit ca. 92.000 Einwohnern die viertgrößte Stadt des Freistaates. Die Stadt ist wirtschaftlicher Schwerpunkt der Region und Teil der Metropolregion Mitteldeutschland.

Außerdem ist die Stadt administratives, kulturelles, Handels- und Bildungszentrum der Region Südwestsachsen.

Mit dem VW-Werk in Mosel und zahlreichen Zulieferern und Logistikunternehmen ist die Industrie- und Gewerbestruktur traditionell stark auf den Automobilbau fokussiert. Weitere Branchen sind Maschinenbau, Chemische Industrie, Pharmazie und Baustoffindustrie sowie zahlreiche Handwerksbetriebe.

Neben der Stadtverwaltung und einem Teil der Kreisverwaltung haben einige Landesbehörden ihren Sitz in Zwickau. Wichtigste Bildungseinrichtung ist die Westsächsische Hochschule.

#### **Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet liegt im Nordteil der Stadt Zwickau, im Anschluss an den nördlichen Stadtteilrand des Ortsteiles Mosel, direkt angrenzend an den Standort des vorhandenen VW-Werkes.

Die mittlere Entfernung zum Zentrum von Zwickau (Hauptmarkt) beträgt ca. 8 km Luftlinie.

#### **Größe**

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 25,1 ha bei einer mittleren Längen-ausdehnung von Süd nach Nord mit ca. 1630 m und einer mittleren Breite von Ost nach West von ca. 220 m.

### **Abgrenzung**

Das Plangebiet wird begrenzt von den östlich angrenzenden Grundstücken der Deutschen Bahn Netz AG (Gleisanlagen der Bahnstrecke 6258 Dresden Hbf.- Abzweig Werdau Bogendreieck) am Standort des vorhandenen VW-Werkes und der Bundesstraße 175 im Westen, die im Norden des Gebietes parallel zusammenlaufen und damit die nördliche Gebietsgrenze bilden.

Im Süden wird das Plangebiet durch Bundesstraße B93 in Höhe der Aufbindung an die B175 nach Glauchau begrenzt.

Südlich davon befindet sich der nördliche Siedlungsrand des Ortsteiles Zwickau-Mosel, der zugleich auch den nördlichen Siedlungsrand der Stadt Zwickau bildet.

### **Bedeutung**

Insbesondere nach dem 1989 die VW-AG mit den Sachsenring-Werken ein Joint-Venture vereinbart hatte, erhielt der Standort Mosel eine hervorragende Bedeutung für die weitere Entwicklung des Wirtschaftsraumes Zwickau - Glauchau - Meerane. Volkswagen errichtet seit 1991 am Standort Mosel auf einer Fläche von ca. 150 ha ein Automobilwerk mit einer Kapazität von 250.000 Kfz/Jahr im Endausbau.

Es handelt sich hier um eine der größten Industrieansiedlungen im Freistaat Sachsen seit der politischen Wende im Jahr 1989.

Mit der geplanten Erweiterung und Umstrukturierung der Produktion hin zur Elektromobilität erfolgt eine zukunftsgerichtete strategische Ausrichtung und Sicherung des Standortes Zwickau.

## **2.3 Historische Entwicklung im und am Planbereich**

Das Plangebiet, Bestandteil der Auenlandschaft linksseitig der Zwickauer Mulde, wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Die Ortslage Mosel schließt sich südlich an. Neben kleinteiligem Gewerbe und einer Handelseinrichtung (Nahversorger) sowie einer Arztpraxis (ehemals Betriebskrankenkasse) befinden sich im an das Plangebiet angrenzenden Ortsbereich hauptsächlich Wohngebäude und Kleingärten. Prägend in diesem Bereich sind die im Zusammenhang mit den Werk Mosel 1 des VEB Sachsenring zu Beginn der 1980er Jahre errichteten Plattenbauten an der Karl-Kippenhahn-Straße. Ein Teil der angrenzenden Flächen von Mosel ist landwirtschaftlich genutzt.

Von Süden nach Norden verläuft durch das Gebiet die Glauchauer Straße, die den Stadtteil Mosel mit Glauchau verbindet („alte B175“).

Die neue B175 begrenzt das Plangebiet unmittelbar. An diese schließen sich westlich landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie der Schäbigtwald an.

Unmittelbar östlich am Plangebietsrand verläuft die Bahnstrecke 6258 Dresden Hbf.- Abzweig Werdau Bogendreieck, als Teil der Sachsen - Franken - Magistrale Dresden und Nürnberg.

Nordöstlich des Plangebietes wurde im Rahmen der Entwicklung von Bauflächen für gewerbliche Nutzungen Ende der 1970er Jahre eine Produktionsstätte zur Herstellung von Gelenkwellen für die Fahrzeugindustrie errichtet.

Zu Beginn der 1980er Jahre erfolgte eine bauliche Standorterweiterung durch die Sachsenringwerke mit dem Montagewerk (Werk Mosel I).

Nach der Wiedervereinigung wurde zwischen 1990 und 1994 der Produktionsstandort östlich des Plangebietes mit der Errichtung des VW-Werkes Mosel in südlicher Richtung nach und nach erweitert.

In diesem Zusammenhang erfolgte als wichtigste verkehrsinfrastrukturelle Maßnahme der letzten Jahre die Neutrassierung der Bundesstraße B93 Zwickau-Meerane.

## 2.4 Gegenwärtiger Zustand des Planbereiches

### 2.4.1 Topografie

Das Plangebiet befindet sich auf einer mittleren geographischen Höhe von ca. 264 m über NHN zwischen den Bahnanlagen der DB und der B175 nördlich der Ortslage Mosel.

Dabei fällt es nahezu mittig in seiner Längsausdehnung nach Norden und Süden mit ca. 1 % Gefälle in beiden Richtungen.

Das westlich durch den Straßenkörper der neu errichteten Bundesstraße B175 unterbrochene, ansteigende Gelände prägt dort die Plangebietsgrenze. Dabei verläuft entlang der Straße eine Böschung mit bis zu 5 m Höhenabfall in durchschnittlich 1 m Breite nach Osten ins Plangebiet. Dieses setzt sich über die Breite des Plangebietes nach Osten mit einem durchschnittlichen Gefälle von ca. 5 % fort.

Der tiefste Punkt liegt bei ca. 255 m ü. NHN im Südosten an der Bahntrasse der DB AG und der höchste Punkt mit ca. 270 m ü. NHN im Nordwesten an der B175.

Die mittig durchs Plangebiet verlaufende Glauchauer Straße hält von Nord nach Süd ein leichtes Gefälle von 0,3 %. Am südlichen Brückenkopf nahe der Tunnelausfahrt der B93 gibt es beidseitige Böschungen von 2 bis 4 m Höhendifferenz.

### 2.4.2 Bebauung und deren Nutzung

#### **Plangebiet**

Das Plangebiet ist bis auf den längs mittig durchlaufenden Straßenkörper der Glauchauer Straße ohne Bebauung. Am Südrand führt die Straße über ein Brückenbauwerk über die B93. Ca. 60 m östlich davon befindet sich der westliche Ausgang des Moseler Straßentunnels der B93.

#### **Umgebung**

Südlich anschließend am Brückenbauwerk der Glauchauer Straße beginnt die Ortsrandbebauung von Mosel zunächst ca. 150 m lang östlich der Straße und dann beidseitig weiter in die Ortslage. Dieser Bereich wird durch mehrheitlich eingeschossige Flachbauten mit gewerblicher Nutzung sowie einem mehr-geschossigen Wohnhaus geprägt.

Parallel zur Glauchauer Straße verläuft östlich in 60 m Abstand die Bahntrasse 6258 Dresden Hbf. - Abzweig Werdau Bogendreieck, welche auch die gesamte Ortslage durchschneidet.

Die Ortsmitte von Mosel liegt südlich in etwa 700 m Entfernung.

Östlich des Plangebietes befindet sich in einer Ausdehnung von 1500 Metern mal 800 Metern die Bebauung des VW-Werkes und des Gelenkwellenwerkes, an der sich östlich der Ortslage des Zwickauer Ortsteiles Schlunzig anschließt.

Die westlichen und nördlich angrenzenden Flächen sind bis auf die vorgenannten Straßen ohne Bebauung.

Westlich der B175 sind drei Windkraftanlagen gebaut worden.

Nördlich des Plangebietes in ca. 1,2 km Entfernung beginnt die Ortsrandbebauung von Niederschindmaas als Ortsteil der Gemeinde Dennheritz.

### 2.4.3 Verkehrsanlagen

#### **Großräumige Verkehrserschließung**

Die Stadt Zwickau besitzt über die Bundesautobahnen (BAB) A4 und A72 eine gute Einbindung in das nationale Straßennetz und eine gute Erreichbarkeit.

Außerdem queren einige Bundesstraßen das Stadtgebiet. Das Plangebiet wird südlich durch die Bundesstraße B93 Borna - Schneeberg als Verbindung zum VW-Standort Mosel und zur BAB4 (Anschlussstelle Meerane) und durch die teilweise 4-streifig ausgebaute B175 (Lederhose-Nossen) berührt, die beide wichtig für die Erschließung des Plangebietes sind. Die Kreisstraße K6708 von Mosel nach Glauchau durchschneidet das Gebiet. Über die S286 (Straße Am Graurock) besteht eine leistungsfähige Verbindung zur B173 (Hof-Dresden) und zur BAB72, Anschlussstelle Zwickau-Ost.

Damit besteht eine gute und leistungsfähige Anbindung des Standortes Mosel für den Individual- und insbesondere für den Lieferverkehr an die regionalen und überregionalen Straßennetze.

### **Öffentlicher Fernverkehr**

Die Stadt besitzt eine leistungsfähige S-Bahnverbindung nach Leipzig mit direkter Andienung des Flughafens Halle-Leipzig sowie nach Halle. Die Sachsen-Franken-Magistrale verbindet die Stadt mit Dresden und Nürnberg und über Regionalbahnlinien wird der Thüringer Bereich (RE 1 Zwickau-Göbnitz-Gera-Jena-Göttingen) und das erzgebirgische und vogtländische Umland bis nach Tschechien erschlossen.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet ist über die Regionalverkehrs-Buslinie 111 Zwickau - Mosel - Glauchau mit der Haltestelle Gelenkwellenwerk - Busplatz und die Werksverkehrs-Buslinie an den ÖPNV angebunden. Vom Zweckverband VMS Chemnitz wird aber eine Verbesserung der Attraktivität der öffentlichen Verkehrsanbindung für Beschäftigte und Besucher angeregt.

Im Abstand von 500 m Fußweg vom südlichen Plangebietsrand befindet sich der Bahnhof Mosel der Deutschen Bahn AG mit Anschluss an die Bahnstrecke Dresden-Hof.

### **Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

#### ***Äußere Erschließung***

Die äußere Erschließung übernehmen wie vorgenannt die Bundesstraßen B93 Abschnitt Zwickau – Meerane und die B175 Abschnitt Zwickau – Glauchau.

Die gegenwärtig durch das Plangebiet verlaufende K6708 (Glauchauer Straße) hat mit dem Neubau der B175 kürzlich an diese eine neue Aufbindung erhalten.

Mit der neuen Aufbindung an die 4-streifige B175 ist dort das direkte Linksabbiegen aus Richtung Glauchau nur noch im Havarie- und Wartungsfall am Moseler Tunnel (B93) durch Öffnung der Mittelleitplanke, eine temporäre Lichtsignalregelung, möglich.

#### ***Innere Erschließung***

Die innere Erschließung erfolgt zurzeit über die Glauchauer Straße, die direkt durchs Plangebiet verläuft.

### **Radverkehr**

Östlich des VW-Werkes verläuft der Muldental-Radweg als überregionale Radroute. An der Altenburger Straße kann vom o.g. Radweg auf den gemeinsamen Geh- und Radweg zwischen Oberrothenbach und Mosel gewechselt werden. Somit ist das Werksgelände sicher per Rad erreichbar.

Zudem wurde unmittelbar am Nordwestrand des Plangebietes mit Ausbau der Bundesstraße B175 ein Radweg zwischen dem Knoten Glauchauer Straße / B175 und

der nördlichen Zufahrt zum VW-Werk Mosel fertiggestellt. Nach dem Radwegekonzept der Stadt Zwickau, hier Radroute 26-Innenstadt-Nordvorstadt-Pölbitz-Niederhohndorf-Mosel (Glauchau über Dennheritz außerhalb des Stadtgebietes) weist die vorhandene Glauchauer Straße keine gesonderte Radwegführung auf. Mit der geplanten Umverlegung der Glauchauer Straße wird der Radverkehr ebenfalls mit dem fließenden Verkehr geführt und damit die Nord-Süd-Verbindung im Bereich des Plangebietes vom fertiggestellten Radweg an der B175 bis zur Brücke über die B93 gesichert. In Abstimmung mit den Fachbehörden wurde sich darauf geeinigt, dass für den geringen zu erwartenden Radverkehr kein separater Radweg notwendig ist.

### **Fußgängerverkehr**

Die Fußgänger erreichen das Südende des Plangebietes über einen vorhandenen Gehweg an der Glauchauer Straße. Fußläufig ist das landwirtschaftlich genutzte Plangebiet kaum erschlossen, da es hierfür keine Notwendigkeit gab.

Der östlich der Ortsdurchfahrt Glauchauer Straße befindlichen Gehwege in Richtung VW-Werk endet an der Zufahrt zur Bebauung Glauchauer Straßen 28-34. Der westlich der Glauchauer Straße befindlich Fußweg, der ca. 100 m nördlich des Widerlagers der Brücke über die B 93 endet, befindet sich nicht in der Baulast der Stadt Zwickau.

An der B175 wurde mittlerweile ein Teil des Fuß-Radwegs (s.u. „Radwege“) fertiggestellt. Die fußläufige Erreichbarkeit des bestehenden VW-Werks kann von Osten über die örtlichen Fußwege (Ortslage Mosel) und den Muldentalweg erfolgen.

### **Ruhender Verkehr**

Stellplätze gibt es im Plangebiet nicht.

Stellplätze für das angrenzende VW-Werk befinden sich jenseits der Bahngleise, die vom Plangebiet aus fußläufig nicht erreichbar sind.

## 2.4.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

### **Wasserversorgung**

#### ***Trinkwasser***

Das Plangebiet wird durch Fernwasserleitungen des Zweckverbandes Fernwasser Südsachsen gequert.

Östlich neben der Glauchauer Straße befinden sich drei Versorgungsleitungen des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Südsachsen:

- 1 x DN 500 GGG ZM (Wasserwerk Burkertsdorf Kirchberg zum Wasserbehälter Schützenhaus Dennheritz)
- 2 x DN 400 GGG ZM (vom Wasserbehälter Schützenhaus zum Industriestandort Mosel und Ortsnetz Mosel – Übergabe Wasserwerke Zwickau)
- Daten- und Kommunikationskabel

Der Anbindepunkt für die Gebietsversorgung befindet sich am Wasserzählerschacht (Wasserwerke Zwickau) auf dem Flurstück 480/16. Es liegt ein Versorgungsdruck von ca. 6 bar an. Damit kann das Plangebiet trinkwasserseitig versorgt werden.

#### ***Löschwasser***

Derzeit kann kein Löschwasser im Umkreis von 300 m aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden.

Der Bedarf wird mit 192 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Std. angegeben (Stellungnahme des Feuerwehramtes vom 17.01.2019). Damit wird der Neuaufbau einer Löschwasservorhaltung notwendig.

### **Entwässerung**

### **Schmutzwasser**

Die abwasserseitige Entsorgung kann über den Abwasserschacht auf dem Flurstück 484/5 am südlichen Rand des Plangebietes erfolgen. Möglich ist auch die Anbindung an die Kläranlage des VW-Werks.

### **Niederschlagswasser**

Niederschlagswässer werden im Wesentlichen aufgrund der unbebauten Fläche des Plangebietes versickert. Das trifft auch auf die Straßenentwässerung der Glauchauer Straße zu. Als natürliche Vorfluter dienen ferner der Roland- und der Schäbigtbach.

### **Elektroenergie**

Im Plangebiet befinden sich:

- 110 -kV-Freileitung der MITNETZ

### **Fernwärmeversorgung**

Im Gebiet des Bebauungsplanes befinden sich keine Anlagen der Fernwärmeversorgung.

### **Fernmeldeversorgung**

Im Plangebiet befinden sich fernmeldetechnische Anlagen der Telekom Deutschland GmbH. Die Trassen verlaufen an der Glauchauer Straße.

### **Gasversorgung**

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH Leipzig. Die Gesellschaft betreibt eine Ferngasleitung DN 500 sowie eine Ferngasleitung DN 150 einschl. der dazugehörigen Bauwerke im Plangebiet.

Zudem betreibt die Firma Gascade Gastransport GmbH eine Ferngasleitung DN 800 (8 m Schutzstreifen bei mittlerer Lage) im Gebiet. Ein Lichtwellenleiterkabel der Fa. WINGAS GmbH quert ebenfalls das Plangebiet. Die beiden letztgenannten Trassen verlaufen im Bereich der Hochspannungsleitung in der Ausgleichsfläche N3.

## 2.4.5 Umweltverhältnisse

### **Allgemeine Angaben**

Das Gebiet des Bebauungsplans ist durch landwirtschaftliche Nutzung, in den letzten Jahren im Wesentlichen durch Dauergrünland, geprägt. Mit der Neutrassierung und dem Ausbau der Bundesstraßen B93 und B175 erfolgte im südlichen, nördlichen und westlichen Gebietsrand eine Überformung der ursprünglichen Geländemorphologie. Anthropogene Beeinflussungen sind zudem im Grenzbereich zur Bahn anzunehmen. Der Kernbereich besteht jedoch aus bisher wenig beeinflusstem Gelände. Im Westen wird das Plangebiet durch die B175 / Knoten B93 begrenzt. Westlich der Straßentrassen befindet sich der Schäbigtwald. Nördlich des Plangebietes schließt sich nach der Zufahrt zum Industrie-Bereich VW-Werk/GKN die landwirtschaftliche Nutzfläche des Muldetals an. Damit schließt das Plangebiet nach Norden ab. Die Begrenzung im Osten erfolgt durch das Gelände der DB, das den Erweiterungsbe- reich vom bestehenden, dicht bebauten Werkskomplex trennt. Im Süden bindet die hier eingeschnittene B93 an.

Im Planbereich befinden sich im Zusammenhang mit dem Neubau der Bundesstraße B93 angelegte Kompensationsflächen. Es handelt sich dabei um die mit artenreichen Gehölzstreifen begrün- ten Böschungen zur B93 und B175 sowie den nördlichen, renaturierten Bereich der Glauchauer Straße (ehemalige B175).

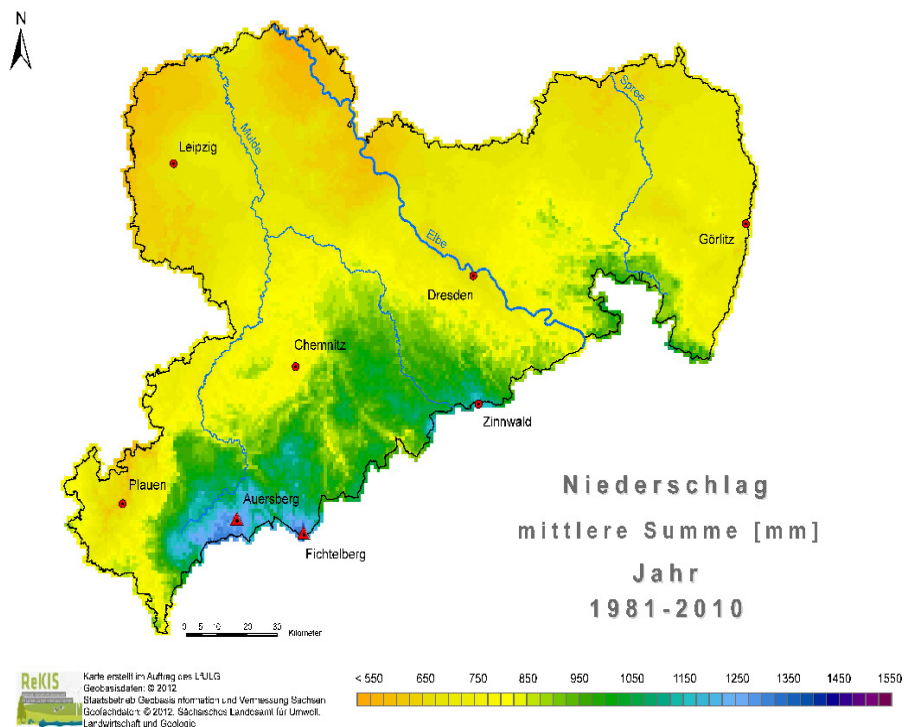
Großräumlich kann das Gebiet der Naturraumeinheit Erzgebirgsbecken zugeordnet werden. Die Landschaftstypik wird durch den hier breiten Talraum der Zwickauer

Mulde mit nordöstlich des Plangebiets befindlichen Aue- und Auwaldstrukturen geprägt. Der Talrand steigt im Westen relativ steil zu einem flachwelligen Hügelland mit eingeschnittenen Bach(Kerb)tälern an. Im Osten der Mulde wird das Flusstal durch flach ansteigende, durch Bachtäler gegliederte Hügel charakterisiert. Die Morphologie wird durch den geologischen Untergrund (Ablagerungen des Flusses im Talbereich, Rotliegendes, überlagert von Kiesen und Sanden) und den intensiv landwirtschaftlich genutzten Talraum der Zwickauer Mulde bestimmt. Prägendes Landschaftselement ist neben diesem der westlich anschließende Schäbigtwald.

## Klima

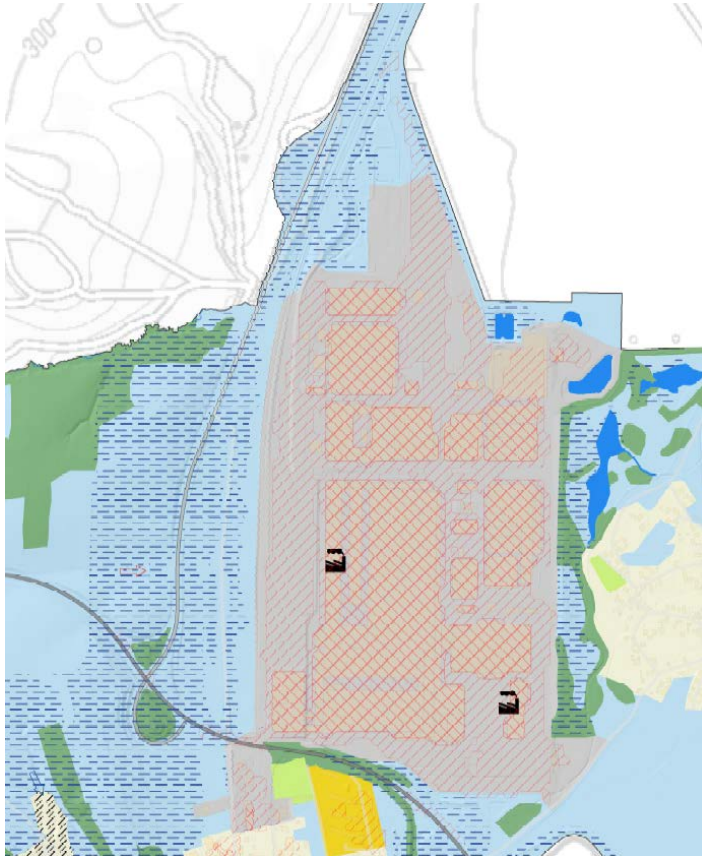
Das Plangebiet gehört zum Klimabezirk Thüringisch-Sächsisches-Mittelgebirgsvorland. Das Klima kann großräumlich als eines der unteren Lagen, d.h. mäßig trocken, mäßig warm und schwach kontinental beeinflusst, eingeordnet werden.

Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe beträgt 730 mm. Das langjährige Monatsmittel der Jahrestemperatur liegt bei 8,2°C, Hauptwindrichtung ist Südwest.



Zur stadtklimatischen Entwicklung liegen mit den Unterlagen zur Klimafolgenanpassungsstrategie, deren Erarbeitung durch die Stadt Zwickau beauftragt wurde und durch das Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz GmbH (ThINK) neuere Daten und Erkenntnisse vor. Demnach ist das als Offenland zu charakterisierende Plangebiet Teilbereich eines größeren Gebiets mit ausgeprägtem Freilandlima. Das heißt das Plangebiet wird durch eine starke Frisch- bzw. Kaltluftproduktion gekennzeichnet. Das Gebiet ist windoffen (belüftet) und es besteht ein ungestörter und stark ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Feuchte. Die unbelastete Kalt- bzw. Frischluft fließt aus Richtung Westen in das Plangebiet und letztendlich in das bestehende VW-Werksgelände ein. Dieses selbst ist, bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad, stark erwärmt bzw. überwärmt. Der Kaltluftstrom trägt letztlich

zur Durchlüftung des bestehenden Werkskomplexes bei und setzt sich nicht bis in den unmittelbaren Talbereich der Zwickauer Mulde fort.



Quelle: Stadt Zwickau Klimafolgenanpassungsstrategie/ThINK 2020

- Freilandklima:
- Gewerbe/Industrieklima:
- hohe Überwärmung ( > 75% Versiegelung und hohes Bauvolumen )
- mäßige Überwärmung ( > 75% Versiegelung )
- Kaltlufteinzugsgebiet

Ein gewisses Gegengewicht zur warmen Bestandsfläche bilden die östlich des Werksgeländes angelegten naturnahen und stark durchgrüneten Retentions- und Verdunstungsflächen. Generell bildet der vorhandene bauliche Komplex eine Wärmeinsel, während das Plangebiet und das nördliche Umland, auch wenn durch die von den Hochflächen abfließende Kaltluft und der landwirtschaftlichen Nutzung deutlich kühler sind. Nach derzeitigem Wissensstand befindet sich im Plangebiet kein für Zwickau gesamtstädtisch bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet bzw. Ventilationsbahnen. Möglich ist eine Bedeutung für die nördlich gelegene Stadt Glauchau, allerdings fehlt hierzu die Datengrundlage.

### Schutzgebiete



FFH Gebiet, Quelle: iDA

Im Planungsgebiet und in dessen Umgebung befindet sich das FFH Gebiet „Mittleres Zwickauer Muldetal“, Grundschutzverordnung Sachsen für FFH-Gebiete vom 26. November 2012 (SächsABI. S. 1499) sowie das Landschaftsschutzgebiet „Stausee Glauchau und Muldenaue“ Schutzgebietsverordnung der LK Chemnitz und Zwickau vom 04.01.1999, das in das größere Gebiet Mulden- und Chemnitztal inkludiert wird. In diesem Gebiet sind Flächennaturdenkmale, wie die Wernsdorfer Lache und die Wernsdorfer Aue integriert, beides Feucht- bzw. Überschwemmungsbereiche (Altarm) der Zwickauer Mulde. Vogelschutzgebiete, Biosphärenreservate sowie Naturschutzgebiete sind auch in der Umgebung nicht ausgewiesen.



Landschaftsschutzgebiet Mulde südlich Glauchau, Quelle: iDA

Das Landschaftsschutzgebiet umfasst mit einer Größe von ca. 4.348 ha im Kern den Flusslauf der Zwickauer Mulde zwischen Zwickau und Wolkenburg mit seiner Flussaue, den Hangwäldern über der Aue sowie dem Grünfelder Park, dem Waldenburger Stadtwald und dem Gebiet um den Glauchauer Stausee. Darüber hinaus schließt es die Zuflüsse des Herrnsdorf - Bräunsdorfer Bachtals und des Frohnbachtals mit ein. Das FFH-Gebiet (Natura 2000) umfasst den Kernteil des LSG entlang der Mulde zwischen dem Zwickauer Ortsteil Crossen und dem Dennenheritzer Ortsteil Niederschindmaas bis zur Stadtgrenze Glauchau. Innerhalb des LSG befinden sich die o.g. Flächennaturdenkmale. Das FND wird durch die Auebereiche der Zwickauer Mulde mit ihrem Wechsel von Feuchtgebieten, Altgewässern, Gräben und Teichen sowie Offenbereichen, die oftmals intensiv landwirtschaftlich genutzt sind, geprägt. Die Begrenzung des Gebietes und der Bachtäler bilden oftmals mit Gehölzen bestockte steile Prallhänge oder bewaldete Kuppen auf ärmeren Standorten, z.T. mit oberflächennah anstehenden Kiesen und Sanden. Die Elemente bilden insgesamt ein vielfältiges Landschaftsmosaik.

Im unmittelbaren Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete und keine geschützten Biotope nach § 21 des SächsNatSchG.

### **Biotoptypen im jetzigen Zustand**

(s.a. Biotoptypenkartierung Anlage 1.1a und 1.1b, Bilanzierung 1.2)

Grundlage der Beurteilung ist die „Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ in der Fassung von 2017.

Die Biotoptypenkartierung baut auf die Kartierung auf, die im Zuge des Artenschutzbeitrages durch Froelich & Sporbeck, NL Plauer, erarbeitet wurde, Stand 2018 (Verprobung ARC 2019). Demnach ist ein großer Teil der Fläche durch Dauer-grünland landwirtschaftlich genutzt. In den Randbereichen wurden Ausgleichsflächen im Zuge des Umbaus der B93 und B175 durch das LaSuV angelegt. Diese bestehen aus stufigen, durchmischten und mittlerweile sehr dichten Feldgehölzbeständen. Der Nordteil des Plangebietes wird durch den Neubau der Zufahrt zu VW Mosel und dem Gelenkwellenwerk, die gerade erst fertiggestellt wurde, begrenzt. Hier befinden sich flächenweise noch Rohböden. Die Bahnstrecke wird durch einen Entwässerungsgraben zum Gebiet begrenzt. Das Gebiet wird durch den Schäbigtbach im Nordteil gequert. Der grabenartige Bach ist an den Ufern mit Ruderal- und Hochstauden sowie standorttypischen Gehölzen / Weiden bewachsen. Im südlichen Bereich quert der Rolandbach einen kleinen Teil des Geländes. Dieser wurde als geschwungener Graben mit standortgerechten Baumpflanzungen (Weiden) angelegt und nimmt lediglich die Entwässerung der Glauchauer Straße auf. In Teilbereichen sind Staudenfluren mit Ruderalisierungstendenzen zu bezeichnen. Der Planbereich südlich der B93 wird überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt. Am Rand zur Böschung der hier eingeschnittenen B93 befindet sich ein Feldgehölzstreifen.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass hochwertige Biotope nur durch die älteren Feldgehölzpflanzungen und die kleineren Ruderalbereiche, die jedoch verinselt sind, repräsentiert werden. Der Bereich um den Schäbigtbach hat mittlere Bedeutung, da es sich hier nicht um eine natürliche Ausformung handelt. Die übrigen Biotoptypen, die den größten Anteil am Untersuchungsgebiet haben, sind als geringer wertig einzuschätzen.

### **Fauna**

Im Rahmen des Artenschutzbeitrages wurden faunistischen Erfassungen des Plangebietes durchgeführt. Im Untersuchungsraum (umfassender als das Plangebiet) relevant sind insbesondere Fledermausarten (s. a. Regionalplan), Vogelarten, die das Gebiet als Standrevier, Durchzugs- oder Nahrungshabitat nutzen und Zauneidechsen.

Einige dieser Arten sind in ihrem Bestand gefährdet oder stark gefährdet (z. B. Zauneidechse, Rote Liste Sachsen als „gefährdet“, Kategorie 3 oder Heidelerche). Fledermausarten konnten nicht nachgewiesen werden, mit der Bebauung des Gebietes werden jedoch potentielle Nahrungshabitate betroffen. Der Lebensraum der Zauneidechsen im Gebiet beschränkt sich im Wesentlichen auf die Schotterflächen der Bahnanlage. Im Gebiet kommen Bodenbrüter, z.B. alle Lerchenarten, aber auch der seltene und gefährdete Kiebitz (als Rast- und Zugvogel nachgewiesen), vor. Der größte Artenanteil entfällt jedoch auf strauchbewohnende Arten. Hier wurden zahlreiche Brutpaare in den Feldgehölzhecken und in und am Schäbigtwald nachgewiesen. Aufgrund der langjährigen Grünlandnutzung und der umgebenden Feldgehölze fungiert das Plangebiet hauptsächlich als Teil des größeren Nahrungs- und Bruthabitats Muldenaue für Bodenbrüter und Nahrungshabitat für an das Offenland gebundene Arten (z.B. Weißstorch, Bussard) und als Habitat für Strauchbrüter.

### **Boden**

Basis der Bodenbildung im Plangebiet ist der natürliche geologische Untergrund. Hier überwiegen bindige Verwitterungsböden in Form von löblehmartigen Hang- oder Fließlehmen, teilweise Auelehmen und bindige Zersatzböden des Rotliegenden. Der Boden besitzt mit seinen vielfältigen Funktionen: Vegetationsträger, Speicher- und Pufferfunktion, Archivfunktion eine Schlüsselstellung im ökologischen System. Die Oberbodenauflage (Humusauflage) beträgt zwischen 10 und 20 cm.

Die auftretenden Böden sind Parabraunerden, im östlichen Teil ist der Übergang zum Staugley möglich. Durch die Straßenbaumaßnahmen der letzten Jahre wurden die Böden vor allem im Bereich der Maßnahmen verändert. Hier sind u.a. Auffüllungen nachweisbar. Insgesamt sind die Böden mit einer Ackerzahl von über 50 (Grenzbereich Zwickau / Dennheritz nach Bodenatlas) als für die Region hochwertig einzustufen.

### **Altbergbau**

Nach Auskunft des Sächsischen Oberbergamtes liegt das Plangebiet in einem alten Bergbauggebiet. Damit ist das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tages- oberflächennähe nicht auszuschließen.

Es sollten deshalb spätere Baugruben auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues untersucht werden. Nach vorliegenden Daten befinden sich unmittelbar nordöstlich sowie nordwestlich des Plangebietes unterirdische Hohlräume nach § 1 Sächsischer Hohlraumverordnung (SächsHohlrVO).

### **Altlasten**

Lt. Sächsischen Altlastenkataster mit Datenstand vom 30.01.2019 sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen registriert.

Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbauarbeiten im Planbereich radioaktiv kontaminierte, d. h. mit Haldenmaterial aufgefüllte Bereiche angetroffen werden.

### **Kampfmittel**

Aussagen über das Vorhandensein werden erst mit der Stellungnahme der zuständigen Behörde im Rahmen der Beteiligung gem. §4 BauGB möglich.

### **Baugrund**

(Quelle: Baugrund Dresden, VW-Werk Mosel, Logistikfläche West, März 2015)

Im Gebiet stehen nur in Teilbereichen Auffüllungen an. Der Baugrund wird im Wesentlichen durch die tonig-schluffigen, teilweise kiesig durchsetzten Tallehmschichten mit einer Mächtigkeit von ca. 5-10 m gebildet. In kleinen Teilflächen wurden Auelehme (z.B. am Schäbigtbach) aufgeschlossen. Die Lehme lagern den Flusssanden/-lehm auf. Der Baugrund ist gering tragfähig, verformungs- und frostempfindlich. In eingelagerten Kieslinsen kann auch oberhalb des Grundwasserleiters Schichtenwasser auftreten, insbesondere im Auelehmbereich am Schäbigtbach. Das Grundwasser ist stark betonangreifend.

### **Geologische Verhältnisse**

(Quelle: Baugrund Dresden, VW-Werk Mosel, Logistikfläche West, März 2015)

Regionalgeologisch liegt das Untersuchungsgebiet am Westrand des Werdau-Hainichener Troges auf einer pleistozänen Schotterterrasse. Laut geologischer Karten wird der Untergrund im Plangebiet von den Sedimentgesteinen der Mülsen-Formation (Rotliegend) gebildet. Dies sind im Wesentlichen Konglomerate, Fanklomerate, Sandsteine und Schluffsteine. Die Festgesteine werden von einer teils mehrere Meter mächtigen Verwitterungs- und lockergesteinsartigen Zersatzschicht sowie ggf. von eiszeitlichen Gehängelehm und Schutt bedeckt. Geländenah stehen wechselnd mächtige Flusssedimente (Niederterrassen) der Zwickauer Mulde (bis etwa 3 m) sowie Tallehme (ebenfalls 3 m) das Pleistozän an. Im Bereich Schäbigtbach sowie nördlich des Knotens B175 / B93 durchschneiden holozäne Kiese, Sande und Schluffe (Auelehm) der kleineren Täler die Tallehme und Terrassen-ablagerungen. Aufgrund des ehemaligen Verlaufes der B175 durch das Plangebiet ist flächendeckend mit Auffüllungen und ggf. auch mit Hindernissen zu rechnen.

## **Hydrologische Verhältnisse**

### ***Oberflächenwasser***

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Zwickauer Mulde.

Natürliche Vorflut für die Gewässer im Plangebiet ist die Mulde.

Der Schäbigtbach (Gewässer 2. Ordnung) quert das Plangebiet im Norden. Das Quellgebiet des Baches befindet sich im Schäbigtwald westlich des Plangebietes. Der Bach unterquert die B175, quert das Plangebiet mit einem grabenartigen Profil und verläuft dann unter der Bahntrasse und dem Parkplatz des Gelenkwellenwerkes, bis er nördlich von diesem mit mäandrierendem Lauf in einer naturnah gestalteten Fläche wieder offen liegt. Von dort aus wendet er sich in einem scharfen Knick nach Süd-osten und verläuft, als Graben ausgebaut, an der Grundstücksgrenze des bestehenden VW-Werks (Gemarkungsgrenze zu Dennheritz). Über ein Rückhaltebecken verläuft der Bach durch den naturnah gestalteten Bereich östlich des VW-Werkes und mündet westlich der Ortslage Schlunzig in den Rolandbach. Der Rolandbach ist im südlichen Plangebietsteil als geschwungener Bachlauf angelegt, nimmt aber offensichtlich (anhand der Geländemorphologie) im Wesentlichen die Straßenentwässerung der Glauchauer Straße und Oberflächenwasser auf. Bedingt durch die großflächigen Baumaßnahmen in den letzten 3 Jahrzehnten wurde der Bachlauf verändert. Der Hauptarm des Baches fließt aus südwestlicher Richtung durch die Gemeinde Mosel, liegt allerdings dort nur teilweise offen, quert die B93 und führt als offener Bachlauf am Rand des VW-Geländes entlang. Die beiden Bäche nehmen über einige Retentionsstufen das Oberflächenwasser aus dem bestehenden Werksgelände auf. Der Rolandbach mündet weiter nördlich des Plangebietes in die Zwickauer Mulde. Nach jetzigem Stand ist das Gewässersystem ausgelastet.

### ***Grundwasser***

In den Terrassenablagerungen ist ein Grundwasserleiter ausgebildet. Die bindigen Tallehme und Auelehme sowie die Sedimentgesteine der Mülsen-Formation sind als Grundwassergeringleiter einzustufen. Im Rahmen der Voruntersuchung des Baugrundes wurde der Grundwasserstand erkundet. Im Plangebiet liegt das Grundwasser in einem Niveau von 252,4 bis 254,8 ü. NN leicht gespannt und mit einer Fließrichtung von West nach Ost zur Zwickauer Mulde an. Hier bilden die tiefliegenden Kiese den Hauptgrundwasserleiter. (Quelle: Baugrund Dresden, VW-Werk Mosel, Logistikfläche West, März 2015)

### ***Erdbebenzone***

Das Plangebiet liegt nach DIN 4149 in einem Gebiet, das der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels) zugeordnet ist.

### ***Emissionen / Immissionen***

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne §3 BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, wie z.B. einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche oder Erschütterungen.

Zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) liegen Erkenntnisse aus einer schalltechnischen Untersuchung vor.

„Geräuschimmissionsprognose Bericht Nr. M 144133 / 01 von Müller BBM vom 15.02.2019“;

überarbeitet als Bericht Nr. M 144133 / 03 vom 14.08.2020.

Die Geräuschimmissionsprognose bewertet die Auswirkungen der Planung auf die schutzwürdige Umgebung und die Auswirkung die Festsetzungen für die Art der Nutzung.

#### **Geogefahren**

Bei starken oder langanhaltenden Niederschlägen besteht im gesamten Oberlauf des Schäubigtbaches einschließlich seiner Zuflüsse eine geringe Gefahr des Ab- bzw. Eintrages von Erosionsmassen. Bei den wasserwirtschaftlichen Betrachtungen sollten daher diese Areale einbezogen werden, um Schäden im Plangebiet zu vermeiden.

### 2.4.6 Zusammenfassung Umweltverhältnisse

Das Gelände wurde über lange Zeit im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt, befindet sich allerdings zwischen den stark befahrenen Bundesstraßen B93 und B175 sowie der Bahntrasse Dresden Hauptbahnhof - Werdauer Bogen / VW-Werk Mosel. Von allen diesen Komponenten geht eine Störwirkung, aber noch stärker, eine Trennwirkung auf das Plangebiet aus. Eine Vernetzung mit der offenen Landschaft ist nur noch eingeschränkt möglich. Dadurch werden die Umweltverhältnisse entscheidend vorgeprägt. Eine bauliche Nutzung des Insel-Standortes unter Respektierung der mittlerweile etablierten Lebensräume und Nutzung der vorhandenen Infrastruktur des Werksgeländes, der Verkehrs- und technischen Infrastruktur beugt der Inanspruchnahme unbeeinflusster und neu zu erschließender Flächen und damit der extensiven Stadterweiterung vor. Zumal die Werkserweiterung mit einer weiteren Nutzungsverdichtung im bestehenden Werk einhergeht.

### 2.4.7 Denkmalschutz und Archäologie

#### **Archäologie**

Das Plangebiet befindet sich gem. Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie in archäologisch relevantem Bereich. Von Bedeutung sind hier die archäologischen Bereiche mittelalterlicher Ortskern, mittelalterliche Wasserburg und mittelalterliche Altstraße. Deshalb sind diesbezügliche entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen.

#### **Denkmale**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Denkmale.

## 2.4.8 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind:

<b>Flurstück</b> Gemarkung Mosel	<b>Eigentümer</b>
484/11	Volkswagen Sachsen GmbH
480/7	Bundesstraßenverwaltung
363/6	Volkswagen Sachsen GmbH
363/4	Bundesstraßenverwaltung
480/9	Bundesstraßenverwaltung
392/3	Volkswagen Sachsen GmbH
480/16	Volkswagen Sachsen GmbH
362/7	Landkreis Zwickau
483/7	Volkswagen Sachsen GmbH
484/5	Volkswagen Sachsen GmbH
483/6	Landkreis Zwickau
483/5	Bundesstraßenverwaltung
362/6	Bundesstraßenverwaltung
481/4	Volkswagen Sachsen GmbH
480/12	DB Netz AG
362/9	privat
362/8	privat
635	privat
363	privat
481/2	privat
480/10	privat
487/11	privat

## **3. Planungsergebnis**

### **3.1 Grundzüge der Planung**

Die Grundzüge der Planung stimmen überein mit

- den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 BauGB),
- den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes Südwestsachsen (s. Begründung Pkt. 1.7) und
- den laut Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan formulierten Planungszielen und -zwecken (s. Begründung Pkt. 1.4).

Im Einzelnen sind das die folgenden Grundzüge:

- Geordnete Weiterentwicklung des vorhandenen Industriestandortes für die Kfz-Produktion
- Ergänzung bzw. Neustrukturierung und Umverlegung der Verkehrsinfrastruktur und der stadtechnischen Infrastruktur, hier insbesondere der Fernwasserleitung.
- Sicherstellung der Einbindung der Belange von Natur und Landschaft als natürliche Lebensgrundlagen in die Planung und den Planungsprozess durch die Eingriffsbilanzierung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.
- Sicherung eines gesunden Wohn- und Lebensumfeldes

### **3.2 Planungsalternativen**

Planungsalternativen, die eine andere Standortwahl beinhalteten, standen wegen der notwendigen Komplexität des bestehenden Betriebsteiles und der geplanten Kapazitätserweiterung nicht zur Abwägung.

Die im Rahmen der Bauleitplanung untersuchten Planungsalternativen bezogen sich daher im Wesentlichen auf Varianten der Verkehrserschließung des Standortes sowie des Umlandes.

Diese haben Auswirkungen auf die funktionelle Zuordnung und Verteilung der Flächennutzung im Plangebiet.

Folgende drei Varianten wurden untersucht:

- Wegfall der Glauchauer Straße mit Anbindung des Plangebietes an die bisherige Aufbindung am nord-westlichen Rand an die B175 und im Süden an den verbleibenden Rest der Glauchauer Straße (Brücke über B93).
- Verlegung der Glauchauer Straße an den westlichen Gebietsrand mit Beibehaltung der jetzigen nord- westlichen Anbindungen,
- Wegfall der Glauchauer Straße und Nutzung des neuen Knotens im Nordwesten.

### **3.3 Planungskonzept**

#### **3.3.1 Städtebauliches Zielkonzept**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf dem größten Teil der Fläche eine Erweiterung des benachbarten Automobilwerkes mit dem Ziel der Errichtung von Gebäuden und Anlagen für die Produktion von Automobilen und den dafür notwendigen logistischen Prozessen vorgesehen.

Dafür sind im Geltungsbereich geeignete Flächen zu schaffen.

Dies erfolgt in Form einer größeren zusammenhängend bebaubaren Fläche, die für die Errichtung eines Werkhallenkomplexes geeignet ist. Diese Fläche wird im südlichen und mittleren Teil des Plangebietes festgesetzt.

Um die gesetzlichen Vorgaben zum Lärmschutz einhalten zu können wird die Flächennutzung in Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e) gegliedert.

Für die im Zusammenhang mit der Produktion notwendigen logistischen Prozesse der Zulieferindustrie werden nördlich der geplanten Bebauung größere Flächen für das Zwischenparken von Lkw und Stellflächen für Pkw der Beschäftigten und Besucher eingeplant.

In diesem Bereich erfolgt auch die verkehrstechnische Anbindung für Kfz von der nördlich am Plangebiet angrenzenden Bundesstraße 175 über die bereits neu errichtete Straßenanbindung ins Plangebiet. Diese bindet auf einen Verteilerkreis /Kreisverkehr auf, an den auch die in der Planung an den westlichen Gebietsrand verlegten Glauchauer Straße angeschlossen ist. Vom Kreisverkehr aus sind die einzelnen Funktionsbereiche im Plangebiet verkehrstechnisch erreichbar.

#### Verlegung Glauchauer Straße

Die das Plangebiet querende Kreisstraße muss rückgebaut werden, um eine maximal mögliche zusammenhängende Baufläche für die Werkserweiterung zu erreichen.

In Auswertung der Stellungnahmen zum 1. Entwurf und unter Einbeziehung der beteiligten Ämter und Behörden wurde im 2. geänderten und geänderten 3. Entwurf des Bebauungsplans die Glauchauer Straße an den westlichen Gebietsrand verlegt. Am östlichen Gebietsrand grenzen Bahngleise der Deutschen Bahn an, die für die mit der Erweiterung notwendigen Logistikprozesse noch durch zwei weitere Anschlussgleise ergänzt werden sollen.

Eine funktionelle Verbindung für die Absicherung der weitgehend automatisierten logistischen Prozesse zwischen dem östlich angrenzenden vorhandenen Werksgelände und dem Plangebiet soll mit einem geschlossenem Brückenbauwerk über die Bahngleise geschaffen werden. Anschließend verbindet eine Rampe die Brücke mit dem Niveau der Bestandsbebauung.

Zur westlich angrenzenden Bundesstraße wird die Baugrenze so gestaltet, dass die Bauverbotszonen für Hochbauten gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) eingehalten werden.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen, die sich in einem Abstand von bis zu 40 m vom äußeren Straßenrand einer Bundesstraße befinden, eine Zustimmung des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr Sachsen.

Das Plangebiet wird durch eine Fernwassertrasse, bestehend aus 3 Trinkwasserleitungen und einem Steuerkabel in Nord-Süd-Richtung gequert. Zudem quert eine Telekomtrasse, die im Norden des Plangebietes in das bestehende Werk abknickt, die Fläche. Für eine optimale Flächenauslastung ist eine Umverlegung der Trassen notwendig. Für die Fernwassertrasse gelten spezifische Bedingungen bezüglich Freihaltung und Zugänglichkeit (s.u. Pkt. 3.3.4).

Um eine optimale Flächennutzung erreichen zu können, wird der Rolandbach (in diesem Bereich nur temporär wasserführend) etwas nach Süden verlegt.

Der Gewässerrandstreifen nach § 24 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) wird mit 5 m, also der innerhalb bebauter Ortslagen geforderten Breite, ausgewiesen. Hier ist darauf hinzuweisen, dass mit der bestehenden Bauleitplanung eine Einbeziehung in den planerischen Innenbereich bereits erfolgte und mit der vorliegenden Planung neu erfolgt.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine Planung für eine gewerbliche Nutzung vorrangig für Betriebe und Anlagen, die der Produktion, der Lagerung und dem Vertrieb von Kraftfahrzeugen aller Art dienen. Das heißt, die konkrete Planung muss sich zwar innerhalb der nutzungsrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Vorschriften für ein Gewerbegebiet bewegen, ist aber noch nicht baulich und in der konkreten Nutzung exakt fixiert. Damit besteht die Möglichkeit

der Anpassung an die sich ändernde technologische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Um einen Rahmen mit Mindestanforderungen zur Einfügung zu schaffen, wurden Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur Eingrünung (s.3.3.2) getätigt. Auch die Festsetzungen zur zulässigen Lärmemission schaffen einen Rahmen für die zukünftige Nutzung und sichern gleichzeitig deren Verträglichkeit in diesem Bereich.

### 3.3.2 Landschaftsplanerisches Zielkonzept

Das an das vorhandene Werksgelände andockende Plangebiet greift in das lokale Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ein. Um dies zu quantifizieren, wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (s.u. Pkt. 4) erstellt. Gleichzeitig mussten sich aus den umgebenden Straßenbaumaßnahmen ergebende Kompensationsmaßnahmen sowie nicht umgesetzte Ausgleichsmaßnahmen aus Vorhaben im VW-Werk in die Planung integriert werden.

Die im Gebiet und am Gebietsrand vorhandenen Kompensationsmaßnahmen, die sowohl im Zuge der Werkserweiterung (3. und 4. Änderung des Bebauungsplans 305) nicht umgesetzt wurden, als auch alle umgesetzten Maßnahmen aus den Planfeststellungsverfahren der Straßenbauprojekte B93 und B175 und grünordnerische Maßnahmen aus dem B-Plan 305 wurden in die Planung respektive in die Bilanzierung eingearbeitet. Ziel ist es, das Plangebiet in einen grünen Gürtel zu den umgebenden Straßen einzubetten und damit eine Eingliederung in die Landschaft zu erreichen. Wichtiger Baustein hierzu ist die Begrünung der geplanten Dachflächen, die zur Verbesserung der Ökologie des Gesamtbereiches sowohl für Regenwasserrückhaltung, das Angebot von Sekundärbiotopen als auch für das Landschaftsbild von Bedeutung sind. Für das Werksgelände selbst werden Durchgrünungsmaßnahmen (Begrünung Stellflächen, nicht bebauter Flächen) vorgesehen.

Für den Artenschutz werden Vermeidungsmaßnahmen, aber auch vorgezogene Maßnahmen wie die Umsetzung von Zauneidechsen nach der Schaffung von Ersatzhabitaten im unmittelbaren Umfeld, geplant. Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorgesehen und der Typik des jeweiligen Standortes angepasst. Circa die Hälfte der Kompensationsflächen befindet sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes, die andere Hälfte wird über Maßnahmen der Ökoflächenagentur abgedeckt. Die Entsiegelung von Flächen der industriellen Tierhaltung, Aufwertung und der Etablierung landschaftstypischer Strukturen soll auch die Einbindung des Gewerbekomplexes in die Landschaft verbessert werden. Alle in die Kompensation eingegangenen landschaftspflegerischen- und Artenschutzmaßnahmen sind durch den Eingriffsverursacher umzusetzen.

### 3.3.3 Verkehrskonzept

Im vorliegenden, geänderten Entwurf des Bebauungsplans wurde der Bereich Glauchauer Straße überplant. Der gesamte Kfz-Verkehr in das Plangebiet soll weiterhin über die nordwestliche Straßenanbindung von der B175 aus erfolgen. Über einen Verteilerkreis werden die möglichen Werkszufahrten und die Verbindung nach Süden, die „Neue Glauchauer Straße“, angedient.

#### **Historie** **Widmung**

Die Verfahrensweisen zur Widmung bzw. Umstufung Glauchauer Straße (K6708) wurden in jeder Verfahrensstufe mit den Baulastträgern Stadt Zwickau und Landkreis Zwickau sowie mit dem Sächsischen Landesamt für Straßen und Verkehr (LA-SuV) abgestimmt.

Die Glauchauer Straße (K6708) ist zurzeit als Kreisstraße gewidmet. Baulastträger ist der Landkreis Zwickau. Im Verlauf der Planung wurde erkenntlich, dass die Beibehaltung der Widmung als Kreisstraße nach der Umverlegung aufgrund der Vorgaben des sächsischen Straßengesetzes (Bauverbotszone) zu einem erheblichen Verlust an Baufläche führt. Zudem ist der Prozess mit mehreren Akteuren vertraglich kompliziert zu handhaben. Daher wurde mit allen Beteiligten festgelegt, dass die K 6708 zur Gemeindestraße umgestuft wird. Für die Gemeindestraße gelten keine Bauverbots- und Baubeschränkungszone.

#### Planerische Entwicklung

Um ausreichend Baufläche generieren zu können, ist, wie bereits unter Punkt 3.3.1 beschrieben, eine Umverlegung der Glauchauer Straße notwendig.

Im **ursprünglichen Entwurf** des Bebauungsplans war mit der 1. Auslegung vorgesehen, dass die Glauchauer Straße entwidmet wird und als Ortsverbindungsstraße ganz entfällt. Lediglich ein Fuß-Radweg sollte parallel zur Bundesstraße B 175 am westlichen Gebietsrand geführt werden, der auch als Havariezufahrt dienen sollte.

Die bestehende Straßenanbindung am Südrand des Plangebietes endete in einer Wendeanlage und sollte über die verbleibende Brücke über die B93 als Fuß-Radweg parallel zur B175 weitergeführt werden.

Im Instandhaltungs- und Havariefall im Tunnel B93 sollte der 4m breite Weg als Teil der Umleitungstrecke und der Benutzung durch Einsatz- und Rettungsfahrzeuge dienen. In diesem Fall wird auch die Mittelleitplanke auf der B175 in Höhe der Einmündung der dann ehemaligen Glauchauer Straße/Werksanbindung geöffnet, so dass auch von Norden kommende Rettungsfahrzeuge zufahren können. Für den Entfall der Glauchauer Straße war bereits zum Zeitpunkt der 1. Auslegung ein Entwidmungsverfahren mit der 1. Auslegung eingeleitet worden. Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans wurde, insbesondere durch die Polizei aber auch die Straßenbehörden bemängelt, dass das Umleitungskonzept insbesondere bezüglich des Nachweises der bestehenden Knoten bei erhöhter Verkehrsbelastung durch umzuleitende LKW nicht ausreichend ist.

Zudem muss auf der neuen Trasse ein Begegnungsverkehr der Rettungsdienste möglich sein. Durch die Anwohner wurde die Befürchtung zum Ausdruck gebracht, dass der Einkaufsmarkt an der Glauchauer Straße, die einzige Einkaufsmöglichkeit im Ortsteil, infolge der dann ungünstigen Lage schließen könnte.

Infolge der Einwendungen wurde durch VW eine Verkehrszählung auf der Glauchauer Straße veranlasst. In der Auswertung der Verkehrszählung ergab sich, dass die Verkehrsmengen auf der K 6708 mit 1.213 KFZ/24h und 4,4% Schwerlastanteil in Bezug auf die durchschnittliche Auslastung der Kreisstraßen in Sachsen unterdurchschnittlich ausfällt.

Bemerkenswert ist, dass rund 90 % des Verkehrs von Mosel in Richtung B175 verläuft und nur ein geringer Anteil von Nord nach Süd. (PTV Group K 6708, Verkehrszählung bei Mosel, Dresden 14. Dezember 2020). Außerdem wurde durch VW ein weiteres Umleitungskonzept in Auftrag gegeben und mit den Beteiligten abgestimmt.

Allerdings konnte die Leistungsfähigkeit der Umleitungstrecken nicht in dem notwendigen Maße nachgewiesen werden.

Aufgrund der vorliegenden Forderungen aus der Beteiligung zum **Entwurf** des Bebauungsplans und den Abstimmungen zur Funktion und zum Ausbau einer Verbindung von der Ortslage Mosel nach Norden wurde festgelegt, dass die vorhandene Ortsverbindung Glauchauer Straße an den Rand des Baufeldes parallel zur B175

verlegt wird und den Status einer Kreisstraße erhalten sollte. Im daraufhin erarbeiteten **2. geänderten Entwurf** wurde die Glauchauer Straße als Kreisstraße im Zweirichtungsverkehr ebenfalls am westlichen Gebietsrand, aber nunmehr mit einer Trassenbreite von 9 m, dargestellt.

Damit sollte die Straße erhalten bleiben. Mit der Einstufung als Kreisstraße waren die Vorschriften des Sächsischen Straßengesetzes bezüglich der Bauverbots- und Baubeschränkungszone einzuhalten, die zu Flächenverlusten führen würden.

Bei Havarien und Notfällen im Tunnel wird wie bisher die Mittelleitplanke auf der B 175/Anschluss Glauchauer Straße für entsprechende Notdienste/Feuerwehr/Polizei geöffnet.

Die Wendeanlage auf der Glauchauer Straße vor der Brücke wird überflüssig und die Fläche wird der Fläche N 3 zugeschlagen.

Aufgrund der räumlichen Verhältnisse und der teilweise engen Kurvenradien ist eine Einschränkung der Geschwindigkeit auf der Straße zumindest abschnittsweise notwendig. Diskutiert wurde die Reduzierung auf 40km/h im südlichen Kurvenbereich. Genaue Festlegungen werden mit der weiteren Genehmigungs- und Ausführungsplanung der Straße erfolgen. Die Leistungsfähigkeit des Verteilerkreises im Plangebiet wurde in einer Simulation nachgewiesen.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die höhenmäßige Einordnung der Straße eng mit der Werksplanung und der Planung der Umverlegung der Fernwassertrasse verzahnt werden muss. Ebenso notwendig ist eine abgestimmte bauzeitliche Planung. Die Umverlegung der Straße und der Anlagen des Zweckverbandes Fernwasser Südsachsen werden durch den Veranlasser finanziert.

Mit dem nun vorliegenden **3. geänderten Entwurf** und der Abstufung der Glauchauer Straße zur Gemeindestraße entfallen die Bauverbots- und Baubeschränkungszone.

Das nach dieser Konstellation notwendige Umstufungsverfahren, das unabhängig vom Bebauungsplan durch die Stadt Zwickau geführt werden muss, wurde eingeleitet. Teile der Kreisstraße sollen zur Gemeindestraße abgestuft werden. Der Lückenschluss der verbleibenden Kreisstraße erfolgt über die Schlunziger Straße.

Nunmehr wurde durch die Stadt Zwickau beschlossen, das Umstufungsverfahren ruhen auszusetzen bis genauere Kenntnis der Planungen des Grundstückseigentümers VW bestehen. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt die Glauchauer Straße eine Kreisstraße. Eine entsprechende Festsetzung zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Glauchauer Straße und der Fernwasserleitung im Verhältnis zur Planumsetzung wurde in den **Plan für die Beschlussfassung** aufgenommen.

Betriebszufahrt zur Bahntrasse und zum Tunnel

In der Planung wurde bereits ein Fahrrecht zugunsten der DB ab Glauchauer Straße nördlich der Brücke über die B 93 bis zur jetzt bestehenden Aufweitung vor den Gleisen festgesetzt. Es handelt sich dabei um eine geschotterte Betriebszufahrt, die im Bestand vorhanden ist und mit Änderung der Trasse der Glauchauer Straße neu an diese angebunden werden muss. Die Trasse ist, wie bisher auch, als Zufahrt zum Tunnel im Notfall auch durch das LASuV nutzbar.

### **Transporte per Lkw**

Es ist für die Werkserweiterung mit einem Lkw-Aufkommen von ca. 230 Lkw / Tag zu rechnen.

Zudem wird im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zur Werkserweiterung vorgeschlagen, einen Teil der prognostizierten täglichen 700 Lkw-Belieferungen für das vorhandene Werk über die geplante Lkw-Steuerstelle im Plangebiet zu leiten und weiter über das Tor Nord ins vorhandene Werk, um das jetzige Werkstor Süd zu entlasten. Somit ergibt sich für die neue Anbindung zur Betriebserweiterung ein tägliches Lkw-Aufkommen von ca. 350 Lkw / Tag (Anfahrt).

### **ÖPNV**

Die bestehenden Verkehrsverbindungen sollen erhalten werden. Eine Erweiterung des Werksverkehrs auf den erweiterten Standort wird durch den VMS angeregt und wird geprüft.

### **Radverkehr**

Der Radverkehr kann im Norden des Gebietes bis zur Einmündung der Glauchauer Straße den parallel zur B175 verlaufenden Radweg in beide Richtungen nutzen. Im weiteren Verlauf wird der Radverkehr auf der Neuen Glauchauer Straße ebenfalls in beide Richtungen im fließenden Verkehr geführt, so dass der Anschluss an das Radverkehrsnetz gesichert ist.

### **Fußgängerverkehr**

Im Bereich der neuen Glauchauer Straße und des anschließenden Radwegs ist kaum mit Fußgängerverkehr zu rechnen, da Zielpunkte, z.B. in Form von ÖPNV-Haltestellen, fehlen. Fußläufige Verbindungen zwischen Mosel und z.B. Niederschindmaas befinden sich östlich des VW-Werks und dienen vorwiegend der Freizeit und Erholung.

### **Ruhender Verkehr**

Stellplätze werden sowohl für die Logistikprozesse der Lkw zum Zwischenparken (Stauraum) als auch der Pkw für die Beschäftigten und Besucher (ca. 170 Plätze) vorgesehen.

Dafür sind Flächen im nördlichen Bereich vor dem Werkseingang des künftigen Betriebsgeländes nahe der Straßenanbindung des Gebietes von Bebauung freigehalten.

Im öffentlichen Straßenbereich ist kein ruhender Verkehr vorgesehen.

### **Szenario Tunnelsperrung B93 bei Verlegung der K6708 (Glauchauer Straße)**

Die Umverlegung der Glauchauer Straße an den westlichen Gebietsrand ist die Voraussetzung, um die Flächen im angestrebten Maße zusammenhängend entwickeln zu können.

Bei einer möglichen Sperrung des Tunnels bei Havarien, Unfällen oder notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen dient die neue Glauchauer Straße als Rettungszufahrt sowohl aus Norden (Öffnung der Mittelleitplanke auf der B175) als auch aus Süden über die vorhandene Brücke der Glauchauer Straße. Der bisher bestehende Status Quo bleibt damit erhalten.

Es ist insgesamt davon auszugehen, dass im Fall von Instandsetzungsarbeiten im Tunnel diese vereinbarungsgemäß in den VW-Werksferien stattfinden und somit mit wesentlich verringerten Verkehren zu rechnen ist. Da die Tunnelsperrungen relativ zeitnah durch die Navigationssysteme registriert werden und diese Alternativen vorschlagen, werden nicht unerhebliche Fahrzeugströme diese nutzen. Damit wird es auch zu wesentlich weiträumigen Verlagerungen der Verkehre auf das Fernstraßennetz kommen.

### **Radverkehr**

Mit der Sperrung des Tunnels wird sich die Verkehrsmenge auf der Kreisstraße erhöhen. Eine alternative Führung des Radverkehrs über den Mulderadweg ist jedoch in diesem Fall möglich. Hier ist eine Abschätzung der jeweils konkreten Situation nötig.

Da mit einer Sperrung des Tunnels verbundene Wartungsarbeiten vorzugsweise in den Werksferien stattfinden, ist nicht mit Berufsverkehr auf den Radverbindungen zu rechnen. Es wird davon ausgegangen, dass es im Fall einer starken Belastung der Glauchauer Straße ausreichend ist, an den Knotenpunkten Schlunziger Straße / Glauchauer Straße und B175 / Hauptstraße Niederschindmaas eine Umleitung in Richtung Muldentalradweg auszuschildern

### **Fußgänger**

Mit Fußgängerverkehr ist ebenso wenig (s.o.) zu rechnen. Fußgänger können den Fußweg Moseler Straße / Schlunziger Straße nutzen und vor der Ausfahrt des Anwohnerparkplatzes Karl-Kippenhahn-Straße auf den Muldentalradweg wechseln. Im Bereich der Zufahrt zum VW-Werk befindet sich eine Übergangsmöglichkeit.

## 3.3.4 Umverlegung Fernwassertrasse

### **Trasse**

Um eine zusammenhängende Baufläche für die Werkserweiterung gewährleisten zu können, müssen Leitungen und Bauwerke des Zweckverbandes Fernwasser Südsachsen aus dem Bereich jetzige Glauchauer Straße umverlegt werden.

Es handelt sich dabei um eine Leitung DN 500, zwei Leitungen DN 400 sowie Kabel zur Kommunikation und Datenübertragung. Die Fernwassertrasse dient der Versorgung der gesamten Region nördlich von Zwickau. Damit besitzt die Sicherung der permanenten Funktionsfähigkeit der Trasse höchste Priorität.

Die Umverlegung und bauliche Sicherung der neuen Trasse sind somit auch mit zahlreichen Vorgaben verknüpft, die sich in den Festsetzungen und Hinweisen widerspiegeln. Die vorhandene Trasse genießt Bestandsschutz.

Die Umverlegung der Trasse wird eines der ersten Vorhaben zur Baufeldfreimachung im Plangebiet sein. Bereits in der Planungsphase muss hier eine enge Verzahnung mit der weiteren Straßenplanung und der werksinternen Planung erfolgen. Dies betrifft sowohl die exakte Lage- und höhenmäßige Einordnung als auch die zeitlichen Abläufe.

Grundsatz ist, dass es im Nachgang keine Veränderung der Geländeoberfläche des Leitungsfreihaltestreifens mehr geben kann und dass notwendige Bauwerke den nötigen Raum erhalten.

Die neue Trasse schließt an das Übergabebauwerk an die WWZ im Süden des Plangebietes an, kreuzt die neue Glauchauer Straße zweimal und verläuft dann parallel zu dieser durch die Zufahrten zum Kreisverkehr und im Weiteren parallel zum Radweg an der B175, bis sie wieder auf den ursprünglichen Verlauf stößt. Beginn und Ende der Umverlegung sind in der Planzeichnung bezeichnet.

Der freizuhaltende Trassenbereich von 11m wurde entsprechend der Vorgaben des Fernwasserzweckverbandes festgesetzt und die Lage im Verhältnis zur neuen Straße und teilweise der Bauverbotszone der Bundesstraße bzw. Kreisstraße mit dem Landesamt für Straßen und Verkehr (LaSuV), dem Landratsamt Zwickau, dem Tiefbauamt der Stadt Zwickau und dem Zweckverband abgestimmt.

Die konkreten Bedingungen für den Trassenstreifen, also Freihalten von Bepflanzung und Bebauung sowie permanente Zugänglichkeit und Zufahrbarkeit sowie das Verbot der Veränderung der Geländeoberfläche wurden mit Festsetzungen gesichert (s.u.Pkt. 3.4.8.). Die Umverlegung erfolgt zu Lasten des Verursachers.

### **Bauwerke**

Die Lage der Bauwerke zur Be- und Entlüftung, die technologisch notwendig sind und deren Größe auch den 11m - Streifen überschreiten kann, ist nach heutigem Stand noch nicht zu fixieren. Dementsprechend wurde mit den Festsetzungen (s.u. Pkt.3.4.8) zur Fernwasserleitung auf diesen Fakt reagiert und die Möglichkeit der Überschreitung der 11 m - Trasse festgesetzt.

Im Weiteren wird durch den Betreiber darauf hingewiesen, dass es bei der Verlegung der Leitungen aus technologischen Gründen zu Tiefpunkten kommen kann, die entwässert werden müssen. Gleiches gilt für die ebenfalls notwendigen (s.o.) Be- und Entlüftungsbauwerke. Hierfür muss eine Anbindung ins werksseitige Entwässerungsnetz hergestellt werden. Die abzuleitende Menge liegt bei ca. 510 m<sup>3</sup> bei einer Ableitungsmenge von 250 m<sup>3</sup>/h. Bei der weiteren Planung sind diese An-

lagen zu beachten und abzustimmen. Nach Rücksprache mit dem Planer des Entwässerungskonzeptes sind die entstehenden Wassermengen in Abhängigkeit von der Lage der Entwässerungspunkte in die festgesetzten Rückhaltebecken (RRB) einzubinden. Die vorgesehenen RRB sind vorbemessen – haben je ein Volumen von 3.720 m<sup>3</sup> und 2.280 m<sup>3</sup> Inhalt und stehen für die TW-Ableitungsmenge im Entleerungsfall von gesamt ca. 510 m<sup>3</sup> zur Verfügung. Eine erwartete Ableitungsmenge von 250m<sup>3</sup>/h oder ca. 70 l/s sind in Rohrleitungen DN 300/400 und auch in den Vorflutern Rolandbach oder Schäbigtbach problemlos aufnehmbar bzw. abführbar. Technische Details sind in den Detailplanungen zu klären.

Die spezifischen Anforderungen des Zweckverbandes (Stellungnahme vom 22.02.2021) wurden aufgrund der Versorgungsbedeutung dem Bebauungsplan in der Anlage beigelegt.

Im Teil B des Bebauungsplans wurde festgesetzt, dass die Umverlegung und Inbetriebnahme der Fernwassertrasse erfolgt sein müssen, bevor der Bebauungsplan umgesetzt und die alte Trasse außer Betrieb genommen werden kann.

Die Umverlegung erfolgt auf Kosten des Verursachers.

### 3.3.5 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

#### **Trinkwasserversorgung**

Im Plangebiet befinden sich 3 Versorgungsleitungen des Zweckverbandes Fernwasser Südsachsen: 1\* DN 500 GGG ZM und 2\* DN 400 GGG ZM zuzüglich einer Datenleitung und technischer Bauwerke. Der Übergabepunkt an das Netz der Wasserwerke Zwickau befindet sich im Süden des Plangebietes auf dem Flurstück 490/16 der Gemarkung Mosel.

Von dort aus erfolgt die Versorgung des bestehenden Werkskomplexes. Dort befindet sich auch der Anbindepunkt für die Trinkwasserversorgung des Plangebietes im Versorgungsbereich der Wasserwerke Zwickau. Ggf. weitere notwendige technischen Bauwerke und Maßnahmen sind im Rahmen der konkreten Projektplanung zu konkretisieren.

#### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung kann aus dem öffentlichen Netz zurzeit nicht ausreichend gesichert werden.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird der Bedarf mit einer Löschwassermenge von 192 m<sup>3</sup> über die Dauer von 2 Std. angegeben. Somit wird der Neuaufbau einer Löschwasservorhaltung notwendig.

Dies kann z. B. über zentrale oder dezentrale ober- oder unterirdische Regenwasserrückhalteanlagen mit dem entsprechenden permanenten Speichervolumen erfolgen. Dafür können unter anderen die Regenrückhalteanlagen, die innerhalb und außerhalb der Baugrenze vorgesehen bzw. vorhanden sind, benutzt werden. Sinnvoll ist auch die Kopplung mit dem Löschwassersystem des Bestandswerkes.

#### **Entwässerung**

##### ***Schmutzwasser***

Die abwasserseitige Entsorgung kann lt. Stellungnahme der Wasserwerke Zwickau über den Abwasserschacht auf dem Flurstück 484/5 am südlichen Rand des Plangebietes erfolgen.

Als Vorzugsvariante wird die Anbindung an die Kläranlage des VW-Werks östlich des Plangebietes über eine entsprechende neue Trasse (Bahnanlagenquerung) vorgeschlagen.

### **Regenwasserableitung**

(Quelle: wasserwirtschaftliche Vorplanung zum B-Plan 116, Philipp, Heinemann, Dressel GmbH)

Als natürliche Vorfluter dienen generell der Roland- und der Schäbigtbach. Demnach ist vorgesehen, entsprechend den natürlichen Einzugsgebieten der beiden Bäche im Plangebiet, die Entwässerung nach Norden (Schäbigtbach) bzw. nach Süden (Rolandbach) zu splitten. Beide Bäche sind in den nachfolgenden Dimensionen der Verrohrungen und Bachprofile nicht oder nicht vollständig in der Lage, die anfallenden Wassermengen schadlos abzuleiten.

Deshalb wurden im Süden und im Norden des Plangebietes Regenrückhaltebecken auf der Bemessungsbasis HQ 100 festgesetzt. Mindernd und vergleichmäßigend auf das anfallende Regenwasser, sollen die breitflächige Versickerung in untergeordneten befestigten Flächen, sowie die Dachbegrünung wirken.

Der Notüberlauf der beiden Rückhaltebecken erfolgt über die jeweiligen Bäche. Die Durchführung des Rolandbaches unter der Gleisanlage muss in diesem Zusammenhang in größerer Dimension neu gebaut werden. Für den Schäbigtbach wird eine neue offene Führung vorgesehen und die Querung von Gleis- und Straßenanlagen erfolgt weiter nördlich. Damit soll die Engstelle Verrohrung unter dem GKN-Parkplatz umgangen werden. Im weiteren Verlauf wird eine Ertüchtigung der Retentionsflächen östlich des VW-Werks notwendig, um nachhaltigen Überflutungsschutz zu schaffen. Der Umfang der Maßnahmen ist mit der Planung der Niederschlagsentwässerung unter Beachtung der vorhandenen Anlagen zu prüfen und planerisch zu untersetzen. Die Maßnahmen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

Der Rolandbach und der Schäbigtbach sind Zuflüsse des Oberschindmaaser Dorfbachs. Dieser ist ein berichtspflichtiges Gewässer nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-DESN\_54158). Im Zuge der weiteren wasserwirtschaftlichen Planungen müssen zur Erlangung einer Genehmigungsfähigkeit die Auswirkungen der Planung (Verschlechterungsverbot/Verbesserungsgebot gem. § 27 Abs.1 und Absatz 2 Wasserhaushaltgesetz [WHG] in einem Fachbeitrag zur WRRL) auf die genannten Gewässer (Niederschlags-Abfluss-Modell und hydraulisches Modell) unter Berücksichtigung der Ertüchtigung der Rückhaltesysteme und der Hochwasserrisikomanagementplanung Dennheritz geprüft werden. Der Fachbeitrag ist zudem für die Erlangung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser bzw. Abwasser in die Gewässer notwendig.

Zudem wird in der noch zu erarbeitenden vertiefenden Planung des Entwässerungskonzeptes im Rahmen der konkreten Bauplanung geprüft, inwieweit eine Niederschlagswasserbehandlung gem. ATV-DVWK Merkblatt M-102 (ersetzt DWA-M 153) notwendig ist. In diesem Zusammenhang wird der Überflutungsnachweis geführt und alle ggf. notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen beantragt.

In der weiteren Entwässerungsplanung werden zudem die Notüberläufe entsprechend DWA-A 166 bemessen.

Zu errichtende Abwasseranlagen im Sinne des § 40 Abs.4 WHG i.V. mit § 55 Abs.2 SächsWG benötigen für Bau und Betrieb eine wasserrechtliche Genehmigung. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer wird eine wasserrechtliche Erlaubnis, für ggf. notwendige Auslaufbauwerke eine Genehmigung notwendig (§ 26 SächsWG).

### **Elektroenergie**

Für die primäre Versorgung mit Elektroenergie sind entsprechende Anbindepunkte (10 kV) der Anlagen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH aus der südlich am Plangebiet angrenzenden Ortslage Mosel außerhalb des Plangebietes nutzbar.

Mit der konkreten Projektplanung sind in Abstimmung mit dem Versorgungsbetrieb erforderliche sekundäre Anlagen (Trafostationen, Zuleitung) noch festzulegen.

Für die Teile des Plangebietes überquerende 110 kV-Freileitungen wurde der entsprechende Schutzstreifen gekennzeichnet und Festsetzungen getroffen. Maßnahmen im Freileitungsbereich sind mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

#### **Fernmeldeversorgung / Datenkabel**

Im Plangebiet befinden sich fernmeldetechnische Anlagen der Telekom Deutschland GmbH. Die Trassen verlaufen an der Glauchauer Straße und müssen dementsprechend umverlegt werden.

Mit der konkreten Projektplanung sind in Abstimmung mit dem Versorgungsbetrieb erforderliche sekundäre Anlagen (Teilvermittlung, Zuleitung) noch festzulegen.

#### **Gasversorgung**

Für die Gasversorgung soll eine Anbindung mit einer neuen Gasleitung aus der südlich ans Plangebiet abgrenzenden Ortslage Mosel erfolgen.

Diese dient der Absicherung der Versorgung. Der genaue Anbindepunkt und die notwendigen versorgungstechnischen Anlagen und Parameter sind mit der weiteren Planung der Vorhaben mit dem Versorgungsbetrieb abzustimmen.

### **3.3.6 Schallschutz**

Aufgrund der in der Umgebung des Plangebietes angrenzenden Bebauungen mit schutzbedürftigen Nutzungen, wie zum Beispiel Wohnnutzung, aber auch Kleingartennutzungen im Ortsteil Mosel war mit Einschränkungen der geplanten gewerblichen Nutzung im Plangebiet zu rechnen

Um sicherzugehen, dass die Planung der Werkserweiterung die immissions-schutzrechtlichen Belange hinreichend berücksichtigt und keine schädlichen Umweltauswirkungen von ihr ausgehen, wurde eine entsprechende Schallimmissionsprognose „Geräuschimmissionsprognose Bericht Nr. M 144133 / 01“ von Müller BBM vom 09.07.2019 erstellt und mit Stand vom 14.08.2020 als Bericht Nr. M 144133 / 03 überarbeitet. Die Erarbeitung erfolgte auf der Basis der für die städtebauliche Planung relevanten DIN 18005 in Verbindung mit der TA-Lärm (Gewerbelärm), sowie der für die Kontingentierung geltenden DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ Ausgabe Dezember 2006.

Im Rahmen der Erarbeitung der Geräuschimmissionsprognose wurde die Wirkung des aus dem Bebauungsplangebiet ausgehenden Verkehrs- sowie des Gewerbelärms bzw. betriebsbedingten Lärms, auch als Vorlast für die weiteren Betrachtungen, ausgegangen.

Durch das unmittelbar östlich des Plangebietes gelegene VW-Werk, gewerbliche Nutzungen südlich in der Ortslage Mosel sowie zwei geplante Windenergieanlagen (WEA) westlich des Plangebietes besteht an den maßgeblichen Immissionsorten eine relative Vorbelastung. Diese flossen in die Betrachtungen und Berechnungen des Gutachtens ein.

Zur Sicherstellung, dass die Planung keine zusätzlichen Immissionskonflikte herbeiführt, wurde darauf abgestellt, dass für die maßgeblichen Immissionsorte die Vorbelastungen in die Untersuchungen einbezogen werden.

Als maßgeblichen Immissionsorte wurden dortige schutzwürdige Nutzungen (Wohnungen) betrachtet. Sie befinden sich:

- in der südlich gelegenen Ortslage Mosel südlich der Bundesstraße 93 mit einem minimalen Abstand zum Plangebiet von ca. 120 m
- 3 Wohngebäude im Mischgebiet und 1 Kindertagesstätte

- 2 Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet
- In östlicher Richtung in der Ortslage Schlunzig mit einem minimalen Abstand zum Plangebiet von ca. 1 km.
- 2 Wohngebäude im Mischgebiet
- Nördlich des Plangebietes in der Ortslage der Gemeinde Dennheritz bzw. des Ortsteils Niederschindmaas in einem Abstand von ca. 1,5 km.
- 3 Wohngebäude im Mischgebiet

Als Immissionsrichtwerte gelten Orientierungswerte städtebauliche Planung und TA Lärm (Gewerbelärm tag/nachts) für:

- Allgemeinen Wohngebiet 55/40 dB(A)
- Mischgebiet 60/45 dB(A)

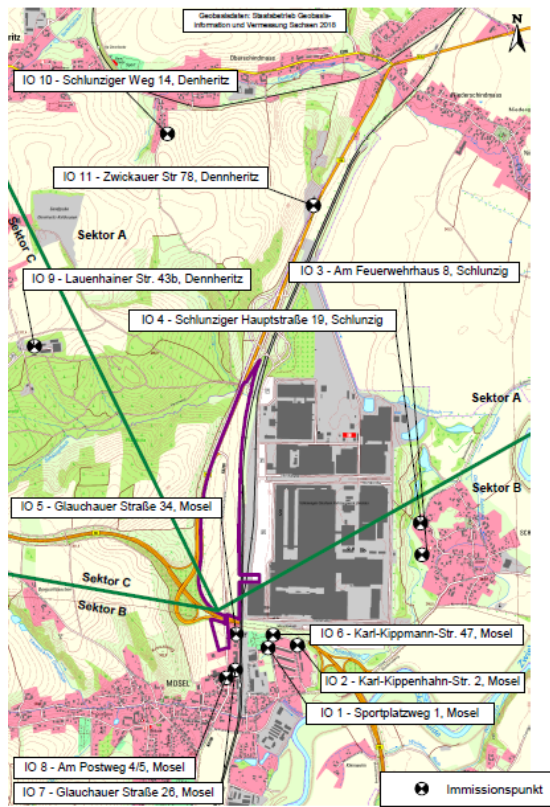
Die nachfolgend angegebenen Schallemissionskontingente L/EK wurden auf der Grundlage der aktuellen Fachnorm bestimmt. Die anteiligen Immissionskontingente L/IK einer Teilfläche werden wie folgt berechnet:

$$L/IK = L/EK - 10 \log(4 \pi s/m^2 / 1 m^2) + 10 \log S / 1 m^2$$

L/EK = Schallemissionskontingent in dB  
 s/m = horizontaler Abstand zwischen dem Mittelpunkt der Teilfläche und dem Immissionsort in m  
 S = Größe der Teilfläche in m<sup>2</sup>

Für das Plangebiet ergeben sich auf Basis der vorgenommenen Kontingentierung folgende Emissionskontingente und richtungsbezogene Zusatzkontingente:

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Emissionskontingent		Zusatzkontingent					
	L/EK in dB		L/E/K, zus. in dB					
	Tag	Nacht	Sektor A		Sektor B		Sektor C	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
GEE 195.862	60	45	+10	+11	-	-	+10	+15
GEE 216.136	60	50	+10	+10	-	-	+10	+10
GEE 3 7.943	65	50	+5	+10	-	-	+7,5	+10
GEE 441.800	65	50	+5	+5	-	-	+7,5	+10
GE 5 5.247	60	60	+10	0	-	-	+12,5	0
GEE 6 28.367	60	50	+10	+10	-	-	+10	+10



Sektoren richtungsbezogene Zusatzkontingentierung Quelle Geräuschimmissionsprognose  
Bebauungsplan Nr.116, Müller-BBM, 09.Juli 2019

Die Emissionskontingente der einzelnen Plangebietsflächen liegen, ohne Einbeziehung der Zusatzkontingente tags bei 65 dB(A) bzw. 60dB(A) dies entspricht der zulässigen Emission eines uneingeschränkten Gewerbegebietes. Mit Berücksichtigung der Zusatzkontingente in den Sektore A und C auf 70 dB (A) bzw. 72,5 dB(A) entspricht dieses Kontingent in nördlicher Richtung tags einem Industriegebiet. Die Einschränkung der Nutzung beruht im Wesentlichen auf der Nachtzeit. Hier sind insbesondere die südlichen Plangebietsteile, die der Wohnbebauung im Stadtteil Mosel am nächsten kommen, eingeschränkt.

In der Gesamtbetrachtung (Vorbelastung und Bebauungsplan Nr. 116) überschreitet der Beurteilungspegel partiell die Orientierungswerte nach DIN 18005 (1) bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm (4) um maximal 1dB. Im Sinne der Nr. 3.1.2. der TA-Lärm ist dies, unter Würdigung der Vorbelastungen, zulässig. Damit kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung aller schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans Nr. 116 keine schädlichen Umweltauswirkungen durch Geräusche entstehen. Dadurch ist gewährleistet, dass unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen aus dem Plangebiet an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung keine schädlichen Umweltauswirkungen durch Geräusche auftreten.

Die in den textlichen Festsetzungen (Pkt. 1.2.1) angegebenen Schallemissionskontingente LEK wurden auf der Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ Ausgabe Dezember 2006 bestimmt.

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose wurde deutlich, dass eine gewerbliche Nutzung auf dem Großteil der Fläche nur mit Einschränkungen möglich ist, lediglich die Fläche GE 5 ist aus Sicht des Lärmschutzes uneingeschränkt gewerblich nutzbar.

Die Gliederung des Plangebiets in, u.a. aus Schallschutzgründen, unterschiedliche Gebiete basiert zudem auf der Lage der einzelnen Gebiete im Plangebiet. So liegen

die Gewerbegebiete mit dem größten Emissionspotential unmittelbar an der Gebietszufahrt (hier das nicht eingeschränkte Gewerbegebiet GE 5) bzw. an der Bahnlinie. Damit soll die potentielle Möglichkeit, auch geräuschintensivere Transport- und Ladeprozesse unterbringen zu können, bestehen.

### 3.3.7 Bodenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist ein großflächiger Entzug von produktivem Boden verbunden. Auch deshalb ist ein sorgsamer Umgang mit dem Boden notwendig. Im Bauprozess gewonnener Unterboden wird getrennt nach Bodenarten erfasst, auf die Verwertungseignungen geprüft und einer geordneten Verwertung zugeführt. Im Planungs-/Bauprozess wird die Möglichkeit geprüft, vorhandene versiegelte Flächen oder Flächen die später wieder versiegelt werden, als Baustelleneinrichtungsbereich zu nutzen. Für durchwurzelbare Schichten sind die Anforderungen des Bundesbodenschutz- und Altlastengesetzes nachweislich einzuhalten.

### 3.4 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen basieren auf den vorgenannten Grundzügen der städtebaulichen Planung und geben damit den Rahmen für die langfristige Entwicklung des Gebietes vor. Die Festsetzungen als Handlungsrahmen lassen gleichzeitig einen städtebaulich und funktionell akzeptierbaren Spielraum bezüglich der inneren Struktur der Werkserweiterung zu.

Die Entscheidung, wo genau innerhalb dieses Gebietes die unterschiedlichen Funktionen verortet werden, liegt bei der weiteren Planung. Grundlegende, entscheidungsbildende Faktoren von öffentlichem Belang, wie Bebaubarkeit und Immissionsschutz, werden im Bebauungsplan abgebildet.

Folgende Hinweise gelten generell zu den getroffenen planzeichnerischen Festsetzungen:

Bei erforderlichen Überlagerungen von mehreren Begrenzungslinien sind diese aus Gründen der Übersichtlichkeit mit geringfügigem Abstand *nebeneinander* dargestellt.

Das gilt für:

- Baugrenze und Grenze des anbaufreien Abstandes von der Kreisstraße
- Versorgungsleitungen und Straßenbegrenzungen,
- Versorgungsleitungen und Umgrenzung von Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### 3.4.1. Festsetzung mit aufschiebender Wirkung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 9 Absatz 2 Nr. 2 kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Dabei muss die Folgenutzung festgesetzt werden.

Da das Umstufungsverfahren der Glauchauer Straße ausgesetzt wurde, könnte bei Rechtskraft des Bebauungsplans und nachfolgender Umsetzung die Glauchauer Straße als Kreisstraße in die Gewerbeplanung einbezogen werden. Ohne Umstufung würde der Status der Kreisstraße so auch die Abstandsgebote nach sächsischem Straßenrecht. Das widerspricht aber den Festsetzungen des Bebauungsplans. Somit wurde eine Festsetzung mit aufschiebender Wirkung im Teil B des Bebauungsplans ergänzt, die besagt, dass das Umstufungsverfahren vor Umsetzung des Bebauungsplans abgeschlossen sein muss. Die auch heute im Bereich der Glauchauer Straße verlaufende regional bedeutsame Fernwassertrasse soll ebenfalls an den Westrand des Plangebietes Parallel zur umverlegten neuen Glauchauer Straße verlegt werden. Beide Umverlegungen sind zeitlich und räumlich voneinander abhängig. Deshalb wurde die Fernwassertrasse in die obenstehende Festsetzung aufgenommen. Zudem wurde bestimmt, dass der Rückbau von Glauchauer Straße und Fernwassertrasse erst erfolgen kann, wenn die beiden umverlegten Trassen in Betrieb genommen wurden.

#### 3.4.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 1 Abs.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann die Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden.

Auf der Grundlage der Planungsziele (vgl. Pkt. 1.3) wird für die Art der Nutzung „Gewerbegebiet“ (GE) gem. § 8 festgesetzt.

Aufgrund der Lärmschutzproblematik angrenzender schutzbedürftiger Bereiche (s. Punkt 3.3.5) wurden große Teile des Gewerbegebietes als „eingeschränkte“ Gebiete GEE festgesetzt. Diese Gebiete wurden nochmals entsprechend der Immissionsschutzprognose anhand der unterschiedlichen Emissionskontingente unterschieden.

### **Gewerbegebiete GEe1, GEe2, GEe3, GEe4, GEe6 und GE 5:**

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 4 sowie GE 5 sind vorrangig Betriebe und Anlagen zulässig, die der Entwicklung, der Produktion, der Lagerung und dem Vertrieb von Kraftfahrzeugen aller Art, deren Zubehör sowie aller dieser Nutzungen notwendigen Maschinen, Anlagen, Werkzeuge und sonstigen technischen Erzeugnisse dienen. Die Festsetzung schließt die allgemein zulässigen Nutzungen in Gewerbegebieten nach § 8 Abs.2 BauNVO wie

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke,

nicht aus, legt allerdings den Fokus auf die Nutzung durch die Kfz-Herstellung im weiteren Sinn.

### **Ausschluss von bestimmten Betriebsarten:**

Die städtebauliche - funktionelle Ausrichtung der zukünftigen Nutzung des Plangebietes begründet den Ausschluss von Einrichtungen des Handels.

Damit sind alle die Betriebsarten und Anlagen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB u. §1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig, die

- Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- Einzelhandels- oder Großhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von anderen Gewerbebetrieben

sind.

Dies ist notwendig, um das durch die Gemeinde beschlossene gesamtstädtische Handelskonzept mit dem Fokus auf das Stadtzentrum nicht zu gefährden. Damit soll auch der anhaltenden Entwicklungstendenz zur dezentralisierten Handelsflächenentwicklung begegnet werden. Die Stadt Zwickau verfügt bereits über umfangreiche Handelsflächen, die die Richtwerte pro Einwohner weit um das Doppelte überschreiten. Selbst unter Berücksichtigung, dass an vorhandenen Standorten mit Nutzungsaufgaben von Handelsflächen zu rechnen ist, wäre eine Umnutzung des Plangebietes als Handelsflächenersatz aus vorgenannten Gründen abzulehnen.

### **Ausnahmen**

gemäß §1 Abs.5 i.V. m. Abs.9 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

Ausnahmsweise soll dem produzierenden Gewerbe die Möglichkeit eingeräumt werden, Produkte am Ort ihrer Herstellung zum Verkauf anzubieten.

Mit dem Gewerbegebiet GEe2 „Überbrückungsbauwerk“ soll eine eingehauste Brücke über die Bahnanlage und Freiflächen zulässig sein. Die Nutzung des Bauwerkes muss den Nutzungen nach Punkt 1.1.1 und 1.1.2 der Planzeichnung entsprechen. Die Festsetzung zur Bebauung mit einem Brückenbauwerk wird notwendig, weil damit vorhandene und geplante Bahnanlagen überbaut werden sollen, um die technologische, logistische und fußläufige Verbindung zum Bestandswerk zu ermöglichen.

Für das GEe 6 wurde eine Nutzung als Abstell- und Lagerfläche für alle Arten von Kfz vorgesehen. Zulässig sind zudem Gebäude und Anlagen für die Zugangskontrolle, Betriebssicherheit, technischen Versorgung und Wartung. Damit ist es möglich, z.B. Wartebereiche für LKW einschließlich Zugangskontrolle und Aufenthalts-

möglichkeiten, Anlagen für Reinigung und Wartung, sowie Lagerung unterzubringen.

Unterschiede der einzelnen Gewerbegebietsteile GEE1-4, GEE6 sowie GE 5 beziehen sich auf die Art der baulichen Nutzung und die zur Verfügung stehenden Schallkontingente für Lärmemissionen.

### **Geräuschkontingentierung**

Die Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung erfolgen auf Grundlage des § 1 Abs 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (s.a. Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.12.1990-4 N 6/88).

Grundlage für diese Festsetzungen bildet die Geräuschimmissionsprognose Bericht Nr. M 144133 / 01 von Müller BBM vom 09. Juli 2019; überarbeitet als Bericht Nr. M 144133 / 03 vom 14.08.2020.

Die Einhaltung der Geräuschkontingentierung ist anhand der konkreten Planungen für das jeweilige Gewerbegebiet nachzuweisen.

Mit Hilfe der Geräuschkontingentierung kann auf der Ebene der Bauleitplanung sichergestellt werden, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft des Vorhabens unter Berücksichtigung der Summenwirkung bereits bestehender und künftiger geplanter gewerblich bedingter Geräuschentwicklungen eine Einhaltung der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm gewährleistet ist. Die Geräuschkontingentierung regelt die Verteilung zulässiger Geräuschemissionen innerhalb eines Gebietes und der Gebiete untereinander.

Mit der Geräuschkontingentierung werden die Gewerbegebiete hinsichtlich der Geräuschemissionen eingeschränkt. Sie werden damit „eingeschränkte“ Gewerbegebiete- „GEE“- Gebiete.

Die Geräuschkontingentierung erfolgte auf der Grundlage der Berechnungen der Schallimmissionsprognose und führte zur Differenzierung der geplanten Gewerbeflächen und damit zur Einschränkung der jeweiligen Gewerbegebiete. aufgrund der zulässigen Schallemissionen des jeweiligen Gebietes.

Innerhalb der Baugrenzen der Gewerbegebiete sind damit nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, die die „Geräuschkontingentierung“ (L/EK) gemäß DIN 45691 Ausgabe Dezember 2006

- tags (06.00h - 22.00h) L/EK, tags von 60 dB(A) /m<sup>2</sup>
- nachts (22.00h - 06.00h) L/EK, nachts von 45 bzw. 50 dB(A) /m<sup>2</sup>

nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

Die Kontingente sowie die Zusatzkontingente für die einzelnen Gebiete, die nach Richtungssektoren aufgeteilt sind, sind der Geräuschimmissionsprognose sowie Punkt 3.3.5 zu entnehmen. Mit der Zusatzkontingentierung ist in den Sektoren A und C in den Teilgebieten GE e 1-4 und GEE6 (St) eine Lärmabstrahlung nachts von mindestens 60 dB(A) nach Norden, jedoch nicht nach Süden zur Wohnbebauung Mosel möglich.

Damit ist die Einschränkung der gewerblichen Nutzung zu begründen. Einziges, von den Schallemissionswerten uneingeschränktes Gebiet ist das GE 5 mit einer Abstrahlung nachts von 60 dB(A) sektorenunabhängig.

Bei dieser Bestimmung der Kontingente ist zu beachten, dass die jeweilige Teilfläche in ausreichend kleine Flächenelemente unterteilt wird, so dass in jedem Fall die Ausdehnung eines Elementes nicht größer ist als 0,5 qm.

### 3.4.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden Festsetzungen zur maximalen Größe und Überbaubarkeit der für die o.g. Art der Nutzung zur Verfügung stehenden Fläche getroffen.

Damit wird der städtebaulich und funktionell vertretbare Nutzungsumfang des Standortes als Rahmen für die weitere Entwicklung vorgeschrieben.

Zum Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan regelmäßig fest- gesetzt:

- die Grundflächenzahl GRZ (stets gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- die Höhe baulicher Anlagen als Oberkante Gebäude (OK) gem. § 16 Abs. 4 BauNVO)

Die maximale Höhenentwicklung von Bauwerken, bezieht sich dabei auf NHN (gem. § 18 BauNVO). Da es noch keine konkrete Bauplanung gibt, wurde diese Festsetzung einer absoluten Höhe (290 m üNN) gewählt.

Ohne diese Festsetzungen würde das Ortsbild und das Landschaftsbild, insbesondere in Hinblick auf die benachbarten kleinstrukturierten Nutzungen, unzumutbar beeinträchtigt werden.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl GFZ ist in diesem Fall nicht erforderlich, da sie sich aus GRZ und OK ergibt.

Auf die Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse wurde außerdem nicht zurückgegriffen, da sich besonders in Gewerbegebieten funktionsbedingt größere Geschosshöhen ergeben können. Deshalb wurde die Festsetzung der maximalen Oberkante Gebäude gewählt. Bei der Festsetzung der Höhe wurde berücksichtigt, dass es sich um Produktions- und Lagergebäude handelt, die mit einem Übergang über die DB-Gleise an ein Geschoßniveau der Bestandshallen anbinden müssen, um die technologischen Abläufe zu gewährleisten. Eine Überschreitung der in § 17 Baunutzungsverordnung bestimmten Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht zulässig.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Aufgrund der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet und den damit bedingten enormen Flächenbedarf wurde die zulässige Obergrenze für Gewerbegebiete gem.

§ 17 Abs.1 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Dieses Maß wurde auch im benachbarten Werksgelände festgesetzt.

#### **Höhe baulicher Anlagen (OK)**

Auf die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß und nicht auf die Zahl der Geschosse wurde aufgrund der Nutzung als Gewerbegebiet zurückgegriffen, da hier durchschnittliche Geschoßhöhen, wie im Wohnungsbau nicht anwendbar sind.

Der Bezug auf Normalhöhennull (NHN) wurde gewählt, da noch keine konkrete Bezugshöhen, z.B. Straßenkante etc. bekannt sind und aufgrund der Ausdehnung des Geländes größere Höhenunterschiede vorhanden sind. Damit ist eine Festlegung der Bezugshöhen auf Bebauungsplanebene nicht möglich.

Mit der aus technologischen Gründen notwendigen Überbauung der Bahnlinie durch das sogenannte Überbrückungsbauwerk richtet sich die Höhenlage der Unterkante nach den konkreten technischen Anforderungen der Deutschen Bahn, die in der weiteren Planung zwingend einzuhalten sind. Eine erdgeschossige Bebauung in Bereich der Bahnanlagen und der zugehörigen Sicherheitsbereiche ist also ausgeschlossen. Durch die Bahn wurde in der bisherigen Beteiligung keine Mindesthöhe genannt. Aus diesem Grund wurde die Formulierung der Festsetzungen gewählt. Im konkreten Planungsprozess ist insbesondere das Brückenbauwerk mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen.

Die Begrenzung der Baukörperhöhe erfolgt durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe der Bebauung auf ein funktionell notwendiges, städtebauliches und landschaftsverträgliches Maß.

Die Zulässigkeit notwendige Anlagen auf den Dachflächen, wie solche zur Belichtung oder technische Anlagen wurden von der Festsetzung zur maximalen Oberkante für bis zu 20 % der Dachfläche ausgeschlossen, weil deren Lage und Dimension in der jetzigen Planungsphase nicht einschätzbar ist, aber grundsätzlich berücksichtigt werden muss.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Obergrenzen nach § 17 Abs.1 BauNVO nicht überschritten.

#### 3.4.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Baugebieten sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

Damit wird der mit der Konkretisierung der Planung notwendige Entscheidungsspielraum zugelassen. Die Baugrenze beschreibt die maximale mögliche Ausdehnung der Bauten der Werkserweiterung.

Städtebauliche Gründe zur Festsetzung von Baulinien bestehen, abgesehen von dem Anbauverbot nach Bundesfernstraßengesetz nicht, so dass Baugrenzen für die Regelungsdichte ausreichen.

Die Lage der Baugrenzen wird von folgenden Faktoren bestimmt:

- Freihaltebereich für die Fernwassertrasse,
- Gewässerrandstreifen § 24, Abs.2 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

Der Freihaltebereich von 11 m für die Fernwassertrasse wird im Wesentlichen im nordwestlichen Bereich für die Lage der Baugrenze bestimmend.

Die Breite des Gewässerrandstreifens von 5 m gem. § 24, Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) bemisst sich nach der Lage des Gebietes im Innenbereich, da das Plangebiet im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes liegt.

#### 3.4.5 Nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sollen auch Gebäude und Anlagen, die der Zugangskontrolle, Betriebssicherheit, technischen Versorgung und der Wartung der festgesetzten Baugebiete dienen einschließlich aller für diese Nutzung notwendigen Anlagen und Nebenanlagen, zulässig sein.

Im Bereich zwischen Baugrenze und Gebietsrand können damit auch, entsprechend dem Nutzungszweck, Anlagen zur Überwachung und für die Sicherung der Werksanlagen, z.B. Beleuchtung, Masten mit Kameras, Alarmeinrichtungen usw. installiert werden.

Diese Festsetzung gilt nicht im Schutzbereich von 20 m entlang der Bundesstraße B175 entsprechend § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und im Schutzstreifen für die Fernwassertrasse (11 m). Diese Bereiche sind mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet.

Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche der Baugebiete sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge aller Art und für Fahrräder zugelassen (§ 12 Abs.1 BauNVO).

Damit wird die Möglichkeit gegeben, den individuellen logistischen Anforderungen des zu erwartenden Aufkommens an Lkw- und Pkw-Verkehr gerecht zu werden.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist, soweit sie nicht mit Gebäuden und Anlagen gem. Festsetzung 4.1 und 4.2 bebaut ist, als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die zeitnahe Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen dient der Durchgrünung des Gebietes insgesamt, dem Einfügen in die Umgebung und der schnellen Funktionsfähigkeit ökologisch wirksamer Faktoren, wie Entwicklung der Bodenfunktionen, Entwicklung der Biotopfunktionen, Habitatentwicklung sowie der Stadtklimawirksamkeit.

### 3.4.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfordert die Anlage einer neuen Erschließungsstraße.

Die zu erwartende Verkehrsbelastung setzt sich aus dem durch Andienung, Bediensteten und Besuchern erzeugtem Verkehr zusammen.

Notwendige Verkehrsflächen wurden im Bebauungsplan mittels Planzeichen und durch textliche Ergänzung festgesetzt.

Im nordwestlichen Bereich wurde eine Straßenanbindung für den Standort an das örtliche Verkehrsnetz vorgesehen, die im Plangebiet in Form eines Kreisverkehrs die Möglichkeit der Aufspaltung des Zielverkehrs und auch gleichzeitig die notwendige Wendemöglichkeit zum Verlassen des Standortes bietet.

Auf diesen Kreisverkehr bindet die neu zu verlegende Glauchauer Straße auf.

Dieser ersetzt die bisherige Verkehrsverbindung von Mosel nach Glauchau (Glauchauer Straße), die, bedingt durch die geplante Überbauung nach Westen verlegt wird. Die Kreisstraße wird zur Stadtstraße abgestuft und dient dem allgemeinen Verkehr einschließlich Radverkehr.

Damit wird auch die Radverkehrskonzeption der Stadt Zwickau mit der Radroute 26 (ursprünglich auf der Glauchauer Straße) mit Anschluss an die Weiterführung im Gebiet der Gemeinde Dennheritz umgesetzt.

Im Havariefall im Tunnel dient die Straße der Zufahrt für Rettungs- und Notdienste sowie dem Umleitungsverkehr. Die Gesamtbreite beträgt 9 m, wobei 6 m auf die befestigte Straße und beidseits 1,5 m auf die Bankette entfallen (Profil s. unter „Hinweise“).

Die notwendigen Entwässerungsanlagen sind in den festgesetzten Flächen für Verkehrsgrün zulässig. In der wasserwirtschaftlichen Vorplanung wurde die Fläche des gesamten Plangebietes betrachtet und die Rückhaltekapazität in den beiden Bächen Schäbigtbach und Rolandsbach vorgelagerten RRB dementsprechend vorbemessen. Die beiden Bäche sind natürliche Vorflut für das gesamte Plangebiet und nehmen dementsprechend auch die Straßenentwässerung auf.

### 3.4.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Süden des Plangebietes wurde eine Regenrückhalteanlage festgesetzt, deren Notüberlauf in den Rolandsbach entwässert. Um eine möglichst hohe Flächenauslastung zu ermöglichen, kann die Regenrückhalteanlage überbaut werden. Das Rückhaltebecken im Norden wird in den Schäbigtbach entwässert. Die Rückhaltung wird notwendig, da die beiden Bäche nicht in der Lage sind, die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer schadlos in die Vorflut Mulde abzuführen. Die Größe der Anlagen 5.835 m<sup>2</sup> basiert auf den Angaben der wasserwirtschaftlichen Vorplanung.

Die Trassen für die Absicherung des Notüberlaufs bei Starkregenereignissen innerhalb des Plangebietes wurden ebenfalls festgesetzt. Die geplante Führung ist der wasserwirtschaftlichen Vorplanung zu entnehmen.

Zur Minderung der Niederschlagseinleitung wurde festgesetzt, dass untergeordnete befestigte Flächen, wie Fußwege, Feuerwehrzufahrten etc. nur teilversiegelt ausgebildet werden und Flachdächer zum Teil begrünt werden. Damit soll eine Pufferung der Niederschlagsmengen und damit eine Entzerrung der Spitzen in der Vorflut erreicht werden.

### 3.4.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

Vorhandene Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitungen wurden nachrichtlich übernommen (Fernwasserleitungen, Trinkwasserleitung /Abwasserkanal, 110kV-Freileitung Strom, Telekommunikation, Gas-leitung).

Mit der Realisierung der Werkserweiterung müssen die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen teilweise umverlegt werden.

Für die vorhandenen und neuen Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitungen müssen Nutzungsrechte zum Begehen, zur Verlegung und Wartung von Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt werden.

Für die vorhandenen und neu zu bauenden (umzuverlegenden) Hauptver- und Entsorgungsleitungen werden zur Absicherung der Versorgung, des Baus und des Unterhaltes Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgungsbetriebe festgesetzt bzw. die Hauptversorgungsleitungen werden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die Breite des Leitungsrechtes richtet sich nach der jeweiligen Leitungsdimension und den Vorgaben des jeweiligen Versorgungsunternehmens.

Die bezeichneten Leitungen sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Mit dieser Festsetzung sollen die Leitungen einerseits vor Schäden durch Durchwurzelung geschützt werden, andererseits soll vermieden werden, dass bei notwendigen Reparaturen vorhandener Grünbestand ausgleichspflichtig beseitigt werden muss.

#### **Leitungsrecht 1 Fernwasser**

Für die Absicherung des Betriebs der umzuverlegenden Fernwassertrasse wird ein von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhaltender (Festsetzung 7.1), 11m breiter Leitungsstreifen festgesetzt. Dieser ist auch vor Auffüllungen und Abgrabungen (Veränderungen der Geländeoberfläche) zu schützen.

Für Revisionen und notwendige Reparaturen sowie bei Havarien muss der Leitungsstreifen zu jeder Zeit zugänglich und zufahrbar bleiben. Die Überschreitung der für den Leitungsstreifen festgesetzten Breite für technisch notwendige Bauwerke ist zulässig, da heute noch nicht bestimmt werden kann, wo diese Bauwerke eingeordnet werden müssen und wie groß sie sind. Im Leitungsstreifen sind auch keine Überbauungen durch Straße, maximal Zufahrten (Überfahrten) zulässig.

#### **MITNETZ**

Für die Absicherung des Betriebs der 110 kV-Freileitung sind beidseitig 20 m von der Trassenachse in der Fläche N 3 von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten und die Zufahrten zu sichern. Die Formulierung wurde explizit in die Festsetzung für die Ausgleichsfläche N3 übernommen.

#### **Gascade Ferngas**

Die Ferngastransportleitung DN 800 und das Lichtwellenleiterkabel der WINGAS befindet sich im Freihaltbereich der o.g. 110 kV-Freileitung. In der Planzeichnung ist die Trasse enthalten. Die Freihaltestreifen befinden sich innerhalb derer der Freileitung mit analogen Bedingungen. Deshalb wurde auf die gesonderte Festsetzung verzichtet. Unter Hinweise wurde formuliert, dass die Forderungen der versorgungsträger bezüglich ihrer Anlagen einzuhalten sind.

### **Ableitung der Regenrückhaltebecken**

Die Trassen für die Ableitung der Regenrückhaltebecken in das jeweilige Gewässersystem wurden in der Planzeichnung (Blau N) festgesetzt.

### **Fahrrechte DB und LASuV**

Die bereits vorhandene Zufahrt wurde mit der neu zu erstellenden Anbindung an die Glauchauer Straße und teilweise auf Bestandstrasse als Fahrrecht für die DB festgesetzt. Diese nutzt bereits derzeit und benötigt die Zufahrt betriebsbedingt für ihre bahntechnischen Anlagen. Im Bebauungsplan wurde unter Hinweis formuliert, dass mit dem Grundstückseigentümer und der DB vereinbart werden soll, dass das LASuV die Zufahrt für den Havariefall am Tunnel ebenfalls nutzen kann.

## **3.4.9 Öffentliche und private Grünflächen**

Im Plangebiet sind mit Umsetzung der Planung öffentliche Grünflächen vorgesehen.

### **Öffentliche Grünflächen**

Mit der Umstrukturierung des Plangebietes verbleiben und entstehen im Zuge der Straßenverlegung neu Grünflächen, die in öffentlicher Hand verbleiben und öffentlich zugänglich sind (LaSuV, Stadt Zwickau). In der Planzeichnung ist die Zweckbestimmung dieser Flächen mit „V“ für Verkehrsgrün gekennzeichnet. Auch bei der Zuständigkeit für die Herstellung dieser Flächen gilt, wie bei der Herstellung aller, in die Kompensation einbezogenen Flächen, das Verursacherprinzip analog Fernwasserleitung und Straßenumverlegung.

Diese Flächen sind mit Pflanzgeboten bzw. dort, wo es sich um Kompensationsmaßnahmen aus dem Vorhaben B93/B175 handelt, mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 1a BauGB), verbunden.

Diese werden unter Punkt 3.5.3. Grünordnerische Festsetzungen beschrieben. Es handelt sich hier im Wesentlichen um an die B175 angelagerte Flächen (Böschung, Straßenkörper, Restflächen zwischen Straßenabzweigen).

Mit der Anlage der neuen Glauchauer Straße und den notwendigen Radien, insbesondere im Bereich der Anbindung an die Brücke Glauchauer Straße entstehen Flächen, die ebenfalls begrünt werden. Sie sind im Wesentlichen an die Ausgleichsflächen aus dem Bau der B93 angelagert und erweitern diese.

Demzufolge soll hier auch ein vergleichbares Artenspektrum verwendet werden. Die Flächen dienen der Einbindung der Verkehrsflächen, der Abschirmung des Radwegs und der Stärkung der bereits vorhandenen kleinteilig-linearen Biotopstrukturen.

Bei der Anlage dieser Flächen sind die Belange der Verkehrssicherheit, z. B. Sichtbeziehungen, Leitungstrassen sowie die Gründungsbereiche der Straße zu beachten. Die künftige Pflege der Verkehrsgrünflächen, die nicht den Kompensationsflächen für die B 93/B 175 (LASuV) zugehören, muss zwischen der Stadt Zwickau und dem Grundstückseigentümer/Verursacher der Umverlegung, abgestimmt werden.

## **3.5 Grünordnung**

Gesetzliche Grundlage der grünordnerischen Festsetzungen sind das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG). Im §11, Abs. 3 BNatSchG wird das Verhältnis von Baurecht zu Naturschutzrecht geregelt.

(3) Die in den Landschaftsplänen für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der Abwägung nach §1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und können

als Darstellungen oder Festsetzungen nach den §§5 und 9 des Baugesetzbuches in die Bauleitpläne aufgenommen werden.

Im §7 des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) wird der Status der Grünordnungsplanung als ökologische Grundlage der vorbereitenden Bauleitplanung geregelt: Über §11 Abs.3 BNatSchG hinaus sind, soweit geeignet, die Grundlagen und Inhalte der Landschaftsplanung nach §9 Abs. 3 BNatSchG als Darstellung in den Flächennutzungsplan oder als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Abweichungen sind zu begründen.

### 3.5.1 Beschreibung der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Umgang mit der Eingriffsregelung

Der §14 des Bundesnaturschutzgesetzes regelt den Eingriffsbegriff: "Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können."

Im §9 Abs.1 SächsNatSchG werden die Eingriffstatbestände aufgelistet.

Dazu zählen u.a.:

- „Die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Sinne der baurechtlichen Vorschriften im Außenbereich (§35 Abs.1 Baugesetzbuch [BauGB])

- „im Außenbereich die Errichtung oder wesentliche Änderung von Verkehrs- und Betriebswegen, Flugplätzen, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Lagerplätzen, Abfallentsorgungsanlagen, Friedhöfen, oberirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich deren Masten und Unterstützungen (Stromleitungen nur, soweit sie für Spannungen von 20 kV oder mehr ausgelegt sind), Wasserkraftanlagen,

- „der Ausbau und die wesentliche Änderung von oberirdischen Gewässern einschließlich Verrohrungen sowie nachteilige Veränderung der Ufervegetation“

Mit dem Vollzug des Bebauungsplans zur Werkserweiterung treffen die o. g. Punkte zu. Dabei muss allerdings argumentiert werden, dass mit dem B-Plan 305 der Gemeinde Mosel, der rechtskräftig ist, zwar faktisch Innenbereich geschaffen wurde, aber mit dem neuen Aufstellungsbeschluss die aktuellen gesetzlichen Grundlagen für den Außenbereich anzuwenden sind, zumal Kompensationsmaßnahmen, faktisch aus dem Planfeststellungsverfahren B93 und angeordnet, aber nicht umgesetzt, aus den Änderungen der Bebauungsplans 305 (1-4) auf der Fläche liegen.

Damit wäre mit der planerischen Zielstellung ein Eingriffstatbestand (§ 9 Abs.1.Ziffer 2, 4 und 5) gegeben.

Dementsprechend wird in der Folge die Eingriffsregelung angewandt. Der Freistaat Sachsen überarbeitet zurzeit die Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Sächsische Kompensationsverordnung). In Abstimmung mit dem Sächsischen Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL), dem Umweltamt im Landkreis Zwickau und der Stadt Zwickau erfolgt die Bilanzierung des Eingriffs auf dieser Basis (Stand 2017).

Die mit der städtebaulichen Zielstellung verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im Folgenden verbal und rechnerisch dargestellt, ebenso wie die Vermeidungsmaßnahmen:

Die geplante gewerbliche Nutzung bedingt eine großflächige Inanspruchnahme von landwirtschaftlich (Grünland) genutzter Fläche. Die Inanspruchnahme geht einher

mit, aufgrund der spezifischen geplanten Nutzung, unterschiedlich zu bewertenden Versiegelungen / Versiegelungsgraden.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 spiegelt den funktionell bedingten, hohen Versiegelungsgrad wider.

Die in den Randbereichen vorhandenen Grünstrukturen werden erhalten und tragen zur Einbindung des Gebietes in die Umgebung bei.

Folgende umweltrelevante Auswirkungen der Planung sind gem. §1 Abs. 6 Ziffer 7 zu untersuchen und wurden im Folgenden betrachtet:

die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c) d),

Die Darstellungen und Auswirkungen unter Buchstabe e) bis h) wurden in der Begründung bzw. den Gutachten bereits betrachtet.

Mit der Umsetzung der Planungsziele sind folgende Auswirkungen im Plangebiet verbunden:

**a) Fläche:**

Mit dem Vorhaben wird bisher unverbaute landwirtschaftliche Fläche verbraucht. Diese wird dem Landschaftshaushalt und der Produktion von Nahrungsmitteln entzogen.

**b) Boden**

Mit der Nutzung und Versiegelung von wenig beeinflusster Grünlandfläche erfolgt grundsätzlich der Entzug natürlichen und leistungsfähigen Bodens. Die natürliche Pedogenese wird nachhaltig unterbunden und die natürlichen Bodenfunktionen, wie Wasserspeicher- und Pufferfunktion, Archivfunktion und Bodenfruchtbarkeit werden nachhaltig zerstört.

**Wasser / Grundwasser**

***Grundwasser***

Mit dem zu erwartenden Versiegelungsgrad wird die Grundwasserneubildung auf einem Großteil des Plangebiets unterbunden. Auswirkungen kann es im Wesentlichen in Abstromrichtung durch allmähliches Absinken des Grundwasserspiegels und damit der Vegetationsversorgung geben. Durch die Abgrabung des Oberbodenpuffers kann sich bei teilversiegelten Flächen der Schutzstatus des Grundwassers verschlechtern. Allerdings liegt der Grundwasserspiegel vergleichsweise tief und ist von Stauschichten überlagert.

***Oberflächenwasser***

Mit Umsetzung des Bebauungsplans ist, aufgrund des zulässigen Bebauungsgrades eine signifikante Erhöhung des Regenwasserabflusses zu erwarten. Die natürliche Vorflut Rolandbach und Schäbigbach nimmt im östlich des Plangebietes bereits zusätzlich die Niederschlagswässer aus dem bestehenden Industriekomplex auf und

sind daher hydraulisch bereits ausgelastet. Überschwemmungen im Bereich der Unterlieger (Schlunzig und Niederschindmaas) und Überlastungen auch in Teilen des VW-Werks sind damit zu befürchten. Aufgrund der Festsetzung von Teilversiegelung von Stellflächen und untergeordneten Verkehrsflächen kann eine Abminderung des Regenwasserabflusses für diese Flächen erreicht werden.

**c) Tiere / Pflanzen**

Mit der Bebauung der, allerdings artenarmen, Grünlandfläche gehen insbesondere Nahrungs- und Rasthabitats aber auch Bruthabitats für Bodenbrüter verloren. Die Eingriffe in den Feldgehölzbestand sind dagegen relativ gering, der Großteil dieser, wie auch der Ruderalflächen, wird erhalten. Allerdings ist mit einer erheblichen Störwirkung für die Bauzeit zu rechnen. Mit der eintretenden Verinselung der Strukturen wird ein Rückgang der Arten verbunden sein. Der Lebensraum der Zauneidechse (Gleisschotter) liegt am Rand des Plangebietes und wird mit dem Bau von neuen Gleisen beeinträchtigt.

**d) Auswirkungen auf das Klima / Luft**

***Klima***

Das Makro- und Mesoklima wird durch die Maßnahme nicht beeinflusst. Das Mikroklima wird sich aufgrund des gegenüber der unbebauten Fläche höheren Wärmespeichervermögens der Bebauung verändern. Insgesamt wird die Fläche wärmer und trockener werden, da aufgrund des schnellen Abflusses des Niederschlagswassers der Verdunstungsgrad geringer ist. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion (Staubbindung, Sauerstoffproduktion, Fixierung von Kohlendioxid Filterwirkung usw.) wird ebenfalls negativ beeinflusst. Jedoch ist die Wirksamkeit der Ausgangssituation Grünland in dieser Hinsicht nicht hoch zu bewerten. Die Veränderung des Mikroklimas betrifft sowohl die im Plangebiet tätigen Menschen als auch die angrenzenden Siedlungsbereiche.

***Luft***

Gesicherte Erkenntnisse zur Qualität der Luft und der Wirksamkeit von Luftströmungen liegen nicht vor. Es ist anzunehmen, dass aus dem Schäbigtwald vergleichsweise kühle und sauerstoffreiche Luft in den Talraum der Mulde fließt und sich dort staut (Kaltluftseen) bzw. zur Durchlüftung des Muldenraums beiträgt. Mit der vorhandenen Bebauung wurde diese Funktion vermutlich bereits stark eingeschränkt, für die Erweiterung ist, baubedingt, das Gleiche anzunehmen. Kenntnisse zu betriebsbedingten lufthygienisch wirksamen Faktoren liegen nicht vor.

**e) Emissionen / Immissionen**

Die vorhandene Industrieanlage emittiert Lärm, ebenso wie die DB-Strecke und die Bundesstraßen und die geplante Windkraftanlage im Bereich Schäbigtwald, hier kommen noch Abgas und Staubemissionen, auch von den Stellplätzen im angrenzenden Industriekomplex, hinzu. Diese Immissionen wirken auf das Plangebiet, das seinerseits entsprechend der geplanten Gebietskategorien wieder Lärm emittiert. Die zulässigen Grenzwerte für Lärm sind gesetzlich geregelt und damit nachweislich einzuhalten. Während der Bauzeiten sind temporär Schall-, Staub- und Abgasemissionen zu erwarten.

**f) Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes wird durch den vorhandenen großen Industriekomplex entscheidend vorgeprägt. Dagegen stehen die ausgesprochen kleinteiligen, ländlichen Strukturen der Ortslagen Mosel und Schlunzig. Das breite Muldetal wird in diesem Bereich durch den vorhandenen Baukomplex beherrscht. Durch die sich seit vielen Jahren ungestört entwickelnde Eingrünung, die naturnahe Gestaltung von Randbereichen ist eine, gemessen an der Größe des Komplexes vergleichsweise gute Einbindung in die Landschaft zu verzeichnen. Die Schornsteine bilden sichtbare Landmarken mit hohem Wiedererkennungswert. Mit

dem geplanten weiteren Vorrücken an die Talhänge und die Vergrößerung des Komplexes erhält die Bebauung mehr Gewicht und beeinflusst das Landschaftsbild und die visuelle Erlebbarkeit der Landschaft stärker. Mit der Erhaltung vorhandener Grünflächen ist eine Einbindung zumindest von Beginn an möglich.

**g) Biologische Vielfalt**

Mit der Überbauung des Plangebietes geht ein Verlust an Biodiversität einher, da die Basis Boden weitgehend eliminiert wird. Damit wird Pflanzwuchs als Basis der Nahrungskette nur noch verinselt möglich und der Artenaustausch erschwert. Nahrungs-, Rast- und Bruthabitate werden verkleinert, so dass sie für viele Arten keinen Lebensraum mehr bilden (z. B. Nahrungshabitat Storch, Lebensraum Lärchenarten).

**h) Mensch und Gesundheit**

Mit der Werkserweiterung werden Arbeitsplätze stabilisiert und für die Zukunft gesichert. Das ist im Interesse der Menschen der Region. Negative Auswirkungen können Schallimmissionen, nicht nur des Werkes selbst, sondern auch des an- und abfahrenden Verkehrs, auch bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte auch auf Grund individuell unterschiedlicher Empfindlichkeiten, haben. Die Veränderung des Mikroklimas und die Verbauung der Landschaft (visuelle Erlebbarkeit, Zugang zur Landschaft) beeinflussen die Qualität des Wohnumfeldes und das Heimatgefühl der Anwohner. Eine Veränderung des Mikroklimas beeinträchtigt vor allem empfindliche Personengruppen, wie Kinder, Ältere, gesundheitlich beeinträchtigte Menschen und im Freien arbeitende Berufsgruppen.

**i) Sachgüter, Kulturgüter**

Mit der Errichtung eines Gewerbekomplexes mit allen Nebenanlagen werden Sachgüter in großem Umfang geschaffen, mit dem Rückbau der Glauchauer Straße vernichtet. Umweltbezogene Einwirkungen auf Sachgüter sind mit der Erhöhung der Niederschlagsmengen in den Bächen und Überflutungsgefahr verbunden. Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes:

Mit dem Entzug von Fläche wird der Landschaftsraum wesentlich beeinflusst. Der damit verbundene Entzug von Boden wirkt als Basis jeglicher Biotopentwicklung auf alle Umweltaspekte ein. Oberflächenwasser wird nicht mehr versickert und dabei gereinigt und Schadstoffe gebunden, der Grundwasserspeicher ist weniger geschützt und wird nicht mehr aufgefüllt, Pflanzenwachstum ist kaum noch möglich und Lebensräume für Tierarten werden verknappt und verinselt. Damit ändert sich das Artenspektrum insgesamt zu stadtklima-, hitze- und trockenheits-verträglichen Pflanzenarten und urbanen Tierarten. Mit der fehlenden Pflanzendecke findet zudem ein lokales Aufheizen der Luft statt und die Luftbefeuchtung wird wesentlich geringer.

### 3.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Der Verursacher eines Eingriffs ist 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.

**Maßnahmen zur Vermeidung**

- Sicherung der Erhaltung vorhandene Bäume, Gehölzstrukturen aus Kompensationsmaßnahmen Bau B93 am Gebietsrand mit Planeintrag.

Mit der Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 1a BauGB) werden entwickelte, durchmischte Gehölzstrukturen erhalten. Damit werden Biotopstrukturen gesichert und die Einbindung in die Landschaft erhalten.

- Teilweise Nutzung vorhandener Straßen und Wege, Vermeidung zusätzlicher Versiegelung
- Teilweise Nutzung des Schienenverkehrs zur Anlieferung, Vermeidung von umweltbelastendem LKW-Verkehr
  
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:  
Bestellung einer Umweltbaubegleitung und damit Beachtung ökologischer Aspekte von Beginn der Baumaßnahme an, also mit Beginn des Eingriffs bis zur Beendigung.  
Durchführung von Rodungsarbeiten in der gesetzlich vorgeschriebenen Frist vor Beginn der Baumaßnahmen in Verbindung mit Vergrümnungsmaßnahmen während der Baumaßnahme und speziell auf potentielle Fledermaushabitats angepasste Rodungszeiten (s. Maßnahmen V2 und V3 Artenschutzbeitrag).

### **Maßnahmen zur Verminderung**

- Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Grünland/Acker) in eine extensiv genutzte Streuobstwiese mit Feldgehölzsaum.
- Textliche Festsetzung von Versiegelungsobergrenzen für einen Teil der befestigten Flächen, damit Verzögerung und Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser.
- Textliche Festsetzung zur Dachbegrünung, damit Verzögerung und Abminderung der Einleitung von Niederschlagswasser, kühlende und befeuchtende mikroklimatische Wirkung, Sekundärlebensraum, z. B. für Insekten
- Mit Planeintrag Festsetzung von Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 1a BauGB), damit werden unversiegelte Flächen gesichert und die Einbindung in die Landschaft verbessert.
- Festsetzung der Ertüchtigung der Regenwasserbewirtschaftung außerhalb des Plangebietes und der Regenwasserbewirtschaftung innerhalb des Plangebietes, damit Entlastung der natürlichen Vorflut und Schutz der Unterlieger vor Überflutung.
- Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet:
  - a) Entsiegelung und Renaturierung der ehemaligen Schweinemastanlage Mosel - insbesondere der Entsiegelung der Flächen kommt als Kompensation der hohen Flächeninanspruchnahme Bedeutung zu. Die Stallanlagen, Betonstraße und Wege werden abgebrochen und die Fläche als extensive Wiesenfläche mit Einzelbäumen und Obstgehölzen sowie Bienenweiden renaturiert. Damit wird sowohl das Hochufer der Zwickauer Mulde als auch der Ortsrand/Ortseingang Mosel aufgewertet.
  
- Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen im Landkreis Zwickau
  - a) Aufforstung im Werdauer Wald, Gemarkung Langenbernsdorf, Waldmehrung, Aufwertung des Landschaftsbildes, Klimaschutz

### **Bewertung des Eingriffs**

Ein Eingriff ist nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist. Die geplante Erweiterung des Volkswagenwerkes Mosel im Zusammenhang mit der Umstellung der Produktion auf Elektromobilität sichert nachhaltig Arbeitsplätze beim größten Arbeitgeber des Großraums und ist damit eine Nutzung im öffentlichen Interesse.

Die durch die Maßnahmen bedingten unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind:

- Flächenversiegelung
- Entzug natürlicher Böden
- Entzug von Lebensraum durch die Entfernung von Biotopstrukturen, wie Offenlandbereiche und Feldgehölzflächen
- Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Flächenversiegelung
- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung

Eine Beeinträchtigung ist ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neugestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Der Eingriff kann aufgrund der vorhabenspezifischen Bebauungsdichte nicht am Standort ausgeglichen werden.

Unter Punkt 3.5.2 „Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung“ wurden die Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes kurz benannt.

In der Anlage 1.1 wurde die Bewertung des Plangebietes, die Auswirkung der Planung zusammengefasst und bilanziert. Unter Punkt 4 der Begründung werden die betreffenden Flächen beschrieben.

### 3.5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Mit der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen werden die Belange der Entwicklung von Natur und Landschaft auf der Ebene der Bauleitplanung umgesetzt. Die grünordnerischen Festsetzungen sollen zu einer nachhaltigen ökologischen Entwicklung des Gebietes beitragen und damit auch die Entwicklung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse fördern. Dafür wurden Festsetzungen für das Gebiet selbst, insbesondere in den Randbereichen, und für die Gebäude getroffen. Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können aufgrund der spezifischen Anforderungen und hohen Flächenauslastung nicht im Gebiet kompensiert werden. Für die Kompensation stehen insgesamt 3 Flächen außerhalb des Plangebietes zur Verfügung:

1. Renaturierung ehemalige Schweinemastanlage am Rittergut Mosel:  
Abbruch von Stallanlagen und befestigten Flächen, und Anpflanzungen von Gehölzen und Einzelbäumen/Obstbäumen, Landschaftsrasen, Anlage von Bannjhecken, extensive Pflege.  
Die Maßnahme wird als Ökokontomaßnahme durch den Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement (ZFM) betreut und umgesetzt. VW hat zum Kauf von Punkten mit diesem eine vertragliche Vereinbarung abgeschlossen.
2. Umwandlung von Grünland in Mischwald in Langenbernsdorf (Werdauer Wald)
3. Umwandlung erosionsgefährdetes Ackerland in Dauergrünland  
Gemarkung Lüttewitz b. Zschaitz (Lkr. Mittelsachsen) über den Erwerb von Ökopunkten. Die Maßnahme wird als Ökokontomaßnahme durch den Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement (ZFM) betreut und umgesetzt. VW hat hierzu mit diesem eine vertragliche Vereinbarung abgeschlossen.

### 3.5.3.1 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)

*Alle mit Planeintrag festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten, zu schützen und zu entwickeln. Die Bewirtschaftungsarten sind dauerhaft beizubehalten.*

Die Festsetzung dient der Sicherung der langfristigen Unterhaltung der Pflanzmaßnahmen. Durch diese wird ein kleiner Teil des mit der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans verbundenen Eingriffs ausgeglichen.

*Die Artenliste ist Bestandteil der Festsetzungen. Für die Flächen P1-P4 sowie N1-N3 wird die Verwendung gebietsheimischer Pflanz- und Saatgutes festgesetzt.*

Die Flächen P1 bis P3 grenzen unmittelbar an bereits bestehende Ausgleichsflächen, die mit stufigen, dichten Feldgehölzen bewachsen sind und mittlerweile Lebensraum von zahlreichen Vogelarten (s.a. Artenschutzbeitrag), bilden. Mit der Erweiterung dieser Flächen werden diese in ihrer Habitatfunktion stabilisiert und erweitert. Gleichzeitig wird die Einbindung in die umgebende Landschaft verbessert. Die Anpflanzungsflächen haben zudem ein Staub- und Kohlendioxyd bindende Funktion. Die Flächen P1 bis P3 befinden sich am Übergang zur offenen Landschaft, wenn auch durch Verkehrsanlagen getrennt. Hier sollen vorzugsweise einheimische Gehölze gepflanzt werden.

Die Fläche P4 soll als extensive Wiesenfläche am Rande des Gebietes unmittelbar an den Gleisanlagen entwickelt werden. Mit dem Einsatz gebietseinheimischen Saatgutes und extensiver Bewirtschaftung können sich hier Habitate insbesondere für Insekten, Schmetterlinge, Reptilien entwickeln.

#### *Flächen N1 – N3*

Gebietseinheimische Pflanzen weisen eine bessere Anpassung an die regionalen Umweltbedingungen und somit bessere Wachstumschancen auf. Sie entsprechen genetisch in der Regel den in der Region vorkommenden Arten. Damit ist ein Schutz der genetischen Exposition (Anpassung an regionale Umwelt) des Bestandes verbunden. Gleiches gilt für gebietsheimisches Saatgut, wobei hier auch die regionale Bandbreite der enthaltenen Gräser und Kräuter eine wichtige Rolle für die Entwicklung der standorttypischen Artenvielfalt spielt.

*Die mit Planzeichen festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen sind standörtlich variabel, wenn dies aufgrund von Leitungsführungen notwendig wird.*

Im Zuge des Bebauungsplanes werden für die Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendige Leitungen / Kanäle nicht geplant. Durch die Versorgungsträger werden i.d.R. Abstände von Pflanzungen zu Versorgungsleitungen gefordert. Die Einhaltung dieser soll mit der Festsetzung möglich werden.

#### *Baumpflanzungen*

*Der Mindeststammumfang neu zu pflanzender Bäume muss 14/16 cm betragen.*

Mit den Festsetzungen werden Mindeststandards für die Qualität der Pflanzungen festgelegt um das Erreichen des Planungsziels / Entwicklungsziels in akzeptablen Zeiträumen und mit akzeptablem Pflegeaufwand abzusichern.

*PKW-Stellplätze sind in der Gesamtsumme mit mind. einem Baum / 8 Stellplätzen zu begrünen. Die Pflanzscheibe muss mind. 6 m<sup>2</sup> betragen. Arten siehe Artenliste*

Eine angemessene Durchgrünung des Gebietes, insbesondere im Hinblick auf den möglichen Bebauungsgrad, soll damit gesichert werden.  
Für alle Anpflanzungsflächen P gilt, dass mit Leitungsrecht gekennzeichnete Trassen entsprechend der Vorgaben der jeweiligen Versorgungsträger von Bäumen und Sträuchern freizuhalten sind (s. alle Festsetzungen unter Punkt 7 Planzeichnung). Die jeweils als Wiesenflächen vorgesehenen Bereiche der mit P bezeichneten Flächen sind dafür zu nutzen.

*Anpflanzungsflächen P 1: (an Schäbigtbach-Gasstation)*

*Der vorhandene Baumbestand am Bach ist zu erhalten und beidseitig zu ergänzen. Die Fläche ist als extensive einschürige Mähwiese auf mesotrophen Standorten zu entwickeln. Der nördliche Flächenteil ist als ein Drittel der Gesamtfläche mit einheimischen Sträuchern der Feldgehölzflora (0,5 St/m<sup>2</sup>) zu bepflanzen.*

Bei der Fläche P1 handelt es sich um eine Restfläche zwischen Bahnkörper und Straßenanbindung, die durch den Schäbigtbach begrenzt wird. Die Fläche soll bepflanzt werden und gleichzeitig das Werksgelände nach Norden abgrenzen und den Bach einbinden.

*Anpflanzungsfläche P 2, zwischen Bundesstraße und Zufahrt*

*Die Flächen sind als extensive 2-schürige Mähwiese und Feld-Gehölzinseln mit mindestens 20 % Flächenanteil und Einzelbäumen mit 1 Baum/200 m<sup>2</sup> unter Beachtung der für den Straßenverkehr notwendigen Freiraumprofile und Sichtbeziehungen auszubilden.*

Die Fläche befindet sich im Bereich der Straßenbaumaßnahme der B175 und ist Teil des Planfeststellungsverfahrens zur B175 Ausbau nördlich Mosel. Für den Bereich wurde die Ausgleichsmaßnahme A 6a festgelegt: „Anpflanzung von lockeren gruppenartigen Gehölzstrukturen mit Offenlandbereichen auf angrenzenden Flächen“. Dies wird mit der Festsetzung umgesetzt. Damit erfolgt sowohl eine Erweiterung der vorhandenen straßenbegleitenden Gehölzstrukturen als auch eine Einbindung von Straßenkörper und Werksgelände in die Landschaft.

Zusammen mit der Fläche P1 wird eine größere zusammenhängende Pflanzfläche mit somit besserem ökologischem Potential entwickelt. Trotz der, bedingt durch die hohe Zerschneidungswirkung von Straße und Bahn, bedingten Verinselung besteht hier die Möglichkeit, Ersatzlebensräume für durch die geplanten Maßnahmen entfallende oder gestörte Habitate zu etablieren.

*Anpflanzungsflächen P 3: Restflächen umverlegte Straße*

*Die Flächen P 3 sind mit einheimischen Feld-Sträuchern und Bäumen analog den angrenzenden Flächen zu bepflanzen, soweit es das notwendige Freiraumprofil und die Sichtbeziehungen zulassen.*

Die Fläche besteht im Wesentlichen aus Restflächen im Bereich der Führung des Radweges von der Brücke. Durch den bestehenden Höhenunterschied und die notwendigen Radien entstehen hier Restflächen, die analog der vorhandenen Feldgehölzpflanzungen aufgepflanzt werden sollen und hier auch als Erosionsschutz für die entstehenden Böschungen dienen.

Zur Hangfestlegung eignen sich stark wurzelnde Arten, wie z.B. Wildrosen, Weiden, Feldahorn und Schlehe (s.a. Artenliste).

Da die Flächen unmittelbar an die Zufahrtsstraße bzw. den Radweg mit Einmündungsbereichen angrenzen, sind die aus Verkehrssicherheitsgründen notwendigen Sichtdreiecke in der weiteren Planung auszuweisen und die Bepflanzung dem entsprechend anzupassen.

*Anpflanzungsfläche P 4: zwischen Zufahrt DB und Rolandsbach*

*Die Flächen P 4 sind als Wiesenfläche anzulegen, zu entwickeln und extensiv zu unterhalten. Aufwuchs von Bäumen im Bereich der Leitungen ist wirksam zu unterbinden. Eine Wartungszufahrt für die DB AG ist zulässig. Für diese Wartungszufahrt ist in Gefällebereichen eine Befestigung zulässig.*

Der Bereich P 4 besteht im Wesentlichen aus ruderalisierten Flächen und einer Schotterfläche (Wartungszufahrt DB AG). Mit der Umverlegung von Leitungen und der notwendigen Neuansbindung der Wartungszufahrt sowie der Umverlegung des Rolandsbaches sind zahlreiche Eingriffe in die Fläche notwendig, so dass ein Erhalt nicht sinnvoll ist.

Gleichzeitig ist eine Bepflanzung aufgrund zahlreicher Leitungen u.a. der Fernwassertrasse, nicht möglich. Die Festsetzung einer extensiv unterhaltenen Wiesenfläche bietet die Chance, trotz vorhandener Restriktionen eine ökologisch wertvolle Fläche zu entwickeln.

Die Zufahrt der DB AG bindet z.Z. an die vorhandene Straße an. Mit der Umverlegung wird diese Anbindung lage- und höhenmäßig verändert werden müssen. Da die Zufahrt dann näher an der Brücke aufbindet, ist ein größeres Gefälle zu erwarten. Um Ausspülungen zu verhindern, ist eine Befestigung zulässig.

Die Anpflanzflächen sind Teil der Kompensation und durch den Eingriffsverursacher herzustellen.

3.5.3.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 1a BauGB)

*Für die im Gebiet befindlichen Kompensationsflächen aus der Baumaßnahme B93 gelten die Festlegungen der jeweiligen Bescheide.*

Die Kompensationsflächen bestehen im Wesentlichen aus der straßenbegleitenden Gehölzpflanzungen und der Rekultivierung des Nordteils der Glauchauer Straße. Die Flächen sind mit Erhalt bzw. als zu ersetzende Maßnahmen in die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung eingegangen. Die verbleibenden Flächen sind im wesentlichen Bestandteil der Straßenböschung an der B175 in Rechtsträgerschaft des LASuV und werden durch dieses bewirtschaftet.

*Als Ersatzmaßnahme N 1 werden der Abbruch und die Renaturierung der ehemaligen Schweinemastanlage Mosel, auf dem Flurstück 410, 408/7, 398/4 (jeweils teilweise) der Gemarkung Mosel, festgesetzt.*

Die Stallanlagen und befestigte Flächen sind komplett abzurechen und gemäß der Nebenzeichnung N 1 der Planzeichnung anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Auf der Fläche werden extensiv genutztes Grünland mit Baumreihen und Einzelbäumen sowie eine Streuobstwiese und Bennjeshecken-Abschnitte angelegt. Das im Umgriff N 1 befindliche Gelände ist dauerhaft zu unterhalten.

Mit der kompletten Entsiegelung der ehemaligen Schweinemastanlage in Mosel in unmittelbarer Nähe des Plangebietes wird die durch die Planung verursachten Flächenverbrauch/Flächenversiegelung zum Teil kompensiert. Mit der Maßnahme werden der Ortseingang und das Landschaftsbild entscheidend aufgewertet. An der Grenze zum FFH-Gebiet „Mittleres Zwickauer Muldetal“ wird der Biotopverbund gestärkt und es werden neue Lebensräume, wie magere Wiesen und Weiden mit Baumbestand, eine Streuobstwiese sowie Bennjeshecken angelegt und extensiv entwickelt. Mit der Maßnahme wird der Ortsrand am Übergang zur offenen Landschaft landschaftstypisch gestaltet.

Die Maßnahme wird als Ökokontomaßnahme durch den Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement (ZFM) betreut und umgesetzt. VW hat hierzu mit diesem eine vertragliche Vereinbarung abgeschlossen.

*Als Ersatzmaßnahme N 2 wird die Pflanzung eines Mischwaldes in der Gemeinde Langenbernsdorf, Flurst.-Nr. 18, auf ehemaligem Wirtschaftsgrünland festgesetzt. Die in der Nebenzeichnung N 2 dargestellte Fläche ist als Wald zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.*

Der Werdau-Greizer Wald ist eines der größten zusammenhängenden und artenreichsten Waldgebiete in der Region. Das Gebiet hat hohe Bedeutung für den Artenschutz, u.a. als Migrationskorridor für gefährdete Arten, für den Klimaschutz und für den Wasserhaushalt sowie für die Forstwirtschaft. Nicht zuletzt ist es eines der größten und beliebtesten Erholungsziele der Region. Mit der Aufforstung von Wirtschaftsgrünland mit Mischwald klimaangepasster Arten wird sowohl der ökologischen Funktion als auch der wirtschaftlichen Bedeutung des Waldes Rechnung getragen. Die Aufforstung besteht aus Ahorn (40%), Douglasie (30%); Vogelkirsche (15 %), Tanne (15%). Die Maßnahme ist beim Landkreis Zwickau, Untere Naturschutzbehörde, geprüft und bestätigt worden. VW hat mit dem Flächeneigner eine vertragliche Vereinbarung zur Finanzierung der bereits umgesetzten Maßnahme getroffen.

#### *Ausgleichsmaßnahme N 3*

*Auf den Flurstück 484/11 (teilweise) der Gemarkung Mosel wird die Umwandlung von intensiver Ackerfläche und Wirtschaftsgrünland in eine Streuobstwiese und Feldgehölzstreifen festgesetzt. Die Streuobstwiese ist als extensive Wiese oder Weide mit Ersatzhabitaten für Eidechsen (s. 8.5.5) zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.*

*An der Grenze zum Flurstück 467/14 der Gemarkung Mosel wird ein mind. 3 m breiter Feldgehölzstreifen festgesetzt.*

*Die Fläche N3 im Freihaltebereich der 110-kV-Leitung ist als extensive Wiesen- oder Weidefläche mit Ersatzhabitaten für Eidechsen zu entwickeln. Aufwuchs ist wirksam zu unterdrücken. Notwendige Zuwegungen zum Unterhalt der 110-kV-Leitung (Mitzug) sind zu erhalten und jederzeit zu gewähren.*

Mit dem Entwicklungsziel werden ebenfalls der Ortseingang und das Landschaftsbild verbessert und eine, für die ländliche Region charakteristische Randstruktur, geschaffen. Mit der Umwandlung von intensiver landwirtschaftlicher Nutzfläche in extensive landwirtschaftliche Nutzfläche werden neue Lebensräume, insbesondere für Vögel, Kleinsäuger und Insekten, geschaffen. Mit der vorgezogenen Umgestaltung der Fläche ist durch die Einordnung von Steinschüttungen/Steinhaufen auch die Umsetzung von Zauneidechsen in diesen Bereich möglich.

Die textliche Festsetzung eines Feldgehölzstreifens im Nordwesten der Fläche soll die Ausschwemmung von Oberboden aus der angrenzenden erosionsgefährdeten Ackerfläche auf die Fläche N3 und damit die Anreicherung von Nährstoffen verhindern. Zu beachten ist, dass der Freihaltebereich der 110 kV-Freileitung von 20 m beidseits der Leitungsachse nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden darf und dass die vorhandenen Wartungs- und Reparaturzufahrten erhalten bleiben müssen. In diesem Bereich sind lediglich extensive Wiesen- oder Weideflächen mit Eidechsenhabitaten zulässig. Über die Sicherung der extensiven Pflege kann hier unerwünschter Aufwuchs verhindert werden und langfristig eine artenreiche Wiese entstehen.

#### *Vermeidungsmaßnahmen/ CEF-Maßnahmen (vorgezogene Artenschutzmaßnahmen)*

*V5 Für umzusiedelnde Zauneidechsen sind vor Beginn der Baumaßnahmen und des Umsiedlungszeitraums auf der Erhaltungsfläche E 1 und der Ausgleichsfläche N 3 sowie außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Bereich des offengelegten Schäbigtbaches nördlich des Plangebietes Ersatzhabitats zu schaffen. Die Umsiedlung ist durch fachkundiges Personal im März/April vorzusehen.*

In den Gleisschottern des Bahnkörpers wurden Zauneidechsen nachgewiesen, diese sind in Sachsen als geschützte Art ausgewiesen (s. Artenschutzbeitrag). Durch die geplanten Maßnahmen angrenzend an die Bahnstrecke bzw. bei Neuanbindungen eines Gleises auch direkt an der Strecke werden der Lebensraum der Zauneidechse und das unmittelbare Umfeld stark beeinträchtigt und teilweise zerstört. Hier greift der § 44 Abs. 1 Nr.1 – 3 des Bundesartenschutzgesetzes. Die Reptilien sind vor Beginn des Eingriffs in die Gleisschotter bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft vor Beginn der Fortpflanzungsperiode umzusetzen.

### 3.5.3.3 Artenliste

A Baumpflanzungen in Stellplätzen, Mindestqualität Stammumfang 14/16  
(Stadtklimaverträgliche Arten gem. GALK-Liste)

- |                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| - Acer campestre „Elsrijk“      | Feldahorn        |
| - Quercus petraea               | Traubeneiche     |
| - Carpinus betulus „Fastigiata“ | Säulen-Hainbuche |

B Feldgehölzpflanzungen in der freien Landschaft, Strauch oder Heister, mind.  
2 x verpflanzt

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| - Acer campestre           | Feldahorn                              |
| - Corylus avellana         | Strauchhasel                           |
| - Crataegus monogyna       | eingriffeliger Weißdorn                |
| - Rhamnus catharica        | Faulbaum                               |
| - Rosa canina, arvensis    | Hundsrose, Feldrose                    |
| - Viburnum opulus          | Wasserschneeball                       |
| - Prunus spinosa           | Schlehe                                |
| - Prunus padus             | Traubenkirsche                         |
| - Salix caprea             | Salweide                               |
| - Sambucus nigra, racemosa | Schwarzer Holunder,<br>Hirsch-Holunder |
| - Sorbus aucuparia         | Eberesche                              |

C Laubmischwald:

- |                       |               |
|-----------------------|---------------|
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn     |
| - Fraxinus excelsior  | gemeine Esche |
| - Carpinus betulus    | Hainbuche     |
| - Prunus avium        | Vogelkirsche  |
| - Quercus robur       | Stieleiche    |
| - Tilia cordata       | Winterlinde   |
| - Ulmus montana       | Bergulme      |

D Streuobst: Halb- und Hochstämme eingeführter bzw. alter Kultivare von Apfel, Pflaume, Birne und Süßkirsche für mittlere Lagen (Hügelland).

Für alle anderen Bereiche außerhalb der genannten Flächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind eingebürgerte Gehölze, die eine wesentlich größere Gestaltungsbandbreite ermöglichen, zulässig.

### **3.6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß §9 Abs. 5 und 6 BauGB**

#### *Nachrichtliche Übernahmen*

Die im Gebiet vorhandenen stadttechnischen Leitungen wurden nachrichtlich aus den Stellungnahmen der jeweiligen Versorgungsträger übernommen.

Die Kompensationsflächen aus der Baumaßnahme B93 im Plangebiet wurden von der unteren Naturschutzbehörde übernommen und mit AF auf der Planzeichnung gekennzeichnet.

### **3.7 Hinweise zur Planung**

Der Bebauungsplan enthält im Teil B - Texthinweise auf für das Plangebiet speziell zutreffende und allgemeingültige Informationen zu:

- Zugrunde liegende Gutachten

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gutachten zugrunde:

Schallschutz:

„Geräuschimmissionsprognose Bericht Nr. M 144133/01 zum Bebauungsplan Nr.116 der Stadt Zwickau, Müller BBM vom 15.02.2019“; überarbeitet als Bericht Nr. M 144133 / 03 vom 14.08.2020,

Artenschutz:

Artenschutzbeitrag, Froelich und Sporbeck, NL Plauen, 08.07.2019; Ergänzungen A und B zum Artenschutzbeitrag, Architektur Concept, 24.09.2020,

Ingenieurbüro Philipp I Heinemann I Dressel GmbH:

Wasserwirtschaftliche Vorplanung zum B-Plan 116 für die westliche Werkserweiterung des Volkswagenwerks Mosel, April 2019, Überarbeitung vom August 2020,

PTV Transport Consult GmbH:

Erweiterung VW-Standort Zwickau, Anbindung der Optionsfläche West an die B 175 vom 01. September 2021,

Erweiterung VW-Standort Zwickau, Anbindung der Optionsfläche West an die B 175, Verkehrsuntersuchung zur Umleitung bei Sperrung des Tunnels B 93 vom 30.März 2021, Verkehrszählung Kreisstraße vom 14. Dezember 2020.

- Ergänzung vom 07.Februar 2023.Schutz der Geodätischen Festpunkte
- Schutz des Mutterbodens
- Bodenschutz
- erneuerbarer Energie
- Relevanz Archäologischen Denkmalen
- Radonschutz
- Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- Kampfmittelfunde
- Erdbebenzone, Baugrund
- Bergbau
- Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen
- Gewässerschutz
- Grundwasser
- Schutzstreifen von Leitungen
- Regelprofil
- Fernwasser
- Eigentümerpflichten nach Vermessungsgesetz
- Umgang mit geologischen Daten
- Bohranzeigepflicht
- Versorgungsleitungen

- Telekommunikationsgesetz
- Hinweis DB-Anlagen
- Hinweise zur Plangrundlage

### **3.8 Hinweise auf Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll**

#### **3.8.1 Sicherung der Planung**

Über das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung der Planung gemäß §§ 14 ff BauGB (Veränderungssperre, Zurückstellung von Baugesuchen, Teilung, Vorkaufsrechte) ist im weiteren Aufstellungsverfahren zu entscheiden.

#### **3.8.2 Bodenordnung**

Für die Umsetzung der Planung sind bodenordnerische Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB (Umlegung, Grenzreglung) für die grundbuchmäßige Regelung zur Inanspruchnahme von Flächen mit unterschiedlichen Eigentümern wie der Stadt Zwickau und der DB notwendig.

### **3.9 Flächenbilanz (nach Flächenkategorien Bauleitplanung)**

Bruttofläche:

(Fläche innerhalb des Geltungsbereiches): 251.314 m<sup>2</sup>

davon:

- |   |                        |
|---|------------------------|
| - Gewerbliche Baufläche   | 190.753 m <sup>2</sup> |
| ▪ Überbaubare GE - Fläche   | 171.772 m <sup>2</sup> |
| - Straßenverkehrsfläche einschl.<br>Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung                     | 15.952 m <sup>2</sup>  |
| - öffentliche Grünfläche  | 30.434 m <sup>2</sup>  |
| - Wasserflächen   | 446 m <sup>2</sup>     |
| - Rückhalteflächen  | 5.841 m <sup>2</sup>   |
| ▪ überbaubare Rückhaltefl.  | 2.072 m <sup>2</sup>   |
| - Versorgungsfläche   | 1.227 m <sup>2</sup>   |
| - Flächen f. Landwirtschaft<br>(davon 21.548 m <sup>2</sup> außerhalb des Geltungsbereichs) | 28.209 m <sup>2</sup>  |
| - Wald (außerhalb des Geltungsbereichs)   | 10.200 m <sup>2</sup>  |

## 4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die vorliegende Planung stellt sich als Eingriff in Natur und Landschaft dar, auch wenn sich das Gebiet im Innenbereich befindet. Mit der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans sind Veränderungen der Nutzung von Grundflächen in großen Flächenteilen verbunden, die analog als Eingriff behandelt werden.

Die gesetzlichen Grundlagen für die Beurteilung eines Eingriffs sind dabei §1a Baugesetzbuch (BauGB) BauGB i.V.m. §§13 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und §§9 ff Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG).

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach §15 ff BNatSchG in Verbindung mit §1 und 1a des Baugesetzbuches durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren. Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Zur Beurteilung des Eingriffes werden die Flächen vor und nach dem geplanten Eingriff verglichen. Basis der Bilanzierung ist die „Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ in der Fassung von 2017.

Mit dem Vollzug des Bebauungsplans wird unbebaute Fläche verbraucht und leistungsfähiger Boden versiegelt. Vorhandene Kompensationsflächen aus den Straßenbauvorhaben werden zum Großteil geschützt, aber die Eingriffskompensation findet weitgehend außerhalb des Plangebietes statt. Im Bereich des Plangebietes liegen zudem Kompensationsflächen aus vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplans B 305, die nicht umgesetzt und daher in die Bilanzierung aufgenommen wurden. Außerdem befinden sich umgesetzte Vorhaben aus dem Bau der B93 und nicht umgesetzte Vorhaben aus dem Bau der B93 und der B175 im Plangebiet.

Die detaillierte Gegenüberstellung der naturschutzfachlichen Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen sind gesondert in der Biotoptypen-Bilanzierung zusammengefasst und dargestellt. Dort wird der Planbereich vor dem Eingriff in seinem Ist-Zustand und dem Zustand nach dem Eingriff betrachtet und verglichen.

In Auswertung der Bilanzierung ist durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet und die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ein Ausgleich des Eingriffs möglich. Allerdings erfolgt der Ausgleich zum Teil nicht innerhalb der durch den Eingriff betroffenen Region.

Damit verbleiben am Standort vorhabenbedingte Beeinträchtigungen.

Insbesondere zu erwähnen ist, dass ein Nahrungshabitat des Weißstorches mit der Umsetzung der Planung überbaut wird und verloren geht. Mit den Ausgleichs- und Ersatzflächen im Umfeld können aufgrund der Lage und Flächengröße keine gleichwertigen Habitate geschaffen werden. Festzustellen ist, dass gleichwertige bzw. ähnliche Nahrungshabitate insbesondere im nördlichen und östlichen Umland vorhanden sind.

## 5. Literaturverzeichnis

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2013): Landesentwicklungs-plan Sachsen

REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDWESTSACHSEN (2008): Regionalplan Südwest-sachsen, Stand: Juli 2008

PLANUNGSVERBAND REGION CHEMNITZ: Entwurf des Regionalplans, Stand 23. Januar 2025

STADT ZWICKAU (2011): Entwurf zum Flächennutzungsplan, Stand: 02/2013

ARC ARCHITEKTUR CONCEPT (1997): Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Zwickau

BAUGESETZBUCH (BauGB), BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO), PLANZEICHENVER-ORDNUNG (PlanZV) 50. Auflage, Beck – Texte im dtv, Januar 2018

BUND DEUTSCHER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN (2004): Baugesetzbuch 2004 – Die neue Umweltprüfung, Broschüre Entwurfsfassung, Stand: August 2004

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (2009): Bo-denbewertungsinstrument Sachsen, Stand: Januar 2010

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE – DATENPOR-TAL IDA

SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (2003): „Überarbei-tung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“, Stand Januar 2017.

## 6. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

RICHTLINIE 2000/60/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (Wasserrahmenrichtlinie).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 324) geändert worden ist.

Strahlenschutzverordnung (StrSchVO) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036; 2021 I S. 5261), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 324) geändert worden ist.

Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.

Bundesfernstraßengesetz (FSG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz - GeolDG vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387).

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemVO) Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2024 (SächsGVBl. S. 500) geändert worden ist.

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138, 148), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 636) geändert worden ist.

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 636) geändert worden ist.

Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).

Sächsische Hohlraumverordnung vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187).

Satzung des Schutzes des Gehölzbestandes in der Stadt Zwickau (GehölzSchS) von 30.10.2002 in der Fassung der 1. Änderung vom 04.10.2011.

## **7. Anlagen**

Anlage Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

mit: Biotoptypenkartierung