

Landratsamt Landkreis Leipzig | 04552 Borna – Stauffenbergstraße 4

Büro.knoblich  
Herr Schürmann  
Heinrich-Heine-Str. 13  
15537 Erkner

Internet: [www.landkreisleipzig.de](http://www.landkreisleipzig.de)

Amt: Stabsstelle des Landrates  
Wirtschaftsförderung/  
Kreientwicklung

Bearbeiter/in: Andreas Biermann

Tel. +4934332411053

E-Mail: [Andreas.Biermann@lk-l.de](mailto:Andreas.Biermann@lk-l.de)

Dienstgebäude:  
Borna, Stauffenbergstraße 4

Öffnungszeiten:

Di 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 18:00 Uhr  
Do 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 16:00 Uhr  
Fr 08:30 – 12:00 Uhr  
zusätzlich Mo u. Mi 08:30 – 12:00 Uhr  
(nur Kfz-Zulassung, Führerscheinstelle, Kasse und  
Service KJC)

Ihr Zeichen

Mein Zeichen

Datum

00120/621.0/861/1/9

30.03.2026

## Stadt Zwenkau

### Bebauungsplan Nr. 46 „Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße“

Planfassung: Februar 2026, Vorentwurf

Auf der Grundlage der mit Schreiben vom 16.02.2026 eingereichten Planunterlagen zum o.g. Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der Bedenken, Hinweise und Anmerkungen der berührten Ämter des Landratsamtes Landkreis Leipzig entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahme abgegeben:

#### Wirtschaftsförderung

Die im Folgenden aufgeführten Leitziele des im Frühjahr 2020 beschlossenen Kreientwicklungskonzeptes knüpfen an das Leitbild des Landkreises Leipzig als starken Wirtschaftsstandort an. Hierfür besonders zu erwähnen hinsichtlich des oben genannten Vorhabens:

- **Leitziel 1.1** Diversifizierte, zukunftsfähige und klimafreundliche Wirtschaftsstruktur im Landkreis Leipzig begünstigt Stabilität und unterstützt Innovationen.  
**Teilziele:**
  - Der Landkreis bietet den Unternehmen attraktive Standortbedingungen. Dazu zählt eine leistungsfähige technische Infrastruktur aber auch attraktive „weiche“ Standortfaktoren.
  - Der Landkreis unterstützt Existenzgründungen, Innovationen und Technologietransfer.
  - Der Landkreis unterstützt den Fortbestand der Vielfaltigkeit des Handwerks, Handels, Gastgewerbes und des Dienstleistungssektors.
- **Leitziel 1.2** Eine Region mit Perspektiven für Menschen jeden Alters, insbesondere junge Menschen.

Den Darlegungen zum oben genannten Vorhaben in Verbindung mit den Zielen und Darlegungen des Kreientwicklungskonzeptes des Landkreises Leipzig folgend, begrüßt die Wirtschaftsförderung dieses Vorhaben.

#### Kreientwicklung

*Zu Kap. 6 Landes- und Regionalplanung*

In der Begründung wird ausgeführt, dass die Planung den Zielen des Regionalplans entspricht.

Tel. : +49 (3433) 241-0 oder +49 (3437) 984-0  
Fax : +49 (3433) 241-1111  
E-Mail : [info@lk-l.de](mailto:info@lk-l.de)

Steuernummer: 238/149/04849 Gläubiger-ID: DE77ZZZ00000068714  
Betriebs-Nr.: 05403393  
Gemeindekennziffer: 14729000

Bankverbindung: Sparkasse Leipzig IBAN DE32 8605 5592 1010 0202 81  
Sparkasse Muldental IBAN DE05 8605 0200 1010 0000 86

BIC WELADE8LXXX  
BIC SOLADES1GRM

Nach der Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen vom 20.03.2026 fehlt jedoch der Nachweis der Vereinbarkeit mit den Zielen Z 2.3.2.2, Z 2.3.2.3 und Z 2.3.2.5 des Landesentwicklungsplans Sachsen sowie Z 2.3.2.1 des Regionalplans Leipzig-West Sachsen.  
Die vorstehende Feststellung sowie die weiteren fachlichen Hinweise der Stellungnahme sind zu beachten.

#### *Zu Kap. 6.3 Klimaschutzkonzept*

Die Ziele und Maßnahmen des Klimaschutzkonzepts des Landkreises Leipzig (2022) wurden berücksichtigt.

#### *Zu Kap. 6.5 INSEK*

Das geplante Nahversorgungszentrum unterstützt diese Zielrichtung, indem es zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Grundversorgung beiträgt und die Infrastruktur im Sinne einer bedarfsgerechten Stadtentwicklung ergänzt.

#### *Zu Kap. 6.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Zwenkau*

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weist das Nahversorgungszentrum „Bahnhofstraße“ als einen von zwei zentralen Versorgungsstandorten im Stadtgebiet aus. Es ist hierarchisch dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt untergeordnet und übernimmt eine wesentliche Funktion für die wohnortnahe Grundversorgung, insbesondere für das östliche und nördliche Stadtgebiet.

Mit der geplanten Ansiedlung bzw. Erweiterung von drei nahversorgungsrelevanten Anbietern (REWE, ALDI und dm) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 3.955 m<sup>2</sup> soll die Nahversorgungsstruktur der Stadt Zwenkau qualitativ und quantitativ gestärkt werden, denn eine positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt, begünstigt unter anderem durch die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zur Stadt Leipzig sowie die touristische Entwicklung des Bereichs um den Zwenkauer See, unterstreicht den langfristigen Bedarf an einem leistungsfähigen Versorgungsangebot.

Laut Begründung des B-Planes sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums durch Ansiedlung von Vollsortimentern, Lebensmitteldiscountmärkten und weiteren nahversorgungsrelevanten Betrieben sowie ergänzenden Handels- und Dienstleistungsbetrieben
- Entwicklung von gewerblichen Ergänzungsflächen
- Grünordnerische Gestaltung und Eingrünung des Standorts inkl. Erhalt von vorhandenen Waldflächen
- Ordnung des ruhenden Verkehrs und verkehrliche Erschließung des Standorts
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Vermeidung der Flächenneuinanspruchnahme in anderen Teilen der Gemeinde

Zusammenfassung aus Sicht der Kreisentwicklung:

Die Begründung des Vorhabens ist nachvollziehbar, jedoch wird empfohlen die Einwohnerentwicklung stärker einzubinden, denn das Demografiemonitoring des Landkreis Leipzig und seiner Kommunen weist zum Stichtag 31.12.2025 eine Einwohnerzahl für die Stadt Zwenkau in Höhe von 9.651 aus. Eine Gegenüberstellung mit der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung ergibt Folgendes:

V 1 2035	9550 zu	2040	9650
V 2	9350 zu		9450
V 3	9300 zu		9250.

Darüber hinaus wird empfohlen, entsprechend Begründung Kap. 6.3, hier: Klimaschutzkonzept Landkreis Leipzig, fachzuständigkeitshalber das Vorhaben in Bezug auf den Handlungsbereich 6/Maßnahmen für und mit externen Partnern, Maßnahme 6.7 Klimafreundliche Wirtschaftsförderung in den Sektoren Industrie sowie Gewerbe, Handel und Dienstleistung zu prüfen.

## **Bauplanungsrecht und Bauordnung**

Es bestehen zum Vorentwurf keine Bedenken.

### *Hinweis*

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zwenkau. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als Grünfläche dargestellt.

Im Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet hingegen überwiegend als Sonderbaufläche für Einzelhandel und Gewerbe dargestellt.

Sollte die Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Rechtskraft erlangen, unterliegt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigungspflicht.

## **Denkmalschutz**

### Baudenkmalpflege

Die untere Denkmalschutzbehörde erhebt gegen die Planung keine Einwände, da die zu vertretenden denkmalpflegerischen Belange nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt werden.

### Bodendenkmalpflege

Das Vorhaben betrifft denkmalpflegerische Belange.

Die untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass sich der Vorhabenbereich in der Umgebung zu bereits bekannten archäologischen Funden bzw. Befunden (archäologischer Relevanzbereich) befindet. Diese, wie auch die noch unbekannt im Boden liegenden archäologischen Befunde sind geschützte Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG. Es ist zu bemerken, dass der Bestand an archäologischen Denkmälern tatsächlich wesentlich umfangreicher sein kann, als das bisher erfasste. In einer historisch gewachsenen Landschaft sind es nicht nur die sichtbaren, sondern auch die überwiegend verborgenen archäologischen Spuren, die den Erscheinungscharakter einer ganzen Region entscheidend beeinflussen.

*Nachstehende Sätze sind als Hinweise in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:*

Vor Beginn der Maßnahmen ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen.

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

### *Gründe*

Die Genehmigungspflicht für o. g. Vorhaben ergibt sich weiterhin aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

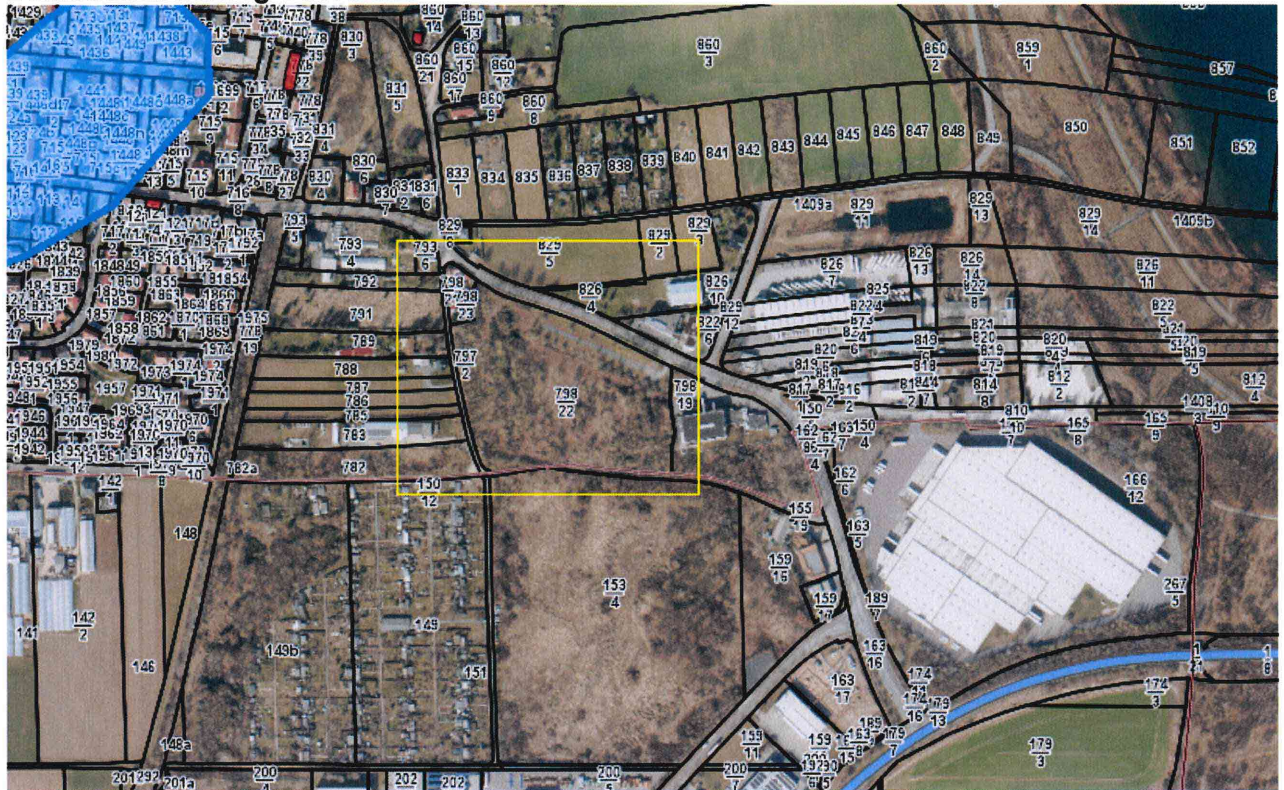
Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld (*Siedlungsspuren des Frühneolithikums [D-56730- 05]*), die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

### *Hinweise*

Die untere Denkmalschutzbehörde bezieht sich in Ihrer Stellungnahme auf die Fachstellungnahme vom Landesamt für Archäologie Sachsen vom 16.02.2026 (2-7051/120/76-2026/4132).



## Denkmalkartierung Übersicht



blau = archäologischer Relevanzbereich, rot = Baudenkmale  
Auszug CARDO

Stand März 2026

### Wasser/Abwasser

Das Plangebiet befindet sich zum jetzigen Zeitpunkt in keiner Trinkwasserschutzzone und keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Gemäß 8.4 der Begründung zum Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 46 „Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße“ der Stadt Zwenkau soll das anfallende Schmutzwasser über ein bestehendes Abwassersystem des Abwasserzweckverbandes durch den Abwasserzweckverband entsorgt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung oder Stilllegung innerörtlicher Abwasserkanäle (im öffentlichen Raum) spätestens einen Monat vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen sind (§ 55 Abs. 5 S. 1 SächsWG). Der Anzeige sind Angaben zur Nennweite, Materialart, zum Trassen- und Gradientenverlauf und zur bemessenen Abwassermenge beizufügen (§ 55 Abs. 5 S. 2 SächsWG). Diese gilt nicht für Anschlussleitungen an den öffentlichen Abwasserkanal.

Das anfallende Niederschlagswasser kann gemäß 8.4 der o. g. Begründung aufgrund von vorhandenen Altablagerungen (Deponiekörper) nicht versickert werden.

Daher ist angedacht, dass anfallende Niederschlagswasser gezielt zurückzuhalten, zu verdunsten und über die öffentliche Regenwasserkanalisation in ein vorhandenes „Versickerungs- bzw. Rückhaltebecken“ abzuleiten. Es erfolgten bereits Abstimmungen, ein Ortstermin sowie eine Beratung zu dieser Thematik (Beteiligung: Stadt Zwenkau, Planungsbüro, Vorhabenträger, weitere beteiligte Personen und der unteren Wasserbehörde). Die angedachte Lösungsvariante zur Niederschlagswasserentsorgung ist in diesem speziellen Fall (Nachnutzung eines Areals mit belastetem Untergrund; Vermeidung der Versickerung in den belasteten Bereich) nach Ansicht der unteren Wasserbehörde zu akzeptieren. Dabei muss jedoch noch ein geeignetes Konzept zum Umgang mit dem Niederschlagswasser entwickelt werden. Außerdem ist zu beachten, dass je nach letztlich favorisierter Lösungsvariante verschiedene wasserrechtliche Entscheidungen notwendig sein können (wasserrechtliche Genehmigungen [Bau und Betrieb genehmigungspflichtiger



Abwasseranlagen] oder wasserrechtliche Erlaubnisse [erlaubnispflichtige Tatbestände der Gewässerbenutzung]). Es wird empfohlen, vor der Beantragung wasserrechtlicher Entscheidungen weitere Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde anzustreben.

#### Bereich Grundwasser

Zu Punkt 5.5. der Begründung:

Die geplante neue GWM ist gem. § 49 Abs. 1 WHG mind. 1 Monat vor Beginn der Arbeiten bei der unteren Wasserbehörde online (<https://www.erdaufschluss-digital.de>) anzuzeigen. Gleichzeitig wird angeraten, den Rückbau der GWM 1 unter [Bohrarchiv@lfulg.sachsen.de](mailto:Bohrarchiv@lfulg.sachsen.de) (Koordinaten, Bohrungsnummer der GWM, Jahr des Rückbaus) beim LfULG anzuzeigen.

#### **Immissionsschutz**

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen ist der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 46 „Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße“ der Stadt Zwenkau aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht vollständig bewertbar.

Zum beabsichtigten Planungsverfahren ergehen hinsichtlich der auszuarbeitenden Unterlagen nachfolgende immissionsschutzfachliche Hinweise:

#### Ermittlungsumfang der Belange des Immissionsschutzes

- a) Ermittlung aller in der Nachbarschaft des Plangebietes vorhandenen Emissions-Quellen von

- Luftschadstoffen,
- Staub,
- Gerüchen,
- Schall,
- eventuell Licht,

soweit deren Emissionen voraussichtlich zu erheblichen Umweltauswirkungen führen bzw. maßgeblich dazu beitragen können (Vorbelastung).

Dies können insbesondere sein

- Bauflächen/Baugebiete mit störenden Nutzungen, Flächen, die durch besondere Geräuschrelevanz insbesondere im Nachtzeitraum charakterisiert sind,
- im Sinne des BImSchG genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen.

- b) Ermittlung aller innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Emissions-Quellen von

- Luftschadstoffen,
- Staub,
- Schall,
- Gerüchen,
- eventuell Licht,

soweit deren Emissionen voraussichtlich zu erheblichen Umweltauswirkungen führen bzw. maßgeblich dazu beitragen können (Zusatzbelastung) und Aussagen zum Umfang der dadurch verursachten Immissionen.

Betreffs der durch das Vorhaben verursachten Schallimmissionen liegt zur Beurteilung die Schalltechnische Untersuchung und Lärm-Emissionskontingentierung der GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH (Projekt-Nr.: 2025\_055, Stand 17.09.2025) vor. In dieser Prognose wurden die maximal zulässigen Emissionskontingente der Einzelflächen des Plangebietes ermittelt. Diese wurden als Festsetzung im B-Plan übernommen. Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente und in Folge der zulässigen Immissionsrichtwerte an den schutzwürdigen Nutzungen durch die geplanten Nutzungen ist in den folgenden Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Auf die bei der Kontingentierung notwendige Gliederung eines Gebietes in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten und das Vorhandensein eines Teilgebietes ohne Emissionsbeschränkung oder ein Gebiet, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen, wird hingewiesen.

Hinsichtlich der innerhalb des Geltungsbereiches geplanten weiteren Emissions-Quellen von Luftschadstoffen und Licht, deren Emissionen zu erheblichen Umweltauswirkungen führen bzw. maßgeblich dazu beitragen könnten, liegen aktuell keine Aussagen zum Umfang der dadurch verursachten Immissionen an den schutzwürdigen Nutzungen vor. Ist mit schädlichen Umwelteinwirkungen nicht zu rechnen, genügt eine kurze verbale Aussage hierzu. Entsprechende Aussagen in der Begründung des Bebauungsplans sind aufzunehmen. (Leuchtreklame, Parkplatzbeleuchtung, Bäckerei- und Imbissbetriebe [Gerüche], etc.).

Folgende Hinweise sollten bei diesem Vorhaben beachtet und ggf. als Festlegung mit aufgenommen werden.

- Zur Beurteilung der Lichtemissionen werden die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtemissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI); Beschluss der LAI vom 13.09.2012 herangezogen.

Die lichtemittierenden Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass sie den anerkannten Regeln der Lichttechnik entsprechen und im Einwirkungsbereich der Anlagen den empfohlenen **maximal zulässigen Wert für die Beleuchtungsstärke** in folgenden Zeiträumen

Im Mischgebiet

- von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr  $E_F$  von 5 lx und
- von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr  $E_F$  von 1 lx

an den Fenstern der Wohnungen nicht überschreiten

Des Weiteren sind lichtemittierenden Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass im Einwirkungsbereich der Anlagen die empfohlenen Richtwerte zur Festlegung der **max. zulässigen Blendung** in folgenden Zeiträumen:

- |                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| - tags von 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr   | k von 160 (im MI) und |
| - tags von 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr   | k von 160 (im MI) und |
| - nachts von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr | k von 32 (im MI)      |

nicht überschritten werden.

- Durch Feuerungsanlagen (insbesondere für feste Brennstoffe) kann es in der Umgebung zu Belästigungen durch Rauchgas kommen. Aufgrund dessen wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV, in der geltenden Fassung vom 26.01.2010, geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676)) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 der 1. BImSchV - hingewiesen.
- Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential für die Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) sind die Hinweise des "LAI-Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" Stand 28.08.2013, aktualisiert durch Beschluss der 148. LAI-Sitzung vom 28.08.2023 zu beachten.

### Natur- und Landschaftsschutz

Die vorliegenden Unterlagen wurden überschlägig geprüft. Es bestehen unter Einhaltung der aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (VAFB 1 – 5) sowie der Umsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahmen keine Bedenken.



Folgende Hinweise/Anregungen sind zu beachten:

1. Der B-Plan Nr. 46 überplant in Teilen Bereiche der südlich liegenden Fläche des B-Planes Nr. 1. Es kann nicht nachvollzogen werden, ob dabei Kompensationsflächen des B-Planes Nr. 1 betroffen sind.
2. Es wird auf den Verbotszeitraum vom 1. März bis 30. September (Korrektur des Zeitraumes in VAFB 1 und 2) eines Jahres gilt. Entsprechende Baufeldfreimachung und Gehölzfällungen sind außerhalb dieser Zeit vorzunehmen.  
Sollte dies nicht möglich sein ist eine öBB zu binden und sind je nach Betroffenheit entsprechend Anträge gemäß der gültigen Gehölzschutzsatzung bzw. Antrag auf Befreiung vom Schnittverbot nach § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde (uNB) zu stellen.
3. Die Pflanzliste unter M5 ist auf heimische, standortgerechte Gehölze anzupassen. Amberbäume stammen ursprünglich aus Nordamerika, Südosteuropa und Ostasien und gelten in Mitteleuropa als nicht heimische Gehölze (Neophyten). Es wird empfohlen Wildapfel mit aufzunehmen.

Deutscher Name	Botanischer Name
Säulen-Hainbuche	<i>Carpinus betulus Fastigiata</i>
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua 'Palo Alto'</i>

4. Die ökologische Baubegleitung (öBB) hat die sachgemäße Einhaltung aller Vermeidungsmaßnahmen zu dokumentieren und an die Protokolle an die uNB zu senden. Die Ersatzhabitate für Reptilien sind dauerhaft zu erhalten und einmal jährlich zu pflegen.
5. Die Angaben zu den artenschutzrechtlichen Maßnahmen VAFB 1-5 sind zumindest als Hinweis in die Textlichen Festsetzungen der Planzeichnung aufzunehmen (bisher nur M10 in den Festsetzungen enthalten).
6. Des Weiteren wird angeregt eine aus Artenschutzgründen Maßnahmen für die Gestaltung von Glasflächen und Lichtimmissionen mit in den B-Plan aufzunehmen:

Zu Vogelkollisionen an Glasflächen kommt es aufgrund der Transparenz, der Spiegelung oder der nächtlichen Beleuchtung.

Mögliche Maßnahmen können sein:

- Durchsichten vermeiden durch entsprechende Konstruktion;
- Wahl halbtransparenter Materialien;
- Einsatz innenarchitektonischer Mittel.

Spiegelungen vermeiden durch

- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15%);
- Montieren von Insektenschutzgittern;
- Verzicht auf Spiegel im Außenbereich.

Markierungen zur Vermeidung von Durchsicht und Spiegelungen sollten

- flächig sein (Handflächenregel!);
- außenseitig angebracht werden;
- vorzugsweise mit geprüftem Vogelschutzmuster umgesetzt werden;
- sich vor dem Hintergrund kontrastreich abheben;
- folgende Dimensionen aufweisen:
- Vertikale Linien: mind. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand;
- Horizontale Linien: mind. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand oder mind. 5 mm breit bei max. 5 cm Abstand;
- Punktraster: mind. 25 % Deckungsgrad bei mind. 5 mm Ø oder mind. 15 % Deckungsgrad ab 30 mm Ø.

Weitere Informationen finden Sie auf der Seite des Sächsisches Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft „Arbeitshilfen Artenschutz an Gebäuden“ (<https://www.natur.sachsen.de/arbeitshilfen-artenschutz-an-gebaeuden-31536.html>).

#### Beleuchtung:

- Einsatz von insektenschonenden Leuchtmitteln (Verwendung von warmweißen LEDs ( $\leq 3.000$  Kelvin) mit nur geringem kurzwelligem Strahlungsanteil);
- Vermeidung unnötiger Lichtemissionen (seitliche Abstrahlung) durch Verwendung von Lampengehäusen mit Richtcharakteristik und direktstrahlende Leuchten in Verbindung mit möglichst niedriger Anbringung (präzise Lichtlenkung);
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten;
- Verwendung von Gehäusen, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden;
- Einbau von Dämmerungsschaltern, Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern;
- Präsenzabhängige Steuerung;
- Leuchten mit einer Schutzart von min. IP54.

#### Weiterer Hinweis

Die Planungen für den B-Plan Nr. 46 laufen bereits seit 2021.

Es ist nicht nachvollziehbar, dass es bei so einem langen Planungslauf nicht möglich ist, wegen mehrwöchiger krankheitsbedingter Abwesenheit des zuständigen Fachmitarbeiters und urlaubsbedingter Abwesenheit eine zweieinhalbwöchige Fristverlängerung für die Abgabe der Stellungnahme zu erhalten.

#### **Altlasten/Bodenschutz/Abfallrecht**

Aus abfall-, altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es bei **antragsgemäßer Umsetzung** keine Einwände zum Vorhaben.

#### Folgende Hinweise sind zu beachten.

- Da es sich um eine im Sächsischen Altlastenkataster registrierte Altablagerung mit der Bezeichnung „ehem. Stadtbad Zwenkau“ und der Altlastenkennziffer 79100391 handelt, sind die Bauarbeiten fachgutachterlich zu begleiten.
- Eine Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser im Untergrund ist aus altlastenfachlicher Sicht nicht möglich.
- Vor dem Rückbau der auf dem Grundstück befindlichen Grundwassermessstelle ist ein Grundwassermonitoring in Analogie der bisherigen Grundwasserüberwachung durchzuführen (der Untersuchungsumfang wurde bereits mit dem Fachgutachter abgestimmt). Die Ergebnisse sind dem Umweltamt mit einer sich daraus ergebenden Handlungsempfehlung zu übergeben. Zudem ist zur Prüfung und Freigabe ein Rückbaukonzept für die Grundwassermessstelle zu erstellen und dem Umweltamt zu übergeben.
- Die Beprobung und Entsorgung anfallender Abfälle hat entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen und ist dem Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig nach Aufforderung nachzuweisen. Die Entsorgung / Verwertung und Lieferung ist nachweislich und lückenlos zu dokumentieren.
- Werden bei den Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe / Abfälle vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung, Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden.
- Bei sämtlichen Baumaßnahmen, bei denen mineralische Ersatzbaustoffe anfallen, sind die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (in Kraft seit 01.08.2023) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten.
- Für die Herstellung oder das Aufbringen von Bodenmaterial auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht gelten die Anforderungen der §§ 6 und 7 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntgabe vom 09.07.2021. Die Vorsorgewerte der Anlage 1 Tabelle 1 und 2 BBodSchV sind einzuhalten bzw. muss das Material



nach Anlage 1 Tabelle 3 der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV in der Fassung der Bekanntgabe vom 09.07.2021) als Bodenmaterial der Klasse BM 0 bzw. Baggergut der Klasse BG 0 klassifiziert sein.

- Für die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial in oder auf eine durchwurzelbare Bodenschicht bzw. unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Anforderungen der **§§ 6 bis 8 BBodSchV** zu erfüllen.

### **Forst**

Im räumlichen Geltungsbereich des o. g. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans liegt eine Waldfläche im Sinne § 2 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG). In den waldgesetzlichen Regelungen gibt es keine Unterscheidung verschiedener Waldstadien. Die untere Forstbehörde hat die vorhandene **Waldeigenschaft** festgestellt. Insofern ist der Wortlaut unter Ziffer 5.2 der Begründung entsprechend der tatsächlichen Feststellung durch die untere Forstbehörde anzupassen.

Zur Umsetzung der geplanten Bebauung wären nach derzeitiger Planung Waldumwandlungen auf ca. 2,13 ha erforderlich. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Wenn für eine Waldfläche in einem Bebauungsplan eine anderweitige Nutzung festgesetzt werden soll, prüft die Forstbehörde gemäß § 9 Abs. 1 SächsWaldG, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Umwandlung nach § 8 SächsWaldG vorliegen. Die für diese Prüfung erforderlichen Angaben und Unterlagen sind der Anlage zu dieser Stellungnahme zu entnehmen.

Entsprechend § 7 Absatz 1 i.V.m. Anlage 1 Nummer 17.3.2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist vor der Umwandlung einer Waldfläche mit einer Größe von mehr als 1 und bis zu 5 ha eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Im Umweltbericht ist diesem Umstand ausreichend Rechnung zu tragen. Die in diesem Rahmen hinsichtlich der Waldumwandlung abzuprüfenden Fragen sind ebenfalls in einer Übersicht dieser Stellungnahme beigelegt.

#### grundsätzliche Hinweise zu § 9 SächsWaldG:

Bei der Umwandlungserklärung handelt es sich um eine Rechtsprüfung der in einem Bauleitplan vorgenommenen Darstellung oder Festsetzung einer anderweitigen Nutzung für Waldflächen. Dabei ist festzustellen, ob die Voraussetzungen für eine spätere Genehmigung der Umwandlung nach § 8 SächsWaldG vorliegen. Eine Entscheidung über die Umwandlungserklärung durch die Forstbehörde erfolgt zweckmäßigerweise nach der Auslegung des Bauleitplans und nach der Entscheidung über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Kann die Umwandlungserklärung nicht erteilt werden, so kann der Bauleitplan nicht genehmigt werden (§ 9 Abs. 2 Satz 3 SächsWaldG).

Soweit die Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die Forstbehörde eine Umwandlungserklärung. Wurde die Umwandlungserklärung erteilt, so darf die Genehmigung der Umwandlung nur versagt werden, wenn im Zeitpunkt des Antrages auf Umwandlungsgenehmigung eine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten ist und zwingende Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen.

Die Ersatzmaßnahme ist nicht Gegenstand der Waldumwandlungserklärung nach § 9 SächsWaldG. Lediglich die untere Grenze des zu erbringenden Ersatzverhältnisses (Waldumwandlungsfläche zu Ersatzaufforstung) wird ggf. im Rahmen der Erteilung der Waldumwandlungserklärung festgelegt.

Entsprechend § 25 Absatz 3 SächsWaldG ist beim Neubau von Gebäuden ein Mindestabstand von 30m zu vorhandenen Waldflächen einzuhalten. Nach § 25 Absatz 3 Satz SächsWaldG können Ausnahmen gestattet werden. Entsprechend Kommentar zum SächsWaldG (Brockmann/Sann Randnummer 4 ff.) kommen Ausnahmen von der Mindestentfernung allenfalls bei einer atypischen Risikoverringerung in Betracht. Eine Feuerwehrezufahrt, ein Weg, die Dauer des Aufenthalts von Menschen in den Neubauten etc. führen jedenfalls nicht zu einer atypischen Risikominimierung.

Wie bereits in der gemeinsamen Beratung am 13.08.2025 erläutert, handelt es sich bei der Gestattung zur Unterschreitung des waldgesetzlichen Mindestabstands um eine Entscheidung nach Prüfung des Einzelfalls, welche erst unmittelbar vor Beginn des konkreten Bauvorhabens, nach entsprechender Antragstellung durch den Bauherrn von der zuständigen Baurechtsbehörde unter Beteiligung der zuständigen Forstbehörde getroffen werden kann. Eine abschließende Regelung im Rahmen der Bauleitplanung ist aus forstbehördlicher Sicht nicht möglich.

Um Missverständnisse zu vermeiden müssen aus forstbehördlicher Sicht die Baugrenzen die waldgesetzlichen Abstandsregelungen einhalten.

### **Vermessungsamt**

Es wird angeregt, wegen des zu erwartenden langsamen Verkehrs auf der „Stellplatzfläche Hotel“ auch die Fahrbahnen in ungebundener Bauweise zu pflastern sowie südlich der Planstraße C die Geh- und Radwege nur zu schottern, um gemäß Grundsatz 4.1.3.1 des Regionalplan Westsachsen 2021 die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken.

### **ÖPNV**

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB umfasst das Bauvorhaben den Bereich, in dem die Buslinien 412, 100, 107 sowie die S-Bahn Linien S6 und S8 verkehren. Dies wurde Ihrerseits in Punkt 8.1 der Begründung aufgeführt.

Das Sachgebiet stimmt der Aussage zu, dass das Gebiet mit dem ÖPNV gut erschlossen ist.

Sollten beim späteren Bau baubedingte Einschränkungen, wie etwa Sperrungen, auftreten, so hat das unmittelbare Auswirkungen auf den Betriebsablauf. Für die erforderlichen Anpassungen an Fahrpläne, Linienführungen, Ersatzhaltestellen und Fahrgastinformationen ist eine Mindestvorlaufzeit von 4 Wochen gegenüber dem Busunternehmen Regionalbus Leipzig, der TÜHSAC Personennahverkehrsgesellschaft mbH, dem Bahnunternehmen Deutschen Bahn und dem Liegenschafts- und Kulturamt mit dem Sachgebiet Schülerbeförderung/ÖPNV zwingend erforderlich. Nur so können betriebliche Abläufe rechtzeitig organisiert werden.

  
**Sommer**

Leiterin der Stabsstelle