

**Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Zwenkau
Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Zwenkau „Grünes Gewerbegebiet an der S71“,
Entwurf, Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Stadtrat der Stadt Zwenkau hat mit dem Beschluss-Nr. 2026/039 in der öffentlichen Sitzung am 21.05.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 der Stadt Zwenkau „Grünes Gewerbegebiet an der S71“ samt Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 24.04.2026 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Offengelegt werden außerdem bereits vorliegende, nach Einschätzung der Stadt Zwenkau wesentliche, umweltbezogene Stellungnahmen:

- Landesdirektion Sachsen
- Landratsamt Landkreis Leipzig
- Landesamt für Archäologie Sachsen
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)
- Sächsisches Oberbergamt Freiberg
- Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV)
- Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen
- Kreisbauernverband
- NABU – Landesverband Sachsen
- BUND für Umwelt und Naturschutz Sachsen

Des Weiteren führt die Stadt Zwenkau eine Gehölzliste als verbindliche Grundlage für die Auswahl standortgerechter, überwiegend einheimischer sowie klima-angepasster Gehölzarten und geeigneter Sorten im Stadtgebiet Zwenkau ein. Diese Liste ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt. (Beschluss-Nr. 2026/044 vom 21.05.2026)

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 80 ha und befindet sich südlich der Stadt Zwenkau.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- In nördlicher Richtung durch die Bundesstraße 2 und ein bestehendes Gewerbegebiet und in nord-westlich situierter Wohnbebauung
- Östlich des Bebauungsplangebiets liegen Gleisanlagen, die von Grünstrukturen umgeben sind. Im rückwärtigen östlichen Bereich befindet sich das Restloch 13.
- Die südliche Begrenzung ist durch einen Gehölzstreifen gekennzeichnet und
- westlich umschließt das Plangebiet die Staatsstraße 71. Die Abgrenzung des Gebiets erfolgt anhand der nachfolgend aufgeführten Flurstücke:

Gemarkung Kotzschbar:

komplett: 174/3; 179/; 183/1; 190/1; 192/1; 296/3; 244/1; 189/4; 297; 298/1; 250/1; 249/1; 248/1; 247/1; 246/1; 245/1; 243/4; 271/4; 299/1; 299b; 299a; 300; 340; 301; 302; 303/1; 304/1

teilweise: 267/9; 299/6

Gemarkung Imnitz:

komplett: 175/8; 176/6; 310/5; 227/12; 227/3; 226/6; 226/14; 226/10; 225/9; 224/8; 223/5; 219/5; 217/3; 215; 218/8; 216a; 216/2; 222/1; 221/1; 220/3; 214; 311; 312b; 312/5; 312/1; 312/3; 319/3; 323/5; 213/5; 313/1; 314/1; 319/4; 315/3; 319/5

teilweise: 309/12; 174/3; 175/5; 228/19; 176/1; 319/12; 319/13; 305/13

Zudem liegt eine Ausgleichsmaßnahme nördlich des Bebauungsplangebiets auf dem Flurstück 153/4 der Gemarkung Kotzschbar - der ehemaligen Formsandgrube Zwenkau.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 der Stadt Zwenkau „Grünes Gewerbegebiet an der S71“ vom 24.04.2026 mit Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen bereits vorliegenden Stellungnahmen werden

vom 08.06.2026 bis einschließlich 10.07.2026

bei der
Stadtverwaltung Zwenkau – Information, Haus A
Bürgermeister-Ahnert-Platz 1,
04442 Zwenkau

während der Dienststunden

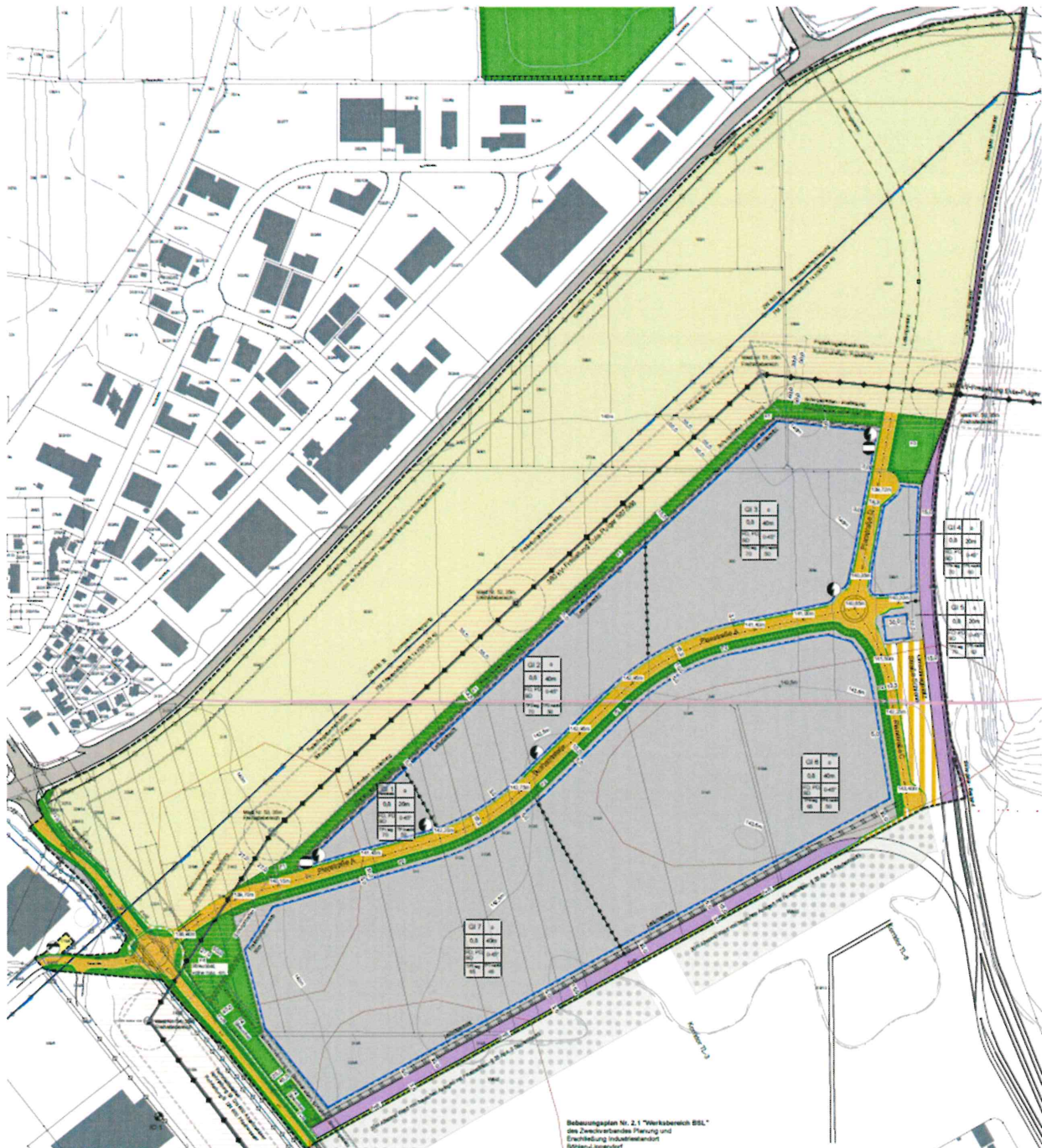
Montag/Mittwoch	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr	und	14.00 Uhr bis 15.30 Uhr
Dienstag	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr	und	14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Donnerstag	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr	und	14.00 Uhr bis 17.00 Uhr
Freitag	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr		

zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Um eine Terminvereinbarung wird gebeten.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44 der Stadt Zwenkau „Grünes Gewerbegebiet an der S71“ ist einschließlich der Begründung mit Anlagen im Internet wie folgt abrufbar:

<https://www.zwenkau.de>
<https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/sachsen/beteiligung>
<https://mitdenken.sachsen.de/1064962>

Während der Veröffentlichungsfrist können von jedermann Hinweise, Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen zum Planentwurf per E-Mail (b-plan44@stadt-zwenkau.de) und bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden.
Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.



Entwurf B-Plan 44 „Grünes Gewerbegebiet an der S71“
 Quelle Kartengrundlage: cardo.geoportal-iki.de, Stadt Zwenkau

Der Geltungsbereich ist in dem beigefügten Lageplan gekennzeichnet. Der Plan ist unverbindlich und dient nur der ersten Information. Der rechtsverbindliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Original des Bebauungsplans, bzw. aus der Anlage des Stadtratsbeschlusses.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung, durch die wesentlichen Festlegungen zur Art und Intensität der Nutzung sowie zu der angemessenen Berücksichtigung der Umweltbelange, zu erreichen. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von gewerblich-industriell nutzbaren Flächen für die Ansiedlung von Firmen aus dem Stadtgebiet von Zwenkau sowie sonstigen Unternehmen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung gemäß § 2 Abs.4 BauGB berührt werden kann, und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgt bis einschließlich 10.07.2026.

Folgende Arten von umweltbezogenen Informationen sind verfügbar:

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten.

Boden

Die Böden im Plangebiet werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt und weisen entsprechend ihrer Nutzung eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit auf. Im Plangebiet sind keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften wie sehr nasse, sehr trockene oder nährstoffarme Böden vorhanden. Ebenso liegen keine seltenen, naturnahen oder kulturhistorisch bedeutsamen Böden vor.

Wasser

Der Wasserhaushalt im Plangebiet und dessen Umfeld ist maßgeblich durch die Auswirkungen des historischen und aktuellen Braunkohlenbergbaus geprägt. Die natürlichen Grundwasserverhältnisse wurden großräumig überformt und befinden sich teilweise noch in einem Sanierungszustand.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer.

Im Umfeld des Plangebietes sind jedoch mehrere wasserwirtschaftlich relevante Strukturen vorhanden (Zwenkauer See, Restloch 13, Grundgraben) vorhanden.

Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Hochwasserentstehungsgebiet.

Klima und Luft

Das Lokalklima im Plangebiet wird maßgeblich durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung sowie die offenen Landschaftsstrukturen geprägt. Einflussfaktoren sind insbesondere Relief, Vegetationsbedeckung und Bodenverhältnisse.

Das Plangebiet liegt außerhalb regional bedeutsamer Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie siedlungsrelevanter Luftaustauschbahnen.

Aussagen zur Luftqualität im Plangebiet liegen auf lokaler Ebene nicht vor.

Tiere und Pflanzen, einschließlich biologischer Vielfalt

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt acht Biototypen erfasst. Im Plangebiet dominieren intensiv genutzte Ackerflächen mit geringer Strukturvielfalt und eingeschränkter Habitatqualität. Diese Flächen besitzen überwiegend eine geringe Bedeutung für die spezifische Lebensraumfunktion, da sie vor allem von weit verbreiteten, störungstoleranten Arten genutzt werden. Aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen und der geringen strukturellen Ausstattung weist das Plangebiet insgesamt eine geringe Empfindlichkeit gegenüber weiteren Beeinträchtigungen der Biotopverbundfunktion auf.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist nicht durch Wege für die öffentliche Erholungsnutzung erschlossen und besitzt daher aktuell keine relevante Funktion für die landschaftsgebundene Erholung.

Die östlich gelegenen Gehölz- und Sukzessionsflächen weisen eine höhere landschaftsästhetische Qualität auf, während die zentralen Ackerflächen nur eine geringe Attraktivität besitzen. Das Landschaftsbild ist bereits deutlich vorgeprägt durch bestehende technische und infrastrukturelle Nutzungen.

Kultur- und andere Schutzgüter

Das Gebiet wird als archäologische Verdachtsfläche geführt. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass sich im Untergrund archäologische Funde oder Befunde erhalten haben können. Im Plangebiet und im betrachtungsrelevanten Umfeld befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Baudenkmäler oder sonstigen oberirdischen Kulturdenkmäler.

Mensch und menschliche Gesundheit (Lärm, Immissionen, ...)

Siedlungsnaher Freiräume mit besonderer Bedeutung für die Naherholung sind nicht betroffen. Das Gebiet ist durch Verkehrslärm sowie gewerbliche und industrielle Nutzungen im Umfeld deutlich vorbelastet. Eine Verschlechterung der Wohn- und Aufenthaltsqualität ist nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Schadstoff- oder Geruchsmissionen sind nicht zu erwarten.

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch und menschliche Gesundheit zu erwarten.

Insbesondere wird durch die Festsetzung von Emissionskontingenten sichergestellt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Fläche

Inanspruchnahme von Grund und Boden von überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzter Ackerfläche.

Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Den offengelegten Unterlagen ist ein Datenschutzhinweis beigelegt.


Holger Schulz
Bürgermeister

