



# Stadt Stollberg

Landkreis Stollberg  
Regierungsbezirk Chemnitz  
Freistaat Sachsen

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 - a Sonder- und Gewerbegebiet "Stollberger Tor"

nach § 9 Abs. 8 BauGB

**Stand:** Satzung  
Dezember 2003

**Verfasser:** Stadtverwaltung Stollberg  
Bau-/Ordnungsamt  
Stadtplanung

**Bearbeiter:** C. Weidauer

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Teil 1 - Begründung Bebauungsplan**

1. Bauleitverfahren zum Bebauungsplan Nr. 18 „Stollberger Tor“
  - 1.1 Planungsanlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
  2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
    - 2.1 Lage und Größe des Plangebietes
    - 2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
    - 2.3 Naturschutzobjekte
    - 2.4 Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes
    - 2.5 Nutzungsstruktur in der Umgebung
    - 2.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse
    - 2.7 Altlasten
3. Höherrangige und städtische Planungen
  - 3.1 Integration des Standortes in den überregionalen Planungen
  - 3.2 Städtische Planungen
4. Planinhalte
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3 Bauweise
  - 4.4 Verkehrsflächen
  - 4.5 Leitungsrecht
  - 4.6 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - 4.8 Flächenbilanz
5. Erschließung
  - 5.1 Verkehr
    - 5.1.1 Äußere Verkehrserschließung
    - 5.1.2 Innere Verkehrserschließung
  - 5.2 Ver- und Entsorgung
    - 5.2.1 Energieversorgung
    - 5.2.2 Gasversorgung
    - 5.2.3 Wasserversorgung
    - 5.2.4 Feuerlöschversorgung
    - 5.2.5 Abwasserentsorgung
    - 5.2.6 Fernmeldeversorgung
    - 5.2.7 Müllentsorgung

### **Teil 2 – Umweltbericht**

## **1. Bauleitverfahren zum Bebauungsplan Nr. 18 „Stollberger Tor“**

### **1.1 Planungsanlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Am 29. November 1999 wurde vom Stadtrat der Stadt Stollberg der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 18 „Stollberger Tor“ beschlossen. (Aufstellungsbeschluss St 99/160)

Anlass für die Bauleitplanung war die Verbesserung der Versorgungsstruktur im Einzelhandel, insbesondere auch im Bereich der täglichen Versorgung, und damit eine Absicherung der vorhandenen Versorgungsstruktur.

Ein Sondergebiet für Einzelhandel war bereits in der ersten Rahmenplanung aus den Jahren 1990/1991 für diesen Standort vorgesehen. In der Flächennutzungsplanung der Stadt Stollberg ist das Sondergebiet seit der Vorentwurfsphase (Juli 1995) gleichlaufend als Sondergebietsfläche enthalten.

Die erste Planung sah eine Verkaufsfläche von 34 500 m<sup>2</sup> vor. Diese Planung wurde in der Folgezeit an den Bedarf angepasst und die Verkaufsfläche in der folgenden Planung auf 24 000 m<sup>2</sup> verkleinert. Die weiteren Änderungen der Planungen zum Sondergebiet führten zu einer Verringerung der Verkaufsfläche auf 20 000 m<sup>2</sup>.

Zu einer Realisierung der Pläne kam es jedoch nicht, was dazu führte, dass die Stadt Stollberg ihrem Versorgungsauftrag als Mittelzentrum nur unzureichend nachkam. In dem Kreisentwicklungsplan (Stand 05/1998) heißt es wie folgt:

„Bei der Umsetzung der nach dem Landesentwicklungsplan verbindlichen Ziele soll das Mittelzentrum Stollberg vorrangig seine innerstädtischen Funktionsprobleme lösen und seine Attraktivität als Kreisstadt zielstrebig erhöhen sowie seinen mittelzentralen Pflichtaufgaben für den Landkreis zunehmend besser gerecht werden...“

Vor diesem Hintergrund begann die Stadt Stollberg im September 1998 mit einer präzisierten Rahmenplanung „Sondergebiet Stollberger Tor“, um die Voraussetzung für die koordinierte Entwicklung des Sondergebietes im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes hinsichtlich Flächennutzung, Verkaufsflächengrößen, innere Erschließung, Parkstellflächen sowie Grünordnung zu schaffen.

Die Stadt Stollberg beauftragte zu diesem Zweck die BBE-Unternehmensberatung mit der Erstellung einer Markt- und Standortanalyse, die im September 1998 vorgelegt wurde. Auf der Basis dieses Gutachtens ergab sich eine erneute Anpassung der Verkaufsfläche an die aktuellen Verhältnisse im Einzugsgebiet auf insgesamt 16 000 m<sup>2</sup>.

Zur Umsetzung dieser Planung wurde das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 18 – als Gesamtplan mit dem oben genannten Aufstellungsbeschluss vom 29.11.99 eingeleitet und das Verfahren begonnen.

Der Gesamtplan enthielt drei Baufelder. Für das Baufeld 1 sah der Planungsentwurf ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von 4.000 qm vor, auf dem Baufeld 2 sollte nach den Planfestsetzungen ein Heimwerkermarkt, ein Gartencenter sowie ein Autozubehörmarkt entstehen. Das Baufeld 3 war als Gewerbegebiet festgesetzt.

In der Folgezeit entstanden in den Nachbargemeinden Nutzungen, die sich teilweise mit den Planungen der Stadt Stollberg auf dem Baufeld 2 überlagerten. Aus diesem Grund sollten die Planungsinhalte für das Baufeld 2 neu überdacht werden.

Vor diesem Hintergrund wurde das B-Plan-Verfahren geteilt und zunächst für das bisherige sogenannte Baufeld 1 fortgesetzt und zur Genehmigung eingereicht. Das Regierungspräsidium Chemnitz hat mit Schreiben vom 18.06.03 den Bebauungsplan Nr. 18 – Baufeld 1, Sondergebiet „Stollberger Tor“ genehmigt.

Auf Antrag eines Investors wurde mit Aufstellungsbeschluss ST 03/004 vom 29.01.03 das Verfahren zur Entwicklung eines ca. 5 ha großen Gewerbegebietes begonnen. Mit diesem Bebauungsplan wurde das ehemalige Baufeld 2 für Sondergebiet in seiner Fläche zugunsten der Gewerbeflächenentwicklung reduziert und damit das ehemalige Baufeld 3 erweitert. Der B-Plan befindet sich im Bauleitverfahren beim Stand der Abwägung der Hinweise der Bürger, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange, um zeitnah Baurecht für das produzierende Gewerbe zu schaffen.

Für das reduzierte Baufeld 2 soll jetzt mit dem dritten Teilplan, dem Bebauungsplan 18 a, Sonder- und Gewerbegebiet „Stollberger Tor“ das erforderliche Baurecht geschaffen werden.

Die Stadt Stollberg hat zur Ermittlung des Bedarfes und den Nachweis der Verträglichkeit der vorgesehenen Sortimente ein Gutachten der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung beauftragt. Mit diesem Gutachten wurden die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen der in der Sondergebietsfläche im Bebauungsplan Nr. 18 a vorgesehenen Nutzungen untersucht, insbesondere auch die Auswirkungen auf die Nachbargemeinden.

Die Untersuchung bestätigt die Planungsvorstellungen der Stadt Stollberg für den Bebauungsplan 18 a und kommt zur Feststellung, dass das Vorhaben räumlich-funktional in einem Mittelzentrum liegt und damit zentralörtlich richtig zugeordnet ist. Das Einzugsgebiet geht nicht über den zulässigen mittelzentralen Verflechtungsbereich von Stollberg hinaus.

Im Gutachten Dr. Lademann untersucht und herausgearbeitet wird der Bedarf und die Verträglichkeit der einzelnen Sortimente im Bereich Teppichboden-, Tierfach-, Drogerie-, Schuh- und Textilmarkt.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

### **2.1 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Flurstücke 1002/3 des Bebauungsplanes 18 – Baufeld 1 der Stadt Stollberg, Sonder- und Gewerbegebiet I, im Osten an die Auer Straße, im Westen an die Autobahn und im Süden an den Bebauungsplan Nr. 18 b – Gewerbegebiet „Stollberger Tor“. Für die erforderliche Regenrückhaltung wird zusätzlich eine Teilfläche westlich der Autobahn ausgewiesen. In der Planzeichnung ist der Geltungsbereich dargestellt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha.

## **2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke mit den Nummern 958, 1009/34, 971/2, 971/3, 957/3 und 957/4 der Gemarkung Stollberg.

## **2.3 Naturschutzobjekte**

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts bzw. Schutzgebiete mit wasserrechtlichen Festsetzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Nach § 26 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) geschützte Biotope kommen nicht vor.

## **2.4 Derzeitige Nutzung des Bebauungsplangebietes**

Das zu überplanende Gebiet wird zur Zeit von der Agrargenossenschaft Stollberg in Abstimmung mit der Stadt ohne Pachtvertrag genutzt.

Die Bauverbotszone entlang der Autobahn Chemnitz-Hof ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 18 – Baufeld 1 enthält den erforderlichen Abwassermischkanal und den Stauraumkanal für den gedrosselten Ablauf des Oberflächenwassers. Die Fläche für das erforderliche Regenrückhaltebecken westlich der Autobahn ist eine Wiese ohne Nutzung.

## **2.5 Nutzungsstruktur in der Umgebung**

Das Plangebiet grenzt an einen Bereich mit vorwiegend gewerblicher Nutzung. Im Osten befinden sich die Gewerbeflächen des Gewerbegebietes I der Stadt Stollberg. Der nördlich gelegene rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 – Baufeld 1 Sondergebiet „Stollberger Tor“ fügt sich gut in die vorhandenen angrenzenden Nutzungen des Gewerbegebietes ein, da sich im unmittelbaren Bereich der Raiffeisenmarkt, zukünftig Mercedes-Autohaus LUEG und das Autocenter-Resch angesiedelt haben.

Weiter nordöstlich befindet sich das Sachsencenter als Großdiskothek. Die in östlicher Richtung gelegene Auer Straße als Kreisstraße ist als direkte Verbindungsspanne zwischen den Bundesstraßen B 180 und B 169 n zu sehen. Die Verlängerung der Auer Straße auf den Autobahnzubringer B 169 n fügt sich in das Gesamtverkehrskonzept im Bundesverkehrswegeplan ein, verbessert die Erreichbarkeit des Plangebietes über die Teilortsumgehung im Südraum von Stollberg ohne den innerstädtischen Verkehr zu belasten. Mit der rechtskräftigen Planfeststellung zur Ortsumfahrung B 180 wird die Teilortsumfahrung ausgebaut und erheblich verbessert.

Südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 18-b Gewerbegebiet „Stollberger Tor“ an, der Baurecht für produzierendes Gewerbe schaffen soll. Weiter in südlicher Richtung befindet sich die Zwickauer Straße, der Autobahnzubringer B 169 neu und innerhalb einer Grünfläche ein einzelnes Gehöft. Es ist geplant diese Wohnnutzung aufzugeben und diese Flächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Die vorhandene Außenbereichssiedlung „Weststraße“ ist vom Plangebiet ca. 200 m südwestlich entfernt.

In westlicher Richtung befindet sich die Autobahn Chemnitz-Hof mit ihrer Abfahrt Stollberg-West.

## 2.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Flurstücksnummer	Eigentümer
958	Stadt Stollberg
1009/34	Stadt Stollberg
971/2	Stadt Stollberg
971/3	Stadt Stollberg
957/3	Stadt Stollberg
957/4	Stadt Stollberg

## 2.7 Altlasten

Im Plangebiet sind nach Aussage des Umweltamtes (SG Altlasten/ Bodenschutz) im Landratsamt Stollberg keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## 3. Höherrangige und städtische Planungen

### 3.1 Integration des Standortes in den überregionalen Planungen

Gemäß den Zielen des LEP sind Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren gemäß Nr. II 1.4.12.5. zulässig. Der Standort des Bebauungsplanes Nr. 18-a Sonder- und Gewerbegebiet „Stollberger Tor“ ist in der Raumordnungskarte des LEP enthalten.

Mit diesem Standort fügt sich die Ansiedlung des bereits realisierten Einkaufszentrums „Kaufland“ in Lage, Größe und Folgewirkung in das städtebauliche Gefüge ein und stimmt mit den überregionalen Planungen des LEP, des Regionalplanes und des Kreisentwicklungsplanes überein.

Die Standortwahl wurde raumordnerisch bestätigt und findet sich in den überregionalen Planungen (Zielkarten) wieder. Die geplante Entwicklung spiegelt die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes, des Regionalplanes "Chemnitz - Erzgebirge" sowie des Kreisentwicklungsplanes wieder und vervollständigt die beabsichtigte Stärkung der zentralen Orte mit seiner funktionalen Entwicklung entlang der überregionalen Verbindungsachsen.

Der mehrheitlich vom Kreistag beschlossene Informelle Rahmenplan zur Kreisentwicklung vom Mai 1998 enthält unter Pkt. 5.2.3. Entwicklung des Handels ebenfalls die städtischen Entwicklungsabsichten sowie den Standort des Sondergebietes gemäß Bebauungsplanes.

### 3.2 Städtischen Planungen

Die vorliegende Planung ist das Ergebnis einer ausführlichen und besonders sorgfältigen Prüfung. Die Stadt Stollberg hat vor dem Hintergrund der unzureichenden Wahrnehmung der Versorgungsfunktion bereits 1998 eine Rahmenplanung „Sondergebiet Stollberger Tor“ aufgenommen, um die Voraussetzung für die koordinierte Entwicklung des Sondergebietes im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes hinsichtlich Flächennutzung, Verkaufsflächengrößen, innere Erschließung, Parkstellflächen sowie Grünordnung zu schaffen. Die Stadt Stollberg beauftragte zu diesem Zweck die BBE-Unternehmensberatung mit der Erstellung einer Markt- und Standortanalyse, die im September 1998 vorgelegt wurde und das Projekt „Stollberger Tor“ auf seine raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit überprüfte.

Zuvor hatte die Stadt Stollberg verschiedene Standorte, auch im direkten innerstädtischen Bereich, im Hinblick auf die Ausweisung einer Fläche für Einzelhandel überprüft. Alle in Betracht kommenden Flächen wurden auf ihre Eignung für Einzelhandelsnutzung untersucht und geprüft. Als Standorte wurden dabei der Sportplatz an der Schillerstraße, der Schützenplatz, der ehemalige Schlachthof, das Leistritzgelände, der alte Bauhof, das Bahnhofsgelände sowie die ehemalige Druckerei und andere Flächen untersucht. Bei fast allen Standorten stellte sich heraus, dass die erforderlichen Stellplätze nicht geschaffen, der Ziel- und Quellverkehr nicht sachgerecht angebunden sowie der erforderliche Anlieferverkehr durch das Verkehrssystem der unmittelbaren Innenstadt nicht bewältigt werden konnte. Im Rahmen der Standortwahl verblieb letztlich nur der jetzt gewählte Standort.

Der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit hat die Stadt Stollberg bei der Entwicklung des Projektes „Stollberger Tor“ stets besondere Aufmerksamkeit und Beachtung geschenkt und durch gutachterliche Untersuchungen begleitet. Für den angrenzenden B-Plan Nr. 18 Sondergebiet „Stollberger Tor“ – Baufeld 1 hat die Stadt Stollberg im Frühjahr 2002 bei der Firma Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg, ein weiteres Gutachten über die Auswirkungen des zwischenzeitlich bereits in Betrieb gegangenen Kaufland-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 3.116 qm sowie einen zusätzlichen Bekleidungsfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 884 qm in Auftrag gegeben. Dieser B-Plan wurde im Juni 2003 durch das Regierungspräsidium Chemnitz genehmigt.

Mit der Planung zum B-Plan Nr. 18-a, Sonder- und Gewerbegebiet „Stollberger Tor“ soll auf der verbleibenden Zwischenfläche mit ca. 2,5 ha zwischen dem B-Plan Nr. 18 – Baufeld 1 Sondergebiet „Stollberger Tor“ und dem B-Plan 18 b – Gewerbegebiet „Stollberger Tor“ ein Sonder- und Gewerbegebiet entwickelt werden. Im ca. 1,5 ha großen Sondergebietsteil sollen ein Schuhmarkt, ein Textilmarkt, ein Drogeriemarkt, ein Teppichboden- und Tapetenfachmarkt und ein Tierfuttermarkt entstehen. Als Grundlage der Planung wurde die Firma Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg beauftragt ein Gutachten zu erstellen.

Die Aufgabe der Untersuchung bestand darin, die prospektiven raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens auf die Versorgung im Einzugsgebiet abzuschätzen. Für das Vorhaben wurden im Rahmen einer differenzierten Vorhabens- und Wirkungsprognose das prospektive Einzugsgebiet, der voraussichtliche Umsatz und Marktanteil sowie die durch das Vorhaben zu erwartenden Veränderungen im Einzelhandelsgefüge ermittelt. Die Auswirkungen wurden sortimentspezifisch unter-

sucht, es wurde eine Differenzierung jeweils Innenstadt und den übrigen Lagebereichen vorgenommen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben raumordnerisch verträglich ist und sich grundsätzlich in die Einzelhandelsstruktur einfügen lässt.

Die verbleibende Fläche von ca. 1,0 ha soll planerisch als Gewerbefläche entwickelt werden und Baurecht für Gewerbeansiedlungen geschaffen werden.

#### **4. Planinhalt**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet sind Flächen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Teil des Gewerbegebietes ist Einzelhandel unzulässig, ausnahmsweise ist Großhandel möglich. Diese Festsetzung verhindert eine sogenannte schleichende Erweiterung von Handelsflächen, da die Entwicklung von Einzelhandelsflächen im Bebauungsplan ausschließlich im Teil des Sondergebietes vorgesehen ist.

Um im Gewerbegebiet ausschließlich Flächen für Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude vorzuhalten sind Vergnügungsstätten i.S. von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Im Teil des Sondergebietes wird eine maximale Verkaufsflächengröße von 3 340 m<sup>2</sup> mit folgenden Nutzungen festgesetzt:

- Teppichboden- und Tapetenfachmarkt mit max. 850 m<sup>2</sup>
- Tierfachmarkt mit max. 650 m<sup>2</sup>
- Drogeriefachmarkt mit max. 550 m<sup>2</sup>
- Schuhmarkt mit max. 440 m<sup>2</sup>
- Textilmarkt mit max. 850 m<sup>2</sup>.

Im Gutachten wurde die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit von Shops mit einer Verkaufsfläche von 640 m<sup>2</sup> mit nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten untersucht und als verträglich ermittelt.

Um jedoch die als unwesentliche Beeinflussung der Versorgungsstrukturen ermittelte Größenordnung nochmals zu reduzieren, werden keine Shops festgesetzt und die im Gutachten betrachtete Verkaufsfläche von 4 000 m<sup>2</sup> auf maximal 3 340 m<sup>2</sup> reduziert.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen soll planungsrechtlich nicht eingeschränkt werden, deshalb sind sie auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Maß der baulichen Nutzung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Werte entsprechend der Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgelegt.

Mit der Entwicklung als Sonder- und Gewerbegebiet soll durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO eine optimale Ausnutzung der jeweiligen Baugrundstücke ermöglicht werden. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der maximalen Vollgeschosse sowie der Dachform einschließlich Traufhöhe ausreichend.

Mit diesen Festsetzungen wird dem Ziel der städtebaulichen Einordnung in das Gesamtareal entsprochen.

### 4.3 Bauweise

Nach § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB wird für das Plangebiet die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse entsprechend Planzeichnung festgesetzt. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Geschossfläche, zur Zahl der Vollgeschosse und zur Stellung baulicher Anlagen zielen auf eine maximale Ausnutzung der Flächen ab, um so den Forderungen zum Bodenschutz und zum sparsamen Umgang mit Boden gerecht zu werden.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO sind die überbaubaren Flächen durch die Baugrenzen festgesetzt.

### 4.4 Verkehrsflächen

Durch die direkte Lage des Plangebietes an der Auer Straße ist verkehrsseitig die äußere Erschließung bereits gegeben.

Für die innere Erschließung der Sonder- und Gewerbegebietsflächen ist eine Verkehrsfläche festgesetzt, die im Osten an die Auer Straße angrenzt. Über diese öffentliche Verkehrsfläche ist die Gewerbefläche erreichbar. Ein Wendehammer ist nicht erforderlich, da die Nutzung der privaten Zuwegung und Wendemöglichkeit südlich des Baufeldes 1 über die dargestellten Fahrrechte planungsrechtlich gesichert ist.

### 4.5 Leitungsrecht

Die dargestellten Leitungsrechte im Plangebiet sichern die Ableitung des Oberflächen- bzw. Abwassers in den vorhandenen 800-Abwasserkanal entlang der A 72. Die planungsrechtliche Sicherung bzw. die Darstellung der vorhandenen Leitungen außerhalb des Plangebietes ist in den angrenzenden Bebauungsplänen enthalten und gesichert. Die Darstellung außerhalb des Geltungsbereiches dient der Übersicht zur zusammenhängenden und geordneten Erschließung. Entlang der Autobahnabfahrt wird im südwestlichen Teil des Plangebietes die vorhandene 30 kV-Leitung in der Planzeichnung dargestellt. Dieser Leitungsverlauf wird grundbuchlich gesichert.

#### 4.6 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Bebauungsplan gehört als Beiplan der Grünordnungsplan, der alle Maßnahmen zur Begrünung innerhalb der Parkstellflächen sowie die Bepflanzung der Plangebietsränder festlegt, um eine optimale Einordnung des Plangebietes in das Landschaftsbild zu ermöglichen.

Gegenstand des Grünordnungsplanes sind ebenfalls die externen Maßnahmen zur Sicherung zum Ersatz- und Ausgleich. Alle grünordnerischen Maßnahmen im Grünordnungsplan sind im Umweltbericht genau beschrieben und begründet.

#### 4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden auf der Planzeichnung im Bebauungsplan unter 2. bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Auf Grund der gewerblichen Nutzung und des angrenzenden Gewerbegebietes ist in der Festsetzung die Ausführung als Sattel- und Flachdach innerhalb der Dachform möglich. Um die vorhandene typische dunkle Dacheindeckung für unser Gebiet zu gewährleisten, sind die entsprechenden Farbtöne festgesetzt.

#### 4.8 Flächenbilanz

Bruttobauianfläche 2,90 ha  
(Geltungsbereich)

davon entfallen auf:

- Bauverbotszone	0,05 ha
- Verkehrsfläche	0,65 ha
- Sondergebiet	0,85 ha
- Gewerbegebiet	1,00 ha
- Fläche für Regenrückhaltung	0,35 ha

### 5. Erschließung

#### 5.1 Verkehr

##### 5.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist äußerst verkehrsgünstig durch die direkte Lage an der Auer Straße gelegen. Über die Verlängerung der Auer Straße zum Autobahnzubringer B 169 neu ist die unmittelbare Anbindung über die Autobahnanschlussstelle Stollberg-West an die BAB 72 Chemnitz-Hof gegeben.

Durch die direkte Lage des Plangebietes an der Auer Straße bzw. unmittelbar an der Kreisstraße 8851 ist die äußere Verkehrserschließung bereits gegeben.

### 5.1.2 Innere Verkehrserschließung

Zur Erschließung der Baufelder ist eine öffentliche Verkehrsfläche von der bestehenden Auer Straße erforderlich und im B-Plan festgesetzt. Auf einen zusätzlichen Wendehammer kann verzichtet werden, da im Teil des Sondergebietes die Anlieferzone südlich des Baufeldes 1 mit Fahrrechten gesichert ist und damit der dort angeordnete Wendehammer genutzt werden kann.

## 5.2. Ver- und Entsorgung

### 5.2.1 Energieversorgung

Die Energieversorgung ist über die Stadtwerke Stollberg möglich. Die Erschließung ist über die bereits bestehenden Anschlussvoraussetzungen (Trafostationen: Auer Straße und Weststraße) aus dem Gewerbegebiet I möglich. Die das Plangebiet im Bereich der Autobahnabfahrt Stollberg West tangierende 30-kV-Leitung wird in der Planzeichnung dargestellt.

### 5.2.2 Gasversorgung/Fernwärme

Eine Erschließung und Versorgung mit Erdgas ist von der in der Auer Straße liegenden Leitung unter Nutzung der Erschließungsstraße möglich.

Eine wirtschaftliche Fernwärmeversorgung ist nicht möglich.

### 5.2.3 Wasserversorgung

Eine trinkwasserseitige Erschließung des Planungsgebietes ist über die vorhandene Versorgungsleitung im Bereich der Auer Straße/Zwickauer Straße gegeben, da das Plangebiet von vorhandenen Trinkwasserleitungen DN 200 und DN 300 tangiert wird.

### 5.2.4 Feuerlöschversorgung

Nach dem Arbeitsblatt W 405 beträgt die Löschwassermenge bei mittlerer Brandausbreitung 96 m³/h (26,6 l/s). Das Löschwasser soll für eine Löschzeit von 2 h zur Verfügung stehen. Innerhalb der Rahmenplanung wurde vom RZV eine momentane Löschwasserbereitstellung von 26 l/s bestätigt.

### 5.2.5 Abwasserentsorgung

Die Stadt Stollberg ist Mitglied im Abwasserzweckverband Steegenwiesen-Lungwitztal.

Das Plangebiet ist abwasserseitig durch den Mischwassersammler "Autobahnsammler" mit DN 800 erschlossen.

Das anfallende häusliche Abwasser ist zusammen mit dem anfallenden Regenwasser der Verkehrsflächen einzuleiten. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen wird über dem Stauraumkanal und dem Autobahndurchlass dem westlich anzuordnenden Regenrückhaltebecken zugeführt, um diese Wässer gedrosselt der Vorflut zuzuleiten.

### **5.2.6 Fernmeldeversorgung**

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist der Anschluss über die vorhandenen Fernmeldeanlagen entlang der Auer Straße und Zwickauer Straße gegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ging keine Stellungnahme ein, sodass davon auszugehen ist, dass Einverständnis mit der Planung besteht.

### **5.2.7 Müllentsorgung**

Das Plangebiet ist in die Entsorgungsplanung der entsorgungspflichtigen Körperschaft einzubeziehen. Müllcontainer und Müllgefäße sind in ausreichender Größe und Beschaffenheit auf den privaten Baugrundstücken vorzuhalten, sodass eine ganzjährige öffentliche Müllabfuhr sichergestellt ist.

## **Teil 2 – Umweltbericht**

# Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 18-a  
der Stadt Stollberg



Sonder- und Gewerbegebiet  
„Stollberger Tor“

## Inhaltsverzeichnis

- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Festlegung des Untersuchungsrahmens**
  - 2.1 Maßnahmenbeschreibung
  - 2.2 Abgrenzung des Untersuchungsraumes
  - 2.3 Übersichtslageplan, Fotodokumentation
- 3. Bestandserfassung und -bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild**
  - 3.1 Planungsgrundlagen
  - 3.2 Rechtlich geschützte Gebiete und Bestandteile der Natur
  - 3.3 Beschreibung des Untersuchungsraumes – Abiotische Faktoren
    - 3.3.1 Naturraum
    - 3.3.2 Geologie, Böden
    - 3.3.3 Landwirtschaftliche Nutzung
    - 3.3.4 Wasserhaushalt, Grundwasser
    - 3.3.5 Niederschläge, Klima
  - 3.4 Bedeutung des Untersuchungsraumes für den Menschen
    - 3.4.1 Lärm
    - 3.4.2 Lufthygiene / Schadstoffbelastung
    - 3.4.3 Visuelle Beeinträchtigung
    - 3.4.4 Erholungsnutzung
  - 3.5 Landschaftsbild
  - 3.6 Biotop- und Artenpotenzial - Tiere und Pflanzen
    - 3.6.1 Bauverbotszone
    - 3.6.2 Sonder- und Gewerbegebiet
- 4. Ergebnisse der Bestandserfassung sowie Bewertung der Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der Schutzgüter**
  - 4.1 Menschen
  - 4.2 Tiere und Pflanzen
  - 4.3 Boden, Wasser, Klima, Luft
  - 4.4 Landschaft, Landschaftsbild
  - 4.5 Wechselwirkungen
- 5. Landschaftspflegerische Ziele zur Konfliktminimierung**
- 6. Eingriffsbilanzierung**
  - 6.1 Bilanzierung des Zustandes im Geltungsbereich vor dem Eingriff, auf der Grundlage der NatSchAVO
  - 6.2 Bilanzierung des Zustandes im Geltungsbereich nach Eingriff, auf der Grundlage der NatSchAVO
    - 6.2.1 Sonder- und Gewerbegebiet
    - 6.2.2 Bauverbotszone
    - 6.2.3 Regenrückhaltebecken
    - 6.2.4 Gesamtbilanz

- 6.3 Kompensationsflächen und –Maßnahmen
  - 6.3.1 Beschreibung der künftigen Kompensationsflächen
  - 6.3.2 Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen
- 6.4 Entsiegelungsmaßnahmen
  
- 7. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen und Landschaftspflegerische Maßnahmen**
  - 7.1 Sonder- und Gewerbegebiet
  - 7.2 Bauverbotszone
  - 7.3 Ausgleichsflächen
  - 7.4 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen
    - 7.4.1 Anlage einer Streuobstwiese
  
- 8. Kurz-Zusammenstellung der Ergebnisse**
  - 8.1 Beschreibung des Planinhaltes
  - 8.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile
  - 8.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, und der geprüften Alternativen
  
- 9. Zusammenfassung**
  
- 10. Grundlagen-/ Quellenverzeichnis**

## 1. Vorbemerkungen

Gemäss den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001 (BGBl I. S. 2350) ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung bei der Ausweisung eines Einkaufszentrums oder einer großflächigen Einzelhandelsnutzung durchzuführen, wenn die zulässige Geschoßfläche mindestens 5.000 qm beträgt (§ 3 UVP i.V.m. Anlage 1 lfd. Nr. 18.6.1).

Bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, hat die Gemeinde gem. § 2a Baugesetzbuch (BauGB) bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung einen Umweltbericht aufzunehmen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 18-a Sonder- und Gewerbegebiet „Stollberger Tor“ verfolgt die Stadt Stollberg u.a. die Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandelsnutzung

Die Stadt Stollberg hat gemäß § 4 b BauGB die Erstellung des Umweltberichtes auf einen Dritten übertragen. Sie hat hierfür beauftragt:

Architekturbüro Reinhold Galli  
Freier LandschaftsArchitekt BDLA  
Max-Reger-Straße 17  
92286 Rieden

Fon: 09624 / 1016  
Fax: / 1880  
eMail: LArch.galli@t-online.de  
Internet: www.larch-galli.de

Bearbeitung:  
Reinhold Galli, Freier LandschaftsArchitekt BDLA  
Elisabeth Barthmann, LandschaftsArchitektin

## 2. Festlegung des Untersuchungsrahmens

### 2.1 Maßnahmenbeschreibung / Planungsgrundlagen

Dem Umweltbericht liegt der Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 18-a, Sonder- und Gewerbegebiet der Stadt Stollberg „Stollberger Tor“ zugrunde.

Der B-Plan Nr. 18-a ist Bestandteil eines Gesamt-Plangebietes am westlichen Rand der Stadt Stollberg, das auch die B-Pläne 18 und 18-b umfasst. Dieses Gesamt-Plangebiet wird im Süden von der Zwickauer Straße und der Bundesstraße 169, im Westen von der BAB A 72 mit der neuen BAB-Ausfahrt „Stollberg-West“, im Osten von der Auer Straße und im Norden von einem bereits bestehenden Gewerbegebiet begrenzt.

Das vorliegende B-Plangebiet 18-a befindet sich mittig innerhalb des Gesamtplangebietes. Es wird im Norden vom B-Plan Nr. 18 „Sondergebiet Stollberger Tor“ mit dem bestehenden Kaufland-Einkaufsmarkt und im Süden vom B-Plan Nr. 18-b „Gewerbegebiet Stollberger Tor“ begrenzt. Westlich schließt als Abstandsfläche zur BAB A 72 eine Bauverbotszone an.

Die nächstgelegene Wohnbebauung in Form von zwei Einzelgrundstücken mit Einfamilienhäusern und Nebengebäuden befindet sich südlich der Zwickauer Straße.

Die Erschließung des Sonder- und Gewerbegebietes erfolgt über die Auer Straße.

Das Plangebiet des B-Plan Nr. 18-a Sonder- und Gewerbegebiet „Stollberger Tor“ umfasst eine Fläche von ca. 2,55 ha, bestehend aus:

• SO-Gebiet	1,50 ha	GRZ 0,8	GFZ 1,6
• GE-Gebiet	1,00 ha	GRZ 0,8	GFZ 2,4
• Bauverbotszone	0,05 ha	---	---

Die aufgrund der vorliegenden GRZ von 0,8 maximale versiegelbare Fläche beträgt somit:

- SO und GE-Gebiet gesamt: maximal 2,0 ha

Bei der Bewertung der Eingriffswirkungen wird jeweils von den maximal möglichen Nutzungen nach BauNVO ausgegangen.

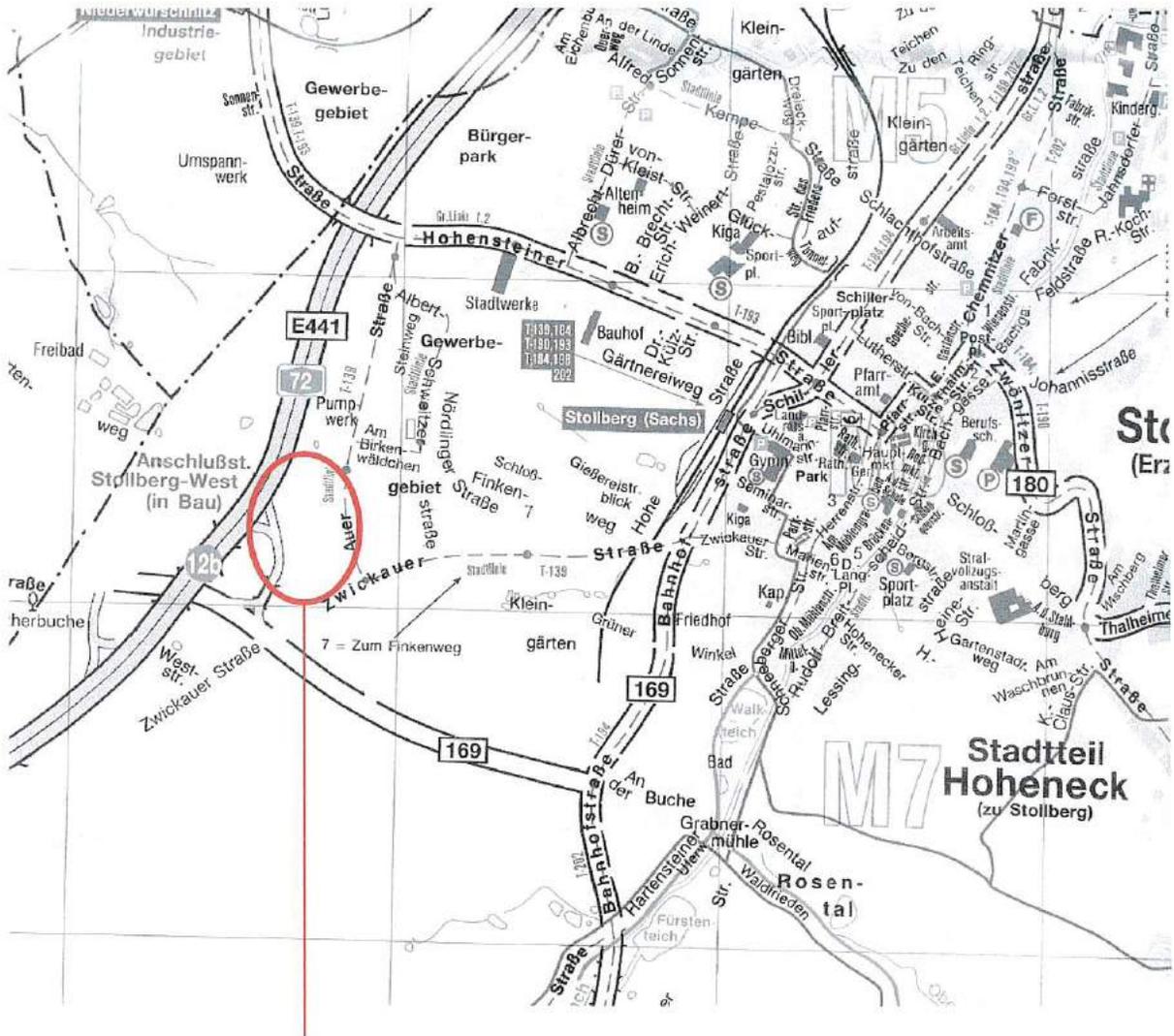
### 2.2 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum umfasst das Gesamt-Plangebiet einschließlich der unmittelbar angrenzenden Nutzungen.

Dabei handelt es sich auf 3 Seiten um angrenzende Straßenflächen (BAB 72, Zwickauer Straße, Auer Straße), sowie nördlich des B-Plan Nr. 18 um eine Brachfläche, auf der offensichtlich in Kürze mit einer Baumaßnahme begonnen wird (Stand Sommer 2002: Absteckung von Gebäudeeckpunkten auf der Fläche / Bautafel). Nördlich an diese Fläche grenzt die Fa. Raiffeisen Baustoffhandel an.

### 2.3 Übersichtslageplan, Fotodokumentation

Übersichtslageplan (unmassstäblich)  
(Auszug: ADAC-Stadtplan Stollberg, 2. Auflage)



Gesamt-Planungsgebiet  
darin mittig = B-Plan Nr. 18-a

## Fotodokumentation



Abb. 1 – Plangebiet des B-Plan Nr. 18, Sondergebiet „Stollberger Tor“/ Blick von Norden auf Kaufland



Abb. 2 - Gesamt-Planungsgebiet, Blick von Süden auf Kaufland im B-Plan Nr. 18 /  
angrenzende landwirtschaftliche Fläche: geplantes B-Plangebiet Nr. 18-a

Abb. 3 – Übersicht Gesamt-Planungsgebiet, Blick von Südwesten mit B 169 und BAB-Abfahrt



Abb. 4 - Privatgebäude südlich der Zwickauer Straße, außerhalb des Gesamtgebietes



### **3. Bestandserfassung und -bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild**

#### **3.1 Planungsgrundlagen**

Die Kreisstadt Stollberg befindet sich im Südwesten des Freistaates Sachsen im Regierungsbezirk Chemnitz. Stollberg verfügt über eine zentrale Lage zwischen den beiden Oberzentren Chemnitz und Zwickau direkt an der BAB 72 (Chemnitz-Hof).

Die Entfernung zu den Oberzentren Chemnitz und Zwickau beträgt rund 18 bzw. 27 km.

Stollberg wird von der sächsischen Landesplanung die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.\*

Der Landesentwicklungsplan Sachsen von 1994 sieht vor, dass Mittelzentren für ihre Verflechtungsbereiche (Mittelbereiche) die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen auch des gehobenen Bedarfs gewährleisten.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Stollberg weist für das Gesamt-Planungsgebiet die Nutzung als Sondergebiet aus. Eine agrarstrukturelle Entwicklungsplanung (1997) und ein Landschaftsplan (2000) liegen vor.

#### **3.2 Rechtlich geschützte Gebiete und Bestandteile der Natur**

Im Planungsgebiet befinden sich keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete.

Das Untersuchungsgebiet findet sich in keiner ausgewiesenen Wasserschutzzone.

Diesbezüglich befinden sich strukturell wertvolle Flächen gem. § 26 SächsNatSchG auf einem westlich der Autobahn verlaufenden Bachabschnitt, außerhalb des Planungsgebietes.

Ferner finden sich im Planungsgebiet keine Biotope, die nach § 20c BNatSchG bzw. nach § 26 SächsNatSchG geschützt sind, ebenso fehlen Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Stollberg vom 14.06.1996 entsprechen.

Entsprechend der Stellungnahme des Staatlichen Umweltfachamtes Chemnitz vom Februar 2000 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu Änderungen im Grünordnungsplan - Abwägungsbeschluss, Hinweis 34.8, bestehen keine Einschränkungen des Gebietes durch potenzielle Rohstoffressourcen, Bergbauberechtigungen, geologische Naturdenkmale und ingenieurgeologische Gefährdungspotenziale.

---

\* Landesentwicklungsplan Sachsen, Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung (1994), S. 6 ff

### 3.3 Beschreibung des Untersuchungsraumes – Abiotische Faktoren<sup>1</sup>

#### 3.3.1 Naturraum

Das Geltungsgebiet zählt zur naturräumlichen Großeinheit des Erzgebirges. Es liegt am nordwestlichen Rand des Unteren Westerzgebirges, wo dieses in das nördlich angrenzende Erzgebirgische Becken, eine Ausraumzone im Südteil des Erzgebirgsvorlandes, übergeht.

Das Untere Westerzgebirge zeichnet sich durch im allgemeinen schmale, nach Norden, Nordosten und Nordwesten abfallende Hochflächen aus, in die sich die Flüsse tief eingeschnitten haben. Im Gegensatz dazu bildet das Würschnitztal, an dessen Südseite das Baugebiet liegt, zwischen Stollberg und der Mündung der Würschnitz in die Zwönitz eine breite Wanne am Nordrand des Erzgebirges.

Nur dort, wo härtere Gesteine bzw. festere Sedimente durch Nebenbäche angeschnitten werden, sind die Talquerschnitte steiler.

(Meynen & Schmidhüsen 1961; Meynen & Schmidhüsen 1953)

#### 3.3.2 Geologie, Böden

Das mindeleiszeitlich überformte Erzgebirgsvorland ist durch die Abtragung seiner ursprünglich lehmig-sandigen, seltener lehmig-moränischen Ablagerungen und eine von unscheinbaren Hügeln und Wellen geprägte Topographie charakterisiert.

Größere Flächen in Teilen des Westerzgebirges werden von mageren Lehmen und lehmigen Sanden, Verwitterungsprodukten von Graugneisen und tonschieferähnlichen Phylliten eingenommen. Infolge der Grenzlage zum Erzgebirgischen Becken sind die Böden des Nordrandes des Westerzgebirges staublehmbeeinflusst.

Die Mittelmaßstäbliche Landwirtschaftliche Standortkartierung (*Akademie der Landwirtschaftswissenschaften der DDR, 1980*) weist das Untersuchungsgebiet demgemäß als Standort von staunässebeeinflussten Bergsandlehmen bis Berglehmen auf Schiefergestein mit teilweiser Lößbeeinflussung aus. Die zugehörigen Bodentypen sind je nach Wasserverhältnissen Braunerden bis Braunerde-Stagnogleye mit einem Staunässeanteil von 40 % und Stauhohizonten zwischen 6-10 dm unter Flur.

#### 3.3.3 Landwirtschaftliche Nutzung

Den hohen landwirtschaftlichen Nutzwert der betreffenden Böden spiegelt der Anbau von anspruchsvollen Nutzpflanzen wie Weizen und Raps auf den südlich der Zwickauer Straße liegenden Ackerflächen wider.

#### 3.3.4 Wasserhaushalt, Grundwasser

Gemäß den geologischen Verhältnissen stuft die Karte der Grundwassergefährdung des *Hydrogeologischen Kartenwerkes der DDR (HK 50 1986)* das Planungsgebiet als „gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützte Fläche“ ein; die bindigen Deckschichten über dem grundwasserführenden Kompaktgestein besitzen Mächtigkeiten von weniger als 2 m.

<sup>1</sup> Grünordnungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan St 02 – Einkaufszentrum Stollberger Tor“, S. 9 ff; Natur & Text GmbH, November 1996

### 3.3.5 Niederschläge, Klima

Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge beträgt 919 mm (Mittel der Jahre 1951 – 1980, Niederschlagsmeßstation Stollberg, VEIT 1987).

Die Fläche weist aufgrund der geringen Neigung nach Westnordwest und des bindigen Substrates vermutlich wenig Tendenz zur Bodenerosion durch Oberflächenwasser auf.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei etwa 7,5 °C, die mittlere Jahresschwankung bei 17,9°C (Janurarmittel –1,6 °C, Julimittel 16,3 °C; Klimastation Chemnitz/Karl-Marx-Stadt, VEIT 1987).

Anhand langjähriger Meßreihen der Klimastation Weimar (VEIT 1987) herrschen im Raum Stollberg ganzjährig südwestliche Winde vor. In geringer Häufigkeit können zudem zu allen Jahreszeiten östliche Windströmungen auftreten. Die Windstärken sind in der Regel gering bis mäßig.

Durch seine nach Westen abfallende Topographie und den geringen Gehölzbestand ist das Baugebiet zur Hauptwindrichtung SW exponiert. Lediglich gegen östliche und nördliche Windrichtungen erscheint das Gebiet relativ geschützt.

### 3.4 Bedeutung des Untersuchungsraumes für den Menschen

Die bestehenden Beeinträchtigungen des menschlichen Lebensraumes am westlichen Stadtrand von Stollberg sind insbesondere durch Veränderungen des Landschaftsbildes und den steigenden Fahrzeugverkehr auf der BAB 72 geprägt.

Bei diesen Belastungen handelt sich insbesondere um:

- Lärmbelastung
- Lufthygiene / Schadstoffbelastung (Abgase, Reifen-, Kupplungs-, Bremsbelags- und Straßenabrieb);
- Visuelle Beeinträchtigungen / Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes
- Beeinträchtigung der Erholungsnutzung

#### 3.4.1 Lärm

Lärm wurde in Umfragen bis in die jüngste Vergangenheit als größte Umweltbelastung bezeichnet, wobei der Verkehrslärm an 1. Stelle steht, gefolgt von Fluglärm sowie Industrie- und Gewerbelärm.

Die vielfältigen Lärmwirkungen wie

- Hörschädigung
- Behinderung der akustischen Kommunikation
- Aktivierung des zentralen und vegetativen Nervensystems
- Störung von Schlaf und Entspannung
- Leistungsbeeinträchtigung

sind jeweils abhängig von den akustischen Werten.

### **3.4.2 Lufthygiene / Schadstoffbelastung**

Direkte lufthygienische Belastungen erfolgen durch verkehrsbedingte Emissionen von der BAB 72, Zwickauer Straße und Auer Straße; bei nördlichen Winden stellt auch die B 180 Stollberg – Niederwürschnitz eine potentielle Emissionsquelle dar.

An kraftfahrzeugbedingten Schadstoffemissionen überwiegen dabei Stickoxide und Kohlenwasserstoffverbindungen, bei Dieselmotoren kommen partikelförmige Emissionen hinzu.

Die fortschreitende Reduzierung des Schadstoffausstoßes bei Kraftfahrzeugen wird durch steigende Zulassungszahlen und höhere Fahrleistungen wieder kompensiert. Aufgrund des geplanten Ausbau der BAB 72 und dem Zielverkehr des bestehenden Gewerbegebietes sowie im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen werden diese Belastungen in den nächsten Jahren weiter zunehmen.

### **3.4.3 Visuelle Beeinträchtigungen**

Als visuelle Beeinträchtigungen für die Anwohner am westlichen Stadtrand stellen sich für den unvoreingenommenen Betrachter sowohl die zunehmende Verkehrsbelastung als auch die überwiegend auf verkehrliche Belange ausgelegten Straßenräume dar.

Diese, bereits durch die BAB vorhandenen Faktoren, wurden mit der Bebauung des bestehenden Gewerbegebietes noch verstärkt. Aus diesem Grund sind massive Verschlechterungen bei der Realisierung der geplanten Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

### **3.4.4 Erholungsnutzung**

Eine Erholungsnutzung ist auf dem Planungsgebiet bisher aufgrund der unmittelbaren Nähe zur BAB und der Lage am Rand eines bestehenden Gewerbegebietes nicht erkennbar.

Der für die Erholungsnutzung ausschlaggebende Faktor eines natürlichen oder naturnahen Orts- und Landschaftsbildes wurde bereits durch das bestehende Gewerbegebiet beeinträchtigt; ehemals landschaftsbildprägende Strukturen werden durch gewerbliche Gebäude verdeckt.

Durch die im Umfeld des Planungsgebietes schon etablierte gewerbliche Nutzung, die auf dem B-Plan-Gebiet Nr. 18 realisierte Sondergebietsnutzung (Kaufland) und des zudem geplanten Ausbau der BAB wird die landschaftsbezogene ruhige Erholungsnutzung in diesem Bereich der Stadt Stollberg weiterhin keine Rolle spielen.

## **3.5 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild ist die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft. In die Betrachtung fließen alle wesentlichen Strukturen der Landschaft einschließlich historischer, kultur- und naturbedingter Aspekte.

Die Bedeutung des Landschaftsbildes ist im Planungsgebiet vorrangig im Zusammenhang mit der siedlungsnahen Erholung zu sehen.

Vor der Entstehung des Gewerbegebietes wurde das Landschaftsbild vorwiegend durch den Blick in das nach Westen abfallende Würschnitztal mit der nordwestlich gelegenen Ortschaft Niederwürschnitz geprägt.

Durch die fortschreitende Bebauung des Gewerbegebietes sind ehemals markante, landschaftsbildprägende Leitstrukturen (u.a. Feldgehölze und Obstwiesen nordöstlich des geplanten Baugebietes) bereits nicht mehr erkennbar.

Eine zusätzliche Abwertung erfährt das Landschaftsbild durch die großflächig monostrukturierte Agrarnutzung, und die den Planungsraum begrenzende Autobahn. Das ursprüngliche Relief wurde bereits durch Aufschüttungen nachhaltig verändert.

### **3.6 Biotop- und Artenpotenzial – Tiere und Pflanzen<sup>2</sup>**

Die Vegetationskarte der DDR (*Scamoni 1964*) weist die Region um Stollberg als Verbreitungsgebiet des Hainsimsen-Traubeneichen-Buchenwaldes aus. Diese Gesellschaft ist vorwiegend in tieferen Mittelgebirgslagen verbreitet und greift von hier aus auf die Buntsandstein- und Zechsteingebiete über.

Regelmäßig neben der Hauptbaumart Rotbuche (*Fagus sylvatica*) ist die Traubeneiche (*Quercus petraea*) am Bestandsaufbau beteiligt. Die Strauchschicht solcher Wälder ist, wie auch in anderen artenarmen Buchenwäldern, typischerweise nur spärlich ausgebildet.

#### **3.6.1 Bauverbotszone**

Die östlich an die Autobahn A 72 angrenzende Bauverbotszone ist im Bereich des geplanten B-Planes Nr. 18-a mit mageren, nach Oberbodenabtrag ausgemagerten, gräserdominierten Pflanzengesellschaften bestockt.

Innerhalb der Bauverbotszone findet sich eine unterirdische Regenrückhalteeinrichtung / Stauraumkanal, die vom nördlich gelegenen Parkplatz des B-Plan Nr. 18 erschlossen ist.

Die unmittelbar angrenzenden Autobahnböschungen sind mit Gehölzgruppen bepflanzt, auf gehölzfreien Flächen dominieren eutrophe Grasfluren.

#### **3.6.2 B-Plan Nr. 18-a, geplantes Sonder- und Gewerbegebiet**

Das geplante Sonder- und Gewerbegebiet Nr. 18-a grenzt unmittelbar südlich an das B-Plangebiet Nr. 18, Einkaufsmarkt der Fa. Kaufland an.

Die Flächen sind derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gliedernde Hecken oder sonstige Strukturelemente fehlen.

<sup>2</sup> Grünordnungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan St 02 – Einkaufszentrum Stollberger Tor"; Natur & Text GmbH, November 1996

Abbildung 5 - Bauverbotszone, Blick von Kaufland Richtung Süden auf BAB-Ausfahrt Stollberg / Stauraumkanal



Abbildung 6 – Plangebiet von Südwesten/BAB-Abfahrt: Blick auf Kaufland und südlich angrenzende landwirtschaftliche Flächen (geplantes B-Plangebiet 18-a)



## 4. Ergebnisse der Bestandserfassung sowie Bewertung der Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der Schutzgüter

### 4.1 Menschen

Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen können durch physikalische, chemische und/oder biologische Einwirkungen beeinträchtigt werden.

**Schadstoffe und Lärm**, die im Zusammenhang mit der Autobahn stehen, werden weiterhin die Wohnbebauung am Westrand von Stollberg tangieren (Entfernung ca. 300 – 450 m). Untersuchungen zur Lärmbelastung durch die Autobahn wurden im Rahmen der Planfeststellung zum geplanten Ausbau der A 72 erstellt, wobei keine Überschreitungen von Grenzwerten festgestellt wurden.

Vergleichbare Studien lassen den Schluß zu, daß allgemein eine direkte Schadstoffeinwirkung nur in einer Entfernung bis zu 100 m vorhanden ist.

Starke Lärmstörungen liegen bei ebenerdiger Straßenführung im allgemeinen ebenfalls nur bis zu einer Entfernung von 100 m vor, mittlere Lärmstörungen bis zu einer Entfernung von ca. 400 m und geringe Lärmstörungen bis zu einer Entfernung von ca. 800 m.

Aufgrund der im Verhältnis zu den geplanten Gebäuden tiefer liegenden Bauverbotszone neben der Autobahn ist zu vermuten, daß die Errichtung von weiteren Gebäuden die autobahnbedingte Lärmbelastung der Wohnviertel am Westrand der Stadt Stollberg etwas verringern, d.h. eine gewisse Lärmschutzfunktion übernehmen wird.

Lediglich die beiden, südlich an die Zwickauer Straße angrenzenden Privatgrundstücke werden durch den zunehmenden Zielverkehr höheren Lärm- und Schadstoffmissionen ausgesetzt sein.

Ähnliches gilt für die **visuelle Beeinträchtigung**: aufgrund der Situierung der geplanten Bebauungs- / Versiegelungsflächen am Rand eines bestehenden Gewerbegebietes, zwischen den gewerblichen Gebäuden entlang der Auer Straße und der unmittelbar westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Autobahn, zieht die Bebauung dieser „Restflächen“ keine schwerwiegende Erhöhung visueller Beeinträchtigungen nach sich.

Wie bereits aufgezeigt, wird das Plangebiet aufgrund seiner Lage an der BAB und der umgebenden gewerblichen Nutzung für **Erholungszwecke** nicht aufgesucht. Daher ist für diesen Punkt eine Zunahme der Beeinträchtigung nicht gegeben.

### 4.2 Tiere und Pflanzen<sup>3</sup>

Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist festzustellen, daß auf dem Planungsgebiet keine Biotope nach § 20c BnatSchG bzw. nach § 26 SächsNatSchG vorhanden sind.

Die maximal mögliche Bodenversiegelung im gesamten B-Plangebiet Nr. 18-a beträgt ca. 2,00 ha.

<sup>3</sup> Grünordnungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan St 02 – Einkaufszentrum Stollberger Tor“, Natur & Text GmbH, November 1996

Diese Flächen werden als landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Lebensräume von Tieren und Pflanzen nachhaltig beseitigt.

Flächenversiegelungen schaffen mit der Unterbrechung natürlicher Verbundsysteme eine erhebliche Ausbreitungsbarriere für die Fauna, weil sie einerseits durch direkte Lebensgefahr bedroht sind, zum anderen großflächigen Standorten ohne Biotopwert gegenüberstehen.

Mit der Beleuchtung von Parkplatzflächen und Gebäuden wird die Landschaft darüber hinaus auch nachts künstlich illuminiert, was als ökologische Falle auf Insekten wirkt.

Diese Faktoren sind jedoch bereits durch das umgebende Gewerbegebiet gegeben.

Das Plangebiet selbst stellt lediglich einen Lückenschluß zwischen bestehenden Erschließungs- und Gewerbeflächen dar. Die genannten Flächenversiegelungen und Störfaktoren nehmen zwar zu, jedoch handelt es sich dabei um bereits vorbelastete Flächen.

Hinsichtlich der floristischen Artenausstattung stellt sich das Planungsgebiet als ausgeräumte Agrarlandschaft ohne schützenswerte Strukturen dar.

Zusammenfassend ist das Plangebiet ein durch Struktur- und Artenarmut gekennzeichneter Bereich ohne höhere naturschutzfachliche Wertigkeit. Mit der baubedingten Flächenversiegelung sind jedoch Störungen der ökologischen Situation verbunden, die sich auch auf angrenzende Flächen auswirken können.

Allerdings sind aufgrund der zusammenhängenden, großflächigen Gewerbenutzung auch auf den umgebenden Flächen keine naturnahen Lebensräume mehr vorhanden. Ein Lebensraumverlust findet daher nur durch die Erweiterung der Versiegelungsflächen statt; eine klassische Zerschneidung angrenzender intakter Lebensräume findet nur im sehr geringen Umfang statt.

### 4.3 Boden, Wasser, Luft, Klima<sup>4</sup>

#### Wasser

Hydrogeologische Informationen über Grundwasserleitungs- und -bildungsverhältnisse sowie zur Grundwassergefährdung im Plangebiet liegen nur entsprechend der HK 50 (HD 50 1986) und der mündlichen Auskünfte der Behörde vor.<sup>1</sup>

Die variszischen Hochschollen der Mittelgebirgszone, zu denen auch die Phyllithöhen des Erzgebirges bei Stollberg gehören sind, wie die meisten Bereiche aus festen paläozoischen Gesteinen, grundwasserarm. Im Gegensatz dazu steht der Niederschlagsreichtum, der im Planungsgebiet bei 919 mm/a liegt. Aus Berechnungen mit HAERTLE 1983 ergibt sich unter Berücksichtigung der Verdunstungsstufe und des Abflußquotienten daraus eine Grundwasserneubildungsrate von ca. 300 – 350 mm/a.

Der Festgesteinskörper (Phyllit) steht im Planungsgebiet in etwa 3-4 m Tiefe an, darüber befinden sich die entsprechenden mit Verwitterungs- bzw. Lößlehm überdeckten Auflockerungs- und Verwitterungszonen des Festgesteins.

Es ist davon auszugehen, daß im Gebiet keine größeren zusammenhängenden Grundwasserspiegel existieren.

Hangsickerwasser fließt vor allem in den Verwitterungs- und Auflockerungszonen des Festgesteins, während das Festgestein selbst, sofern keine quarzitischen Bereiche vorhanden sind, nicht wasserdurchlässig ist.

<sup>4</sup> Grünordnungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan St 02 – Einkaufszentrum Stollberger Tor“, Natur & Text GmbH, November 1996

Die Auskünfte der zuständigen Behörden, nach denen die betrachtete Fläche wahrscheinlich drainiert ist, erhärtet die Vermutung, daß das Grundwasser einerseits oberflächennah abfließt und somit gefährdet liegt, Niederschlagswasser andererseits innerhalb der Fläche versickert und Grundwasser gebildet wird.

Der Bodenfilter ist allerdings von geringer Mächtigkeit, so daß die Filterleistung entsprechend gering ausfällt. Das anfallende Hangsickerwasser fließt in Richtung Würschnitztal ab und gelangt dabei über den zufließenden Bach zumindest teilweise in den Teichkomplex westlich der BAB.

Die Grundwassergefährdung ist in Abhängigkeit darüberliegender Schluff- oder Tonschichten, über deren Ausbildung keine Informationen vorliegen, als hoch einzuschätzen. Die HK 50 weist das Gebiet als gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützte Fläche aus.

Die Infiltration von Oberflächenwässern aus Parkplätzen ist daher problematisch. Über entsprechende Abscheider können viele kritische Substanzen (Schwermetalle, die an größere Bestandteile gebunden sind sowie Mineralöle und Benzin) vom Wasser getrennt werden. Dies gilt nicht für Nährstoffe o.ä., die sich mit dem Wasser mischen.

#### Fazit:

Die Grundwassergefährdung im Planungsgebiet ist aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse als grundsätzlich hoch einzuschätzen. Die HK 50 weist das Gebiet als gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützte Fläche aus.

Der Gefahr, daß kontaminiertes Wasser in die talwärts liegenden Grundwasserleiter oder die örtliche Vorflut (Würschnitz) gelangen kann, wird durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen entgegengewirkt.

Allerdings ist auch bei der derzeit bestehenden intensiven Ackernutzung mit Nährstoffeintrag durch Düngemittel sowie dem Eintrag von Pestiziden und Herbiziden in Boden und Grundwasser zu rechnen. Im Vergleich werden sich diese Stoffe nach Umsetzung der Baumaßnahmen vermutlich in wesentlich geringeren Konzentrationen im Wasser anreichern.

#### Boden

Mit der Versiegelung von Boden werden alle Bodenfunktionen dauerhaft außer Kraft gesetzt. Die landwirtschaftlich wertvolle Braunerde, die entsprechend der MMK (*Akademie der Landwirtschaftswissenschaften der DDR 1980*) im Gebiet vermutet wird, verliert damit ihre Wertigkeit als Standort landwirtschaftlicher Primärproduktion.

#### Fazit:

Im Geltungsbereich geht mit der nachhaltigen Bodenversiegelung der Totalausfall aller Bodenfunktionen einher. Der Standort verliert seine Produktionskraft für die Landwirtschaft. In den Randbereichen ist, bedingt durch Baustellenverkehr, Bodenmieten o.ä. mit Störungen der Bodenfunktionen zu rechnen.

#### Luft, Klima

Die großflächige Oberflächenversiegelung beeinflusst durch Aufheizung und Wärmereflexion der verwendeten Materialien im Zusammenhang mit verringerter Verdunstung und beschleunigtem Oberflächenabfluß direkt das Kleinklima im Planungsbereich.

Mit der Größe der Fläche gewinnt dieser Aspekt an Bedeutung.

Die zunehmende Oberflächenversiegelung wird kleinklimatisch zu wärmeren und trockenerem Klima im Gebiet führen.

In Verbindung mit der geringen Oberflächenrauigkeit und der Aufheizung der versiegelten Fläche kommt es infolge der Thermik vermutlich auch zum Transport von Staubteilchen in höhere Luftschichten und damit zur über den Geltungsbereich hinausgehenden Dispersion.

#### Fazit:

In direkter Folge der zunehmenden Oberflächenversiegelung im Raum Stollberg-Oberwürschnitz-Niederwürschnitz wird sich das Mikroklima zukünftig wahrscheinlich trockener und wärmer gestalten. Das Plangebiet trägt dazu jedoch nur einen geringen Teilbetrag bei. Darüber hinaus sind ggf. dispersive Stoffausträge durch Thermik und Wind zu erwarten.

## **4.4 Landschaft, Landschaftsbild**

Das in einer topographisch bewegten Mittelgebirgslandschaft befindliche Gesamt-Planungsgebiet liegt am Südwestrand eines bereits zum Großteil bebauten, zusammenhängenden Gewerbegebietes zwischen der BAB 72 im Westen, der Zwickauer Straße im Süden und der Auer Straße im Osten. Nördlich und östlich an das Planungsgebiet grenzen weitere Gewerbeflächen an.

Das Orts- und Landschaftsbild im Gesamt-Planungsgebiet ist geprägt von der bestehenden Gewerbenutzung und den unmittelbar angrenzenden Straßen.

Das ursprüngliche Relief wurde bereits in der Vergangenheit durch Geländebewegungen und Baumaßnahmen verändert; ehemals landschaftsbildprägende visuelle Leitstrukturen sind nicht mehr erkennbar.

Das B-Plangebiet ist derzeit als monostrukturierte Agrarlandschaft charakterisiert.

#### Fazit:

Das Plangebiet zeigt ein stark anthropogen geprägtes Landschaftsbild; naturnahe Eindrücke finden sich erst wieder südlich der Zwickauer Straße.

Mit einer Zunahme visueller Beeinträchtigungen ist daher, bei entsprechender Eingrünung des Plangebietes, nur im geringen Umfang zu rechnen.

## **4.5 Wechselwirkungen**

Die Auswirkungen von Baumaßnahmen beschränken sich nicht auf einzelne isolierte Faktoren. Alle Parameter des Boden- und Wasserhaushaltes, des Kleinklimas sowie des Biotoppotenzials sind eng miteinander verknüpft. Dies gilt auch für die künftigen Kompensationsflächen.

Direkte Beeinträchtigungen von Arten und Lebensräumen entstehen sowohl im Zuge der Baumaßnahmen als auch während der Betriebs- und Nutzungsphasen. Indirekte Beeinträchtigungen ergeben sich vor allem durch Veränderungen der abiotischen Lebensgrundlagen (Wasser, Klima, Nährstoffe) und durch Lebensraumzerschneidung. Die indirekten Wirkungen betreffen dabei häufig größere Flächen.

## 5. Landschaftsplanerische Ziele zur Konfliktminimierung<sup>5</sup>

Vorrangige landschaftsplanerische Zielsetzung ist die Vermeidung negativer Auswirkungen der Baumaßnahme auf die Umgebung und die Minimierung der Eingriffsfolgen innerhalb des Geltungsbereiches.

Aufgrund der beabsichtigten Flächenumwandlung sind die im Plangebiet erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu kompensieren; daher werden zusätzlich externe Ausgleichsflächen erforderlich.

Zur Minimierung der Eingriffsfolgen werden im Planungsgebiet und einer damit im unmittelbaren Zusammenhang stehenden Fläche (Regenrückhaltebecken westlich der BAB) folgende Maßnahmen ergriffen:

### 1) Erhaltung und Schaffung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen

- Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern

### 2) Verbesserung des Landschaftsbildes

- Durchgrünung des B-Plangebietes mit für den Landschaftsraum typischen Arten und Strukturen (insbesondere großkronige Bäume);
- Strukturanreicherungen in dem im Geltungsbereich befindlichen Teil der Bauverbotszone;
- Fortführung der Eingrünungsmaßnahmen entlang der Auer Straße.

### 3) Wasserhaushalt

- Förderung der örtlichen Niederschlagswasserversickerung (wasserdurchlässige Beläge, Grünflächen);
- Reduzierung der Einleitung von Regenwasser in den städtischen Mischwasserkanal;
- Wasserrückhaltung und Förderung der örtlichen Verdunstungsrate durch Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens westlich der BAB.

### 4) Schonender Umgang mit Boden

- Wiederverwendung des abgetragenen Oberbodens;
- Minimierung von Bodenbewegungen;
- Minimierung des Versiegelungsgrades
- Prüfung möglicher Entsiegelungsflächen

<sup>5</sup> Grünordnungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan St 02 – Einkaufszentrum Stallberger Tor“, Natur & Text GmbH, November 1996

## 6. Eingriffsbilanzierung

Grundsätzlich gilt es bei jeder Baumaßnahme, die Eingriffsfolgen weitestgehend zu minimieren, und unvermeidbare Beeinträchtigungen möglichst innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren.

Die erforderlichen Maßnahmen werden durch naturschutzfachliche Bilanzierung auf der Grundlage des Sächsischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG), unter Anwendung der Naturschutz-Ausgleichsverordnung (NatSchAVO) konkretisiert.

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes festgesetzten Pflanzmaßnahmen sowie die Kompensationsmaßnahmen werden im Zuge der Genehmigungsplanung durch qualifizierte Freiflächengestaltungspläne konkretisiert.

### 6.1 Bilanzierung des Zustandes im Geltungsbereich vor dem Eingriff, auf der Grundlage der NatSchAVO

	Zustand vor Eingriff	Kategorie	Wertzahl	Punkte
• SO-Gebiet	15.020 m <sup>2</sup> Acker/Brache	A3	0,3	4.506
• GE-Gebiet	9.960 m <sup>2</sup> Acker/Brache	A3	0,3	2.988
• Bauverbotszone	540 m <sup>2</sup> Acker/Brache	A3	0,3	162
<b>Summe Punktwert vor Eingriff</b>				<b>7.656</b>

### 6.2 Bilanzierung des Zustandes im Geltungsbereich nach Eingriff, auf der Grundlage der NatSchAVO

Als Berechnungsansatz wird für die geplante Bebauung jeweils der maximal mögliche Versiegelungsgrad mit einer GRZ von 0,8 angesetzt.

Die restlichen Grundstücksflächen werden vorläufig gem. NatSchAVO, Katalog der Flächennutzungstypen, als „begrünte Flächen in der Nähe von Bauwerken, Straßen oder Eisenbahnen, zum Teil isoliert, ohne Vernetzung“ in den rechnerischen Ansatz eingebracht.

**6.2.1 SO- und GE-Gebiet**

	Fläche (m <sup>2</sup> )	Kategorie	Wertzahl	Punkte
Gebäude und / oder sonstige wasserundurchlässig versiegelte Flächen: Maximalansatz 80 %	19.984	A 0	0,00	0
Restflächen: begrünte Flächen in der Nähe von Bauwerken, ohne Vernetzung	4.996	A 2	0,20	999
<b>Punkt看wert nach Eingriff, SO- und GE-Gebiet</b>				<b>999</b>

**6.2.2 Bauverbotszone**

	Fläche (m <sup>2</sup> )	Kategorie	Wertzahl	Punkte
Begrünte Flächen in der Nähe von Bauwerken, zum Teil isoliert (Kabel- u. Leitungstrassen)	ca. 540	A 2	0,20	108
<b>Punkt看wert nach Eingriff, Bauverbotszone</b>				<b>108</b>

**6.2.3 Regenrückhaltebecken**

Westlich der BAB wird auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen und Teilflächen einer Feuchtwiese mittlerer Wertigkeit ein Regenrückhaltebecken angelegt. Im unmittelbaren Anschluß daran befinden sich die Ausgleichsflächen der Stadt Stollberg, auf denen neben einer Strukturanreicherung von Fließgewässern eine ökologische Aufwertung und Strukturanreicherung der vorhandenen Feuchtwiese mittlerer Wertigkeit realisiert werden. Das Regenrückhaltebecken wird naturnah mit hoher Strukturdiversität gestaltet. Durch eine unregelmäßige Uferlinie wird die Wasser-Land-Kontaktzone vergrößert. Die Uferbepflanzung erfolgt mit Pflanzsoden von Wasserpflanzen aus nahe gelegenen Gewässern. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf für die Anlage des Regenrückhaltebeckens entsteht somit nicht.

**6.2.4 Gesamtbilanz – Übersicht**

Gesamt-Punkt看wert vor Eingriff, vgl. 6.1	<b>7.656</b>
abzüglich:	
Gesamt-Punkt看wert nach Eingriff, Summe aus 6.2.1 und 6.2.2	<b>- 1.107</b>
<b>Extern zu kompensierende Punktwerte</b>	<b>6.549</b>

Zum Ausgleich der Eingriffsdifferenz von 6.549 Punkten sind externe Ausgleichsflächen erforderlich.

Für die Umsetzung der Maßnahmen steht ein Grundstück der Stadt Stollberg westlich der Autobahn zur Verfügung. Der Gesamtumgriff ist plangraphisch als ‚Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft‘ dargestellt.

Innerhalb dieser Gesamtfläche werden auf den im Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 18-a dargestellten Flächen die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

### 6.3 Kompensationsflächen und –maßnahmen <sup>6</sup>

#### 6.3.1 Beschreibung der künftigen Kompensationsflächen

Die für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Gesamtfläche westlich der BAB 72 wird von einem Feldweg durchzogen. Der nördlich davon gelegene Teil wird als Ackerfläche genutzt, südlich des Weges schließt sich eine Feuchtwiese mittlerer Wertigkeit mit Bachlauf an, welcher den Zufluß zu den am westlichen Rand der Ausgleichsfläche befindlichen Kleingewässern sichert. Die dort vorhandenen Teiche bzw. Tümpel mit verbauten steilen Ufern sind stark eutrophiert.

Zum Ausgleich der Eingriffe auf dem B-Plangebiet Nr. 18-a wird die nördlich des Feldweges gelegene Ackerfläche verwendet. Es wird eine Streuobstwiese angelegt.

#### 6.3.2 Bilanzierung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen: Maßnahmenplanung laut Grünordnungsplan, Pl.Nr. 245/01 vom 02.07.03 / geändert nach Abwägung: 05.12.2003

	Fläche	Wertzahl Bestand	Wertzahl Planung	Wertzahl Aufwertung	Aufwertung- Punkte
Anlage Streuobst- wiese	ca. 13.098 m <sup>2</sup>	0,3	0,8	0,5	6.549
Aufwertung	ca. 13.098 m <sup>2</sup>				6.549

**Nach Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen sind die Eingriffe mit einem Punktwert von 6.549 kompensiert.**

<sup>6</sup> nachrichtlich: Stadtverwaltung Stollberg, Bauverwaltung/SG Stadtplanung: Rahmenplan „Stollberger Tor“

## **6.4 Entsiegelungsmaßnahmen**

Die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen auf städtischen Grundstücken wurde bereits im Vorfeld der Planung geprüft.

In den letzten 2 Jahren wurden in der Stadt Stollberg ca. 3 ha Flächen durch private Abrißmaßnahmen entsiegelt (Flächenbilanz nachrichtlich: Stadt Stollberg).

Zusätzlich sind im Rahmen des Programmes „Stadtumbau Ost“ im Neubaugebiet Albrecht-Dürer auf Teilen der Plattensiedlung Entsiegelungsmaßnahmen vorgesehen. Eine abschließende Flächenbilanz hierüber liegt noch nicht vor.

Die Maßnahmen tragen dazu bei, die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu kompensieren.

## 7. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen und landschaftspflegerische Maßnahmen

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes Nr.18-a Sonder- und Gewerbegebiet „Stollberger Tor“ dienen der Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes innerhalb des Plangebietes und auf den dazu gehörigen Ausgleichsflächen.

Die Festsetzungen beinhalten eine strukturelle Anreicherung und Aufwertung der Bauverbotszone, die Eingrünung der umlaufenden Randbereiche und die Begrünung festgesetzter Flächenanteile im Verhältnis zu den Stellplätzen.

Die Auswahl der Gehölzarten orientiert sich an den standörtlichen Gegebenheiten und der entsprechenden potentiell-natürlichen Vegetation.

Mit den Ausgleichsmaßnahmen werden die verbleibenden unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft auf den planlich definierten Ausgleichsflächen kompensiert

Die Realisierung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit der vorgesehenen Bebauung, spätestens in der auf die Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode.

### 7.1 Sonder- und Gewerbegebiet

Die im Grünordnungsplan festgesetzten Pflanzstandorte für Bäume und Sträucher sind mit Gehölzen der nachfolgenden Artenlisten zu bepflanzen, und mindestens 3 Jahre durch fachgerechte Pflege in ihrer Entwicklung zu fördern.

Entlang der Auer Straße werden großkronige Bäume 1. Ordnung im Abstand von 10 m gepflanzt. Nach Erfordernis können die Pflanzabstände im Bereich von Ein- und Ausfahrten sowie zur Freihaltung von Sichtdreiecken variiert werden.

Im Bereich der Stellplatzflächen ist je 10 geplante Stellplätze mindestens 1 großkroniger Laubbaum nachzuweisen.

Alle verbleibenden nicht überbauten Flächen werden gärtnerisch gestaltet und mit Bäumen und Sträuchern aus den folgenden Artenlisten bepflanzt.

Gehölzartenauswahl im Verbreitungsgebiet des Hainsimsen-Traubeneichen-Buchenwaldes:

#### 7.1.1 Pflanzenliste Bäume:

		Eignung:	
		Parkplatz	Freier Stand
• Acer platanoides	Spitz-Ahorn	x	x
• Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn		x
• Betula pendula	Sand-Birke		x
• Carpinus betulus	Hainbuche	x	x
• Fraxinus excelsior	Gem. Esche		x
• Prunus avium	Vogelkirsche		x
• Quercus robur	Stieleiche	x	x
• Sorbus aucuparia	Eberesche		x
• Tilia cordata	Winterlinde		x

Mindestgröße Bäume: Hochstamm, 3 X V, MB, STU 16-18  
bzw. Stammbüsche außerhalb von Verkehrsflächen

### 7.1.2 Pflanzenliste Sträucher

- |                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| • <i>Cornus sanguinea</i>   | Roter Hartriegel    |
| • <i>Corylus avellana</i>   | Hasel               |
| • <i>Crataegus monogyna</i> | Weissdorn           |
| • <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen      |
| • <i>Ligustrum vulgare</i>  | Liguster            |
| • <i>Lonicera xylosteum</i> | Rote Heckenkirsche  |
| • <i>Prunus spinosa</i>     | Schlehe             |
| • <i>Rosa canina</i>        | Hundsrose           |
| • <i>Salix caprea</i>       | Salweide            |
| • <i>Viburnum lantana</i>   | Wolliger Schneeball |
| • <i>Viburnum opulus</i>    | Wasser-Schneeball   |

Mindestpflanzgrößen Sträucher: V. STR. / OB / 60-100

Geschlossene Gehölzpflanzungen sind mindestens zweireihig, im Verband von 1,50x1,50 m, mit gruppenweiser Anordnung der Sträucher von je 3 bis 5 Stück einer Art auszuführen.

## **7.2 Bauverbotszone**

Der im B-Planbereich befindliche Teil der Bauverbotszone wird, unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen zu Kanal- und Leitungstrassen, mit einer Strauchgruppe bepflanzt. Die Leitungstrassen sind vor der Pflanzung örtlich festzustellen.

Die Gehölzartenauswahl erfolgt nach den Festsetzungen unter 7.1.2.

Alle nicht bepflanzten Bereiche werden nach Oberbodenabtrag als Sukzessionsflächen belassen, und 2 x jährlich gemäht. Früheste Mähtermine sind jeweils der 15.07. und der 30.09. . Das Mähgut ist jeweils von der Fläche abzutransportieren.

## **7.3 Ausgleichsflächen**

Die Stadt Stollberg verfügt über ein Areal westlich der BAB A 72, das für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen ist. Hier werden geeignete, bereits innerhalb der Rahmenplanung mit dem StUfa abgestimmte Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

Innerhalb dieser Gesamtfläche werden auch die Ausgleichsmaßnahmen zu den B-Plänen Nr. 18 und Nr. 18-b umgesetzt.

## **7.4 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen**

### **7.4.1 Anlage einer Streuobstwiese, ca. 13.098 m<sup>2</sup>**

Auf der planlich dargestellten Fläche wird, im Anschluß an die Ausgleichsmaßnahmen für die B-Pläne Nr. 18 und Nr. 18-b, eine Streuobstwiese mit geeigneten, robusten Hochstamm-Obstbäumen angelegt.

Hierfür wird die bestehende Ackerfläche mit Landschaftsrasen ohne Kräuterbeimengung und in einer geringen Ansaatmenge von 5 g/m<sup>2</sup> angesät.

Zur geeigneten Vegetationszeit werden innerhalb der Fläche die entsprechenden Obstbäume gepflanzt. Der Pflanzabstand beträgt ca. 10 x 10 m.

Geeignet sind bewährte Streuobstsorten, möglichst aus heimischer Anzucht, als Hochstämme mit einer Stammhöhe von mindestens 1,80 m:

Sortenauswahl:

- Bohnapfel
- Danziger Kantapfel
- Hauxapfel
- Jakob Fischer
- James Grieve
- Kaiser Wilhelm
- Landsberger Renette
- Prinzenapfel
- Rote Sternrenette

Nach der Pflanzung werden die Baumstämme mit Schilfmatten vor Rindenbrand geschützt, und in den ersten 3 Jahren durch Baumpfähle verankert.

Die Wiesenfläche wird 2 x jährlich gemäht, und das Mähgut abtransportiert. Der erste Mähgang erfolgt frühestens zum 15.07., der zweite Mähgang frühestens zum 20.09.

## 8. Kurz-Zusammenstellung der Ergebnisse

### 8.1 Beschreibung des Planinhaltes (§ 2a I Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 18-a, Sonder- und Gewerbegebiet „Stollberger Tor“ ist Teil eines Gesamt-Plangebietes, das sich aus den B-Plänen Nr. 18, 18-a und 18-b zusammensetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 18-a, Sonder- und Gewerbegebiet „Stollberger Tor“ befindet sich mittig zwischen den B-Plänen 18 (SO-Gebiet) und 18-b (GE-Gebiet), und weist insgesamt eine Fläche von ca. 2,55 ha auf.

Die Fläche grenzt im Norden an den Einkaufsmarkt der Fa. Kaufland (SO-Gebiet, B-Plan Nr. 18), im Westen an die bestehende Autobahn A 72 mit der neuen BAB-Ausfahrt Stollberg-West, im Osten an die Auer Straße und im Süden über das geplante GE-Gebiet, B-Plan Nr. 18-b, an die Zwickauer Straße an.

Die nächstgelegene Wohnbebauung in Form von zwei Einzelgrundstücken mit Einfamilienhäusern und Nebengebäuden grenzt südlich an die Zwickauer Straße an.

Die zur Bearbeitung stehenden Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

• SO-Gebiet	1,50 ha	GRZ 0,8	GFZ 1,6
• GE-Gebiet	1,00 ha	GRZ 0,8	GFZ 2,4
• Bauverbotszone	0,05 ha	----	----

Die unmittelbare Erschließung des B-Plangebietes erfolgt über die ausgebaute Auer Straße. Eine zusätzliche Verbesserung der Erreichbarkeit wurde im Süden durch den Neubau der B169 und die neue BAB-Ausfahrt Stollberg-West geschaffen.

Bei der Berechnung wurde von einer maximalen Nutzung der Fläche entsprechend BauNVO mit einer GRZ 0,8 ausgegangen. Demnach betragen die maximale überbauten / versiegelten Flächen für:

• SO-Gebiet	1,20 ha
• GE-Gebiet	0,80 ha

Die restlichen Grundstücksflächen werden entsprechend NatSchAVO<sup>7</sup> als „begrünte Flächen in der Nähe von Bauwerken, teils isoliert, ohne Vernetzung“, entsprechend der Festsetzungen des Grünordnungsplanes angelegt und gestaltet. Es handelt sich um folgende Flächen:

• SO-Gebiet	0,30 ha
• GE-Gebiet	0,20 ha

Die Flächen der ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzten Bauverbotszone, ca. 0,05 ha, werden extensiviert.

<sup>7</sup> NATSCHAVO (1995): Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft; Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 148-152

## 8.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile (§ 2a I Nr. 2 BauGB)

Die Realisierung der auf dem Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen zeigen im Rahmen ihrer Anlage und Nutzung Auswirkungen auf die im folgenden genannten Schutzgüter in ihrer jeweiligen Ausprägung:

Schutzgut	Ist-Zustand des Gebietes / Ausprägung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ großflächig ausgeräumte Agrarlandschaft;</li> <li>⇒ Landschaftsbild durch Gewerbenutzung und Straßen beeinträchtigt</li> <li>⇒ bestehende Lärm- und Schadstoffbelastung durch BAB und angrenzende Straßen;</li> <li>⇒ keine Eignung für landschaftsbezogene Erholungsnutzung</li> </ul>
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ intensive landwirtschaftliche Nutzung mit monotonen Pflanzengesellschaften;</li> <li>⇒ Bauverbotszone: beginnende Ausmagerung nach Oberbodenabtrag;</li> <li>⇒ keine gliedernden Hecken oder Strukturelemente;</li> <li>⇒ potenziell-natürliche Vegetation Hainsimsen-Traubeneichen-Buchenwald</li> </ul>
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ ausgeräumte Agrarlandschaft mit monotonen, geringwertigen Habitatstrukturen;</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Braunerden bis Braunerde-Stagnogleye mit StauhORIZONTEN zwischen 6-10 dm unter Flur</li> <li>⇒ hoher landwirtschaftlicher Nutzwert</li> <li>⇒ Altlasten nicht bekannt</li> </ul>
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ hohe Niederschlagsrate ca. 919 mm/a</li> <li>⇒ vermutlich oberflächennaher Grundwasserabfluss und flächige Versickerung von Niederschlagswasser</li> <li>⇒ vermutlich Drainagen in landwirtschaftlichen Flächen</li> <li>⇒ geringe Filterleistung des Bodenfilters</li> <li>⇒ Grundwasserneubildungsrate ca. 300 – 350 mm/a</li> </ul>
Oberflächenwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Flächige Versickerung von Niederschlagswasser</li> <li>⇒ Hangsickerwasser in Richtung Würschnitztal abfließend</li> </ul>
Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Mittlere Jahrestemperatur ca. 7,5 °C</li> <li>⇒ Mittlere Jahresschwankung ca. 17,9 °C (Januarmittel – 1,6 °C, Julimittel + 16,3 °C)</li> <li>⇒ dominierend südwestliche Winde, in geringer Häufigkeit östliche Windströmungen</li> </ul>

Luft	⇒ Bestehende Immissionen überwiegend durch angrenzende Autobahn und Straßen
Landschaft	⇒ Anthropogen bestimmtes Landschaftsbild: intensive landwirtschaftliche Nutzung; ⇒ keine gliedernden Landschaftselemente; ⇒ Umgebende Nutzung: Gewerbeflächen und Straßen
Kulturgüter	⇒ nicht bekannt
Wechselwirkungen	⇒ Deutliche Vorbelastungen durch Straßenverkehr, umgebendes Gewerbe und intensive landwirtschaftliche Nutzung

### 8.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (§ 2a I Nr. 3 BauGB), der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen (§ 2a I Nr. 4 BauGB), und der geprüften Alternativen (§ 2a I Nr. 5 BauGB)

Aufgrund der GRZ von 0,8 stellen die Bodenversiegelung und -überbauung den größten Eingriff dar, deren unvermeidbare Folgen sind:

- Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen;
- Verlust an offenem Boden und Wasserversickerungsflächen;
- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen;
- Kleinklimatische Veränderungen durch verstärkte Aufheizung.

Die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen auf städtischen Grundstücken wurde bereits im Vorfeld der Planung geprüft.

Im Rahmen des Programmes „Stadtumbau Ost“ sind im Baugebiet „Albrecht-Dürer“ Teile der Plattensiedlung für Entsiegelungsmaßnahmen vorgesehen. Zusätzlich wurden in den letzten 2 Jahren in der Stadt Stollberg ca. 3 ha private Abrißmaßnahmen durchgeführt (Flächen- und Flurstücksnachweis nachrichtlich: Stadt Stollberg).

Die Maßnahmen sind geeignet, den Verlust an offenem Boden und Wasserversickerungsflächen zu kompensieren.

Zusätzlich wird der Versiegelungsgrad des Bodens durch den Einbau versickerungsfähiger Beläge minimiert. Eine entsprechende Gestaltung der Grünflächen minimiert die aus der Versiegelung resultierenden kleinklimatischen Veränderungen und den Lebensraumverlust.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- straßenbegleitende Eingrünung durch Pflanzung großkroniger Laubbäume und geschlossener Strauchpflanzungen;
- Gliederung und Beschattung von Parkplätzen durch großkronige Laubbäume;
- Optimierung der Entwicklung von stellplatzgliedernden Laubbäumen durch ausreichende Baumscheibengröße.
- überwiegend Verwendung von geeigneten Gehölzen der potenziell-natürlichen Vegetation;

Die Pflanzmaßnahmen tragen ferner zur Neugestaltung des durch angrenzende Straßen und Gewerbenutzung beeinträchtigten Landschaftsbildes bei. Unter Berücksichtigung der bestehenden Lärmemissionen durch die tiefer liegende BAB kann die Errichtung von größeren Gebäuden auch eine gewisse Lärmschutzfunktion übernehmen.

Die Beeinträchtigungen der abiotischen Funktion der Schutzgüter sind nicht oder nur teilweise zu vermindern; dazu zählen insbesondere die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima.

Der Verlust an Wasserversickerungsflächen wird durch die Errichtung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Betonpflastern minimiert. Einer Gefährdung des Wasserhaushaltes im Planungsgebiet wird durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen (Einbau von Abscheidern, Filtern; Anlage eines naturnah gestalteten und bepflanzten Regenwasser-rückhaltebeckens) entgegengewirkt. Letzteres ermöglicht ferner eine örtliche Wasser- verdunstung.

Beeinträchtigungen während der Bauzeit durch Lärm, Staub und Abgase sind nicht vermeidbar. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär nur die direkt südlich an die Zwickauer Straße angrenzenden beiden Anwesen betreffen.

Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen wird durch den Verkauf von Bauland finanziell kompensiert.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden auf den planlich definierten Ausgleichsflächen ausgeglichen.

Hier werden entsprechend der Bilanzierung weitere Maßnahmen zur Nutzungsexten- sionierung, Strukturanreicherung und Optimierung von Lebensräumen durchgeführt.

Im Vorfeld der Planung wurden auch Alternativstandorte geprüft. Dabei hat sich der vorgesehene Standort aufgrund folgender Faktoren als vorzugswürdig erwiesen:

- besondere Lagegunst im Verkehrssystem mit unmittelbarem BAB-Anschluß;
- bereits bestehende Erschließung;
- bereits umgebende gewerbliche Nutzung;
- vergleichsweise geringes Konfliktpotenzial.

## 9. Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 18-a, Gewerbe- und Sondergebiet „Stollberger Tor“ wird die rechtliche Grundlage für ein Sondergebiet mit Einzelhandel und ein angrenzendes Gewerbegebiet geschaffen.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Stadt Stollberg zwischen der Autobahn BAB 72 und der Auer Straße. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die nächstgelegene Wohnbebauung in Form von zwei Einzelgrundstücken mit Einfamilienhäusern grenzt südlich an die Zwickauer Straße an.

Das Plangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 2,55 ha, davon ca. 0,5 ha in der Bauverbotszone.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 beträgt die daraus abzuleitende, maximal mögliche Flächenversiegelung 2,0 ha.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18-a und des dazu gehörigen Grünordnungsplanes wurden die von den geplanten Baumaßnahmen ausgehenden Eingriffe im Hinblick auf die Schutzgüter

- Mensch
- Pflanzen und Tiere
- Boden, Wasser, Klima, Luft
- Landschaft

erhoben und bewertet. Auf dieser Grundlage wurde unter Zugrundelegung der maximal zulässigen Ausnutzung eine Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen durchgeführt.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Menschen ist damit zu rechnen, daß die Privatgrundstücke südlich der Zwickauer Straße durch die Planung erhöhten Lärm- und Schadstoffbelastungen ausgesetzt werden, während die Bebauung ansonsten zu einer Verringerung von autobahnbedingten Lärmbelastungen der Wohnviertel am Westrand von Stollberg führen wird.

Die Tier- und Pflanzenwelt im Plangebiet zeichnet sich durch Struktur- und Artenarmut ohne höhere naturschutzfachliche Wertigkeit aus; hochwertige faunistische und floristische Lebensräume sind nicht betroffen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse besteht grundsätzlich eine Grundwassergefährdung, der durch bauliche und technische Maßnahmen entgegengewirkt wird. Auf den versiegelten Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Bereits durchgeführte und geplante Entsiegelungsmaßnahmen reduzieren die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Der Verlust an Wasserversickerungsflächen wird durch die Errichtung der Stellplätze mit wasserdurchlässigem Betonpflaster minimiert.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass mit der Verwirklichung des B-Planes Nr. 18-a und des dazu gehörigen Grünordnungsplanes aufgrund der Lage des Planungsgebietes, seiner standörtlichen Situation und seiner örtlichen und überörtlichen Anbindung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, da der Fläche in der Vergangenheit für die genannten Schutzgüter keine erhöhte Bedeutung zukam. Vom Eingriff betroffen ist überwiegend das Schutzgut Boden, mit Flächenversiegelung und -überbauung.

Aufgrund des in Ansatz gebrachten maximalen Versiegelungsgrades ist eine Kompensation der Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht möglich.

Der Ausgleichsbedarf wird durch die im Grünordnungsplan definierten Maßnahmen auf Ausgleichsflächen westlich der BAB 72 gedeckt.

Mit der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang zu den Baumaßnahmen werden die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen.

Aufgestellt: Rieden, den 26.06.2003 / 05.12.2003

Reinhold Galli



## 10. Grundlagen-/ Quellenverzeichnis

- 1) *Natur & Text GmbH (1996): Grünordnungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan ST 02, Einkaufszentrum Stollberger Tor*
  - 2) *NATSCHAVO (1995): Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (30.03.1995); Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 148-152*
  - 3) *Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 18, SO- und Gewerbegebiet der Stadt Stollberg, Stollberger Tor, M 1:1.000; Sagros Warenhaus GmbH, Marktredwitz und Architekturbüro Reinhold Galli, Freier LandschaftsArchitekt BDLA, Rieden; 08.12.1999*
  - 4) *Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Bundesgesetzblatt Jahrgang 2001, Teil I Nr. 48, Bonn, September 2001*
  - 5) *Einzelhandelsgutachten Dr. Lademann & Partner: Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Stollberger Tor*
  - 6) *Stadtverwaltung Stollberg, Bauverwaltung / SG Stadtplanung: Rahmenplan „Stollberger Tor“, Auszug zu Kompensationsflächen, Pkt. 4.9.2 und Anlagen*
-