



Stadt Stollberg

Landkreis Stollberg
Regierungsbezirk Chemnitz
Freistaat Sachsen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 "Gewerbegebiet IV – Vorsorgestandort"

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Satzungsexemplar
April 2005

Verfasser: Stadtverwaltung Stollberg
Bau-/Ordnungsamt
Stadtplanung

Bearbeiter: Jana Walter

Inhaltsverzeichnis

- 1. Planungsanlass, Ziele und Zweck der Planung**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
 - 2.1. Lage und Größe des Plangebietes
 - 2.2. Geltungsbereich des B-Planes
 - 2.3. Naturschutzobjekte/Schutzgebiete
 - 2.4. Bisherige Nutzung des Plangebietes
 - 2.5. Nutzungsstruktur der Umgebung
 - 2.6. Besitz- und Eigentumsverhältnisse
 - 2.7. Altlasten, Bergbau, Archäologie
 - 2.8. Planungsgrundlage
- 3. Überregionale Planungen**
 - 3.1. Landesentwicklungsplan Sachsen
 - 3.2. Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge
- 4. Städtische Planungen**
 - 4.1. Flächennutzungsplan - Entwurf
 - 4.2. Fachplanungen/ Gutachten
- 5. Planinhalt**
 - 5.1. Art der baulichen Nutzung
 - 5.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3. Bauweise
 - 5.4. Überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.5. Höhe der baulichen Anlagen
 - 5.6. Verkehrsflächen
 - 5.7. Ver- und Entsorgungsleitungen
 - 5.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 5.9. Flächenbilanz
- 6. Erschließung**
 - 6.1. Verkehr
 - 6.1.1. Äußere Verkehrserschließung
 - 6.1.2. Innere Erschließung
 - 6.2. Geländeprofilierung
 - 6.3. Ver- und Entsorgung
 - 6.3.1. Elektroenergieversorgung
 - 6.3.2. Gasversorgung
 - 6.3.3. Wasserversorgung
 - 6.3.4. Löschwasserversorgung
 - 6.3.5. Abwasserentsorgung
 - 6.3.6. Fernmeldeversorgung
 - 6.3.7. Müllentsorgung
 - 6.3.8. Fernwärmeversorgung

7. Auswirkungen der Planung

- 7.1. Umweltbeeinflussung
 - 7.1.1. Natur und Landschaft
 - 7.1.2. Bodenschutz
 - 7.1.3. Immissionsschutz

Anlage: Umweltbericht

1. Planungsanlass, Ziele und Zweck der Planung

Die bisher mittels Bebauungsplänen ausgewiesenen Gewerbegebiete der Stadt Stollberg sind weitgehend belegt. Lediglich einzelne kleinere Gewerbegrundstücke stehen noch für Ansiedlungen zur Verfügung.

Mit der Ansiedlung des Großinvestors VW Mechatronic im Gewerbegebiet III wurde ein Großteil der noch zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen der Stadt Stollberg in Anspruch genommen sowie eine verbleibende Restfläche im Gewerbegebiet III als Option für eine mögliche Erweiterung zur Verfügung gestellt.

Damit wurde das gesamte Gewerbegebiet III für eine überregionale Gewerbeansiedlung beansprucht. Ausschlaggebend für diese Ansiedlung war das bestehende Baurecht und die damit mögliche kurzfristige Erschließung des Gebietes.

Speziell für die mit der Ansiedlung von VW Mechatronic in Stollberg zu erwartende und teilweise bereits eingetretene Nachfrage an Gewerbegrundstücken mit einem großzügigen bzw. variablen Grundstückszuschnitt stehen derzeit keine Flächen im Gebiet der Stadt Stollberg zur Verfügung. Daher sollen mit der Überplanung des Vorsorgestandortes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für großflächige Ansiedlungen geschaffen werden.

Für kleinere Gewerbeansiedlungen stehen derzeit noch einzelne Flächen im Gebiet der Stadt Stollberg sowie weitere Gewerbegrundstücke in der angrenzenden Gemeinde Niederdorf zur Verfügung.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde aus dem Flächennutzungsplanentwurf abgeleitet. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Stollberg mit Stand Mai 1999 ist das Plangebiet als gewerblicher Vorsorgestandort ausgewiesen.

Der Vorsorgestandort schließt sich südlich an das Gewerbegebiet III sowie das Plangebiet des Gewerbebestandes westlich der Auer Straße an. Mit der Erschließung des Gewerbegebietes III zur Ansiedlung von VW Mechatronic wurden auch bereits günstige Voraussetzungen für die infrastrukturelle Anbindung des Vorsorgestandortes geschaffen. Die gesamte Medienversorgung (Trinkwasser, Strom, Telekom) ist in unmittelbarer Nähe des Vorsorgestandortes gegeben. Die Oberflächenentwässerung kann über das bestehende Regenrückhaltebecken des Gewerbegebietes III erfolgen. Des Weiteren wurde mit dem Ausbau des Verkehrsknotens B 169/ K 8851 im Zuge der Verkehrserschließung für den Standort VW Mechatronic die Anbindung des Vorsorgestandortes bereits hergestellt, um einen späteren Eingriff in den Knotenbereich zu vermeiden.

Eine Teilfläche des Vorsorgestandortes wurde zur Bodengewinnung für die Geländeregulierungsarbeiten im Gewerbegebiet III genutzt. Mit dem Abtrag von Erdstoffen im westlichen Teilbereich des Vorsorgestandortes erfolgte eine Vorregulierung des hangigen Geländes. In Verbindung mit dem Einbau von überschüssigem Bodenaushub im östlichen Teilbereich im Zuge des Bauvorhabens der Ortsumfahrung Stollberg wird eine relativ ebene Fläche geschaffen und damit eine bessere Nutzbarkeit insbesondere für großflächige Gewerbeansiedlungen erreicht.

Die durch die Geländeregulierung entstehenden Böschungsbereiche reduzieren die effektiv nutzbare Gewerbefläche des Vorsorgestandortes auf ca. 14 ha, so dass der im Flächennutzungsplanentwurf ausgewiesene gewerbliche Vorsorgestandort in seiner flächenmäßigen Ausdehnung nicht umgesetzt werden kann.

Unter Beibehaltung der ursprünglich gegebenen Topographie mit einem Höhenunterschied von mehr als 30 m wäre jedoch eine Nutzung des Standortes für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben stark eingeschränkt bzw. für eine Vermarktung an Großinvestoren ungeeignet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet des Vorsorgestandortes sollen Voraussetzungen für die Bereitstellung entsprechender Gewerbeflächen für Neuansiedlungen geschaffen werden. Nur bei einem Planungsvorlauf lassen sich potentielle Investoren für eine Ansiedlung gewinnen.

Da bereits für konkrete Ansiedlungswünsche von Investoren mit einem größeren Flächenbedarf im Gebiet der Stadt Stollberg keine geeigneten Flächen angeboten werden konnten, ist die Überplanung des Vorsorgestandortes dringend erforderlich.

Das Plangebiet weist durch seine sehr gute verkehrstechnische Anbindung eine besondere Standortgunst auf. Mit der unmittelbaren Nähe zur Autobahn A 72 mit der Anschlussstelle Stollberg-West sowie dem nördlich angrenzenden Autobahnzubringer (B 169 neu) ist eine optimale überregionale Verkehrsanbindung gegeben.

Mit der geplanten Umwidmung der K 8851 (Auer Straße) zur B 180 sowie dem Bau der Ortsumfahrung Stollberg entsteht ein weiterer Standortvorteil.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Ansiedlung von Gewerbe wird in nicht unerheblichem Umfang der Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen dienen.

Mit der Erschließung des benachbarten Gewerbegebietes III wurde die erforderliche Infrastruktur für das Plangebiet bereits zum Großteil mit erbracht.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden die Grundzüge der Planung bestätigt. Hinweise bzw. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Zum Bebauungsplanentwurf wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt sowie eine Umweltverträglichkeitsstudie erarbeitet.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2.1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich des Autobahnzubringers zur BAB 72 (B 169) und wird im Nordwesten von der Zwickauer Straße, im Südwesten vom Querweg (Feldweg), im Süden von der Ausgleichsfläche des Straßenbauamtes zum Neubau der B 169 sowie im Osten vom Regenrückhaltebecken des Gewerbegebietes III und dem sich daran anschließenden ehemaligen Bahndamm begrenzt.

Das Plangebiet nimmt eine Fläche von ca. 25 ha ein.

Durch seine sehr gute verkehrstechnische Anbindung weist das Gebiet eine besondere Standortgunst auf. Mit der unmittelbaren Nähe zur Autobahn A 72 mit der Anschlussstelle Stollberg-West sowie dem nördlich angrenzenden Autobahnzubringer (B 169 neu) ist eine optimale überregionale Verkehrsanbindung gegeben.

Mit der geplanten Umwidmung der K 8851 (Auer Straße) zur B 180 sowie dem Bau der Ortsumfahrung Stollberg entsteht ein weiterer Standortvorteil.

2.2. Geltungsbereich des B-Planes

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 865/7, 865/10 und 865/11 der Gemarkung Stollberg sowie teilweise das Flurstück 188/4 der Gemarkung Mitteldorf.

2.3. Naturschutzobjekte/Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 26 SächsNatSchG geschützte, wertvolle Biotop- sowie wasserrechtlich geschützte Flächen.

2.4. Bisherige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wurde bis zur Inanspruchnahme der Fläche zur Bodengewinnung für die Geländeregulierungsarbeiten im Gewerbegebiet III intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Zuge des Baus der Ortsumfahrung Stollberg werden überschüssige Erdmassen im Plangebiet einbaut.

2.5. Nutzungsstruktur der Umgebung

Das Plangebiet schließt sich in südlicher Richtung an das Gewerbegebiet III (Standort VW Mechatronic) sowie das Plangebiet Nr. 21 "Gewerbegebiet westlich der Auer Straße" an.

Im Osten grenzt das Plangebiet an die ehemalige Bahnlinie sowie die sich daran anschließenden Flächen für Landwirtschaft an. Die sich südlich anschließenden Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Im Nordwesten des Plangebietes grenzt die Zwickauer Straße an. Die an der Zwickauer Straße sowie an der Weststraße vorhandene Wohnbebauung ist als Splittersiedlung dem Außenbereich zuzuordnen. Des Weiteren befinden sich an der Zwickauer Straße Kleingärten.

2.6. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Stollberg. Davon *ausgenommen ist lediglich ein Randstreifen entlang der Zwickauer Straße (Flurstück 865/10 der Gemarkung Stollberg), der mit Ausgleichspflanzungen des Straßenbauamtes Zwickau belegt ist und sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland befindet.*

2.7. Altlasten, Bergbau, Archäologie

Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten während der Tiefbauarbeiten Altlastenverdachtsflächen aufgefunden werden, sind diese gemäß SachsABG unverzüglich dem Landratsamt Stollberg, Abteilung Altlasten/Bodenschutz zu melden.

Bergbau

Das Bauvorhaben ist einem Gebiet vorgesehen, in dessen Nähe über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden.

Im unmittelbaren Bereich des geplanten Bauvorhabens sind nach den Unterlagen des Bergamtes Chemnitz keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

In der Umgebung des geplanten Vorhabens sind mehrere, zum Teil uralte Bergbauversuche aktenkundig. So soll sich u. a. im Jahre 1603 an der Zwickauer Straße eine alte Fundgrube befunden haben. Rissunterlagen sind von dem alten Bergbau jedoch nicht bekannt, so dass genaue Lagezuordnungen mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand nicht möglich sind.

Da das Vorhandensein nichttriskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen ist, wird seitens des Bergamtes empfohlen, alle Baugruben vom zuständigen Bauverantwortlichen visuell auf Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Sollten Spuren alten Bergbaues angetroffen werden, ist gemäß § 4 der o. g. Hohlraumverordnung das Bergamt Chemnitz davon in Kenntnis zu setzen.

Im Bereich des geplanten Vorhabens liegen dem Bergamt zur Zeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung einer Bergbauberechtigung vor.

Der Vorsorgestandort wurde in Teilbereichen im Rahmen von Geländeregulierungsarbeiten in Anspruch genommen. So wurden im westlichen Teil bereits Tiefbauarbeiten zur Bodengewinnung für die Geländeauffüllung im benachbarten Gewerbegebiet III durchgeführt. Derzeit erfolgt im nordöstlichen Teil der Einbau von überschüssigen Erdmassen aus dem Bau der Ortsumfahrung Stollberg. Bei den Tiefbaumaßnahmen wurden bislang keine Spuren alten Bergbaus angetroffen.

Archäologie

Im Zuge der Inanspruchnahme des Vorsorgestandortes zur Bodengewinnung für die Geländeauffüllung im benachbarten Gewerbegebiet III erfolgte vor Beginn des Oberbodenabtrages sowie während der Tiefbauarbeiten eine Begutachtung der Fläche durch das Landesamt für Archäologie. Hierbei traten keinerlei archäologische Funde auf, so dass dies für den gesamten zu überplanenden Bereich ebenfalls nicht zu erwarten ist.

2.8. Planungsgrundlage

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) der Gemarkung Stollberg vom Vermessungsamt Schwarzenberg - Stand 12/2002 - mit integrierter digitaler Stadtgrundkarte verwendet.

3. Überregionale und überörtliche Planungen

3.1. Landesentwicklungsplan Sachsen

Aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen vom 16.12.2003 leiten sich folgende Grundsätze und Ziele ab.

Gemäß Ziel 2.3.7 ist die Stadt Stollberg als Mittelzentrum im Landesentwicklungsplan eingestuft.

G 2.1.2

Die Entwicklung des Freistaates Sachsen und seiner Teilräume soll insbesondere durch die Stärkung der Ober- und Mittelzentren als Wirtschaftsstandorte getragen werden.

Z 5.1.6

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen neue Bauflächen vorrangig in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden, die neben der Erschließung über die sonstigen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ganz oder teilweise verfügen. ...

G 6.1.1

Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.

G 6.1.3

In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden.

3.2. Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge

Gemäß Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge sind folgende Leitlinien zur Entwicklung der regionalen Wirtschaft zu beachten (G 5.0):

- In allen Teilgebieten der Region sollen solche räumlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die den jeweiligen Anforderungen eines modernen, leistungs- und wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstandortes umfassend entsprechen.
- Die Standortattraktivität der Region für die Wirtschaft soll gezielt verbessert und vor allem gestärkt werden durch:
 - die Vorhaltung ausreichender Flächen für Unternehmen.
 - geeignete städtebauliche Strukturen...

Z 5.1.2

Regionale Vorsorgestandorte für regional bedeutende Industrie- und Gewerbeansiedlungen mit hohem Flächenbedarf sind von Planungen und Maßnahmen freizuhalten, die eine diesbezüglich künftige Nutzung behindern.

Im Begründungsteil des Regionalplanes wird hierzu ausgeführt, dass in der Planungsregion Chemnitz Erzgebirge ausgedehnte, relativ ebene Flächen in verkehrsgünstiger Lage zunehmend weniger verfügbar sind. Zum Erhalt der Standortgunst der Region für bedeutende wirtschaftliche Entwicklungsvorhaben wird mittels Regionalplanung versucht, geeignete Flächen als "Vorsorgestandorte" zu sichern.

Die Gemeinden werden verpflichtet, die ausgewiesenen Vorsorgestandorte von Planungen und Maßnahmen freizuhalten, welche eine spätere gewerblich-industrielle Nutzung im großen Maßstab (zum Beispiel infolge Parzellierung) behindern können.

Die Überplanung des Standortes erfolgt gemäß den Anforderung des Regionalplanes für Gewerbeansiedlungen mit einem hohen Flächenbedarf.

Speziell für die mit der Ansiedlung von VW Mechatronic in Stollberg zu erwartende Nachfrage an Gewerbegrundstücken mit einem großzügigen bzw. variablen Grundstückszuschnitt stehen derzeit keine Flächen im Gebiet der Stadt Stollberg zur Verfügung.

Der Vorsorgestandort weist mit der Erschließung des angrenzenden Standortes VW Mechatronic bereits günstige infrastrukturelle Voraussetzungen auf (Medienversorgung, äußere Verkehrsanbindung, vorreguliertes Gelände), so dass bei entsprechender Investorennachfrage mit relativ geringem Erschließungsaufwand eine Ansiedlung möglich ist.

Im Ergebnis der Ansiedlung von VW Mechatronic hat sich gezeigt, dass sich nur bei einem Planungsvorlauf und der damit verbundenen Planungssicherheit potentielle Investoren für eine Ansiedlung gewinnen lassen. Daher sollen mit der Überplanung der Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von "Großvorhaben" geschaffen werden.

Die Ansiedlung des Großinvestors VW Mechatronic hat auch gezeigt, dass sich nur relativ ebene Flächen vermarkten lassen. Damit bietet der Vorsorgestandort mit seinem vorregulierten Geländeprofil günstige Voraussetzungen.

Die Geländeregulierung führt durch die entstehenden Böschungsbereiche zwangsläufig zu einer Verkleinerung der Fläche. Jedoch erscheint die im Regionalplan als Vorsorgestandort ausgewiesene Fläche bei einem ursprünglichen Geländeverlauf mit Höhenunterschieden von über 30 m für eine großflächige Gewerbeansiedlung nur eingeschränkt nutzbar.

4. Städtische Planungen

4.1. Flächennutzungsplan - Entwurf

Der Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Stollberg weist die Planfläche als Gewerbegebietsfläche aus. Die Planung wird somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem FNP-Entwurf entwickelt.

Mit der Weiterführung des Flächennutzungsplanverfahrens ist lediglich die reduzierte Flächengröße des Plangebietes im Flächennutzungsplanentwurf entsprechend anzupassen. Die Rand- und Böschungsbereiche sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen auszuweisen.

4.2. Fachplanungen/Gutachten

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden die Grundzüge der Planung bestätigt.

Zum Bebauungsplanentwurf wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt sowie eine Umweltverträglichkeitsstudie erarbeitet.

Die wesentlichen Inhalte der Umweltverträglichkeitsstudie wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst, der als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt wird.

5. Planinhalt

5.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet entsprechend § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise Zulässigkeiten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO, Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2, Nr. 4 Bau NVO werden nicht zugelassen.

Planungsziel ist die Bereitstellung von Flächen für großflächige Gewerbeansiedlungen. Dabei wird der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe besondere Bedeutung beigemessen. Mit dem Ausschluss von Einzelhandel sowie von Anlagen für sportliche Zwecke im Plangebiet soll diesem Planungsziel Rechnung getragen werden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Grundflächenzahl (GRZ) für Gewerbegebiete beträgt demnach 0,8 und die Baumassenzahl (BMZ) 10,0 bezogen auf die Grundstücksfläche.

Mit vorstehenden Festsetzungen soll ein Optimum der Ausnutzung der vorhandenen Gewerbebaufläche erreicht werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde eine Festsetzung zur Höhenbegrenzung empfohlen. Im vorliegenden Entwurf wird nun die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 20 m über der Geländeoberkante festgesetzt.

5.3. Bauweise

Die Abmessungen von Gewerbebauten sind größtenteils technologisch bedingt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollten daher die Zulässigkeit entsprechender Gebäudeabmessungen gewährleisten. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird daher die abweichende Bauweise mit einer maximal zulässigen Baukörperlänge von 250 m festgesetzt.

5.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Gestaltung der Gebäudeanordnung soll nicht zusätzlich zur Sächsischen Bauordnung (Abstandsflächen) eingeschränkt werden. Es werden Baugrenzen festgelegt. Die Stellung und Dachform baulicher Anlagen wird nicht festgeschrieben.

5.5. Höhe der baulichen Anlagen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde eine Festsetzung zur Höhenbegrenzung empfohlen. Im vorliegenden Entwurf wird nun die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 20 m über der Geländeoberkante festgesetzt.

5.6. Verkehrsflächen

Die Verkehrsanbindung in das Gewerbegebiet erfolgt über den Verkehrsknoten K 8851/B 169 neu, welcher im Zuge der Erschließung des Standortes VW Mechatronic vierarmig ausgebaut wurde. Die innere Erschließungsstraße ist als Stichstraße mit Wendehammer vorgesehen.

Mit der geplanten Erschließungsstraße ist die Zufahrt für großflächige Gewerbeansiedlungen gewährleistet, eine kleinflächige Parzellierung der Gewerbegebietsfläche wird ausgeschlossen.

5.7. Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden in den Grünflächen und öffentlichen Flächen (Straßenverkehrsflächen) verlegt. Dazu wurden im B-Plan Leitungstrassen eingetragen. Die dingliche Sicherung der Leitungsrechte erfolgt erst durch Grundbucheintragen.

5.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen einen Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erbringen. Die konkreten Maßnahmen sind im Grünordnungsplan festgesetzt.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wurden die Grundzüge der Planung bestätigt. Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Im Grünordnungsplan werden die Auswirkungen des Vorhabens als Eingriff in Natur und Landschaft untersucht und bewertet und Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt.

Gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist ein vollständiger Ausgleich des Eingriffes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht möglich. Es sind daher außerhalb der Plangebietsgrenze Ersatzmaßnahmen in Form einer Erstaufforstung sowie einer Bachrenaturierung vorgesehen.

Bei der zu erhaltenden Grünfläche mit Pflanzbindung an der nordwestlichen Plangebietsgrenze entlang der Zwickauer Straße handelt es sich um eine Ausgleichsfläche des Straßenbauamtes Zwickau. Diese wurde als Bestand in den Bebauungsplan übernommen.

5.9. Flächenbilanz

Bruttofläche	250.210 m²
davon:	
Verkehrsfläche	2.650 m ²
Grünflächen (davon Grünfläche des SBA mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern : 2.643 m ²)	108.880 m ²
Baufläche	138.680 m ²

6. Erschließung

6.1. Verkehr

6.1.1. Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet weist durch seine sehr gute verkehrstechnische Anbindung eine besondere Standortgunst auf. Mit der unmittelbaren Nähe zur Autobahn A 72 mit der Anschlussstelle Stollberg-West ist eine optimale überregionale Verkehrsanbindung gegeben. Mit der geplanten Umwidmung der K 8851 (Auer Straße) zur B 180 sowie dem Bau der Ortsumfahrung Stollberg entsteht ein weiterer Standortvorteil.

Der Fernverkehr von der A 72 Anschlussstelle Stollberg-West erreicht über die B 169 die Gewerbefläche.

Über die Auer Straße ist auch die Zufahrt aus Richtung Oelsnitz und Lugau möglich.

Von der B 169 neu aus führt eine Erschließungsstraße in das Gewerbegebiet.

Der Knotenbereich B 169/K 8851(Auer Straße) wurde im Zuge der Verkehrserschließung für den Standort VW Mechatronic ausgebaut. Dabei wurde die Straßenanbindung des Vorsorgestandortes bereits hergestellt, um einen späteren Eingriff in den Knotenbereich zu vermeiden.

6.1.2. Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließungsstraße ist als Stichstraße mit Wendehammer vorgesehen. Sie ist mit einer Steigung von 2 bis 5 % geplant.

Mit der geplanten Erschließungsstraße ist eine Zufahrt für großflächige Gewerbeansiedlungen gewährleistet, eine kleinflächige Parzellierung der Gewerbegebietsfläche wird ausgeschlossen.

6.2. Geländeprofilierung

Im Plangebiet wurden für die Geländeregulierungsarbeiten im benachbarten Gewerbegebiet III Erdstoffe entnommen. Damit erfolgte im westlichen Bereich eine Absenkung und Einebnung des vorhandenen Geländenniveaus auf 474 m ü.HN. Im abgesenkten Bereich steht an der freigelegten Oberfläche Fels an.

Im östlichen Teilbereich erfolgt derzeit in Verbindung mit dem Einbau von überschüssigem Bodenaushub im Zuge des Bauvorhabens der Ortsumfahrung Stollberg eine Auffüllung des stark abfallenden Geländes auf ein Höhengniveau von etwa 470 m ü.HN.

Damit werden relativ ebene Flächen geschaffen. Ausgehend von diesen vorregulierten Teilflächen wurden im Vorentwurf des Bebauungsplanes zwei ebene Baufelder mit einem Geländenniveau von 475 m ü.HN bzw. von 470 m ü.HN ausgewiesen.

Im Zuge der Überarbeitung des Vorentwurfes wurde das Höhengniveau einheitlich auf eine Geländehöhe von maximal 475 m ü. HN festgesetzt. Damit entsteht im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ein großflächiges Baufeld, das entsprechend dem Flächenbedarf bzw. -zuschnitt der künftigen Investoren unterteilt werden kann.

Mit der Ausweisung eines ebenen großflächigen Baufeldes wird dem Ziel des Regionalplanes zur Bereitstellung des Vorsorgestandortes für bedeutende Gewerbeansiedlungen mit einem hohen Flächenbedarf noch besser entsprochen.

Beim Einbau von mineralischen Erdstoffen sind die entsprechenden Vorschriften, insbesondere die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall zu beachten.

Für eine gewerbliche Nutzung des Grundstückes haben demnach die zur Verfüllung vorgesehenen Erdstoffe die Kriterien der Zuordnungswerte bis maximal Z 1.2 der Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen zu erfüllen.

Der Einbau von Boden mit Zuordnungswerten Z 1.2 setzt ein hydrogeologisch günstiges Gebiet voraus. Dies sind u.a. Standorte, bei denen der Grundwasserleiter nach oben durch flächig verbreitete, ausreichend mächtige Deckschichten mit hohem Rückhaltevermögen gegenüber Schadstoffen überdeckt ist. Dieses Rückhaltevermögen ist in der Regel bei mindestens 2 m mächtigen Deckschichten aus Tonen, Schluffen oder Lehmen gegeben.

In der Regel soll der Abstand zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand mindestens 1 m betragen.

6.3. Ver- und Entsorgung

6.3.1. Elektroenergieversorgung

Im Zuge der Erschließung des benachbarten Gewerbegebietes III wurden bereits Vorarbeiten zur Versorgung des Plangebietes mit erbracht.

Über das neu errichtete Umspannwerk im Bereich des Gewerbegebietes III ist eine Versorgung des Gewerbegebietes IV gewährleistet.

Die Leitungszuführung soll entlang der Auer Straße erfolgen. Im Bereich der B 169 neu ist für die erforderliche Leitungsquerung bereits eine Verrohrung vorhanden.

6.3.2. Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist möglich. Je nach Bedarf wird diese über das bestehende Leitungssystem in der Auer Straße realisiert bzw. bei großem Erdgasbedarf über die Verlängerung der Hochdruckleitung beginnend an der Kreuzung Auer Straße/Hohensteiner Straße.

6.3.3. Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes ist über eine Verlängerung der bestehenden Leitung DN 150 im Bereich des Gewerbegebietes III möglich.

6.3.4. Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung von Löschwasser ist im Rahmen des Grundschutzes aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung über die Erschließungsleitungen unter normalen Versorgungsbedingungen gegeben.

6.3.5. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Im Rahmen der Erschließungsplanung zum Gewerbegebiet III wurde die Oberflächenentwässerung des Plangebietes bereits mit berücksichtigt. Mit dem Freilegen des felsigen Untergrundes bei der Bodenentnahme für die Geländeregulierungsarbeiten im Gewerbegebiet III war eine Versickerung von Oberflächenwasser in diesem Bereich nicht mehr möglich. Daher wurde bei der Bemessung des Regenrückhaltebeckens das Einzugsgebiet des Vorsorgestandortes mit berücksichtigt, zumal das Gebiet natürlich in Richtung des Regenrückhaltebeckens entwässert.

Das Regenwasser des Plangebietes wird dem Regenrückhaltebecken südlich der B 169 zugeleitet und weiter in definierter Menge in die Vorflut (Gablensbach) abgeleitet.

Für die Ableitung des Schmutzwassers besteht derzeit noch keine Anbindung an das bestehende Kanalnetz.

Das Entsorgungskonzept wurde bereits frühzeitig mit der WAD GmbH als Dienstleister des Abwasserzweckverbandes abgestimmt. Gemäß der vorliegenden Planung zur äußeren Abwasserentsorgung des Vorsorgestandortes wird die Ableitung des Schmutzwassers im ersten Abschnitt parallel neben der Bahnhofstraße, danach über die Straße "An der Buche" und weiter über die Hartensteiner und Obere Mühlenstraße zum Regenüberlaufbecken am Detlef-Lang-Platz erfolgen.

6.3.6. Fernmeldeversorgung

Im angrenzenden Gewerbegebiet III wurden entlang der Auer Straße bis zum Knotenbereich der B 169 neu Fernmeldekabel verlegt. Damit ist eine Anbindung des Plangebietes an das Fernmeldenetz gewährleistet.

6.3.7. Müllentsorgung

Die Entsorgung der dem Anschluss- und Benutzungszwang sowie der Überlassungspflicht unterliegenden Abfälle obliegt seit 01.07.2004 hoheitlich dem Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS) gemäß dessen Abfallwirtschaftssatzung für das Entsorgungsgebiet des Landkreises Stollberg (in der jeweiligen gültigen Fassung).

Zur Entsorgung derartiger Abfälle haben deshalb die späteren Verpflichteten im Sinne der entsprechenden Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung vier Wochen vor Nutzung/Bezug ihren Bedarf an Abfallbehältnissen beim entsprechenden Sachgebiet des ZAS anzumelden.

6.3.8. Fernwärmeversorgung

Nach Aussage der Stadtwerke Stollberg GmbH als zuständiger Versorgungsträger ist eine Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme nicht möglich. Das bestehende Fernwärmeleitungssystem ist mit der Versorgung von VW Mechatronic ausgelastet bzw. für die 2. Ausbaustufe des Werkes reserviert. Eine Fernwärmeerschließung des Vorsorgestandortes aus diesem Leitungssystem heraus erfordert einen erheblichen Bauaufwand. Eine wirtschaftliche Fernwärmeerschließung ist damit nicht möglich.

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Umweltbeeinflussung

7.1.1. Natur und Landschaft

Die geplanten Maßnahmen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetze dar.

Bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird versiegelt. Teilflächen des Plangebietes wurden bereits mit der Bodengewinnung für die Geländeregulierung im Gewerbegebiet III in Anspruch genommen bzw. werden derzeit Teilflächen durch den Einbau von Erdmassen aus dem Bau der Ortsumfahrung Stollberg beeinflusst.

Die Überplanung des Vorsorgestandortes fällt unter die Vorhaben, für die gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

In der vorliegenden Umweltverträglichkeitsstudie des Ingenieurbüros SLG werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt eingehend untersucht und bewertet. Im Ergebnis dieser Prüfung wurden Empfehlungen zum Ausgleich bzw. zur Minimierung der Umweltbeeinflussung ermittelt.

Die wesentlichen Inhalte der Umweltverträglichkeitsstudie wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst, der als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt ist.

Mit der Erarbeitung eines Grünordnungsplanes wird der erforderliche Ausgleich bzw. Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt und mittels grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan festgeschrieben.

7.1.2 Bodenschutz

Die Überplanung des Gebietes ist zwangsläufig mit einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden verbunden. Mit der Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche und der damit zulässigen Bebauung werden umfangreiche Bodenversiegelungen stattfinden.

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie sowie der Grünordnungsplanung wurde die Beeinflussung des Schutzgutes Boden untersucht und Maßnahmen zum Ausgleich/Ersatz bzw. zur Minimierung des Eingriffes ermittelt.

Im Hinblick auf die mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes verbundenen Bodenversiegelungen stellt die Entsiegelung nicht mehr benötigter Flächen im Idealfall die wirkungsvollste Form des Ausgleiches dar.

In der Realität ist dieser theoretisch einfache funktionsgleiche Ausgleich nur in den seltensten Fällen möglich. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde mehrfach die Möglichkeit der Entsiegelung von Flächen geprüft. In der Stadt Stollberg stehen derzeit jedoch keine Flächen für gleichrangige Entsiegelungsmaßnahmen zur Verfügung. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass im Stadtgebiet Teilflächen bislang entsiegelt wurden und weitere hierfür vorgesehen sind. So wurden im Innenstadtgebiet das ehemalige Leistritzgelände mit einer Flächengröße von mehr als 17.000 m² sowie weitere Einzelgrundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 12.000 m² entsiegelt. Zusätzlich entstehen im Wohngebiet Dürerstraße im Rahmen des Programms "Stadtumbau Ost" weitere Entsiegelungsflächen.

Da es sich bei den Entsiegelungsflächen im Innenstadtbereich um private Einzelgrundstücke handelt, ist unseres Erachtens eine Einbeziehung dieser Maßnahmen in die Ausgleichsbilanzierung nicht möglich. Demzufolge wurden diese Entsiegelungsmaßnahmen keiner Baumaßnahme bzw. keiner neuen Versiegelungsfläche zugeordnet.

Der Ausgleich für die mit der Planung verbundenen Bodenversiegelungen muss daher durch Maßnahmen der Landschaftspflege bzw. des Naturschutzes erfolgen. Gemäß Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Bei nicht ausgleichbaren aber vorrangigen Eingriffen sind nach Regelung des Sächsischen Naturschutzgesetzes Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.

Die mittels Grünordnungsplan festgesetzten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen erfüllen demnach die gesetzlichen Forderungen zur Eingriffsregelung. Ein funktionsgleicher Ausgleich der Bodenversiegelungen durch Entsiegelungsmaßnahmen ist somit nicht zwingend zu erbringen.

7.1.3 Immissionsschutz

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) wurden auch Belange des Lärmschutzes einbezogen. Die an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung an der Zwickauer Straße wird durch die Gewerbegebietsausweisung prinzipiell beeinflusst. Die Siedlung ist bereits durch den Verkehrslärm der A 72 sowie auf dem Autobahnzubringer erheblich vorbelastet. Mit der geplanten Gewerbegebietsausweisung ist eine zusätzliche Einschränkung der Wohn- bzw. Erholungsqualität verbunden. Als Kompensationsmaßnahme wird in der UVS vorgeschlagen, die Wohnbauung durch einen Grüngürtel um das Gewerbegebiet abzuschirmen und damit eine Pufferzone zu schaffen.

Dem entsprechend wurde in der vorliegenden Planung zwischen der Bebauung an der Zwickauer Straße und der geplanten Gewerbegebietsfläche eine Grünfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Dieser Bereich stellt mit seiner Breite von 100 bis 180 m eine Pufferzone zwischen Gewerbefläche und Wohnbebauung dar.

Zur Beurteilung der Lärmschutzbelange ist der gebietsbezogene Schutzanspruch der Bebauung an der Zwickauer Straße heranzuziehen.

Die Bebauung an der Zwickauer Straße hat als Splittersiedlung im Außenbereich einen Schutzanspruch wie ein Mischgebiet. Gemäß der TA Lärm sind hier Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) sowie nachts 45dB(A) einzuhalten.

Die in Gewerbegebieten höchstzulässigen Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm liegen um 5 dB(A) über den Richtwerten für Mischgebiete. Unter Berücksichtigung der Pufferzone von über 100 m Breite und der nur um 5 dB(A) abweichenden Immissionsrichtwerte gemäß der TA Lärm sind Überschreitungen der Lärmwerte im Bereich der Splittersiedlung an der Zwickauer Straße nicht zu erwarten. Auf eine weitergehende Untersuchung der Lärmschutzbelange wird daher verzichtet.

Gemäß den Stellungnahmen der unteren Immissionsschutzbehörde sowie der Abteilung Immissionsschutz im Staatlichen Umweltfachamt Chemnitz bestehen zum vorliegenden Bebauungsplan hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Bedenken.

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.22**„Gewerbegebiet IV – Vorsorgestandort“****Stadt Stollberg**

Zusammenfassung zur Umweltverträglichkeitsstudie
„Gewerbegebiet IV - Vorsorgestandort“
Stadt Stollberg

Inhalt

- 1. Einleitung**
 - 1.1. Ausgangslage
 - 1.2. Beschreibung des Vorhabens
 - 1.3. Methodik und Aufbau der UVS

- 2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**
 - 2.1. Anthropogene Schutzgüter
 - 2.2. Naturbezogene Schutzgüter

- 3. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter**
 - 3.1. Beurteilung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen des Vorhabens
 - 3.2. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie Ausgleich und Ersatz
 - 3.3. Beschreibung der verbleibenden erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

- 4. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben entstanden**

- 5. Hinweis auf Möglichkeit der Einsichtnahme in die UVS**

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Der Stadtrat der Stadt Stollberg hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Gewerbegebiet IV - Vorsorgestandort“ beschlossen, um die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Investoren in unmittelbarer Nähe des VW Mechatronic Werkes zu gewährleisten.

Das Plangebiet des neuen Bebauungsplanes Nr.22 umfasst eine Fläche von etwa 25 Hektar und schließt sich südwestlich an den bestehenden Gewerbebestandort „Gewerbegebiet III“ an. Es wird durch den Autobahnzubringer B 169 im Norden, der Zwickauer Straße im Nordwesten, den Querweg und einen Erdwall mit Ausgleichspflanzung im Westen bzw. Südwesten sowie den ehemaligen Damm der Bahnstrecke Stollberg – Zwönitz im Südosten begrenzt. Das Plangebiet wurde bis zur Erdstoffgewinnung für das Gewerbegebiet III intensiv landwirtschaftlich genutzt.

1.2. Beschreibung des Vorhabens

Mit dem geplanten Vorhaben werden etwa 14 Hektar der Gewerbegebietsfläche IV baulich in Anspruch genommen. Eine umfangreiche Geländemodellierung ist durch Erdstoffentnahmen schon im Vorfeld des Beschlusses erfolgt. Ein relativ großer Teil der Gesamtfläche (Böschungs- und Ausgleichsflächen) ist nicht für die Bebauung geeignet. Pläne für konkrete Nutzungen sind nicht bekannt.

1.3. Methodik und Aufbau der UVS

Die UVS umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen sowie Kultur- und Sachgüter. Mit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung soll schon in der Planungsphase des Vorhabens Klarheit über dessen mögliche Umweltfolgen bestehen, so dass die Berücksichtigung aller Umweltbelange gesichert und bereits hier intensiv über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen diskutiert werden kann.

Methodische Grundlage der Umweltverträglichkeitsstudie ist das Prinzip der ökologischen Risikoeinschätzung. Dabei werden die innerhalb und im Nachbarschaftsbereich der betroffenen Fläche liegenden Landschaftspotenziale nach Eignung, Empfindlichkeit und Vorbelastung bewertet. Der Untersuchungsraum umfasst eine Fläche von etwa 195 Hektar und liegt südwestlich der Stadt Stollberg. Er umfasst vorhandene und geplante Gewerbegebiete, Siedlungsflächen, Gärten, naturnahe Landschaftsbereiche und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Eignung und Empfindlichkeit der Landschaftspotenziale werden anhand der bereits vorliegenden bzw. der im Rahmen der UVS erhobenen Grundlageninformation eingestuft. Diese Kriterien gehen in die Risikobewertung ein.

Die vom Vorhaben ausgehenden Auswirkungen wurden auf Grundlage vorliegender Daten prognostiziert. Dabei spielen neben der direkten Flächeninanspruchnahme auch die vom Verursacher ausgehenden Emissionen sowie die indirekten Folgen, beispielsweise Veränderung des Klimas oder des Wasserhaushalts eine Rolle.

Die Risikobeurteilung erfolgte durch die Projektion der durch das Vorhaben zu erwartenden Belastungen auf die vorhandenen Landschaftspotenziale. Eine Verknüpfung der ausgehenden Belastungen des Vorhabens mit der Empfindlichkeit der Landschaftspotenziale ergibt das Ausmaß der Beeinträchtigung. Das Risiko wiederum hängt vom Ausmaß der Beeinträchtigung und der Eignung der Landschaftspotenziale ab.

Die zusammenfassende Beurteilung stellt die zu erwartenden Risiken unter Berücksichtigung risikomindernder Maßnahmen dar.

2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

2.1. Anthropogene Schutzgüter

Bauliche Nutzungen und Siedlungsstrukturen:

Der Untersuchungsraum umfasst Wohnbebauung, siedlungsnahen Freiräume sowie Gewerbestandorte des südwestlichen Stadtrandes von Stollberg sowie des Ortsteils Mitteldorf. Die Wohnbebauung an der Zwickauer Straße ist durch die Nähe zum Vorhabensgebiet hervorzuheben.

Durch die Autobahnanschlussstelle Stollberg West und die Verlegung der B169 durch das Untersuchungsgebiet sind gute infrastrukturelle Bedingungen für das Gewerbegebiet „Am Stollberger Tor“ geschaffen. Bis zum jetzigen Zeitpunkt sind die Flächen größtenteils mit Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben ausgelastet. Die Ansiedlung des Großinvestors VW Mechatronic erfolgte auf ausgewiesener Gewerbefläche zwischen der B169alt und der K8851 am südwestlichen Ortsrand der Gemarkung Stollberg.

Erholungsnutzung

Der Waiketeich und der Große Fürstenteich sowie der Gablenzbach geben dem Gebiet einen durch ihre Lage und Naturnähe besonderen Charakter, dem man durchaus Erholungswert für die ansässige Bevölkerung zusprechen kann. Freiräume wie Weiden und Wiesen in unmittelbarer Siedlungsnachbarschaft aber auch private Haus- und Kleingärten beeinflussen das Wohnumfeld positiv.

Lärmemissionen gehen von Verkehrsanlagen wie der BAB 72 und dem Autobahnzubringer B169/B169n sowie den anliegenden Gewerbestandorten aus. Landschaftsbildbeeinträchtigende Elemente sind Gewerbebetriebe mit auffälliger Bauweise (Größe, Gestalt, Farbgebung).

Kultur- und Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet befinden sich denkmalgeschützte Gebäude.

2.2. Naturbezogene Schutzgüter

Biotope / Tiere und Pflanzen

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Vielzahl unterschiedlicher Biotoptypen, ein Großteil davon stellen landwirtschaftlich genutzte Flächen dar. Die meisten Biotope werden vom Menschen geprägt oder genutzt, es gibt hier keine tatsächlich natürlichen Lebensräume. Trotzdem sind z.B. Haus- und Kleingärten, extensiv genutzte Wiesenflächen, Feldgehölze, Ruderal- oder Sukzessionsflächen wichtige Lebensräume für die heimische Tier- und Pflanzenwelt. Besonders untersucht wurden folgende Biotopkomplexe:

- Ehemalige Bahntrasse - nördliche und südliche Teilstücke,
- Feldgehölz auf Erdwall zwischen Bahndamm und Waldstück, angrenzende Ackerbrache,
- Waldstück / Forst im Westen des Untersuchungsgebietes,
- Obstbaumallee an alter Landstraße nach Neuwiese,
- Vier Teiche zwischen altem Bahndamm und Kreuzung B169 Mitteldorf,
- Feuchtwiese an der B 169 (Großer Fürstenteich, einschl. Bachufer)
- Großer Fürstenteich mit Verlandungszone

Boden

Der Boden im Untersuchungsgebiet wird durch die Gesteinsverwitterung einer variskischen Gebirgstafel bestimmt. Die Böden der Gesteinsverwitterungsdecken sind differenziert. Die Phyllite liefern mäßig steinige schluffreiche Bodensubstrate, auf denen sich Braunerden entwickelt haben. Nassstandorte der Talbereiche haben einen hohen Anteil an staunässe- und grundwasserbestimmten Lössen und Berglehmen. Geringe Flächenanteile der

Auenlehmstandorte befinden sich im Bachtal des Gablenzbaches. Flächenmäßig bilden die Berglehmstandorte den Hauptteil an landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Wasser

Die östlich der ehemaligen Bahnlinie gelegenen Gebiete in Tieflage, mit geringerem Abstand zum Grundwasser des Gablenzbachtals sind als ökologisch empfindlicher einzustufen als die vor allem westlich der Bahnlinie gelegenen Hochflächen ohne zusammenhängenden Grundwasserleiter. Der Abstand zum Kluftgrundwasser beträgt in höheren Hangbereichen 4,0 – 4,5 m, in unteren Hangbereichen 1,2 – 2,0 m. Es handelt sich dabei um den hypodermischen Abfluss in der Verwitterungs- bzw. Auflockerungszone Richtung Gablenzbach. Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich eine Reihe von Oberflächengewässern. Der Gablenzbach verläuft von Gablenz über Mitteldorf nach Stollberg. In der Talauie befinden sich der Große Fürstenteich und der Walkteich. An den erhöhten Talrändern liegen Teiche, die vor allen von austretendem Kluftgrundwasser der höher gelegenen Flächen gespeist werden.

Klima/Luft

Das Untersuchungsgebiet gehört klimatisch zum Mitteldeutschen Berg- und Hügellandklima. Es besteht aufgrund der vorhandenen Höhenunterschiede eine relativ kleinräumige Differenzierung durch lokale Luv- und Leegebiete. Das Übergangsklima ist zwischen den häufigen Kaltluftansammlungen des Erzgebirgischen Beckens und den hohen Niederschlagsmengen in die unteren Lagen des Berglandes einzuordnen. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt in Stollberg bei 919 mm, die durchschnittliche Jahrestemperatur bei 6,3°C.

Landschaftsbild

Die menschlichen Eingriffe der vergangenen Jahrhunderte formten eine typische Landschaft am Rande des Erzgebirges. Der Wechsel von Tallagen, Hochflächen und Kuppen unterstützt durch verschiedene Flächennutzungen, einschließlich der Offenbereiche, vermittelt interessante Sichtbeziehungen. Die landschaftsprägenden Strukturelemente, wie Talräume, Fließgewässer und Gehölze bestimmen den Wert der naturräumlichen Ausstattung. Das Ortsbild ist anhand von Einzelbauwerken und der Gesamtheit der Baustruktur hinsichtlich städtebaulicher oder volkskundlicher Bedeutung zu bewerten. Harmonische Siedlungsrande z.B. in Mitteldorf erhöhen den Landschaftsbildwert. Die stark überprägten Bereiche der städtischen Siedlungs- und Gewerbegebiete werden in die Bewertung des Landschaftsbildes nicht einbezogen.

3. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

3.1. Beurteilung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen des Vorhabens

Mensch / Wohnen / Siedlung / Erholung

- Immissionsbelastung (Lärm, Staub) der umliegenden Wohnbebauung, Gärten, Kleingärten und siedlungsnahen Freiräume

Tiere und Pflanzen

- Flächen- und Funktionsverlust von Lebensräumen und Teillebensräumen: Totalverlust von etwa 14 ha un bebauter Fläche, ehemals Ackerland,
- Beeinträchtigungen (Verlärnung, Trennwirkung) von angrenzenden Biotopen (Feldgehölze an ehem. Bahnstrecke, Ausgleichsfläche auf Wall, sonstige Ausgleichsflächen)

- Mögliche Beeinträchtigen des Wasserhaushaltes der unterhalb gelegenen, temporären Kleingewässer und Teiche sowie des Feuchtgrünlands, damit möglicher Verlust von Lebensraum

Boden

- Verlust von Bodenfunktionen durch Veränderung des Bodengefüges und Versiegelung

Wasser

- Verminderung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung

Klima / Luft

- Verlust von Kaltluftentstehungsflächen und Verbauung einer Kaltluftbahn

Landschaftsbild

- Beeinträchtigung von großräumlichen Sichtbeziehungen durch die exponierte Lage des Gewerbegebietes

3.2. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie Ausgleich und Ersatz

- Ausgleichsflächen sollten als Grüngürtel (entlang der Zwickauer Straße, Querweg, Erdwall, Bahndamm) um das Gewerbegebiet angelegt werden. So kann die Gewerbefläche besser in das Landschaftsbild integriert werden. Die Wohnbebauung der Zwickauer Straße wird abgeschirmt und die vorhandenen Biotope erhalten eine Pufferzone bzw. werden vergrößert.
- Ausgleichspflanzungen könnten auch in Form einer Saumbepflanzung am Waldstück südwestlich des Gewerbegebietes geplant werden.
- Um eine Biotopvielfalt zu erreichen und Offenlandarten weiterhin Lebensraum zu bieten, sollten nicht alle Ausgleichsflächen gleichmäßig bepflanzt, sondern Freiflächen extensiver Pflege erhalten werden. Übergangsbereiche zwischen den Biotoptypen (Ökotope) sind besonders wichtig für Arten der Agrarlandschaft. Die schon bestehenden Ackerbrachen bieten sich dafür an.
- Aufgrund der Landschaftsbildbeeinträchtigung sollte das Gewerbegebiet auch innerhalb so weit wie möglich durchgrünt werden.
- Die Möglichkeit der großflächigen Versickerung von Niederschlägen könnte die Beeinträchtigung der temporären Kleingewässer der stillgelegten Bahnstrecke sowie der Teiche / Feuchtwiese in Mitteldorf minimieren. Vernässungsstellen innerhalb der Ausgleichsflächen sollten weiterhin durch Niederschlagswasser gespeist werden. Ein Teil der Flächenentwässerung könnte in die Senke der ehemaligen Bahnstrecke geleitet werden.
- Es sollte auf unnötige Versiegelung (z.B. auf Parkplatzflächen) verzichtet werden. Stattdessen sollten Materialien verwendet werden, die die Versickerung von Niederschlagswasser erlauben.

3.3. Beschreibung der verbleibenden erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Aus ökologischer Sicht bedeutet die Gewerbeansiedlung eine Inanspruchnahme der natürlichen Umwelt. Für ökologische Wirkungen sind möglichst große, durch Verkehrswege und Bebauung unzerschnittene Flächen unersetzlich. Die beanspruchte Fläche war bisher unbebaut jedoch anthropogen gestört, da hier schon großflächige Erdbewegungen vorgenommen worden sind. Ursprünglich wurde der Standort als Landwirtschaftsfläche genutzt und fügte sich damit in die Umgebung ein. Durch stark frequentierte Verkehrswege (BAB 72, B 169) und angrenzende Gewerbegebiete ist die Fläche einer relativ hohen Vorbelastung ausgesetzt. Lärm und Luftschadstoffe beeinträchtigen den Ist-Zustand der Fläche. Als Abgrenzung zu regionaltypischen Landnutzungen (Äcker, Grünland, Weiden)

fungieren der ehemalige Bahndamm der Strecke Stollberg – Zwönitz und die auf einem lang gestreckten Erdwall angelegte Ausgleichspflanzung. Diese linienförmigen Landschaftselemente haben nicht nur wichtige Funktionen als Biotopverbundelemente sondern strukturieren auch das Landschaftsbild.

Der Standort des geplanten Gewerbegebietes ist aufgrund der nachrangigen Naturraumausstattung der Fläche für gewerbliche Bebauung als geeignet einzustufen.

Die wesentlichen Beeinträchtigungen treten durch die Anlage des Gewerbegebietes durch

- Flächeninanspruchnahme
- Flächenversiegelung
- Bebauung eines Kaltluftentstehungsgebietes
- Biotopbeeinflussung
- Änderung des Landschaftsbildes

auf. Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben muss auf die Wohnbebauung und Erholungsnutzung Rücksicht genommen werden. Gegebenenfalls müssen durch Sonderregelungen Konflikte mit Anwohnern gelöst werden. Bei einer künftigen Flächenbelegung sind Schallschutzgutachten mit Angabe von Schallschutzmaßnahmen zu erstellen.

4. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben entstanden

Durch großflächige Erdstoffentnahme und Geländemodellierung war es nicht möglich, die Vorhabensfläche in ihrer ursprünglichen Nutzung (als Ackerfläche) zu bewerten. Sie wurde daher teils als anthropogene Sonderfläche, teils als Ackerbrache eingestuft. Durch die bereits erfolgten Maßnahmen sind möglicherweise schon im Vorfeld der Studie erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt aufgetreten, die jedoch nicht mehr in die aktuelle Betrachtung einbezogen werden konnten.

Die konkrete Nutzung und Bebauung der Gewerbegebietsfläche ist bis dato unbekannt. Es ist daher auch nicht möglich detailliertere Maßnahmen zur Minderung von Eingriffen bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu empfehlen.

5. Hinweis auf Möglichkeit der Einsichtnahme der UVS

Die vollständige Fassung der Umweltverträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet IV – Vorsorgestandort“ der Stadt Stollberg kann in der Stadtverwaltung Stollberg eingesehen werden.