



# Stadt Stollberg

Landkreis Stollberg  
Regierungsbezirk Chemnitz  
Freistaat Sachsen

## Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

"Gewerbegebiet I - südöstlicher Teil"

nach § 9 Abs. 8 BauGB

**Fassung vom August 2005**

*(-Überarbeitung vom April 2006 gemäß Hinweis der  
Genehmigungsbehörde im Rahmen der Maßgabenbestätigung)*

Bearbeiter:

J. Walter  
Stadtverwaltung Stollberg  
Stadtplanung

## Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gewerbegebiet I - südöstlicher Teil"

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Rechtsgrundlagen</b>	3
<b>2. Anlass der Bebauungsplanänderung</b>	3
<b>3. Erläuterungen zum Verfahren</b>	4
3.1. Beschluss zur Änderung	4
3.2. Erarbeitung des Änderungsentwurfes, Billigung und Auslegung	4
3.3. Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	4
3.4. Offenlage	4
* 3.5. <i>Einarbeiten der Maßgaben und Hinweise des Genehmigungsbescheides</i>	4
<b>4. Änderungen des Bebauungsplanes</b>	5
4.1. Ergänzung der öffentlichen Straßen und Wege	5
4.2. Anpassung der Zuwegungen entlang der Planstraße A (Auer Straße)	5
4.3. Kennzeichnung der Bauverbots- und Baubeschränkungszone	5
4.4. Festsetzung der offenen Bauweise	6
4.5. Änderung einer privaten Grünfläche	6
4.6. Zusammenlegung der Baufenster 4 und 8	6
4.7. Erweiterung des Baufeldes 3	6
4.8. Erweiterung des Baufeldes 7	7
4.9. Änderung der Art der baulichen Nutzung sowie des Zuschnittes im Baufenster 11	7
4.10. Änderung der textlichen Festsetzung unter Punkt 1.3.2. Bauweise	7
4.11. Änderung der textlichen Festsetzung unter 2.1.1. Punkt 1 zur Gliederung der Fassaden	8
4.12. Änderung der textlichen Festsetzung unter Punkt 2.1.3 Dachformen	8
4.13. Änderung des Beiplanes Nr. 1 (Flächenschallleistungspegel)	9
4.14. Änderung der Planzeichnung im Bereich des Lärmschutzwalles an der Planstraße B	9
4.15. Änderung der textlichen Festsetzung unter Punkt 1.4.1. Feuerungsanlagen	9
4.16. Änderung der Planzeichnung im Bereich der Grünflächen D	10
4.17. Änderung der Planzeichnung im Bereich des Fußweges an der Zwickauer Straße	10
4.18. Änderung Grünordnungsplan	10
*4.19. <i>Lärmkontingentierung des GEE gemäß Maßgabe des Genehmigungsbescheides</i>	11
<b>5. Flächenbilanz</b>	12

## 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V. mit Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) durch Gesetz vom 22. 04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz über die Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.1994 (SächsGVBl. S. 1401) geändert durch Gesetz zur Vereinfachung des Baurechts im Freistaat Sachsen vom 18.03.1999 (SächsGVBl. Nr. 4/1999)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), geändert durch § 68 des Gesetzes vom 21.08.2002 (BGBl. I S. 3322)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG) vom 11.10.94 (GVBl. S. 1601; ber. 1995 S. 106) geändert durch Gesetz vom 18.03.99 (GVBl. S. 85; ber. S. 186)
- Sächs. Verordnung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (NatSchAVO) vom 30.03.95

## 2. Anlass der Bebauungsplanänderung

Die Belegung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Stollberg - südöstlicher Teil ist in allen Nutzungsarten (WA, MI, GE und GEe) fast vollständig erfolgt. In den Baugenehmigungsverfahren bzw. den Bebauungen wurde festgestellt, dass sich bestimmte Rahmenbedingungen, die die Grundlage der planerischen Zielvorstellungen waren, geändert haben.

Um die aktuellen Zielvorstellungen, d.h. auch den Erweiterungsabsichten von vorhandenen Industriebetrieben, in das städtebauliche Gefüge einzuordnen, bedarf es der Änderungen innerhalb des Bebauungsplanes.

Die Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Stollberg Gewerbegebiet I - südöstlicher Teil sind mit der Überarbeitung des Flächennutzungsplanentwurfes (Stand Mai 1999) entsprechend anzupassen.

### **3. Erläuterungen zum Verfahren**

#### **3.1. Beschluss zur Änderung**

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 - Gewerbegebiet I - südöstlicher Teil Az. 51-2511.20-97/8823-01 vom 13.02.98 wurde das Änderungsverfahren im öffentlichen Teil des Stadtrates der Stadt Stollberg am 31.03.03 mit Beschluss BV-Nr. St 03/021 eingeleitet.

#### **3.2. Erarbeitung des Änderungsentwurfs, Billigung und Auslegung**

Der Entwurf der Änderungen des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Stollberg im öffentlichen Teil in der Sitzung vom 20.10.03 mit BV-Nr. ST 03/108 gebilligt sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden und die Offenlage des Entwurfes beschlossen.

Gleichzeitig mit dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde eine Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 wird dabei mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 18 b „Gewerbegebiet Stollberger Tor“ in Übereinstimmung gebracht.

Um eine Überschneidung der Geltungsbereiche auszuschließen, wird der betreffende Bereich der Auer Straße, welcher im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18 b enthalten ist, im vorliegenden Änderungsentwurf zum B-Plan Nr. 4 aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen.

#### **3.3. Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden**

Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden werden zur Stellungnahme zu den geänderten Teilen der Planung aufgefordert und somit an der Planänderung beteiligt.

#### **3.4. Offenlage**

Zur Beteiligung der Bürger wird der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden werden von der Offenlage unterrichtet.

#### **\* 3.5. Einarbeiten der Maßgaben und Hinweise des Genehmigungsbescheides**

*Das Änderungsverfahren wurde mit Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 09.02.2004 abgeschlossen. Das Regierungspräsidium Chemnitz hat als Genehmigungsbehörde die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet I – südöstlicher Teil“ unter Maßgaben genehmigt.*

*Die Maßgaben beziehen sich auf die Festsetzungen zum Immissionsschutz und wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Dabei wurde die geringfügige Abweichung der Abgrenzung unterschiedlichen Gebäudehöhen zwischen den Baufeldern 9 und 10 mit der Abgrenzung der Festsetzungen zum Immissionsschutz in Übereinstimmung gebracht. Der so geänderte Bebauungsplan wird gemäß § 3 Abs. 3 BauGB für die Dauer eines Monats erneut öffentlich ausgelegt. Die berührten Träger öffentlicher Belange werden um Stellungnahme zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes gebeten.*

#### **4. Änderung des Bebauungsplanes**

##### **4.1. Ergänzung der öffentlichen Straßen und Wege**

Im Bebauungsplan sind die öffentlichen Straßen als Verkehrsflächen darzustellen bzw. anzugeben.

Die Baufelder 15; 16 und 17 waren im genehmigten Bebauungsplan Nr. 4 als geschlossene Wohngebietsbaufelder ohne innere Erschließung enthalten.

Für diese Baufelder ist zur bedarfsgerechten Parzellierung und Erreichbarkeit der Parzellen eine innere Erschließung als öffentliche Straße erforderlich. Diese öffentlichen Verkehrsflächen sind im Änderungsentwurf in der Planzeichnung dargestellt.

Die nordwestlich an das Baufeld 4 angrenzende öffentliche Verkehrsfläche ist in der alten Fassung als Fußweg dargestellt. Der tatsächlich dort vorhandene Wendehammer (Steinweg) ist in der Planzeichnung ergänzt worden.

##### **4.2. Anpassung der Zuwegungen entlang der Planstraße A (Auer Straße)**

Im südwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 4 grenzen entlang der Planstraße A (Auer Straße) die Bebauungspläne Nr. 18 – Baufeld I „Sondergebiet - Stollberger Tor“, Nr. 18 a Sonder- und Gewerbegebiet „Stollberger Tor“ sowie der Bebauungsplan Nr. 18 b „Gewerbegebiet Stollberger Tor“ an. Die Ein- und Ausfahrten entlang der Auer Straße in die angrenzenden Plangebiete liegen planerisch im Bebauungsplan Nr. 4.

Da diese Ein- und Ausfahrten den gekennzeichneten durchgängigen Rad- und Fußweg unterbrechen, wurden die Ein- und Ausfahrten in die Planzeichnung aufgenommen.

##### **4.3. Kennzeichnung der Bauverbots- und Baubeschränkungszone**

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Autobahn ist gesetzlich über den § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) festgeschrieben. Zur besseren Übersichtlichkeit für die Bauherren und Planer sind diese Zonen deutlicher im Bebauungsplan dargestellt.

#### 4.4. Festsetzung der offenen Bauweise

Für die Baufenster 12 - 24 war die Bauweise noch nicht festgeschrieben. Im dort entstandenen Wohn- und Mischgebiet herrscht eine offene Bauweise vor und soll mit der Festsetzung in die entsprechende planungsrechtliche Sicherheit gebracht werden.

#### 4.5. Änderung einer privaten Grünfläche

Die Baufelder 18 und 19 werden im nördlichen Teil angrenzend an die öffentliche Grünfläche um 2 Meter verändert, so dass *sich der nicht überbaubare Randstreifen* von 5 auf 3 Meter verkleinert.

Die 5-m-Zonen *der nicht überbaubaren Grundstücksflächen* sind im Bebauungsplan dort festgeschrieben, wo Gewerbegebietsflächen unmittelbar und nur getrennt durch öffentliche Verkehrsflächen an das Wohngebiet angrenzen. Entlang der Planstraße F (Nördlinger Straße) ist nördlich der Baufelder 18 und 19 ebenfalls ein 5-m-Streifen *als nicht überbaubar* festgesetzt, der jedoch durch das angrenzende Wohngebiet planerisch nicht erforderlich ist. Um das erschlossene Baufeld besser auszulasten, soll *dieser Randstreifen* auf 3 Meter reduziert werden.

#### 4.6. Zusammenlegung der Baufenster 4 und 8

Im Bebauungsplan Nr. 4 -genehm. Fassung- befanden sich nördlich der Planstraße C (Am Birkenwäldchen) ein mit „B“ gekennzeichnete Grünfläche, eine mit „E“ gekennzeichnete Ersatz- und Ausgleichsfläche sowie zwei Baufenster für Gewerbe.

Die Zusammenlegung der Baufenster 4 und 8 ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten erforderlich, um dieses vollerschlossene Gebiet einer gewerblichen Nutzung zuführen zu können bzw. mögliche Erweiterungen zu gewährleisten, ohne aufwendige Erschließungsmaßnahmen für die Infrastruktur erbringen zu müssen.

Für die dort vorhandene Grünfläche „E“ sowie den betroffenen Teilbereich der Grünfläche „B“ (Birkenwäldchen) wird gemäß den Festsetzungen des Grünordnungsplanes zur Änderung des Bebauungsplanes ein Ausgleich bzw. Ersatz außerhalb des Plangebietes festgesetzt.

#### 4.7. Erweiterung des Baufeldes 3

Das Baufeld 3 wird in südliche Richtung bis zum angrenzenden Fußweg erweitert. Die Grünfläche „A“ in diesem Bereich entfällt.

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Erweiterung des Baufeldes 3 sinnvoll, da es sich bei dieser Fläche um voll erschlossenes Gelände handelt, das ohne aufwendige Erschließungsmaßnahmen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden kann.

Die zur Zeit dort vorhandene Grünfläche ist in ihrer Wertigkeit durch die umliegende Bebauung in dem Maße eingeschränkt, dass eine Ersatzfläche an anderer Stelle mit der Gewährleistung eines Biotopverbundes wirkungsvoller erscheint. Hierfür werden im Grünordnungsplan zur Änderung des Bebauungsplanes entsprechende Festsetzungen getroffen.

#### **4.8. Erweiterung des Baufeldes 7**

Das Baufeld 7 wird in östliche Richtung erweitert. Die Grünfläche in diesem Bereich entfällt.

Aufgrund von bestehenden Erweiterungsabsichten des Grundstückseigentümers ist eine Vergrößerung des Baufeldes 7 erforderlich.

Da mit der Erweiterung voll erschlossenes Gelände einer gewerblichen Nutzung zugeführt wird, erscheint diese Änderung aus städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll.

Die in diesem Bereich vorhandene Grünfläche ist durch die umliegende Bebauung in ihrer Wertigkeit in dem Maße eingeschränkt, dass eine Ersatzfläche an anderer Stelle mit der Gewährleistung eines Biotopverbundes wirkungsvoller erscheint. Hierfür werden im Grünordnungsplan zur Änderung des Bebauungsplanes entsprechende Festsetzungen getroffen.

#### **4.9. Änderung der Art der baulichen Nutzung sowie des Zuschnittes im Baufenster 11**

Im Baufenster 11 wird die Art der baulichen Nutzung von eingeschränktem Gewerbe (GEe) in Mischgebiet (MI) geändert. Des Weiteren wird der Zuschnitt der Baufelder 11, 10 und 9 geändert.

Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung werden Ansiedlungen möglich, die sich städtebaulich günstiger an die angrenzende Bebauung entlang der Zwickauer Straße einfügen. In der Praxis der Vermarktung zeigt sich ein höherer Bedarf an mischgebietstypischer Nutzung.

#### **4.10. Änderung der textlichen Festsetzung unter Punkt 1.3.2. Bauweise**

Der Punkt 1.3.2. Bauweise wurde von der Festsetzung:

- *in den Baufeldern 1 - 11 darf die Länge der Gebäude an den zu öffentlichen Verkehrsflächen orientierten Fassaden 75 m nicht überschreiten*

wie folgt geändert:

- In den Baufeldern 1-3, 6, 7 und 10 darf die Länge der Gebäude entlang der Baugrenze an den zu öffentlichen Verkehrsflächen orientierten Fassaden 80 m nicht überschreiten.
- Für die Baufelder 4 und 9 darf die Länge der Gebäude entlang der Baugrenze an den zu öffentlichen Verkehrsflächen orientierten Fassaden 140 m nicht überschreiten.
- Diese Festsetzungen gelten auch für Gebäude, die einen Rücksprung bis zu 20 m von der Baugrenze haben.

Gewerbegebiete dienen der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die in ihrer Baukörpergestaltung von einfachen, funktionalen Formen ausgehen. Die untypische Festsetzung (75 m) erschwerte in der Genehmigung die Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

Um das städtebauliche Ziel der Ansiedlung von Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet nicht durch untypische gestalterische Forderungen zu gefährden, wird diese Festsetzung an die Erfordernisse typischer Gewerbegebietsbauten angepasst.

#### **4.11. Änderung der textlichen Festsetzung unter 2.1.1. Punkt 1 zur Gliederung der Fassaden**

Die Festsetzung unter 2.1.1. Punkt 1 zur Gliederung der Fassaden:

- *Zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierte Fassaden von Gebäuden, die länger als 30 m sind, müssen im Abstand von maximal 30 m durch Vor- und Rücksprünge von mind. 0,25 m Tiefe vertikal gegliedert werden*

wird im geänderten Entwurf des Bebauungsplanes gestrichen.

Ein Gewerbegebiet dient der Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit seinen klaren und einfachen Baukörpern. Eine Festsetzung zu Fassadengliederung birgt Zwänge in sich, die planerisch nicht sinnvoll sind.

#### **4.12. Änderung der textlichen Festsetzung unter Punkt 2.1.3. Dachformen**

Unter Punkt 2.1.3. Dachformen (- zweiter Anstrich) wurde die Festsetzung:

- *Für Nebenanlagen i.S. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen ist eine Ausnahme in Form eines Flachdaches zulässig. Dies gilt nicht, wenn die Nebenanlagen i.S. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen am Wohngebäude angebaut werden.*

wie folgt geändert:

- Für Nebenanlagen i.S. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen i. S. § 12 BauNVO ist ausnahmsweise die Form eines Flachdaches zulässig.

Mit der geänderten Festsetzung in Bezug auf die Dachformen für Garagen und Nebengebäude wird die gestalterische Freiheit der Bauherren verbessert.

#### **4.13. Änderung des Beiplanes 1 (Flächenschalleleistungspegel) zum Bebauungsplan**

Die höchstzulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleleistungspegel werden neu festgesetzt. Gemäß Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros Förster & Wolgast wird der Beiplan 1 zum Bebauungsplan überarbeitet.

Im Bebauungsplan wurden die flächenbezogenen Schalleleistungspegel nach dem damaligen Kenntnisstand festgesetzt, das heißt die Kontingentierung der Geräuschemissionen erfolgte im noch unbebauten Plangebiet anhand der damals bekannten potentiellen Investoren.

Die nun tatsächlich vorhandene Bebauung, insbesondere die veränderte Parzellierung des Gewerbegebietes erfordert eine Präzisierung der Festsetzungen zum Immissionsschutz. Die flächenbezogenen Schalleleistungspegel sind damit neu festzusetzen.

*\* Gemäß Maßgabe des Genehmigungsbescheides sind die Lärmkontingentierungen als Eigenschaft der zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO in die Planzeichnung zu integrieren. Mit der Übertragung der Flächenschalleleistungspegel in die Planzeichnung entfällt der Beiplan 1.*

#### **4.14. Änderung der Planzeichnung im Bereich des Lärmschutzwalles an der Planstraße B**

Der Lärmschutzwall an der Planstraße B wird den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Die Zufahrt im Bereich des Lärmschutzwalles entfällt.

Der im Bebauungsplan enthaltene Lärmschutzwall an der Planstraße B wird den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. In der Schallimmissionsprognose zur Festsetzung der flächenbezogenen Schalleleistungspegel wurde von der tatsächlichen Profilierung des Walles ausgegangen.

Der als Grundstückszufahrt vorgesehene Einschnitt im Bereich des Lärmschutzwalles kann aufgrund der tatsächlichen Parzellierung entfallen.

#### **4.15. Änderung der Textlichen Festsetzung unter Punkt 1.4.1 Feuerungsanlagen**

Unter Punkt 1.4.1 Feuerungsanlagen (– zweiter Anstrich) wurde die Festsetzung:

- *Ausnahmsweise können als Zusatzheizung Holz-Brennstoffe gemäß § 3, Abs. 1, Pkt. 4 der 1. BImSchV verwendet werden.*

wie folgt geändert:

- Ausnahmsweise können als Zusatzheizung Feuerungsanlagen für Holzbrennstoffe, wie naturbelassenes stückiges Holz und nicht stückiges Holz (Sägemehl und Späne) sowie Presslinge aus naturbelassenem Holz verwendet werden.

Die in den textlichen Festsetzungen zu Feuerungsanlagen enthaltene Ausnahme hinsichtlich der Zulässigkeit von Zusatzheizungen für Holzbrennstoffe soll auch auf den gewerblichen Bereich ausgedehnt werden. Die Beschränkung auf Kleinf Feuerungsanlagen wird damit aufgehoben.

#### **4.16. Änderung der Planzeichnung im Bereich der Grünflächen D**

Die öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung D werden in private Grünflächen geändert. Die an die öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung D angrenzenden Grundstückseigentümer haben Interesse am Erwerb dieser Grünflächen bekundet.

Gegen den Erwerb der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen und die Umwandlung in private Grünflächen ist aus städtebaulicher Sicht nichts einzuwenden.

Im Bebauungsplan soll daher in diesem Bereich eine private Grünfläche festgesetzt werden.

#### **4.17. Änderung der Planzeichnung im Bereich des Fußweges an der Zwickauer Straße**

Der öffentliche Grünstreifen zwischen dem Fußweg an der Zwickauer Straße und der Zwickauer Straße entfällt in der Planzeichnung.

Die Anordnung eines Grünstreifens zwischen Fußweg und Straßenfläche erscheint aus heutiger planerischer Sicht nicht sinnvoll. Da bislang noch keine Realisierung der vorliegenden Planung im Fußwegbereich der Zwickauer Straße erfolgte, soll mit der Änderung der Planung eine Anpassung an die aktuellen gestalterischen Vorstellungen erfolgen.

#### **4.18. Änderung des Grünordnungsplanes**

Mit den Änderungen im Bebauungsplan ist eine Anpassung der Ersatz- und Ausgleichsbilanz erforderlich. Zur Änderung des Bebauungsplanes wird daher ein Grünordnungsplan erarbeitet. Im Grünordnungsplan werden Maßnahmen und Standort für den Ausgleich bzw. Ersatz der mit der Änderung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt.

Für die mit der Änderung des Bebauungsplanes entfallenden Grünflächen ist ein entsprechender Ausgleich bzw. Ersatz zu erbringen. Dies betrifft die Grünflächen „A“ und „B“ (Birkenwäldchen) sowie die Grünfläche „E“.

Hierfür sind Flächen außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die für die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Fläche befindet sich in einem Bereich, der im Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Stollberg für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen ist. Sie befindet sich im Norden der Stadt Stollberg unmittelbar angrenzend an das Bahngelände der Eisenbahnlinie Stollberg - Glauchau, an dem eine Gehölzsukzession vorhanden ist. Östlich der Ersatzfläche liegt eine Kleingartenanlage. Die südlich angrenzende Fläche wird derzeit als Acker- und Weideland genutzt und ist gemäß Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Stollberg für weitere Ersatzmaßnahmen vorgesehen. In südlicher Richtung schließt sich des Weiteren eine aufgelockerte Wohnbebauung an.

Es ist somit gewährleistet, dass mit der gewählten Fläche für Ersatzmaßnahmen eine Biotopverbundwirkung in angrenzende Bereiche erzielt werden kann.

Für die Ausweisung von Baufeldern im Bereich des „Birkenwäldchens“ wurde im Vorfeld des Änderungsverfahrens eine Planungsanfrage an das Sächsische Forstamt Stollberg gestellt. Da es sich bei der betreffenden Grünfläche um eine Waldfläche im Sinne des § 2 des Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG) handelt, ist nach Aussage des Forstamtes eine Waldumwandlungsgenehmigung der höheren Forstbehörde (Landesforstpräsidium Chemnitz) erforderlich.

Der Ersatz für die umzuwandelnde Waldfläche wird im Grünordnungsplan geregelt. Hierfür ist eine etwa flächengleiche Aufforstung vorgesehen. Diese Maßnahme unterliegt dem Sächsischen Waldgesetz und wurde mit der zuständigen höheren Forstbehörde, dem Landesforstpräsidium in Chemnitz, abgestimmt. Die Stadt Stollberg hat gemäß § 8 Abs. 1 Sächsisches Waldgesetz die Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung beim Landesforstpräsidium Chemnitz beantragt.

Für die übrigen mit der Änderung des B-Planes entfallenden Grünflächen wird eine Streuobstwiese mit einer Flächengröße von mehr als 8.000 m<sup>2</sup> angelegt.

Die naturschutzfachlichen Belange des Eingriffes sowie der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in der Begründung zum Grünordnungsplan dargelegt.

Da es sich bei der gewählten Ersatzfläche um eine Fläche im Eigentum der Stadt Stollberg handelt, ist ein Zugriff zur Umsetzung der Ersatzmaßnahmen gesichert.

#### **\* 4.19. Lärmkontingentierung des GEE gemäß Maßgabe des Genehmigungsbescheides**

*Das GEE ist gemäß Maßgabe des Genehmigungsbescheides durch geeignete Festsetzungen so zu gliedern, dass dem Schutzanspruch des benachbarten Wohngebietes hinreichend genügt wird.*

*Dem gemäß wurde eine Schallimmissionsprognose für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes erstellt. Auf der Grundlage der Prognose wurden die Geräuschemissionen kontingentiert und als höchstzulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel im Bebauungsplan als Eigenschaft der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.*

### 5. Flächenbilanz der Änderung des B-Planes Nr. 4 - Stadt Stollberg

<b>Fläche vor Änderung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche nach Änderung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Waldfläche A und B	13.175	Gewerbefläche Baufeld 3, 4 und 7	13.175
Grünfläche E Baufeld 8 (geplant)	2.400	Gewerbefläche Baufeld 4	2.400
Verkehrsfläche zwischen Baufeld 4 und 8	520	Gewerbefläche Baufeld 4	520
Gewerbefläche Baufeld 9, 10 und 11	68.325	Gewerbefläche Baufeld 9 und 10 Mischgebiet Baufeld 11	60.579 7.746
Verkehrsfläche Zufahrt v. Planstr. B	115	Grünfläche	115
Grünfläche an Zwickauer Straße am Baufeld 10 u. 11 (GE) am Baufeld 12 (MI)	1.175 710	Gewerbefläche BF 10 MI-Fläche BF 11 MI-Fläche BF 12	675 500 710

\* *Ergänzungen im Rahmen der Einarbeitung der Maßgaben des Genehmigungsbescheides*