

**GRÜNORDNUNGSPLAN**  
zum Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Stollberg  
"Gewerbegebiet westlich der Auer Straße"

**Vorbemerkungen**

Grundlage des vorliegenden Grünordnungsplans ist der Bebauungsplan Nr. 21 "Gewerbegebiet westlich der Auer Straße" der Stadt Stollberg.

Grundsätzlich gilt es bei jeder Baumaßnahme, die Eingriffsfolgen weitestgehend zu minimieren und unvermeidbare Beeinträchtigungen möglichst innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans 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 Grünordnungsplans festgesetzten Maßnahmen werden im Zuge der Genehmigungsplanung durch qualifizierte Freifachgestaltungspläne konkretisiert.

Da die begrenzten räumlichen Möglichkeiten eine Eingriffskompensation auf den Baugrundstücken nicht zulassen, werden die hierfür erforderlichen Maßnahmen auf den im Folgenden definierten Ausgleichsflächen durchgeführt.

**1. Bestand**

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich in Stollberg südlich der Zwickauer Straße; nördlich daran schließen weitere Gewerbe- und Sondergebietsflächen der Stadt Stollberg (Pläne Nr. 18, 18-a und 18-b) an.

Bei der Grundfläche des geplanten Gewerbegebietes handelt es sich um ein dreieckiges Areal, das bereits seitens von Straßen umschlossen ist.

Im Südwesten grenzt die Fläche an die Bundesstraße 169, die das Gebiet direkt an die BAB-Ausfahrt Stollberg-West der Autobahn A 72 - E 441 anbindet. Im Norden wird das Plangebiet von der Zwickauer Straße, im Osten von der Auer Straße begrenzt. An der Zwickauer Straße befinden sich zwei Privatweiden innerhalb des Geltungsbereiches. Diese werden aufgegeben. Die Eingriffsermittlung wird daher auf das Gesamtareal angewendet.

**Flächennutzung**  
Die Privatweiden an der Zwickauer Straße sind von Gartenflächen umgeben und überwiegend mit Hecken eingefriedet.

Westlich an diese Anwesen schließt sich zur Grenze des Geltungsbereiches ein Gehölzbestand an. Alle weiteren Flächen im Geltungsbereich weisen intensiv landwirtschaftlich genutzte, weitestgehend Hecken oder Strukturelemente sind nicht vorhanden.

Zustand im Geltungsbereich vor Eingriff, auf der Grundlage der NatSchAVO:

Gesamtliche Geltungsbereich gepl. GE-Gebiet: 41.470 m<sup>2</sup>

davon:	- Gebäude	630 m <sup>2</sup>
	- Privatgärten	5.305 m <sup>2</sup>
	- Gehölzbestand	1.185 m <sup>2</sup>
	- Acker/Intensivlandwirtschaft	34.350 m <sup>2</sup>

Summe Punktwert vor Eingriff / 40.285 m<sup>2</sup> 12.427

Die zum Erhalt festgesetzte "Gehölzfläche ohne alten Baumbestand" mit einer Fläche von 1.185 m<sup>2</sup> bleibt in der Bestandsbewertung und Bilanzierung unberücksichtigt!

**2. Bilanzierung des Zustandes im Geltungsbereich nach Eingriff, auf der Grundlage der NatSchAVO**

Als Berechnungsansatz für die geplante Bebauung innerhalb des Baufeldes wird jeweils die maximal mögliche Versiegelung bei einer GRZ von 0,8 angesetzt. Die verbleibenden Grundstücksflächen werden gem. NatSchAVO als "begrünte Flächen in der Nähe von Bauwerken, ohne Vermetzung" in den rechnerischen Ansatz eingebracht.

**2.1 Geplantes GE-Gebiet**

Gebäude und / oder sonstige wasserundurchlässig versiegelte Fläche: Maximalansatz 80 % aus 40.285 m<sup>2</sup>

Restflächen: begrünte Flächen in der Nähe von Bauwerken, ohne Vermetzung

Punktwert nach Eingriff: Baufeld GE: 40.285 m<sup>2</sup> 18.11

Punktwert nach Eingriff: Baufeld GE-Gebiet, nach Eingriff -10.816

**3. Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

Die vorliegende Planung tangiert in erster Linie das Schutzgut "Boden".

Bereits im Vorfeld der Planung wurde daher die Möglichkeit von Entseignungsmaßnahmen auf städtischen Grundstücken geprüft. In den letzten Jahren wurden in der Stadt Stollberg ca. 3 ha Fläche durch private Abrissmaßnahmen entseignet, zusätzlich ist im Rahmen des Programmes "Staubau-City" die Entseignung von großen Teilen der Platzsiedlung vorgesehen.

Die bilanzierte Eingriff von 10.816 Punkten wird auf Ausgleichsflächen der Stadt Stollberg mit Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kompensiert. Auf den zusammenhängenden Ausgleichsflächen westlich der BAB werden geeignete, bereits innerhalb der Rahmenplanung mit dem Stufen abgestimmte Maßnahmen durchgeführt.

Es handelt sich um die Anordnung der bestehenden Ausgleichsmaßnahmen im Sinne eines Gesamtprojektes. Zusätzlich besteht Bedarf für auf einer neuen Ausgleichsfläche südlich der B 169 entworfen.

**3.1 Beschreibung der künftigen Kompensationsflächen**

Das Ausgleichsflächenkonzept der Stadt Stollberg für die Flächen westlich der BAB 72 wird mit den nachfolgenden Ausgleichsmaßnahmen für das GE-Gebiet Nr. 21 ergänzt, und mit diesen angrenzenden Teilflächen anordnet.

Bei den Anordnungen handelt es sich um Teilbereiche der Flurstücke 954/2 und 957/3, die unmittelbar an das Ausgleichskonzept und das Regenrückhaltebecken angrenzen. Auf Grund ihrer Situation im Umfeld der BAB werden die Anordnungsflächen lediglich zu 50 % angerechnet.

Zur vollständigen Eingriffskompensation sind noch weitere Ausgleichsflächen erforderlich. Die Flächen befinden sich im Siedlungsbereich südlich der B 169 und westlich der Zwickauer Straße, und werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zur naturschutzfachlichen Aufwertung der Flächen und visuellen Aufwertung des Landschaftsbildes ist die Neuanlage eines flächigen Streuobstbestandes vorgesehen.

**Vorgesehene Ausgleichsflächen und -maßnahmen:**

Westlich der BAB:  
- Ökologische Aufwertung der vorhandenen Feuchtwiese mittlerer Wertigkeit, im unmittelbaren Anschluss an die bereits für die B-Pläne Nr. 18, 18-a und 18-b vorgesehenen Maßnahmen, und im Bereich der Anordnungsfläche zwischen 957/3 und Feuchtwiese.  
Neue Ausgleichsflächen westlich der Zwickauer Straße:  
- Anlage eines Streuobstbestandes nördlich der Siedlung "Weststraße".

**3.2 Bilanzierung der externen Ausgleichsmaßnahmen**

**3.2.1 Maßnahmen westlich der BAB**

Geplante Maßnahmen Fläche m<sup>2</sup> Wertzahl Bestand Wertzahl Planung Wertzahl Aufwertung Aufwertung Punkte

a) Ökolog. Aufwertung Feuchtwiese mittl. Wertigkeit ca. 8.625 0,4 0,8 0,4 3.450

b) Ökolog. Aufwertung Feuchtwiese mittlerer Wertigkeit 2.080 m<sup>2</sup>, davon 50 % anrechenbar, da Lage westl. BAB ca. 1.040 0,4 0,8 0,4 416

Aufwertung ca. 9.665 m<sup>2</sup> 3.866 Punkte

**3.2.2 Maßnahmen westlich der Zwickauer Straße**

Geplante Maßnahmen Fläche m<sup>2</sup> Wertzahl Bestand Wertzahl Planung Wertzahl Aufwertung Aufwertung Punkte

Anlage eines Streuobstbestandes ca. 13.900 0,3 0,8 0,5 6.950

Aufwertung ca. 13.900 m<sup>2</sup> 6.950 Punkte

**3.3 Gegenüberstellung - Ausgleichsbilanz**

Durch Realisierung der beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen werden die Eingriffe mit einem Punktwert von 10.816 Punkten auf einer Fläche von 23.965 m<sup>2</sup> kompensiert.

**4. Grünordnung**

**Maßnahmen: Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit der jeweils geplanten Bebauung, jedoch spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode. Die Maßnahmen werden im Zuge der Genehmigungsplanung durch qualifizierte Freifachgestaltungspläne konkretisiert.

Der außerhalb der Baugrenze entlang der Zwickauer Straße vorhandenen Großgrünbestand einschließlich der in der Siedlungsplanung Sachsen in Blatt 5242 50 Stollberg unter Nr. U 563 erfassten ca. 100 jährigen Linde sind nicht bereits vorsorglich, sondern nur im unbedingt notwendigen Umfang z.B. bei der ggf. erforderlichen Anlage einer Zufahrt oder dem Verlegen von Leitungen, zu beseitigen.

**Abstandsflächen / Sichtschneise**  
Vor der Durchführung von Pflanzmaßnahmen ist der exakte Verlauf von Leitungen und Kanälen zu ermitteln, vorgeschriebene Abstände sind einzuhalten.

- Baumpflanzungen - Kanalisation: Abstand beträgt ca. 1,5-fache des maximalen Kronendurchmessers zur Achse der Kanalisation.

- Gehölze - Leitungsstrassen: Die Befestigung mit Gehölzen ist in einem Streifen von 2,50 m ab Aufkante Leitungsgrasse ohne besondere Sicherungsmaßnahmen nicht zulässig.

- Sichtschneise: Sichtschneise sind entsprechend den Vorgaben der zuständigen Straßenbehörden von Bepflanzung hinreichend freizuhalten.

**4.1 GE-Gebiet**

Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzstandorte für Bäume und Sträucher sind gemäß nachfolgender Artenliste und Pflanzzeit zu bepflanzen, und mindestens 3 Jahre durch fachgerechte Pflege in ihrer Entwicklung zu fördern. Entlang der Erchelingsstraße des GE-Gebietes sind geeignete Bäume I. Ordnung aus der Pflanzenliste zu pflanzen.

Die Baumstandorte sind den Entwicklungsanforderungen anzupassen. Die Gesamtanzahl der Bäume ist beizubehalten. Alle verbleibenden privaten, nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern aus den Pflanzenlisten zu bepflanzen. Auf den Stellplatzflächen ist mindestens je 10 geplante Stellplätze 1 großkroniger Laubbau zu pflanzen.

Die Vegetationszone weist die Region um Stollberg als Verbreitungsgebiet des heimischen Traubeneichen-Buchenswaldes aus. Daher werden folgende Gehölzarten verwendet:

**4.1.1 Pflanzenliste Bäume:**

- Acer platanoides Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
- Betula pendula Sand-Birke
- Carpinus betulus Hainbuche
- Fraxinus excelsior Eiche
- Prunus avium Vogelkirsche
- Quercus robur Stieleiche
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Tilia cordata Winterlinde

Mindestpflanzgröße Bäume: Hochstamm, 3XV, MB, STU 16-18 bzw. Stammhöhe außerhalb von Verkehrsflächen

**4.1.2 Pflanzenliste Sträucher:**

- Corylus avellana Hasel
- Crataegus monogyna Weissdorn
- Ligustrum vulgare Liguster
- Potinus spinosa Schlehe
- Rosa canina Hundrose
- Salix caprea Salweide
- Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Mindestpflanzgröße: V STR / OB / 60-100 Geschlossene Gehölzpflanzungen sind mindestens zweireihig, im Pflanzabstand von ca. 1,50 x 1,50 m bei gruppenweiser Anordnung der Sträucher von je 3 x 5 Stück einer Art auszuführen.

**4.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Auf dem westlich der BAB befindlichen Ausgleichsgrundstück der Stadt Stollberg werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Maßnahmen durchgeführt:  
- Ökologische Aufwertung einer Feuchtwiese mittl. Wertigkeit (Gesamtfläche = 10.705 m<sup>2</sup>, da Fl.Nm. 954/2 und 957/3 nur zu 50 % angerechnet)

Auf den neuen Ausgleichsflächen der Stadt Stollberg westlich der Zwickauer Straße werden folgende Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt:  
- Anlage einer Streuobstwiese: 13.900 m<sup>2</sup>

**Maßnahmenbeschreibung / Durchführung:**

**4.2.1 Anlage einer Streuobstwiese**

Auf den planlich dargestellten Flächen westlich der Zwickauer Straße wird eine Streuobstwiese mit geeigneten robusten Obstbäumen angelegt, und mit zusätzlichen Gestaltungselementen aufgewertet. In Richtung Siedlung und Autobahn wird die Streuobstwiese von linearen Heckenstrukturen begrenzt, entlang der nördlichen Grenze werden lineare und flächig gebaute Strukturen angelegt. Für die Pflanzmaßnahmen werden heimische standortgerechte Laubbäume entsprechend der Beschreibung unter 4.1.2 verwendet. Eine zusätzliche Aufwertung erfolgt durch die Anlage von Leuchtsäulen sowie Totholzziegeln.

Für die Streuobstwiese werden hochstammige alte Obstsorten in einem Pflanzabstand von 8 bis 10 m, und in unterschiedlicher Pflanzhöhe verwendet. Innerhalb des Bestandes wird eine max. 2000 m<sup>2</sup> große gehölzfreie Fläche belassen. Die Mischfläche wird mit einer Landschaftsreife Mischung gemäß RGM 6.1, Variante 1 angelegt. Die Ansaatmenge beträgt 5 g/m<sup>2</sup>. Die Wiesenflächen werden extensiv gepflegt und maximal 2 x jährlich gemäht; frühester Mähtermin ab dem 30.06.

**Sortenauswahl:**  
- Baumart: Renette  
- Bohnapfel  
- Dantsche Kantapfel  
- Kaiser Alexander  
- Nordhausen  
- Prinzenapfel  
- Rote Steinrenette

Nach der Pflanzung werden die Baumstämme mit Schilfmatten vor Rindenbrand unter Schutz gestellt und in den ersten 3 Jahren durch Baumpflege betreut. Die konkrete Umsetzung der Maßnahmen wird im Rahmen der Ausführungsplanung detailliert erarbeitet und behördlich abgestimmt.

**4.2.2 Anlage einer Feuchtwiese**

Auf den plangraphisch dargestellten Flächen wird entlang von Bachsenken auf 10-20 m Breite eine spezielle Feuchtwiesenmischung angesetzt.

Auf maximal 20 % der dargestellten Gesamtfläche werden durch Oberbodenabtrag und -abfuhr nährstoffarme Freiflächen geschaffen. Diese Rohbodenflächen werden als flache Mulden und Siegen planiert, und der natürlichen Besiedlung überlassen. Die Restfläche wird mit einer Frischwiesenmischung eingesät, oder alternativ mit Heumisch mit im Umgriff befindlichen hochwertigen Frischwiese angegedekt.

Sobald keine negativen Auswirkungen auf nachbarliche Belange zu erwarten sind, werden vorhandene Dränagen durch Tiefpflügen oder Verstopfung unbrauchbar gemacht. Die Oberfläche kann danach wieder hergerichtet werden. Das Wasser der Dränagen kann - ähnlich einer Sicherung - aus dem Boden ausleiten und zu weiteren gewässerten Verlässungen der Feuchtwiesenbereiche führen.

Die Gesamtfläche wird langfristig als 2-schürige Wiese gepflegt. Das Mähgut ist jeweils abzutransportieren. Frühester Mähtermin ab dem 30.06.

Die konkrete Umsetzung der Maßnahmen wird im Rahmen einer detaillierten Ausführungsplanung erarbeitet und abgestimmt.



**Zeichnerische Festsetzungen**

**Festsetzungen B-Plan (nachrichtlich übernehmen)**

Nutzungsschablone GE 0,8 10,0 a

Art der baulichen Nutzung	Baumassenzahl
GRZ	Baumassenzahl
abweichende Bauweise	

**Art und Maß der baulichen Nutzung**

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
0,8 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 17 Abs. 1 BauNVO)  
10,0 Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 17 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Baugrenze, Baugrenze a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

**Grünordnung**

**Festsetzungen durch Planzeichen**

- Pflanzstandorte: Bäume gem. Artenliste 4.1.1 § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Ökologische Aufwertung einer Feuchtwiese mittlerer Wertigkeit: ca. 6.955 m<sup>2</sup> gem. Ausführungen unter 4.2.2
- Anlage einer Streuobstwiese, ca. 13.900 m<sup>2</sup> gem. Ausführungen unter 4.2.1

**Sonstige Planzeichen:**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Grünordnungsplans
- Vorhandene Bebauung
- Vorhandene Gehölze
- Leitungsrechte Ver- und Entsorgung
- Flächen für Beseitigung von Oberflächenwasser (RRUB)
- Nachrichtl: Gepl. Lärmschutzwall BAB 72
- Umgrenzung von Gesamtareal für Ausgleichsflächen der Stadt Stollberg
- Nachrichtl Ausgleichsfläche: Aufwertung einer Feuchtwiese mittl. Wertigkeit
- Nachrichtl Ausgleichsfläche: Strukturaneicherung von Gewässern
- Nachrichtl Ausgleichsfläche: Anlage einer Feldgehölzhecke mit vorgelagertem Baum
- Nachrichtl Ausgleichsfläche: Anlage einer Streuobstwiese

**Hinweise**

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Höhenangabe (Bestandshöhe über NN)
- 917/3 Flurnummern



Projekt: **Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Stollberg, "Gewerbegebiet westlich der Auer Straße"**

Planbezeichnung: **Grünordnungsplan: Satzungsexemplar**

Baugenieur: **Stadt Stollberg i. Erzgebirge, Hauptmarkt 1, 09366 Stollberg**

Maßstab: 1:1000, Bearbeitet: 01.03.2004 G-Ba, Plan-Nr.: 251/01



Reinhold G a l l i Freier Landschaftsarchitekt BDLA 92286 Rieden  
Max-Reger-Str. 17 • fon. 09624 / 1016 • fax. 1890 • Mobil 0170 / 647 1901  
eMail: LArch.Galli@t-online.de • URL: www.larch-galli.de