

## GEMEINDE ARNSDORF

# BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG GOETHESTRASSE / ERICH-MÜHSAM-STRASSE“

## SATZUNG

### TEIL C: BEGRÜNDUNG

#### INHALT

1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis.....	2
2	Planungsgrundlagen .....	2
2.1	Beschreibung des Plangebietes .....	2
2.2	Gewähltes Planverfahren nach § 13a BauGB .....	3
2.3	Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	3
3	Städtebauliche Konzeption .....	4
4	Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	4
4.1	Verkehrerschließung .....	4
4.2	Ver- und Entsorgung.....	4
5	Begründung der planerischen Festsetzungen .....	5
5.1	Geltungsbereich.....	5
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	5
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen.....	6
5.5	Verkehrsflächen .....	6
5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	6
5.7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen.....	6
5.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	6
5.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	6
6	Hinweise.....	7
7	Flächenbilanz .....	7
8	Voraussichtliche Auswirkungen .....	7

#### Anlagen

- (1) Orientierende Bodenuntersuchung, Erdbaulaboratorium Dresden, 05.09.2016, Nr. 16.5110-1

## 1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

Planungsziel ist es, die innerörtliche Brachfläche des ehemaligen Gewerbestandortes der Firma Kirchhoff & Lehr GmbH zurückzubauen, um den derzeitigen städtebaulichen Missstand am Standort zu beheben. Gleichzeitig soll das Areal einer sinnvollen städtebaulichen Nachnutzung in Form von Wohnbebauung zugeführt werden.

Das Quartier Beethovenstraße / Goethestraße / Erich-Mühsam-Straße / Kleinwolmsdorfer Straße soll dadurch städtebaulich arrondiert und Wohnbauland für ca. 12 Eigenheime in städtebaulich integrierter Lage erschlossen werden. Dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird so in angemessener Weise Rechnung getragen.

Der Standort entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zur vorrangigen Nutzung der Innenentwicklung und erfüllt damit den Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB (Innen- vor Außenbereichsentwicklung).

## 2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Standort befindet sich am westlichen Ortsrand von Arnsdorf. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die Erich-Mühsam-Straße sowie von Norden über die Goethestraße.

Das Areal wurde in der Vergangenheit gewerblich genutzt: Bis 1901 war eine Schießpulverfabrik angesiedelt. Danach wurden dort Blei- und Zinnerzeugnisse hergestellt. Von 1937 - 1994 produzierte das Metallbauunternehmen Kirchhoff & Lehr am Standort kaltgewalzte Profile. Nach dem Umzug des Unternehmens ins Gewerbegebiet Arnsdorf wurde der Standort durch das Unternehmen Kirchhoff & Lehr noch zur Lagerung genutzt.

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung bestehen im zentralen Bereich des Plangebietes eine große ehemalige Produktionshalle (Grundfläche ca. 900 m<sup>2</sup>), ein Schornstein (mit besetztem Storchennest) sowie großflächige Versiegelungen von Zufahrts-, Stell- und Lagerflächen.

Das Plangebiet wird im Westen, Norden und Osten von Einfamilien- und Doppelhausbebauung umgeben. Südlich befindet sich ein Mehrfamilienhaus sowie landwirtschaftliche Nutzflächen.



Abb.: Plangebiet

Im Nordosten grenzt ein öffentlicher Spielplatz an das Plangebiet. Im Quartier westlich der Erich-Mühsam-Straße befindet sich das Feuerwehrgebäude sowie 2 Einrichtungsmärkte.

Das Plangebiet ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung und der beabsichtigten Umnutzung für Wohnzwecke wurde durch das Erdbaulaboratorium Dresden eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt (vgl. Anlage 1). Die darin enthaltene Gefährdungsabschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass in den oberflächennahen Auffüllungen bereichsweise erhöhte Bleigehalte und Kohlenwasserstoff-Gehalte vorhanden sind, die eine Gefährdung bei der zukünftigen Wohnnutzung bedeuten können. Daher sind weiterführende Maßnahmen im Zuge der Baumaßnahmen erforderlich, damit künftig gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Der Umfang der tatsächlich erforderlichen Maßnahmen muss baubegleitend näher eingegrenzt werden.

Das Landschaftsschutzgebiet „Massenei“ befindet sich ca. 1 km m nördlich des Plangebietes. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet Nr. 143 „Rödertal oberhalb Medingen“) befindet sich südlich in einer Entfernung von ca. 150 m.

## 2.2 Gewähltes Planverfahren nach § 13a BauGB

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzbarmachung einer innerörtlichen Brachfläche geschaffen. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Auch wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Da die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO insgesamt unter 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, kann § 13a Abs. 1 Nr. 1 angewendet werden; d.h. der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a (2) BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend.

Aus der Planaufstellung für ein Wohngebiet ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

## 2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Arnsdorf besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist die überplante Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) BauGB erstellt. Gemäß § 13a (2) Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

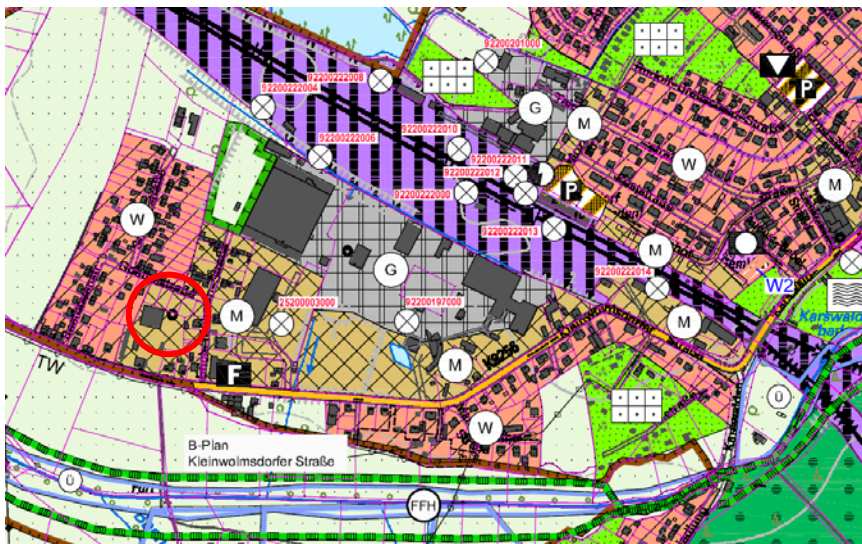


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan Arnsdorf





### Trinkwasserversorgung

Die straßenbegleitenden Baugrundstücke an der Goethestraße werden über die dort in der Straße vorhandene Versorgungsleitung angebunden. Für die trinkwasserseitige Erschließung der Parzellen an der geplanten Stichstraße ist eine Stichleitung mit Anbindung an die vorhandene Versorgungsleitung in der Erich-Mühsam-Straße zu verlegen.

*Trinkwasserleitungen, die außerhalb öffentlicher Bereiche/ Straßenverkehrsflächen errichtet werden, sind zu Lasten des betroffenen Grundstückes dinglich zu sichern in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der WVB im Grundbuch.*

### Löschwasserversorgung

Bei der Erschließung des Gebietes können die in der Kleinwolmsdorfer Straße vorhandenen Hydranten zu Löschwasserzwecken genutzt werden.

### Abwasserentsorgung

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt:

- für die Grundstücke an der Goethestraße über die Anbindung an den Leitungsbestand in der Goethestraße
- für die Grundstücke an der geplanten Stichstraße über die Anbindung an den Leitungsbestand in der Kleinwolmsdorfer Straße (*über dafür vorgesehenes Leitungsrecht*)

Die Entsorgung des Regenwassers von den überbauten Flächen im Plangebiet ist folgendermaßen vorgesehen:

- Das innerhalb der Wohnbaugrundstücke auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten (z.B. in unterirdischen Zisternen) und zu verwerten (als Brauchwasser) oder gedrosselt an den öffentlichen Regenwasserkanal abzugeben (*Grundstücke Goethestraße entwässern in Regenwasserkanal Goethestraße; Grundstücke Stichstraße entwässern in Regenwasserkanal Kleinwolmsdorfer Straße*). Zur Minimierung des Oberflächenabflusses sind die Kfz-Stellplätze und Zufahrten auf den Wohnbaugrundstücken wasserdurchlässig zu befestigen
- Die Entwässerung der geplanten Erschließungsstraße erfolgt in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Kleinwolmsdorfer Straße. (*über dafür vorgesehenes Leitungsrecht*)

*Im Rahmen der Erschließungsplanung sind hydraulische Berechnungen der Schmutz- und Regenwasserkanalisation durchzuführen, um eine Überlastung dieser durch die Einleitung der anfallenden Wassermengen zu vermeiden.*

## **5 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN**

### **5.1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 349v, 349w, 349b, 627 und 629 sowie Teile der Flurstücke 349/11 und 349/12 der Gemarkung Arnsdorf

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,9 ha.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsziel, die Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen und wird daher als WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung einer Tankstelle soll im Plangebiet generell ausgeschlossen werden, da die Erschließungsanforderungen am Standort nicht gegeben sind. Außerdem stehen hierfür an anderer Stelle im Gemeindegebiet geeignete Flächen zur Verfügung.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Mit der Ausnutzung des zulässigen Höchstmaßes bei der innerörtlichen Verdichtung von Bauflächen wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und die Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen vermieden. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% ist zulässig.

Geschossigkeit und Gebäudehöhen entsprechen der Bebauung der Umgebung. Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung soll eine ortsbildgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der geplanten Wohngebäude gewährleistet werden.

#### **5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**

Zur Schaffung eines homogenen Quartiers zusammen mit dem umgebenden Wohngebiet wird die ausschließliche Zulässigkeit der offenen Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Um eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen, wurden große zusammenhängende Baufenster festgesetzt. Zu den angrenzenden Verkehrsflächen Goethestraße und Erich-Mühsam-Straße werden 5 m Mindestabstand gewahrt sowie 3 m zur geplanten Stichstraße.

Die Stellung der Hauptgebäude wird entlang der Goethestraße mit einer straßenparallelen Hauptfirstrichtung festgesetzt gemäß dem vorhandenen Gebäudebestand. Im Baufeld an der Erich-Mühsam-Straße ist die Hauptfirstrichtung wahlweise trauf- oder giebelseitig zulässig. Dadurch soll die schräge Anordnung des Gebäudes im Grundstück verhindert werden. In den innenliegenden Baugebieten werden keine Hauptfirstrichtungen festgesetzt, da hier kein Regelungsbedarf gesehen wird.

#### **5.5 Verkehrsflächen**

Die geplante Erschließungsstraße inklusive Wendeanlage wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt und ist als Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg vorgesehen. Die Brutto-Verkehrsfläche der Erschließungsstraße wird mit einer Breite von 5,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht den Begegnungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit sowie die temporäre Stellplatznutzung für Besucher an technisch geeigneten Stellen.

#### **5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Sicherung der Abwasserentsorgung der Stichstraße und der daran anliegenden Wohnhäuser werden Leitungsrechte mit Anbindung an den Schmutz- und Niederschlagswasserkanal in der Kleinwolmsdorfer Straße eingeräumt.

Innerhalb des Wohngrundstücks am Storchennest ist für erforderliche Pflege- und Reparaturarbeiten am Storchennest ein Geh- und Fahrrecht zu sichern zugunsten von NABU (zuständiger Nestbetreuer), UNB (zuständige Naturschutzbehörde) und Gemeinde.

#### **5.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm werden in einem Korridor von 30 m ab dem Fahrbahnrand der K9256 (Kleinwolmsdorfer Straße) Festsetzungen zur Anordnung der Belüftung besonders schutzbedürftiger Räume getroffen.

#### **5.8 Grünordnerische Festsetzungen**

Zum Erhalt des Großbaumbestandes in den Randbereichen des Plangebietes wird festgesetzt, dass die innerhalb von Wohngrundstücken vorhandenen Laubbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm dauerhaft zu erhalten sind und nur ausnahmsweise gefällt werden dürfen, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Bebauung / Erschließung anders nicht einordenbar ist. Dann ist ein Baumfällantrag an die Gemeinde zu stellen und es sind Ausgleichspflanzungen entsprechend der Gehölzschutzsatzung Arnsdorf zu erbringen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird die Maßnahme M1 zum Erhalt des auf dem Schornstein vorhandenen Storchennests festgesetzt. Gleichzeitig wird der Standort einschließlich eines ausreichenden Abwurfbereichs für Kot, Nahrungsreste und Nistmaterial (5m-Radius) als Grünfläche festgesetzt. Da der Schornstein einsturzgefährdet ist, ist der Ersatz durch einen Mast an gleicher Stelle zulässig. Dabei ist das vorhandene Storchennest auf mindestens gleicher Höhe wieder anzubringen (in Abstimmung mit UNB und außerhalb Brut- und Aufzuchtzeit Weißstorch). Die Zuwegung zum Neststandort für UNB und Naturschutzhelfer zur Reparatur und Pflege des Nestes wird über ein Geh- und Fahrrecht gesichert (vgl. Kap. 5.6).

Zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse regeln die Maßnahmen M2 und M3 den Austausch von im Plangebiet bereichsweise vorhandenen schadstoffbelasteten Böden. Die Maßnahmenflächen wurden aus der Orientierenden Bodenuntersuchung übernommen (vgl. Anlage 1).

#### **5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gesichtspunkten anhand der Umgebungsbebauung getroffen. Ziel ist es, zusammen mit den angrenzenden Wohnbebauungen ein möglichst homogenes Wohnquartier zu schaffen.

## 6 HINWEISE

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise - insbesondere auf andere Rechtsnormen wie das Artenschutzrecht - wurden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation übernommen.

## 7 FLÄCHENBILANZ

<b>Größe des Plangebietes:</b>	<b>8.830 m<sup>2</sup></b>
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	8.100 m <sup>2</sup>
Grünfläche	100 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	630 m <sup>2</sup>

## 8 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Im Planverfahren nach § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Auswirkungen im Sinne der Eingriffsregelung sind daher im vorliegenden Verfahren nicht zu betrachten.

Aus der Planung ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es ergeben sich außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

### Auswirkungen auf Schutzgebiete

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet Nr. 143 „Rödertal oberhalb Medingen“) befindet sich südlich in einer Entfernung von ca. 150 m. Das FFH-Gebiet umfasst das Fließgewässer „Schwarze Röder“ und beidseitig einen Streifen von ca. 50 m mit gewässerbegleitenden Gehölzen und Grünland.

Erhaltungsziele gemäß Anlage zu § 3 Abs. 1 der Grundschutzverordnung vom 17. Januar 2011 für das FFH-Gebiet „Rödertal oberhalb Medingen“ sind:

1. Erhaltung der zum Teil stark mäandrierenden, naturnahen Röder mit mehreren Nebenbächen, die von Auenwaldresten, Staudenfluren, Feuchtgrünland und naturnahen Waldbeständen sowie Felsbildungen an den Talhängen flankiert werden.
2. Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden natürlichen Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang I der FFH-RL, einschließlich der für einen günstigen Erhaltungszustand charakteristischen Artenausstattung sowie der mit ihnen räumlich und funktional verknüpften, regionaltypischen Lebensräume, die für die Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Lebensräume des Anhanges I der FFH-RL von Bedeutung sind.
3. Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden Populationen der Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang II der FFH-RL sowie ihrer Habitate im Sinne von Artikel 1 Buchst. f der FFH-RL.
4. Besondere Bedeutung kommt der Erhaltung beziehungsweise der Förderung der Unzerschnittenheit und funktionalen Zusammengehörigkeit der Lebensraumtyp- und Habitatflächen des Gebietes, der Vermeidung von inneren und äußeren Störeinflüssen auf das Gebiet sowie der Gewährleistung funktionaler Kohärenz innerhalb des Gebietssystems NATURA 2000 zu, womit entscheidenden Aspekten der Kohärenzforderung der FFH-RL entsprochen wird.

Durch den weiterhin gewährten Abstand zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes (etwa Beeinträchtigung des Wanderkorridors des Fischotters) ausgeschlossen werden. Das Plangebiet führt nicht zu einer Erweiterung des bereits bebauten Bereiches, da es sich um eine innerörtliche Nachnutzung von Flächen handelt und damit nicht zu einer Zerschneidung der funktionalen Zusammengehörigkeit der Lebensraumtyp- und Habitatflächen des Gebietes. Die zukünftig zulässigen Nutzungen (Wohngebiet) wirken bzgl. der Vermeidung von Störeinflüssen auf das Gebiet zusätzlich entlastend gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen (gemischte Baufläche mit Gewerbe).

Nördlich des Plangebietes in ca. 1 km Entfernung beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Massenei". Aufgrund der zerschneidenden Wirkung der zwischen Plangebiet und LSG's liegenden Siedlungsge-

bietes sowie der räumlichen Entfernung sind keine negativen Auswirkungen auf Blickbeziehungen oder andere Sachzusammenhänge zu dem Landschaftsschutzgebiet zu erwarten. Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes durch die vorliegende Bebauungsplanung können somit ausgeschlossen werden.

#### Auswirkungen auf Arten und Biotope

Das Plangebiet ist durch die gewerbliche Bebauung / Nutzung gekennzeichnet. Von 1937 - 1994 produzierte das Metallbauunternehmen Kirchhoff & Lehr am Standort kaltgewalzte Profile. Nach dem Umzug des Unternehmens in das Gewerbegebiet Arnsdorf wurde das Plangebiet weiterhin zur Lagerung genutzt. Seitdem haben sich keine flächigen wertvollen Biotoptypen eingestellt.

Wertvoller Großbaumbestand ist in Form einer Kastanie an der Goethestraße und drei Eichen an der Grenze zu Flurstück 349/6 vorhanden. Die Bäume unterliegen der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Arnsdorf und können bei Realisierung der Planung erhalten werden.

Die am Standort noch vorhandenen baulichen Anlagen (Produktionshalle, Schornstein, Zufahrts-, Stell- und Lagerflächen) werden im Zuge des Vorhabens zurückgebaut. Als konfliktvermeidende Maßnahmen sind die Kontrolle der Gebäude vor dem Abriss und zur Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung vorgesehen. Dadurch kann die Tötung/Verletzung von Brutvögeln und Fledermäusen sowie die Zerstörung von Gelegen im Zuge der Baufeldfreimachung vermieden werden.

Im Plangebiet befindet sich auf dem vorhandenen Schornstein ein besetzter Brutplatz des Weißstorchs. Der Weißstorch ist eine europäische Vogelart, die nach der Vogelschutzrichtlinie 2009/A47 geschützt und nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 bb) und Nr. 14 a) BNatSchG besonders und streng geschützt ist. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird das Storchennest am Standort erhalten (M1). Da der Schornstein einsturzgefährdet ist, darf gemäß Abstimmung mit dem zuständigen Horstbetreuer des NABU LV Sachsen der Schornstein durch einen Mast an gleicher Stelle ersetzt werden, wobei das vorhandene Storchennest mindestens auf gleicher Höhe wieder anzubringen ist. Die unmittelbare Menschennähe stört den Storch nicht. In den letzten Jahrzehnten hat sich die Bindung des Storches an den menschlichen Siedlungsbereich noch verstärkt.

#### Auswirkungen auf Boden bzw. Fläche

Das Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung von in der Vergangenheit bebauten und gewerblich genutzten Flächen. Dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird somit entsprochen (Innen- vor Außenbereichsentwicklung). Mit der Standortentwicklung wird die Beanspruchung bisher unbeeinflusster, natürlicher Böden an anderer Stelle vermieden.

#### Auswirkungen des Wasser bzw. Luft und Klima

Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundfläche wird das Maß der Bodenversiegelung deutlich begrenzt und die Regenwasserableitung so weit wie möglich minimiert. Zusätzlich ist auf den Wohngrundstücken die wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung von Kfz-Stellplätzen und Zufahrten vorgesehen.

Das auf den Dachflächen im Plangebiet anfallende, unbelastete Niederschlagswasser wird zurückgehalten und gedrosselt an den öffentlichen Regenwasserkanal abgeführt. Eine Verstärkung von Hochwasserabflüssen durch das Vorhaben im Falle von Starkregenereignissen wird dadurch vermieden.

Das anfallende Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt. Somit kann ausgeschlossen werden, dass Schmutzwasser in das Grund- oder Oberflächengewässer gelangt.

Auswirkungen auf das innerörtliche Klima sowie auf die Luftqualität sind durch die geplante lockere Einfamilienhaus-Bebauung mit Gärten nicht zu erwarten. Allenfalls wird durch die Entfernung großflächiger vorhandener Versiegelungen ein kleinflächig wirkender Belastungszustand verbessert.

#### Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Durch den Rückbau des Gewerbestandortes und die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes wird der städtebauliche Missstand am Standort beseitigt und das Quartier Beethovenstraße / Goethestraße / Erich-Mühsam-Straße / Kleinwolmsdorfer Straße städtebaulich arrondiert. Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch das Vorhaben somit aufgewertet.