

Begründung

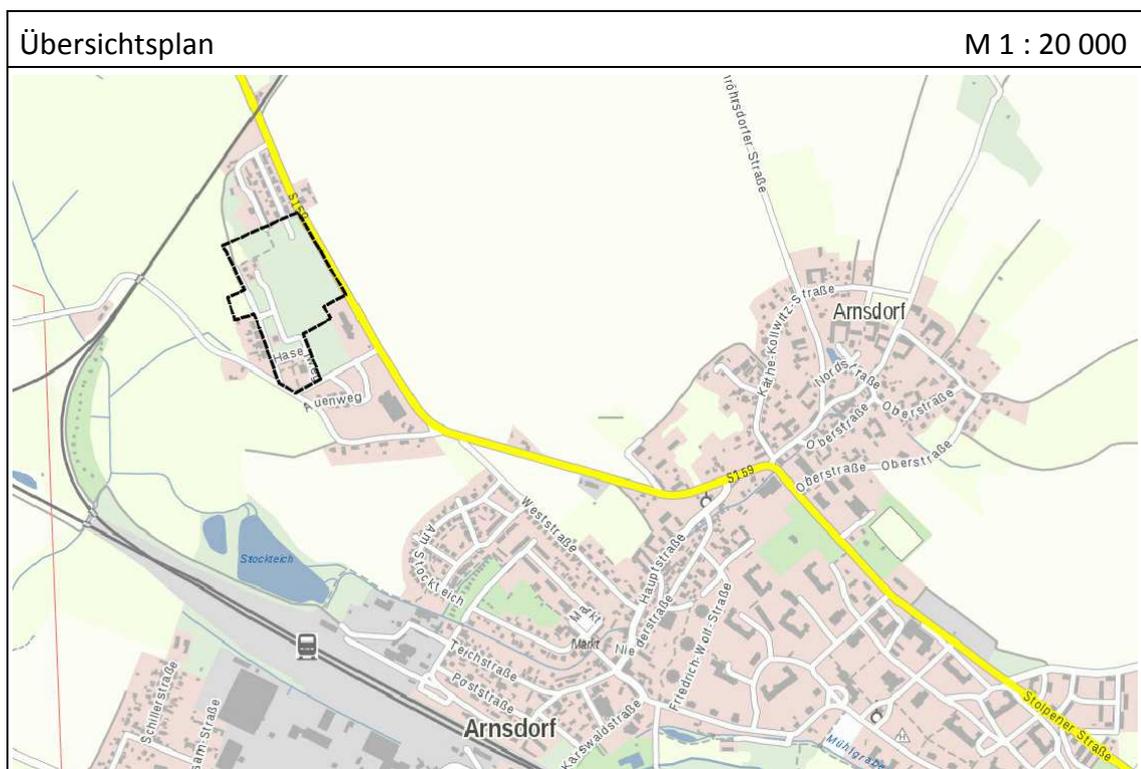
zur
Satzung der Gemeinde Arnsdorf
über den

Bebauungsplan „Freizeitpark Arnsdorf – Sondergebiet, Wohngebiet“

5. Änderung

- Satzung -

Fassung vom Mai 2019



Gruppe Architektur & Stadtplanung
Unterer Kreuzweg 6, 01097 Dresden

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 2 von 42

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
1.1	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	4
1.2	Lage, Höhe und topographische Charakteristika	4
1.3	Vorhandene und angrenzende Nutzungen	5
2.	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2.1	Planungsrechtliche Situation	5
2.2	Planungserfordernis und Planungsziele der 5. Änderung	6
3.	Übergeordnete Planungen	7
3.1	Raumordnung und Landesplanung	7
3.2	Flächennutzungsplanung	8
3.3	Weitere rechtliche Bindungen	8
4.	Grünordnung	10
4.1	Konzept der Grünordnung	10
4.2	Eingriffsregelung	11
5.	Verkehrerschließung	12
5.1	Äußere Erschließung	12
5.2	Innere Erschließung	12
5.2.1	Erschließungsstraßen	12
5.2.2	Ruhender Verkehr	13
5.2.3	Fuß- und Radverkehr	13
6.	Stadttechnische Erschließung	14
6.1	Bestehende Verhältnisse und Randbedingungen	14
6.2	Entwässerung	15
6.3	Trink- und Löschwasserversorgung	16
6.4	Energie- und Gasversorgung	16
6.5	Fernmeldetechnik	16
6.6	Abfallbeseitigung	16
7.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	17
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
7.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
7.1.2	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	18
7.1.3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	18
7.1.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	18
7.1.5	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	19
7.1.6	Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	19
7.1.7	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	19
7.1.8	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	20

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 3 von 42

7.2	Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 a und 25 b BauGB)	21
7.2.1	Anlage von Grünflächen	21
7.2.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	21
7.2.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	21
7.2.4	Bindungen für den Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	22
7.2.5	Populationsschützende Maßnahmen für den Artenschutz (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)	22
7.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)	23
7.4	Hinweise	23
8.	Flächenbilanz	25
9.	Plandurchführung	25
TEIL B: UMWELTBERICHT		26
1.	Einleitung	26
1.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	26
1.2.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	27
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	28
2.1	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	28
2.2	Bestandsbeschreibung, Prognosen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	28
2.2.1	Naturhaushalt und Landschaftsbild	28
2.2.2	Mensch und seine Gesundheit	36
2.2.3	Kultur und sonstige Sachgüter	37
2.2.4	Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern	37
2.2.5	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	38
2.3	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	38
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	39
3.	Zusätzliche Angaben	39
3.1.	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	39
3.2.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	40
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	40
TEIL C: LISTE DER ANLAGEN, GUTACHTEN UND QUELLEN		42

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 4 von 42

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freizeitpark Arnsdorf – Sondergebiet, Wohngebiet“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Rücklage der vorhandenen Wohnbebauung der Oberen Glashütten-siedlung,
- im Osten durch die Stolpener Straße (Staatsstraße S159),
- im Süden durch die Straße Am Freizeitpark und das Bebauungsplangebiet „Freizeitpark und Wohnen am Sport-Inn Arnsdorf“ sowie
- im Westen durch die Wohnbebauung der Unteren Glashütten-siedlung sowie landwirt-schaftlich genutzte Flächen.

Der Bereich der 5. Änderung umfasst das B-Plangebiet „Freizeitpark Arnsdorf – Sondergebiet, Wohngebiet“ ohne das festgesetzte Sondergebiet und das Mischgebiet. In den Geltungsbereich einbezogen wurden die geplanten Wohnbau- und Ausgleichsflächen südlich der Oberen Glas-hütten-siedlung.

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 6,4 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flur-stücke 367, 696 bis 698, 699/1 bis 699/11, 700 bis 713, 714/1, 714/2, 715 bis 798, 799/1, 799/2, 800/1 bis 800/4, 801, 802 sowie Teile der Flurstücke 367/5, 468 und 474 der Gemarkung Arns-dorf.

Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1 : 1 000.

1.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Gemeinde Arnsdorf an einem leicht abfallenden Südwest-Hang in einem bisher nur partiell bebauten Bereich zwischen der Oberen und Unteren Glashütten-siedlung und dem Bebauungsplangebiet „Freizeitpark und Wohnen am Sport-Inn Arnsdorf. Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft die Staatsstraße S 159 (Stolpe-ner Straße).

Über die S 159 erfolgt die Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Der Orts-kern von Arnsdorf ist ca. 1,5 km entfernt. Die nächstgelegene Anschlussstelle der Bundes-auto-bahn A 4 liegt in einer Entfernung von 10 km. Die Entfernung bis ins Zentrum der Landeshaupt-stadt Dresden beträgt ca. 20 km.

Die Geländehöhen in den zur Bebauung vorgesehenen Flächen liegen zwischen 252 und 260 m ü. NHN. Der Geländehochpunkt liegt im östlichen Böschungsbereich an der S 159 (Flurstück 696). Der tiefste Geländepunkt liegt im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens am nord-westlichen Rand des Plangebietes bei 250 m ü. NHN. Von Nord nach Süd fällt das Gebiet auf einer Länge von ca. 330 m um etwa 7 m ab.

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 5 von 42

1.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet ist überwiegend unbebaut. Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes wurden ein Teil der geplanten Erschließungsstraßen, einige Wohngebäude sowie die inzwischen leer stehende Erlebnistaststätte „Sächsische Schweiz“ (Gaststätte, Pension, Bowling) realisiert. In den unbebauten Teilen des Plangebietes hat sich in den vergangenen Jahren durch natürliche Sukzession Wald i.S. des § 2 Abs. 1 und 2 SächsWaldG entwickelt (siehe Punkt 3.4).

Das Gebiet ist im Norden, Süden und teilweise im Westen von vorhandenen Siedlungsstrukturen umgeben. Im Osten und Westen grenzen Verkehrswege und landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet an.

Westlich des Plangebietes verläuft in einem Bogen die Bahnlinie Dresden-Bautzen. Der Bahnhof von Arnsdorf liegt ca. 500 m (Luftlinie) südlich des Plangebietes.

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Planungsrechtliche Situation

Die zu beplanende Fläche befindet sich innerhalb des Bebauungsplangebietes „Freizeitpark Arnsdorf – Sondergebiet, Wohngebiet“. Der Bebauungsplan wurde mit Bescheid vom 04.08.1994 durch das Regierungspräsidium (RP) mit Auflagen genehmigt, die geänderte Fassung vom 20.10.1994 wurde als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan hat seit 1994 mehrere Planänderungen erfahren:

1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1997 (zwischenzeitlich bereits als 3. Änderung bezeichnet) beinhaltete die Umwidmung des festgesetzten Sondergebietes Hallenbad in ein Mischgebiet, die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes anstelle einer Parkplatzfläche, die Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens außerhalb des bisherigen Geltungsbereichs sowie die Umwandlung von Bauflächen für Doppelhäuser in Bauflächen für Einfamilienhäuser am westlichen Gebietsrand.

Die 1. Änderung in der Fassung vom 13.02.1997 wurde mit Bescheid vom 10.06.1997 durch das RP mit Auflagen genehmigt. Die geänderte Fassung der 1. Änderung vom 11.07.1997 wurde am 14.07.1997 als Satzung beschlossen und ist seit dem 26.09.1997 rechtskräftig.

2. Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgte als einfache Änderung im Jahr 1996 und betraf den Bau eines zentralen Heizhauses. Aufgrund eines geänderten Bauablaufs und der Unwirtschaftlichkeit wurde dieses Heizhaus durch den damaligen Bauträger nicht realisiert. Der Beschluss zur 2. Änderung vom 25.03.1996 wurde daher aufgehoben.

Eine weitere einfache Änderung erfolgte 1997 und hatte die Änderung der zulässigen Dachformen und Fassadengestaltung für Grundstücksflächen mit Einfamilienhäusern zum Ziel. Die Beschlussfassung als 2. Änderung (einfache Änderung) erfolgte am 17.02.1997.

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 6 von 42

Am 19.05.2014 erfolgte durch den Gemeinderat erneut ein Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes. Mit Beschluss vom 20.02.2017 wurde zudem eine Veränderungssperre bis März 2019 beschlossen.

Planungsziele dieser Planänderung waren eine deutliche Reduzierung der Wohnbau- und Verkehrsflächen, der Entfall des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) sowie die Überarbeitung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde zudem gegenüber der rechtskräftigen Fassung der 1. Änderung um das gemeindeeigene Flurstück 367 im Nordosten erweitert.

Mit dem Vorentwurf in der Fassung vom November 2016 fand vom 13.03. bis 21.04.2017 die frühzeitige Beteiligung statt. Aufgrund geänderter Planungsgrundlagen und -ziele wird dieses Verfahren nicht weitergeführt.

3. Änderung

Die 3. Änderung im Jahr 2016 umfasste das (zwischenzeitlich geteilte) Flurstück 470/8 und einen Teil des Flurstücks 470/7. Mit der Planänderung wurde die vorhandene südliche Brachfläche (Mischgebiet) durch Parzellierung einer Bebauung zugeführt. Die Planfassung vom 01.08.2016 mit redaktionellen Änderungen vom 27.09.2016 wurde am 17.10.2016 als Satzung beschlossen.

4. Änderung

Die im Verfahren befindliche 4. Änderung beinhaltet die Änderung des Sondergebietes „Freizeit“ in ein Sondergebiet „Gesundheitliche Einrichtungen“ (vereinfachtes Verfahren). Die Offenlage des Entwurfs erfolgte vom 20.04. bis 26.05.2018.

2.2 Planungserfordernis und Planungsziele der 5. Änderung

Im Frühjahr 2018 erfolgte für die bisher unbebauten Wohnbauflächen ein Eigentümerwechsel. Die Tatsache, dass im gesamten B-Plan-Gebiet bislang nur wenige Gebäude neu errichtet wurden, war Anlass, die städtebauliche Konzeption für das Gebiet zu ändern und den Schwerpunkt nicht mehr auf die Errichtung von Reihen- und Doppelhäusern zu legen. Den städtebaulichen Rahmenbedingungen und der Marktsituation entsprechend wird seitens der Gemeinde und des Eigentümers/Erschließungsträgers nunmehr eine Entwicklung des Gebietes als Wohnbaufläche mit freistehenden Einzelhäusern favorisiert.

Mit der vorliegenden Planänderung sollen die bisher unbebauten, brachliegenden Flächen des seit 1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes mit geänderter städtebaulicher Zielstellung einer Nutzung zugeführt werden. Im Zuge der Mobilisierung integrierter Eigenheimstandorte soll auf den hier verfügbaren Flächen eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Mit der geplanten Bebauung kann das Gebiet städtebaulich abgerundet und ein Lückenschluss zwischen den nördlich und südlich gelegenen Siedlungsstrukturen geschaffen werden.

Die Gemeinde hat sich mit dem Eigentümer dahingehend verständigt, die geänderte städtebauliche Zielstellung gemeinsam zu verfolgen und mittels einer 5. Änderung des Bebauungsplans Baurecht herzustellen.

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 7 von 42

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Raumordnerisch liegt die Gemeinde Arnsdorf an der östlichen Grenze des Verdichtungsraumes der Landeshauptstadt Dresden und in der Nähe der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse zwischen Dresden, Bautzen und Görlitz. Die Gemeinde Arnsdorf besitzt keine zentralörtliche Gemeindefunktion, ist aber eine Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Gesundheit und Soziales“.

Der Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (1. Gesamtfortschreibung, verbindlich seit dem 4. Februar 2010) sieht für die überplante Fläche keine konkrete Flächenausweisung vor. Im Umfeld sind die S 159 als vorrangig auszubauende Staatsstraße und der östlich gelegene Regionale Grünzug für den Arten und Biotopschutz und den Biotopverbund ausgewiesen (naturnahe Erholung, Siedlungsklima, Wasserschutz).

In Bezug auf den Landesentwicklungsplan (LEP) des Freistaates Sachsen, rechtswirksam seit dem 30.08.2013, ist eine Betroffenheit des Ziels 2.2.1.6 zu verzeichnen. Danach ist eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, nur in den Zentralen Orten und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

Begründung des Bedarfs an Wohnbauflächen

Die Planungshoheit der Gemeinden schließt - ungeachtet der zentralörtlichen Einstufung - ein, dass jeder Gemeinde eine bauliche Eigenentwicklung zugestanden wird. In Arnsdorf ist eine Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus zulässig, sofern dieser sich aus der besonderen Gemeindefunktion „Gesundheit/Soziales“ (gemäß Regionalplan) ergibt.

Die Lage am Verdichtungsraum des Oberzentrums Dresden und in der Wachstumsregion Kamenz-Radeberg wirkt sich begünstigend für die Entwicklung in Arnsdorf aus.

Hintergrund ist die positive wirtschaftliche Entwicklung im Landkreis Bautzen. Investitionsentscheidungen strukturbestimmender Unternehmen führen gegenwärtig zu einem erheblichen Arbeitsplatzzuwachs in der Region. Mit der Betriebserweiterung vorhandener und der Ansiedlung neuer Unternehmen wird auch der Fachkräftebedarf erheblich steigen. Mit der Deckung dieses Fachkräftebedarfes werden an die Kommunen der Wachstumsregion neue Herausforderungen gestellt. Dabei stehen das bedarfsgerechte Wohnen, eine angepasste Entwicklung der sozialen Infrastruktur sowie die Gewährleistung von Versorgung und Mobilität im Fokus.

Unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes anschließend, ist die Einrichtung eines Altenheimes im Gebäude der ehemaligen Erlebnisgastronomie geplant. Dadurch wird die besondere Gemeindefunktion Gesundheit/Soziales vor Ort gestärkt und gegebenenfalls weiterer Bedarf generiert.

Die jüngsten Entwicklungen zeigen, dass Arnsdorf als Standort für selbstgenutzten Wohnraum nachgefragt ist. Die Wohnbauflächenprognose der ErlebnisRegion Dresden von 2017 weist für

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 8 von 42

die Gemeinde Arnsdorf ein positives Wanderungssaldo aus. Von 2014 bis 2017 ist die Zahl der Einwohner von 4776 auf 4849 gestiegen.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken wird kurzfristig nicht mehr durch die bestehenden und verfügbaren Wohnbauflächen gedeckt werden können. Die vom Grundstückseigentümer verfolgte Planung zur Fertigstellung des Bebauungsplangebietes Freizeitpark Arnsdorf und zur städtebaulichen Arrondierung der Oberen Glashüttensiedlung steht daher in Einklang mit den Planungszielen der Gemeinde.

Das Plangebiet bietet mit der vorliegenden 5. Planänderung die Möglichkeit für die Errichtung von ca. 55 Einfamilienhäusern. Gegenüber der rechtskräftigen Planfassung vom 26.09.1997 stellt dies (aufgrund der Festsetzung von Einfamilienhäusern statt Doppel- und Reihenhäusern) eine Reduzierung um ca. 35 Wohneinheiten (WE) dar.

Im Siedlungsentwicklungskonzept für die Wachstumsregion Kamenz-Radeberg vom September 2018 wird ein hoher Bedarf an Bauland identifiziert. Für Arnsdorf wird bis 2020 ein Wohnbaulandbedarf von 52 WE und bis 2025 von weiteren 48 WE gesehen (Tab 32, S.83). Die mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Wohneinheiten sind im Siedlungsentwicklungskonzept berücksichtigt. Die geplanten Wohneinheiten in Einfamilienhäusern tragen dem aktuellen Entwicklungsbedarf in Arnsdorf Rechnung. Für die künftige Entwicklung bedeutet dies, dass der Bedarf an weiteren Neubauf Flächen im Gemeindegebiet deutlich sinkt.

3.2 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Arnsdorf ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt. Die geplante Nutzung innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes stimmt teilweise nicht mit der Darstellung im FNP überein.

In Abstimmung mit dem Landratsamt wird die notwendige Änderung des FNP außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Zuge der Anpassung des FNP für das gesamte Gemeindegebiet vorgenommen.

3.3 Weitere rechtliche Bindungen

3.3.1 Natur- und Landschaftsschutz

Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete und Schutzobjekte nach geltendem Naturschutzgesetz vorhanden. Auch besonders geschützte Einzelobjekte nach § 21 SächsNatSchG liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die angrenzenden Flächen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt, wobei die nördlich, östlich und nordwestlich angrenzenden Gebiete als Landschaftsschutzgebiet (LSG Massenei) ausgewiesen sind. Im näheren Umfeld befinden sich Gebiete, die im gültigen Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen sind.

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 9 von 42

3.3.2 Waldersatz

Das Plangebiet ist mit einer ca. 2,6 ha großen Waldfläche bestockt, die sich in den vergangenen Jahren auf den bisher nicht in Anspruch genommenen Flächen durch natürliche Sukzession entwickelt hat. Die Nutzungsart Wald entspricht nicht dem rechtskräftigen Bebauungsplan und wird auch mit der 5. Planänderung überplant.

Die Abgrenzung der Waldfläche wurde in einem Vororttermin am 15.08.18 gemeinsam mit Vertretern der unteren Forstbehörde und der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und am 31.08.2018 durch den zuständigen Revierleiter bestätigt.

Für den Wegfall der Waldfläche wurde eine Ersatzaufforstungsfläche nachgewiesen. Die Ersatzaufforstungsfläche sowie das Ausgleichsverhältnis wurden auf Grundlage einer standortbezogenen Vorprüfung nach UVPG und des Antrag auf Waldumwandlungserklärung nach § 9 Abs. 2 SächsWaldG mit der Forstbehörde abgestimmt.

Die Stiftung Wald für Sachsen leistet im Auftrag des Waldeigentümer die im Bescheid des Landratsamtes Bautzen geforderte fach- und termingerechte Anlage einer 17.000 m² großen Ersatzaufforstung bis zum 31.12.2019. Die Ersatzaufforstung dient als Ausgleich für den Waldflächenverlust, der durch die Umwandlung der Waldfläche im Geltungsbereich der 5. Änderung entsteht. Die Anlage der Ersatzaufforstung umfasst folgende Leistungen:

- Neubegründung von 17.000 m² Mischwald durch Pflanzung einschließlich Kulturvorbereitung und ökologischer Waldrandgestaltung auf dem Flurstück 89, Gemarkung Lotzdorf;
- Schutz und Pflege der Kultur während der ersten 5 Jahre (jährliche Pflege der Kultur, gegebenenfalls erforderliche Schutzmaßnahmen gegen biotische Schadfaktoren wie Wild oder Mäuse);

Nach Satzungsbeschluss wird der Waldbesitzer die Umwandlungsgenehmigung gemäß § 8 SächsWaldG bei der zuständigen Forstbehörde beantragen.

3.3.3 Artenschutz

Das Plangebiet bietet mit dem waldigen bzw. gebüschartigen Gehölzbestand sowie den offenen bis halboffenen Landschaftsstrukturen im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens Lebensräume für verschiedene Arten der Artengruppen Säugetiere (Fledermäuse), Vögel, Amphibien und Reptilien. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Beurteilung wurde daher geprüft, ob durch die Planung aktuelle Vorkommen der relevanten Arten i. S. des § 44 BNatSchG betroffen sind und die Realisierung der Planung zu einem Verstoß gegen die Verbotstatbestände führt.

Die Berücksichtigung der Arten und Artengruppen wurde anhand der vorhandenen potenziellen Lebensraumstrukturen (worst-case-Betrachtung) durchgeführt. Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurden eine Amphibienart, zwei Reptilienarten, fünf Vogelarten sowie die Gruppe der Fledermäuse einer vertiefenden Prüfung unterzogen.

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 10 von 42

Bei Einhaltung und Durchführung der im Artenschutzbeitrag genannten und im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (siehe Kap. 7.2.5) wird aus artenschutzrechtlicher Sicht der Eingriff in die Metapopulationen als nicht nachhaltig beurteilt. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG treffen daher nicht zu.

3.3.4 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Die archäologische Relevanz belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Es kann zu baubegleitenden Untersuchungen kommen.

3.3.5 Straßenbauvorhaben S 159

In unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freizeitpark Arnsdorf- Sondergebiet, Wohngebiet“ steht das Planfeststellungsverfahren zum Straßenbauvorhaben „S 159 Ausbau in und westlich Arnsdorf – Anbau eines Radweges“ zwischen Arnsdorf und Wallroda. Die Baumaßnahme ist Bestandteil der „Radverkehrskonzeption für den Freistaat Sachsen 2014“ und dort als bestätigter Bedarf der Klasse A an Staatsstraßen (höchste Priorität) geführt. Die öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs erfolgte vom 10.09. bis 09.10.2018.

Bestandteil der Maßnahme ist der Anbau eines rechtsseitigen Radweges entlang der S 159 (Stolpener Straße). Die S 159 selbst wird durch die Maßnahme nicht wesentlich verändert. Das Plangebiet tangiert die Straßenbaumaßnahme auf einer Länge von ca. 350 m.

Weiterhin ist die Bauverbotszone gemäß §§ 22, 24 Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG) zu beachten, wonach längs der Staatsstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m vom Fahrbahnrand nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfanges sowie für Werbeanlagen. Für Baumanpflanzungen entlang der S 159 ist ein Mindestabstand von 7,50 m, gemessen zwischen dem äußeren befestigten Fahrbahnrand und der ausgewachsenen Stammaußenkante, einzuhalten. Der von Bebauung freizuhaltenen Grundstücksstreifen entlang der S159 ist im B-Plan gekennzeichnet.

4. Grünordnung

4.1 Konzept der Grünordnung

Der Grünordnungsplan zum B-Plan „Freizeitpark Arnsdorf – Sondergebiet, Wohngebiet“ (Büro Schulz-Umweltplanung, 1994) zielte auf eine innere Strukturierung des Gebietes durch Baum- und Strauchpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen und an den Gebietsrändern sowie auf die angemessene Begrünung der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ab. Innerhalb des Plangebietes waren zudem ein öffentlicher und ein privater Kinderspielplatz vorgesehen. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes war zudem eine Ausgleichsmaßnahme festgesetzt (Anlage einer dichten strukturreichen Gehölzpflanzung).

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 11 von 42

Die grünordnerischen Festsetzungen für den Bereich der 5. Änderung wurden übernommen und teilweise überarbeitet. Änderungen ergeben sich hinsichtlich der Anzahl und Standorte der geplanten Straßenbäume, der Lage der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) und der Ausgleichsfläche.

Der öffentliche Kinderspielplatz ist nunmehr im zentral gelegenen südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen, benachbart zu den bereits vorhandenen Reihenhäusern und dem Mehrfamilienhaus. Die hier vorhandenen erhaltenswerten Bäume können in die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche integriert werden.

Als Ersatz für die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte Ausgleichsfläche auf Flurstück 696 mit einer Flächengröße von ca. 4.700 m² wird eine gemeindeeigene Fläche in entsprechender Größe (T. V. Flurstück 367/5) unmittelbar nördlich des Baugebietes zugeordnet. Der Geltungsbereich der 5. Änderung wurde entsprechend erweitert.

Zur Stärkung der inneren Durchgrünung des Plangebietes sind wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Pflanzungen von klein- bis mittelkronigen Laubbäumen geplant. Je Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. An den Rändern des Wohngebietes sind zudem innerhalb der privaten Baugrundstücke Flächen mit Pflanzgeboten für Hecken- und Strauchpflanzungen vorgesehen, um eine naturnahe Abgrenzung des Baugebietes zum angrenzenden Landschaftsraum zu entwickeln.

4.2 Eingriffsregelung

Zur Ermittlung des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft wurden gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Freizeitpark Arnsdorf – Sondergebiet, Wohngebiet“ eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs festgelegt.

Als IST-Zustand für die vorliegende 5. Planänderung ist der Planzustand des rechtskräftigen Bebauungsplans „Freizeitpark Arnsdorf – Sondergebiet, Wohngebiet“ (1. Änderung) anzusetzen. Mit der 5. Änderung erfolgt eine Reduzierung der Bau- und Verkehrsflächen gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan durch die Änderung der Bauweise (überwiegend Einzelhäuser statt Hausgruppen und Doppelhäuser) mit daraus resultierender verringerter Zahl von erforderlichen Stellplätzen und sonstigen Erschließungsflächen und durch die Vereinfachung der Struktur der Verkehrserschließung.

Die überschlägige Bilanzierung des planerischen Eingriffes ergibt für alle betrachteten Schutzgüter eine Verbesserung gegenüber dem Planzustand des rechtskräftigen B-Plans. Die Zuordnung von weiteren Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Änderungsbereiches ist damit nicht erforderlich.

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 12 von 42

5. Verkehrserschließung

5.1 Äußere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im Süden über den vorhandenen Straßenzug Am Freizeitpark und die Glashüttenstraße an die östlich angrenzende Staatsstraße S 159 und im Norden über die vorhandene Straße „Obere Glashüttensiedlung, ebenfalls an die S 159.

Über die S 159 erfolgt die Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz in Richtung Radeberg und die Bundesautobahn A 4 und in südlicher Richtung an die Bundesstraße B 6. Die S 159 verbindet die Mittelzentren Radeberg, Stolpen und Neustadt in Sachsen.

Die Zufahrt für Baufahrzeuge während der Baumaßnahmen zur Erschließung des Gebietes und während der Errichtung der Gebäude erfolgt über die bereits vorhandene Baustellenzufahrt nördlich des Freizeitparkes (Flurstück 470/9).

Die ÖPNV-Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Regionalbuslinie 310 Radeberg – Großröhrsdorf Schulzentrum über die Haltestelle „Obere Glashütte“, die sich auf der Stolpener Straße (S 159) im Einmündungsbereich der Straße „Obere Glashüttensiedlung“ befindet. Fußläufig ist diese Haltestelle vom südlichen Bereich des B-Plangebietes in ca. 6 min zu erreichen.

5.2 Innere Erschließung

5.2.1 Erschließungsstraßen

Das Baugebiet wird aus südlicher Richtung von der Straße „Am Freizeitpark“ und Glashüttenstraße und aus westlicher Richtung von der Straße „Untere Glashüttensiedlung“ erschlossen. Im Norden wird eine zweite, untergeordnete Anbindung an die Obere Glashüttensiedlung über die Verlängerung der Straße „Obere Glashüttensiedlung“ geschaffen.

Die Haupterschließungsstraßen (Planstraßen A, B, C und D, Ahornweg und Heideparkring) werden mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m geplant. Beidseitig werden Hochborde mit einem Bordanschlag von 4 cm angeordnet. Inclusive der Bordanlagen beträgt die Gesamtbreite der genannten Haupterschließungsstraßen 6,30 m. Die Querschnittsbreiten der Erschließungsstraßen, an denen bereits bebaute Grundstücke liegen (Haselweg, Untere Glashüttensiedlung, Ahornweg und Fliederweg) orientieren sich an den vorhandenen Grundstücksgrenzen. Die Breiten weichen deshalb abschnittsweise von der gewählten Regelbreite ab.

Im Zuge der Planstraße C/ D und Haselweg erfolgt in Nord-Süd-Richtung die Anordnung eines Gehweges östlich der Fahrbahn in einer Breite von in der Regel 1,50 m.

Alle Erschließungsstraßen, mit Ausnahme des vorgenannten Straßenzuges, werden als Mischverkehrsflächen konzipiert. Die Verkehrsflächen für Fußgänger, den Ruhenden Verkehr und den Individualverkehr werden nicht baulich voneinander getrennt. Mischverkehrsflächen unterstützen den Charakter einer Wohnsiedlung und führen zu einer Reduzierung der Geschwindigkeit.

Der nördlich des Baugebietes vorhandene Geh-/Radweg wird in seiner Funktion erhalten und erhält eine Breite von 3,00 m. Darüber hinaus ist geplant, die rückwärtige Erschließung der im

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 13 von 42

Süden des Baugebietes liegenden Grundstücke (zwischen unterer Glashüttensiedlung/ Haselweg und Am Freizeitpark) über Geh-/Radwege, in Breiten von 2,50 bis 5,50 m sicherzustellen.

Auf der nördlichen Seite der Planstraße C, zwischen den Einmündungen Untere Glashüttensiedlung/ Planstraße C und Heideparkring/ Planstraße C werden Längsparkstände für Besucher in einer Breite von 2,00 m zzgl. Hochbord angeordnet. Von den vorhandenen Stellplätzen in Norden des Baugebietes werden drei Stück erhalten. Der in diesem Bereich vorhandene Wendehammer wird zurückgebaut.

Der vorhandene Grünstreifen östlich der Fahrbahn der Unteren Glashüttensiedlung wird um eine Baumreihe ergänzt und in die Planstraße C bis zum Knotenpunkt Ahornweg/Heideparkring fortgeführt.

5.2.2 Ruhender Verkehr

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die im Rahmen der Errichtung der Wohngebäude und der sonstigen baulichen Nutzungen erforderlichen privaten Stellplätze grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücken angeordnet. In den Baugebieten für Einfamilienhäuser (WA 2 bis WA 7) sind je Baugrundstück zwei Stellplätze nachzuweisen.

Für das vorhandene Mehrfamilienhaus und die Reihenhäuser im südwestlichen Bereich stehen Gemeinschaftsstellplätze zur Verfügung.

Öffentliche Parkplätze stehen straßenbegleitend innerhalb An der Planstraße C entstehen 12 Längsstellplätze neben der Fahrbahn, am Ahornweg drei Längsparkstände. Außerdem wird ein Besucherparkplatz mit 11 Stellplätzen und einem Behindertenstellplatz im Norden des Baugebietes angeordnet. Die vorhandenen Längsstellplätze an der nördlichen Ausfahrt der Planstraße C werden zurückgebaut. der Verkehrsflächen zur Verfügung.

5.2.3 Fuß- und Radverkehr

Bestandteil der Planung ist die Einordnung eines einseitigen Gehweges im Zuge der Erschließungsstraßen Haselweg – Planstraße D – Planstraße C ausgehend von der Straße Am Freizeitpark bis zur Straße Obere Glashüttensiedlung.

Außerdem wird an der Straße „Am Freizeitpark“ zwischen Unterer Glashüttensiedlung und Haselweg nördlich der Fahrbahn ein Gehweg in einer Breite von 2,0 m, in Verlängerung des vorhandenen, auf diesem Straßenzug angeordnet.

Alle weiteren Erschließungsstraßen werden als Mischverkehrsflächen konzipiert. Die Mischverkehrsflächen werden gleichrangig von Fuß-, Rad- und Kfz-Verkehr genutzt.

Im Norden des Baugebietes wird die Querverbindung zwischen dem vorhandenem Wirtschaftsweg im Westen und der Oberen Glashüttensiedlung als Geh-/ Radweg (B= 3,00 m) ausgebaut. Der Wirtschaftsweg im Westen bleibt wie im Bestand vorhanden, erhalten.

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 14 von 42

6. Stadttechnische Erschließung

6.1 Bestehende Verhältnisse und Randbedingungen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Freizeitpark Arnsdorf – Sondergebiet, Wohngebiet“ liegenden Grundstücke sind derzeit medienseitig bereits teilweise erschlossen. Diese Erschließung wurde im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen in den Jahren 1997/ 98 errichtet. Drei Grundstücke am Heideparkring (Haus Nr. 11 bis 15), ein Grundstück am Ahornweg (Haus Nr. 10), sechs Grundstücke am Haselweg (Haus Nr. 3 und 15 bis 23) sind bereits bebaut.

Die geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freizeitpark Arnsdorf – Sondergebiet, Wohngebiet“ werden von diesen vorgenannten Ver- und Entsorgungsleitungen tangiert, die sich in den vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen Untere Gashüttensiedlung, Am Freizeitpark, Obere Glashüttensiedlung, Heideparkring, Ahornweg und Haselweg befinden.

Im Einzelnen sind dies:

- das Kanalnetz der Gemeinde Arnsdorf/Cortez GmbH
(Quelle: Planung TK+Partner GmbH, 1996, Vermessung Preuss & Rath 2018 und TV-Befahrung 2018 Rohr und Kanalservice Berndt)

Nach o.g. Planung wurden zwei RW-Systeme angelegt:

1. System: Ableitung in das geplante Regenrückhaltebecken, mit Ableitung in die Vorflut (nicht realisiert)
2. System: direkt in die Vorflut (namenloses Grabensystem, das in die Schwarze Röder mündet)

Im Auftrag des Erschließungsträgers wurde zur Erkundung des Bestandes (des Zustandes und der tatsächliche Leitungstrassen/ An- und Umbindungen) die Untersuchung des vorhandenen Kanalnetzes durch eine TV-Befahrung nach einer Spülung durchgeführt.

Ergebnis der TV-Befahrung war die Feststellung, dass die beiden geplanten Systeme im Bereich des Wirtschaftsweges zusammengeführt werden (1. System wurde auf 2. System umgebunden) und sämtliches Oberflächenwasser des Einzugsgebietes direkt in den Graben abgeleitet wird.

Leitungsbestand:

Unteren Glashüttensiedlung:	Schmutzwasserkanal DN 200 PVC Regenwasserkanal DN 300 PVC (Bestandteil System 1),
Ahornweg/ weiterführend Wirtschaftsweg:	Schmutzwasserkanal DN 200 PVC, Regenwasserkanal DN 500 PVC (Bestandteil System 2)

- das Leitungsnetz der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH:

Trinkwasserversorgung:

Am Freizeitpark:	DN 150
Glashüttenstraße:	DN 150 PE

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 15 von 42

Untere Glashüttensiedlung: keine Angabe der Nennweite
Obere Glashüttensiedlung: DN 100
Ahornweg/ Heideparkring: DN 80

- das Leitungsnetz der ENSO Netz GmbH:

Energieversorgung:

Am Haselweg (ggü. Haus Nr. 3): vorhandener Verteiler (USt 8426)

Gasversorgung:

Obere Glashüttensiedlung: DN 100 PE,
Am Freizeitpark/ Haselweg: DN 150/ 100 PE

- das Leitungsnetz der Deutschen Telekom AG:

Die bebauten Grundstücke im B-Plangebiet werden über Leitungstrassen von Süden erschlossen (Anschluss Am Freizeitpark/ Haselweg).

6.2 Entwässerung

Im Plangebiet befinden sich in den umliegenden Straßenzügen die unter Pkt. 6.1 genannten Schmutz- und Regenwasserkanäle der Gemeinde Arnsdorf und der Cortez GmbH (Kanäle auf den Flurstücken, die im Eigentum der Cortez GmbH sind).

Das Einzugsgebiet des vorgenannten Kanalsystems umfasst angeschlossene Flächen von ca. 4,76 ha. Außer den Flächen des B-Plangebietes Freizeitpark Arnsdorf – Sondergebiet, Wohngebiet sind die Wohngebiete südlich der Straße Am Freizeitpark und die Bebauung östlich des Haselweges Süd an das vorhandene Kanalnetz der genannten Systeme 1 und 2 angeschlossen.

Es liegt ein Bescheid zur wasserrechtlichen Genehmigung für den Bau und Betrieb der Regenwasserkanalisation und des Regenrückhaltebeckens im Wohn- und Freizeitpark Arnsdorf (Reg.-Nr. B 418/ 149/ 96) vom 09.12.1996 vor.

Bestandteil des Bescheides ist die Genehmigung einer Ablaufmenge des Niederschlagswassers von 80 l/s. Die festgesetzte Einleitmenge bildet die Grundlage der Planung.

Schmutzwasser:

Die Einleitung von Schmutzwasser in das öffentliche Netz ist in der Glashüttenstraße, über den vorhandenen SW-Kanal DN 200 PVC in der Straße der „Unteren Glashüttensiedlung“ geplant.

Regenwasser:

Die Ableitung von Niederschlagswasser ist gemäß des vorliegenden Bescheides zur wasserrechtlichen Genehmigung (Reg.-Nr. B 418/ 149/ 96) vorgesehen.

Es ist vorgesehen, die in der Planung aus dem Jahr 1996 (TK+Partner) geplante Herstellung von zwei Systemen der Ableitung (s. Pkt. 6.1) zusammenzuführen und das gesamte Niederschlagswasser über das geplante Regenrückhaltebecken zurückzuhalten.

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 16 von 42

Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erfolgt die Bemessung der neu zu errichtenden Kanalabschnitte für $T = 2 \text{ a}$ ($r = 15/0,5 = 155,5 \text{ l/s*ha}$; Quelle: KOSTRA-DWD 2010R Spalte 68, Zeile 53).

Die Bemessung des Regenrückhaltebeckens erfolgte mittels statistischer Niederschlagsdaten und dem einfachen Verfahren. Es wurde durch die Untere Wasserbehörde festgelegt, dass die Bemessung für eine Überschreitungshäufigkeit von $T = 5 \text{ a}$ durchzuführen ist.

6.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Durch die Wasserversorgung Bischofswerda GmbH erfolgt die Bereitstellung von Trinkwasser für das B-Plangebiet aus dem Leitungsnetz des Unternehmens. Voraussetzung dafür ist die Realisierung einer Inneren Erschließung.

Die innere Erschließung erfolgt ausgehend von der vorhandenen Versorgungsleitung DN 150 in der Straße „Am Freizeitpark“, mit Anbindung an das vorhandene TW-Leitungsnetz an der „Unteren Glashüttensiedlung“ und der „Oberen Glashüttensiedlung“.

Die Löschwasserversorgung wird durch die Anordnung eines unterirdischen Löschwasserbehälters am Haselweg, im Bereich des Spielplatzes sichergestellt. Im Rahmen des Objektschutzes (Grundschatz für zwei Stunden) müssen $96 \text{ m}^3/\text{h}$ zur Verfügung stehen.

6.4 Energie- und Gasversorgung

Die ENSO Netz GmbH stellt Elektroenergie in erforderlicher Kapazität zur Verfügung. Der Anschluss erfolgt über einen benannten Anbindepunkt an das vorhandene Niederspannungssystem im Haselweg (vorhandener Verteiler).

Durch die ENSO Netz GmbH ist die Bereitstellung der Gasversorgung möglich. Diese erfolgt über die Anbindung an das Bestandnetz, Obere Glashüttensiedlung.

6.5 Fernmeldetechnik

Durch die Telekom wurden zwei mögliche Anbindepunkte benannt. In Abhängigkeit von der Ausbauentscheidung des Unternehmens ist eine Anbindung im Bereich Obere Glashüttensiedlung, auf der östlichen Seite der Stolpener Straße (incl. Querung der Fahrbahn) oder am Knotenpunkt Ahornweg/ Haselweg/ Planstraße D möglich.

6.6 Abfallbeseitigung

Für die Müllentsorgung ist im Planbereich das Unternehmen Nehlsen Radeberg zuständig. Eine Ausnahme bildet die Gelbe Tonne, diese wird durch die Firma Remondis entsorgt.

Für die haushaltsnahen Abfallbehälter (Müllbehälter für Restmüll, kompostierfähige Abfälle und recyclingfähige Abfälle) werden Standplätze auf den Baugrundstücken bereitgestellt.

Containerstandplätze für 6 Oberflurcontainer Glas/ Papier werden südlich des geplanten Besucherparkplatzes im Norden des B-Plangebietes angeordnet.

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 17 von 42

7. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind auf die zur Umsetzung des Bebauungskonzeptes erforderliche Aussagen beschränkt.

Der Änderungsbereich soll zu einem integrierten Standort für Einfamilienhäuser entwickelt werden. Die Art der baulichen Nutzung ist dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Die als WA ausgewiesenen Flächen sind dem Wohnungsbau vorbehalten. Dementsprechend sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen weiteren Nutzungen teilweise ausgeschlossen. Dies betrifft - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Diese Nutzungen würden die städtebauliche Zielstellung der Planung beeinträchtigen, zusätzliche Verkehrsströme anziehen und das Gebiet mit Lärm- und ggf. Geruchsemissionen belasten. Darüber hinaus haben die ausgeschlossenen Nutzungen in der Regel besondere Ansprüche an die Erschließung, die im Plangebiet nicht erfüllt werden können.

Zur Sicherung des angestrebten Gebietscharakters ist festgesetzt, dass in den Gebieten mit den Nutzungsschablonen 3 bis 7 nur Einzelhäuser zulässig sind. Nur im südlichen Bereich, in Nachbarschaft des vorhandenen Mehrfamilienhauses und der Reihenhäuser, werden Einzel- und Doppelhäuser bzw. Haugruppen zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung der Traufhöhen bestimmt.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes eines locker bebauten durchgrüntes Wohngebietes ist die Grundflächenzahl in Abhängigkeit von den geplanten Grundstücksgrößen mit 0,3 bis 0,4 festgesetzt. Zur Begrenzung der Flächenversiegelung darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen/Carports, Stellplätzen und ihren Zufahrten um maximal 0,1 überschritten werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl von maximal 2 Vollgeschossen im Bereich der Einfamilienhäuser und von 3 Vollgeschossen im Bereich der Mehrfamilienhäuser nimmt jeweils Bezug auf die in der Umgebung vorhandene Bebauung. Die Traufhöhe ist wie im rechtskräftigen Bebauungsplan (1. Änderung) mit 7 m festgesetzt. Bezugsebene für die Festsetzung der Traufhöhe ist die Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden fertig ausgebauten Verkehrsfläche.

Um eine Überflutungsgefahr bei Starkniederschlägen zu vermeiden, sind gemäß textlicher Festsetzung die Baugrundstücke auf die Höhe der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße aufzufüllen. Darüber hinaus ist bei Errichtung der Neubebauung sicherzustellen, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens um mind. 0,15 m über der Straßengradiente liegt.

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 18 von 42

7.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bebauungsplan ist die künftige Lage der Gebäude durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für das Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen lässt sich die beabsichtigte städtebauliche Struktur in ausreichendem Maße umsetzen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen um maximal 1 m und bis zu einer Länge von 30 % der jeweiligen Fassadenlänge durch Balkone, Treppenhäuser, Eingangsbereiche und Vordächer wird ausnahmsweise zugelassen, da dies keine Auswirkungen auf das städtebauliche Gesamtkonzept hat.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Carports sind gemäß textlicher Festsetzung grundsätzlich auf den Baugrundstücken anzuordnen. Garagen und Carports sind nur hinter der straßenseitigen Bauflucht des jeweiligen Hauptgebäudes zulässig. Pro Baugrundstück ist maximal eine Doppelgarage bzw. ein Doppelcarport zulässig. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz des Erscheinungsbildes der privaten Freiflächen im Plangebiet.

Die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze im Bereich der Mehrfamilien- und Reihenhäuser sind zeichnerisch festgesetzt.

Der Bebauungsplan schränkt die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen ein, da diese sonst das Risiko unangemessener und ortsbildschädlicher Größe und Ausformung bergen können. Die Grundflächen der Nebenanlagen für Spiel, Freizeit und Erholung werden deshalb im allgemeinen Wohngebiet in der Summe auf 15 m² je Baugrundstück begrenzt. Dadurch wird gewährleistet, dass die Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen minimiert wird.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur hinter der straßenabgewandten Flucht des Hauptgebäudes zulässig. Auf den Grundstücksflächen, die als private Grünflächen festgesetzt sind, sind Nebenanlagen nicht zulässig.

7.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das vorliegende Konzept zur inneren Erschließung des Plangebietes wird im Rechtsplan durch Festsetzung der bestehenden und geplanten Erschließungsstraßen als öffentliche Verkehrsflächen nachvollzogen.

Die innere Haupterschließungsstraße (Heideparkring) ist bisher nur im westlichen Abschnitt realisiert. Außerdem sind im Bereich der vorhandenen Bebauung die Verkehrsflächen Ahornweg und Haselweg realisiert.

Die Erschließungsstruktur wird gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan vereinfacht, der Heideparkring soll nunmehr als einfache umlaufende Ringstraße verlaufen.

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 19 von 42

Sämtliche Planstraßen im Innern des Gebietes sind als Mischverkehrsflächen gleichrangig für Fuß-, Rad- und Kfz-Verkehr konzipiert.

Die 6 m breiten Planstraßen sind ebenso wie die bereits vorhandenen Straßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die vorhandene Wegeverbindung in Verlängerung der unteren Glashüttensiedlung sowie der in Ost-West-Richtung verlaufende Weg nördlich der Bestandsbebauung am Heideparkring sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg bzw. Fuß- und Radweg) festgesetzt.

7.1.5 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt – wie im rechtskräftigen Bebauungsplan - das geplante Regenrückhaltebecken im westlichen Teil des Plangebietes mit der entsprechenden Zweckbestimmung fest. Mit der zeichnerischen Festsetzung der Regenrückhalteanlage wird das vorgesehene Entwässerungskonzept zur geordneten Ableitung des Niederschlagswassers planungsrechtlich gesichert. Die geplante Anlage speichert das Niederschlagswasser und gibt es zeitverzögert in gedrosselter Form in den Graben zur Schwarzen Röder ab.

Weiterhin sind eine bestehende Transformatorenstation sowie der geplante unterirdische Löschwasserbehälter als Versorgungsanlage mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

7.1.6 Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt textlich fest, dass das Niederschlagswasser der neu versiegelten Flächen zu versickern oder zu verwerten oder über die Regenwasserkanalisation des Plangebietes dem Regenrückhaltebecken auf Flurstück 458 zuzuführen und gedrosselt auf 80 l/s in den Graben zur Schwarzen Röder abzuleiten ist. Die Bemessung des Rückhaltebeckens hat für ein 20-jährliches Regenergebnis zu erfolgen.

Für eine oberflächennahe flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser ist der anstehende Boden aus geologischer Sicht nicht geeignet. Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen sind daher die Versickerungsfähigkeit und der ausreichende Grundwasserflurabstand standortkonkret nachzuweisen.

7.1.7 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Leitungsrechte für bestehende Versorgungsleitungen festgesetzt, die außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Leitungsrechte dürfen nicht mit Grundstückseinfriedungen überbaut und nicht mit Bäumen und großen Sträuchern sowie Hecken bepflanzt werden.

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 20 von 42

7.1.8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen auf Grundlage eines Schalltechnischen Gutachtens (EIBS, April 2019).

Gemäß Forderung der Unteren Immissionsschutzbehörde waren detaillierte schalltechnische Untersuchungen durchzuführen. Für den gesamten Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes erfolgten Rasterlärmrechnungen in 4,0 m Höhe über Gelände. Zusätzlich wurden an, entsprechend der Darstellung im Gestaltungsplan positionierten fiktiven Gebäuden, Einzelpunktrechnungen durchgeführt.

Im Ergebnis der Berechnung ist festzustellen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 für Verkehrsgeräusche in Höhe von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht an der zur S 159 nächstgelegenen Gebäudereihe (Berechnungspunkte 1 bis 30) um maximal 5,6 dB(A) tags und 8,1 dB(A) nachts überschritten werden. Am südlichsten Gebäude der zweiten Bebauungsreihe wird der Orientierungswert von 45 dB(A) in der Nacht im 1. Obergeschoss geringfügig überschritten. An der Mehrzahl der Berechnungspunkte ist zudem eine Überschreitung des hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwertes für Wohngebiet der 16. BImSchV in Höhe von 49 dB(A) nachts feststellbar.

Zum Schutz der betroffenen Gebäude wurden verschiedene Varianten aktiver Lärmschutzmaßnahmen untersucht. Gegenstand der Betrachtungen waren ein Lärmschutzwall entlang der S 159 mit 5 m Höhe über Gelände, eine Lärmschutzwand entlang der Anbauverbotszone der S 159 mit 5,0 m Höhe über Gelände und eine Lärmschutzwand im Abstand von 2,5 m zum befestigten Fahrbahnrand der S 159 mit 2,0 m Höhe über Fahrbahnrand. Zudem wurden Untervarianten mit Lücken für den Fall einer zusätzlichen Anbindung des Plangebietes an die S 159 betrachtet.

Im Ergebnis der Berechnungen und der Abstimmungen mit den beteiligten Planern wird der direkt an der S 159 gelegenen 2,0 m hohen Lärmschutzwand der Vorrang eingeräumt, da hier mit wenig Flächenverbrauch und geringer Verschattungswirkung sehr deutliche Pegelmindestminderungen zu verzeichnen sind. In Abhängigkeit vom erforderlichen nördlichen Endpunkt der Lärmschutzwand wurde weiterhin empfohlen, auf die nordöstlich geplanten Gebäude zu verzichten.

Zur Reduzierung der von der S 159 „Stolpener Straße“ ausgehenden Verkehrslärmimmissionen innerhalb des geplanten Wohngebietes ist gemäß der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entlang der S 159 im richtlinienkonformen Mindestabstand zu Fahrbahn eine Lärmschutzwand mit 2,0 m Höhe über Fahrbahnrand zu errichten.

Zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes vor den Lärmemissionen der S 159 sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes die Anforderungen an die Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2016-07 zu erfüllen.

In baulichen Anlagen im Lärmpegelbereich III sind Schlafräume durch eine geeignete Grundrissgestaltung an den von der S 159 abgewandten Fassadenseiten anzuordnen. In Schlafräumen sollen zudem schallgedämmte Lüftungsvorrichtungen vorgesehen werden, um eine ausreichende Luftzufuhr bei geschlossenem Fenster zu ermöglichen.

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 21 von 42

7.2 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 a und 25 b BauGB)

7.2.1 Anlage von Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt im südlichen Teil des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz fest, um das Baugebiet zu durchgrünen und - in Nachbarschaft zu dem vorhandenen Mehrfamilienhaus und zu den Reihenhäusern am Haselweg -Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten für die Bewohner zu schaffen. Innerhalb dieser Grünfläche sollen Sitzplätze und Spielbereiche eingeordnet werden.

Entlang der S 159 setzt der Bebauungsplan einen 12 m breiten Grundstücksstreifen als private Grünflächen fest. Innerhalb dieser privaten Grünflächen ist eine Ertüchtigung / Neumodellierung und nachfolgende Bepflanzung des Erdwalls entlang der S 159 vorzunehmen. Pro Baugrundstück sind mindestens 2 Bäume zu pflanzen. Der Flächenanteil der Strauchpflanzungen muss mindestens 20 % betragen. Wall und Bepflanzung sollen zur Abschirmung der Wohngebäude zur S159 beitragen.

7.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft in Form einer Ausgleichsfläche sowie zur Begrenzung der Bodenversiegelung.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche am östlichen Rand des Plangebietes wird durch die 5. Planänderung - mit Ausnahme des 12 m breiten Grünstreifens entlang der S 159 – überplant. In Abstimmung mit der Gemeinde wird eine Ersatzfläche in der erforderlichen Größe nördlich der Wohnbaugrundstücke festgesetzt. Der Geltungsbereich wurde um diese Fläche erweitert.

Innerhalb dieser zeichnerisch festgesetzten Maßnahmefläche M1 ist der vorhandene Baumbestand durch eine dichte, strukturreiche Gehölzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Arten zu ergänzen. Je 50 m² ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Der Flächenanteil der Strauchpflanzungen muss mindestens 25 % betragen. Der Flächenumfang der Maßnahme beträgt ca. 5.000 m².

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen trägt zur Reduzierung der Bodenversiegelung bei und entspricht damit dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

7.2.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die Anpflanzungsfestsetzungen enthalten Angaben zu verwendender Arten sowie zu Qualität und Quantität des Pflanzmaterials. Die Pflanzgebote betreffen die Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche und des unterirdischen Regenrückhaltebeckens, die Anlage von naturnahen Heckenpflanzungen in den Randbereichen des Plangebietes und Pflanzungen im Bereich der privaten Baugrundstücke.

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 22 von 42

Mit den Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird ein Mindestmaß an Begrünung gesichert, das zu einer lokalklimatischen Verbesserung beitragen soll und auch den Belangen des Boden- und Grundwasserhaushaltes gerecht wird. Die Festsetzungen gemäß Artenlisten sichern ein ansprechendes Wohnumfeld und eine Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen mit geeigneten Gehölzen.

Gemäß textlicher Festsetzung ist je Baugrundstück mindestens ein Baum zu pflanzen. Diese Bäume wurden nicht zeichnerisch festgesetzt, da der Standort nach Ermessen der Bauherren bestimmt werden kann. Die vollständige Festsetzung aller Baumstandorte hat sich als praxisferne Lösung gezeigt.

7.2.4 Bindungen für den Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen. Die vorhandenen Gehölze in den Randbereichen tragen zur Begrünung des Plangebietes bei und bewirken darüber hinaus eine Verbesserung des Ortsbildes sowie der kleinklimatischen Verhältnisse.

7.2.5 Populationsschützende Maßnahmen für den Artenschutz (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzungen für die vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen zur Überwindung der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG wurden auf Grundlage einer artenschutzfachlichen Untersuchung (Stand Oktober 2018) getroffen. Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, die Lebensräume geschützter Arten zu beseitigen, werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen zur Überwindung dieser Verbote festgesetzt. Durch die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) können Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG umfangreich abgewandt werden.

Vorhabensspezifische Konflikte sowie das Eintreten der meisten Verbotstatbestände können durch eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung (außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten der Vögel und Fledermäuse), eine ökologische Baubegleitung inkl. Bergung/Umsiedlung vorgefundener Tierindividuen, die Vorkontrolle des Plangebietes vor Beginn der Bau- und Fällarbeiten auf besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten verhindert werden.

Mittels der vorgezogenen CEF-Maßnahmen (Anlage eines Zauneidechsenhabitats im nördlichen B-Plangebiet, Gestaltung eines Laichgewässers im Bereich des Regenrückhaltebeckens, Anlage von Dornengebüsch-Hecken an den Rändern des Regenrückhaltebeckens, Anbringen von Fledermauskästen bei Bedarf) erfolgen Lebensraumverbesserungen und werden Ersatzlebensräume geschaffen. Der genaue Umfang der Maßnahmen ist vor Baubeginn in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

Insgesamt kommt es durch die populationsschützenden Maßnahmen zu einer Aufwertung der Schutzgüter Arten und Biotope, Boden und Wasserhaushalt. So haben diese Maßnahmen eine Multifunktionalität und es kann auch ein großer Teil des Eingriffes in die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden und Wasserhaushalt kompensiert werden.

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 23 von 42

7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

Der Bebauungsplan trifft die für das beabsichtigte Siedlungsbild erforderlichen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Farbgebung und Materialien, zur Dachgestaltung sowie zur Freiflächengestaltung.

Die Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen. Grelles Weiß als Fassadenfarbe und reflektierende, glänzende Oberflächen werden ausgeschlossen. Die Fassaden von Doppelhäusern sind einheitlich zu gestalten.

Für die Wirkung der Bebauung ist vor allem die Dachgestaltung von Bedeutung. Die Vorgaben zu Dachform, Dachmaterialien, Dachaufbauten und Firstrichtungen sichern trotz der zu erwartenden Vielfalt der individuell geplanten Gebäude die angestrebte Homogenität innerhalb des Baugebietes. Im Hinblick auf die Umgebungsbebauung werden durchgängig Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 22° und 45° festgesetzt. Bei den Baufeldern im Gebietsinnern und entlang der Stolpener Straße sind auch Zeltdächer zugelassen, weil sich diese Grundstücke auf Grund ihrer Lage und Größe für Stadtvillen (WA 7) bzw. Bungalowtypen (WA 6) anbieten.

Die Dacheindeckung der geneigten Dächer hat mit naturroten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen oder mit anthrazitfarbener Schieferdeckung zu erfolgen. Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Die Dachflächen von Doppelhäusern sind einheitlich zu gestalten.

Um das Erscheinungsbild des Baugebietes vom Straßenraum her relativ einheitlich und an die Umgebung angepasst zu gestalten, werden Material, Art und Höhe der Einfriedungen festgesetzt. Einfriedungen sind als Holz- oder Metallzaun mit senkrechten Latten/Stäben oder als geschnittene bzw. freiwachsende Hecken auszuführen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 2 m, die Höhe der Sockel maximal 0,30 m betragen. Im Bereich der Kreuzungspunkte der öffentlichen Straßen dürfen die Einfriedungen die Sicht nicht behindern; die Höhe der Einfriedungen im Sichtbereich darf daher 0,80 m nicht überschreiten.

Zäunungen entlang der S159 sind baulich so auszuführen, dass sie als umfahrbar und leicht verformbar bzw. abscherbar gelten (RPS09). Für die Zäunungen sollten Drahtgeflechte verwendet werden, die auf der straßenabgewandten Pfostenseite angebracht werden.

7.4 Hinweise

Bodenschutz

Der Bebauungsplan enthält einen textlichen Hinweis zum Umgang mit Bodenaushub. Zum Schutz des Bodens ist der im Plangebiet anfallende Oberboden ist, soweit erforderlich, abzuschleppen, gesondert zu lagern und einer Wiederverwendung, vorzugsweise im Baugebiet, zuzuführen.

Im Gelände lagerndes Haufwerk und Aufhaltungen sind abfall- und bodenschutzrechtlich zu untersuchen und zu deklarieren. Im Ergebnis erfolgt durch die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde die Entscheidung zu Einbau vor Ort oder Entsorgung.

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 24 von 42

Archäologische Funde

Aufgrund der archäologischen Relevanz des Plangebietes enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden. Archäologische Funde sind dem Landesamt für Archäologie und/oder der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich zu melden.

Grundwasserstand

Wegen des hohen Grundwasserstandes im Plangebiet enthält der Bebauungsplan einen textlichen Hinweis, dass bei der Errichtung von Kellern diese als weiße Wanne auszuführen sind.

Erdwärme und Grundwassernutzung

Die Nutzung von Grundwasser / Erdwärme unterliegt den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes. Hiernach ist für derartige Vorhaben und die hiermit im Zusammenhang stehenden Maßnahmen (z.B. Bohrungen für Erdwärmesonden) vor deren Umsetzung die wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde einzuholen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Versorgungsleitungen

Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Bei Unterschreitung sind Medienschutzmaßnahmen in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern vorzusehen.

Zwischen Trinkwasserleitungen der Wasserversorgung Bischofswerda und Bäumen (Stammachse) ist ein Mindestpflanzabstand von 2,50 m einzuhalten.

Bauverbotszone längs der S 159

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zur Bauverbotszone entlang der östlich angrenzenden Staatsstraße. Gemäß §§ 22, 24 Sächsisches Straßengesetz dürfen längs der Staatsstraße S 159 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m vom Fahrbahnrand nicht errichtet werden. Für Baumanpflanzungen ist ein Mindestabstand von 7,50 m, gemessen zwischen dem äußeren befestigten Fahrbahnrand und der ausgewachsenen Stammaußenkante, einzuhalten. Ein 3,50 m breiter Streifen ist von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

Das Lichtraumprofil der S159 ist gemäß RAL 12 von sämtlichen Einbauten und Bewuchs freizuhalten.

Radonschutz

Im Plangebiet ist aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht von einem erhöhten Radonrisiko auszugehen. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutritts dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Bohranzeige-/Bohrergebnismitteilungspflicht

Gemäß §§ 4,5 Lagerstättengesetz sind alle abzuteufenden Bohrungen vor Beginn beim Geologischen Dienst Sachsen, Abteilung Geologie des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, anzumelden und die Ergebnisse zu übergeben. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 25 von 42

Grenz- und Vermessungsmarken

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Sie dürfen nicht entfernt oder verändert werden. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Ordnungswidrigkeiten

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zu Ordnungswidrigkeiten. Ordnungswidrig handelt, werden aufgrund von § 89 SächsBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 87 Abs. 3 SächsBO mit einer Geldbuße bis 500.000 EUR geahndet werden.

8. Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich im Bebauungsplangebiet folgende Flächenbilanz:

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	63.860 m ²	100,0 %
Wohnbauflächen	41.550 m ²	65,0 %
<i>davon private Grünflächen /Randeingrünung</i>	<i>2.540 m²</i>	<i>4,0 %</i>
öffentliche Straßenverkehrsflächen	8.120 m ²	12,7 %
öffentlich gewidmete Wege	1.770 m ²	2,8 %
öffentliche Grünflächen / Spielplatz	1.545 m ²	2,4 %
Ausgleichsfläche (Maßnahmefläche M1)	6.560 m ²	10,3 %
Regenrückhaltebecken	2.560 m ²	4,0 %

9. Plandurchführung

Bodenordnungsmaßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB sind für die Realisierung der Planungsabsichten auf Grund der Flurstücksverhältnisse und der Eigentumsform nicht erforderlich. Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs gehören überwiegend dem zukünftigen Erschließungsträger, der CORTEZ GmbH. Die Grundstücksneuordnung der bisher unbebauten Baugrundstücke soll durch den Erschließungsträger/ Eigentümer vollzogen werden.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans muss das Plangebiet verkehrlich und medientechnisch teilweise neu erschlossen werden. Dazu sind vertragliche Regelungen zwischen dem Erschließungsträger (CORTEZ GmbH) und den Ver- und Entsorgungsunternehmen erforderlich.

Weitere vertragliche Regelungen zwischen Gemeinde und Erschließungsträger sind bezüglich der Übertragung der künftig öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen erforderlich.

Die Sicherung der geplanten Maßnahmen soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen Stadt und Grundstückseigentümer (Cortez GmbH) erfolgen.

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 26 von 42

TEIL B: UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Nach § 2a Nr. 2 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet „Freizeitpark Arnsdorf – Sondergebiet, Wohngebiet“ befindet sich im Nordwesten von Arnsdorf. Es wird im Norden von der Wohnbebauung der Oberen Glashütten-siedlung, im Osten von der Stolpener Straße (S159) und landwirtschaftlichen Nutzflächen, im Süden vom Bebauungsplangebiet „Freizeit und Wohnen am Sport-Inn Arnsdorf“ (Sportzentrum und Wohnbebauung) und im Westen von der Wohnbebauung der Unteren Glashütten-siedlung sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

Ein Teil des Bebauungsplangebietes (Wohngebäude und Erlebnisgaststätte „Sächsische Schweiz“) wurde auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Freizeitpark Arnsdorf – Sondergebiet, Wohngebiet“ (1. Änderung) realisiert. Aufgrund der geänderten städtebaulichen Vorstellungen des neuen Eigentümers, der Cortez GmbH, besteht ein Erfordernis für ein weiteres Änderungsverfahren (5. Änderung).

Mit dem Bebauungsplan wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNV festgesetzt. Aufgrund der starken Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser ist für den größten Teil des allgemeinen Wohngebietes eine offene, maximal zweigeschossige Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern vorgesehen. Zudem soll die Obere Glashütten-siedlung durch die Ergänzung von Wohnbebauung entlang der dort bereits vorhandenen Erschließungsstraße städtebaulich sinnvoll arrondiert werden.

Der Grad der Bebauung wird je nach Fläche über eine Grundflächenzahl von 0,3, 0,35 oder 0,4 beschränkt. Zur Einpassung in die Umgebung enthält der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Firstrichtung, Dachform, Traufhöhe, Materialwahl und Einfriedungen. Weitere Vorgaben gibt es zur Dachneigung, Dachform und Traufhöhe.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Stolpener Straße über zwei Zufahrten. Zur inneren Erschließung werden der Heidepark-ring als Ringstraße sowie mehrere Wohngebietsstraßen angelegt, für die eine gemischte Nutzung durch die unterschiedlichen Verkehrsarten vorgesehen ist.

Im westlichen Teil des Plangebietes wird eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ausgewiesen. Auf dieser Fläche werden die erforderlichen Anlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung (naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken) untergebracht. Auf einer weiteren Fläche erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Die Freifläche im nordwestlichen Teil des Plangebietes wird als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 27 von 42

1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Der Flächenverbrauch ist insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren und Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen zu vermeiden.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Freizeitpark Arnsdorf“ werden Flächen überplant, die erschlossen sind und für die bereits Baurecht besteht. Die Bebauungsdichte wird durch die geänderte städtebauliche Zielstellung verringert. Durch grünordnerische Festsetzungen wird eine Minimierung der Versiegelung auf den nicht überbauten Grundstücksflächen erzielt.

Naturschutz

Die in § 1 BNatSchG formulierten grundsätzlichen Ziele sind

- Erhaltung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- Erhaltung der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- Sicherung der Lebensräume von Pflanzen und Tieren sowie der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und des Erholungswertes der Landschaft.

Nach dem SächsNatSchG sind weiterhin:

- Naturgüter sparsam zu nutzen,
- Böden in ihrer Funktionsfähigkeit für den Naturhaushalt und natürliche Vegetationsflächen erhalten,
- schädliche Umwelteinwirkungen und Beeinträchtigungen von Bestandteilen des Naturhaushaltes zu vermeiden,
- Beeinträchtigungen des Klimas zu vermeiden bzw. auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas hinzuwirken,
- unbebaute Bereiche hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung zu sichern.

Die Pflicht, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und unvermeidbare Eingriffe zu minimieren bzw. durch geeignete Maßnahmen auszugleichen, ist in §§ 14, 15 BNatSchG geregelt.

Artenschutz

Gemäß § 42 BNatSchG sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu beachten. Der Schutz umfasst auch das Beeinträchtigungs- und Störungsverbot für die Nist-, Brut-, Lebens- und Zufluchtsstätten besonders oder streng geschützter Arten.

Da das Vorkommen streng geschützter Arten im Plangebiet nicht auszuschließen ist, erfolgt eine artenschutzrechtliche Prüfung. Im Ergebnis dieser Untersuchungen werden die erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 28 von 42

Fachplanungen

Gemäß Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen von 2013 (LEP 2013) liegt die Gemeinde Arnsdorf an der östlichen Grenze des Verdichtungsraumes der Landeshauptstadt Dresden und in der Nähe der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse zwischen Dresden, Bautzen und Görlitz.

Der Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge von 2008 (Regionalplan OE/OE), verbindlich seit dem 4. Februar 2010, sieht für die überplante Fläche keine konkrete Flächenausweisung vor. Im Umfeld sind die S 159 als vorrangig auszubauende Staatsstraße und der östlich gelegene Regionale Grünzug für den Arten und Biotopschutz und den Biotopverbund zwischen Großer Röder, Stausee Wallroda und Schwarzer Röder ausgewiesen. Der beabsichtigten Wohnbebauung stehen keine regionalplanerischen Ausweisungen entgegen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Arnsdorf ist das überplante Gebiet als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt. Die geplante Nutzung innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes stimmt teilweise nicht mit der Darstellung im FNP überein. Der Flächennutzungsplan befindet sich aktuell in der Neuaufstellung.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet gibt es keine „Natura-2000-Schutzgebiete“. Eine Betroffenheit des nächstgelegenen Natura 2000 – Gebietes „Rödertal oberhalb Medingen“ und des FFH-Gebietes „Rödertal oberhalb Medingen“ mit der EU-Meldenummer 4848-301 durch die Planung kann ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet grenzt an den Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes „Massenei“, festgesetzt per Beschluss des Kreistages Kamenz am 05.05.2004. Da in die Fläche des LSG nicht eingegriffen wird, ist keine Beeinträchtigung der Schutzziele des LSG zu erwarten.

2.2 Bestandsbeschreibung, Prognosen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.2.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild

2.2.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestand

Beim Plangebiet handelt es sich um eine erschlossene Fläche zwischen bestehender Bebauung. Das Geländere Relief resultiert aus einer Erschließung von ca. 1996-1998 und ist durch lose Bodenablagerungen (Bodenwall bis ca. 5 m Höhe), Senken, eingestreute Ablagerungen von Feldsteinen und Bauschutt gekennzeichnet. Die Gesamtfläche ist in den vergangenen 20 Jahren nahezu ungestört sukzessiv überwachsen und in der Gestalt verfestigt. Dabei herrscht eine abwechslungsreiche Unterteilung in Ruderalflächen, grasbestandene Offenflächen, Weißdornhecken, Gehölzstrukturen (Spitz- und Feldahorn, Birken, Zitterpappeln, Robinien, Buchen, Stieleichen,

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 29 von 42

Kiefern) vor, untersetzt von teilweise bewuchsfreien, teilweise Brombeerdickichten als Unterwuchs. An den Offenbereichen befinden sich Wildformen von Kirsche bzw. Pflaume sowie Hagbutte und Faulbaum. Die sich zur S 159 befindenden Erdwälle sind mit standorttypischem Sukzessionswald bewachsen. Ein großer Teil des vorhandenen Gehölzaufwuchses stellt eine Waldfläche i. S. d. SächsWaldG dar.

- *Artenschutzrechtliche Untersuchung*

Durch die bisherige Nichtinanspruchnahme weiter Teile des B-Plangebietes haben sich struktureiche Landschaftselemente in Form von Sukzessionsfläche, mit halboffenen Flächen und bewaldeten Bereichen entwickelt, die für europäische Brutvögel sowie für Amphibien, Reptilien und Fledermäuse als Fortpflanzungsstätten bzw. Lebensräume dienen können.

Insbesondere im Bereich der ehemaligen Bodenablagerungen befinden sich lockere Deckschichten aus Mutterboden und Sanden. Die integrierten Ablagerungen von Feld- und Betonsteinen bieten ideale Unterschlupfmöglichkeiten für Kleinsäuger und Reptilien. Im Zusammenhang mit exponierten Offenstellen ist eine habitattypische Besiedlung zu erwarten.

Die Senken, insbesondere im südlichen Geländebereich, sind teilweise dauerfeucht und durch den Bewuchs mit Seggen und Rohrkolben erkennbar. Vor allem im südöstlichen Bereich erfolgten vor 20 Jahren umfassende Erschließungen mit Trink- und Abwasser. Die Schächte sind teilweise offen und durch bereits errichtete Grunddrainage verbunden, jedoch nicht angeschlossen. Diese Situation erlaubt eine vielfache Besiedlung.

Es war daher in einem Artenschutzfachbeitrag der Nachweis zu erbringen, dass die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 BNatSchG eingehalten werden bzw. welche Artenschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Berücksichtigung der relevanten Arten (europäische Vogelarten, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Säugetiere) erfolgte anhand der vorhandenen potenziellen Lebensraumstrukturen (worst-case-Betrachtung).

Planung und Auswirkungen

Infolge der Bebauung des Gebietes, für welches bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, kommt es zum Verlust der Sukzessionsfläche. Der Verlust der Waldfläche wird durch eine Erstaufforstung in der Gemarkung Lotzdorf kompensiert. Diese Maßnahme wird mit der Siftung Wald vertraglich gesichert.

Die Eignung als Lebensraum für einige geschützte Arten ist in den künftig bebauten Bereichen nicht mehr gegeben. Die Bebauung, die Inanspruchnahme der Flächen und die Strauchrodungen führen zur Verminderung von potentiellen Lebensbereichen für Flora und Fauna bzw. zum Verlust von Lebensraum.

Zur Minderung der Verluste und Beeinträchtigungen dieser Arten werden im Plangebiet Lebensraumverbesserungen erfolgen und es werden Ersatzlebensräume geschaffen.

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 30 von 42

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine angemessene Begründung des Plangebietes gesichert. Die Pflanzenauswahlliste trägt zur Bepflanzung mit einheimischen standortgerechten Gehölzen bei. Mit der Ausweisung der öffentlichen Grünfläche als Spielplatz soll diese als Aufenthalts- und Erholungsfläche für die Bewohner des Gebietes entwickelt werden. Die im rechtskräftigen B-Plan vorgesehene Ausgleichsfläche M1 wurde in adäquater Flächengröße an anderer Stelle festgesetzt.

Der Ausgleich für die von der Planung betroffenen Artengruppen wird innerhalb des Plangebietes erbracht (Nutzung Waldumwandlungsstreifen für Maßnahmen für Vogelarten der Halboffenlandschaft, Hecken- und Gebüschbrüter und Reptilien, Nutzung Regenrückhaltebecken für Maßnahmen für Amphibien). Als Ausgleich für von der Planung ggf. betroffene Fledermausquartiere werden innerhalb des Plangebietes Fledermauskästen aufgehängt. Die Anzahl richtet sich nach der Anzahl der vor Baufeldfreimachung vorgefundenen Quartiere.

Aufbauend auf die Empfehlungen des Artenschutzfachbeitrages sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte nachfolgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- 1) Konfliktvermeidende Bauzeitenregelungen außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten der Vögel und Fledermäuse und außerhalb der Winterruhe der Reptilien und Amphibien
- 2) Errichtung temporärer Reptilien-/Amphibienschutzzäune
- 3) Ökologische Baubegleitung, Abfangen von Reptilien (und Amphibien), ggf. Umsiedlung der gefundenen geschützten Tierarten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde
- 4) Kontrolle des Gehölzbestandes auf Höhlungen und Fledermausbesatz, ggf. Anbringung von Fledermauskästen in entsprechender Anzahl
- 5) Erhalt von Gehölzen und Gehölzflächen als Lebensraum für Brutvögel, soweit dies möglich ist, und Schutz dieser Gehölze während der Bauphase

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

CEF-Maßnahmen müssen vor Baubeginn vollständig und funktional umgesetzt und bereits wirksam sein (zeitlicher Zusammenhang). Die Umsetzung hat im artspezifischen Aktionsradius zu erfolgen (räumlicher Zusammenhang). Die Maßnahmen sind vor Beginn der Bautätigkeiten abzuschließen.

- 1) Anlage von Zauneidechsen-Ersatzhabitaten im Bereich der Maßnahmefläche M1
- 2) Gestaltung eines Laichgewässers auf einer Teilfläche des Regenrückhaltebeckens
- 3) Anlage von Dornengebüsch-Hecken im Randbereich des Regenrückhaltebeckens
- 4) Anbringung/Einbau von Fledermaus-Ersatzquartieren in noch näher zu bestimmendem Umfang (mindestens 2 Ersatzquartiere für jedes verloren gehende Quartier)

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 31 von 42

2.2.1.2 Schutzgut Boden

Bestand

Das Plangebiet ist dem Lausitzer Granitmassiv zuzuordnen. Gemäß Geodatenarchiv des LfULG ist im Planungsbereich unter geringmächtigen Bodenbildungen pleistozäner Gehängelehm verbreitet. Dieser wird von Schmelzwassersanden und –kiesen der Elsterkaltzeit unterlagert. Darunter folgt Festgestein aus Metagrauwacke, welches von sauren und intermediären Ganggesteinen (Granitporphyr, Granodioritporphyr, Aplit) durchzogen wird. Darüber hinaus kann auch Granodiorit vorhanden sein. Die Festgesteine liegen an ihrer Oberfläche in verwitterter bis zersetzter Form mit Lockergesteinseigenschaften vor. Der oberflächennahe Baugrund kann infolge einer Vornutzung (heterogene Auffüllungen, evtl. Befestigungen) anthropogen beeinflusst worden sein.

Der Gehängelehm ist in Abhängigkeit vom Wassergehalt als mittel bis mäßig tragfähig zu klassifizieren. Der Boden gilt als frost-, witterungs- und wasserempfindlich und neigt bei höheren Wassergehalten zu Aufweichungen (Staunässe), in deren Folge Tragfähigkeitsverluste zu verzeichnen sind. Oberflächennah anstehende Auffüllungen sind als unterschiedlich tragfähig sowie setzungsempfindlich zu klassifizieren.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutritts dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Planung und Auswirkungen

Im Zuge der Bebauung kommt es zu einer Neuversiegelung durch Baukörper und Verkehrsflächen. Ein großer Teil des Plangebietes erfährt während der Bauphase zwangsläufig eine Verdichtung und Veränderung durch den Einsatz von Großgeräten, Lagerflächen, Aufschüttung und Abgrabung. Mit der Überbauung der Fläche wird der Boden auf Dauer einer landschaftsgerechten Nutzung entzogen. Betroffen sind davon Böden in einer Größenordnung von ca. 4,15 ha, von denen ein großer Teil überbaut wird. Die Funktion des Bodens als Lebensraum und Versickerungszone bzw. als Wasserspeicher wird mit der zu erwartenden Neuversiegelung erheblich beeinträchtigt.

Geht man von einer Versiegelung der Flächen unter Beachtung der zulässigen Versiegelung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans aus, so kommt es zu keiner Neuversiegelung.

Durch die Umwandlung von Bauflächen für Reihenhäuser und Doppelhäuser in Baugrundstücke für überwiegend Einfamilienhäuser und die daraus resultierende lockerere Wohnbebauung wird der Gesamteingriff auf den Boden im B-Plangebiet gemindert.

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 32 von 42

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Auf den Eingriff in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung und sonstige Überformung wird entsprechend der grünordnerischen und weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan mit folgenden Maßnahmen reagiert:

- Festsetzung der maximal zulässigen Überbaubarkeit der Flächen und Begrenzung der möglichen Überschreitung entsprechend § 19 BauNVO zur Beschränkung der Versiegelung und sonstigen Überbauung
- Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbeläge bei den Stellplätzen, Wegen und Zufahrten zur Begrenzung der versiegelten Fläche
- Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke als Vegetationsflächen zur Sicherung der Bodenfunktionen
- Festlegung der Rückhaltung und gedrosselten Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers zum Schutz vor Überflutungen für An- und Unterlieger
- Regelung zum Schutz der Bodenfunktionen während der Bauausführung

2.2.1.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Im Geltungsbereich des B-Planes sind keine Stand- oder Fließgewässer vorhanden. Südwestlich des Planungsraumes befindet sich in ca. 400 m Entfernung der „Stockteich“, ein über 2 ha großes Stillgewässer. Daneben ist ein inzwischen verlandeter Teich vorhanden. Etwa 450 m westlich des Plangebietes verläuft die „Schwarze Röder“.

Das Grundwasser steht im Planungsraum nicht oberflächennah an. Der Grundwasserflurabstand beträgt gemäß den Aussagen im rechtskräftigen B-Plan über 5 m. Angaben zur Mächtigkeit des Grundwasserleiters und zur Fließgeschwindigkeit liegen nicht vor. Gegenwärtig erfolgt eine Baugrunduntersuchung.

Der Gebietswasserhaushalt des Plangebietes ist überwiegend abfluss- und verdunstungsdominiert. Die Grundwasserneubildungsrate ist auf Grund der überwiegend bindigen Böden gering.

Der anstehende Gehängelehm weist als bindiger Mischboden grundwasserhemmende bis -stauende Eigenschaften auf. Mit temporär auftretendem Schichten- und Hangwasser ist vorrangig in sandig-kiesigen Partien zu rechnen. Innerhalb der Schmelzwassersande und -kiese sind Grundwasserführungen zu erwarten. Sie sind Porengrundwasserleiter mit jahreszeitlich wechselnden Grundwasserständen. Im Festgestein (Metagrauwacke, Ganggestein, Granodiorit) tritt Grundwasser als Kluftgrundwasser innerhalb wasserwegsamere Trennflächen auf.

Das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser der unbebauten Flächen im Plangebiet wird bislang nicht gefasst, sondern verdunstet und versickert in der Fläche, sofern die Versickerungskapazitäten des bindigen Bodens nicht überschritten werden. In diesen Fällen kommt es zu einem oberflächigen Hangabfluss in Richtung Westen.

Nordöstlich des geplanten Radweges entlang der Stolpener Straße wird im Zuge des Straßenbauvorhaben „S 159 Ausbau in und westlich Arnsdorf – Anbau eines Radweges“ ein Abfanggraben angelegt, um bei Starkregen vom Feld zufließendes Wasser abzufangen.

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 33 von 42

Bewertung

Infolge der Versiegelung von bisher unverdichteten Flächen bzw. durch die Verdichtung in der Bauphase kommt es zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate (Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens). Darüber hinaus muss in der Bauphase mit stärkerer Gefährdung durch Schadstoffeinträge gerechnet werden.

Es ist deshalb auszuschließen, dass in der Bau- und Betriebsphase wassergefährdende Stoffe in den Boden bzw. das Grundwasser gelangen können.

Mit der Umsetzung der festgesetzten Vorkehrungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser und der Anlage eines Rückhaltebeckens am westlichen Rand des Plangebietes können Konflikte mit der geplanten Nutzung gemindert werden.

Durch die Festsetzung von Befestigungen von PKW-Stellplätzen und Wegen mit wasserdurchlässigen Belägen wird die Bodenversiegelung minimiert und die Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Um die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes (Niederschlagsverluste, Schadstoffeinträge und Erhöhung der Abflussmenge in Fließgewässer) zu reduzieren, zählt zu den Verringerungsmaßnahmen:

- Begrenzung der Neuversiegelung auf ein unbedingt notwendiges Maß, Einschränkung von Verkehrs- und Nebenflächen,
- teilweise Anlage von bedingt wasserdurchlässigen Flächen,
- Versickerung bzw. Rückhaltung der anfallenden Niederschlagswasser auf den unbebauten Freiflächen und in einem naturnah gestalteten Rückhaltebecken in Kombination mit der gedrosselten Ableitung des Wassers in die vorhandene Regenwasserkanalisation,
- Vorsorge gegen Schadstoffeinträge vor allem in der Bauphase.

2.2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Das Plangebiet befindet sich in der Klimastufe des Hügellandes mit mäßig trockenem Klima. Gegenüber Freilandverhältnissen ist das Lokalklima durch die umgebenden Siedlungsflächen mäßig verändert. Vorbelastungen durch klimatische oder lufthygienische Belastungen bestehen für das Gebiet durch die östlich angrenzende S 159.

Um auch auf der Ebene der Bauleitplanung den Anforderungen der Klimaanpassung gerecht zu werden, ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in hohem Maße das Augenmerk auf Nachhaltigkeit zu richten. Dies bedeutet, dass die Baudichte und die Einordnung von Grün- und Freiflächen darauf zu richten sind, dass sich die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet nicht verschlechtern.

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 34 von 42

Die in den vergangenen Jahren durch natürliche Sukzession entstandene Waldfläche wird durch eine Erstaufforstung auf Ackerflächen ersetzt. Der Grüngürtel zur S 159 wird erhalten. Durch die Reduzierung der Bebauungsdichte gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan und durch die Festsetzung eines Mindestmaßes an zu pflanzenden Gehölzen werden die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima reduziert.

Bewertung

Auswirkungen des Plangebietes ergeben sich durch den Verlust der vorhandenen Waldfläche als Frischluftentstehungsfläche. Die Auswirkungen auf die klimatischen Funktionen der Fläche werden durch eine entsprechen lockere Bebauung mit Begrenzung der überbaubaren Flächen vermindert. Weiterhin sind Maßnahmen zur inneren Durchgrünung und äußeren Eingrünung festgesetzt.

Auswirkungen auf die lufthygienische Situation durch Emissionen aus Verkehr und Heizungsanlagen können weitgehend ausgeschlossen werden, da sich die verkehrlichen Belastungen nahezu ausschließlich auf das Plangebiet beschränken werden und für Heizungsanlagen gesonderte gesetzliche Bestimmungen bestehen, die die Emissionen zum Schutz der Nachbarschaft begrenzen.

Die geplante Bebauung mit den vorgegebenen Dachformen schafft günstige Voraussetzungen für die Nutzung der Sonnenenergie für die Warmwasserbereitung (Sonnenkollektoren) und Energieerzeugung (Photovoltaik).

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Folgende Maßnahmen sind geplant bzw. wurden im Planungsverfahren bzw. im städtebaulichen Entwurf sowie in den Festsetzungen berücksichtigt:

- Festsetzung der maximal zulässigen Überbaubarkeit der Flächen und Begrenzung der möglichen Überschreitung entsprechend § 19 BauNVO zur Sicherung des Lokalklimas (Vermeidung Überwärmung)
- Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke als Vegetationsflächen zur Sicherung des Lokalklimas (Vermeidung Überwärmung)
- Reduzierung der Versiegelung durch Verkehrs- und Nebenflächen auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß unter Verwendung wasserdurchlässiger Materialien,
- Festsetzung von Anpflanzungen an den Plangebietsgrenzen mit Pflanzgeboten und dazugehörige Festlegungen zu Qualitäten und Arten einschließlich Höhenbegrenzung zur Sicherstellung des Kaltluftabflusses

Mit den Festsetzungen können die insgesamt als weniger erheblich eingeschätzten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima weitgehend vermieden werden. Es verbleiben damit keine erheblichen Belastungen, die durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren wären.

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 35 von 42

2.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Die Einschätzung der Landschaftsbildqualität erfolgt über die Kriterien

- Naturnähe des Landschaftsraumes und
- Vielfalt, Eigenart und Grad seiner Belastung.

Das Plangebiet gehört zum Naturraum Südwestlausitzer Hügelland, welches geprägt ist von zusammenhängenden Verebnungsflächen, Hügel- und Kuppengebieten unterschiedlicher Landschaftsgenese, Flachkuppen und Trockentälchen. Für das Landschaftsbild bestimmend ist die Kombination aus Siedlungsrändern und Ackerflächen mit Grünland und kleineren Erholungs- und Waldflächen.

Das Plangebiet selbst wird gegenwärtig von der durch natürliche Sukzession entstandenen Waldfläche bestimmt, an die sich die Siedlungsflächen im Nord, Süden und Westen anschließen. Eine besondere Empfindlichkeit des Landschaftsbildes besteht durch die Einsehbarkeit des Baugebietes von der Stolpener Straße.

Bewertung

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, an den bereits dreiseitig Siedlungsflächen angrenzen. Durch die geplante Bebauung geht eine größere zusammenhängende unbebaute Fläche verloren, für die seit 1994 Baurecht besteht. Mit Umsetzung der Bebauung geht eine deutliche Veränderung des Landschaftsbildes insbesondere aus östlicher und westlicher Richtung einher.

Bei der städtebaulichen Gestaltung des Bebauungsgebietes wird auf eine behutsame Einpassung der vorgesehenen Bebauung in die umgebenden Siedlungsstrukturen geachtet, so dass sich das Plangebiet harmonisch in die vorhandene Bausubstanz einfügt. Mit den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen wird das Plangebiet ausreichend in die vorhandene Siedlungsstruktur eingebunden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Folgende Maßnahmen sind geplant bzw. in den Festsetzungen berücksichtigt:

- Begrenzung der Gebäudehöhen auf das Maß der Umgebungsbebauung zur Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung
- Schaffung eines naturnahen Übergangs von der Bebauung zum angrenzenden Landschaftsraum durch Gehölzstrukturen an den Gebietsrändern
- Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern im B-Plangebiet
- bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 36 von 42

2.2.2 Mensch und seine Gesundheit

Bestand

Die Flächen des Plangebietes liegen derzeit überwiegend brach. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden bisher nur ein Mehrfamilienhaus, eine Reihenhaushausgruppe, ein Doppelhaus und drei Einfamilienhäuser sowie die (derzeit leerstehende) Erlebnishausstätte „Sächsische Schweiz“) errichtet. Auf den unbebauten Flächen hat sich in den vergangenen 25 Jahren nahezu ungestört eine Sukzessionsfläche mit Ruderalflächen, grasbestandenen Offenflächen und Gehölzstrukturen entwickelt.

Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen bestehen im östlichen Teil des Plangebietes durch die angrenzende S 159. Nach Westen nehmen die Schallpegel relativ rasch ab. Zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes vor den Lärmemissionen der Staatsstraße sind die Wohnungsgrundrisse in den östlichen Teilgebieten so zu gestalten, dass mindestens ein Aufenthaltsraum nicht zu den Lärmemitteln angeordnet wird. Bei Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind mindestens Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen. Räume mit besonders sensiblen Nutzungen sind mit Fenstern zur Belüftung auf den von der S 159 abgewandten Gebäudeseiten auszustatten.

Planung und Auswirkungen

Das Plangebiet wird im östlichen Bereich von Lärm- und Schadstoffimmissionen aus dem Straßenverkehr (S 159) beeinträchtigt. Mit der Durchführung des Vorhabens wird sich an dieser Situation nichts Wesentliches ändern. Für die östlichen Bereiche des Plangebietes werden Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen getroffen. Unter Berücksichtigung der Schallschutzfestsetzungen des B-Planes sind keine nicht beherrschbaren Konflikte für die festgesetzten Nutzungen zu erwarten.

Bedingt durch die vergleichsweise geringe Nutzung des Plangebietes für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie Erholungs- und Freizeitfunktion weist das Plangebiet eine geringe Empfindlichkeit gegenüber planerischen Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut Menschen auf.

Der mit dem Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird nicht zu einer signifikanten Änderung der Verkehrsbelastungen in den angrenzenden Wohngebieten führen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Am Freizeitpark und die Zufahrtsstraße zur Oberen Glashützensiedlung.

Von dem Wohngebiet werden unter Zugrundelegung der derzeit gültigen Standards für Wärmedämmung und Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen solarenergetische Nutzung auf den Dachflächen ausdrücklich zu. Empfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Wohngebietes nicht erforderlich. Nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen und Siedlungsflächen sind daher nicht zu erwarten.

Bei der Gestaltung des Plangebietes wird auf eine Einpassung in die bereits vorhandene Siedlungsstruktur Wert gelegt, welches durch die bauplanerischen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB zur Grünordnung und weiteren bauplanerische Festsetzungen sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzung gemäß § 89 SächsBO zur Gestaltung berücksichtigt wird.

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 37 von 42

2.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich, in dessen Umfeld zahlreiche archäologische Bodendenkmale bekannt sind. Diese sind nach § 2 SÄCHSDSCHG als Kulturdenkmale geschützt. Es muss daher im Plangebiet mit archäologischen Funden und bisher unbekanntem Bodendenkmalen gerechnet werden. Weitere Kulturgüter kommen im Gebiet nicht vor. Die vorhandenen Sachgüter (bereits realisierte Wohngebäude und Erschließungsflächen) werden von der beabsichtigten 5. Planänderung nicht beeinträchtigt.

Planung und Auswirkungen

Grundsätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Umsetzung des Vorhabens archäologische Bodendenkmale zu Tage treten, deren Vorkommen bisher nicht bekannt ist. Durch die Regelungen zum Umgang mit im Zuge der Realisierung entdeckten archäologischen Funden können die Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß vermindert werden.

2.2.4 Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern

Der IST-Stand für die Durchführung der Umweltprüfung bezieht sich auf den PLAN-Stand des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom Juli 1997. Erhebliche Wechselbeziehungen zwischen den nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgütern sind in dem bereits vollständig zur Bebauung vorgesehenen Flächen nicht zu erwarten.

Bei Betrachtung des derzeitigen Umweltzustandes der bisher unbebauten Flächen ergeben sich folgende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:

Die Versiegelung durch die Verkehrsflächen und Bebauung führt zum Verlust der Bodenfunktionen auf den betroffenen Flächen. Gleichzeitig gehen diese Flächen als Verdunstungs- und Versickerungsflächen für das Niederschlagswasser verloren, womit der Oberflächenabfluss erhöht wird. Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers am Ort des Anfalls scheidet aufgrund der Bodenverhältnisse aus. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sind die Auswirkungen auf den Gebietswasserhaushalt zu begrenzen.

Die sonstige Flächeninanspruchnahme führt zu einer Umlagerung von Boden und damit zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Dies gilt insbesondere für den zu schützenden Oberboden, für den entsprechende Festsetzungen zum Schutz im Bebauungsplan zu treffen sind. Die Versiegelung führt weiterhin zum Verlust der auf den Flächen befindlichen Vegetation und damit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Mit entsprechenden Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen im Bebauungsplan können die negativen Folgen für die Pflanzen und Tiere, für den Boden und Wasserhaushalt sowie für das (Lokal-)Klima vermindert werden.

Weitere Wechselbeziehungen bestehen zwischen dem Schutzgut Tiere und Pflanzen und dem Schutzgut Landschaftsbild, da das Erscheinungsbild der Landschaft im Wesentlichen von den vorkommenden Lebensräumen und ihrer Verteilung bestimmt wird. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Eingrünung des Gebietes getroffen, um dieses in die Umgebung einzufügen.

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 38 von 42

Darüber hinaus gehende Wechselwirkungen mit sich negativ verstärkenden Auswirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung sind nicht zu erwarten.

2.2.5 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes und Umsetzung der Festsetzungen sind folgende Auswirkungen auf die nachfolgenden Schutzgüter zu erwarten:

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen und Tiere	Verlust von Vegetationsstrukturen (Verlust von Waldfläche, Grünland und Ruderalflächen) Betroffenheit von geschützten Tierarten durch Verlust von Waldfläche, Grünland und Ruderalflächen, Baumfällungen und Gehölzrodungen – Übernahme von Vermeidungsmaßnahmen aus Artenschutzfachbeitrag in B-Plan	hoch hoch
Boden	Verlust relativ intakter Bodenstrukturen, Zerstörung des Bodenprofils, Verdichtung, Neuversiegelung	hoch
Wasser	Minderung der Retentionsrate durch Versiegelung	hoch
Klima / Luft	Verlust von Frischluftentstehungsflächen, Minderung der Verdunstung durch Versiegelung	hoch
Landschafts-/ Siedlungsbild	Veränderung des Landschaftsbildes durch Überbauung von brachliegenden Flächen	mittel
Mensch	Lärmimmissionen Aus dem Plangebiet nach außen: geringfügige Erhöhung durch größere Verkehrsbelegung Im Plangebiet: im östlichen Randbereich Beeinträchtigung durch Lärmeintrag von Straßenverkehr der S 159	gering mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	Zerstörung potenziell vorhandener archäologischer Bodendenkmäler	gering

2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Schutzgüter des Naturhaushaltes weitgehend in dem gegenwärtigen Zustand verbleiben. Die Nullvariante würde die Beibehaltung der bestehenden Verhältnisse bedeuten – die Nichtrealisierung der geplanten Bebauung. Die Gehölzflächen würden sich weiter verdichten.

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 39 von 42

Als Maximalvariante würde eine Realisierung des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1997 mit ca. 100 Wohneinheiten in überwiegend Reihen- und Doppelhäusern erfolgen. Ein wesentliches Ziel der jetzigen städtebaulichen Planung, nämlich die Abrundung des Gebietes „Freizeitpark“ als Wohngebiet für Einfamilienhäuser mit geringer Wohndichte mit ca. 60 neuen Wohneinheiten wäre nicht durchführbar.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In der Gemeinde Arnsdorf besteht ein Baulandbedarf für Einfamilienhausgrundstücke. Diesem Bedarf wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan hinsichtlich einer bedarfsgerechten Entwicklung im Gemeindegebiet Rechnung getragen.

Das ca. 6 ha große Plangebiet grenzt an bestehende Siedlungsstrukturen an und ist über das kommunale Straßennetz erschlossen. Das Plangebiet bietet sich von seiner Flächengröße, Lage und verkehrlichen Erschließung für eine bauliche Nutzung als Einfamilienhausstandort an. Für die Fläche besteht seit 1994 Baurecht.

Im Laufe des B-Planverfahrens und der Änderungsverfahren gab es mehrere städtebauliche Varianten. Die vorliegende Lösung stellt unter Berücksichtigung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Aspekte und der Nachfrage nach freistehenden Einzelhäusern einen ausgewogenen Entwurf dar.

Im Interesse einer ausreichenden Durchgrünung, der erforderlichen Erschließung und der Wirtschaftlichkeit der Baugebietsentwicklung werden die Maßnahmen zur Durchgrünung vornehmlich an den Gebietsrändern sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke vorgesehen. Ergänzt werden diese durch die Festsetzungen zur Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz sowie die Festsetzungen zur Gestaltung der Fläche des Regenrückhaltebeckens.

Die Kompensation der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft kann innerhalb des Plangebiets realisiert werden. In Abstimmung mit der Gemeinde Arnsdorf wird eine Ausgleichsmaßnahme auf einem Gemeindegrundstück im nördlichen Teil des Plangebietes umgesetzt.

Der Verlust der 2,6 ha großen Waldfläche wird durch eine Erstaufforstung kompensiert. Diese Maßnahme wird mit dem Staatsforst vertraglich gesichert.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurden folgende Fachbeiträge herangezogen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 5. Planänderung
- Fachbeitrag zur Waldumwandlung.

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 40 von 42

Der Grünordnungsplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Freizeitpark Arnsdorf“ wurde im Rahmen der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Weiterhin wurden die Stellungnahmen aus der TÖB-Beteiligung der vergangenen Planungsphasen hinsichtlich umwelterheblicher Inhalte ausgewertet.

3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4 c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bebauungsplänen eintreten, zu überwachen. Damit soll sichergestellt werden, dass insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt und ggf. frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen und eingeleitet werden können. Laut § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Die Gemeinde Arnsdorf ist für die Überwachung der Umweltauswirkungen verantwortlich, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbunden sind. Grundsätzlich ist die Kontrolle des Vollzuges des B-Planes, d. h. die Überwachung der ordnungsgemäßen Umsetzung der geplanten und aller festgesetzten Maßnahmen im B-Plangebiet, sowie der externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasser-, Bundesimmissionsschutz-, Bodenschutz- und Naturschutzrecht durch die zuständigen Fachbehörden. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erkannt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe eingeleitet werden. Weitergehende Maßnahmen zum Monitoring sind derzeit nicht vorgesehen.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planänderung sollen die bisher unbebauten, brachliegenden Flächen des seit 1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Freizeitpark Arnsdorf“ mit geänderter städtebaulicher Zielstellung einer Nutzung zugeführt werden. Den städtebaulichen Rahmenbedingungen und der Marktsituation entsprechend ist seitens des neuen Eigentümers und der Gemeinde Arnsdorf eine Entwicklung des Gebietes als Wohnbaufläche mit freistehenden Einzelhäusern beabsichtigt. Mit der geplanten Bebauung kann das Gebiet städtebaulich abgerundet und ein Lückenschluss zwischen den nördlich und südlich gelegenen Siedlungsstrukturen geschaffen werden.

Das Plangebiet soll angrenzend an die vorhandenen Wohngebiete im Norden, Süden und Osten wie im rechtskräftigen B-Plan als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Erschließung des Plangebietes erfolgten über zwei vorhandene Zufahrten (Straße „Am Freizeitpark“ und „Obere Glashützensiedlung“) von der Stolpener Straße aus.

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 41 von 42

Zur weiteren inneren Erschließung wird der teilweise vorhandene Heideparkring als Ringstraße fertiggestellt. Innerhalb des Gebietes werden ein Kinderspielplatz und eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ausgewiesen.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind zu nennen:

- Verlust von natürlich gewachsener und zusammenhängender Sukzessionsfläche
- der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Bodenbewegung und Überbauung,
- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen als Lebensraum und für den Wasserhaushalt,
- die Veränderung des örtlichen Kleinklimas,
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Verlust von landschaftsprägenden Strukturen sowie
- die mögliche Zerstörung potenziell vorhandener archäologischer Bodendenkmäler.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Vorgesehen sind:

- Festsetzungen zur maximal zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl,
- Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen
- Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung,
- Festsetzung von Anpflanzungen mit Pflanzgeboten,
- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen,
- Festsetzung eines Kinderspielplatzes,
- Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
- Festsetzung von natur- und artenschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Den Beeinträchtigungen der Lebensräume von Tieren und Pflanzen wird im Bebauungsplan mittels Durchgrünung durch öffentliche und private Grünflächen, den Festsetzungen von Anpflanzungen, den Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen und Auflagen zu Schutzmaßnahmen im Zuge der Bauausführung entgegengewirkt.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch die Versiegelung und Überbauung wird durch die Begrenzung der Überbaubarkeit, die Festsetzung von wasserdurchlässigen Flächenbelägen und Auflagen zu Schutzmaßnahmen im Zuge der Bauausführung im Bebauungsplan reagiert. Mit der Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung kann auf die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes in Folge der Versiegelung und Überbauung reagiert werden.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Luft und Klima werden durch die Festsetzungen zur Begrenzung der Überbaubarkeit, zur Gestaltung der unbebauten Flächen als Vegetationsflächen sowie die Festsetzungen von Anpflanzungen mit den Pflanzgeboten vermindert.

Im Ergebnis der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist festzustellen, dass bei Realisierung der genannten und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichernde Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen der Umweltschutgüter nicht zu erwarten sind.

Begründung

Fassung vom 20.05.2019

Seite 42 von 42

TEIL C: LISTE DER ANLAGEN, GUTACHTEN UND QUELLEN

Erschließungskonzept zum Bebauungsplan
„Freizeitpark Arnsdorf – Sondergebiet, Wohngebiet“ – 5. Änderung
Erschließungspläne Verkehr und Medien
TÜV Rheinland Grebner Ruchay Consulting GmbH
Oktober 2018 / Mai 2019

Artenschutzrechtliche Beurteilung des Bebauungsplangebietes
„Freizeitpark Arnsdorf – Sondergebiet, Wohngebiet“ – 5. Änderung
Andrea Zanker, Dipl. Ing. f. Landschaftsarchitektur
Oktober 2018

Fachbeitrag zur Waldumwandlung
Teil 1: Antrag auf Waldumwandlungserklärung
Teil 2: Standortbezogene Umweltverträglichkeitsvorprüfung
Andrea Zanker, Dipl. Ing. f. Landschaftsarchitektur
November 2018

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan
„Freizeitpark Arnsdorf – Sondergebiet, Wohngebiet“ – 5. Änderung
EIBS Entwurfs- und Ingenieurbüro Straßenwesen GmbH
April 2019