

GEMEINDE ARNSDORF

BEBAUUNGSPLAN „ERWEITERTE TEICHSTRASSE“

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

15.12.2023

bearbeitet:



büro und stadt
anja härteI
diplomingenieurin architektur
bischofsweg 40 · 01099 dresden
0351/21092154 · post@undbs.de
www.undbs.de

INHALT

1	ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELSTELLUNG DER PLANUNG	3
1.1	Räumliche Situation und Planungsanlass	3
1.2	Planungserfordernis und Planungsziele	3
1.3	Rechtslage/ Planverfahren	4
1.4	Übergeordnete Planungen	4
1.4.1	Flächennutzungsplanung	4
1.4.2	Landes- und Regionalplanung	4
1.5	Vorgesehene Fachplanungen und Gutachten zum Entwurf	6
2	PLANGEBIET	6
2.1	Städtebauliche Situation und Lage im Ort	6
2.2	Abgrenzung und Größe des Plangebietes	6
2.3	Topografie und Beschaffenheit des Geländes	7
2.4	Ehemalige, vorhandene und angrenzende Nutzungen	7
2.5	ÖPNV-Anbindung	8
3	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES/STÄDTEBAULICHES KONZEPT	8
3.1	Bauliche Nutzung	8
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
3.1.4	Garagen und Carports sowie Nebenanlagen	12
3.2	Verkehrsanlagen und Mediierschließung	13
3.2.1	Öffentliche Verkehrsflächen	13
3.2.2	Ver- und Entsorgung	13
3.3	Grünordnung und Umweltbelange	13
3.3.1	Grünordnerisches Konzept	14
3.3.2	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	14
3.3.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
3.3.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gehölzerhalt	15
3.3.5	Artenschutz	16
3.3.6	Wasser	17
3.3.7	Immissionsschutz	18
3.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
3.5	Hinweise	18
4	FLÄCHENBILANZ	18

1 ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELSTELLUNG DER PLANUNG

1.1 Räumliche Situation und Planungsanlass

Die Gemeinde Arnsdorf liegt im Südwesten des Landkreises Bautzen ca. 18 km nordöstlich der sächsischen Landeshauptstadt Dresden im verdichteten ländlichen Raum. In der Gemeinde Arnsdorf einschließlich der Ortsteile Kleinwolmsdorf, Fischbach und Wallroda leben 5.049 Einwohner (Stand: 31.05.2023).

Nachbargemeinden von Arnsdorf sind

- im Norden: Großröhrsdorf,
- im Osten: Großhartau,
- im Süden und Südosten: Dürrröhrsdorf-Dittersbach und Stolpen,
- im Südwesten: Landeshauptstadt Dresden und
- im Westen: Radeberg.

Durch die Nähe zur Landeshauptstadt Dresden und zur Stadt Radeberg und die sehr gute Verkehrsanbindung über das Straßennetz und die Bahn ist Arnsdorf regional gut eingebunden und stellt einen nachgefragten Ort zum Wohnen und Arbeiten dar.

Arnsdorf verfügt zudem über ein landschaftlich und naturräumlich attraktives Umland. Im Norden des Gemeindegebietes befinden sich Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes „Massenei“. Mittig durch das Gemeindegebiet verläuft entlang der Großen Röder das FFH-Gebiet „Rödertal oberhalb Medingen“. Südlich von Arnsdorf bietet der Karswald mit den angrenzenden Forsten ein großes zusammenhängendes Waldgebiet. Es wird von einem dichten Wegenetz durchzogen und dient als Ausflugs- und Wanderziel auch der Naherholung.

Arnsdorf ist auch eine beliebte Wohngegend. Dies belegen viele neu gebaute Eigenheime und renovierte Gebäude. Dennoch besteht im Gemeindegebiet ein Bedarf an Wohnbauland, insbesondere im Mietwohnungssektor, der durch die vorhandenen Bauplätze und Reserven nicht gedeckt werden kann. Die Gemeinde ist daher bestrebt, passende Flächen als Wohnbauland zu entwickeln.

1.2 Planungserfordernis und Planungsziele

Übergeordnetes stadtplanerisches Ziel für das Plangebiet ist die Umstrukturierung und Wiederbelebung der Flächen unter Berücksichtigung von städtebaulichen sowie klima- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an den Standort und seiner Erschließung.

Die Brachfläche in der Ortslage von Arnsdorf soll beseitigt und das Gelände durch Weiterführen und Abrunden der baulichen Strukturen von Poststraße und Teichstraße wieder einer Nutzung zugeführt werden.

Baurecht nach § 34 BauGB besteht derzeit nur an der Teichstraße für gewerbliche Nutzungen. Um auch die rückwärtigen Flächen erschließen und bebauen zu können und somit das Gelände insgesamt zu entwickeln und wirtschaftlicher zu nutzen, ist Baurecht mittels eines Bebauungsplanverfahrens zu schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterte Teichstraße“ werden zusammenfassend folgende Planungsziele verfolgt:

- Revitalisierung der innerörtlichen Brachfläche des ehemaligen Gewerbestandortes
- Schaffen von Baurecht für Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen

- Regelungen zum Schallschutz zur Sicherung der Verträglichkeit von Wohnnutzungen und den bestehenden Gewerbebetrieben
- Sicherung einer Grünfläche im Westen des Plangebietes
- Sicherung der Erschließung (Verkehr sowie Ver- und Entsorgung)
- Berücksichtigung des Artenschutzes.

Die Nachnutzung der innerörtlichen Gewerbebranche und die Entwicklung von Wohnbauland entspricht den Planungszielen der Gemeinde Arnsdorf an diesem Standort.

1.3 Rechtslage/ Planverfahren

Zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wurde am 24.02.2021 durch den Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan „Erweiterte Teichstraße“ mit einer Geltungsbereichsgröße von ca. 1,8 ha gefasst.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufigem Beteiligungsverfahren und Umweltbericht aufgestellt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie nach § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird dem Bebauungsplan zum Entwurf als gesonderter Teil der Begründung (Teil 2) beigelegt.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes (Fassung vom 15.12.2023) erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. Im gleichen Zeitraum werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert. Die zum Vorentwurf vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes beachtet.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Flächennutzungsplanung

Im seit 05.09.2014 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Arnsdorf ist das Plangebiet in etwa in der Mitte der Fläche entlang des bestehenden Weges zweigeteilt dargestellt. Der östliche Teilbereich ist als gewerbliche Baufläche dargestellt, der westliche Teilbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist der Dorfbach als Gewässerlauf verzeichnet.

Der Bebauungsplan kann mit der vorgesehenen Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete im überwiegenden Teil des Plangebietes nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Zuge der Anpassung des Flächennutzungsplanes für dieses und weitere Baugebiete vorgenommen.

1.4.2 Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind von den Gemeinden zu beachten und unterliegen nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Maßgeblich sind dabei der jeweilige Landesentwicklungsplan und der entsprechende Regionalplan.

Die vorliegende Planung steht grundsätzlich im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen und mit dem Regionalplan Oberlausitz/Niederschlesien.

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 ist Arnsdorf als Gemeinde im verdichteten Bereich des ländlichen Raums dargestellt. Sie hat keine zentralörtlichen Funktionen, ist aber als Gemeinde mit der besonderen Gemeindefunktion „Gesundheit/Soziales“ ausgewiesen. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die benachbarte Stadt Radeberg.

Gemeinden ohne zentralörtliche Funktionen sind raumplanerisch in ihrer Entwicklung auf ein Mindestmaß beschränkt. Jedoch wird im Landesentwicklungsplan auch folgendes ausgeführt: „Die Planungshoheit der Gemeinden schließt - ungeachtet der zentralörtlichen Einstufung - ein, dass jeder Gemeinde eine bauliche Eigenentwicklung zugestanden wird. Das bedeutet, dass der Bedarf unter anderem an Wohnungen, der sich aus der natürlichen Zunahme der Bevölkerung oder auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, aus dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen ergibt, für die örtliche Bevölkerung auf Wunsch in der eigenen Gemeinde gesichert werden kann.“ (Begründung zu Ziel zu Ziel 2.2.1.6).

Die Entwicklung von Wohnbauland zur Deckung der Nachfrage innerhalb der Gemeinde steht im Einklang mit den Intentionen des Landesentwicklungsplanes. Für die Gemeinde Arnsdorf kommt mit der regionalplanerischen Einordnung als Gemeinde mit der besonderen Gemeindefunktion „Gesundheit/Soziales“ folgende Regelung hinzu, die bauliche Entwicklungen auch über den Eigenbedarf der Gemeinde hinaus ermöglicht:

„Mit der Sicherung oder der Entwicklung der besonderen Gemeindefunktion in Einklang stehende Maßnahmen sind in einem nichtzentralen Ort über den Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde gemäß Z 2.2.1.6 hinaus zulässig.“ (Begründung zu 1.4 Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion)

Im Kapitel „Siedlungsentwicklung“ wird weiterhin die Nachnutzung von Brachen als besonderes Ziel formuliert: „Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. (...)“ (Z 2.2.1.7).

Diesen landesplanerischen Vorgaben wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Regionalplanung

Mit der am 26.10.2023 in Kraft getretenen Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz/Niederschlesien erfolgt eine Detaillierung und Untersetzung der landesplanerischen Ziele und Grundsätze auf regionaler Ebene.

Die Gemeinde Arnsdorf liegt nach den Darstellungen des Regionalplanes im Nahbereich des Mittelzentrums Radeberg ohne eigene zentralörtliche Funktion, aber mit der besonderen Gemeindefunktion „Gesundheit/Soziales“.

Die Gemeinde Arnsdorf ist Standort eines Sächsischen Krankenhauses (SKH) im Bereich Psychiatrie und Neurologie mit einer vorgesehenen Bettenzahl von 280 (Stand 1. Juli 2022). Das Krankenhaus besitzt eine regionale Bedeutung und dominiert mit ca. 780 Beschäftigten den wirtschaftlichen und sozialen Charakter der Gemeinde. Der Einzugsbereich des Krankenhauses Arnsdorf umfasst Teile der Landkreise Bautzen, Meißen, Sächsische Schweiz-Osterzgebirge sowie der Stadt Dresden. Die mit dem Standort des Fachkrankenhauses verbundene notwendige infrastrukturelle Ausstattung ist der Gemeinde auf Grundlage der Festlegung der besonderen

Gemeindefunktion zu sichern und zu entwickeln. Dazu zählt auch die Bereitstellung von angemessenem Wohnraum für Fachkräfte.

Für das Plangebiet selbst werden im Regionalplan keine Aussagen getroffen.

1.5 Vorgesehene Fachplanungen und Gutachten zum Entwurf

- Grünordnerischer Fachbeitrag /Umweltbericht
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung
- Schallgutachten
- Baugrund- / Versickerungsgutachten
- ggf. Erschließungskonzept Medien und Niederschlagswasserbewirtschaftung

2 PLANGEBIET

2.1 Städtebauliche Situation und Lage im Ort

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage Arnsdorf im Übergang von bebauten Bereichen zur Landschaft. Es liegt südlich der Teichstraße und an der Mozartstraße in Weiterführung der Poststraße und erstreckt sich nach Westen auf die rückwärtig gelegenen Grundstücksteile bis zum Dorfbach. Dahinter befindet sich außerhalb des Plangebietes der Stockteich.

Über die Fläche verläuft ein öffentlich gewidmeter Weg von der Teichstraße zum Stockteich.

Das Plangebiet umfasst im östlichen Teilbereich ehemals durch die BHG genutzte Flächen, die brach liegen. Südlich grenzen Flächen der Deutschen Bahn an. Der Bahnhof liegt in unmittelbarer Nachbarschaft und ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. Nördlich des Plangebietes befinden sich Gewerbebetriebe.

Die angrenzenden Straßen (Mozartstraße, Poststraße, Teichstraße) sind durch überwiegend kleinteilige, zwei- bis dreigeschossige Einzelhausstrukturen gekennzeichnet, die in lockerer Anordnung den Straßenverlauf begleiten. Südlich und südöstlich des Plangebietes dominieren hingegen mit den Bahnanlagen, dem Bahnhof und den zugehörigen Parkplatz- und Erschließungsflächen weite Raumstrukturen sowie größere Gebäudekubaturen.

2.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 328/7 der Gemarkung Arnsdorf und die Teichstraße,
- im Südosten durch die nordwestliche Grenze der Flurstücke 326/d, 326/1 und 331/11 der Gemarkung Arnsdorf und die Mozartstraße,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 331/11 der Gemarkung Arnsdorf und die Bahnanlagen,
- im Nordwesten durch den Stockteich (Flurstück 486 der Gemarkung Arnsdorf).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 328/2, 328/6, 328/8, 331/2, 331/3, 331/4, 331/5, 331/6, 331/8, 331/9, 331/12, Teil von 331/7 und 342/1 der Gemarkung Arnsdorf und somit eine Plangebietsgröße von ca. 1,8 ha. Alle Flurstücke stehen in privatem Eigentum, der Weg auf den Flurstücken 331/2 und 342/1 ist öffentlich gewidmet.

Das Plangebiet hat eine Ausdehnung von ca. 290 m in nordwest-südöstlicher Richtung und von maximal ca. 90 m in nord-südlicher Richtung.

Die genaue Lage und Abgrenzung sind dem zeichnerischen Teil des Bauungsplanes im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen. Plangrundlage bildet der amtliche Lage- und Höhenplan.

Entlang des westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der als Gewässer II. Ordnung klassifizierte Dorfbach.

2.3 Topografie und Beschaffenheit des Geländes

Das Plangebiet ist nahezu eben. Es fällt topographisch nach Westen in Richtung Stockteich geringfügig auf einer Länge von ca. 290 m um ca. 2 m ab. Es liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 250,5 m DHHN im östlichen Teilbereich und bei ca. 248,5 m DHHN im Westen.

Naturräumlich gehört der Planungsraum zum Westlausitzer Hügel- und Bergland.

Aufgrund seiner Nutzungsgeschichte ist das Planungsgebiet vor allem im östlichen Teil stark anthropogen überprägt worden. Oberflächennah sind daher inhomogene Baugrundverhältnisse mit wechselnden Mächtigkeiten, Zusammensetzungen und Tragfähigkeiten zu erwarten. Die Nähe zu bestehenden Gewässern lässt oberflächennah anstehendes Grundwasser vermuten.

2.4 Ehemalige, vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet gliedert sich in zwei unterschiedlich intensiv vorgenutzte Bereiche. Im westlichen Teil mit Übergang zu den angrenzenden Gewässern und der Landschaft befanden sich Kleingärten sowie eine zusammenhängende Gehölzfläche. Ende des Jahres 2021 erfolgte eine nicht genehmigte Beseitigung eines Großteils der Bäume mit Ausnahme einer Gehölzreihe entlang des Dorfbaches. Die Fläche stellt sich nunmehr als Ruderalflur dar. Die kleingärtnerische Nutzung besteht ebenfalls nicht mehr.

Die Flächen der ehemaligen Bäuerlichen Handelsgenossenschaft (BHG) im Ostteil des Plangebietes an der Mozartstraße sind seit Aufgabe der Nutzung brachgefallen. Einige der ungenutzten und teils ruinösen Gebäude wurden zwischenzeitlich abgerissen. Mit der Sanierung des ehemaligen Hauptgebäudes wurde begonnen, die Baustelle ruht. Dieses Gebäude befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, hat jedoch eine prägende räumliche Wirkung auf das Plangebiet. Die Freiflächen im rückwärtigen Grundstücksteil der ehemaligen BHG stellen sich als beräumte, teils befestigte Flächen ohne Gehölzbestand dar, es befindet sich noch ein Teilstück eines Nebengebäudes an der Wegeverbindung.

An der Teichstraße finden sich zwei Bestandsgebäude, ein begonnenes Gebäude sowie Baulücken.

Über das Plangebiet verläuft eine Wegeverbindung, die fußläufig genutzt und zum Teil auch befahren wird.

Nördlich des Plangebietes sind an der Teichstraße zwei Gewerbebetriebe angesiedelt. Östlich schließt sich Wohnbebauung an.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich der Bahnhof Arnsdorf mit Anschluss an den Regionalverkehr in die Richtungen Dresden und Bautzen. Die Bahnanlagen verlaufen südlich des Plangebietes. Hier findet sich auch ein Bestandsgebäude des Sägewerks.

Westlich verläuft innerhalb des Plangebietes ein Abschnitt des Dorfbaches, dahinter schließt sich außerhalb des Geltungsbereiches der Stockteich an.



Luftbild des Plangebietes, Quelle: Geoportal Sachsenatlas

2.5 ÖPNV-Anbindung

Für das Plangebiet besteht aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Arnsdorf eine ideale Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Am Bahnhof sind mit den Zugverbindungen der Regionalbahn (RB 60 und RB 61) und des Regionalexpress (RE1 und RE2) überregionale Ziele zwischen Görlitz/Zgorzelec bzw. Zittau und Dresden gut erreichbar. Über die S-Bahnlinie S8 besteht direkte Anbindung in die Landeshauptstadt Dresden sowie nach Kamenz.

Weiterhin befindet sich am Bahnhof eine Haltestelle der Buslinie 755 des Verkehrsverbundes Oberelbe, die zwischen Radeberg und Seeligstadt verkehrt.

3 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES/STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht im Plangebiet geschaffen werden, sodass die Voraussetzungen für eine Entwicklung der brachliegenden Fläche verbessert werden und die Erschließung dauerhaft gesichert wird.

3.1 Bauliche Nutzung

Das städtebauliche Konzept für die zukünftige Nutzung des Plangebietes sieht die Errichtung von überwiegend zum Wohnen genutzten Gebäuden im zentralen Teil der Fläche sowie gewerbliche Gebäude an der Teichstraße vor. Dabei sollen in Anlehnung an die jeweilige Umgebung verschiedene Kubaturen entstehen: nördlich der geplanten Erschließungsstraße kleinere, zweigeschossige Baukörper und südlich der geplanten Erschließung größere, viergeschossige Häuser. So wird im Plangebiet der Übergang von den angrenzenden Einzelhausstrukturen zu den ausgedehnten Räumen der Bahnanlagen gestaltet und räumlich gefasst.

Insgesamt können je nach genauer Konzeption ca. 40 Wohneinheiten in Geschosswohnungsbauten und ca. 5-10 Eigenheime/ Doppelhäuser sowie insgesamt 5 Gewerbegebäude entstehen.

Aufgrund der Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbebetrieben im Norden und zu den Bahnanlagen im Süden werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Nach Westen ist ein 50 m breiter Grünraum geplant.

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangeltungsbereichs werden der geplanten Nutzung entsprechend als Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie an der Teichstraße als eingeschränkte Gewerbegebiete G_{Ee} nach § 8 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, begleitende Nutzungen sind jedoch möglich. In eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird die Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung zur Wiedernutzbarmachung der Brachfläche und baulichen Entwicklung des Gebietes ermöglicht.

Allgemeine Wohngebiete WA

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes beidseits der neu zu errichtenden Quartierserschließung wird die bauliche Nutzung als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Allgemein zulässige Nutzungen

Entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Damit ist ein Spektrum umrissen, das neben dem Wohnen ergänzende Nutzungen ermöglicht und somit für den Bebauungsplan eine gewisse Flexibilität und Zukunftsfähigkeit zu bietet.

Mit den Regelungen des § 13 BauNVO sind ohne zusätzliche Festsetzung weiterhin auch Räume für freie Berufe in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Das ermöglicht beispielsweise die Ansiedlung von Büros, Kanzleien, Unterrichtsräumen oder Praxen sowie kleinen Werkstätten.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO können in Allgemeinen Wohngebieten folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Davon werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie der Fortentwicklung der Eigenart des Gebietes nicht dienlich sind, sie sich an diesem Standort in der Ortslage nicht einfügen und rein räumlich mit einer Wohnnutzung auf der recht kleinen Fläche nicht vereinbar sind. Weiterhin steht der Flächenbedarf

dieser Nutzungen im Gegensatz zur städtebaulich gewünschten und über die Festsetzungen gesicherten kleinteiligen Körnung.

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE

Für den Teilbereich an der Teichstraße wird die bauliche Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Allgemein zulässige Nutzungen

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie solche Gewerbebetriebe und öffentlichen Betriebe, die nach ihrem Störgrad auch im Mischgebiet zulässig sind, das heißt, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Mit dieser Einschränkung werden die allgemein zulässigen Nutzungen so eingegrenzt, dass die vorgesehene Entwicklung der südlich und südwestlich angrenzenden Wohnnutzungen konfliktfrei erfolgen kann.

Der Ausschluss von nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen und Lagerplätzen erfolgt aufgrund des großen Flächenbedarfes dieser Anlagen, der der geplanten baulichen Verdichtung und Raumbildung widerspricht.

Für die Ausübung freier Berufe sind entsprechend § 13 BauNVO generell in Gewerbegebieten sowohl Räume als auch Gebäude zulässig.

Weiterhin werden einzelne Arten allgemein zulässiger Nutzungen ausgeschlossen, die an diesem Standort nicht als verträglich eingeschätzt werden (Einzelhandelsbetriebe, Anlagen, deren Tätigkeitsprofil mit der Lagerung, dem Umschlag oder der Herstellung von staubenden oder bei Trockenheit Staub entwickelnden Gütern im Freien verbunden ist, sowie Freiflächenphotovoltaikanlagen).

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Entsprechend § 8 Abs. 3 BauNVO können in eingeschränkten Gewerbegebieten folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebswohnungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Der Ausschluss von nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten erfolgt aufgrund der von ihnen ausgehenden Störwirkung auf die benachbarten vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen und zur Sicherung eines verträglichen Nutzungsmixes innerhalb des gesamten Plangebietes. Die Errichtung von Vergnügungsstätten mit den damit verbundenen städtebaulichen Folgen wie Imageverlust und Entwertung der Umgebung ist nicht mit dem Ziel der Aufwertung und Revitalisierung des Plangebietes vereinbar.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 und in Gewerbegebieten von maximal 0,8 zulässig. Das bedeutet, dass nach den Regelungen der BauNVO im Bebauungsplan eine Bebauung oder Versiegelung von maximal 40 % bzw. 80 % der jeweiligen Grundstücksfläche zugelassen werden darf.

In der vorliegenden Planung wird die GRZ für alle Baugebiete auf 0,4 festgesetzt.

Mit der im Plangebiet festgesetzten GRZ von 0,4 wird für die Allgemeinen Wohngebiete das Höchstmaß der baulichen Nutzung entsprechend BauNVO ermöglicht. Zur Eingliederung in die umgebenden baulichen Strukturen wird dieser Wert auch für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE festgesetzt.

Somit kann einerseits eine dichte, wirtschaftliche Ausnutzung der Flächen erfolgen und andererseits bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sowie negative Auswirkung auf die Umwelt begrenzt. Bezugsfläche für die Berechnung ist dabei jeweils die als Allgemeines Wohngebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzte Fläche des jeweiligen Baugrundstücks. Der so ermittelte Wert stellt die Maximalgröße für das jeweilige Gebäude einschließlich Anbauten und direkt am Haus gelegenen Terrassen dar.

Weiterhin kann entsprechend § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um maximal 50 % zugelassen werden. Diese Möglichkeit wird im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen. Das heißt, alle Nebenflächen sind im Rahmen der möglichen Versiegelung von 0,4 mit zu berücksichtigen. Diese Festsetzung dient der Sicherung einer durchgrüneten, offenen Gebietsstruktur im Übergang zur Landschaft und der Minimierung der Versiegelung. Zudem sind aufgrund der gegebenen topographischen und geologischen Eigenschaften des Standortes die Möglichkeiten zur Verbringung von Niederschlagswasser und die Aufnahmefähigkeit der angedachten Retentionsmulde begrenzt.

Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Ein wesentliches Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Gestaltung eines Übergangs von den Bestandsstrukturen östlich des Plangebietes zu den ausgedehnten Räumen der Bahnanlagen. Daher wird die Geschossigkeit nördlich der geplanten Erschließung in Anlehnung an die Umgebung zwingend zweigeschossig und südlich davon als Raumkante zwingend viergeschossig festgesetzt. Dabei ist das vierte Geschoss als Staffelgeschoss mit geringerer Grundfläche als die darunterliegenden Geschosse auszubilden, um so nach oben eine Verjüngung des Baukörpers zu erhalten. Es ist zwingend ein Rücksprung von der straßenseitigen Außenwand auszubilden, sodass eine abwechslungsreiche Raumwirkung zur Straße hin entsteht.

Für die viergeschossige Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 14,00 m festgesetzt, um die Höhenentwicklung eindeutig zu begrenzen. Mit der Festsetzung wird auch gesichert, dass die neuen Gebäude hinter der Firsthöhe des Bestandsgebäudes von 15,50 m außerhalb des Geltungsbereiches zurückbleiben. Somit schließt das neue Quartier räumlich an den Bestand an, dominiert diesen aber nicht.

3.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im Plangebiet ist die Bauweise als offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude dürfen also eine maximale Länge von 50 m einnehmen und sind mit seitlichem Grenzabstand nach Sächsischer Bauordnung zu errichten.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird das Entstehen einer aufgelockerten Bebauung befördert. Eine Begrenzung auf bestimmte Gebäudeformen (z.B. Einzel- oder Doppelhäuser) erfolgt dabei nicht, um für die Realisierung eine gewisse Flexibilität zu bewahren. Die Gebäudekubaturen, die innerhalb der festgesetzten Rahmenbedingungen (Baufeldabgrenzungen, Festsetzungen zu Geschossigkeit und Höhenentwicklung der Gebäude) entstehen können, sind

alle am Standort städtebaulich verträglich, sodass eine weitere Einschränkung hier nicht erforderlich ist.

überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden über Baugrenzen, an die herangebaut werden darf, definiert. Sie umschließen Baufelder, innerhalb derer die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen zulässig ist. Mit der Festsetzung von Baufeldern wird die maximal mögliche zu überbauende Fläche entsprechend der festgesetzten GRZ räumlich fixiert. Da von den Baugrenzen zurückgewichen werden darf, besteht für die konkrete Gebäudeanordnung in den Baufeldern eine gewisse Freiheit.

Innerhalb der zusammenhängend zu entwickelnden Flächen der Allgemeinen Wohngebiete werden die Baufelder als Bänder parallel zum Straßenraum gefasst. Damit besteht Flexibilität für die genaue Anordnung der Baukörper. Zugleich wird ein unverbauter Vorbereich zur Straße und eine durchgängige Freiraumsituation auf der rückwärtigen Seite gesichert.

Im vorderen Teil des Plangebietes bestehen kleinteilige Flurstückssituationen mit teils bereits vorhandenen oder genehmigten Gebäuden. Zur Sicherung dieser Baukörper sind die Baufelder hier gebäudegenau festgesetzt.

3.1.4 Garagen und Carports sowie Nebenanlagen

Aufgrund der möglichen Auswirkungen von Garagen, Carports und Nebenanlagen auf die Raumstruktur und das Wohngefühl im Plangebiet werden Regelungen für ihre Anordnung getroffen.

Vor der straßenseitigen Bauflucht sind Nebenanlagen nicht zulässig, da aus städtebaulichen Gründen der Gestaltung des Straßenraumes große Bedeutung zukommt. Dieser soll von den Fassaden der neuen Gebäude geprägt werden und Nebenanlagen dahinter zurücktreten. Aus dem gleichen Grund sind Carports und Garagen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. So kann zudem ein Stellplatz vor der jeweiligen Garage/ dem Carport genutzt werden, was zu einer Minimierung der Versiegelung beiträgt.

Innerhalb des Plangebietes sind sämtliche Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Die Festsetzung dient der Ausbildung eines attraktiven Straßenraums mit Aufenthaltsqualitäten. Im öffentlichen Raum sollen lediglich einzelne Besucherstellplätze zur Verfügung stehen.

Weiterhin ist festgesetzt, dass bei Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohnungen mindestens 50 % der erforderlichen Stellplätze innerhalb der Umfassungswände des Gebäudes anzuordnen sind. Die Festsetzung betrifft Geschosswohnungsbauten im Allgemeinen Wohngebiet WA1 südlich der inneren Erschließungsstraße. Generell werden im Plangebiet eine Minimierung der Versiegelung und schonender Umgang mit dem Boden angestrebt. Für die größeren Baukörper ist es angedacht, das Erdgeschoss als Raum für Stellplätze, Kellerersatzräume u.ä. zu nutzen, diese Anlagen also unter das Gebäude zu schieben. Die Inanspruchnahme von Gartenfläche für Parkplätze wird so verringert, damit stehen außerhalb der Gebäude mehr Flächen für eine Gestaltung und Nutzung zum Spielen, Erholen, Bepflanzen zur Verfügung. Zugleich kann der Anteil von abzuleitendem Niederschlagswasser minimiert werden.

3.2 Verkehrsanlagen und Medienerschließung

3.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Der Hauptteil des Plangebietes wird über eine als Verlängerung der Poststraße angelegte Erschließungsstraße neu erschlossen. Die Grundstücke an der Teichstraße sind bereits im Bestand durch die Teichstraße erschlossen.

Für die neu zu errichtende Erschließungsstraße wird eine Gesamtbreite von 8,00 m festgesetzt, die in einer für das zweiachsige Müllfahrzeug dimensionierten Wendeanlage mündet. Innerhalb der Verkehrsfläche sollen die Nutzungen Fahren, Gehen und Aufenthalt im Sinne des Shared Space gleichberechtigt nebeneinander stehen. Diesen Ansatz unterstützen versetzt angeordnete Straßenbaumpflanzungen.

Da mit dem Bebauungsplan nur grundsätzlich die Flächenbereitstellung gesichert werden kann, muss eine Detaillierung des Straßenraumes in der nachgeordneten Planung erfolgen.

Zwischen der neuen Erschließungsstraße und der Teichstraße soll auch zukünftig die bestehende Wegverbindung im Sinne der fußgängergerechten Anbindung des Plangebietes in seine Umgebung erhalten bleiben. Da mit der Realisierung der Haupteerschließung keine Fahrverkehre mehr über diesen Weg erfolgt, kann die Ausbaubreite des Weges jedoch auf 3,00 m verringert werden.

Um auch zukünftig die Erreichbarkeit westlich des Plangebietes gelegener Flächen zu sichern, wird die bestehende Wegeverbindung zwischen der Wendeanlage der öffentlichen Verkehrsfläche und der Geltungsbereichsgrenze lagemäßig geringfügig angepasst und mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastet. Mit der Festsetzung wird im wesentlichen die Bestandsituation abgebildet. In einem Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ersetzen nicht die erforderliche dingliche Sicherung im Grundbuch, sondern können diese nur städtebaulich untersetzen und vorbereiten.

3.2.2 Ver- und Entsorgung

Aufgrund seiner innerörtlichen Lage ist das Plangebiet grundsätzlich mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur über die Teichstraße und die Poststraße voll erschlossen. Die Einbindung der neuen Bebauung in die bestehenden Netze ist möglich. Gegebenenfalls wird eine Umverlegung von Anschlüssen erforderlich und die Neuverlegung in die rückwärtigen Grundstücksteile ist zu planen.

Detaillierte Aussagen werden nach Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt. Die Medienträger sind im Verfahren beteiligt und werden um Stellungnahme gebeten.

3.3 Grünordnung und Umweltbelange

Die Lage des Plangebietes mit Übergang zum Landschaftsraum im Westen und Nordwesten verlangt besonderes Augenmerk bei der Planung. Es ist Ziel, den mit der Planung verbundenen Eingriff zu mindern, eine hohe Durchgrünung und Lebensräume für Tiere zu sichern und einen gut gestalteten Übergang zur Landschaft zu gestalten.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden um Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltbelange frühzeitig konsultiert. Diese Belange werden entsprechend ihres Gewichts und ihrer Bedeutung in der nachfolgenden Planung berücksichtigt und eingestellt.

3.3.1 Grünordnerisches Konzept

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein vollständiger grünordnerischer Fachbeitrag zur Bestandserfassung, Analyse und Bewertung von Natur und Landschaft und der Schutzgüter und zur Entwicklung grünordnerischer Maßnahmen erarbeitet und im Ergebnis die bereits zum Vorentwurf getroffenen Festsetzungen angepasst und ergänzt.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes „Erweiterte Teichstraße Arnsdorf“ wird flächig in bestehende Vegetationsstrukturen eingegriffen. Betroffen sind ruderale Fluren aus Stauden und Gräsern ebenso wie Scherrasen oder die aus einer früheren Kleingartennutzung brachgefallenen Flächen. Eine primär durch Bäume geprägte Fläche im Westen des Plangebietes wurde bereits gefällt und ist bis auf eine einreihige Baumreihe nicht mehr vorhanden.

Durch die Grünordnungsplanung werden im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der frühere Zustand (vor Fällung) und die Plansituation verglichen. Für die Plansituation werden Festsetzungen zur zukünftigen teilweisen Wiederherstellung der Gehölzfläche und die Durchgrünung des zukünftigen Wohngebietes und seiner Erschließung getroffen.

Ziel ist die Schaffung eines 50 m breiten und gehölzdominierten Freiraums zur westlichen Plangebietsgrenze und die Schaffung qualitativ hochwertiger Freiflächen im Bereich zukünftiger Bebauung. Innerhalb der Gehölzfläche wird ein Übergang von parkähnlicher Bepflanzung am Rande der künftigen Bebauung zu naturbelassenen Flächen Richtung Stockteich geschaffen. In dem der Bebauung zugewandten Teilbereich ist die Einordnung einzelner naturnaher Spielgeräte möglich.

Zur Minimierung der Auswirkungen der Planung sind im Vorentwurf des Bebauungsplanes Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Flächenbefestigung, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und zur Dachbegrünung aufgenommen. Aufgrund der großen ökologischen und gestalterischen Bedeutung von Gehölzen werden zudem unter Berücksichtigung städtebaulicher und ökologischer Gesichtspunkte Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen getroffen. Durch die Festsetzung zur Pflanzung neuer Hochstamm bäume auf den Grundstücksflächen und im Straßenraum wird mittelfristig ein guter Durchgrünungsgrad des Plangebietes erreicht. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Aufwertung verbleibender Freiflächen aus ökologischer und gestalterischer Sicht, der Minimierung der Versiegelung und einer standortgerechten Bepflanzung der nicht überbaubaren Flächen der ausgewiesenen Bauflächen.

Die Festsetzungen werden im Ergebnis des grünordnerischen Fachbeitrages weiter untersetzt bzw. ergänzt.

3.3.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Da Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind, erfolgt im Rahmen des Grünordnungsplanes zum Entwurf eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung einschließlich Ableitung der erforderlichen Maßnahmen.

Die zu erstellende Eingriffsbilanzierung wird bei der Punktebewertung absehbar ein Defizit aufweisen. Aufgrund der räumlichen Verhältnisse innerhalb des Bebauungsplangebietes ist es wahrscheinlich nicht möglich, den Eingriff im Planungsraum vor Ort auszugleichen. Er wird durch eine externe Maßnahme außerhalb des Plangebietes bevorzugt im Gemeindegebiet zu kompensieren sein wird. Der genaue Umfang der externen Kompensation wird im Zuge des Verfahrens ermittelt.

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

Wichtigste Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Realisierung und dauerhaften Sicherung einer 50 m breiten Grünfläche im Westen des Plangebietes anstelle der widerrechtlich beseitigten Gehölzbestände zur Wiederherstellung der ökologischen Funktionalität an diesem Standort. Dazu werden Vorgaben für die Bepflanzung der festgesetzten Grünfläche mit 65 Laubbäumen und 150 Sträuchern sowie für die Anlage einer ca. 2.480 m² großen insektenfreundlichen Blühwiese getroffen. Dabei soll die Dichte der Gehölzbestände nach Westen Richtung Dorfbach zunehmen und nach Osten in Richtung der Bebauung in eine aufgelockerte parkähnliche Bepflanzung, ggf. mit Einordnung einzelner naturnaher Spielgeräte, auslaufen.

Es ist zudem angedacht, innerhalb der Grünfläche durch Anlegen einer 50 cm tiefen Versickerungsmulde auf einer Fläche von ca. 515 m² neuen Retentionsraum zu schaffen, der für die Niederschlagswasserbewirtschaftung des Plangebietes genutzt werden kann und positive Auswirkungen auf den Gebietswasserhaushalt hat.

Als weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden Regelungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, zur Sicherung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen und zur Dachbegrünung von Neubauten getroffen. Mit diesen Festsetzungen wird ein ökologischer Vermeidungs- und Verminderungseffekt für die Schutzgüter Klima, Biotope, Wasser und Boden erreicht.

3.3.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gehölzerhalt

Aufgrund der großen ökologischen und gestalterischen Bedeutung von Gehölzen werden im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen auf den privaten Grundstücken und im Straßenraum sowie zum Gehölzerhalt getroffen. Dies erfolgt unter Berücksichtigung städtebaulicher und ökologischer Gesichtspunkte.

Demnach ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mit dieser Festsetzung kann eine gute Durchgrünung der Bauflächen im Plangebiet erreicht werden, wobei auf standortkonkrete Vorgaben im Sinne der Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer verzichtet wurde. Bestandsgehölze werden auf die erforderliche Anzahl an Neupflanzungen angerechnet.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist zudem eine freiwachsende Heckenstruktur anzulegen.

Die Begrünung des Straßenraumes ist ein wichtiges städtebauliches Ziel für das Plangebiet. Der Straßenraum soll abwechslungsreich und mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Mit der Pflanzung von Straßenbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche wird die Entwicklung eines grünen, attraktiven Ortsbildes in diesem Quartier befördert. Den Straßenraum schattierendes Großgrün mindert die Aufheizung der Verkehrsflächen deutlich und trägt zur Steigerung der Aufenthaltsqualität bei. Für die Anpflanzung im Straßenraum werden klimaresiliente Arten vorgeschlagen, mit deren Verwendung ein gutes Gedeihen am Standort und das Erzielen der gewünschten ökologischen Wertigkeit gesichert wird.

Ziel der Festsetzungen zum Gehölzerhalt ist die Sicherung wesentlicher, vorhandener Grünstrukturen. Es sind vier Einzelbäume auf den Grundstücken an der Teichstraße und die verbleibende Gehölzfläche im Bereich des Dorfbaches festgesetzt. Die zum Teil bereits jahrzehntealten Bäume haben eine wichtige Funktion als Brut- und Nahrungsraum für zahlreiche Tierarten.

Zusätzlich bewirken sie durch Schattenwurf und Verdunstung eine Milderung von Klimaextremen. Der Erhalt der Bestandsbäume und Gehölzflächen verfolgt darüber hinaus das gestalterische Ziel, im Plangebiet die Maßstäblichkeit zwischen Gebäuden und natürlichen Strukturen ablesbar zu erhalten.

Mit den Festsetzungen zu Anpflanzungen und zum Gehölzerhalt wird zur Lebensqualität im Gebiet und zu einer guten Gestaltung im Sinne des Ortsbildes beigetragen.

3.3.5 Artenschutz

Rahmenbedingungen zum Artenschutz

Nach dem geltenden Artenschutzrecht muss für alle Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG für streng und besonders geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie sowie Rote-Liste-Arten hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit in ihren Lebensräumen erfolgen.

Es ist generell verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Für die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes ist die Beachtung der Vorschriften des Artenschutzes grundlegend. Nach nationalem Recht werden die Anforderungen des Artenschutzes primär durch den § 44 Abs. 1 BNatSchG definiert. Im Rahmen der Bauleitplanung ist dabei zu prüfen, inwiefern durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes die Verbote des § 44 BNatSchG eintreten können.

Artenschutz im Plangebiet

Im Plangebiet erfolgte durch die nicht genehmigte Beseitigung eines Großteils der Gehölzstrukturen im westlichen Teilbereich Ende des Jahres 2021 eine gravierende Veränderung der Situation für den Artenbestand. Dazu wurden durch die untere Naturschutzbehörde Auflagen formuliert, die in den Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger eingeflossen sind und eine Grundlage für die Bearbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes darstellen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, dessen Ergebnisse in die Planung einfließen. Zudem werden die artenschutzrechtlichen Belange umfänglich im ebenfalls zum Entwurf des Bebauungsplanes zu erstellenden Umweltbericht behandelt.

Aufgrund der nicht mit der Naturschutzbehörde abgestimmten Rodungen und Bodenumwälzungen im Dezember 2021 ist es nicht ohne weiteres möglich, die vorhandenen Tier- und Pflanzenarten zu bestimmen. Bei Bearbeitung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und des Umweltberichtes wird daher wie folgt vorgegangen:

- Sammlung und Auswertung von Fotografien aus den Jahren 2020 und 2021 (frühere Fotografien nur, wenn sie zum besseren Verständnis beitragen oder nur auf sie zurückgegriffen werden kann) zur Schätzung des Vorhandenseins von Flora und Fauna auf den veränderten Flächen im Geltungsbereich.
- Betrachtung der Randzonen außerhalb der veränderten Flächen auf Vorhandensein von Flora und Fauna und Übertragung der Ansätze auf den Geltungsbereich.
- Darstellung gebäudebewohnender Arten und Potentialabschätzung hinsichtlich der zu erwartenden Reptilienvorkommen (eventuell Zauneidechse) ausführlich für das Plangebiet in der Nachbarschaft der Gleisanlagen der DB AG
- Skizzieren der Schaffung von Strukturen für Eidechsen (Lesesteinhaufen, Stubbenwälle, insektenfreundliche Blühflächen) zur Kompensation verlorengegangener Strukturen (Bauschuttablagerungen = Potentialflächen für Eidechsen, verwilderte Gärten = Jagd- und Streifgebiete für Eidechsen).

Folgender Punkt ist in der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt:

- Festsetzung einer zusammenhängenden Fläche ohne Bebauung im Bebauungsplan in einer Breits von ca. 50 m von der westlichen Grenze des Geltungsbereiches mit Übergang von parkähnlicher Bepflanzung zu naturbelassenen Flächen Richtung Stockteich.

Über die von der unteren Naturschutzbehörde geforderten o.g. Punkte im Zusammenhang mit der Gehölzbeseitigung hinaus werden mit Regelungen zur Fassadenausbildung zwecks Schutz vor Vogelschlag und Regelungen für eine insektenfreundliche Beleuchtung weitere Festsetzungen als Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des Artenschutzes getroffen. Diese werden bei Vorliegen des Artenschutzfachbeitrages zum Entwurf des Bebauungsplanes ggf. angepasst und ergänzt.

3.3.6 Wasser

Für die Planung ist die Berücksichtigung wasserrechtlicher Belange insbesondere durch den an der westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Dorfbach (Gewässer II. Ordnung) und den westlich außerhalb des Geltungsbereiches benachbarten Stockteich relevant.

Der entlang des Dorfbaches noch vorhandene Gehölzbestand ist flächig zum Erhalt festgesetzt, das Gewässer nachrichtlich als Wasserfläche übernommen. Der gesamte Gewässerrandstreifen liegt innerhalb der festgesetzten Grünfläche.

Der Eingriff in den natürlichen Gebietswasserhaushalt soll so gering wie möglich gehalten werden. Daher ist eine umfängliche Niederschlagswasserbewirtschaftung vor Ort vorgesehen, wofür neben den bereits getroffenen Festsetzungen zur Flächenbefestigung und Dachbegrünung die Anlage einer Versickerungsmulde als Retentionsraum innerhalb der festgesetzten Grünfläche vorgeschlagen wird. Die Mulde soll auf einer Fläche von ca. 515 m² mit einer Tiefe von ca. 0,50 m angelegt und ihr Überlauf der Vorflut zugeführt werden. Auf den Grundstücken ist anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser vollständig zurückzuhalten und zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen. Der Überlauf ist der Retentionsanlage zuzuführen.

Die getroffenen Festsetzungen sind im Rahmen eines Boden-/Versickerungsgutachtens zu prüfen.

3.3.7 Immissionsschutz

Bezüglich des Immissionsschutzes ist die Erstellung eines neuen Schallschutzgutachtens erforderlich, um die schalltechnischen Auswirkungen der Lärmbelastung auf die geplanten Allgemeinen Wohngebiete zu untersuchen und entsprechende Festsetzungen abzuleiten. Die Ergebnisse werden zum Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Auf das Plangebiet wirken Belastungen durch Verkehrslärm der südlich verlaufenden Bahnlinie Dresden-Bautzen sowie durch Gewerbelärm der nördlich ansässigen Gewerbebetriebe ein. Zur Bewältigung des Gewerbelärms wird absehbar aktiver Schallschutz entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erforderlich.

Aufgrund der nachbarschaftlichen Situation zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung wird hohes Augenmerk auf Verträglichkeit gelegt, um das Entstehen von Nutzungskonflikten zu verhindern und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 89 Abs. 1 Nrn. 1 und 5 SächsBO ergänzt.

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Ausformung der Dächer, Fassaden und Einfriedungen sowie zur Gestaltung von Werbeanlagen und Müllsammelbehältern wird eine verträgliche Einordnung der Neubauten in das städtebauliche Umfeld gesichert und die Herausbildung eines gut gestalteten Gebietscharakters unterstützt.

Die gestalterischen Festsetzungen sollen dazu beitragen, dass unter Wahrung individueller Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes und unter Berücksichtigung der bestehenden umgebenden Bebauung dem Ortsbild entsprechende Gebäude und Grundstücksnutzungen entstehen. Die getroffenen gestalterischen Festlegungen betreffen dabei insbesondere die den öffentlichen Raum prägenden Elemente, während die Architektur selbst über die gegebenen Rahmenfestsetzungen hinaus flexibel bleibt.

3.5 Hinweise

Für die weitere Planung und Realisierung der Vorhaben bedeutsame Hinweise werden nach Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung ergänzt. Sie dienen der umfassenden Information der zukünftigen Bauherren.

4 FLÄCHENBILANZ

Zum vorliegenden Planungsstand des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<u>Geltungsbereich gesamt</u>	ca.	18.200 m ²
davon:		
Allgemeine Wohngebiete WA	ca.	9.550 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet GE	ca.	3.150 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca.	1.850 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca.	650 m ²
Grünfläche	ca.	3.000 m ²