

GEMEINDE ARNSDORF

BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG UNTERER STEINBERG ARNSDORF“

SATZUNG

TEIL C: BEGRÜNDUNG

INHALT

| | | |
|-----|---|---|
| 1 | Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis..... | 2 |
| 2 | Planungsgrundlagen | 2 |
| 2.1 | Beschreibung des Plangebietes | 2 |
| 2.2 | Gewähltes Planverfahren nach § 13b BauGB | 2 |
| 2.3 | Darstellungen des Flächennutzungsplans | 3 |
| 3 | Städtebauliche Konzeption | 3 |
| 4 | Erschließung / Ver- und Entsorgung | 4 |
| 4.1 | Verkehrerschließung | 4 |
| 4.2 | Ver- und Entsorgung | 4 |
| 5 | Begründung der planerischen Festsetzungen | 5 |
| 5.1 | Geltungsbereich | 5 |
| 5.2 | Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 5.3 | Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 5.4 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen | 5 |
| 5.5 | Verkehrsflächen | 5 |
| 5.6 | Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser | 6 |
| 5.7 | Grünordnerische Festsetzungen..... | 6 |
| 5.8 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 6 |
| 6 | Hinweise..... | 7 |
| 7 | Flächenbilanz | 7 |
| 8 | Voraussichtliche Auswirkungen | 7 |

1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

Seit 2012 verzeichnet die Gemeinde Arnsdorf eine positive Bevölkerungsentwicklung, die sich auch weiter fortsetzt. Daher werden in der Gemeinde kontinuierlich Wohnbaugrundstücke für Einzel- oder Doppelhausbebauung nachgefragt, insbesondere von jungen Familien.

Diesen Bedarf kann die Gemeinde derzeit nur bedingt bedienen, da die Wohnbaugebiete im Gemeindegebiet nahezu ausgelastet sind. *In rechtskräftigen B-Plänen stehen derzeit nur noch 7 Baugrundstücke im Wohngebiet "Freizeitpark Arnsdorf-Sondergebiet, Wohngebiet" sowie 1 Baugrundstück im Wohngebiet "Goethestraße/Erich-Mühsam-Straße" zur Verfügung. Alle anderen Parzellen sind bereits bebaut bzw. veräußert und werden zeitnah durch die Eigentümer bebaut.*

Die Gemeinde Arnsdorf sieht sich in der Pflicht, ihrer positiven Bevölkerungsentwicklung in ihrer Planung gerecht zu werden und in ausreichendem Maße Wohnbauland zur Verfügung zu stellen (auch aufgrund der regionalplanerisch zugewiesenen besonderen Gemeindefunktion "Gesundheit/Soziales" und dem damit verbundenen Fachkräftebedarf).

Daher verfolgt die Gemeinde Arnsdorf mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Unteren Steinberg Arnsdorf“ das Ziel, das Areal einer Wohnbebauung zuzuführen. Insg. sollen ca. 12 Einfamilienhäuser errichtet werden. Dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum soll somit in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

In der Entwicklung des Wohngebietes "Unterer Steinberg" wird eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers gesehen. Mit dem Standort steht ein innerörtliches Baugebiet in unmittelbarer Benachbarung zu Schule, Lebensmittelmärkten, Bushaltestelle und Klinik (Arbeitgeber) sowie zum Ortszentrum mit Einkaufsstätten, Gemeindeverwaltung, Kindertagesstätten, Bahnhof sowie anderen Infrastruktureinrichtungen zur Verfügung.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Standort befindet sich am nördlichen Rand des Ortszentrums von Arnsdorf. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die Käthe-Kollwitz-Straße mit Anbindung an die Stolpener Straße (S 159).

Innerhalb des Plangebietes bestehen landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland) sowie in den Randbereichen Gehölze.

Das Plangebiet wird umgeben von Wohnbebauung im Süden und Osten (Mischgebiet), ehemaligen Stallanlagen im Osten und Ackerflächen im Norden.

Das Landschaftsschutzgebiet „Massenei“ befindet sich ca. 160 m nördlich des Plangebietes. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet Nr. 143 „Rödertal oberhalb Medingen“) befindet sich südlich in einer Entfernung von ca. 750 m.

2.2 Gewähltes Planverfahren nach § 13b BauGB

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für Wohnnutzung geschaffen auf einer Fläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt insgesamt unter 10.000 m².

Es handelt sich somit gemäß § 13b BauGB um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen. § 13a BauGB gilt daher entsprechend.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a (2) BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend.

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

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

2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Arnsdorf besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist die überplante Fläche als Fläche für Landwirtschaft sowie als geplante Mischbaufläche M1 dargestellt.

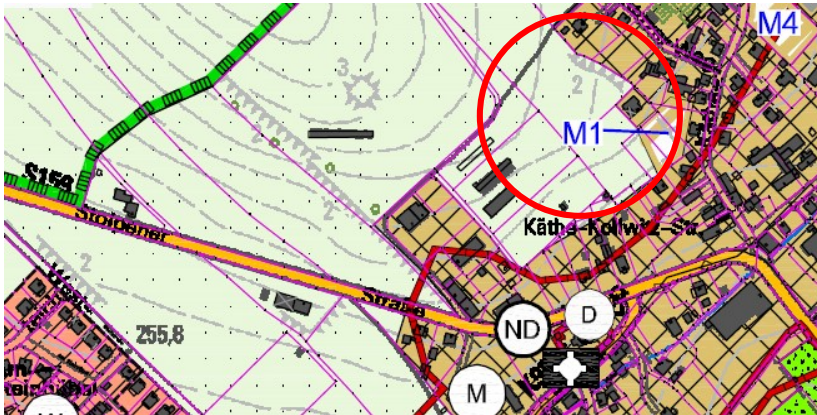


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan Arnsdorf

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

3 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Im Plangebiet ist die Einordnung eines durchgrünten Wohngebietes mit Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

Das Wohngebiet wird über eine Stichstraße erschlossen, die nach Osten an die Käthe-Kollwitz-Straße anbindet.

Vorgesehen ist die straßenbegleitende Einordnung von ca. 12 Einfamilienhäusern mit großzügigen Grundstücksflächen (ca. 650 - 1.100 m²).



Abb. 2: Bauungsvorschlag

4 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die geplante Stichstraße erschlossen, die nach Osten an die Käthe-Kollwitz-Straße anbindet. Als Bemessungsfahrzeug für den Schleppkurvennachweis und die Wendeanlage wird das 3-achsige Müllfahrzeug zugrunde gelegt. *Dabei ist zu beachten, dass die Zufahrt von der Käthe-Kollwitz-Straße ins Plangebiet für das Müllfahrzeug und die Feuerwehr nur von Süden möglich ist.*

Besucherstellplätze können innerhalb der Erschließungsstraße straßenbegleitend angeordnet werden. Für die privaten Stellplätze gilt § 49 SächsBO, wonach diese auf den Grundstücken einzuordnen sind.

Die Zufahrt für Baufahrzeuge während der Baumaßnahmen zur Erschließung des Gebietes und während der Errichtung der Gebäude soll über eine Baustellenzufahrt erfolgen (z.B. über Flurstücke 494/1 und 516/4). Der Erschließungsträger hat diese zu errichten.

4.2 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist über die Anbindung an den Leitungsbestand (Niederspannungskabel) in der Käthe-Kollwitz-Straße vorgesehen.

Gas

In der Käthe-Kollwitz-Straße ist eine Mitteldruckgasleitung vorhanden. Der Anschluss des Wohnbaustandortes an die Gasversorgung ist möglich.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist über die Anbindung an die Trinkwasserversorgungsleitung in der Käthe-Kollwitz-Straße (DN 100) möglich. Hierzu ist in der Planstraße eine Trinkwasserversorgungsleitung zu verlegen. Der Wasserbedarf für die geplante Wohnbebauung ist gesichert. Es ist mit einem mittleren Versorgungsdruck von 2,5 bar zu rechnen.

Löschwasser

Der Zweckverband Bischofswerda-RÖDERAUE ist gemäß Verbandssatzung für die Aufgabe der Löschwasserbereitstellung nicht zuständig. Im Brandfall ist jedoch für die Erstbekämpfung die Entnahme von Trinkwasser aus vorhandenen Hydranten möglich, soweit es die aktuellen örtlichen Betriebsverhältnisse zulassen.

Die Löschwasserbereitstellung ist über den im Bereich Stolpener Straße / Käthe-Kollwitz-Straße vorhandenen Hydranten vorgesehen. Der Löschwasserbedarf (Grundschatz) gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 für das Baugebiet von 48 m³/h über 2 Stunden ist gemäß der Hydrantenmessung vom 12.12.2019 gesichert. Das gesamte Baugebiet liegt im 300 m – Löschradius dieses Hydranten.

Die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) müssen der DIN 14090 entsprechen. Die Flächen sind für eine Achslast von mindestens 10 t auszulegen. Die für die Feuerwehr benötigten Flächen dürfen in ihrer Breite nicht eingeschränkt werden (z. B. durch parkende Autos).

Schmutzwasser

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über die Anbindung an den Leitungsbestand in der Käthe-Kollwitz-Straße (DN 200).

Niederschlagswasser

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

- Wohnbaugrundstücke: Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundflächen (GRZ mit 0,3 niedriger festgesetzt als gemäß § 17 BauNVO zulässig) sowie durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen von Stellplätzen und ihren Zufahrten wird das Maß der Bodenversiegelung deutlich begrenzt und die Regenwasserableitung so weit wie möglich minimiert. Das innerhalb der Wohnbaugrundstücke anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird auf der Grundstücksfläche selbst zurückgehalten und versickert. Ist Versickerung aufgrund des anstehenden Untergrunds nicht möglich, ist das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten (Speichervolumen mindestens 1 m³ je angefangene 50 m² überbaute Fläche) und zu ver-

werten (als Brauchwasser) oder gedrosselt und zeitverzögert an die Regenwasserleitung in der Planstraße abzugeben.

- Verkehrsflächen: Das auf den befestigten Verkehrsflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist in ein ausreichend dimensioniertes zentrales Regenrückhaltebecken innerhalb des Plangebietes (an der Dresdener Straße) einzuleiten und dort zurückzuhalten. Von dort ist das Niederschlagswasser gedrosselt und zeitverzögert in den in der Käthe-Kollwitz-Straße vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

5 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 77/8, 77/9, 77/14, 77/17 und 383/8 sowie Teile des Flurstücks 77/10 der Gemarkung Arnsdorf.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,2 ha.

5.2 Art der baulichen Nutzung

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

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen zum Zwecke der Wohnnutzung aufgestellt wird, werden alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen generell ausgeschlossen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

Grundflächenzahl

Das zulässige Maß der Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 niedriger als gemäß § 17 BauNVO zulässig festgesetzt. Dadurch soll das Maß der Bodenversiegelung und die Bebauungsdichte begrenzt werden. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% ist zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Geschossigkeit und Gebäudehöhen entsprechen der Bebauung der Umgebung. Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung soll eine landschaftsraumgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der geplanten Wohngebäude gewährleistet sowie der sensible Übergang in den offenen Landschaftsraum angemessen gestaltet werden.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Bauweise

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand wird zur Gewährleistung eines harmonischen Übergangs von Bebauung zum offenen Landschaftsraum eine aufgelockerte Baustruktur gesichert. Dazu wird die ausschließliche Zulässigkeit der offenen Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.5 Verkehrsflächen

Die geplante Erschließungsstraße inklusive Wendeanlage wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt und ist als Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg vorgesehen. *Zu den Grenzen der Nachbarflurstücke wahrt die Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,5 m.*

Die Brutto-Verkehrsfläche der Erschließungsstraße wird mit einer Breite von 5,5 m festgesetzt. Abzüglich Borde ergibt sich daraus eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,0 m. Dies ermöglicht den Begeg-

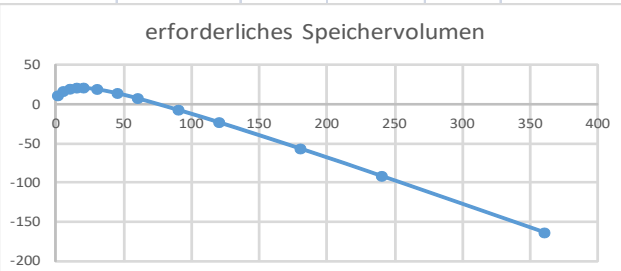
nungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit sowie die temporäre Stellplatznutzung für Besucher an technisch geeigneten Stellen.

Für die Anbindung der Planstraße an die Käthe-Kollwitz-Straße wurde durch das Ingenieurbüro Langenbach eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (s. Anlage 1). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Anbindung der neuen Wohngebietsstraße die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit und Sicherheit der Käthe-Kollwitz-Straße im Untersuchungsabschnitt zwischen S 159, Stolpener Straße und Kurzer Weg weiterhin gewährleistet ist. Weiterhin empfiehlt das Gutachten bauliche und verkehrsorganisatorische Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, die in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind.

5.6 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes in ein zentrales Regenrückhaltebecken eingeleitet und von dort gedrosselt und zeitverzögert in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Käthe-Kollwitz-Straße abgeleitet. Dafür wurde in der Planzeichnung eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Diese muss gemäß nachfolgender überschlägiger Berechnung ein Rückhaltevolumen von ca. 21 m³ vorhalten. Der Berechnung wurde ein Drosselabfluss von 10 l/s zu Grunde gelegt.

| F18104 Arnsdorf, Unterer Steinberg | | | | | | | | | | |
|---|---------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|--|--|--|---------------------------------------|--|------------------------------------|--|
| 10 - jähriges Ereignis, neue Regenwerte | | | | | | | | | | |
| Bemessung des Rückhaltevolumens (Größtwertermittlung) | | | | | | | | | | |
| nach ATV-DVWK-A 117 und 118 | | | | | | | | | | |
| Objekt: | Arnsdorf, K.-Kollwitz-Str. | | | | | | | | | |
| Gewässer: | Regenrückhaltung | | | | | | | | | |
| T= | 10 Jahre | | | | | | | | | |
| Q_{drt}= | 10,00 l/s | | | | | | | | | |
| Ermittlung der Abflussmengen | | | | | | | | | | |
| (siehe Seite 1) | | | | | | | | | | |
| A_{red} | tatsächliche Abflussfläche | | | | | | | | | |
| A_{red} | 0,1035 ha | | | | | | | | | |
| Ermittlung des Größtwertes (über Regenspende) | | | | | | | | | | |
| (Tabellenwerte aus DWD Kostra 2010 für Arnsdorf) | | | | | | | | | | |
| Regen-dauer im min | Niederschlags-höhe mm T = 10 Jahre | Regen-spende l/s*ha T = 10 Jahre | Toleranz-betrag 15% | mittlerer Drosselabfluss absolut (l/s) | mittlerer Drosselabfluss pro ha (l/s*ha) | Differenz Regenspende Drosselabfluss | Zuschlag- faktor f _z | Abschlags- faktor f _a | A _{red} m ² | erforderliches Speicher- volumen |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 5 | 14,6 | 487,9 | 1,15 | 10,00 | 96,6 | 464,5 | 1,15 | 1,00 | 1035 | 16,58 |
| 10 | 20,0 | 332,7 | 1,15 | 10,00 | 96,6 | 286,0 | 1,10 | 1,00 | 1035 | 19,54 |
| 15 | 23,5 | 261,1 | 1,15 | 10,00 | 96,6 | 203,6 | 1,10 | 1,00 | 1035 | 20,87 |
| 20 | 26,1 | 217,5 | 1,15 | 10,00 | 96,6 | 153,5 | 1,10 | 1,00 | 1035 | 20,97 |
| 30 | 29,8 | 165,5 | 1,15 | 10,00 | 96,6 | 93,7 | 1,10 | 1,00 | 1035 | 19,20 |
| 45 | 33,4 | 123,9 | 1,15 | 10,00 | 96,6 | 45,9 | 1,10 | 1,00 | 1035 | 14,10 |
| 60 | 36,0 | 100,0 | 1,15 | 10,00 | 96,6 | 18,4 | 1,10 | 1,00 | 1035 | 7,53 |
| 90 | 39,9 | 73,8 | 1,15 | 10,00 | 96,6 | -11,7 | 1,10 | 1,00 | 1035 | -7,22 |
| 120 | 42,8 | 59,5 | 1,15 | 10,00 | 96,6 | -28,2 | 1,10 | 1,00 | 1035 | -23,11 |
| 180 | 47,4 | 43,9 | 1,15 | 10,00 | 96,6 | -46,1 | 1,10 | 1,00 | 1035 | -56,72 |
| 240 | 51,0 | 35,4 | 1,15 | 10,00 | 96,6 | -55,9 | 1,10 | 1,00 | 1035 | -91,66 |
| 360 | 56,4 | 26,1 | 1,15 | 10,00 | 96,6 | -66,6 | 1,10 | 1,00 | 1035 | -163,79 |
| Entleerungszeit | | | | | | | | | | |
| | | | t _E | = | V/(3,6 * Q _{drt}) | | | | | |
| | | | t _E | = | 0,582557708 h | | | | | |



5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der Außengrenzen des Baugebietes wird die Anlage frei wachsender Hecken festgesetzt. Gleichzeitig werden bereits vorhandene Laubgehölzflächen zum Erhalt festgesetzt. Dadurch soll eine wirkungsvolle Eingrünung des Baugebietes gesichert werden. Gleichzeitig werden wertvolle Gehölzlebensräume erhalten / geschaffen. Die Umsetzung der Pflanzgebote erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer.

5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gesichtspunkten anhand der Umgebungsbebauung getroffen. Ziel ist es, ein möglichst homogenes Wohnquartier zu schaffen, das sich harmonisch in die Umgebung einfügt.

6 HINWEISE

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise wurden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation übernommen.

7 FLÄCHENBILANZ

| | |
|---|-----------------------------|
| Größe des Plangebietes: | 11.840 m² |
| davon: | |
| Allgemeines Wohngebiet | 8.630 m ² |
| Verkehrsfläche | 1.160 m ² |
| Fläche für Niederschlagswasserrückhaltung | 200 m ² |
| Grünfläche | 1.850 m ² |

8 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN

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

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

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet Nr. 143 „Rödertal oberhalb Medingen“) liegt in einem Mindestabstand von 750 m südlich des Plangebietes. Aufgrund des Abstandes und der Tatsache, dass zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet Teile der bebauten Ortslage liegen, kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden.

Nördlich des Plangebietes in ca. 160 m Entfernung beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Massenei". Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten eine aufgelockerte Bebauung mit hohem Grünanteil sowie eine landschaftsbildgerechte Höhenentwicklung. Durch die Anlage frei wachsender Hecken entlang der Außengrenzen des Baugebietes wird eine wirkungsvolle Eingrünung des Baugebietes zum umgebenden Landschaftsraum gesichert. Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes durch die vorliegende Bebauungsplanung können somit ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf Arten und Biotope

Die im Plangebiet vorhandenen intensiv genutzten Grünlandflächen stellen keine wertvollen Biotoptypen dar und weisen keine besondere Eignung als Lebens- und Vermehrungsstätte für besonders geschützte Arten auf. Anzeichen für das Vorkommen von Arten nach der Richtlinie Flora-Fauna-Habitat und von Vogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung wurden nicht festgestellt. Insbesondere freibrütende Greifvögel (z. B. Rotmilan) sind störungsempfindlich und halten regelmäßig größere Abstände zu Siedlungen ein. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Standort in Siedlungsnähe handelt, sind keine Brutstätten störungsempfindlicher Tierarten zu erwarten.

Dennoch stellt die im Plangebiet derzeit vorhandene Vegetation (Grünland und Gehölze) grundsätzlich eine potentielle Nahrungsgrundlage für weit verbreitete Tierarten dar, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen (z.B. Insekten, Feldmaus, Fuchs). Diese Arten finden jedoch auch in den geplanten Freiflächen und Gärten potentielle Nahrungsgrundlagen bzw. Lebensräume. Der Wegfall von Vegetation im Bereich der Bebauung ist auch dadurch als unerheblich zu betrachten, dass an den Außengrenzen des B-Plangebietes die Pflanzung freiwachsender Hecken erfolgt und damit neue Lebensräume geschaffen werden.

Die in den Randbereichen des Plangebietes vorhandenen Gehölzflächen stellen mögliche Habitatstrukturen für Brutvögel bzw. für Fledermäuse dar. Da im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Erhaltung dieser Gehölze vorgesehen ist, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut Arten und Biotope.

Durch die Anlage von frei wachsenden Hecken entlang der Außengrenzen des Baugebietes werden zusätzliche Gehölzlebensräume geschaffen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Auswirkungen Wasser

Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundfläche wird das Maß der Bodenversiegelung deutlich begrenzt und die Regenwasserableitung so weit wie möglich minimiert. Zusätzlich ist die wasser-durchlässige Oberflächenbefestigung von Kfz-Stellplätzen festgesetzt.

Das im Baugebiet anfallende, unbelastete Niederschlagswasser wird zurückgehalten und versickert. Ist Versickerung nicht möglich, so wird das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser verwertet (als Brauchwasser). Eine Verstärkung von Hochwasserabflüssen durch das Vorhaben im Falle von Starkregenereignissen wird dadurch vermieden.

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

Auswirkungen Boden

Die Planung ist mit einer zusätzlichen Bodenversiegelung von maximal 5.040 m² verbunden:

| Geplante Versiegelung in m² | |
|---|----------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (8.630 m ² x GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung) | 3.880 m ² |
| Verkehrsflächen | 1.160 m ² |
| Summe | 5.040 m² |

Die Bodenfunktionen gehen auf der zu versiegelnden Fläche vollständig verloren.

Im Bereich des Plangebietes kommt entsprechend der Angaben der digitalen Bodenkarte für den Freistaat Sachsen überwiegend die Leitbodenform „Parabraunerde-Pseudogley aus periglaziärem Grus führendem Sand über periglaziärem Schuttlehm“ vor. Dabei handelt es sich um einen Boden mit landschaftsgeschichtlicher Bedeutung (aufgrund seltener Bodensubstrate als Ausgangsmaterial der Bodenbildung). Im nördlichen Randbereich kommt Kolluvisol aus umgelagertem Grus führendem Schluff vor und in den östlichen und südlichen Randbereichen steht Lockersyrosem-Regosol aus gekipptem Grus führendem Schluff flach über gekipptem Grus an. Beide Bodenformen sind anthropogenen Ursprungs.

Die Bodenfunktion „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ wird mit mittlerer bis geringer Bedeutung bewertet. Das „Wasserspeichervermögen“ wird mit mittlerer bis hoher Bedeutung bewertet. Die „Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe“ wird in den Auswertekarten Bodenschutz des LfULG mit einer geringen, in den Randbereichen mit einer hohen Bedeutung bewertet¹.

Auswirkungen Mensch

Um die bauzeitliche Beeinträchtigung der Käthe-Kollwitz-Straße und der daran anliegenden Grundstücke zu minimieren, soll die Zufahrt für Baufahrzeuge während der Baumaßnahmen zur Erschließung des Gebietes und während der Errichtung der Gebäude über eine gesonderte Baustellenzufahrt erfolgen (z.B. von Nordosten über die Flurstücke 494/1 und 516/4).

¹ Auswertekarten Bodenschutz 1:50.000 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, 28.08.2020