

## GEMEINDE ARNSDORF

# BEBAUUNGSPLAN FREIZEITPARK UND WOHNEN AM SPORT-INN ARNSDORF

## 2. ÄNDERUNG

## SATZUNG

### TEIL C: BEGRÜNDUNG DER PLANÄNDERUNG

#### 1 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

##### 1.1 Lage und Umfeld des Plangebietes, vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans befindet sich im Nordwesten von Arnsdorf und umfasst den nordwestlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Freizeitpark und Wohnen am Sport-Inn Arnsdorf“. Der Änderungsbereich wird umgeben von Wohnbebauung im Westen und Süden, von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten und von der Erlebnispark „Sächsische Schweiz“ (Gaststätte, Hotel, Bowling) im Norden (Bebauungsplangebiet „Freizeitpark Arnsdorf – Sondergebiet, Wohngebiet“). Im Änderungsbereich des B-Plans wurde bereits ein Sportzentrum realisiert (mit Tennishalle, Badminton, Fitnessstudio, Kegelbahn, Sauna und Bistro).

##### 1.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Freizeitpark und Wohnen am Sport-Inn Arnsdorf“ ist am 15.03.1996 in Kraft getreten. Dieser bildet die planungsrechtlichen Grundlagen für Vorhaben innerhalb des B-Plan-Änderungsbereiches (Sondergebiet Tennishalle & Sondergebiet Hotel).

Für den westlichen Teil des B-Plan-Gebietes liegt die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes "Freizeitpark und Wohnen am Sport-Inn" i.d.F. vom 06.02.2012 vor (Allgemeines Wohngebiet).

##### 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Arnsdorf besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist der Geltungsbereich der 2. Änderung als Sondergebiet, das der Erholung dient mit Zweckbestimmung "Freizeit" dargestellt (§ 10 BauNVO).



Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan Arnsdorf

Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, wird parallel zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Freizeitpark und Wohnen am Sport-Inn Arnsdorf“ die Flächennutzungsplanänderung aufgestellt (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

## 2 Ziel und Zweck der 2. Planänderung

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Freizeitpark und Wohnen am Sport-Inn Arnsdorf“ und der Genehmigung im Jahre 1995 haben sich die wirtschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde Arnsdorf verändert. Einige Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind nicht mehr tragfähig. Neue Planungsziele haben sich ergeben. Die Gemeinde ist bestrebt, die Entwicklung der Flächen im Bebauungsplangebiet zu einem Abschluss zu bringen.

Für das im Geltungsbereich der 2. Änderung bestehende Sportzentrum besteht kein Erweiterungsbedarf mehr. Daher wird an den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans (1996) zur Erweiterung des Sportzentrums um eine Tennishalle und ein Sporthotel nicht mehr festgehalten.

An den Geltungsbereich der 2. Änderung grenzt im Westen die seit 2012 rechtskräftige 1. B-Plan-Änderung an. In dieser wurde die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten von ursprünglich 90 deutlich reduziert, um eine dem Standort entsprechende niedrige städtebauliche Dichte zu realisieren. In der Standortrealisierung ergeben sich insg. 24 WE, wovon bereits 21 WE belegt sind.

Die in der 1. B-Plan-Änderung festgesetzte Wohngebieterschließung grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich der 2. Änderung an (Hainweg, Zum Steinberg). Um diese geplanten Erschließungsstraßen realisieren zu können, bedarf es einer wirtschaftlichen Ausnutzung durch eine beidseitige Bauflächennutzung. Da für den Standort weitere konkrete Wohnbaulandanfragen privater Bauherren für Eigenheimstandorte vorliegen, möchte die Gemeinde diese Absicht unterstützen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine straßenbegleitende Wohnbebauung (Einzel- und Doppelhäuser) entlang von Hainweg und Zum Steinberg innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung schaffen (insg. ca. 7 Wohnhäuser). Darin wird eine städtebaulich sinnvolle Komplettierung des Gebietes gesehen.

Das Sportzentrum wird weiterhin betrieben und soll einschließlich seiner Nebenanlagen im Bestand gesichert werden.

## 3 Inhalt der Planänderung

Nachfolgend aufgeführte Änderungen werden zum bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Freizeitpark und Wohnen am Sport-Inn Arnsdorf“ (i.d.F. vom 26.05.1995 mit Änderungen vom 19.01.1996) für den Geltungsbereich der 2. Änderung getroffen.

### 3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Freizeitpark und Wohnen am Sport-Inn Arnsdorf“ umfasst Teile der Flurstücke Nr. 472/2, 813 und 814 der Gemarkung Arnsdorf. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Rechtsplan zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:1.000. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,38 ha.

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Plans wird die Art der baulichen Nutzung geändert von bisher Sondergebiet nach § 10 Abs. 2 BauNVO "Freizeit, Sporthotel, Fitnessanlage, Medizinische Einrichtungen" (Läden / Boutiquen für die Ansprüche der Besucher des Sportzentrums zulässig) in Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die bestehende Nutzung des Sportzentrums in MI 3 ist als Anlage für sportliche Zwecke gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet weiterhin zulässig und bildet den gewerblichen Mischanteil. In den Baugebieten M 1 und MI 2 können somit Wohnnutzungen realisiert werden.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Änderung der Art der baulichen Nutzung von Sondergebiet in Mischgebiet reduziert sich die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl von bisher 0,7 auf 0,6 in MI 3. In MI 1 und MI 2 werden niedrigere Grundflächenzahlen als gemäß § 17 BauNVO zulässig festgesetzt, um die Bodenversiegelung zu begrenzen und die Bebauungsdichte an die umgebende Wohnbebauung anzupassen.

Die Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhen werden adäquat der Festsetzungen der angrenzenden 1. B-Plan-Änderung begrenzt. Dadurch soll die Höhenentwicklung des Baugebietes an die umgebende Bebauung angepasst werden. Eine landschaftsraumgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der Gebäude soll so gewährleistet werden.

### **3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Um in den Baugebieten MI 1 und MI 2 eine aufgelockerte, dem ländlichen Siedlungsraum angepasste Baustruktur zu gewährleisten, wird adäquat der Festsetzungen der 1. B-Plan-Änderung die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern als zulässig erklärt.

Da die Gebäudelänge des Sportzentrums über 50 m beträgt, wird in MI 3 zusätzlich die abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenzen werden verändert und an die neuen Planungsziele angepasst:

- In MI 1 und MI 2 werden zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die überbaubaren Grundstücksflächen straßenparallel entlang von Hainweg und Zum Steinberg festgesetzt. Dadurch wird die Einordnung straßenbegleitender Bauungen ermöglicht. In MI 1 wurde zum Schutz vor schädlichen Verkehrslärmimmissionen die überbaubare Grundstücksfläche in größtmöglichem Abstand zur S 159 eingeordnet.
- In MI 3 wird die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend dem Gebäudebestand zusätzlich kleinteiliger Überschreitungen festgesetzt. Dadurch soll das ansässige Sportzentrum in seinem Bestand gesichert und gewisse Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **3.5 Verkehrserschließung**

Die Zufahrt der Baugebiete MI 1 - MI 3 erfolgt über die Straßenverkehrsflächen von Hainweg und Zum Steinberg. Die Straßenverkehrsflächen wurden in den Kreuzungsbereichen zur Berücksichtigung von Schleppkurven und Sichtfeldern an die mittlerweile vorliegende Erschließungsplanung angepasst.

Aufgrund der Verringerung der Anzahl der Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung minimiert sich der Fußgängerverkehr im Gebiet, so dass Fußgängerbereiche nicht mehr in dem bisher geplanten Umfang erforderlich sind. Fußwege wurden in der 1. Änderung einseitig entlang der Haupteerschließungsstraßen Am Freizeitpark und Hainweg vorgesehen. Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung wird der Fußweg entlang der Straße Am Freizeitpark fortgesetzt sowie der bestehende Fußweg an der Straße Zum Steinberg planungsrechtlich gesichert. Alle Fußwege im Plangebiet sind abgesenkt auszubilden, um die nachträgliche Einordnung der Grundstückszufahrten zu erleichtern.

Mit der Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung reduziert sich der bisherige Stellplatzbedarf deutlich und kann in jedem Fall auf den jeweiligen Baugrundstücken realisiert werden. Die Notwendigkeit separat auszuweisender Flächen entfällt. Zugunsten eines größeren Handlungsspielraums für die Bauherren auf ihren Grundstücksflächen entfällt die bisherige Festsetzung der Lage der Stellplätze per Planeintrag. Es gilt § 49 SächsBO, wonach die privaten Stellplätze für den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken einzuordnen sind.

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

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm der S 159 werden in den Baugebieten MI 1 und MI 3 Festsetzungen zur Anordnung der Belüftung besonders schutzbedürftiger Räume getroffen. In MI 3 werden Wohnnutzungen an der zur S 159 zugewandten Seite ausgeschlossen.

### **3.7 Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden adäquat der 1. Änderung des B-Plans getroffen zur Schaffung eines homogenen Quartiers am Sport-Inn. Da Arnsdorf durch keinen einheitlichen Baustil geprägt ist, werden zeitgemäße Baustile und –standards zugelassen.

### **3.8 Grünordnerische Festsetzungen**

Die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen wurden überarbeitet und an heutige Standards angepasst.

Das Pflanzgebot PF1 setzt straßenbegleitende Baumpflanzungen in den Randbereichen des Bebauungsplangebietes entlang der Stolpener Straße (S 159) und der Straße Am Freizeitpark fest. Da-

durch wird eine optimale Einbindung des Baugebietes in die Landschaft gewährleistet, insbesondere nach Osten zum offenen Landschaftsraum hin. Abweichungen von den festgelegten Baumstandorten um bis zu 2 m sind zur Einordnung von Grundstückszufahrten sowie zur Berücksichtigung von Leitungstrassen zulässig.

Das Pflanzgebot PF2 zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen sichert eine qualitative Durchgrünung des Baugebietes. Um die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht einzuschränken, wird auf eine Festsetzung der Pflanzstandorte in der Planzeichnung verzichtet.

Die bisherige Darstellung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als private Grünfläche entfällt zugunsten einer textlichen Festsetzung, die die dauerhafte Begrünung der nicht überbauten und nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzten Grundstücksflächen festsetzt.

Der für das Sondergebiet Freizeit ursprünglich vorgesehene Spielplatz entfällt, da aufgrund der Altersstruktur der Nutzer des Sportzentrums sowie durch den Wegfall des Restaurants dafür kein Bedarf besteht. Für die Wohnnutzungen ist keine zentrale Spielplatzanlage vorgesehen, da aufgrund der niedrigen Wohnbaudichte und der ländlichen Lage ausreichend Spielmöglichkeiten auf den Grundstücken und im Wohnumfeld vorhanden sind.

### 3.9 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikationsleitungen und Gas sowie die Entsorgung von Regenwasser, Schmutzwasser und Hausmüll ist für das Plangebiet gesichert. Der Leitungsbestand befindet sich in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers von den überbauten Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung ist folgendermaßen vorgesehen:

- Das innerhalb der Baugebiete MI 1 und MI 2 auf den Gebäuden anfallende unbelastete Niederschlagswasser (Dachwasser) ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks in ausreichend dimensionierten Regenwasserzisternen zurückzuhalten und gedrosselt an den Regenwasserkanal abzugeben (bzw. als Brauchwasser zu nutzen).
- Das innerhalb des Baugebietes MI 3 auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird wie bereits im Bestand nach Südosten in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Weststraße eingeleitet.
- Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen (Am Freizeitpark, Zum Steinberg) anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird in die Regenwasserkanalisation eingespeist. Diese bindet nach Nordwesten (über die Untere Glashützensiedlung) in die Schwarze Röder ein (*max. Einleitmenge gem. wasserrechtlicher Erlaubnis UWB vom 10.12.1996: 80 l/s*). Bei Vollversiegelung der Verkehrsflächen ist im Geltungsbereich der 2. Änderung im Fall **n=2 (2-jähriges Regenerereignis)** mit einer Niederschlagsmenge von maximal **4,3 l/s** zu rechnen:

#### überschlägige Ermittlung der anfallenden Niederschlagsmengen

**Flächengrößen**  
**A1** Verkehrsflächen 0,03 ha = 0,03 ha

#### **Abflussbeiwert $\varphi$ der genannten Oberflächenbefestigungen**

$\varphi 1$  öffentliche Verkehrsflächen 0,9

#### **Bemessungsregenspende**

**$r_{15(2)}$  160,7 (l/(s\*ha))**

#### **Ermittlung der reduzierten Fläche $A_{red}$**

**$A1_{red} = A2 \times \varphi 2 = 0,03 \text{ ha}$**

#### **Regenwasserabfluss $Q_{(15,0,5)}$ in l/s:**

**$Q_{15(1)} = A_{red} * r_{15(2)}$   
 $Q_{15(1)} = 0,03 * 160,7$   
 $Q_{15(1)} = 4,3 \text{ l/s}$**

#### 4 Flächenbilanz der 2. Änderung des Bebauungsplans

<u>Größe des Geltungsbereiches der 2. Änderung:</u>	1,38 ha
davon:	
Baugebiet MI 1	0,34 ha
Baugebiet MI 2	0,30 ha
Baugebiet MI 3	0,71 ha
Straßenverkehrsfläche	0,02 ha
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung "Fußgängerbereich"	0,01 ha

#### 5 Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Freizeitpark und Wohnen am Sport-Inn Arnsdorf“ wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Brachflächen geschaffen. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Da die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO insgesamt unter 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, kann § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet werden.

Aus der Änderung der Art der baulichen Nutzung in Mischgebiet ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Außerdem ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Freizeitpark und Wohnen am Sport-Inn Arnsdorf“ wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Durchführung der Umweltprüfung gemäß § 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.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten in Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung.