

Gemeinde Arnsdorf

**Bebauungsplan „Freizeitpark Arnsdorf – Sondergebiet, Wohngebiet“
5. Änderung**

Planunterlagen Entwurf - Fassung vom 25.10.2018

Inhalt:

Begründung zum Bebauungsplan

Anlagen zur Begründung:

Anlage 1 Geltungsbereich der 5. Änderung

Anlage 2 Gestaltungsplan

Rechtsplan

Textliche Festsetzungen

Begründung

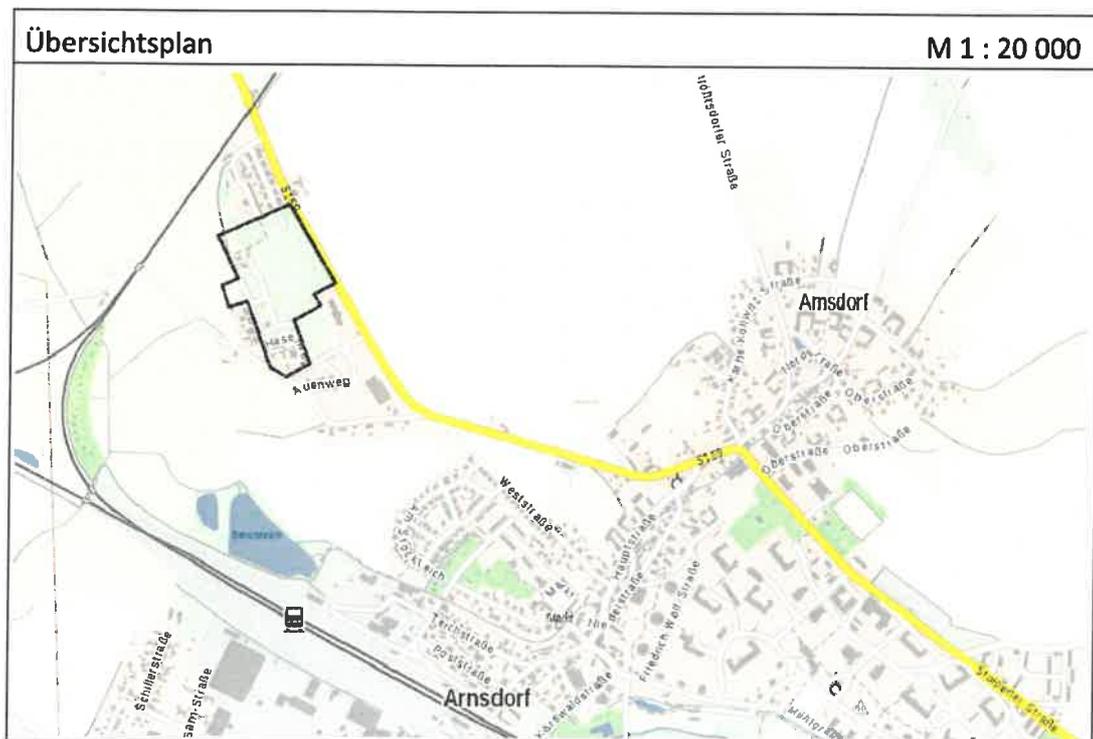
zur
Satzung der Gemeinde Arnsdorf
über den

Bebauungsplan „Freizeitpark Arnsdorf – Sondergebiet, Wohngebiet“

5. Änderung

- Entwurf -

Fassung vom Oktober 2018



Begründung

Fassung vom 25.10.2018

Seite 2 von 24

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	10
5.	Verkehrerschließung	11
5.1	Äußere Erschließung	11
5.2	Innere Erschließung	11
5.2.1	Erschließungsstraßen	11
5.2.2	Ruhender Verkehr	12
5.2.3	Fuß- und Radverkehr	12
6.	Stadttechnische Erschließung	13
6.1	Bestehende Verhältnisse und Randbedingungen	13
6.2	Entwässerung	14
6.3	Trink- und Löschwasserversorgung	15
6.4	Strom- und Gasversorgung	15
6.5	Fernmeldetechnik	15
6.6	Abfallbeseitigung	15
7.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	16
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
7.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
7.1.2	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	17
7.1.3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	17
7.1.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	17
7.1.5	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	18
7.1.6	Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	18
7.1.7	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	18
7.1.8	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	19

Begründung

Fassung vom 25.10.2018

Seite 3 von 24

7.2	Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 a und 25 b BauGB)	19
7.2.1	Anlage von Grünflächen	19
7.2.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	19
7.2.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	20
7.2.4	Bindungen für den Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	20
7.2.5	Populationsschützende Maßnahmen für den Artenschutz (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)	20
7.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)	21
7.4	Hinweise	22
8.	Flächenbilanz	23
9.	Plandurchführung	23

Begründung

Fassung vom 25.10.2018

Seite 4 von 24

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 (Stol-pener 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-automobahn 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 25.10.2018

Seite 5 von 24

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 Erlebnistouriststätte „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 25.10.2018

Seite 6 von 24

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 Planänderungen 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 25.10.2018

Seite 7 von 24

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. 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.

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

Begründung

Fassung vom 25.10.2018

Seite 8 von 24

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.

In dem in Erarbeitung befindlichen Siedlungsentwicklungskonzept für die Wachstumsregion Kamenz-Radeberg wird das Plangebiet mit 58 WE berücksichtigt.

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.

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 ist im weiteren Planverfahren eine Ersatzaufforstungsfläche nachzuweisen. Die Erstaufforstungsfläche sowie das Ausgleichsverhältnis sind mit der Forstbehörde abzustimmen.

Eine standortbezogene Vorprüfung nach UVPG liegt vor, der Antrag auf Waldumwandlungserklärung nach § 9 Abs. 2 SächsWaldG wurde vorbereitet. Nach Satzungsbeschluss kann der Waldbesitzer die Umwandlungsgenehmigung gemäß § 8 SächsWaldG bei der zuständigen Forstbehörde beantragen.

Begründung

Fassung vom 25.10.2018

Seite 9 von 24

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.

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 der Planfeststellungsbeschluss 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.

Begründung

Fassung vom 25.10.2018

Seite 10 von 24

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).

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.

Begründung

Fassung vom 25.10.2018

Seite 11 von 24

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.

5. Verkehrserschließung

5.1 Äußere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der östlich angrenzenden Staatsstraße S 159 (Stolpener Straße) im Süden über den vorhandenen Straßenzug Am Freizeitpark und im Norden über die vorhandene Straße „Obere Glashüttensiedlung“.

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 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 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 Haupteerschließungsstraßen (Planstraßen A, C und D, Ahornweg und Heideparkring) werden mit einer Fahrbahnbreite von 5,70 m geplant. Beidseitig werden Hochborde mit einem Bordanschlag von 4 cm angeordnet. Inclusive der Bordanlagen beträgt die Gesamtbreite der genannten Haupteerschließungsstraßen 6,00 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.

Die Planstraße B ist in einer Breite von 5,00 m inclusive der Borde und die Verbindungsstraße von der Planstraße A in nördlicher Richtung, zur Oberen Glashüttenstraße, von 5,05 m geplant.

Alle Erschließungsstraßen 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.

Begründung

Fassung vom 25.10.2018

Seite 12 von 24

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 Süden des Baugebietes liegenden Grundstücke (zwischen unterer Glashützensiedlung/ 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 Glashützensiedlung/ 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 Glashützensiedlung 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 die Mehrfamilienhäuser und Haugruppen im südwestlichen Bereich sind Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Öffentliche Parkplätze stehen straßenbegleitend innerhalb der Verkehrsflächen zur Verfügung.

5.2.3 Fuß- und Radverkehr

Die Einordnung separater Fußwege neben den Erschließungsstraßen ist im Änderungsbereich nicht geplant. Die Mischverkehrsflächen werden gleichrangig von Fuß-, Rad- und Kfz-Verkehr genutzt.

Eine Ausnahme bildet die Straße „Am Freizeitpark“ zwischen „Unterer Glashützensiedlung und „Haselweg“. In diesem Bereich wird nördlich der Fahrbahn ein Gehweg in einer Breite von 2,0 m, in Verlängerung des vorhandenem auf diesem Straßenzug, angeordnet.

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

Begründung

Fassung vom 25.10.2018

Seite 13 von 24

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 (Quelle: Planung TK+Partner GmbH, 1996):

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)

Durch den Erschließungsträger ist 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 geplant. Ein Angebot wird derzeit eingeholt, Ergebnisse liegen noch nicht vor. Die Ergebnisse der vorliegenden Vermessung lassen keine abschließenden Aussagen zu, ob der Trassenausbau wie geplant umgesetzt wurde.

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

Begründung

Fassung vom 25.10.2018

Seite 14 von 24

- das Leitungsnetz der ENSO Netz GmbH:

Energieversorgung:

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

Gasversorgung:

Obere Glashützensiedlung: 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). Konkrete Angaben zu Anbindepunkten für das gesamte B-Plangebiet liegen noch nicht vor.

6.2 Entwässerung

Im Plangebiet befinden sich in den umliegenden Straßenzügen die unter Pkt. 6.1 genannten Schmutz- und Regenwasserkanäle der Gemeinde Arnsdorf. Die Prüfung der Flächen, die derzeit in das vorhandene RW-Kanalnetz ableiten, ist momentan noch nicht abgeschlossen.

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. Dieses vorgenannte System war für die Ableitung des Regenwassers des „Wohn- und Freizeitparkes Arnsdorf“, des Bebauungsplanes „Am Sport Inn“ und der „Oberen Glashützensiedlung“. Bestandteil des Bescheides ist die Genehmigung einer Ablaufmenge des Niederschlagswassers von 80 l/s.

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 Glashützensiedlung“ geplant.

Regenwasser:

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

In Abhängigkeit der, durch die ausstehenden Untersuchung (TV-Befahrung), nachzuweisenden baulichen Ausführung und der nach der Baufreimachung geplanten Geländeentwicklung im B-Plangebiet besteht ggf. die Möglichkeit, die in der Planung aus dem Jahr 1996 (TK+Partner) geplante Herstellung von 2 Systemen der Ableitung (s. Pkt. 6.1) zusammenzuführen und das gesamte Niederschlagswasser über das geplante Regenrückhaltebecken zurückzuhalten.

Die Bemessung des Regenrückhaltebeckens wird mittels statistischer Niederschlagsdaten und dem einfachen Verfahren erfolgen. Es wurde durch die Untere Wasserbehörde festgelegt, dass die Bemessung für eine Überschreitungshäufigkeit von $T = 20$ a durchzuführen ist. Da die Bemessung aus dem Jahr 1996 für das Regenereignis $T = 1$ a ($r_{15/1} = 110 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$) erfolgte, ist diese nicht für die Planung des Regenrückhaltebeckens nutzbar.

Begründung

Fassung vom 25.10.2018

Seite 15 von 24

Im Moment erfolgt durch die Gemeindeverwaltung eine Prüfung der Flächen, die an das bestehende System angeschlossen und bei der Bemessung des Beckens zu berücksichtigen sind.

Das erforderliche Rückhaltevolumen kann derzeit noch nicht angegeben werden, da das endgültige Ergebnis der Prüfung noch nicht vorliegt.

Die Überprüfung und Festlegung von Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung wird über einen Nachweis nach DWA-M 153 für die Ableitung in die Schwarze Röder geführt.

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“.

Derzeit werden zwei Varianten der Löschwasserversorgung geprüft. Zum einen besteht die Möglichkeit diese durch die Anordnung eines unterirdischen Löschwasserbehälters am Haselweg, im Bereich des Spielplatzes sicherzustellen. Zum anderen wird durch einen Gutachter der Bau eines Brunnens geprüft, über den die Löschwasserversorgung realisiert werden kann. Das Ergebnis der Prüfung liegt noch nicht vor.

6.4 Strom- 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 Deutsche Telekom wird die Anfrage zu Versorgung des B-Plangebietes derzeit bearbeitet. Konkrete Aussagen liegen noch nicht vor. Im Umfeld und im Gebiet sind bereits Anlagen der Telekom vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass das gesamte Gebiet über Anbindungen an diese Anlagen erschlossen werden kann.

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.

Begründung

Fassung vom 25.10.2018

Seite 16 von 24

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 durchgrünten 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. 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 25.10.2018

Seite 17 von 24

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 25.10.2018

Seite 18 von 24

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 Glashützensiedlung 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 Regenereignis 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 25.10.2018

Seite 19 von 24

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. Zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes vor den Lärmemissionen der Staatsstraße 159 sind die Wohnungsgrundrisse in den Teilgebieten WA 5 und WA 6 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.

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.

Begründung

Fassung vom 25.10.2018

Seite 20 von 24

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.

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

Begründung

Fassung vom 25.10.2018

Seite 21 von 24

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.

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 mit Ausnahme der Baufelder im Gebietsinnern durchgängig Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 22° und 45° festgesetzt.

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.

Begründung

Fassung vom 25.10.2018

Seite 22 von 24

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.

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.

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.

Bohranzeige-/Bohrergebnismittelungspflicht

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 25.10.2018

Seite 23 von 24

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>	2.540 m ²	4,0 %
öffentliche Straßenverkehrsflächen	8.120 m ²	12,7 %
öffentlich gewidmete Wege	1.770 m ²	2,8 %
öffentliche Grünfläche / Spielplatz	760 m ²	1,2 %
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 25.10.2018

Seite 24 von 24

Anlagen zur Begründung:

- Anlage 1: Geltungsbereich der 5. Änderung
- Anlage 2: Erschließungsplan Verkehr
- Anlage 3: Gestaltungsplan

Gutachten / Quellen:

TÜV Rheinland Grebner Ruchay Consulting GmbH
Erschließungskonzept zum Bebauungsplan
„Freizeitpark Arnsdorf – Sondergebiet, Wohngebiet“ – 5. Änderung
Dresden, Oktober 2018