

## **GEMEINE OHORN**

### **1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „AM KURZEN FLÜGEL“**

**ENTWURF i.d.F. vom 30.08.2021**

---

## **TEIL C: BEGRÜNDUNG**

### **Inhaltsverzeichnis**

1	Städtebauliches Erfordernis .....	2
2	Ziel der Planaufstellung .....	2
3	Planungsgrundlagen.....	2
3.1	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches .....	2
3.2	Beschreibung des Plangebietes .....	2
3.3	Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans .....	3
3.4	Darstellungen des Flächennutzungsplans .....	3
4	Voraussichtliche Auswirkungen der Planänderung .....	4
4.1	Auswirkungen auf die Umwelt .....	4
4.2	Auswirkungen auf den Wald .....	4
4.3	Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung.....	4
5	Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.....	4

## **1 Städtebauliches Erfordernis**

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan „Am kurzen Flügel“ ist am 08.11.2010 in Kraft getreten und wurde bereits in wesentlichen Teilen umgesetzt. Hierzu zählt auch ein Teil des festgesetzten Mischgebietes im Bereich Meißner Weg / Böhmener Weg. Einer weiteren baulichen Entwicklung in diesem Bereich steht allerdings der Sachverhalt entgegen, dass sich die westlich angrenzende Waldfläche über die vormalige Waldkante hinaus entwickelt hat und jetzt auch einen Teil des Flurstücks 955/145 Gemarkung Ohorn mit umfasst, was die Bebaubarkeit der Mischgebietsgrundstücke in der ursprünglich angedachten Art und Weise nicht mehr zulässt. Möglich wäre lediglich noch eine Bebauung östlich der Verlängerung des Meißner Weges. Diese erfordert jedoch die Fortsetzung der Baugebietserschließung, da der Meißner Weg lediglich bis Hausnummer 20 als Straßenverkehrsfläche hergestellt und gewidmet ist.

Unter Berücksichtigung der notwendigen wirtschaftlichen Aufwendungen einerseits und der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten andererseits nimmt die Gemeinde Ohorn vom ursprünglichen Planungsziel Abstand und beabsichtigt stattdessen, die bisher unbebauten und nicht erschlossenen Mischgebietsflächen als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Hausgarten“ auszuweisen.

## **2 Ziel der Planaufstellung**

Der Gemeinderat Ohorn hat am 14.07.2021 in öffentlicher Sitzung mit Beschluss Nr. OH-B/2021/034 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kurzen Flügel“ gefasst.

Planungsziel ist die Änderung der bisherigen Festsetzung als Mischgebiet bzw. Straßenverkehrsfläche in private Grünflächen mit Zweckbestimmung Hausgarten.

## **3 Planungsgrundlagen**

### **3.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kurzen Flügel“ des Bebauungsplanes besteht aus 2 Teilflächen beidseitig des Meißner Weges.

Die Änderungsbereiche werden wie folgt begrenzt:

- im Norden von den bebauten Grundstücken Meißner Weg 20, Böhmener Weg 16 einschließlich mit Garagen und Nebenanlagen bebauter Grundstücksflächen,
- im Süden von landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen, die im rechtswirksamen Bebauungsplan als Sondergebiet für Freiflächen-Photovoltaikanlagen festgesetzt sind,
- im Osten vom Böhmener Weg, der zur Erschließung der entlang der Autobahn BAB 4 vorhandenen Freiflächen-Photovoltaikanlagen dient,
- im Westen vom Rand des sich zwischen Leppersdorf und Ohorn nördlich der BAB 4 erstreckenden Waldgebietes „Niederforst“.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 955/49, 955/50, 955/51, 955/52, 955/64, 955/65, 955/66, 955/67, 955/68 und 955/81 der Gemarkung Ohorn.

Die Größe der beiden Änderungsbereiche beträgt ca. 1130 m<sup>2</sup> bzw. 1.000 m<sup>2</sup>.

### **3.2 Beschreibung des Plangebietes**

Die Änderungsbereiche werden derzeit ebenso wie die südlich daran anschließenden Flächen als Grünland genutzt. Auf dem zwischen den beiden Änderungsbereichen gelegenen Flurstück des Meißner Weges sind zwei Gehölzreihen vorhanden.

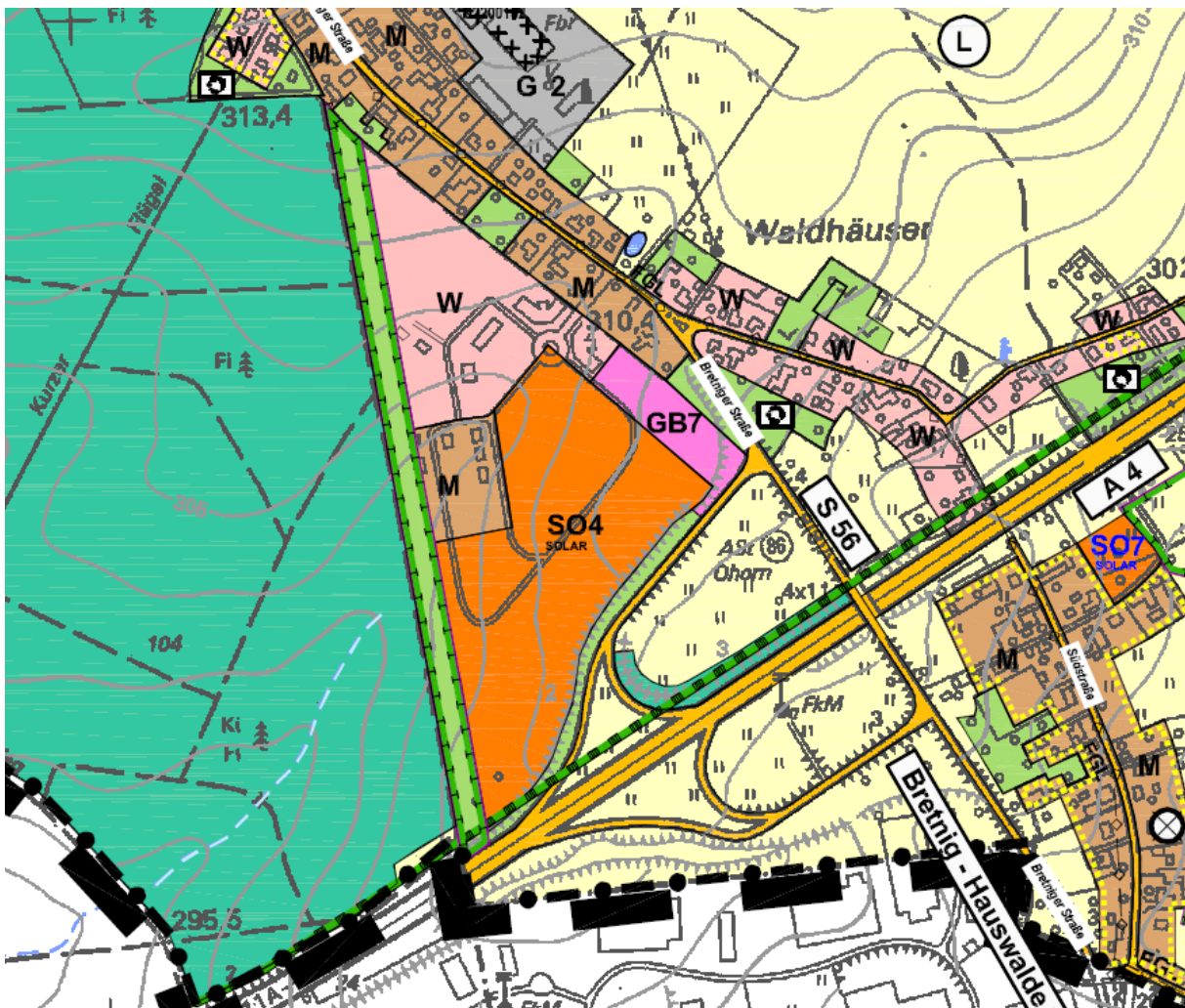
### 3.3 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am kurzen Flügel“ setzt die Flächen des Geltungsbereiches der 1. Änderung im Wesentlichen als Mischgebiet, daran angrenzen als Verkehrsfläche (Ringschluss zwischen Meißner Weg und Böhmer Weg) und am südlichen Rand als Sondergebiet für Photovoltaikanlagen (einschließlich Umfahrungsstraße im Sondergebiet) fest.

### 3.4 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Die Fläche liegt im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz an der Grenze zwischen gemischter Baufläche und Sonderbaufläche für Solaranlagen. Durch die kleinflächigen Änderungen sind die Grundzüge der Bodennutzung nicht betroffen.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz

## **4 Voraussichtliche Auswirkungen der Planänderung**

### **4.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Durch die Planänderung wird die zulässige Nutzungsintensität gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zurückgenommen. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind daher nicht zu erwarten.

### **4.2 Auswirkungen auf den Wald**

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen mit Feuerstätten bzw. Gebäuden auf den Gartengrundstücken auf den östlichen Teil des Änderungsbereiches wird der gesetzliche Waldabstand von 30 m zum westlich angrenzenden Wald gewährleistet.

### **4.3 Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung**

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen vor, wenn die ordnungsgemäße stadttechnische Erschließung durch die Planänderung nicht mehr gewährleistet ist.

Die Verkehrserschließung der Bestandsbebauung im Mischgebiet sowie der Freiflächen-Photovoltaikanlagen ist über die vorhandenen Erschließungsstraßen gewährleistet. Mit der Ausnahmegewährung des Meißner Wegs von der Planänderung verbleibt auch eine zweite Zufahrtsmöglichkeit zu den Freiflächen-Photovoltaikanlagen.

Die Überplanung der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche südlich des Mischgebietes zwischen Meißner Weg und Böhmener Weg hat keine nachteiligen Auswirkungen, da diese Verbindung für die Erschließung der Bestandsbebauung entbehrlich ist und mit der Planänderung hin zu privaten Hausgärten kein zusätzliches Erschließungserfordernis besteht.

## **5 Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB**

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aus der Planänderung ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Es ergeben sich des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Durch Änderung werden die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans nicht berührt. Gleichzeitig werden die aufgeführten Anwendungskriterien erfüllt, so dass die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gegeben sind.

**Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Kurzen Flügel“ wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.**