

GEMEINDE OHORN

BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG WEBERSTRASSE / BAUHOF OHORN“

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG ZUM VORENTWURF i.d.F. vom 06. März 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis.....	2
2	Plangebiet	2
2.1	Lage, Größe und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans.....	2
2.2	Beschreibung des Plangebietes	3
2.3	Nutzungsbeschränkungen	3
3	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	4
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans	5
3.3	Aussagen des Landschaftsplans	6
4	Städtebauliche Konzeption	6
5	Grünordnerische Konzeption	7
6	Erschließungskonzeption	7
6.1	Verkehrerschließung	7
6.2	Ver- und Entsorgung	7
7	Begründung der planerischen Festsetzungen	8
8	Hinweise.....	8
9	Flächenbilanz	9
10	Voraussichtliche Auswirkungen	9
10.1	Auswirkungen in Form von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes	9
10.2	Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete	9
10.3	Auswirkungen auf den Naturhaushalt	10
10.4	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	12
10.5	Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung	12
10.6	Auswirkungen auf raumordnerische Belange	12

1 Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis

Gemäß § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit Aufgabe des Gartenbaubetriebes Kegels Baumschulen Garten- und Landschaftsbau und dem damit verbundenen Wegfall der Privilegierung baulicher Anlagen nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ergibt sich die Notwendigkeit einer städtebaulichen Regelung zur Nachnutzung der teilweise bebauten Fläche.

Die Gebäude und Lagerflächen der ehemaligen Baumschule nordwestlich der Einmündung der Weberstraße in die Pulsnitzer Straße sollen durch den örtlichen Bauhof nachgenutzt werden. Dieser besitzt derzeit mehrere dezentrale Standorte in der Gemeinde, wodurch Defizite im Betriebsablauf bestehen und keine wirtschaftliche Effizienz möglich ist. Zudem handelt es sich an einigen Standorten um angemietete Hallen, die der Gemeinde Ohorn nicht dauerhaft zur Verfügung stehen.

Ziel der Planung ist die Konzentration und die dauerhafte Sicherung der für den Bauhof erforderlichen Flächen, welche bei Vorliegen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des ehemaligen Betriebsgeländes der Baumschule durch die Gemeinde Ohorn erworben werden.

Aufgrund der Nachfrage nach Wohnbaustandorten in der Gemeinde Ohorn ist zudem beabsichtigt, die bereits im Vorentwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz ausgewiesene Baufläche nördlich der Weberstraße für die Ergänzung einer straßenbegleitenden Wohnbebauung zu entwickeln und damit den Ortsrand städtebaulich zu schließen. In der Gemeinde Ohorn stehen aktuell nur noch drei freie Baugrundstücke im aktuell in Umsetzung befindlichen Bebauungsplan „Ahornweg“ zur Verfügung. Alle anderen für Wohnbebauung vorgesehenen Bebauungsplangebiete sind vollständig bebaut.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Nordwestlich des Kreuzungsbereiches Pulsnitzer Straße / Weberstraße in Ohorn hat sich auf Flurstück 1071/3 Gemarkung Ohorn nach 1990 ein Baumschulbetrieb als privilegiertes Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB angesiedelt. 1996 wurde die Baugenehmigung für das heute noch vorhandene Wirtschaftsgebäude erteilt. Neben der Baumschule bot das ansässige Unternehmen Garten- und Landschaftsbauarbeiten, Hausmeister- und Winterdienste an, wofür die v.a. entlang der Pulsnitzer Straße vorhandenen Lagerflächen genutzt wurden.

Nach Nutzungsaufgabe des Gartenbaubetriebes Kegels Baumschulen Garten- und Landschaftsbau im Jahr 2019 wurden die Gebäude und Nebenanlagen als Lager- und Bürofläche für landwirtschaftliche Zwecke vermietet. Die Freifläche wurde ab 2020 zur Rinderhaltung als Weideland verpachtet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den südlichen Teil des Flurstücks 1071/3 und einen Teil des Straßenflurstücks 100/3 Gemarkung Ohorn (Weberstraße).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Süden von der Weberstraße
- im Osten von der Pulsnitzer Straße
- im Westen von der Feldzufahrt zum landwirtschaftlich genutzten Grundstück 1071/26 Gemarkung Ohorn
- im Norden von den nicht in das Plangebiet einbezogenen Teilen des ehemaligen Gärtnergrundstücks 1071/3 Gemarkung Ohorn.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Aktuell zeichnet sich der östliche Teil des Plangebietes durch eine Überbauung mit Lagerhallen und größtenteils versiegelten Freiflächen aus, die zu den öffentlichen Straßen hin durch Baumreihen (v.a. Ahorn, als Kopfbaum geschnitten) gesäumt sind. Von der Weberstraße existieren zwei Zufahrten zum ehemaligen Betriebsstandort.

Im westlichen Teil des Plangebietes sind neben der straßenbegleitenden Baumreihe entlang der Weberstraße (Eichen) und der Baumreihe entlang der Feldzufahrt an der westlichen Plangebietsgrenze (Linden) in größerem Umfang Nadelgehölzbestände (Fichten) der ehemaligen Baumschule vorhanden, die sich im Wechsel mit beweideten Offenlandflächen auf dem nördlichen, außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegenden Teil der ehemaligen Baumschule fortsetzen.

Das gesamte Flurstück 1071/3 ist leicht nach Südwesten geneigt (Höhenlage Pulsnitzer Straße ca. 312,5 m ü. NHN, Höhenlage Weberstraße /Einmündung Wiesensteg ca. 302,5 m ü. NHN).

Das nähere Umfeld des Plangebietes ist maßgeblich durch die Bebauung entlang der Weberstraße geprägt. Die geplante Wohnbebauung erfolgt in Fortsetzung des vollständig umgesetzten und mittlerweile aufgehobenen Bebauungsplans „Weberstraße / Querstraße“. Südlich der Weberstraße sind Wohn- und gewerbliche Nutzungen (Messebauunternehmen) vorhanden.

2.3 Nutzungsbeschränkungen

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westlausitz“. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist daher ein LSG-Ausgliederungsverfahren erforderlich.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden im Rahmen der Stellungnahme des LRA Bautzen vom 27.02.2023 zum Vorentwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans hierzu keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes „Pulsnitz-Vollung / Großröhrsdorf-Wald“. Gemäß der Verordnung vom 11.06.2018 gelten in der Schutzzone III b folgende Schutzbestimmungen, Verbote und Nutzungsbeschränkungen:

1. Neuausweisung von Baugebieten für Industrie, sofern diese für den Betrieb von Anlagen gemäß Ziffer 2 gelten.
2. Errichten von Betrieben und Anlagen zum Herstellen, Behandeln, Verwenden, Verarbeiten und Lagern von radioaktiven und nicht oder nur schwer abbaubaren Wasser gefährdenden Stoffen, wie z. B. Raffinerien, Metallhütten, chemischen Fabriken, Chemikalienlager, kerntechnischen Anlagen (ausgenommen für medizinische Anwendung und Mess-, Prüf- und Regeltechnik).
3. Anlagen zum Lagern und Behandeln von Autowracks, Kraftfahrzeugschrott und Altreifen, sofern diese über keine wirksamen Schutzvorkehrungen zum Ausschluss von Grundwasserverunreinigungen verfügen.
4. Neuerrichtung und wesentliche Erweiterung von Abfallentsorgungsanlagen, wie z.B. Deponien, Abfallbehandlungs-, Abfallumschlag-, Abfallkompostier- oder -sortierungsanlagen, Abfallzwischenlager sowie Anlagen zur Verwertung von Abfällen (z. B. Bauschuttrecyclinganlagen).
5. Errichten sowie Erweitern und Betrieb von Rohrleitungsanlagen zum Befördern von Wasser gefährdenden Stoffen, sofern diese für Anlagen nach Ziff. 2 gelten.
6. Gewerblicher Transport von Wasser gefährdenden und radioaktiven Stoffen auf nicht öffentlichen Straßen und Wegen, ausgenommen davon ist der Transport für den Bedarf im Rahmen der ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft sowie der schienengebundene Transport auf der Bahnstrecke Kamenz-Pirna.
7. Gewinnung von Rohstoffen mit Freilegung des Grundwassers.

8. Für die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln sind die in der Verordnung über Anwendungsverbote für Pflanzenschutzmittel (Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung – PflanzSchAnwV, in der jeweils geltenden Fassung) genannten Anwendungsverbote einzuhalten.
9. Die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln aus Luftfahrzeugen ist verboten, ausgenommen bei einer großflächigen Gradation von Schadinsekten und wenn die

Die Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigen diese Vorgaben.

Seitens der Unteren Wasserbehörde wurden im Rahmen der Stellungnahme des LRA Bautzen vom 27.02.2023 zum Vorentwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans hierzu keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

3 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Für die kommunale Bauleitplanung besteht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Diese sind im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) 2013 und im Regionalplan Oberlausitz - Niederschlesien, 2. Gesamtfortschreibung (RP) 2023 verankert.

Der **Landesentwicklungsplan (LEP 2013)** enthält Grundsätze und Ziele zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Sachsens und stellt eine flexible, zukunftsfähige und auf langfristige Planungssicherheit raumordnerische Gesamtkonzeption dar.

Z 2.2.1.6 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, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz entwickelt, welcher wiederum auf dem Siedlungsentwicklungskonzept 2018 basiert. Für die Deckung des Eigenentwicklungsbedarfs an Wohnbaustandorten für die Gemeinde Ohorn weist die Gesamtfortschreibung des FNP lediglich zwei Bauflächen (Weberstraße, Wiesensteg) im Umfang von insgesamt 1,0 ha aus. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplante Fläche entspricht der Ausweisung OW1 der FNP-Gesamtfortschreibung.

Der örtliche Bauhof dient dem Eigenbedarf der Gemeinde Ohorn.

Damit wird dem Ziel der Raumordnung entsprochen.

Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Eine Zersiedelung der Landschaft wird vermieden, da es sich um eine Ergänzung der straßenbegleitenden Bebauung zwischen dem Wohngebiet Weberstraße / Querweg und den Gebäuden der ehemaligen Baumschule handelt.

Z 2.2.1.10 Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.

Die Entfernung des Plangebietes zur nächsten Bushaltestelle Hufestraße beträgt ca. 500 m (Buslinien 751, 758, 764, 765). Somit ist eine fußläufige Anbindung zum ÖPNV gegeben.

Gemäß **Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (RPL 2023)** liegt das Plangebiet innerhalb des sich über die gesamte Ortslage Ohorn erstreckenden Vorbehaltsgebietes Kulturlandschaftsschutz sowie des Vorranggebietes Wasserversorgung Wt10, welches ebenfalls nahezu die gesamte Ortslage Ohorn umfasst.

G 5.2.2 RPL 2023: „Die Vorbehaltsgebiete Kulturlandschaftsschutz sollen für den Umgebungsschutz der prägenden Elemente des Landschaftsbildes und der Siedlungsgeschichte sowie für die landschaftsbezogene Erholung erhalten und entwickelt werden.“ Ausweisungskriterium ist die Lage im LSG „Westlausitz“.

Durch den regionalen Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien wurde mit Stellungnahme vom 13.03.2023 zum Vorentwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mitgeteilt, dass zur geplanten Wohnbaufläche OW 1 und zur geplanten Gemeinbedarfsfläche für den Bauhof aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

⇒ Dem Grundsatz wird dadurch Rechnung getragen, dass Baugrundstücke mit einem hohen Durchgrünungsgrad sowie einer Randeingrünung durch den Erhalt bestehender Gehölzstrukturen und der Anlage von Gehölzpflanzungen vorgesehen sind. Die zulässigen Baukörper fügen sich in die bestehenden Bebauungsstrukturen am Ortsrand von Ohorn ein.

Die Abgrenzung des Vorranggebietes Trinkwasser Wt 10 Pulsnitz berücksichtigt die Grenzen des hydrologischen Gutachtens zur Festsetzung bzw. Neubemessung für die Wasserfassungen Pulsnitz-Vollung und Großröhrsdorf-Wald (2017).

Durch den regionalen Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien wurde mit Stellungnahme vom 13.03.2023 zum Vorentwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mitgeteilt, dass zur geplanten Wohnbaufläche OW 1 und zur geplanten Gemeinbedarfsfläche für den Bauhof aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen, wenn unter Bezug auf den aus der o.g. Festlegung resultierenden und zu beachtenden Belang des Trinkwasserschutzes im Rahmen der späteren verbindlichen Bauleitplanung eine qualitative und quantitative Beeinträchtigung der Trinkwasserressource vermieden wird.

⇒ Von der geplanten Nutzung sind keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser zu erwarten.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz aufgestellt.

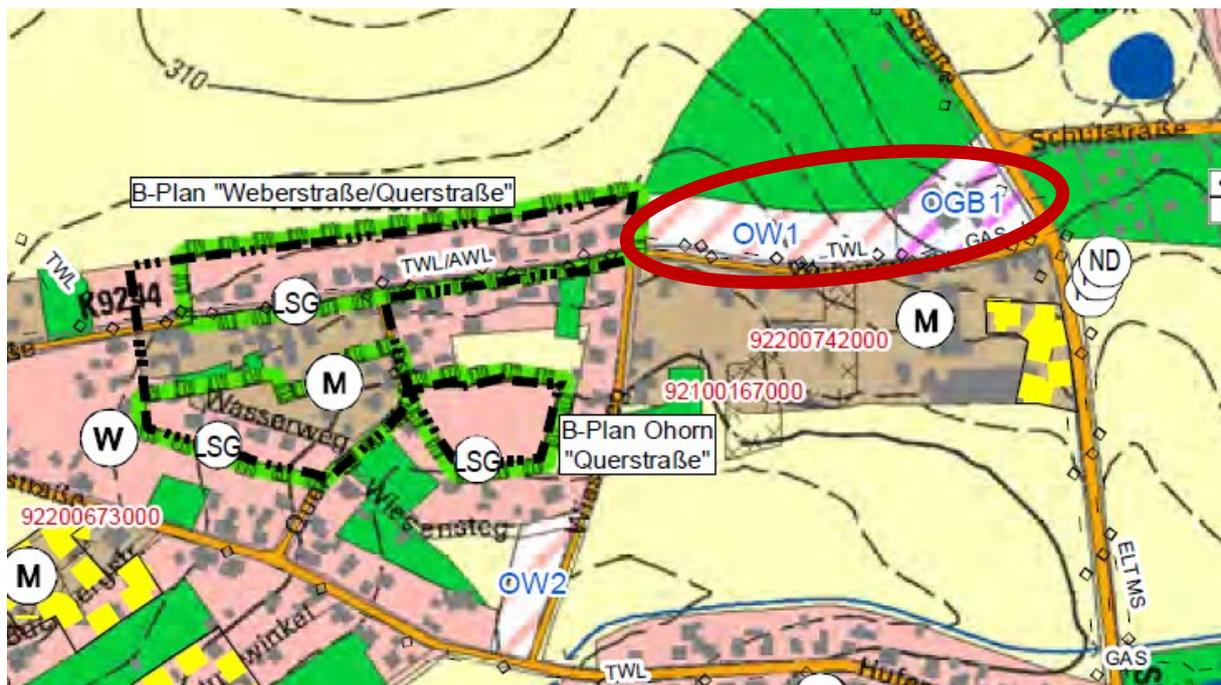


Abb. 1: Auszug Vorentwurf Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz

Neben den bereits o.g. Einschätzungen der Behörden i.R. der frühzeitigen Beteiligung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde lediglich folgende Empfehlung durch die Untere Immissionsschutzbehörde für die weitere Planung gegeben:

„Der östliche Teil der geplanten Wohnbaufläche grenzt im Südosten an gewerblich genutzte Flächen. Darüber hinaus ist im Osten die Sonderfläche für einen Bauhof geplant, durch den Geräuschemissionen entstehen können. Es wird empfohlen, die Fläche OW1 östlich etwas zu verkürzen.“

Der Empfehlung wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans gefolgt.

3.3 Aussagen des Landschaftsplans



Abb. 11: Auszug Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz

Im Landschaftsplan ist als Maßnahme die Erhaltung / Ergänzung der bestehenden Baumreihe entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze für das Plangebiet vorgesehen.

⇒ Die Planungen sieht vor, die straßenbegleitenden Baumreihen zu erhalten.

4 Städtebauliche Konzeption

Ausgehend vom Planungsziel ist der westliche Teil des Plangebietes für eine Wohnnutzung und der östliche Teil für die Nachnutzung der Gebäude und Lagerflächen der ehemaligen Baumschule durch den Bauhof der Gemeinde Ohorn vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen und die gestalterischen Festsetzungen zur Dachlandschaft im neuen Wohngebiet orientieren sich an der vorhandenen Bestandsbebauung nördlich der Weberstraße. Damit wird die bauliche Struktur des vorhandenen Ortsrandes fortgesetzt. Mit der festgesetzten Traufhöhe ist sichergestellt, dass das zweite Vollgeschoss nur als ausgebautes Dachgeschoss umsetzbar ist (dieses zählt als Vollgeschoss im Sinne der Sächsischen Bauordnung, wenn es über 2/3 der Grundfläche eine Raumhöhe von mindestens 2,30 m aufweist). Der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zur Weberstraße ergibt sich aus der vorhandenen Trinkwasserleitung und dem vorhandenen Baumbestand. Eine Parzellierung wird nicht vorgegeben, anhand der getroffenen Festsetzungen zum Überbauungsgrad ergeben sich jedoch ca. 8 Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 800 bis 850 m².

Für den Bauhof ist in erster Linie die Nachnutzung der Bestandgebäude vorgesehen. Im Bereich der derzeit vorhandenen Lagerflächen wird zur Pulsnitzer Straße hin aber ein perspektivisches Entwicklungspotenzial durch das großzügig festgesetzte Baufenster vorgehalten. Der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zur Weberstraße und zur Pulsnitzer Straße ergibt sich aus dem vorhandenen Leitungsbestand.

Mit der entsprechend der Bestandsbebauung festgesetzten Dachneigung von 10° kann die Höhe der Baukörperhöhen begrenzt werden, um eine städtebauliche Dominanz und die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden.

5 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption für das westlich geplante Wohngebiet umfasst folgende Komponenten:

- Erhaltung des überwiegenden Teils der straßenbegleitenden Baumreihe (Eichen) entlang der Weberstraße,
- Erhaltung der Baumreihe (Linden) an der westlichen Plangebietsgrenze
- Minimierung des Versiegelungs- / Überbauungsgrades durch Festsetzung GRZ 0,3
- Unzulässigkeit einer Vollversiegelung von befestigten Freiflächen auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet
- Durchgrünung des nicht überbaubaren Teils der Baugrundstücke durch grundstücksbezogene Pflanzgebote.

Die östlich geplante Gemeinbedarfsfläche für den Bauhof wird durch eine öffentliche Grünfläche mit zu erhaltendem und zu ergänzendem Gehölzbestand vom allgemeinen Wohngebiet abgegrenzt. Diese Fläche dient als Puffer zwischen den Nutzungsarten, um Konflikte durch Lärm oder Staubentwicklung zu vermeiden. Gleichzeitig bleiben vorhandene Lebensräume für störungstolerante Vogelarten des Siedlungsrandes erhalten. Des Weiteren wird auch hier der überwiegende Teil des straßenbegleitenden Baumbestandes zum Erhalt festgesetzt.

Aufgrund des potenziellen Vorkommens der streng geschützten Zauneidechse auf den offenen Flächen am geplanten Bauhofstandort sind im nördlichen Teil des Flst. 1071/3 Flächen für artenschutzrechtliche Maßnahmen vorgesehen. Außerdem soll dieser Grundstücksteil zur Umsetzung von Maßnahmen zur Eingriffskompensation in den Biotopbestand dienen. Die Flächenverfügbarkeit zur Umsetzung der Maßnahmen ist gegeben, da die Gemeinde Ohorn Eigentümer des gesamten Flurstücks ist.

6 Erschließungskonzeption

6.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung sowohl des Baugebietes als auch des Bauhofes erfolgt über die Weberstraße, welche auf der Nordseite über einen straßenbegleitenden Gehweg verfügt. Die Weberstraße einschließlich Gehweg wird entsprechend dem Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Für den Bauhof sind bereits zwei Grundstückszufahrten vorhanden. Künftig ist nur noch die östliche Ein- und Ausfahrt erforderlich.

Aufgrund der ländlichen Lage mit geringer ÖPNV-Anbindung im näheren Umfeld sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück einzuordnen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Versorgung mit Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist im weiteren Planverfahren zu prüfen. Aufgabenträger der öffentlichen Wasserversorgung ist die Wasserversorgung Bischofswerda GmbH. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird um Äußerung zur Trinkwasserversorgung des Plangebietes gebeten.

Löschwasserversorgung

Der Grundschutzbedarf an Löschwasser beträgt 48 m³/h über 2 Stunden.

Für die straßenbegleitende Bebauung ist die Löschwasserversorgung analog zur Bestandsbebauung auf der Südseite der Weberstraße gesichert. Löschwasserentnahmestellen existieren mit dem Pflegeheimteich (Löschwasserteich auf Flst. 1038/29 Gemarkung Ohorn), der Löschwasserzisterne Schulstraße 14 sowie der Löschwasserzisterne Ahornweg im 300 m-Umkreis des Plangebietes.

Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist im weiteren Planverfahren zu prüfen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird um Äußerung zur Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie gebeten.

Das Niederspannungskabel der SachsenNetze HS.HD GmbH, welches das Plangebiet von der Weberstraße nach Norden quert, wird mit einem Leitungsrecht gesichert.

Wärmeversorgung

Die Erschließung mit Erdgas ist grundsätzlich über den in der Weberstraße liegenden Leitungsbestand gesichert, allerdings ist gemäß Gebäudeenergiegesetz die anteilige Beheizung mit erneuerbaren Energien vorzusehen.

Versorgung mit Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikation des Plangebietes ist im weiteren Planverfahren zu prüfen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird um Äußerung zum Telekommunikationsanlagenbestand im Plangebiet gebeten. Breitband in Weberstraße

Entsorgung von Schmutzwasser

Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Zuständig für die Abwasserentsorgung ist der AZV Obere Schwarze Elster.

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer werden in den vorhandenen Schmutzwasserkanal Weberstraße abgeleitet.

Umgang mit Regenwasser

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung von den überbauten Flächen im Plangebiet ist folgendermaßen vorgesehen:

In der Weberstraße liegt ein in den 1990er Jahren errichteter Regenwasserkanal, an den die derzeit überbauten Flächen im Osten des Plangebietes bereits angebunden sind. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden sich an dieser Situation – ebenso wie an der bestehenden Straßenentwässerung – keine Veränderungen ergeben.

Für die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet wird eine baugrundstücksbezogene Regenwasserrückhaltung und -nutzung vorgeschrieben, die in erster Linie den Folgen des Klimawandels entgegenwirken soll. Auf jedem Baugrundstück ist hierfür eine Zisterne zu errichten, die zur Gartenbewässerung zu nutzen ist. Dadurch ergeben sich positive Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft (längerer Verbleib und Kreislaufnutzung des Regenwassers im Baugebiet, Verbesserung der Vegetationsbedingungen in den Hausgärten, was wiederum durch die Verdunstungskühle der Überwärmung bebauter Bereiche entgegenwirkt, Ressourcenschutz durch Vermeidung der Trinkwassernutzung für die Gartenbewässerung, zusätzlicher Schutz vor Starkregen insbesondere nach längeren Trockenperioden). Um Schäden durch Starkregen zu vermeiden muss überschüssiges Wasser, sofern eine Versickerung nicht möglich ist, an den Regenwasserkanal abgeführt werden.

7 Begründung der planerischen Festsetzungen

Die planerischen Festsetzungen ergeben sich unmittelbar aus der städtebaulichen, grünordnerischen und Erschließungskonzeption.

Die detaillierte Begründung der einzelnen Festsetzungen wird in der Entwurfsphase ergänzt.

8 Hinweise

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise werden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation aufgenommen.

9 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 14.100 m²
<i>davon:</i>	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 6.650 m ²
Gemeinbedarfsfläche Bauhof	ca. 4.400 m ²
Verkehrsfläche (Bestand)	ca. 2.150 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 900 m ²

10 Voraussichtliche Auswirkungen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

10.1 Auswirkungen in Form von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Zu den schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zählen insbesondere erhebliche Lärm-, Abgas- und Geruchsbelästigungen der Nachbarschaft durch gewerbliche Nutzungen.

Um dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, wurde im Bebauungsplan eine 20 m breite öffentliche Grünfläche mit Gehölzpflanzung (Bestand und Ergänzung) als Puffer zwischen dem geplanten Bauhof und dem geplanten allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.

Für den Bauhof wird ein mischgebietstypisches Emissionsverhalten angenommen, das sich nicht wesentlich von der jetzigen gewerblichen Nutzung unterscheidet. Der Betrieb findet im Allgemeinen nur im Tagzeitraum, d.h. im Zeitraum von 6 bis 22 Uhr, statt. Ausgenommen hiervon ist ggf. der Winterdienst, der den Standort bereits vor 6 Uhr verlassen muss. Mit dem Verzicht auf die westliche Grundstückszufahrt erfolgt die Ausfahrt der Winterdienstfahrzeuge jedoch in größtmöglichem Abstand (ca. 80 m) zum neuen Wohngebiet, so dass nachteilige Auswirkungen auf dieses ausgeschlossen werden. Die südlich der Weberstraße vorhandene Bestandsbebauung ist selbst als Mischgebiet einzustufen, so dass auch hier keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Zu den südlich der Weberstraße vorhandenen gewerblich genutzten Flächen innerhalb des dortigen Mischgebietes wird mit den festgesetzten Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet WA ebenfalls ein Mindestabstand von 20 m eingehalten, so dass keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

10.2 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete

Durch die beabsichtigte Planung werden keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes direkt berührt. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist die Teilfläche „Haselbach“ des FFH-Gebietes Nr. 144 „Berge bei Ohorn“. Die Entfernung zum Rand des Schutzgebietes beträgt im Minimum ca. 2.200 m, so dass eine Flächeninanspruchnahme sowie Störungen durch Lärm oder Bewegungsunruhe ausgeschlossen werden können. Ein schädlicher Stoffeintrag aus dem Plangebiet in das FFH-Gebiet kann ausgeschlossen werden, da anfallendes Schmutzwasser in das zentrale Schmutzwasserkanalnetz abgeführt wird. Aufgrund der Geländetopografie besteht für anfallendes Oberflächenwasser keine Funktionsbeziehung zwischen dem Plangebiet und dem Fließgewässernetz des FFH-Gebietes.

Europäische Vogelschutzgebiete sind im Umkreis von 10 km zum Plangebiet nicht vorhanden.

10.3 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Auswirkungen auf den Naturhaushalt können durch eine Beeinträchtigung des Ökosystems gegeben sein. Zu untersuchen sind Auswirkungen sowohl auf Leistungsfähigkeit und Wirkungsgefüge des Naturhaushalts als auch auf die einzelnen Bestandteile des Naturhaushalts, insbesondere auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der überwiegende Teil des westlichen Plangebietes wird von Fichtenbeständen der ehemaligen Baumschule dominiert, welche aufgrund des jüngeren Alters und des dichten Bewuchses als Habitat für Freibrüter relevant sind. Dieser Bestand geht bei Umsetzung des Bebauungsplans vollständig verloren.

Den westlichen Rand des Plangebietes nimmt der südliche Teil einer sich nach Norden fortsetzenden Lindenreihe ein. Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bäume sind zum Erhalt festgesetzt.

Die straßenbegleitende Baumreihe entlang der Weberstraße besteht vorrangig aus Eichen, welche von Gebüschaufwuchs aus Esche, Hartriegel, Eiche, Hasel, Obst und Spitzahorn unterwachsen sind. Die straßenbegleitenden Baumreihen im östlichen Teil des Plangebietes entlang der Pulsnitzer Straße und der Weberstraße bestehen aus Bergahorn (als Kopfbäume geschnitten). Der Gebüschaufwuchs entfällt voraussichtlich im Zuge der Nutzungsänderung. Der vorhandene Baumbestand an Eichen ist hingegen im Bebauungsplan überwiegend und der an Bergahorn vollständig zum Erhalt der straßenbegleitenden Baumreihe festgesetzt. Um den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Grundstückerschließung (Zufahrt, Medien) der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet Rechnung zu tragen, wird lediglich bei fünf der vorhandenen Eichen auf eine Festsetzung zum zwingenden Erhalt verzichtet.

Alle Straßenbäume fungieren als potenzieller oder aktueller Brutplatz störungstoleranter Frei- und Höhlenbrüter. Außerdem kann eine Quartiersfunktion für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Mit der festgesetzten Baumkontrolle und der Anbringung von künstlichen Fledermausquartieren bzw. Nisthilfen im nördlichen, außerhalb des Plangebietes liegenden Teils des Flurstücks 1071/3, welches der Gemeinde Ohorn zur Verfügung steht, können artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen von Gebüschbrütern ist v.a. abseits der Weberstraße, z.B. im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche und anderen rückwärtig zum Plangebiet liegenden Bereichen der ehemaligen Baumschule möglich. Die Gehölzstrukturen im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 1071/3 bieten ausreichend Ersatzhabitate für den Verlust straßennaher störungsbelasteter Lebensräume.

Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich mehrere Gebäude sowie offene Lager- und Logistikflächen, die im Zuge der Übernahme durch den örtlichen Bauhof voraussichtlich unverändert bleiben. Das Vorkommen von Gebäudebrütern (v.a. außen am Gebäude) sowie Reptilien v.a. in den unbefestigten südexponierten Wiesenrandbereichen der Lagerflächen ist hier potenziell möglich. Mit der festgesetzten Gebäudekontrolle im Fall von Gebäudeabbrüchen und der Anbringung von künstlichen Fledermausquartieren bzw. Nisthilfen an verbleibenden Bestandgebäuden sowie den festgesetzten Maßnahmen zum Schutz von Reptilien können artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden, falls perspektivisch doch Baumaßnahmen auf dieser Fläche durchgeführt werden sollten. Ersatzhabitate für Reptilien (u.a. Sonn- und Versteckstrukturen, Eiablageplätze, Winterquartiere, Gebüsche, offene und schütter bewachsene Flächen) können in diesem Fall im nördlichen, außerhalb des Plangebietes liegenden Teils des Flurstücks 1071/3, welches der Gemeinde Ohorn zur Verfügung steht, hergestellt werden. Die Ersatzhabitate müssen vor dem Abfangen der Reptilien funktionstüchtig sein.

Das Vorkommen von Bodenbrütern, gewässergebundenen Vogelarten und Amphibien kann im Plangebiet ausgeschlossen werden, da dieses hierfür kein Habitatpotenzial bietet. Die Pulsnitz ist mindestens 230 m entfernt, Teiche sind nur in der weiteren Umgebung vorhanden.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt nach Vorgabe der „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ 2003/2009. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst vollständig den Biotoptyp „Sonderkultur Erwerbsgartenbau Baumschule“ (CIR 82 130), dem in der „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ 2003/2009 ein Biotopwert von 5 zugewiesen wird. Im vorliegenden Fall wird aufgrund der 5 Jahre zurückliegenden Nutzungsaufgabe für den unbebauten Teil der ehemaligen Baumschule jedoch ein Biotopwert von 10 angesetzt, der gewerblich genutzte östliche Teil wird als landwirtschaftlicher Betriebsstandort mit einem Biotopwert von 2 berücksichtigt

Tab. 1: Biotopbestand – CIR

CIR	Biotoptyp	Biotopwert ¹	Flächengröße	Werteinheiten
933	Landwirtschaftlicher Betriebsstandort	gering (2)	ca. 5.300 m ²	10.600
8213008	Baumschule, Teil Freiflächen	nachrangig (10)	ca. 6.650 m ²	66.500
951	Weberstraße	ohne (o)	ca. 2.150 m ²	0
	Summe		14.100 m²	77.100

Tab. 2: Planung

CIR	Biotoptyp	Biotopwert ²	Flächengröße	Werteinheiten
922	Bauhof	gering (2)	ca. 4.400 m ²	8.800
912	Einzelhaussiedlung mit Gärten	nachrangig (8)	ca. 6.650 m ²	53.200
663	Gebüsch frischer Standorte	hoch (20)	ca. 900 m ²	18.000
951	Weberstraße	ohne (o)	ca. 2.150 m ²	0
	Summe		14.100 m²	80.000

Fläche und Boden

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung in folgendem Umfang begründet:

Maximale Versiegelung Planung:

ca. 6.650 m ² Baugebiet WA 1 x GRZ 0,3	= ca. 2.000 m ²
<i>zuzüglich Überschreitung durch Nebenanlagen um 50%</i>	= ca. 1.000 m ²
ca. 4.400 m ² Gemeinbedarfsfläche Bauhof	<i>keine Veränderung ggü. Bestand</i>
ca. 2.150 m ² Verkehrsfläche	<i>keine Veränderung ggü. Bestand</i>

Summe = ca. 3.000 m²

Betroffen sind im Bereich der Grünlandflächen Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, hohem Wasserspeichervermögen und hoher Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe. Die Bodenfunktionen gehen auf den zu versiegelnden Flächen vollständig verloren.

Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes „Pulsnitz-Vollung / Großröhrsdorf-Wald“. Bei Einhaltung der Schutzbestimmungen, Verbote und Nutzungsbeschränkungen (vgl. Punkt 2.3 der Begründung) der Verordnung vom 11.06.2018 sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nachteilige Auswirkungen auf das Oberflächengewässersystem sind nicht zu erwarten, da das im Baugebiet WA zusätzlich anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten, wenn möglich

¹ Biotopwert orientiert an Handlungsempfehlung für die Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2009

² Biotopwert orientiert an Handlungsempfehlung für die Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2009

versickert und im Notüberlauf in den anliegenden Regenwasserkanal abgeführt wird. Der für den Bauhof vorgesehene Teil des Geltungsbereiches ist bereits derzeit an den Regenwasserkanal angebunden.

Klima/Luft

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft durch die Planung sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet keine besonderen bioklimatischen oder lufthygienischen Funktionen aufweist.

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt, da gemäß Schutzgebietsverordnung alle im Zusammenhang bebauten Ortsteile vom LSG ausgenommen sind, randlich im Landschaftsschutzgebiet Westlausitz, so dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ein LSG-Ausgliederungsverfahren erforderlich ist.

Mit der Beschränkung des Umfangs der Neubebauung auf das am Ortsrand bereits vorhandene Maß und dem Verbleib des rückwärtigen Gehölzbestandes der ehemaligen Baumschule als Sichtschutz werden nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild jedoch vermieden.

10.4 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Weder im Plangebiet noch in dessen näherer Umgebung sind Kulturdenkmale oder archäologische Bodendenkmale vorhanden. Sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht betroffen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch die Planung sind damit nicht zu erwarten

10.5 Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung

Die Planung erfordert keine zusätzliche Verkehrs- oder medientechnische Erschließung.

10.6 Auswirkungen auf raumordnerische Belange

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz aufgestellt. Damit ergeben sich keine Auswirkungen auf raumordnerische Belange.