

## **GEMEINDE WACHAU**

### **3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN LOMNITZ „WOHNGEBIET MÜHLBERG“**

#### **ENTWURF**

---

#### **TEIL C: BEGRÜNDUNG**

##### **Inhaltsverzeichnis**

1	Ziel und Zweck der Planänderung .....	2
2	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation .....	3
2.1	Lage und Umfeld des Plangebietes .....	3
2.2	Bestehendes Planungsrecht .....	3
2.3	Räumlicher Geltungsbereich der Änderung.....	4
3	Inhalt der Planänderung.....	5
3.1	Grünordnerische Festsetzungen.....	5
3.2	Verkehrsflächen .....	5
3.3	Weitere Festsetzungen .....	5
4	Gewähltes Planverfahren nach § 13 a BauGB .....	6
5	Beurteilung der Auswirkungen der Planänderung .....	6

## 1 Ziel und Zweck der Planänderung

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Mühlberg" aus dem Jahr 1993 schuf die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung. Das Wohngebiet wurde weitestgehend realisiert (vgl. Abb.).



Abb.: Luftbild (Quelle: Geoportal Sachsenatlas, August 2025), Geltungsbereich Bebauungsplan "Wohngebiet Mühlberg"

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in den rückwärtigen Bereichen privater Wohngrundstücke Streuobstwiesen fest. Bei der Realisierung des Wohngebietes wurde jedoch festgestellt, dass die Streuobstwiesen nicht realisiert werden können, da die dafür vorgesehenen Flächen zu klein sind, um die Qualität einer Streuobstwiese zu erreichen. Außerdem werden diese Bereiche aufgrund der kleinen Grundstücksgrößen für die Nutzung als Hausgärten benötigt.

Die Gemeinde möchte daher den Bebauungsplan ändern und die bisher als Streuobstwiesen festgesetzten Bereiche in Hausgärten ändern.

## 2 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

### 2.1 Lage und Umfeld des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet "Wohngebiet Mühlberg" befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Lomnitz. Die Erschließung erfolgt von Nordwesten über die Großnaundorfer Straße (K9252).

Das Bebauungsplangebiet wird umgeben vom Landschaftsschutzgebiet "Westlausitz". Nördlich des Bebauungsplangebietes befinden sich die Kleine Röder (Fließgewässer II Ordnung) mit dem zugehörigen Überschwemmungsgebiet (HQ 100) sowie das FFH-Gebiet „Fließgewässersystem Kleine Röder und Orla“ (Nr. 142).

### 2.2 Bestehendes Planungsrecht

Der am 07.10.1993 in Kraft getretene Bebauungsplan "Wohngebiet Mühlberg" schuf die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung (vgl. Abb.).

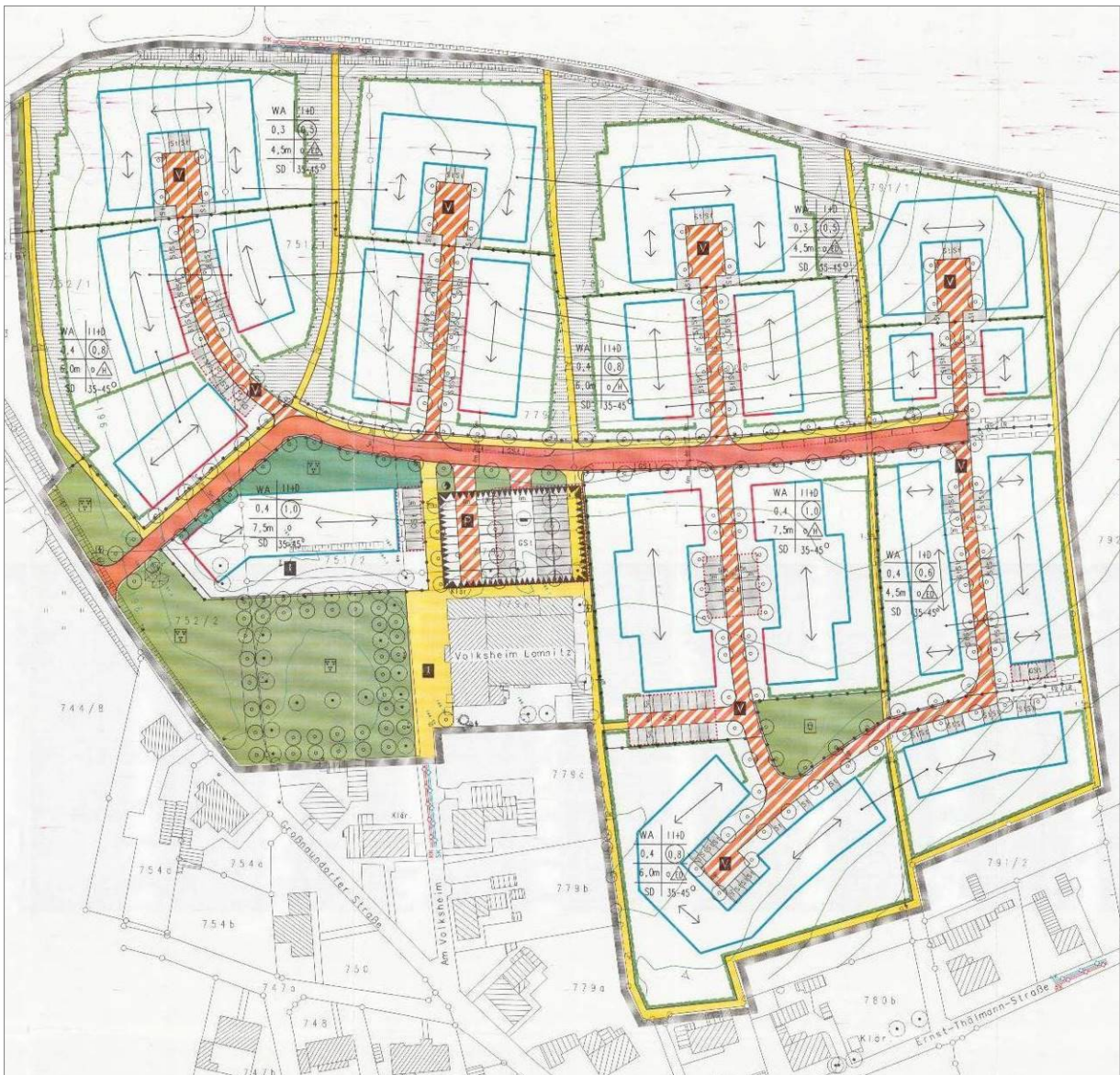


Abb.: Bebauungsplan "Wohngebiet Mühlberg" (1993)



### **3 Inhalt der Planänderung**

Nachfolgend aufgeführte Änderungen werden zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Wohngebiet Mühlberg" (in Kraft getreten am 07.10.1993 einschließlich 1. Änderung vom 19.10.1995 und 2. Änderung vom 24.02.1998) für den Geltungsbereich der 3. Änderung getroffen.

#### **3.1 Grünordnerische Festsetzungen**

Die im Änderungsbereich bisher festgesetzten Flächen für Streuobstwiesen werden geändert in private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgärten.

Dies begründet sich dadurch, dass die bisher innerhalb der rückwärtigen Bereiche der privaten Wohngrundstücke festgesetzten Flächen für Streuobstwiesen zu klein sind, um die Qualität von Streuobstwiesen zu erreichen. Außerdem werden aufgrund der geringen Grundstücksgrößen diese Bereiche für die Nutzung als Hausgärten benötigt.

Die festgesetzten privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Hausgärten dienen ausschließlich einer gärtnerischen Nutzung. Die Inanspruchnahme durch Nebenanlagen der vorliegenden Wohnnutzung ist unzulässig. Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden dadurch als Freiflächen gesichert und von Bebauung freigehalten.

#### **3.2 Verkehrsflächen**

Von den im Änderungsbereich bisher festgesetzten 3 Fußwegen wurde nur der westliche Fußweg realisiert. Dieser wird daher weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt.

Die anderen beiden Fußwege wurden nicht umgesetzt und sind auch aufgrund der fehlenden Grundstückssicherung zukünftig nicht realisierbar. Die Festsetzung dieser Fußwege entfällt daher im Änderungsbereich zugunsten von privater Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgärten.

#### **3.3 Weitere Festsetzungen**

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Wohngebiet Mühlberg" (in Kraft getreten am 07.10.1993 einschließlich 1. Änderung vom 19.10.1995 und 2. Änderung vom 24.02.1998) bleiben unverändert bestehen.

#### **4 Gewähltes Planverfahren nach § 13 a BauGB**

Die an den Änderungsbereich angrenzenden Baugrundstücke wurden bereits vollständig bebaut. Somit liegt das Plangebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Oststeiles. Die Bebauungsplanänderung stellt daher eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB.

Da die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO im gesamten Bebauungsplangebiet insgesamt unter 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (38.000 m<sup>2</sup> WA x GRZ 0,4 = 15.200 m<sup>2</sup>), kann § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet werden.

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Durchführung der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

**Im Planverfahren nach § 13 a BauGB gelten in Anwendung des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auswirkungen im Sinne der Eingriffsregelung sind daher im vorliegenden Verfahren nicht zu betrachten.**

#### **5 Beurteilung der Auswirkungen der Planänderung**

Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Mühlberg“ werden die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen innerhalb der Wohnbaugrundstücke geändert:

Die bisher festgesetzten Flächen für Streuobstwiesen werden geändert in private Grünflächen mit Zweckbestimmung Hausgärten.

Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt, da die grünordnerische Konzeption des Ursprungsbebauungsplans zur Sicherung dieser Bereiche als Grünflächen und deren Freihaltung von Bebauung beibehalten wird. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind somit nicht zu erwarten. Der durchgrünte Siedlungscharakter bleibt erhalten.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden beibehalten. Das zulässige Maß der Nutzung hinsichtlich des Flächenverbrauchs wird nicht erhöht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wohngebiet Mühlberg" ändert sich nicht.

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