

GEMEINDE GROSSHARTHAU

BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG SCHULSTRASSE-WEST II“

ENTWURF

TEIL C: BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis.....	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Beschreibung des Plangebietes	2
2.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	2
2.3	Gewähltes Planverfahren nach § 13b BauGB	2
3	Städtebauliche Konzeption	3
4	Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	3
4.1	Verkehrerschließung	3
4.2	Ver- und Entsorgung	3
5	Begründung der planerischen Festsetzungen	4
5.1	Geltungsbereich.....	4
5.2	Art der baulichen Nutzung	4
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	4
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen.....	5
5.5	Verkehrsflächen	5
5.6	Leitungsrechte.....	5
5.7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen	5
5.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	5
5.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
6	Hinweise.....	6
7	Flächenbilanz	6
8	Voraussichtliche Auswirkungen	6

Anlagen

- (1) Baugrundgutachten, Nr. 18.5419-01-1, Erdbaulaboratorium Dresden, 22.03.2018

1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

In der Gemeinde Großharthau werden kontinuierlich Wohnbaugrundstücke für Eigenheime nachgefragt. Die Gemeinde kann jedoch derzeit keine ausreichenden Flächenangebote unterbreiten. Die Wohngrundstücke im Bereich des Nachbar-B-Plangebietes "Schulstraße-West" sind bereits nahezu vollständig ausgelastet.

Der Gemeinderat von Großharthau hat daher den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohnbebauung Schulstraße-West II“ gefasst.

Planungsziel ist es, die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche für Wohnbebauung zu entwickeln.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Ortszentrums von Großharthau. Es wird im Süden von der bebauten Ortslage entlang der Dresdener Straße (B 6) und im Osten von der Wohnbebauung Schulstraße-West begrenzt. Im Norden und Westen schließen sich landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich an.

Innerhalb des Plangebietes bestehen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Nordosten über die Straße "Am Schulberg", die über die Schulstraße an die Dresdener Straße (B 6) anbindet.

Das Landschaftsschutzgebiet „Massenei“ grenzt im Westen an das Plangebiet. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet Nr. 145 „Obere Wesenitz und Nebenflüsse“) befindet sich südlich in einer Entfernung von ca. 70 m.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Großharthau besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist die überplante Fläche als geplante Wohnbaufläche sowie als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Danach kann der Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abb. 1: Auszug Flächennutzungsplan Großharthau

2.3 Gewähltes Planverfahren nach § 13b BauGB

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für Wohnnutzung geschaffen auf einer Fläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt insgesamt unter 10.000 m².

Es handelt sich somit gemäß § 13b BauGB um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend.

Aus der Planaufstellung für ein Wohngebiet ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

3 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Im Plangebiet ist die Einordnung eines durchgrünten Wohngebietes mit Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Dadurch soll das benachbarte Wohngebiet Schulstraße-West städtebaulich sinnvoll ergänzt werden.

Insgesamt entstehen ca. 30 Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 650 - 800 m².



Abb. 2: Bebauungsvorschlag

4 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von Nordosten über die Straße "Am Schulberg"¹, die das Plangebiet über die Schulstraße an die Dresdener Straße (B 6) und damit an das übergeordnete Straßennetz anbindet.

Die Planstraße führt ins Gebietsinnere und erschließt das Wohngebiet über eine Ringstraße.

Für die privaten Stellplätze gilt § 49 SächsBO, wonach diese auf den Grundstücken einzuordnen sind.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie und Telekommunikationsleitungen sowie die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über die Anbindung an den Leitungsbestand in der Straße "Am Schulberg" bzw. in der Dresdener Straße.

Der Löschwasserbedarf (Grundschutz) gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 für das Baugebiet von 48 m³/h über 2 Stunden ist zu sichern. Der Zweckverband Bischofswerda-RÖDERAUE ist

¹ Während der Bauphase (Bau Erschließungsanlagen und Häuser) erfolgt die Zufahrt zum Baugebiet nicht über die Straße "Am Schulberg" sondern von Südwesten. In der weiteren gemeindlichen Entwicklung ist eine zusätzliche Anbindung an die B6 südwestlich des B-Plan-Gebietes vorgesehen.

gemäß Verbandssatzung für die Aufgabe der Löschwasserbereitstellung nicht zuständig. Im Brandfall ist jedoch für die Erstbekämpfung die Entnahme von Trinkwasser aus vorhandenen Hydranten möglich, soweit es die aktuellen örtlichen Betriebsverhältnisse zulassen.

Die Entsorgung des Regenwassers von den überbauten Flächen im Plangebiet ist folgendermaßen vorgesehen:

- Planstraßen: Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in den im südlichen Plangebiet vorhandenen kommunalen Regenwasserkanal (DN 500) abgeführt. *Sollte sich im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für den vorhandenen kommunalen Regenwasserkanal (s. unten) ergeben, dass das im B-Plan-Gebiet anfallende Straßenwasser nicht ungedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal abgegeben werden kann, sind im Zuge der Erschließungsplanung zum B-Plan-Gebiet für das anfallende Straßenwasser die erforderlichen Rückhalteanlagen vorzusehen (z.B. Stauraumkanal).*
- Wohnbaugrundstücke: Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundflächen (GRZ niedriger festgesetzt als gemäß § 17 BauNVO zulässig) sowie durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen von Wegen, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen wird das Maß der Bodenversiegelung deutlich begrenzt und die Regenwasserableitung so weit wie möglich minimiert. Das innerhalb der Wohnbaugrundstücke anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird auf der Grundstücksfläche selbst zurückgehalten und versickert. Ist Versickerung aufgrund des anstehenden Untergrunds nicht möglich, ist das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten (z.B. in unterirdischen Zisternen) und zu verwerten (als Brauchwasser) oder gedrosselt und zeitverzögert an den im südlichen Plangebiet vorhandenen kommunalen Regenwasserkanal (DN 500) abzugeben.

Für den zur Regenwasserableitung vorgesehenen vorhandenen kommunalen Regenwasserkanal ist die Einleiterlaubnis zu beantragen (wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG). Dazu ist die maximale Einleitmenge an Niederschlagswasser für den Kanalnetzbestand und den geplanten Ausbauzustand unter Verwendung des maßgeblichen Bemessungsregens nach DWA-A 118 anzugeben.

5 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Teile der Flurstücke 226/5 und 228/1 der Gemarkung Großharthau.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,5 ha.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsziel, die Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen und wird daher als WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung einer Tankstelle soll im Plangebiet generell ausgeschlossen werden, da die Erschließungsanforderungen am Standort nicht gegeben sind. Außerdem stehen hierfür an anderer Stelle im Gemeindegebiet geeignete Flächen zur Verfügung.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 niedriger als gemäß § 17 BauNVO zulässig festgesetzt. Dadurch soll das Maß der Bodenversiegelung und die Bebauungsdichte am Ortsrand im Übergang zum offenen Landschaftsraum begrenzt werden. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% ist zulässig.

Geschossigkeit und Gebäudehöhen entsprechen der Bebauung der Umgebung. Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung soll eine landschaftsraumgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der geplanten Wohngebäude gewährleistet sowie der sensible Übergang in den offenen Landschaftsraum angemessen gestaltet werden.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand von Großharthau wird zur Gewährleistung eines harmonischen Übergangs von Bebauung zum offenen Landschaftsraum eine aufgelockerte Baustruktur gesichert. Dazu wird die ausschließliche Zulässigkeit der offenen Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese werden großzügig festgesetzt, um durch die variablen Möglichkeiten der Gebäudeanordnung die gewünschte lockere Baustruktur zu erreichen. Zur Verkehrsfläche werden 3 m Mindestabstand gewährt. Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.5 Verkehrsflächen

Die Planstraßen sind als Verkehrsmischfläche (ohne separaten Gehweg) vorgesehen und werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit einer Bruttoverkehrsfläche von 5,30 m Breite festgesetzt. Abzüglich Borde ergibt sich daraus eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,00 m. Dies ermöglicht den Begegnungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit. Als Bemessungsfahrzeug für den Schleppkurvennachweis wird das 3-achsige Müllfahrzeug zugrunde gelegt.

Vom Plangebiet wird nach Süden zur Dresdener Straße ein Fuß- und Radweg geführt. Dieser bindet das geplante Wohngebiet sowie das Nachbarwohngebiet Schulstraße-West an den Fußweg entlang der Dresdener Straße und damit an das Ortszentrum an. Die Verkehrsfläche des Fuß- und Radweges wird in einer Breite von 3,5 m festgesetzt. Dadurch kann optional eine zusätzliche Zufahrt zum Plangebiet für Feuerwehr und Rettungsdienste bereit gestellt werden. *Die tatsächliche Ausbaubreite des Fuß- und Radweges (befestigte Fläche) kann geringer als die festgesetzte Breite von 3,50 sein und ist im Zuge der Ausführungs- und Erschließungsplanung festzulegen.*

5.6 Leitungsrechte

Innerhalb der als Wohnbauflächen ausgewiesenen Bereiche werden die Versorgungsleitungen inkl. Schutzstreifen als Leitungsrechte festgesetzt. Diese sind dinglich zu sichern durch die Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten im Grundbuch (*für TW-Leitungen Dienstbarkeit zugunsten WVB an 1. Rangstelle*). Die Schutzstreifen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen, Sträuchern und Hecken bepflanzt werden. Die Leitungsrechte sichern die Trinkwasserversorgung der Grundstücke südöstlich des Plangebietes sowie den Telekommunikationsleitungsbestand (inkl. überregionale Glasfasertrasse).

5.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm der B 6 (Dresdener Straße) werden in Teilen des Plangebietes Festsetzungen zur Ausbildung des Bauschalldämmmaßes sowie zur Anordnung der Belüftung besonders schutzbedürftiger Räume getroffen. Die Abgrenzung dieser Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Schallimmissionen erfolgte in einem Korridor von 100 m ab der Fahrbahnmitte der B 6.

5.8 Grünordnerische Festsetzungen

Zur besseren Einbindung des Baugebietes in das umgebende Landschaftsbild wird entlang der nördlichen und westlichen Baugebietsgrenze die Anlage eines Gehölzstreifens festgesetzt (PF1). Dadurch wird das Baugebiet wirkungsvoll zum umgebenden offenen Landschaftsraum eingegrünt. Gleichzeitig werden Gehölzlebensräume geschaffen.

Zur Erreichung des gewünschten durchgrüneten Siedlungscharakters wird auf den Wohngrundstücken die Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt (PF2). Die Festsetzung erfolgt nur textlich, um die konkrete Baumstandortwahl bei der Freianlagenplanung flexibel handhaben zu können.

Die Umsetzung der Pflanzgebote erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer.

5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gesichtspunkten anhand der Umgebungsbebauung getroffen. Ziel ist es, ein möglichst homogenes Wohnquartier zusammen mit dem östlich angrenzenden Wohngebiet "Schulstraße-West" zu schaffen.

6 HINWEISE

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise wurden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation übernommen.

7 FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes:	24.980 m²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	22.200 m ²
<i>davon maximal überbaubare Grundstücksfläche</i>	9.990 m ²
<i>(GRZ 0,3 + 50% Überschreitung durch Nebenanlagen)</i>	
Verkehrsfläche	2.780 m ²
<i>davon:</i>	
<i>Verkehrsberuhigter Bereich</i>	2.540 m ²
<i>Fuß- und Radweg</i>	240 m ²

8 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzt das Plangebiet direkt an bestehende Wohnbebauung. Am Südrand des Plangebietes sind vereinzelt Gehölze vorhanden.

Der Biotopwert des Plangebietes stellt sich derzeit im Bereich der Landwirtschaftsfläche als „nachrangig“, im Bereich der Gehölze als „mittel“ dar. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Bei Umsetzung der Planung ist mit dem Verlust von Landwirtschaftsfläche zu rechnen. Die betroffenen Böden innerhalb des Plangebietes haben eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Produktionsfunktion und in Bezug auf den Wasserhaushalt.

Die vereinzelt vorhandenen Gehölze am Südrand des Plangebietes werden aufgrund ihrer randlichen Lage voraussichtlich erhalten. Der künftige Biotopwert der Baufläche wird nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans mit gut gurchgrüntem Hausgärten und der am nordwestlichen Plangebietsrand geplanten Hecke als „mittel“ eingeschätzt.

Im Planverfahren nach § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Artenschutzrecht

Grundsätzlich sind im Bauleitplanverfahren die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BauGB für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten zu beachten.

Aufgrund der vorhandenen Störungen durch die angrenzende Bebauung (insb. die Feldlerche reagiert besonders empfindlich auf optische Störung (Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr, BMVBS, 2010)) weist die Baugebietsfläche selbst eine eingeschränkte Eignung für Offenlandarten wie Feldlerche und Kiebitz auf. Auf den angrenzenden Ackerflächen muss dagegen mit Vorkommen von Offenlandarten gerechnet werden. Aufgrund der heranrückenden Bebauung kann nicht ausgeschlossen werden, dass Offenlandarten ihre Fortpflanzungsstätten in größere Entfernung zum Siedlungsbereich verlagern. Da in der Umgebung größere, weniger gestörte Offenlandflächen zur Verfügung stehen, führt die Aufgabe einzelner Niststandorte durch den neu geplanten Siedlungsrand nicht zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der Offenlandarten.

Für baumhöhlenbrütende Vogelarten weist das Plangebiet eine eingeschränkte Eignung auf, da der Baumbestand weitgehend jung und vital ist. Zudem wird in den vereinzelt vorkommenden Gehölzbestand nicht eingegriffen.

Weitere planungsrelevante Artengruppen sind aufgrund der am Südrand des Plangebietes vorhandenen Bäume und Sträucher gebüschbrütende Vogelarten, freibrütende Vogelarten mit Bindung an Gehölze und Fledermäuse, wobei anhand des vorhandenen Gehölzbestandes nur eine potentielle Eignung als Sommerquartier für Fledermäuse in Frage kommt. Bäume, die eine Eignung als Winterquartier für Fledermäuse aufweisen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Störung von Brutvögeln und Fledermäusen im Zuge der Bauarbeiten kann ausgeschlossen werden, da die Arten auch derzeit siedlungstypischen Störungen ausgesetzt sind und daher als störungstolerant gelten.

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Fällzeitenregelung (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) und aufgrund der Tatsache, dass in der Umgebung umfangreicher Gehölzbestand vorhanden ist, bzw. auch innerhalb des Plangebietes angelegt wird (Anlage einer Feldhecke am nordwestlichen Rand des Plangebietes und Anpflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken) ist davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch die Umsetzung des Bebauungsplans eintreten.

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Das FFH-Gebiet Nr. 145 „Obere Wesenitz und Nebenflüsse“ befindet sich als nächstgelegenes Natura 2000-Gebiet ca. 70 m südlich des Bebauungsplangebietes. Der nächstgelegene FFH-Lebensraumtyp, ein Erlen-Eschen-Weichholzaunenwald befindet sich in mehr als 100 m zum Plangebiet. Er stellt, zusammen mit dem angrenzenden Wirtschaftsgrünland und den Teichen südlich der Ortslage, in Verbindung mit der ca. 350 m vom Plangebiet entfernten Wesenitz ein Reproduktionshabitat für den Fischotter dar.

Zur Feststellung einer möglichen Beeinträchtigung des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes wurden die möglichen Wirkungen des geplanten Vorhabens hinsichtlich ihrer Eignung, eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks gemäß Verordnung der Landesdirektion Dresden zur Bestimmung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Obere Wesenitz und Nebenflüsse“ vom 17. Januar 2011 (SächsABl.SDr. S. S 768) hervorzurufen, abgeprüft:

Erhaltungsziele des FFH-Gebietes:

- Erhaltung des ausgedehnten, gut strukturierten Fließgewässersystems der Wesenitz mit ihren Nebenbächen und Quellgebieten sowie der angrenzenden Auenwaldgesellschaften, naturnahen Laubmischwäldern, Zwischenmoorbereichen, Staudenfluren, Grünlandbeständen und Stillgewässern.
- Bewahrung bzw. Wiederherstellung des günstigen Erhaltungszustands der im Gebiet vorkommenden natürlichen Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse sowie der mit ihnen räumlich und funktional verknüpften, regionaltypischen Lebensräume, die für die Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Lebensräume des Anhangs I der FFH-RL von Bedeutung sind.
- Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden Populationen der Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang II der FFH-RL sowie ihrer Habitats im Sinne von Artikel 1 Buchst. f der FFH-RL.
- Erhaltung beziehungsweise Förderung der Unzerschnittenheit und funktionalen Zusammengehörigkeit der Lebensraumtyp- und Habitatflächen des Gebietes, der Vermeidung von inneren und äußeren Störeinflüssen auf das Gebiet sowie der Gewährleistung funktionaler Kohärenz innerhalb des Gebietssystems NATURA 2000 zu, womit entscheidenden Aspekten der Kohärenzförderung der FFH-RL entsprochen wird.

Eine besondere Bedeutung kommt der Wesenitz als Verbindungs- und Wanderkorridor für die im Gebiet reproduzierenden Fischotterbestände zu.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans außerhalb des FFH-Gebietes ist eine Inanspruchnahme von Teilen des Fließgewässernetzes und von Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie und Habitats der in den Erhaltungszielen genannten Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie auszuschließen.

Eine Zerschneidung maßgeblicher Bestandteile des FFH-Gebietes ist ebenfalls auszuschließen, da das geplante Baugebiet nördlich der Bundesstraße 6 liegt und die Wesenitz und somit auch das FFH-Gebiet hauptsächlich südlich der Bundesstraße 6 verläuft. Von der bestehenden Bundesstraße geht bereits eine Zerschneidungswirkung aus, sodass funktionalen Beziehungen zwischen den am Standort vorhandenen Landwirtschaftsflächen nördlich der B 6 und den FFH-Lebensraumtypen südlich der B 6 unwahrscheinlich sind.

Ein schädlicher Stoffeintrag aus dem Wohngebiet in das Gewässersystem der Wesenitz ist auszuschließen, da Wasser aus den ausschließlich als Wohnbauland genutzten Flächen als unbelastet einzustufen ist. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet. Eine Beeinträchtigung von Fließgewässern kann damit ausgeschlossen werden. Stoffeinträge über die Luft werden durch das geplante Wohngebiet nicht hervorgehoben.

Da sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt Wohnbebauung in größerer Nähe des FFH-Gebietes befindet und das Plangebiet bereits landwirtschaftlich genutzt wird, ist mit einer zusätzlichen Störung durch Lärm oder Bewegungsunruhe durch die Errichtung der geplanten Wohnbebauung nicht zu rechnen.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks des FFH-Gebietes „Obere Wesenitz und Nebenflüsse“ kann daher ausgeschlossen werden.

Das nächstgelegene SPA-Gebiet „Hohwald und Valtenberg“ liegt mehr als 9 km vom Plangebiet entfernt in südöstlicher Richtung. Aufgrund des großen Abstandes zwischen Plangebiet und dem SPA-Gebiet kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Europäischen Vogelschutzgebiete ebenfalls ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet grenzt im Westen an das Landschaftsschutzgebiet "Massenei". Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes, bezogen auf das Plangebiet ist:

- die Sicherung eines großen nahezu unzerschnittenen Gebietes mit hoher Biotopvielfalt
- die Sicherung als Lebensraum für Arten des Anhanges 2 der FFH-Richtlinie sowie für andere, regional-biogeographisch bedeutsame bzw. störungsempfindliche Arten.
- der Erhalt und die Wiederherstellung einer reich strukturierten, aber dennoch weiträumigen Wald-Offenland-Landschaft mit fließenden und stehenden Gewässern, um langfristig die Existenz von Arten nach § 3 Nr. 2 der Verordnung aber auch von Lebensraumtypen des Anhanges I der FFH-Richtlinie sowie weiterer geschützter Biotope zu gewährleisten
- der Schutz einer typischen, durch technogene Elemente weitgehend unverfremdeten Kulturlandschaft
- der Schutz des Bodens und des Grundwassers zur nachhaltigen Nutzung,
- der Erhalt und die Wiederherstellung des Wasserrückhaltevermögens insbesondere zur Förderung wassergebundener Lebensräume und der Grundwasserneubildung,
- der Schutz der Landschaft zum Zwecke der naturgebundenen Erholung,

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten eine aufgelockerte Bebauung mit hohem Grünanteil sowie eine landschaftsbildgerechte Höhenentwicklung. Mittels der gestalterischen Festsetzungen gemäß § 89 SächsBO wird außerdem vermieden, dass durch die Verwendung unangepasster Baumaterialien, insbesondere an den Außenfassaden das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Zusätzlich werden zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Blickbeziehungen aus dem Landschaftsschutzgebiet Gehölzpflanzungen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die Maßnahme zielt auf die Entwicklung eines landschaftstypischen Ortsrandes (optimale Einbindung der Wohnbebauung in den umgebenden offenen Landschaftsraum, Gestaltung eines harmonischen Übergangs von der Bebauung zur freien Landschaft).

Beeinträchtigungen des Schutzzweckes des Landschaftsschutzgebietes "Massenei" durch die vorliegende Bebauungsplanung können somit ausgeschlossen werden.