

GEMEINDE GROßHARTHAU, OT SCHMIEDEFELD

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG RENNERSDORFER STRASSE“

SATZUNG i.d. FASSUNG VOM 06.01.2021

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 | 3 |
| 3 | Städtebauliche Konzeption | 3 |
| 4 | Erschließung / Ver- und Entsorgung | 4 |
| 4.1 | Verkehrerschließung | 4 |
| 4.2 | Ver- und Entsorgung | 4 |
| 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 | 6 |
| 5.9 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 6 |
| 6 | Hinweise | 6 |
| 7 | Flächenbilanz | 6 |
| 8 | Voraussichtliche Auswirkungen | 6 |

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 ausgewiesenen Wohngrundstücke im Bereich der benachbarten B-Plangebiete sind bereits nahezu vollständig ausgelastet.

Der Gemeinderat von Großharthau hat daher den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 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 südwestlichen Rand des Ortsteils Schmiedefeld der Gemeinde Großharthau. Es wird im Norden von der angrenzenden Wohnbebauung und im Osten von der Ortverbindungsstraße Rennersdorfer Weg begrenzt. Im Westen und Süden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich an.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, wobei die für die Planung in Anspruch genommene landwirtschaftliche Nutzfläche kleiner 0,5 ha ist.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die Ortsverbindungsstraße "Rennersdorfer Weg".

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Großharthau besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist die überplante Fläche bereits als geplante Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt (Vereinfachtes Verfahren).

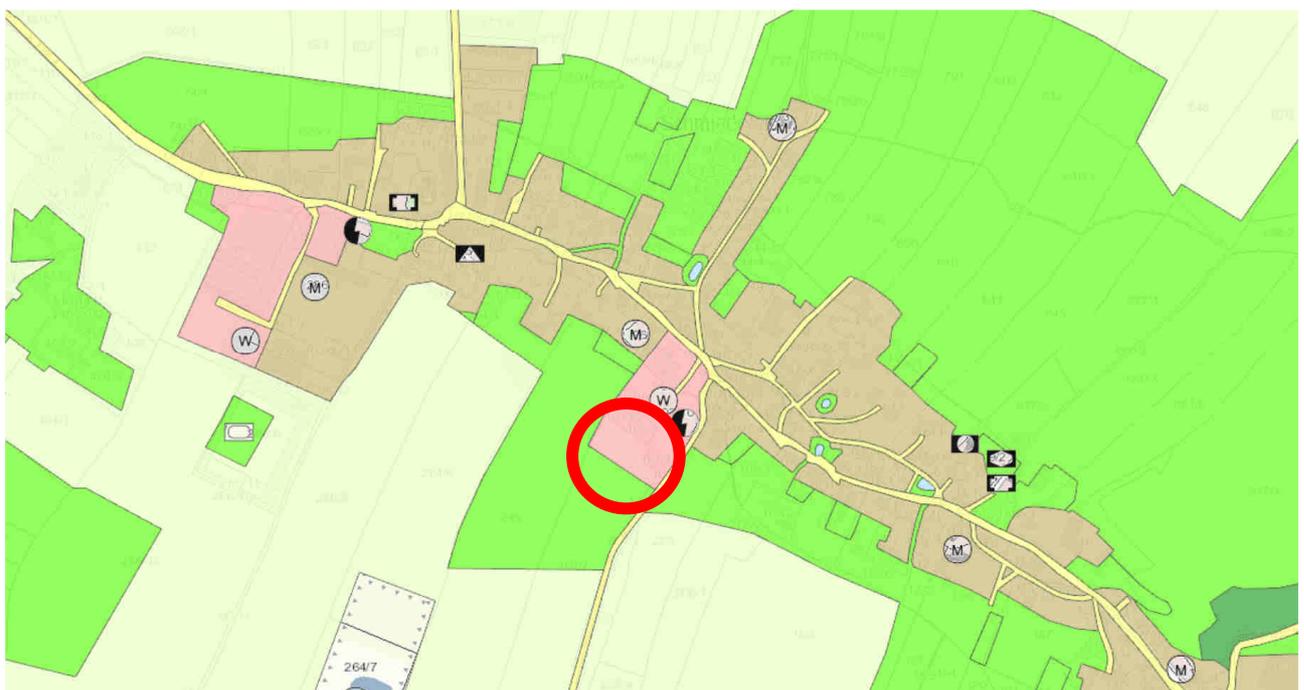


Abb. 1: Auszug Flächennutzungsplan Großharthau

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.

Für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und 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 die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die kann Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden.

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 Wohngebietes mit Einfamilienhausbebauung und eine Eingrünung des südlichen Ortsrandes vorgesehen. Dadurch soll die vorhandene Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll ergänzt werden.

Insgesamt entstehen ca. 6 Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 570 – 1.000 m².



Abb. 2: Bebauungsvorschlag

4 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Privatstraße, die im Osten an die Ortsverbindungsstraße "Rennersdorfer Straße" anbindet.

Die Planstraße führt ins Gebietsinnere und erschließt das Wohngebiet als Stichstraße mit einer Wendefläche am Ende der Stichstraße.

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 wird über die Anbindung an den Leitungsbestand in der "Rennersdorfer Straße" an das Plangebiet herangeführt, im Bebauungsplangebiet über die private Erschließungsstraße bis zu den Grundstücken.

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt analog über die unmittelbar östlich der „Rennersdorfer Straße“ vorhandene Kleinkläranlage. Entsprechend der vorhandenen Kapazität muss die Kleinkläranlage ggf. erweitert werden.

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 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 erfolgt im Bebauungsplangebiet über eine Regenwasserleitung in der privaten Erschließungsstraße mit Anbindung an die verrohrte öffentliche Vorflut der Hangentwässerung der benachbarten Ackerflächen. Für die zur Regenwasserableitung vorgesehene vorhandenen kommunalen Vorflut 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 103/7 und 104/1 der Gemarkung Schmiedefeld.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,5 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 zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. 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 des Ortsteils Schmiedefeld der Gemeinde 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 gewahrt. Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der festgesetzten Grünflächen, zulässig.

5.5 Verkehrsflächen

Die Planstraßen ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (ohne separaten Gehweg) mit einer Brutto-Verkehrsfläche von 6,00 m Breite festgesetzt. Abzüglich des umlaufenden Seitenstreifens von 0,75 m ergibt sich daraus eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,50 m. Dies ermöglicht den Begegnungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit.

Um die Befahrung mit dem 3-achsigen Müllfahrzeug zu vermeiden, wird an der Einmündung zur „Rennersdorfer Straße“ eine private Fläche als gemeinsamer Aufstellplatz für Mülltonnen festgelegt.

Die Befahrbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienste wird sichergestellt.

5.6 Leitungsrechte

Die Leitungsführung erfolgt im Bebauungsplangebiet in der privaten Verkehrsfläche bis zur Anbindung an die öffentliche „Rennersdorfer Straße“. Die Versorgungsleitungen inkl. Schutzstreifen werden als Leitungsrechte festgesetzt. Diese sind dinglich zu sichern durch die Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten im Grundbuch. Die Leitungsbereiche dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen, Sträuchern und Hecken bepflanzt werden.

5.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen

In unmittelbarer Nachbarschaft und in der Umgebung des Bebauungsplangebietes gibt es keine Quellen für Schallemissionen, die die geplante Wohnbebauung über die in der TA-Lärm für eine Wohnbebauung festgesetzten Grenzwerte hinaus beeinträchtigen. Das Bebauungsplangebiet grenzt im Nordosten an eine Wohnbaufläche, im Nordwesten und Südwesten an eine Ackerfläche und im Südosten an eine sehr gering frequentierte, untergeordnete Gemeindestraße als Ortsverbindungsstraße zwischen dem Ortsteil Schmiedefeld der Gemeinde Großharthau und dem Ortsteil Rennersdorf der Stadt Stolpen.

Der nördlich gelegene Dorfkern Schmiedefeld ist eine als Dorfgebiet gemischt genutzte Baufläche. Der nächstgelegene landwirtschaftlich genutzte Hof ist mindestens 60 m entfernt.

Die gewerblich genutzte Abbaufäche zur Gewinnung von Kies und Sand ist derzeit ca. 350 m in südwestlicher Richtung entfernt bei einer maximal möglichen Ausdehnung der genehmigten Abbaufäche beträgt der Mindestabstand ca. 250 m. Auf Grund der für den Gewerbebetrieb geltenden Emission-Richtlinien und der vorhandenen Entfernung ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Für die Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

5.8 Grünordnerische Festsetzungen

Zur besseren Einbindung des Baugebietes in das umgebende Landschaftsbild wird entlang der Südwestlichen 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 durchgrüntem 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: | 5.206 m² |
| davon: | |
| Allgemeines Wohngebiet | 2.776 m ² |
| <i>davon maximal überbaubare Grundstücksfläche</i> | <i>1.666 m²</i> |
| <i>(GRZ 0,3 + 50% Überschreitung durch Nebenanlagen)</i> | |
| Verkehrsfläche (<i>Verkehrsberuhigter Bereich</i>) | 476 m ² |

8 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt das Plangebiet direkt an bestehende Wohnbebauung.

Der Biotopwert des Plangebietes stellt sich derzeit im Bereich der Landwirtschaftsfläche als „nachrangig“ 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 Gehölze am Nordrand 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 südwestlichen Plangebietsrand geplanten Hecke als „mittel“ eingeschätzt.

Im Planverfahren nach § 13 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 bis 3 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 vorhandenen Topografie und Vegetation im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

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 südwestlichen 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. 630 m östlich des Bebauungsplangebietes. Dort befindet sich der nächstgelegene FFH-Lebensraumtyp, ein Erlen-Eschen-Weichholzaunenwald. Er stellt, zusammen mit dem angrenzenden Wirtschaftsgrünland, in Verbindung mit der ca. 790 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 Habitate 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 Kohärenzforderung 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 Habitaten 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 westlich der Ortslage und der Ortsverbindungsstraße liegt und die Wesenitz und somit auch das FFH-Gebiet hauptsächlich östlich der Ortslage Schmiedefeld verläuft.

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 Kanalisation der Vorflut eingeleitet. Eine Beeinträchtigung von Fließgewässern kann damit ausgeschlossen werden. Stoffeinträge über die Luft werden durch das geplante Wohngebiet nicht hervorgerufen.

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.

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 Landschaftsraum 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).