

## GEMEINDE DIERA-ZEHREN

# BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG AM SAND“ NIESCHÜTZ

## ENTWURF

### TEIL C: BEGRÜNDUNG

#### INHALT

|      |                                                                                                                   |    |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1    | Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis.....                                                        | 2  |
| 2    | Planungsgrundlagen .....                                                                                          | 3  |
| 2.1  | Lage des Plangebietes .....                                                                                       | 3  |
| 2.2  | Abgrenzung und Größe des Plangebietes.....                                                                        | 3  |
| 2.3  | Beschreibung des Plangebietes .....                                                                               | 3  |
| 2.4  | Nutzungsbeschränkungen .....                                                                                      | 3  |
| 2.5  | Übergeordnete räumliche Planungen .....                                                                           | 3  |
| 2.6  | Gewähltes Planverfahren nach § 13b BauGB .....                                                                    | 4  |
| 3    | Städtebauliche Konzeption .....                                                                                   | 4  |
| 4    | Erschließung / Ver- und Entsorgung.....                                                                           | 4  |
| 4.1  | Verkehrerschließung .....                                                                                         | 4  |
| 4.2  | Ver- und Entsorgung.....                                                                                          | 5  |
| 5    | Begründung der planerischen Festsetzungen .....                                                                   | 6  |
| 5.1  | Art der baulichen Nutzung .....                                                                                   | 6  |
| 5.2  | Maß der baulichen Nutzung.....                                                                                    | 6  |
| 5.3  | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....                                                                 | 6  |
| 5.4  | Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden .....                                                          | 6  |
| 5.5  | Hochwasserangepasste Bauweise .....                                                                               | 7  |
| 5.6  | Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....                                                 | 7  |
| 5.7  | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft                              | 7  |
| 5.8  | Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..... | 8  |
| 5.9  | Unzulässigkeit baulicher oder sonstiger Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände....                        | 8  |
| 5.10 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....                                                                         | 8  |
| 6    | Hinweise.....                                                                                                     | 8  |
| 7    | Flächenbilanz .....                                                                                               | 9  |
| 8    | Voraussichtliche Auswirkungen .....                                                                               | 9  |
| 8.1  | Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten.....                                                   | 9  |
| 8.2  | Besonderer Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG .....                                        | 10 |
| 8.3  | Artenschutzrechtliche Beurteilung .....                                                                           | 11 |
| 8.4  | Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nach BNatSchG ...                            | 15 |
| 8.5  | Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet.....                                                                 | 16 |
| 8.6  | Auswirkungen auf raumordnerische Belange .....                                                                    | 16 |
| 8.7  | Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung .....                                          | 16 |

ANHANG: Tabelle zur Baulandauslastung, Stand 18.04.2019

## 1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

In der Gemeinde Diera-Zehren werden kontinuierlich Wohnbaugrundstücke für Eigenheime nachgefragt. Die Gemeinde kann jedoch derzeit keine ausreichenden Flächenangebote unterbreiten.

Bereits in den 1990er Jahren wurde am nördlichen Ortsrand der Ortslage Nieschütz mit dem Bebauungsplan „Nieschütz 1“ Wohnbauland entwickelt. Im Zuge der 1. bis 4. Änderung wurden in Teilbereichen Anpassungen vorgenommen, wobei die 4. Änderung am 12.07.2015 und die 3. Änderung am 19.05.2017 in Kraft getreten sind. Abgesehen von den bislang noch nicht erschlossenen Teilflächen des Bebauungsplans „Nieschütz 1“ waren die sonstigen Bebauungsplan- oder Satzungsgebiete im rechtselbischen Gemeindeteil von Diera-Zehren bereits zum Zeitpunkt der 4. Änderung des Bebauungsplans „Nieschütz 1“ im Jahr 2015 mit mindestens 84% bereits nahezu ausgelastet<sup>1</sup>. Seit 2015 hat eine weitere rege Bautätigkeit stattgefunden, so dass die Gemeinde Diera-Zehren derzeit nur noch 2 Baugrundstücke in kommunalem Eigentum anbieten kann.

Abgesehen vom bisher nicht erschlossenen Bebauungsplan Nieschütz I, der aufgrund der komplexen Eigentumsverhältnisse einer Erbgemeinschaft auf absehbare Zeit nicht erschlossen und vermarktet werden kann, sind im gesamten Gemeindegebiet auch nur 12 Einzelparzellen in verschiedenen Satzungsgebieten noch frei, davon lediglich zwei im Siedlungsschwerpunkt Nieschütz (siehe Tabelle im Anhang).

Eine Ausweisung neuer Bauflächen ist damit zur Sicherung der weiteren Gemeindeentwicklung unumgänglich. Potenziell geeignete Fläche in kommunalem Eigentum stehen der Gemeinde Diera-Zehren nicht zur Verfügung, da die in kommunalem Eigentum befindlichen bisher unbebauten Grundstücke in Nieschütz (ehemaliger Fußballplatz, Teile der Festwiese) ebenfalls erst einer Überplanung bedürftigen und zudem zumindest in Teilen noch anderweitig in Nutzung sind.

Im Zusammenhang mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Nieschütz 1“ wurde 2015 ein Grundsatzbeschluss zur künftigen Wohnbauentwicklung im Gemeindegebiet Diera-Zehren gefasst (Beschluss-Nr. 81-04/2015). Demnach konzentriert sich der Schwerpunkt der künftigen Wohnbauflächenentwicklung auf den OT Nieschütz. Dies begründet sich u. a. durch die vorhandenen infrastrukturellen Vorteile. Vorhandene und künftige Nachfragen nach Wohnbauland sind auf bereits erschlossene Baugebiete bzw. Ortsteile mit Bebauungsplänen zu lenken. Nieschütz ist darüber hinaus der einwohnerstärkste Ortsteil der Gemeinde:

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| Nieschütz:        | 608 Einwohner               |
| Diera             | 498 Einwohner               |
| Kleinzadel        | 270 Einwohner               |
| Zehren            | 382 Einwohner               |
| Schieritz         | 225 Einwohner               |
| weitere Ortsteile | jeweils unter 200 Einwohner |

Diesem Grundsatzbeschluss wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung am Sand“ Rechnung getragen. Die Baulandausweisung dient dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und konzentriert sich auf den Siedlungskern Nieschütz.

Da mit der Ausweisung des Baugebietes „Am Sand“ neben der Schaffung von Wohnbauland auch die Sicherung der Erschließungssituation mit geklärt werden muss, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Bereitschaft der Flächeneigentümer zur Umsetzung des Bebauungsplans wurde im Vorfeld eingeholt und über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Diera-Zehren hat daher am 17.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohnbebauung Am Sand“ Nieschütz gefasst.

<sup>1</sup> Arnold Consult AG, 2015: Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nieschütz 1

## 2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 Lage des Plangebietes

Der Standort befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des rechtselbischen Ortsteils Nieschütz der Gemeinde Diera-Zehren und grenzt unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an.

### 2.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der **Geltungsbereich** wird wie folgt begrenzt:

- im Südwesten und im Nordwesten von der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Riesaer Elbtal und Seußlitzer Elbhügelland“
- im Südosten von dem öffentlichen Wirtschaftsweg zwischen den einzelnen Abschnitten der Straße Am Sand und der Elbstraße sowie den rückwärtigen Grenzen der bebauten Grundstücke Am Sand 1f, 1h, 6a und 8a
- im Nordosten von der südwestlichen Grundstücksgrenze des bebauten Grundstücks Am Sand 9

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke T.v. 41, T.v. 79, T.v. 161/1, T.v. 162/1, T.v. 167, 168, T.v. 174, T.v. 175, T.v. 177 und T.v. 178 der Gemarkung Nieschütz und hat eine Größe von ca. 1,2 ha.

### 2.3 Beschreibung des Plangebietes

Der überwiegende Teil der Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Nordosten des Geltungsbereiches befindet sich auf Flst. 177 eine gemäß § 30 BNatSchG besonders geschützte Streuobstwiese in Ortsrandlage, die Flst. 41 und 178 werden derzeit gärtnerisch genutzt. Im südwestlichen Abschnitt befindet sich eine weg begleitende alte Kirschbaumreihe. Der im Plangebiet liegende Wegeabschnitt ist Teil des Elberadwegs.

Das Plangebiet wird im Nordosten und Südosten von gemischter baulicher Nutzung umgeben, die sich aus Wohngebäuden und Handwerksbetrieben einschließlich derer Nebengebäude zusammensetzt. Nach Nordwesten und Südwesten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen der Elbaue an das Plangebiet an. Die Plangebietsgrenze ist hier gleichzeitig Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Riesaer Elbtal und Seußlitzer Elbhügelland“.

### 2.4 Nutzungsbeschränkungen

#### **Überschwemmungsgebiet**

Nordwestlich des Geltungsbereiches liegt das Überschwemmungsgebiet der Elbe. Der Abstand zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Grenze des Überschwemmungsgebietes beträgt im Minimum 40 m.

#### **Landschaftsschutzgebiet**

Im Südwesten und im Nordwesten wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans vom Landschaftsschutzgebiet „Riesaer Elbtal und Seußlitzer Elbhügelland“ begrenzt.

#### **Nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG besonders geschützte Biotope**

Mit Schreiben vom 20.03.2018 wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde die Feststellung eines besonders geschützten Biotops nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 SächsNatSchG (Streuobstwiese) auf Flst. 177 Gemarkung Nieschütz mitgeteilt.

### 2.5 Übergeordnete räumliche Planungen

#### **Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge**

Der Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2009 legt für den Bereich des Elbtals ein Vorranggebiet Überschwemmungsgebiet / Hochwasserschutz und ein Vorranggebiet Natur und Landschaft fest. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb dieser Vorranggebiete.

Der nordwestliche Ortsrand ist sowohl im rechtswirksamen Regionalplan als auch in der aktuellen Gesamtfortschreibung als Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz ausgewiesen, welches als Puffer zwischen bebauter Ortslage und Vorranggebiet liegt. Die Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz sollen so geschützt, gepflegt und entwickelt werden, dass sie als Verbindungsbereiche zu den Kernbereichen des ökologischen Verbundsystems fungieren können (Grundsatz 4.1.1.2. der Gesamtfortschreibung des Regionalplans).

### **Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Diera-Zehren besitzt keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, da der FNP-Entwurf der Gemeinde Diera-Nieschütz infolge der Gemeindegebietsreform und Zusammenschluss zur Gemeinde Diera-Zehren 1999 nicht mehr genehmigt werden konnte.

Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan).

Mit dem Grundsatzbeschluss zur künftigen Wohnbauentwicklung im Gemeindegebiet Diera-Zehren gefasst (Beschluss-Nr. 81-04/2015) ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Die Dringlichkeit ergibt sich aus der in Punkt 1 erläuterten Situation zur Bauflächenbereitstellung im Siedlungsschwerpunkt Nieschütz, wonach die Gemeinde hier derzeit nur noch 2 Baugrundstücke anbieten kann.

### **2.6 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 mit insgesamt ca. 2.595 m<sup>2</sup> deutlich unter 10.000 m<sup>2</sup>.

Es handelt sich somit gemäß § 13b BauGB um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen. § 13a BauGB gilt daher entsprechend. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a (2) BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend.

Aus der Planung ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es ergeben sich außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter (vgl. Punkt 8.1).

Gemäß § 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten 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**

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Fortsetzung der straßenbegleitenden Ortsrandbebauung Am Sand 9 bis 11 im Nordwesten des Ortsteils Nieschütz vor. Art und Maß der baulichen Nutzung sollen mit einer anderthalbgeschossigen Einfamilienhausbebauung der umliegenden Bebauung angepasst sein. Nach Nordwesten und Südwesten ist eine Eingrünung des Wohngebietes gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet vorgesehen.

## **4 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG**

### **4.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßenabschnitte Am Sand und deren Verbindung (Abschnitt des Elberadwegs) entlang der geplanten Baugrundstücke, welche im Bestand eine Straßenbreite von 3 m aufweist. Aufgrund der relativ geringen Größe des Wohngebietes ist die Ausbildung als Mischverkehrsfläche vorgesehen, indem neben der vorhandenen 3 m breiten Asphaltdecke ein 3 m breiter Streifen niveaugleich ergänzt (z.B. gepflastert) und zur Medienverlegung (Schmutzwasser, Regenwasser, Telekom) genutzt werden soll. Die festgesetzte Verkehrsflächenbreite erlaubt einen Fahrbahnquerschnitt von insgesamt 5,5 m, der gemäß RAS 06 für den Begegnungsverkehr Lkw/Pkw ausreichend ist, sowie ein Bankett von beidseitig jeweils mindestens 0,5 m. Eine geringere Fahrbahnbreite wird insbesondere unter Berücksichtigung der Nutzung des Straßenabschnitts als Teil des Elberadwegs kritisch gesehen.

Die Zufahrt zum Plangebiet ist sowohl im Nordosten als auch im Südwesten über beide bestehende Straßenabschnitte Am Sand möglich. Die Anliegerstraßen sind zwar abschnittsweise ebenfalls nur 3 m breit, innerhalb des Straßenflurstücks gibt es aber für das bestehende Verkehrsaufkommen ausreichend

Ausweich- und Begegnungsmöglichkeiten. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen von 9 weiteren Wohngrundstücken wird für die vorhandenen Straßenabschnitte außerhalb des Geltungsbereiches als vertretbar eingeschätzt.

Mit der Bushaltestelle Dorfbrücke ist in einer Entfernung von 300 m zum Plangebiet eine ÖPNV-Anbindung vorhanden.

Für die privaten Stellplätze gilt § 49 SächsBO, wonach diese auf den Grundstücken einzuordnen sind. Mittels Beschilderung soll geregelt werden, dass im Straßenraum das Halten nur zum Be- und Entladen bzw. für Katastrophenfahrzeuge gestattet ist.

## **4.2 Ver- und Entsorgung**

### ***Versorgung mit Trinkwasser***

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch die im Straßenabschnitt vorhandene Trinkwasserleitung DN 150 PVC gesichert.

### ***Versorgung mit Elektroenergie inkl. Straßenbeleuchtung***

Eine Elektroenergieversorgung sowie Straßenbeleuchtung ist im Bereich des Wegeabschnitts, der im Plangebiet verläuft, derzeit nicht vorhanden. Das Baugebiet ist durch Neuverlegung von Elt-Kabeln in der festgesetzten Verkehrsfläche zu erschließen. Eine Straßenbeleuchtung ist im Rahmen der Baugebieterschließung mindestens an den beiden Kreuzungspunkten zu errichten.

### ***Versorgung mit Telekommunikation***

Das Baugebiet ist durch Neuverlegung von Telekommunikationskabeln in der festgesetzten Verkehrsfläche zu erschließen.

### ***Löschwasserversorgung***

Laut Brandschutzbedarfsplan der Gemeinde Diera-Zehren erfolgt die örtliche Löschwasserversorgung durch Löschwasserentnahme aus der Elbe und der Gose. Die Radian der neuen Wohngebieterschließung sind an beiden Kreuzungspunkten mit der bestehenden Straße Am Sand für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug ausgelegt. Die Befahrbarkeit ist damit auch für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr gegeben.

### ***Entsorgung von Schmutzwasser***

Für die Entsorgung von Schmutzwasser stehen in beiden Kreuzungsbereichen Anschlussmöglichkeiten an den Schmutzwasserkanal DN 200 PVC, auch der für die zusätzlich vorgesehene Wohnbebauung ausreichend dimensioniert ist, zur Verfügung. Das Baugebiet selbst ist durch Neuverlegung eines Schmutzwasserkanals in der festgesetzten Verkehrsfläche zu einem oder beiden der genannten Anschlusspunkte zu erschließen.

### ***Umgang mit Regenwasser***

Eine Regenwasserkanalisation ist nicht vorhanden. Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist daher vollständig auf den Baugrundstücken bzw. das auf der Verkehrsfläche anfallende Regenwasser innerhalb der Verkehrsfläche zu versickern. Gemäß Baugrundgutachten sind die Voraussetzungen für eine Rohr-Rigolen-Versickerung gegeben<sup>2</sup>, wenn in einer Tiefe von ca. 1,5 m unter Gelände (UK- Rohrrigole) in einer Stärke von ca. 0,6 m eingestuftes Kiesmaterial der Körnung 8/16 mm eingebaut und allseitig mit Geovlies ummantelt wird. Das Einleiten der Niederschlagswässer innerhalb der Rigole mittels Sickerrohr über die Rigole verteilt wird vorausgesetzt. Oberhalb der Kiespackung kann das anstehende Bodenmaterial (Aushub) bis zur Geländeoberkante wieder eingebaut werden.

Zur Minimierung des Oberflächenabflusses im Plangebiet ist die wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung von Kfz-Stellplätzen und Zufahrten vorgesehen.

### ***Entsorgung von Hausmüll***

Die Radian der neuen Wohngebieterschließung sind an beiden Kreuzungspunkten mit der bestehenden Straße Am Sand für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug ausgelegt. Ein Anschluss an die örtliche Hausmüllentsorgung ist damit problemlos möglich.

<sup>2</sup> IB für Baugrunduntersuchungen A. Dietze, Februar 2019: Geotechnischer Untersuchungsbericht Baugebiet „Am Sand“

## **5 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

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

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen zum Zwecke der Wohnnutzung aufgestellt wird, werden alle nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen hier ausgeschlossen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 berücksichtigt die aufgelockerte ländliche Baustruktur des Ortsteils Nieschütz und wird für die beabsichtigte Nutzung als ausreichend angesehen. Gleichzeitig wird damit der maximale Anfall von Regenwasser auf versiegelten Flächen reduziert. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% ist zulässig.

Die maximal zulässige Geschossigkeit sowie die maximal zulässigen Firsthöhen entsprechen jeweils der unmittelbar benachbarten Umgebungsbebauung. Durch die Begrenzung der Traufhöhe auf 4,5 m soll der sensible Übergang in den offenen Landschaftsraum bzw. zum Landschaftsschutzgebiet angemessen gestaltet werden.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen / Fläche für Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO**

Um das Ziel einer aufgelockerten Bebauungsstruktur entsprechend der Umgebungsbebauung zu erreichen, die auch nach Errichtung der Gebäude Blickbeziehungen zur gegenüberliegenden Elbseite zulässt, wird die Bauweise auf Einzelhäuser mit maximal 10 m Gebäudebreite entlang der Planstraße A begrenzt und im Bereich der derzeit ackerbaulich genutzten Flächen darüber hinaus der Mindestabstand zwischen den Gebäuden durch die Festsetzung einzelner Baufenster vorgegeben. Die Lage und Größe der Baufenster ist durch Baugrenzen festgesetzt. Mit der Vorschrift zur Anordnung von Garagen und oberirdischen Nebenanlagen (z.B. Schuppen, überdachte Sitzplätze) im Baufenster bzw. in der Flucht der Hauptgebäude wird verhindert, dass die Sicht zur gegenüberliegenden Elbseite durch derartige Nebengebäude oder Einbauten, die ohne diese Festsetzung auch im seitlichen Grenzabstand bis zur Grundstücksgrenze errichtet werden könnten, verstellt wird. Zur fahrbahnseitigen Grundstücksgrenze ist außerdem mit Garagen ein Abstand von 6 m (um die Aufstellfläche eines Pkw vor der Garage zu sichern) und mit sonstigen Nebenanlagen einzuhalten.

Offene Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Wege und Nebenanlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. eingebauter Swimmingpool) besitzen nicht diese sichtverstellende Wirkung und sind daher auch an andere Stelle im Baugrundstück zulässig.

Auf die Festsetzung einer Baulinie wird verzichtet, um in gewissem Rahmen bei der Standortwahl für das einzelne Gebäude flexibel zu sein. Aufgrund der festgesetzten Tiefe der Baufenster (20 m) bleibt der zugrundeliegende städtebauliche Gedanke einer Ausrichtung entlang der Erschließungsstraße entsprechend der Bestandsbebauung dennoch gewahrt.

Der Abstand der Baugrenze des südwestlichen Baufeldes (7 m) berücksichtigt den zu erhaltenden Baumbestand der Kirschbaumreihe, der des östlichen Baufeldes (6 m) die vorhandene Baulast zugunsten des benachbarten Gebäudes auf Flst. 40/1. Ansonsten wurde ein Abstand von 5 m gewählt, um die dorftypische Charakteristik einer lockeren Grundstücksbebauung mit Vorgarten- und Hofbereichen auch im Rahmen der Neubebauung fortzuführen.

### **5.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern würde insbesondere aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und des sich ergebenden höheren Stellplatzbedarfs der städtebaulichen Konzeption widersprechen, daher wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf 2 begrenzt. Möglich bleibt damit die Schaffung einer abgeschlossenen Einliegerwohnung im freistehenden Einfamilienhaus, um insbesondere den Wohnraumbedarf für Familienangehörige jüngerer oder älterer Generationen im selben Gebäude decken zu können. Eine Verdichtung darüber hinaus ist an dieser Stelle städtebaulich nicht gewollt.

## 5.5 Hochwasserangepasste Bauweise

Das Vorhaben befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Elbe und den Gefahrenbereichen lt. Gefahrenkarte. Ob nach Neumodellierung des Hochwasserabflusses im Zuge der Überprüfungen der HWSK 2019, eventuelle Grundwasseranstiege bei Extremhochwasser oder bei Eisgang Auswirkungen zu befürchten sind, kann derzeit nicht eingeschätzt werden<sup>3</sup>.

Da das Baugebiet nur ca. 40 m Abstand zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe hat, wird vorsorglich die Unzulässigkeit von Kellergeschossen festgesetzt. Auf weitere Maßnahmen zur baulichen Vorsorge und zum Objektschutz gemäß der Hochwasserschutzfibel wird hingewiesen. Damit wird dem Klimawandel und der damit verbundenen Gefahr von Extremereignissen so weit wie möglich Rechnung getragen.

## 5.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Um die gesicherte Erschließung der neuen Baugebietsflächen zu gewährleisten, ist die Verbreiterung der bestehenden Verkehrsflächen erforderlich. Die festgesetzte Breite von 7,5 m entspricht dem unter Punkt 4.1 beschriebenen Erschließungskonzept.

Aufgrund der beengten Straßenverhältnisse stehen im Ortsteil Nieschütz kaum Besucherparkplätze zur Verfügung. Mit der vorliegenden Planung soll durch die Ausweisung öffentlicher Parkplatzflächen diesem Missstand für den Bereich Am Sand entgegengewirkt werden. Der Bedarf ergibt sich zusätzlich durch die Funktion der Elbaue als siedlungsnaher Freiraum.

## 5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### **Bodenschutz**

Die bodenschützende Begrenzung der Versiegelung bei oberirdischen Stellplatzflächen und ihren Zufahrten entspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und dient der Minimierung des Anfalls von Oberflächenwasser.

### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser verringert die Eingriffe in den Gebietswasserhaushalt und ist daher unter ökologischen Gesichtspunkten festgesetzt. Die Größe der Versickerungsfläche ergibt sich aus den vorhandenen Standortverhältnissen und wurde im Rahmen des Baugrundgutachtens für 130 m<sup>2</sup> Hausgrundfläche ermittelt<sup>4</sup>. Da für das Reine Wohngebiet anstelle der konkreten maximal überbaubaren Grundfläche je Baugrundstück eine Grundflächenzahl 0,3 festgesetzt ist, wird die Größe der notwendigen Versickerungsanlage auf die tatsächlich versiegelte Fläche bezogen. Damit ergibt sich das Erfordernis, auf großen Grundstücken mit einer höheren absoluten Flächenversiegelung größere Versickerungsanlagen vorzusehen.

### **Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Neben den Tatbeständen des besonderen Biotopschutzes nach § 30 BNatSchG sind im Zusammenhang mit der Beseitigung eines Teils der Streuobstwiese auch die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten, da der Altbaumbestand eine potenzielle Habitateignung für Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten besitzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Beachtung des Artenschutzes wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt<sup>5</sup>.

### **Schutz der verbleibenden Streuobstwiese auf Flst. 177 Gemarkung Nieschütz**

Idealerweise sollte die Hecke durchgängig zum LSG gepflanzt werden, um eine geeignete Abgrenzung zum B-Plangebiet zu haben: Wird dies nicht umgesetzt, so muss insbesondere auf Flurstück 177 eine ortsfeste Abgrenzung (Zaun) zum nördlich im LSG vorhandenen Gehölzbestand zu erfolgen<sup>6</sup>.

<sup>3</sup> LRA Meißen, Kreisumweltamt, Schreiben vom 25.01.2019

<sup>4</sup> IB für Baugrunduntersuchungen A. Dietze, Februar 2019: Geotechnischer Untersuchungsbericht Baugebiet „Am Sand“

<sup>5</sup> LRA Meißen, Kreisumweltamt / Naturschutz, Aktenvermerk vom 01.02.2019

<sup>6</sup> LRA Meißen, Kreisumweltamt / Naturschutz, Aktenvermerk vom 08.02.2019

## **5.8 Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### ***Gehölzpflanzungen auf privater Grünfläche (pfg 1)***

Das Pflanzgebot zwischen dem öffentlichen Parkplatz und dem südwestlichen Baugebiet WR dient der visuellen Abschirmung der Wohnbebauung. Auf eine konkrete Artenauswahlliste analog des Pflanzgebotes 2 wird hier verzichtet, da die Pflanzfläche nicht zur freien Landschaft hin wirksam ist.

### ***Gehölzpflanzungen auf privater Grünfläche (pfg 2)***

Die Festsetzungen zur Gebietseingrünung werden aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet getroffen, außerdem wird damit eine Abschirmung der angrenzenden Offenlandflächen von Störungen und Bewegungsunruhe im Ortsrandbereich (Baugrundstücke, Elberadweg) erreicht, was wiederum dem Artenschutz v.a. von Vögeln dient, da diese Artengruppe als besonders stömpfindlich gilt.

Gemäß der Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sollte die Bepflanzung idealerweise durchgängig entlang der LSG-Grenze als Feldhecke ausgeführt werden, wobei durch die gruppenweise Bepflanzung des 5 m breiten privaten Grünstreifens ein ausgebuchteter, zum Teil tief einschneidender Gehölzrand zur Schaffung vielfältiger kleinklimatischer Bedingungen entstehen soll. Da gleichzeitig aber auch die Blickbeziehungen vom Ortsrand und insbesondere zum Elberadweg in Richtung Elbe die Qualität des Landschaftsraums bestimmen, wird die Anlage der Feldhecke nur abschnittsweise verbindlich vorgegeben, ergänzend darf die Ortsrandeingrünung auch mit Einzelbäumen erfolgen.

### ***Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken im Reinen Wohngebiet WR (pfg 3)***

Die Festsetzung dient der Durchgrünung des neuen Wohngebietes und hat vor allem Wirkungen auf das Kleinklima und das Landschaftsbild. Hinsichtlich der Artenauswahl wird auf Obstbäume abgestellt, da diese charakteristisch für die klimatisch begünstigte Elbtalage sind.

### ***Erhaltung von Bäumen***

Die Erhaltung der wegbegleitenden Kirschbaumreihe dient der Vermeidung zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.

## **5.9 Unzulässigkeit baulicher oder sonstiger Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände**

Da die Beseitigung der Streuobstwiese auf Flst. 177 Gemarkung Niesschütz einer gesonderten naturschutzrechtlichen Genehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG bedarf, kann die Folgenutzung erst nach Vorliegen dieser Voraussetzung zulässig sein.

Gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG besteht zwar die Möglichkeit, dass auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden kann, hiervon kann allerdings im vorliegenden Verfahren kein Gebrauch gemacht werden, da die vorgesehene Ausgleichsfläche außerhalb des Gemeindeterritoriums der Gemeinde Diera-Zehren liegt und damit der kommunalen Planungshoheit nicht zugänglich ist. Der Ausnahmeantrag ist daher im vorliegenden Fall durch den Vorhabenträger bzw. Eigentümer der Fläche zu stellen.

## **5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gesichtspunkten anhand der Umgebungsbebauung getroffen. Ziel ist es, ein möglichst homogenes Wohnquartier zu schaffen, das sich harmonisch in die Umgebung einfügt.

## **6 HINWEISE**

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



## 7 FLÄCHENBILANZ

|                                                                          |                             |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Größe des Plangebietes:</b>                                           | <b>11.780 m<sup>2</sup></b> |
| davon:                                                                   |                             |
| Reines Wohngebiet                                                        | 8.650 m <sup>2</sup>        |
| <i>davon überbaubare Grundstücksfläche GRZ 0,3 = 2.595 m<sup>2</sup></i> |                             |
| Verkehrsfläche                                                           | 1.470 m <sup>2</sup>        |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz                      | 170 m <sup>2</sup>          |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Radweg                         | 180 m <sup>2</sup>          |
| Grünfläche                                                               | 1.310 m <sup>2</sup>        |

## 8 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN

### 8.1 Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiet Nr. 034E „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ und Vogelschutzgebiet Nr. 26 Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“) liegen ca. 300 m nordwestlich des Plangebietes.

Zur Feststellung einer möglichen Beeinträchtigung des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes Nr. 034E „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ wurden die möglichen Wirkungen des geplanten Vorhabens hinsichtlich ihrer Eignung, eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks gemäß Grundschutzverordnung Sachsen für FFH-Gebiete vom 26. November 2012 (SächsABl. S. 1499) hervorzurufen, abgeprüft:

- Erhaltungsziel des FFH-Gebietes ist die Erhaltung des überregional bedeutsamen, außerordentlich struktur- und artenreichen Elbtales von der Landesgrenze in der Sächsischen Schweiz bis Mühlberg im sächsischen Tiefland. Im Elbsandsteingebirge mit Engtalcharakter und meist beidseitigen bewaldeten, felsreichen Steilhängen sowie stromabwärts als offene Auenlandschaft mit Altwässern, wertvollen Auenwaldbeständen und ausgedehnten Grünlandflächen.
- Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans außerhalb des FFH-Gebietes ist eine Inanspruchnahme von Teilen der offenen Auenlandschaft mit Altwässern, wertvollen Auenwaldbeständen und ausgedehnten Grünlandflächen, von vorkommenden natürlichen Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie sowie von 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 die Wohngebieterschließung den bestehenden Straßenverlauf am Ortsrand nutzt und aktuell keine bedeutenden funktionalen Beziehungen zwischen Plangebiet und Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie bzw. Habitaten der in den Erhaltungszielen genannten Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie bestehen.
- Ein schädlicher Stoffeintrag aus dem geplanten Wohngebiet in das Gewässersystem der Elbe ist auszuschließen, da anfallendes Schmutzwasser in den Schmutzwasserkanal eingeleitet wird und damit eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von Fließgewässern auszuschließen ist. Stoffeinträge über die Luft werden durch das geplante Wohngebiet nicht hervorgerufen.
- Da sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt Wohnbebauung unmittelbar am Rand des FFH-Gebietes befindet 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 Nr. 034E „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ kann ausgeschlossen werden.

Zur Feststellung einer möglichen Beeinträchtigung des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes Nr. 26 „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ wurden die möglichen Wirkungen des geplanten Vorhabens hinsichtlich ihrer Eignung, eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks gemäß Grundschutzverordnung Sachsen für Vogelschutzgebiete vom 26. November 2012 (SächsABl. S. 1499) hervorzurufen, abgeprüft:

- Erhaltungsziel des Vogelschutzgebietes ist, einen günstigen Erhaltungszustand der in den Erhaltungszielen genannten 23 Vogelarten und damit eine ausreichende Vielfalt, Ausstattung und Flächengröße ihrer Lebensräume und Lebensstätten innerhalb des Gebietes zu gewährleisten oder diesen wiederherzustellen. Lebensräume und Lebensstätten der genannten Vogelarten sind ins-

besondere extensiv genutzte Auenwiesen und Staudenfluren, in den Uferzonen engräumige Abfolgen von Pionier- und Schotterfluren sowie Uferföhrichtern auf offenem Sand, Kies und Schotter, durchsetzt mit Uferstaudenfluren und Ruderalfluren in den breiteren Auen, die an flache Niederterrassen in der Dresdner Elbtalweitung und im Riesa-Torgauer Elbtal anschließen. Lebensräume und Lebensstätten sind weiterhin stellenweise Auengehölze in der durch Deiche ausgegrenzten, häufiger überfluteten Aue sowie Intensivgrünland- und Ackerflächen in den Außendeichbereichen.

- Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans außerhalb des Vogelschutzgebietes ist eine Inanspruchnahme von Lebensräumen und Lebensstätten der in den Erhaltungszielen genannten Vogelarten auszuschließen.
- Eine Zerschneidung maßgeblicher Bestandteile des Vogelschutzgebietes ist ebenfalls auszuschließen, da die Wohngebieterschließung den bestehenden Straßenverlauf am Ortsrand nutzt und aktuell keine bedeutenden funktionalen Beziehungen zwischen Plangebiet und Lebensräumen und Lebensstätten der in den Erhaltungszielen genannten Vogelarten bestehen.
- Ein schädlicher Stoffeintrag aus dem geplanten Wohngebiet in das Gewässersystem der Elbe ist auszuschließen, da anfallendes Schmutzwasser in den Schmutzwasserkanal eingeleitet wird und damit eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von Fließgewässern auszuschließen ist. Stoffeinträge über die Luft werden durch das geplante Wohngebiet nicht hervorgerufen.
- Da sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt Wohnbebauung unmittelbar am Rand des Vogelschutzgebietes befindet ist mit einer zusätzlichen Störung durch Lärm oder Bewegungsunruhe durch die Errichtung der geplanten Wohnbebauung nicht zu rechnen. Positiv wirkt die am westlichen Rand des Plangebietes festgesetzte Feldhecke, da diese durch ihre abschirmende Wirkung Störungen der Avifauna im Elbauenbereich mindert.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks des Vogelschutzgebietes Nr. 26 „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ kann ausgeschlossen werden.

## **8.2 Besonderer Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG**

Mit Schreiben vom 20.03.2018 wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde die Feststellung eines besonders geschützten Biotops nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 SächsNatSchG (Streuobstwiese) auf Flst. 177 Gemarkung Nieschütz mitgeteilt.

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Teil dieser Fläche überplant wird, ist eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG erforderlich. Hierzu fand bereits im Vorfeld der Planaufstellung eine Abstimmung zwischen dem Flächeneigentümer und der Unteren Naturschutzbehörde statt<sup>7</sup>. Dabei wurden folgende Festlegungen getroffen:

Eine Überplanung der Streuobstwiese ist nur außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Riesauer Elbtal und Seußlitzer Elbhügelland“ genehmigungsfähig. Entsprechende Festsetzungen zum Biotopausgleich sowie zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Ausgleichsumfang bemisst sich nach der zu überplanenden Flächengröße des besonders geschützten Biotops im Verhältnis 1 : 1 zwischen Inanspruchnahme und Kompensation. Da der zu überplanende Teil des Flst. 177 Gemarkung Nieschütz 1.800 m<sup>2</sup> umfasst, ist die Neuanlage einer Streuobstwiese auf 1.800 m<sup>2</sup> an anderer Stelle erforderlich.

Der Biotopausgleich erfolgt auf dem 1.800 m<sup>2</sup> großen westlichen Teil des Flst. 153b Gemarkung Neu-seußlitz. Seitens des Amtes für Forst und Kreisentwicklung bestätigt, dass das für die Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Flurstück nicht mit Wald bestockt ist<sup>8</sup>. Es handelt sich gegenwärtig um den Randbereich eines Wirtschaftsgrünlandes mit Tendenz zur Ruderalflur, im Süden des Flurstücks befinden sich Teile eines Feldgehölzes mit Eichen, Buchen und Ruderalsaum.

Die Streuobstwiese wird mit hochstämmigen Obstbäumen, idealerweise regionaltypische Sorte, im Abstand 10 m untereinander, nicht zwingend in Reihe, bepflanzt. Die dauerhafte Erhaltung und Pflege ist mittels 1schüriger Mahd oder Beweidung durchzuführen.

Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt als Grunddienstbarkeit (§ 1018 des Bürgerlichen Gesetzbuches) zugunsten der Naturschutzbehörde im Grundbuch. Eine Festsetzung der Maßnahme im Rahmen des Bebauungsplans „Wohnbebauung Am Sand“ ist nicht möglich, da sich die Ausgleichs-

<sup>7</sup> LRA Meißen, Kreisumweltamt / Naturschutz, Aktenvermerk vom 01.02.2019

<sup>8</sup> LRA Meißen, Amt für Forst und Kreisentwicklung, Schreiben vom 08.02.2019

fläche in der Gemeinde Nünchritz befindet und damit der Planungshoheit der Gemeinde Diera-Zehren nicht zugänglich ist.

Im verbleibenden nördlichen Teil der Streuobstwiese auf Flst. 177 Gemarkung Nieschütz (innerhalb des sind Pflegemaßnahmen zum Erhalt des besonders geschützten Biotops durchzuführen. Dies ergibt sich unabhängig vom Bebauungsplan aus der Information zur Feststellung eines besonders geschützten Biotops<sup>9</sup>. Die Pflegemaßnahmen sind generell nur zwischen dem 1.11. und dem 28.2. möglich. Größere Pflegemaßnahmen im Gehölzbereich des LSG sind der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen, insbesondere die Entnahme von Bäumen und der nordwestlichen Heckenstruktur. Höhlenbäume sind grundsätzlich zu belassen. Die bisherige Nutzung und Pflege, die die Entwicklung und den Zustand des Biotops wesentlich befördert haben, ist weiterhin zulässig. Das heißt, es können jederzeit mittel- bis hochstämmige Obstbäume nachgepflanzt oder das Grünland gemäht oder beweidet werden. Alle anderen Handlungen (Umnutzung), die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

### **8.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung**

Durch den Bebauungsplan soll die Zulässigkeit einer Nutzung als Wohngebiet auf einer bisher als Ackerland, Garten bzw. Streuobstwiese genutzten Fläche erwirkt werden. Wie in den benachbarten Wohnbauflächen ist eine Bebauung (Wohngebäude, Nebengebäude) sowie die gärtnerische Gestaltung der Grünflächen vorgesehen.

Die Prüfung wird anhand der potenziell in den vorliegenden Lebensraumstrukturen vorkommenden europäisch geschützten Arten vorgenommen.

#### Auswahl der relevanten Arten

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung kann das Vorkommen bzw. die Betroffenheit von einigen Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Artengruppen von vornherein ausgeschlossen werden.

#### *Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL*

Die in Sachsen vorkommenden Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind jeweils essentiell an spezielle Standortbedingungen gebunden. Die für die Arten erforderlichen (Extrem-)Standorte liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor, so dass eine Betroffenheit der Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL ausgeschlossen werden kann.

#### *Fledermäuse*

Alle in Sachsen heimischen Fledermäuse sind streng geschützt und in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Das Plangebiet weist auf Flst. 177 alten Gehölzbestand (Streuobstwiese) auf, daneben existiert eine Kirschbaumreihe auf Flst. 161/1. Gebäudebestand ist innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die vorliegende Planung sieht eine vollständige Erhaltung der Kirschbaumreihe vor, die Streuobstwiese wird jedoch zu einem erheblichen Teil überplant (siehe Punkt 8.2). Mit dem Verlust der Altbäume ist die Artengruppe der Fledermäuse potenziell durch vorhabensbedingte Wirkungen betroffen.

#### *Säugetiere ohne Fledermäuse*

Innerhalb des Plangebietes sind keine geeigneten Strukturen vorhanden, die den in Sachsen vorkommenden Säugetieren nach Anhang IV der FFH-RL (ohne Fledermäuse) Biber, Feldhamster, Fischotter, Luchs, Haselmaus und Wolf als Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder Lebensstätten bzw. Streifgebiet dienen könnten. Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

#### *Reptilien*

Durch das Vorhaben werden keine aktuellen Lebensstätten der Reptilien des Anhang IV der FFH-RL (Glattnatter, Würfelnatter, Zauneidechse) beansprucht, eine Betroffenheit ist auszuschließen.

#### *Amphibien*

Innerhalb des Plangebietes sind keine Laichgewässer vorhanden. Das nächste potenziell geeignete Gewässer ist der Dorfteich im Verlauf des Nieschützbachs ca. 300 m südöstlich des Bebauungsplanes. Ein regelmäßiges Vorkommen von Amphibien nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Baubereich ist nicht zu erwarten, da die Arten in der Regel im Umfeld ihrer Laichgewässer verbleiben, wenn Ihnen

<sup>9</sup> LRA Meißen, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 20.03.2018

hier die nötigen Ressourcen zur Verfügung stehen. Mit regelmäßigen saisonalen Wanderungen zwischen Teillebensräumen ist im Bereich des Plangebietes nicht zu rechnen.

#### *Wirbellose*

Die in Sachsen vorkommenden Wirbellosen (Schmetterlinge, Libellen, Käfer, Weichtiere) nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind jeweils essentiell an eine spezielle Lebensraumausstattung bzw. spezielle Strukturen gebunden. Baumbewohnende Käferarten (Eremit und Großer Eichenbock) sind an Gehölze gebunden. Der Altgehölzbestand (Streuobstwiese) auf Flst. 177 ist daher als potenzielles Habitat geschützter Käferarten angesehen werden, wobei Lebensstätten des Großen Eichenbockes ausgeschlossen werden können, weil dieser nur Eichen besiedelt.

Die vorliegende Planung sieht die Aufgabe eines Teils der Streuobstwiese vor (siehe Punkt 8.2). Mit dem Verlust der Altbäume ist die Artengruppe der Wirbellosen potenziell durch vorhabensbedingte Wirkungen betroffen.

#### *Europäische Vogelarten*

Entsprechend der Lebensraumansprüche ist innerhalb des Plangebietes das Vorkommen folgender Gruppen potenziell als Brutvögel möglich:

- Baumhöhlenbrüter, potenziell in Altbäumen der Streuobstwiese (z.B. Spechte)
- Vogelarten mit Bindung an Gehölzbestände und Bäume, kleinere Freibrüter auf Bäumen im Plangebiet (z. B. Turteltaube, Amsel, Elster)
- Offenlandarten / Feldvögel (Brutplätze nur in weit einsehbarem Gelände, auf offener grenzlinienreicher Feldflur bei entsprechender geeigneter Kultur, meist mit ausgeprägtem Abstandsverhalten zu vertikalen Strukturen, Gebäuden, Wald u.a., z.B. Feldlerche, Kiebitz)

Eine Betroffenheit kann für folgende Brutvogel-Artengruppen ausgeschlossen werden, weil keine geeigneten Brutplätze bzw. Lebensraumstrukturen im Wirkraum des Vorhabens liegen:

- Vogelarten mit Bindung an Gewässer und Gewässersäume (u.a. Drosselrohrsänger, Teichrohrsänger, Zwergtaucher, Eisvogel)
- Gebäudebrüter (z.B. Turmfalke, Schleiereule)
- störungsempfindliche Waldarten (z.B. Schwarzstorch)
- Weißstorch

#### Konfliktanalyse

Für die Arten, für die eine Betroffenheit von den Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann, ist eine Prüfung auf das Vorliegen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durchzuführen.

Dies betrifft folgende Arten und Artengruppen:

- Fledermäuse
- Eremit
- Baumhöhlenbrüter, potenziell in Bäumen im Plangebiet
- Vogelarten mit Bindung an Gehölzbestände und Bäume, kleinere Freibrüter auf Bäumen im Plangebiet
- Offenlandarten / Feldvögel

Nachfolgend werden die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote (Schädigungs- und Störungsverbote) des § 44 BNatSchG dargestellt:

#### **Schädigungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)(§ 44 Abs. 1 Nr. 1)

- Verbot der Tötung und Verletzung von Tieren und ihren Entwicklungsformen
  - Verbot der Beschädigung / Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren
- Ein Verbot liegt **nicht** vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

#### **Störungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)

- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Sofern die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt, liegt ein Verbot **nicht** vor.

Die Prüfung der Verbotstatbestände nach 44 BNatSchG kann durch Beantwortung folgender Fragestellungen verallgemeinert werden:

- Werden Tiere unvermeidbar gefangen, getötet bzw. verletzt bzw. deren Entwicklungsformen aus der Natur entnommen?
- Werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört oder beschädigt?
- Entstehen anlage- oder betriebsbedingte Risiken, die über das allgemeine Lebensrisiko hinausgehen (signifikante Erhöhung) – z.B. durch Kollision?
- Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten baubedingt, anlagebedingt und/oder betriebsbedingt erheblich gestört (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert)?

#### Fledermäuse

##### *Habitatansprüche:*

Fortpflanzungs- und Ruhestätte:

- Baumhöhlen und -spalten (vorh. natürliche Höhlen, Spechthöhlen)

Nahrungshabitat:

- Gehölzbestände, Offenland (Grünland, Äcker)

##### *Gefahr des Tötens nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:*

Das Vorhaben ist mit Baumfällungen verbunden. Die Verletzung / Tötung von Tieren kann somit nicht ausgeschlossen werden. → konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich

##### *Gefahr der Zerstörung / Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:*

Das Eintreten des Verbotstatbestandes der Zerstörung / Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann nicht ausgeschlossen werden, da Altbäume gefällt werden → konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich (Bergung bestehender Höhlen)

##### *Gefahr der erheblichen Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2:*

Mit erheblichen Störungen ist nicht zu rechnen, da sich keine Wochenstuben im Wirkraum des Plangebietes befinden. In Bezug auf die übrigen Habitatfunktionen (Sommer- / Winterquartiere, Jagdhabitat) im Siedlungsrandbereich ändert sich der Störungsgrad durch den Bebauungsplan nicht erheblich gegenüber dem Bestand.

#### Eremit

##### *Habitatansprüche:*

Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Lebensstätte:

- große mulmgefüllte Baumhöhlen und das unmittelbare Umfeld der Brutbäume

##### *Gefahr des Tötens nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:*

Das Vorhaben ist mit Baumfällungen verbunden. Die Verletzung / Tötung von Tieren kann somit nicht ausgeschlossen werden. → konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich

##### *Gefahr der Zerstörung / Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:*

Das Eintreten des Verbotstatbestandes der Zerstörung / Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann nicht ausgeschlossen werden, da Altbäume mit Höhlenpotenzial gefällt werden → konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich (

##### *Gefahr der erheblichen Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2:*

Das Vorhaben ist mit Baumfällungen verbunden. Erhebliche bauzeitliche Störungen können im Zuge der Baumfällungen auftreten → konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich. Mit erheblichen nutzungsbedingten Störungen ist nicht zu rechnen, da die Arten gegenüber derartigen Störungen unempfindlich sind.

### Baumhöhlenbrüter

#### *Habitatsprüche:*

Fortpflanzungs- und Ruhestätte:

- Baumhöhlen (vorh. natürliche Höhlen, Spechthöhlen)
- Spechte zimmern selbst Höhlen

Nahrungshabitat:

- Offenland (Grünland, Acker), Gehölze

#### *Gefahr des Tötens nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:*

Das Vorhaben ist mit Baumfällungen verbunden. Die Verletzung / Tötung von Tieren kann somit nicht ausgeschlossen werden. → konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich

#### *Gefahr der Zerstörung / Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:*

Das Eintreten des Verbotstatbestandes der Zerstörung / Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann nicht ausgeschlossen werden, da Altbäume gefällt werden → konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich (Bergung von Baumhöhlen)

#### *Gefahr der erheblichen Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2:*

Mit erheblichen Störungen ist aufgrund der Vorbelastung durch den angrenzenden Elberadweg und der geringen Störungsintensität welche von Wohnbauflächen ausgeht, nicht zu rechnen.

### Freibrüter mit Bindung an Gehölzbestände, Einzelbäume

#### *Habitatsprüche:*

- Offenes bis halboffenes, von Gehölzen, Wäldchen, Baumreihen, Feld- und Wegrainen bestandenes Acker- und Wiesenland, Grenzbereiche zwischen Wald und Offenland
- Freibrüter auf Bäumen überwiegend mit eigenem Nestbau, einzelne Arten auch mit Nutzung fremder Nester

#### *Gefahr des Tötens nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:*

Das Vorhaben ist mit Baumfällungen verbunden. Die Verletzung / Tötung von Tieren kann somit nicht ausgeschlossen werden. → konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich

#### *Gefahr der Zerstörung / Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:*

Das Eintreten des Verbotstatbestandes der Zerstörung / Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann ausgeschlossen werden, da im Umfeld in ausreichendem Umfang geeignete Gehölze für die Anlage des Brutplatzes befinden und die Arten die Brutplätze fakultativ nutzen. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten beliebt im räumlichen Zusammenhang weiterhin bestehen.

#### *Gefahr der erheblichen Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2:*

Mit erheblichen Störungen ist aufgrund der Vorbelastung durch den angrenzenden Elberadweg und der geringen Störungsintensität welche von Wohnbauflächen ausgeht, nicht zu rechnen.

### Offenlandarten / Feldvögel

#### *Habitatsprüche:*

- Offenes, übersichtliches Gelände mit einzelnen Singwarten, Feldflur
- Artspezifisch mit mehr oder weniger großem Abstandsverhalten zu vertikalen Strukturen und gestörten Flächen

#### *Gefahr des Tötens nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und Gefahr der Zerstörung / Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:*

Die in im Offenland und in der Feldflur brütenden Arten halten zu Siedlungen und befahrenen Radwegen relativ große Abstände. Brutplätze der Arten sind daher innerhalb des Baubereiches nicht zu erwarten.

#### *Gefahr der erheblichen Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2:*

Mit der geplanten Bebauung verschiebt sich der Siedlungsrand geringfügig. Gegen den Elberadweg mit regelmäßigem Störpotenzial (Bewegungsunruhe) in der Brutzeit wirkt die geplante Bebauung mit den hinterliegenden Gärten und einer Randeingrünung abschirmend. Da nördlich und westlich des

geplanten B-Plangebietes in ausreichendem Maße große Offenlandflächen verbleiben, sind die Auswirkungen durch Störung gering. Mit einer Aufgabe von Brutrevieren ist nicht zu rechnen.

#### Abschließende Bewertung

Konfliktvermeidende Maßnahmen sind für die Artengruppen

- Fledermäuse
- Eremit
- Baumhöhlenbrüter, potenziell in Bäumen im Plangebiet

erforderlich.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Beachtung des Artenschutzes wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt<sup>10</sup> und dienen der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

Damit ist gewährleistet, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 B NatSchG sowie Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 Vogelschutzrichtlinie eintreten.

### **8.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nach BNatSchG**

Die Planung ist mit einer zusätzlichen Bodenversiegelung von maximal 4.370 m<sup>2</sup> verbunden:

$$\begin{aligned} 8.650 \text{ m}^2 \text{ WR} \times \text{GRZ } 0,3 \text{ zzgl. } 50 \% \text{ Überschreitung durch Nebenanlagen} &= \text{ca. } 3.890 \text{ m}^2 \\ \text{Verbreiterung der Erschließungsstraße} &= 310 \text{ m}^2 \\ \text{Anlage Parkplatz} &= 170 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Die Bodenfunktionen gehen auf der zu versiegelnden Fläche vollständig verloren. Durch die Versickerung des Niederschlagswassers ergeben sich infolge der Versiegelung jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf den Gebietswasserhaushalt. Es handelt sich außerhalb der Siedlungsflächen um sehr nährstoffarme Braunerden aus Skelett führendem Sand mit besonderen Standorteigenschaften hinsichtlich des Biotopentwicklungspotenzials. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit, das Wasserspeichervermögen sowie die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe sind von geringer Bedeutung<sup>11</sup>.

Für die sonstigen abiotischen Schutzgüter liegen im Plangebiet keine Werte und Funktionen besonderer Bedeutung vor.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft betreffen außerdem die Inanspruchnahme folgender Biotoptypen:

- ca. 0,18 ha Streuobstwiese mit einem sehr hohen Biotopwert
- ca. 0,22 ha Gartenfläche mit einem nachrangigen Biotopwert
- ca. 0,06 ha Grünlandsaum entlang des Elberadweges mit einem nachrangigen Biotopwert
- ca. 0,61 ha intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Intensivacker / Spargelanbau) mit einem geringen Biotopwert.

Die im Südwesten des Geltungsbereiches gelegene Kirschbaumreihe bleibt vollständig erhalten.

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.

Dennoch wird aus städtebaulichen Gründen im Nordwesten und Südwesten des Geltungsbereiches ein ca. 1.230 m<sup>2</sup> großer Feldgehölzstreifen angelegt, der das neue Baugebiet in die Landschaft einbindet und mit einer positiven Auswirkung auf die ökologischen Funktionen verbunden ist. Die Festsetzungen zur Gebietseingrünung werden aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet getroffen, außerdem wird damit eine Abschirmung der angrenzenden Offenlandflächen von Störungen und Bewegungsunruhe im Ortsrandbereich (Baugrundstücke, Elberadweg) erreicht, was wiederum dem Artenschutz v.a. von Vögeln dient, da diese Artengruppe als besonders stöempfindlich gilt.

<sup>10</sup> LRA Meißen, Kreisumweltamt / Naturschutz, Aktenvermerk vom 01.02.2019

<sup>11</sup> Auswertekarten Bodenschutz 1:50.000 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, 12.02.2019

### **8.5 Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Riesaer Elbtal und Seußlitzer Elbhügelland“ an. Durch das Abrücken der Baufenster von der LSG-Grenze wird lediglich die straßenbegleitende Bebauung am Ortsrand von Nieschütz fortgesetzt. Dadurch und durch die zusätzliche rückwärtige Eingrünung der Baugrundstücke mittels einer Feldhecke und Laub- bzw. Obstbäumen werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet vermieden. Mit der lockeren Bebauungsstruktur und den niedrigen Einfriedungshöhen bleiben außerdem die Blickbeziehungen vom Elberadweg in das Landschaftsschutzgebiet gewahrt.

### **8.6 Auswirkungen auf raumordnerische Belange**

Gemäß der Auslegungshinweise des Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung wird unterstellt, dass es sich bei kleinräumigen Bebauungsplänen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, die angrenzende Außenbereichsflächen einbeziehen, nicht um raumbedeutsame Planungen handelt<sup>12</sup>.

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

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen vor, wenn die ordnungsgemäße stadtechnische Erschließung des Vorhabens nicht gewährleistet ist. Das gilt vor allem dann, wenn Anlagen der technischen Infrastruktur fehlen oder unzureichend dimensioniert sind.

Negative Auswirkungen auf die soziale, technische und die Verkehrsinfrastruktur des Gemeindegebietes sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten, da der Umfang der zusätzlich ermöglichten Bebauung (voraussichtlich 10 Baugrundstücke) im Verhältnis zur gesamten Ortslage Nieschütz vernachlässigbar gering und die äußere Erschließung gesichert ist (siehe Punkt 4). Bei Pflanzmaßnahmen sind die geltenden technischen Richtlinien zu beachten.

---

<sup>12</sup> Sächsischer Städte- und Gemeindetag, 21.12.2017: Auslegungshinweise des SMI



**ANHANG**

**Tabelle zur Baulandauslastung Gemeinde Diera-Zehren, Stand 18.04.2019**

| <b>GEMEINDE<br/>Diera-Zehren</b> | <b>BEZEICHNUNG</b>                                                       | <b>Fläche<br/>in m<sup>2</sup></b> | <b>Rechtskraft</b> | <b>Auslastg.<br/>Stand 2019 in %<br/>nach<br/>Bauplätzen</b> | <b>2019<br/>frei Bau-<br/>plätze</b> |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| OT Diera                         | B-Plan Diera II                                                          | 28428                              | 13.07.1995         | 100,00                                                       | 0                                    |
| OT Hebelei                       | Außenbereichssatzung "Hebelei II"                                        | 4122                               | 12.01.1998         | 83,33                                                        | 1                                    |
| OT Hebelei                       | Außenbereichssatzung "Hebelei"                                           | 2031                               | 10.10.1997         | 100,00                                                       | 0                                    |
| OT Naundorf                      | Abrundungssatzung "Naundorf" Teil 1,<br>Erschließung 2018 fertiggestellt | 1965                               | 10.10.1997         | 0,00                                                         | 2                                    |
| OT Naundorf                      | Abrundungssatzung "Naundorf" Teil 2                                      | 3723                               | 10.10.1997         | 0,00                                                         | 2                                    |
| OT Naundorf                      | Naundorf I                                                               | 10601                              | 17.08.2000         | 30,77                                                        | 4                                    |
| OT Naundörfel                    | Naundörfel                                                               | 21547                              | 19.07.2000         | 100,00                                                       | 0                                    |
| OT Niederlom.                    | Ergänzungssatzung "Neue Siedlung"                                        | 1414                               | 07.08.2009         | 100,00                                                       | 0                                    |
| OT Nieschütz                     | Ergänzungssatzung "Teichstraße"                                          | 9054                               | 01.09.2007         | 100,00                                                       | 0                                    |
| OT Golk                          | Außenbereichssatzung Golk                                                |                                    | 13.04.2017         |                                                              |                                      |
| <b>OT Nieschütz</b>              | <b>gesamt B-Plan Nieschütz I</b>                                         | <b>43044</b>                       | <b>25.08.1994</b>  | <b>41,77</b>                                                 | <b>27</b>                            |
| OT Nieschütz                     | B-Plan Nieschütz I, erschlossen                                          | 25606                              | 25.08.1994         | 97,87                                                        | 1                                    |
| OT Nieschütz                     | B-Plan Nieschütz I nicht erschlossen                                     | 17438                              | 25.08.1994         | 0,00                                                         | 26                                   |
| OT Nieschütz                     | 4. Änderung B-Plan Nieschütz                                             |                                    | 12.06.2015         | 100,00                                                       | 0                                    |
| OT Nieschütz                     | Ergänzungssatzung<br>Garagen/Gartenland und Bauplatz                     |                                    | 13.11.2015         | 75,00                                                        | 1                                    |
| OT Oberlom.                      | Abrundungssatzung "Oberlommatsch"                                        | 4989                               | 10.10.1997         | 0,00                                                         | 2                                    |
| OT Schieritz                     | Abrundungssatzung "Schieritz"                                            | 1233                               | 10.10.1997         | 100,00                                                       | 0                                    |
| OT Zadel                         | Ergänzungssatzung<br>" Nördlicher Teil von Zadel                         |                                    | 27.02.2006         | 100,00                                                       | 0                                    |

Gemeindeeigene Flurstücke