

GEMEINDE DIERA-ZEHREN

BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG AM SAND“ NIESCHÜTZ

ENTWURF, 2. FASSUNG

TEIL C: BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Einleitung	2
1.1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis.....	2
1.2	Aufstellung als vorzeitiger Bebauungsplan.....	2
1.3	Gewähltes Planverfahren nach § 13b BauGB	3
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	4
2.5	Übergeordnete räumliche Planungen	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	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen / Fläche für Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO	6
5.4	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	6
5.5	Hochwasserangepasste Bauweise	6
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.....	7
5.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
6	Hinweise.....	8
7	Flächenbilanz	8
8	Voraussichtliche Auswirkungen	8
8.1	Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten.....	8
8.2	Besonderer Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG	10
8.3	Artenschutzrechtliche Beurteilung	10
8.4	Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nach BNatSchG ...	14
8.5	Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet.....	15
8.6	Auswirkungen auf raumordnerische Belange	15
8.7	Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung	16

ANHANG: Tabelle zur Baulandauslastung, Stand 18.04.2019

1 EINLEITUNG

1.1 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 ausgelastet¹. 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).

Das städtebauliche Erfordernis der Ausweisung neuer Bauflächen ist damit zur Sicherung der weiteren Gemeindeentwicklung unumgänglich, da die allgemeine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Nieschütz derzeit v.a. aufgrund der Eigentums- und Erschließungssituation nicht bedient werden kann. Der Gemeinderat der Gemeinde Diera-Zehren hat daher am 17.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohnbebauung Am Sand“ Nieschütz gefasst.

Da die Gemeinde Diera-Zehren über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan verfügt, der als vorbereitender Bauleitplan die weitere Gemeindeentwicklung steuert, wurde der Umfang der geplanten Bauflächenausweisung gegenüber der ersten Entwurfsfassung vom 21.06.2019 deutlich reduziert.

Damit verbleibt als Planungsziel die Abrundung des Ortsrandes zwischen den Grundstücken Am Sand 8a, 8 und 9 mit maximal 3 Gebäuden. Eine ausreichende Erschließung ist nicht gegeben, weshalb in Abstimmung mit den Flächeneigentümern die Erschließung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes und eines städtebaulichen Vertrages erfolgt.

1.2 Aufstellung als vorzeitiger Bebauungsplan

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 entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan).

Im Zusammenhang mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Nieschütz 1“ wurde 2015 ein Grundsatzbeschluss zur künftigen Wohnbauentwicklung im Gemeindegebiet Diera-Zehren mit der Absicht gefasst, das Baugebiet Nieschütz I weiter zu entwickeln (Beschluss-Nr. 81-04/2015).

Da dies bisher aufgrund der o.g. bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht gelungen ist, kann die Gemeinde Diera-Zehren der Problematik ihrer Flächenentwicklung inklusive Quantifizierung des Bedarfs, Gegenüberstellung dessen mit vorhandenen Flächen zur Bedarfsdeckung sowie gemeindeübergreifender städtebaulicher Konzeption zur Wohnbaulandentwicklung entgegen des 2015 gefassten Grundsatzbeschlusses doch nur mittels Aufstellung eines Flächennutzungsplans gerecht werden.

Allerdings ist aufgrund des Umfangs der Planungsaufgabe keine zeitnahe Einordnung in ein Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan „Wohnbebauung Am Sand“ möglich.

¹ Arnold Consult AG, 2015: Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nieschütz 1

Aufgrund des geringen, raumordnerisch irrelevanten Umfangs der Bauflächen von ca. 0,2 ha wird die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB beabsichtigt. Dieser reduzierte Umfang widerspricht weder der zulässigen Eigenentwicklung, noch der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes. Deshalb kann auf eine detaillierte, gemeindeübergreifende Bedarfsbilanzierung auf FNP-Ebene verzichtet werden.

1.3 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 Nieschütz anschließt. Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt mit insgesamt ca. 700 m² deutlich unter 10.000 m². In einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang wurden bzw. werden in Nieschütz keine weiteren Bebauungspläne nach § 13a oder 13b BauGB aufgestellt. Zuletzt traten die 4. Änderung B-Plan Nieschütz und die Ergänzungssatzung Nieschütz 2015, also vor 4 Jahren in Kraft, so dass ein zeitlicher Zusammenhang fehlt. Damit besteht für den B-Plan „Wohnbebauung Am Sand“ Nieschütz keine Kumulationspflicht.

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.

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 räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbebauung Am Sand“ wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten von der Grenze des LSG „Riesaer Elbtal und Seußlitzer Elbhügelland“ sowie deren geradliniger Verlängerung bis zur Grenze des Flst. 65 Gemarkung Nieschütz
- im Nordosten von der südwestlichen Grundstücksgrenze des bebauten Grundstücks Am Sand 9
- im Südosten von den an die Straße Am Sand angrenzenden Grundstücken Am Sand 8 und 8a
- im Südwesten von der nordöstlichen Grenze des landwirtschaftliche genutzten Flurstücks 175 Gemarkung Nieschütz.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke T.v. 79, T.v. 168, T.v. 177 und T.v. 178 der Gemarkung Nieschütz und hat eine Größe von ca. 0,3 ha.

2.3 Beschreibung des Plangebietes

Auf Flurstück 177 befindet sich eine gemäß § 30 BNatSchG besonders geschützte Streuobstwiese in Ortsrandlage. Für deren Beseitigung liegt die Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 2 BNatSchG vom 10.10.2019 mit Nebenbestimmungen vor. Das Flurstück 178 wird derzeit gärtnerisch genutzt. Der im Plangebiet liegende Straßenabschnitt der Straße Am Sand (Flurstücke 79, 168) ist Teil des Elberadwegs.

Das Plangebiet wird im Nordosten und Südosten von Wohnbebauung umgeben. Nach Nordwesten und Südwesten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen der Elbaue an das Plangebiet an. Die Plangebietsgrenze ist im Nordwesten größtenteils 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 50 m.

Landschaftsschutzgebiet

Im Nordwesten wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf einer Länge von ca. 40 m 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. Für deren Beseitigung liegt die Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 2 BNatSchG vom 10.10.2019 mit Nebenbestimmungen vor.

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).

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 ist eine Eingrünung des Wohngebietes gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet vorgesehen.

4 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die gewidmete Ortsstraße Am Sand, welche angrenzend an das Flurstück 177 im Bestand nur eine Straßenbreite von 3 m aufweist und über die der Elberadweg führt. Aufgrund der 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 RAST 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 von der Elbstraße über die Straße Am Sand möglich. Die Anliegerstraße ist 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 3 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 Baugebietser-schließung mindestens am Kreuzungspunkt 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 Wohngebietser-schließung sind an beiden Kreuzungspunkten mit der bestehenden Straße Am Sand für ein dreiachsiges Müll-fahrzeug als Bemessungsfahrzeug ausgelegt. Die Befahrbarkeit ist damit auch für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr gegeben.

Entsorgung von Schmutzwasser

Für die Entsorgung von Schmutzwasser stehen am Kreuzungsbereich 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 Schmutzwasserka-nals in der festgesetzten Verkehrsfläche zu einem oder beiden der genannten Anschlusspunkte zu er-schließen.

Umgang mit Regenwasser

Eine Regenwasserkanalisation ist nicht vorhanden. Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwas-ser ist daher vollständig auf den Baugrundstücken bzw. das auf der Verkehrsfläche anfallende Regen-wasser innerhalb der Verkehrsfläche zu versickern. Gemäß Baugrundgutachten sind die Voraussetzungen für eine Rohr-Rigolen-Versickerung gegeben², wenn in einer Tiefe von ca. 1,5 m unter Gelände (UK-Rohrrigole) in einer Stärke von ca. 0,6 m enggestuftes 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.

Entsorgung von Hausmüll

Die Radian der neuen Wohngebietser-schließung für ein dreiachsiges Müllfahrzeug als Bemessungsfahr-zeug ausgelegt. Ein Anschluss an die örtliche Hausmüllentsorgung ist damit problemlos möglich.

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 Wohnbebau-ung 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.

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

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 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, wird die Bauweise auf Einzelhäuser mit maximal 10 m Gebäudebreite entlang der Erschließungsstraße begrenzt. Die Lage und Größe der Baufenster ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Flächen für Garagen und Nebengebäude sind straßenbegleitend festgesetzt, um Zufahrtslängen und damit die Versiegelung auf dem Baugrundstück zu minimieren. Der Abstand von 6 m zwischen fahrbahnseitiger Grundstücksgrenze und Garage / Nebengebäude gewährleistet eine Pkw-Aufstellfläche auf dem Baugrundstück, ansonsten können hier Vorgartenbereiche angelegt werden. Damit werden Sichtbehinderungen bei der Ein- und Ausfahrt aus den Grundstücken vermieden.

Sonstige Nebenanlagen wie offene Stellplätze, Zufahrten und Terrassen besitzen nicht diese sichtverstellende Wirkung und sind daher auch an anderer 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.

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. Die Gemeinde Diera-Zehren ist sich dennoch der Hochwasserproblematik bewusst, deshalb wurden bereits im Zuge der Planaufstellung die Untere Wasserbehörde und die Landestalsperrenverwaltung Sachsen frühzeitig einbezogen. Die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Elbe liegt ca. 50 m von der Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes entfernt. Das geplante Baugebiet befindet sich auch außerhalb des in den Gefahrenkarten ausgewiesenen Gefährdungsbereiches bei HQ 200/300 bzw. Extremhochwasser. Des Weiteren wurde von der LTV eine Einschätzung zur Auswirkung der aktuell geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen Nünchritz-Grödel abgefordert. Mit Schreiben vom 21.03.2019 hat die LTV der Gemeinde Diera-Zehren Auskunft zur wasserwirtschaftlichen Betroffenheit des Gemeindegebietes durch das Hochwasserschutzvorhaben Nünchritz – Riesa, Abschnitt Nünchritz –Grödel gegeben:

„Die wasserwirtschaftliche Betroffenheit des Gemeindegebietes von Diera-Zehren durch das o.g. Hochwasserschutzvorhaben ist auf der Grundlage der Wasserspiegellagenberechnung für die Elbe durch einen Vergleich IST-Zustand (ohne neue Hochwasserschutzanlagen in Nünchritz-Grödel) mit dem Planzustand (mit neuen Hochwasserschutzanlagen in Nünchritz-Grödel) abgeprüft worden. Demnach ist das Gemeindegebiet von Diera -Zehren durch die neue HWSA in Nünchritz-Grödel: bei HQ10, HQ50 und HQ 100 im südlichen Bereich nicht anderes betroffen als jetzt. Bei HQ100 kann die Abweichung im nördlichen Bereich (ca. Elbe km 92+500 -94+000) zwischen 2 und 5 cm betragen und liegt damit im

Rahmen der Modellgenauigkeit. Auch die Berechnungen mit Berücksichtigung der neuen HWS-Anlagen in Röderau (hierzu läuft ein gesondertes Planfeststellungsverfahren) und in Nünchritz-Grödel führen zu den gleichen Ergebnissen.“

Außerdem wurde der Hinweis gegeben, dass alle Grundstücke in Diera-Zehren, auf denen die Differenzen IST-Zustand /Planzustand zwischen 2 und 5 cm liegen, beim Hochwasserereignis HQ100 im IST-Zustand bereits Überflutungshöhen zwischen ca. 0,5 m und mehr als 4 m aufweisen. Das Plangebiet gehört hier nicht dazu. Dennoch wurde vorsorglich hochwasserangepasste Bauweise durch 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 Verkehrsfläche erforderlich. Die festgesetzte Breite von 7,5 m entspricht dem unter Punkt 4.1 beschriebenen Erschließungskonzept.

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 m² Hausgrundfläche ermittelt³. 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 vorabgestimmt⁴ und entsprechend den Nebenbestimmungen der naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung vom 10.10.2019.

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

Gehölzpflanzungen auf privater Grünfläche (pfg 1)

Die Festsetzungen zur Gebietseingrünung werden aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet sowie auf Grundlage der Nebenbestimmung 5 der naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung vom 10.10.2019 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.

Gemäß der Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde muss die Bepflanzung durchgängig entlang der LSG-Grenze als 3 – 5 m breite Feldhecke ausgeführt werden, wobei durch die gruppenweise

³ IB für Baugrunduntersuchungen A. Dietze, Februar 2019: Geotechnischer Untersuchungsbericht Baugebiet „Am Sand“

⁴ LRA Meißen, Kreisumweltamt / Naturschutz, Aktenvermerk vom 01.02.2019

Bepflanzung ein ausgebuchteter, zum Teil tief einschneidender Gehölzrand zur Schaffung vielfältiger kleinklimatischer Bedingungen entstehen soll.

Die Hecke soll sich freiwachsend entwickeln, dabei wird gemäß den Empfehlungen der Unteren Naturschutzbehörde alle 10-15 Jahre Entfernung von Pioniergehölzen erforderlich sein. Wenn die Hecke unten licht wird, erfolgt eine Verjüngung abschnittsweise durch auf den Stock setzen, damit die ökologischen Funktionen (z.B. als Versteck für Niederwild) erfüllt bleiben.

Die vormals beabsichtigte Unterbrechung der Hecke zur Freihaltung der Sichtbeziehung besitzt für den verbleibenden Geltungsbereich nicht eine derartige Relevanz wie im angrenzenden Offenlandbereich, so dass dem Schutz des außerhalb des Plangebietes verbleibenden Teils der Streuobstwiese vor Beeinträchtigungen durch eine Heckenpflanzung der Vorrang eingeräumt wird.

Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken (pfg 2)

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.

5.9 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

Größe des Plangebietes:	3.150 m²
davon:	
Reines Wohngebiet	2.350 m ²
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche GRZ 0,3 = 705 m²</i>	
Verkehrsfläche	500 m ²
Grünfläche	300 m ²

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 einem Abstand von mindestens 100 m nördlich (mit zwischenliegender Bestandsbebauung) bzw. > 250 m westlich (Elbaue) des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans.

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 offene 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 Wohngebietserschließung 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. Der Wirkraum der Wohnbebauung am bestehenden Ortsrand wird lediglich um die ergänzte Breite verschoben. Bei einer Bebauungstiefe von ca. 40 m und einem Abstand zum Natura 2000-Gebiet von mindestens 100 m im Norden (mit zwischenliegender Bestandsbebauung) bzw. > 250 m im Westen (Elbaue) erfolgt keine Überschneidung des erweiterten Wirkraums mit dem FFH-Gebiet.

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 Grundsatzverordnung 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 insbesondere extensiv genutzte Auenwiesen und Staudenfluren, in den Uferzonen engräumige Abfolgen von Pionier- und Schotterfluren sowie Uferflurstrichen 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 Wohngebietserschließung 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. Der Wirkraum der Wohnbebauung am bestehenden Ortsrand wird lediglich um die ergänzte Breite verschoben. Bei einer Bebauungstiefe von ca. 40 m und einem Abstand zum Natura 2000-Gebiet von mindestens 100 m im Norden (mit zwischenliegender Bestandsbebauung) bzw. > 250 m im Westen (Elbaue) erfolgt keine Überschneidung des erweiterten Wirkraums mit dem Vogelschutzgebiet. 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, war eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG erforderlich. Für die Beseitigung von 1.830 m² der Streuobstwiese auf Flst. 177 Gemarkung Nieschütz liegt die Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 2 BNatSchG vom 10.10.2019 mit Nebenbestimmungen vor. Diese wurden, soweit sie Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffen, in die Festsetzungen übernommen (Fällzeitenregelung, artenschutzrechtliche Kontrolle, Heckenpflanzung zum Schutz des verbleibenden Teils der Streuobstwiese).

Bereits im Vorfeld der Planaufstellung fand eine Abstimmung zwischen dem Flächeneigentümer und der Unteren Naturschutzbehörde statt⁵. Dabei wurden bezüglich des Ausgleichs folgende Festlegungen getroffen:

Der Biotopausgleich erfolgt auf dem 1.800 m² großen westlichen Teil des Flst. 153b Gemarkung Neu-seußlitz. Seitens des Amtes für Forst und Kreisentwicklung wurde bestätigt, dass das für die Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Flurstück nicht mit Wald bestockt ist⁶. 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 Ausgleichsfläche 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 Biotops⁷. 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.

⁵ LRA Meißen, Kreisumweltamt / Naturschutz, Aktenvermerk vom 01.02.2019

⁶ LRA Meißen, Amt für Forst und Kreisentwicklung, Schreiben vom 08.02.2019

⁷ LRA Meißen, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 20.03.2018

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. Gebäudebestand ist innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Streuobstwiese wird 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 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 bzw. dessen Wirkraum 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 grenzlinienerreicher 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-Gruppen 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-, Mauser-, 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

Habitatansprüche:

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

Habitatansprüche:

- 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

Habitatansprüche:

- 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 das Plangebiet selbst keine Offenlandflächen umfasst, 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 vorabgestimmt⁸ 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 1.250 m² verbunden:

$$2.350 \text{ m}^2 \text{ WR} \times \text{GRZ } 0,3 \text{ zzgl. } 50 \% \text{ Überschreitung durch Nebenanlagen} = \text{ca. } 1.060 \text{ m}^2 \\ \text{Verbreiterung der Erschließungsstraße} = 190 \text{ m}^2$$

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 Bedeutung⁹.

⁸ LRA Meißen, Kreisumweltamt / Naturschutz, Aktenvermerk vom 01.02.2019

⁹ Auswertekarten Bodenschutz 1:50.000 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, 12.02.2019

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

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

- ca. 0,18 ha Streuobstwiese mit einem sehr hohen Biotopwert
- ca. 0,095 ha Gartenfläche mit einem nachrangigen Biotopwert
- ca. 0,01 ha Grünlandsaum entlang des Elberadweges mit einem nachrangigen Biotopwert
- ca. 0,03 ha Bestandsstraße ohne Biotopwert.

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 des Geltungsbereiches ein ca. 300 m² 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 sowie der Nebenbestimmungen zur Ausnahmegenehmigung für die Beseitigung der Streuobstwiese 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.

8.5 Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet

Das Ortsbild von Nieschütz ist am Elberadweg im Bereich der Siedlung Am Sand durch Wohnbebauung jüngeren Datums geprägt. Eine Ergänzung des Ortsrandes wird unter der Maßgabe der strengen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans nicht als Beeinträchtigung des bestehenden Siedlungscharakters bewertet, da die zulässigen Gebäudekubaturen der Bestandsbebauung angepasst sind.

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 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. Bezüglich der Fernwirkung (z.B. von der gegenüberliegenden Elbseite) ist mit dem parallel vorgelagerten neuen Ortsrand keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie seiner Erlebbarkeit verbunden.

8.6 Auswirkungen auf raumordnerische Belange

Gemäß Auslegungshinweis Nr. 2.3.2 des Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung gelten die Plansätze des Landesentwicklungsplans (LEP) 2013 nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen. Zur Beurteilung der Raumbedeutsamkeit kann insbesondere die Größe des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes herangezogen werden. Soweit Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren unter Einhaltung der Maßgaben der §§ 13a und 13b BauGB erstellt werden, liegt die Vermutung nahe, dass es sich um keine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme handelt. Dies betrifft unter anderem Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern, die angrenzende Außenbereichsflächen einbeziehen. Derart kleinräumige Planungen beeinträchtigen auch nicht den sonst geltenden Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung. Damit ist klargestellt, dass die Schranken des LEP 2013 einer „Ortsabrundung“ in der Regel nicht entgegenstehen¹⁰. Diese Auslegung muss nicht einzelfallbezogen geprüft werden.

Die Einschätzung zur Nichtbetroffenheit raumordnerischer Belange wurde im Rahmen der Beteiligung seitens der Höheren Raumordnungsbehörde und des Regionalen Planungsverbandes bestätigt.

Die Planung liegt außerhalb von Vorranggebieten und steht nicht in Konflikt zu den regionalplanerischen Festlegungen:

- Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Regionalplan 2009),

¹⁰ Sächsischer Städte- und Gemeindetag, 21.12.2017: Auslegungshinweise des SMI

- nordwestlicher Bereich Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz (Regionalplan 2019), nordwestlicher Bereich
- Sichtexponierter Elbtalbereich (Regionalplan 2009/2019).

8.7 Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen vor, wenn die ordnungsgemäße stadttechnische 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 (maximal 3 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.

ANHANG

Tabelle zur Baulandauslastung Gemeinde Diera-Zehren, Stand 18.04.2019

GEMEINDE Diera-Zehren	BEZEICHNUNG	Fläche in m²	Rechtskraft	Auslastg. Stand 2019 in % nach Bauplätzen	2019 frei Bau- plätze
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, 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		
OT Nieschütz	gesamt B-Plan Nieschütz I	43044	25.08.1994	41,77	27
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	3. Änderung B-Plan Nieschütz	1.900	19.05.2017	100,00	0
OT Nieschütz	4. Änderung B-Plan Nieschütz	14.400	12.07.2015	100,00	0
OT Nieschütz	Ergänzungssatzung Garagen/Gartenland und Bauplatz**)		13.11.2015	75,00	1
OT Oberlom.	Abrundungssatzung "Oberlommatzsch"	4989	10.10.1997	0,00	2
OT Schieritz	Abrundungssatzung "Schieritz"	1233	10.10.1997	100,00	0
OT Zadel	Ergänzungssatzung " Nördlicher Teil von Zadel		27.02.2006	100,00	0

**)Gemeindeeigene Flurstücke