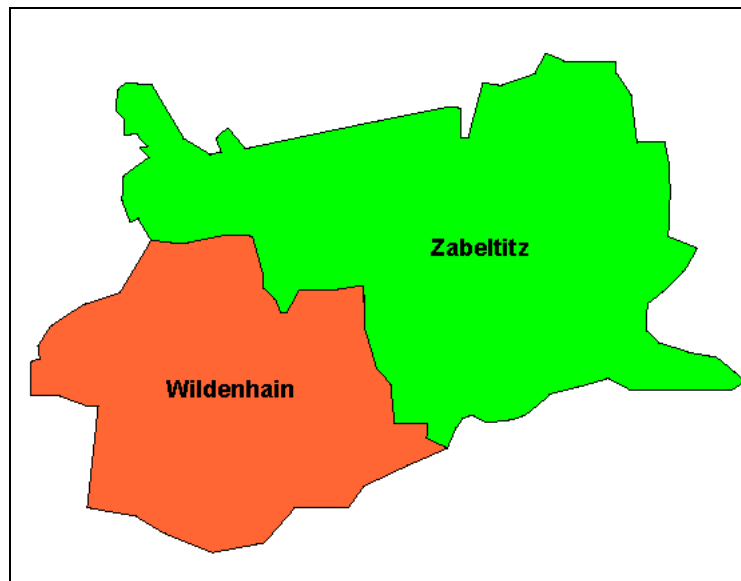


Verwaltungsgemeinschaft Zabeltitz

Landkreis Riesa-Großenhain



ERLÄUTERUNGSBERICHT FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Juli 2005

mit redaktionellen Korrekturen gemäß Abwägung vom 07.02.2006 und 16.05.2006

geändert gemäß Bescheid des Landratsamtes Riesa-Großenhain vom
21.06.2006 - Az: 621.316/06/FNP VG „Zabeltitz-Wildenhain“



PLANUNGSBÜRO BOTHE

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|-----------|
| 1. Allgemeine Hinweise zur Bauleitplanung | 1 |
| 1.1 Rechtsgrundlagen und Aufgaben der Bauleitplanung | 1 |
| 1.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes | 2 |
| 1.3 Rechtswirkungen des Flächennutzungsplanes | 3 |
| 2. Ausgangssituation | 4 |
| 2.1 Grundlagen und Planungserfordernis | 4 |
| 2.2 Verfahrensverlauf | 5 |
| 2.3 Bearbeitungsgrundlagen und wesentliche örtliche und überörtliche Planungen | 6 |
| 3. Allgemeine Angaben | 7 |
| 3.1 Lage und Größe des Plangebietes | 7 |
| 3.2 Großräumige Verkehrswege | 10 |
| 4. Landschaft | 12 |
| 4.1 Naturräumliche Gliederung | 12 |
| 4.2 Geologie, Relief, Böden | 12 |
| 4.3 Klima, Vegetation, Fauna | 14 |
| 4.4 Gewässer | 15 |
| 4.5 Grundwasser | 18 |
| 4.6 Bodennutzung | 19 |
| 4.6.1 Landwirtschaft | 19 |
| 4.6.2 Forstwirtschaft | 21 |
| 4.7 Naturschutz und Landschaftspflege | 22 |
| 4.7.1 Regelungen nach dem Naturschutzrecht | 22 |
| 4.7.2 Planungsgrundsätze der Landschaftsplanung | 25 |
| 4.7.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 27 |
| 5. Raumordnung und Regionalplanung | 29 |
| 6. Bevölkerung | 32 |
| 7. Wirtschaft | 35 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 8. | Technische Infrastruktur | 38 |
| 8.1 | Verkehr | 38 |
| 8.2 | Technische Erschließung | 42 |
| 8.2.1 | Wasserversorgung | 42 |
| 8.2.2 | Abwasser | 43 |
| 8.2.3 | Energieversorgung | 46 |
| 8.3 | Altlasten/Abfall | 48 |
| 8.4 | Bergbau | 49 |
| 8.5 | Immissionsschutz | 50 |
| 9. | Siedlungsentwicklung | 51 |
| 9.1 | Siedlungsgeschichte | 51 |
| 9.2 | Denkmalschutz | 56 |
| 9.3 | Archäologische Kulturdenkmale | 62 |
| 10. | Städtebauliche Entwicklung | 63 |
| 10.1 | Allgemeine Planungsziele | 63 |
| 10.2 | Bauflächendarstellung | 66 |
| 10.3 | Bauflächenbedarf | 66 |
| 10.3.1 | Wohnbauflächen | 67 |
| 10.3.2 | Gemischte Bauflächen | 69 |
| 10.3.3 | Gewerbliche Bauflächen | 69 |
| 10.3.4 | Sondergebiete | 69 |
| 10.4 | Flächenbilanz | 70 |
| 11. | Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf | 88 |
| 12. | Grün- und Freiflächen | 91 |

Anlagen:

| | |
|------------|---|
| Anlage I | Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen |
| Anlage II | Denkmalschutzobjekte |
| Anlage III | Archäologische Kulturdenkmale |

1. Allgemeine Hinweise zur Bauleitplanung

1.1 Rechtsgrundlagen und Aufgaben der Bauleitplanung

Rechtsgrundlage der Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB).

Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) [§ 1 Abs. 2 BauGB].

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Aufstellung hat von der Gemeinde in eigener Verantwortung zu erfolgen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen (§ 2 Abs. 2 BauGB).

Den Bürgern ist eine Beteiligung an der Bauleitplanung zu ermöglichen (§ 3 BauGB).

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sollen die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden können, möglichst frühzeitig beteiligt werden (§ 4 BauGB).

Zu den Rechtsgrundlagen dieses Flächennutzungsplanes zählen ferner folgende Gesetze und Verordnungen:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz – SächsLPIG) vom 14. Dezember 2001 (SächsGVBl. S. 716), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14. November 2002 (SächsGVBl. S. 307, 310)
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 16. Dezember 2003 (SächsGVBl. S. 915).
- Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG in der Fassung vom 11. Oktober 1994 (SächsGVBl. S. 1601, 1995 S. 106), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.04.2005 (SächsGVBl. S. 124)
- Sächsisches Waldgesetz – SächsWaldG vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11. Dezember 2002 (SächsGVBl. S. 312, 315)
- Sächsisches Wassergesetz – SächsWG vom 18. Oktober 2004 (SächsGVBl. S. 482)

1.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entsprechende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Was im Flächennutzungsplan dargestellt werden kann, regelt § 5 Abs. 2 BauGB.

Des weiteren sollen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden:

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.
2. Flächen, untere denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.
3. Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 BauGB).

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen sollen nachrichtlich übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden (§ 5 Abs. 4 BauGB).

Dem Flächennutzungsplan ist ein Erläuterungsbericht beizuführen (§ 5 Abs. 5 BauGB).

1.3 Rechtswirkungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan entfaltet als vorbereitender Bauleitplan gegenüber dem einzelnen Bürger keine unmittelbaren Rechtswirkungen. Er bringt aber die interne Selbstbindung der Gemeinde zum Ausdruck.

Außerdem haben die am Verfahren beteiligten öffentlichen Planungsträger ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB). Macht eine Veränderung der Sachlage eine abweichende Planung erforderlich, so haben sie sich unverzüglich mit der Gemeinde ins Benehmen zu setzen. Rechtswirkungen ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan insoweit, als aus ihm die Bebauungspläne zu entwickeln sind (§ 8 Abs. 2 BauGB), die auf Grund ihres Rechtscharakters als Satzung gegenüber jedermann wirksam sind.

Die zeitliche Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes ist durch das Baugesetzbuch nicht begrenzt. Änderungen, Ergänzungen und Aufhebungen durch die Gemeinde sind beim Vorliegen neuer Gesichtspunkte möglich.

Der vorliegende Flächennutzungsplan ist auf die voraussehbaren Bedürfnisse im Zeit-horizont von mindestens 15 Jahren abgestellt.

2. Ausgangssituation

2.1 Grundlagen und Planungserfordernis

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Bearbeitung bzw. Neubearbeitung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Zabeltitz war notwendig geworden, um die unterschiedlichen Planungsstände von Zabeltitz und Wildenhain zusammenzuführen.

Im Ergebnis entsteht ein planerisches Gesamtkonzept, das den aktuellen Bedingungen gerecht wird und den Anforderungen des Baugesetzbuches in vollem Umfang entspricht.

Der Flächennutzungsplan bildet somit die wichtigste planerische Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung der Verwaltungsgemeinschaft und alle aus diesem Plan zu entwickelnden verbindlichen Bauleitpläne und sonstigen städtebaulichen Satzungen.

Die Gemeinde Zabeltitz, der als erfüllende Gemeinde die Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung per Gesetz übertragen ist, ist im Zuge der Gemeindegebietsreform aus den ehemaligen Gemeinden Zabeltitz-Treugeböhla, Nasseböhla, Görzig, Strauch und Skäßchen hervorgegangen.

Für Zabeltitz existiert ein Entwurf des Flächennutzungsplanes von 1998.

Die heutige Gemeinde Wildenhain ist durch Zusammenschluss der ehemaligen Gemeinden Colmnitz, Bauda, Walda-Kleinthiemig und Wildenhain entstanden. Ein entsprechender Entwurf eines Flächennutzungsplanes lag für dieses Territorium nicht vor.

Zur Anpassung aktueller planerischer Vorstellungen und unter Würdigung der geltenden Rechtsvorschriften ist die Aufstellung eines einheitlichen neuen Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft zwingend erforderlich.

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches (gültig ab 01.01.1998) haben sich eine Reihe von materiell-rechtlichen Änderungen bezüglich der Flächennutzungsplanung ergeben. Die Aufstellung und Änderung von Teilflächennutzungsplänen ist nicht mehr möglich, sondern nur die Aufstellung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet entsprechend der geltenden Rechtslage vorzunehmen. Somit ist zur Anpassung der aktuellen planerischen Vorstellungen und unter Beachtung der geltenden Rechtsvorschriften die Aufstellung bzw. die Änderung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Territorium erforderlich.

2.2 Verfahrensverlauf

- | | | |
|-----------------------|-------------------------|------------|
| - Aufstellungsbeschuß | Gemeinde Zabeltitz: | 04.09.2003 |
| | Gemeinschaftsausschuss: | 15.09.2003 |
- | | | |
|---------------------------------|--|------------|
| - Frühzeitige Bürgerbeteiligung | | 23.03.2004 |
|---------------------------------|--|------------|
- | | | |
|---|--|------------|
| - 1. Beteiligung von TÖB zum Vorentwurf und Abstimmung mit den Nachbargemeinden | | 26.04.2004 |
|---|--|------------|
- | | | |
|---|------------------------|------------|
| - Billigungsbeschuß des Entwurfes Juli 2005 | | |
| | Gemeinde Zabeltitz: | 02.08.2005 |
| | Gemeinschaftsausschuß: | 16.08.2005 |
- | | | |
|-------------------------|--|-------------------------|
| - Öffentliche Auslegung | | 19.09.2005 – 20.10.2005 |
|-------------------------|--|-------------------------|
- | | | |
|--------------------------------------|--|------------|
| - 2. Beteiligung der TÖB zum Entwurf | | 22.09.2005 |
|--------------------------------------|--|------------|
- | | | |
|---|------------------------|------------|
| - Beschlußmäßige Behandlung der der vorgebrachten Anregungen (Abwägung) | Gemeinde Zabeltitz: | 07.02.2006 |
| | Gemeinschaftsausschuß: | 16.05.2006 |
- | | | |
|--|------------------------|------------|
| - Abschließende Beschlußfassung (Feststellungsbeschuß) | Gemeinde Zabeltitz: | 07.02.2006 |
| | Gemeinschaftsausschuß: | 16.05.2006 |
- | | | |
|--|--|------------|
| - Genehmigung durch Landratsamt Riesa-Großenhain | | 21.06.2006 |
|--|--|------------|

2.3 Bearbeitungsgrundlagen und wesentliche örtliche und überörtliche Planungen

Für die Bearbeitung des Flächennutzungsplanes wurde als Kartengrundlage die topographische Karte (1 : 10 000) des Landesvermessungsamtes in digitaler Form verwendet. Der Bearbeitungsmaßstab beträgt 1 : 10 000.

Grundlage der Planarbeit war der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zabeltitz vom 30.05.1997 mit letzten Änderungen vom 21.01.1999.

Als ökologische Grundlage für die Bearbeitung des Flächennutzungsplanes diente der Landschaftsplan für die Gemeinde Zabeltitz vom Dezember 1998 und der Landschaftsplan für die Gemeinde Wildenhain in der Fassung vom 15.09.1994.

Weitere wesentliche überörtliche und örtliche Planungen:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2003
- Regionalplan für die Planungsregion Oberes Elbtal/Osterzgebirge vom 08.12.1997, zuletzt geändert durch Bescheid vom 14.11.2000 (verbindlich seit 03.05.2001)
- VO des Landkreises Riesa-Großenhain über die Festsetzung des LSG „Mittlere Röderaue und Kienheide“ vom 15.04.1996 (Kreistag Riesa-Großenhain, Beschluß-Nr. K 22/96)
- VO des Landkreises Riesa-Großenhain zur Festsetzung des LSG „Strauch-Ponickauer Höhenrücken“ vom 30.10.2000 (Kreistag Riesa-Großenhain, Beschluß-Nr. K 68/00)
- VO des Regierungspräsidiums Dresden zur Festsetzung des Naturschutzgebietes „Röderwald Zabeltitz“ vom 18.11.2003
- rechtskräftig bzw. in Aufstellung befindliche städtebaulichen Satzungen (z. B. Bebauungspläne/Ergänzungssatzungen usw.) der Gemeinde Zabeltitz und Wildenhain
- „Stadtentwicklungskonzept/Regionaler Entwicklungspool Riesa 2010“ Planungsbericht von 2003

3. Allgemeine Angaben

3.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst das gesamte Territorium der Verwaltungsgemeinschaft Zabeltitz, die seit 01.01.1999 nach Umsetzung des Gemeindegebietsreformgesetzes existiert.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Kreisstadt Großenhain und befindet sich mittig im Landkreis Riesa-Großenhain. Im Norden reicht das Territorium bis an die sächsische Landesgrenze zum Land Brandenburg (Landkreis Elbe-Elster).

Gemeinde und Ortsteile:

| | |
|-------------------|---|
| Zabeltitz | (erfüllende Gemeinde) |
| Ortsteile: | Görzig, Krauschütz, Nasseböhlen, Skäßchen, Skaup, Strauch, Stroga, Treugeböhlen, Uebigau, Zabeltitz |
| Wildenhain | (Mitgliedsgemeinde) |
| Ortsteile: | Bauda, Colmnitz, Walda-Kleinthiemig, Wildenhain |

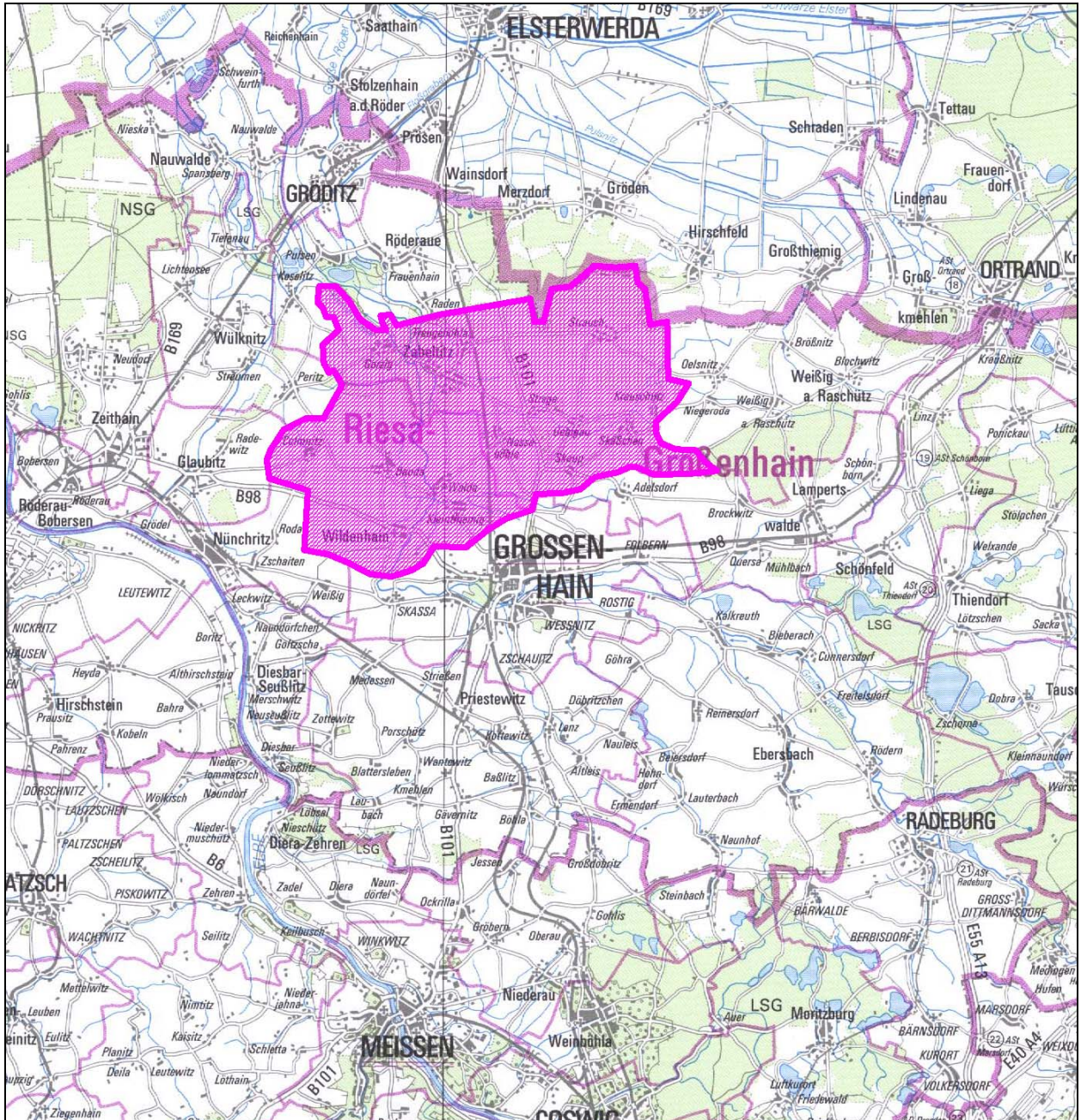
Nachbargemeinden:

| | |
|--|--------------|
| Großenhain | |
| Nünchritz | VG Nünchritz |
| Glaubitz | VG Nünchritz |
| Wülknitz | VG Röderaue |
| Röderaue | VG Röderaue |
| Gröden, Amt Schradenland (Brandenburg) | |
| Weißig a. R. | VG Schönfeld |
| Lampertswalde | VG Schönfeld |

| | |
|--|----------|
| <u>Plangebietsgröße der Verwaltungsgemeinschaft:</u> | 8.626 ha |
| davon Zabeltitz: | 5.281 ha |
| davon Wildenhain: | 3.345 ha |

Bei einer Einwohnerzahl von 4.671 (Dezember 2005) beträgt die Einwohnerdichte der Verwaltungsgemeinschaft: 54,90 EW/km²

| | | |
|---------------|----------------------------|---------------------------|
| im Vergleich: | Landkreis Riesa-Großenhain | 150,00 EW/km ² |
| | Land Sachsen | 241,00 EW/km ² |



Geographische Lage des Plangebietes M 1 : 200 000

3.2 Großräumige Verkehrswege

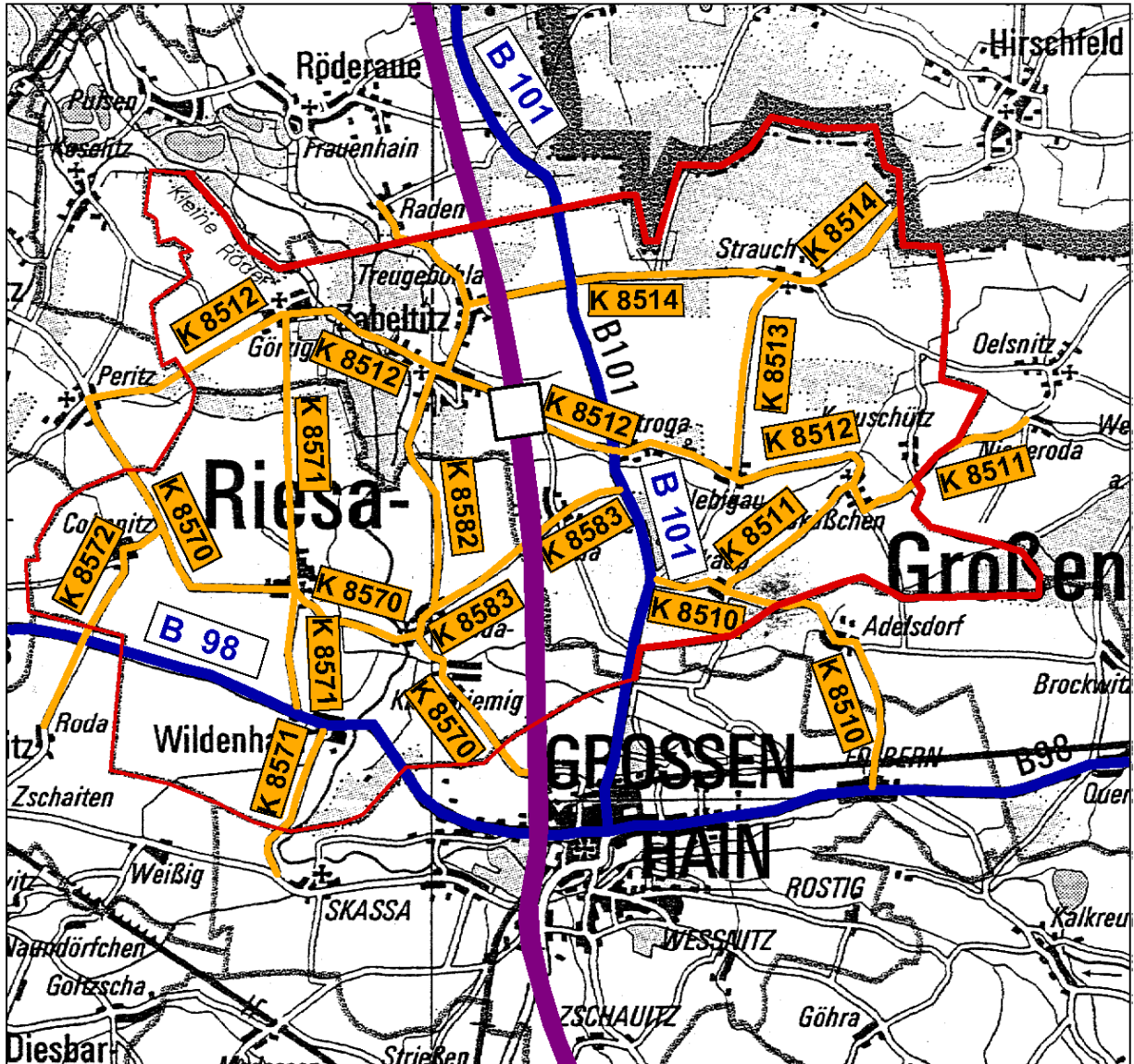
Durch das Plangebiet verlaufen eine Reihe von Strassen des klassifizierten Straßennetzes und die Bahnstrecke Dresden-Berlin mit einem Haltepunkt in Zabeltitz.

Haupterschließungsstraßen sind die Bundesstraßen B 101 und die B 98.

Die nächste Autobahnanschlussstelle (Thiendorf) ist über die B 98 in ca. 20 km Entfernung zu erreichen.

Bestand:

| | |
|--------|--|
| B 101 | Meißen - Elsterwerda |
| B 98 | Zeithain – Großenhain – AS Thiendorf - Königsbrück |
| K 8582 | Raden – Treugeböhla – Zabeltitz – Walda |
| K 8583 | von B 101 – Nasseböhla – Walda |
| K 8512 | Görzig – Zabeltitz – Stroga – Uebigau – Skäßchen |
| K 8514 | Treugeböhla – Strauch |
| K 8513 | Uebigau – Strauch |
| K 8511 | Skaup – Skäßchen - Niegeroda |
| K 8510 | von B 101 – Skaup - Adelsdorf |
| K 8570 | Colmnitz – Bauda – Walda – Kleinthiemig - Großenhain |
| K 8571 | Görzig – Bauda - Wildenhain |
| K 8572 | Colmnitz - Nünchritz |



**Bahnstrecke
DRESDEN - BERLIN
mit Haltepunkt Zabeltitz**

Verkehrsübersicht M. 1 : 100 000

4. Landschaft

In den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan werden nur die wesentlichsten und für diesen Bauleitplan relevanten Aussagen der jeweiligen Landschaftspläne übernommen.

Für detaillierte Aussagen insbesondere bei konkreten verbindlichen Planungen und z. B. bezüglich der Biotopbewertung sind die Landschaftspläne heranzuziehen.

4.1 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet gehört naturräumlich zum „Sächsischen Lößengebiet“ und wird innerhalb dieses Naturraumes der „Großenhainer Pflege“ zugeordnet. Die „Großenhainer Pflege“ vereint zwischen dem Elbtal unterhalb von Meißen und dem Heidegebiet im Osten wesentliche Züge des Überganges vom Mittelgebirge zum Tiefland in Nordsachsen.

Sie stellt deshalb eine in sich heterogene naturräumliche Einheit dar, deren Einheitlichkeit der Landschaft historisch gewachsen ist durch die Orientierung auf das räumliche Zentrum Großenhain. Die klare Abgrenzung zu den benachbarten Naturräumen (Elbtal, Niederungsgebiet des Schraden, Heidegebiet) betont die naturräumliche Eigenständigkeit.

Die von lehmigen Treibsanden bedeckten Böden im Planungsgebiet bilden Böden mit guter technologischer Eignung für die Landwirtschaft, so dass große Ackerflächen beherrschend sind und den Wald verdrängt haben.

4.2 Geologie, Relief, Böden

Der Sockel der Großenhainer Pflege wird von zwei Haupteinheiten, dem Meißner Syenodioritmassiv im Südwesten und der Lausitzer Grauwackeneinheit im Nordosten, gebildet.

Das präquartäre Gestein ist nicht vollständig von quartären Ablagerungen überdeckt. Grundgebirgsauftragungen treten am Galgenberg, Gemarkung Wildenhain (Biotitparagneis von Großenhain) und am Colmnitzer Berg (Porphyrtuffe der Rochlitzer Schichten) zu Tage. Tertiäre Schollen aus miozänem Sand streichen am Heideberg, Gemarkung Strauch innerhalb der Endmoränenablagerungen an der Oberfläche aus.

Im Allgemeinen stellen die Ablagerungen der Hochflächen glaziale Sedimente der Elster- und Saalevereisung dar, die aus Geschiebemergel und glazifluviatilen Sanden und Kiesen bestehen. Die Täler hingegen wurden durch fluviatile Prozesse geprägt, die zu jüngsten holozänen Ablagerungen aus Sand, Kies und Schluff sowie Auelehm im Tal der Röder führten.

Als Bodenarten dominieren im Planungsgebiet lehmiger Sand/stark lehmiger Sand sowie Sand/anlehmiger Sand als Bildungen des Diluviums.

In beiden Bodenarten sind 20 - 40 % der jeweils anderen Bodenart beigemischt.

Laut Mittelmaßstäbiger landwirtschaftlicher Standortkartierung liegen im Planungsgebiet folgende Leitbodenformen vor:

- Decklehmsand - und Lehmsand-Gley mit Sandlehm-Humusgley
- Tieflehm-Braunstaugley und -Braunerde
- Salmtieflehm - Staugley
- Sand-Braunerde und Sand-Rosterde mit Sand-Gley
- Bändersand - Braunerde und Decklehmsand-Braunerde
- Decklehmsand - Braunerde
- Auenlehmsand - Gley
- Sand - Braunerde mit Decklehmsand-Braunerde.

Die Ackerzahlen weisen mit Werten zwischen 30 und 39 auf mittlere Ertragsbedingungen hin.

Aufgrund der leichten Böden ist nahezu das gesamte Gemeindegebiet winderosionsgefährdet. Ausgenommen davon sind lediglich die waldbestandenen Gebiete des Rödertales, der Elligastbachniederung und nördlich von Strauch. Der Durchführung von Erosionsschutzmaßnahmen (Windschutzpflanzungen, Aufforstung, Zwischenfruchtanbau) ist deshalb verstärkt Aufmerksamkeit zu widmen.

Das Plangebiet insgesamt ist geprägt durch relativ geringe Höhenunterschiede. Die schwachwellige bis ebene Landschaft wird nur durch die Täler der Röder und des Elligastbaches durchschnitten. Sie bilden tiefer eingesenkte Gebiete.

Das breite Rödertal kann als eine sehr flache, nach Norden geneigte, biogene Oberfläche beschrieben werden, in der Flachmoore, Torfmoore und anmoorige Bindungen vorherrschen. Die Reliefunterschiede zwischen der Röderrauhe und der benachbarten Moränenplatten im Untersuchungsraum betragen ca. 10 – 15 m.

Der höchste Punkt des Plangebietes ist der Heideberg nördlich von Strauch mit 201,6 m ü NN. Der niedrigste Punkt befindet sich in der Röderniederung östlich der Großen Röder mit 100,3 m ü NN.

4.3 Klima, Vegetation, Fauna

Klima

Die „Großenhainer Pflege“ liegt innerhalb des weit ausgedehnten Übergangsbereiches zwischen maritimen und kontinentalen Einflüssen.

Das Plangebiet wird klimatisch dem Elsterbezirk des Klimagebietes Ostdeutsches Binnenlandklima zugeordnet und ist stark kontinental beeinflusst.

Die „Großenhainer Pflege“ bildet klimatisch gesehen den Übergangsbereich zwischen Elbetiefeland und Hügelland, was sowohl in den Niederschlagswerten als auch in den Temperaturen zum Ausdruck kommt. Die Niederschläge nehmen in östlicher und südöstlicher Richtung allmählich zu. Diese Tatsache hängt zum einen mit der fast geschlossenen Bewaldung in den Heidegebieten und zum anderen mit dem nach Süd und Ost ansteigenden Relief zusammen.

Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8,5° C, wobei der Januar mit - 1,0° C der kälteste und der Juli mit 17,7° C der wärmste Monat ist. Die Jahresniederschläge belaufen sich im Mittel auf 610 mm. Das Jahresmittel der Windgeschwindigkeit liegt bei 3,5 m/s, der Januar weist mit 5,0 m/s im Mittel die stärksten Winde auf.

Folgende Tabelle stellt die mittlere jährliche relative Häufigkeitsverteilung (%) der Windrichtung dar, gerundet auf 5 % Genauigkeit.

| N | NO | O | SO | S | SW | W | NW | Windstille |
|---|----|----|----|----|----|----|----|------------|
| 5 | 5 | 10 | 15 | 15 | 15 | 20 | 10 | 5 |

Es wird deutlich, dass die meisten Winde aus West bzw. aus Südost, Süd und Südwest wehen. Da das gesamte Gemeindegebiet winderosionsgefährdet ist, sollten Windschutzpflanzungen so angelegt werden, dass sie westliche und südliche Winde bremsen.

Im Plangebiet befindet sich eine Niederschlagsstation in Stroga.

Vegetation und Fauna

Ursprünglich war das gesamte Planungsgebiet von Wald bedeckt. Dieser fiel den Rodungen zur Landgewinnung zum Opfer, so dass sich heutige Waldbestände auf die Röderniederung und den Nordosten des Plangebietes beschränken. Das intensiv landwirtschaftlich genutzte Gemeindegebiet wird nur selten durch Restgehölze oder Hecken unterbrochen. Prägend sind die Röderaue sowie die Elligastniederung, wobei letztere zumindest teilweise der Renaturierung bedarf.

Die intensive Nutzung ermöglicht kaum die Ausbildung natürlicher oder naturnaher Vegetation. Es finden sich aber im Planungsgebiet Standorte mit Auwaldbestand, Feuchtwiesen, Torfstiche, Röhrichtbestände, natürliche Flußläufe, naturnahe Waldbestände. Diese vereinzelt liegenden Biotope gilt es möglichst zu verbinden und so den Artenaustausch zu ermöglichen.

Die zahlreichen Feuchtbiotope beherbergen u.a. auch gefährdete und stark gefährdete Arten (Rote Liste Sachsens) wie Flutender Wasserhahnenfuß (*Ranunculus fluitans*), Mittlerer Wasserschlauch (*Utricularia intermedia*) und Wasserfeder (*Hottonia palustris*). Die vorhandene Vielfalt an Feuchtbiotopen ermöglicht einer Vielzahl von feuchteabhängigen Tieren das Leben im Planungsgebiet.

So finden auf den Wiesen Weißstörche Nahrung, was die dringende Erhaltung bzw. Erweiterung der Grünlandflächen bedingt. Fischotter und Biber, beides stark gefährdete Tierarten, leben in den Fließgewässern der Gemeinde.

Die Ufer der Fließgewässer bieten Raum für den Eisvogel, Mittelspecht, Tüpfelralle, Bekassine, Graureiher, Raufußkauz, u. a. Arten leben im Gebiet. Der "Alte See" im Norden der Gemeindeflur dient als Limikolenrastplatz.

Weiterhin finden sich eine Vielzahl an Lurchen und Kriechtieren, u. a. Erdkröte, Kammolch, Wasserfrosch, Ringelnatter und Zauneidechse.

Die Stillgewässer bieten Libellen die Möglichkeit der Eiablage und Larvalentwicklung, so daß sie mit mehreren Arten vertreten sind.

Wichtig ist auch für den Bestand an Tieren im Gebiet die Erweiterung der extensiv genutzten Flächen sowie des Grünlandanteiles und die Verbindung der Biotope über Trittsteine und linienartige Strukturen (Hecken, Säume).

An Hochwild kommen Rehwild und Wildschweine vor.

4.4 Gewässer

Fließgewässer

Das Planungsgebiet wird geprägt durch die Röderaue und die Niederung des Elligastbaches. Die Röderarme, Große Röder, Kleine Röder und Geißlitz sind Gewässer I. Ordnung, Elligastbach und Spitalbach gehören zu den Gewässern II. Ordnung und sind damit in der Unterhaltslast der Gemeinden. Weitere Hauptfließgewässer sind der Bärenbruchgraben, der Skäßchener Grenzgraben, der Neugraben östlich von Bauda und der Neuwiesengraben. Diese und alle kleineren Gewässerläufe sind ebenfalls Gewässer II. Ordnung.

Im Rödergebiet erfolgt am Gabelwehr Zabeltitz eine Abflusssteuerung in die Große Röder und Kleine Röder sowie bei Hochwasser eine Abgabe in die für den Hochwasserschutz ausgebaute Geißlitz. Die Fließgewässerkonzeption für Sachsen, derzeit im Entwurf vorliegend, weist die Große Röder (beinhaltet hier Große und Kleine Röder) als Hauptgewässer 1. Priorität aus. Sie sind damit Kernstück des Fließgewässersystems mit besonderer ökologischer und landschaftlicher Wertigkeit. Dem Elligastbach als Nebengewässer der Röder ist ebenfalls eine hohe Bedeutung beizumessen. Er entspringt im Weißiger Raschütz und durchfließt nahezu das gesamte Gemeindegebiet.

Die in den 20er Jahren begonnene stufenweise Regulierung verhinderte zwar die früher häufigen Überschwemmungen in der Elligastbachaue, führte aber gleichzeitig zur Beseitigung der artenreichen Feuchtwiesenvegetation und wichtiger Lebensräume für Fische, Krebse und Pflanzen der Moore und Feuchtgebiete.

Neben den genannten Gewässern gibt es noch eine Vielzahl von größeren und kleineren Gräben, die das Planungsgebiet durchziehen.

Gemäß § 50 Abs. 2 SächsWG bestehen für alle Gewässer Gewässerrandstreifen, welche außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile eine Breite von 10 m und innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile eine Breite von 5 m ab Böschungsoberkante haben. Diese sind entsprechend in die Kartendarstellung zu übernehmen. Die Gewässerrandstreifen sollen standortgerecht im Hinblick auf ihre ökologischen Funktionen bewirtschaftet oder gepflegt werden. Die bestehenden Verbote gemäß § 50 Abs. 3 SächsWG sind unbedingt zu beachten.

Gemäß § 87 a Abs. 1 SächsWG bestehen für Deiche Schutzstreifen mit einer Breite von 5 m, gemessen vom Deichfuß. Auf Deichschutzstreifen sind die gemäß § 100 d Abs. 1 SächsWG untersagten Handlungen zu unterlassen.

Bei allen geplanten Maßnahmen – Renaturierung, Wiederherstellung von Teichen, Offenlegung, naturnahe Gestaltung von Gewässern einschließlich der Uferbereiche – bei deren Umsetzung Wasserrechtstatbestände berührt werden, sind die gesetzlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Sächsischen Wassergesetzes hinsichtlich der Durchführung von Planfeststellungs-, Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren einzuhalten (z. B. § 31 WHG, §§ 91, 13 SächsWG).

Bepflanzungen an Gewässern sind auf der Grundlage der Regelungen des § 50 SächsWG und darüber hinaus so vorzunehmen, dass die Unterhaltungspflicht am Gewässer jederzeit wahrgenommen werden kann.

Im Plangebiet wird lediglich das Gewässer Große Röder im Rahmen des staatlichen gewässerkundlichen Meßnetzes nach § 10 SächsWG untersucht. Gemäß Gewässergütebericht 2000 (Freistaat Sachsen, Landesamt für Umwelt und Geologie, Dezember 2001) wird der entsprechende Gewässerabschnitt der Gewässergüteklasse II (mäßig belastet) zugeordnet. Untersuchungsergebnisse für weitere Gewässer liegen im Regierungspräsidium Dresden, Umweltfachbereich Radebeul, nicht vor.

Nachteilig auf die Wasserqualität wirken sich Düngung, Einflüsse aus Kläranlagen oder landwirtschaftlichen Anlagen aus. Die derzeitige Belastungssituation der beiden Fließgewässer sollte verringert werden.

Überschwemmungsgebiete

Im Plangebiet der Verwaltungsgemeinschaft existieren zwei Überschwemmungsgebiete, deren Abgrenzung in überlagernder Darstellung in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen worden ist:

- Das neu festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Großen Röder im Landkreis Riesa-Großenhain, das auf Arbeitskarten gemäß § 100 Abs. 3 SächsWG basiert, ist seit dem 08. August 2005 rechtskräftig.
Eine neue Rechtsverordnung ist gegenwärtig in Vorbereitung.
- Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Großen Röder
Kreistagsbeschuß Nr. 123-56/76 vom 18.12.1975, Nr. 037/77 vom 10.03.77.

Für die dargestellten Überschwemmungsgebiete gelten die im § 100 Abs. 2 SächsWG enthaltenen Verbotstatbestände für Überschwemmungsgebiete.

Auf die neuen, strengeren Regelungen des § 31 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 19. August 2002, BGBl. I Seite 1746, wird ebenfalls hingewiesen.

Stehende Gewässer

Der Anteil stehender Gewässer im Plangebiet ist relativ gering. Neben den ökologisch wenig bedeutsamen Teichen im Schloßpark Zabeltitz und dem Spitalteich an der B 101 verfügt Görzig über einen 2 ha großen Teich. Den Torflöchern in der Elligastau kommt ökologisch eine große Bedeutung zu. Weitere kleine Teiche befinden sich in einigen Ortslagen, die als Dorfteiche bzw. Feuerlöschreserven angelegt worden sind. Sie sollten zur Verbesserung des Ortsbildes in die Dorfgestaltung einbezogen werden und nach Möglichkeit natürlich befestigt und bepflanzt sein.

Periodisch, episodisch fließende Gewässer

Neben den beschriebenen ständig fließenden Gewässern treten eine Anzahl periodisch bzw. episodisch fließenden Gewässern auf, die oftmals keinen Abfluss am Fließgewässer aufweisen. Nach Starkregen oder Schneeschmelze, aber auch bei Überschwemmungen füllen sich diese abflusslosen Gräben und Gerinne. Räumlich sind sie insbesondere an die Röderaue selbst gebunden oder am Flachhangbereich zur Rödertalaue angesiedelt.

4.5 Grundwasser

Im Planungsgebiet befinden sich nachfolgend genannte Grundwassermessstellen des staatlichen Grundwassermessnetzes, die vor Beeinträchtigungen zu schützen sind.

| <i>Kennzahl</i> | <i>Name</i> | <i>Beobachtet seit</i> | <i>RW</i> | <i>HW</i> |
|-----------------|-----------------------|------------------------|-----------|-----------|
| 4646 0564 | Walda | 1922 | 5395230 | 5688360 |
| 4646 0565 | Bauda | 1922 | 5393540 | 5689080 |
| 4646 0996 | Wildenhain Schule | 1941 | 5393880 | 5686880 |
| 4646 8078 | Görzig | 1972 | 5393670 | 5693000 |
| 4647 0366 | Zabeltitz | 1921 | 5396750 | 5691540 |
| 4647 0367 | Nasseböhla | 1926 | 5396870 | 5689800 |
| 4647 6439 | Übigau, Hy Frha 30/88 | 1992 | 5400002 | 5691431 |
| 4647 8070 | Skaup | 1972 | 5399549 | 5688899 |
| 46460563 | Colmnitz | 1923 | 5391010 | 5689600 |
| 46471515 | Strauch | 1943 | 5400620 | 5693340 |
| 46478062 | Krauschütz westlich | 1972 | 5402074 | 5690792 |
| 46470570 | Skäßchen | 1926 | 5401570 | 5690340 |

Darüber hinaus befinden sich mehrere Grundwasserbeobachtungsrohre aus hydrologischen Untersuchungen im Gemeindegebiet. Auch diese sind vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Im Plangebiet liegen teilweise die geplanten Trinkwasserschutzzonen III A und III B des Trinkwasserschutzgebietes Frauenhain.

Die Verordnung des Landkreises Riesa-Großenhain zur Festsetzung des Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserfassung Frauenhain vom 21.12.2005 ist seit 05.01.2006 rechtskräftig.

In der Vergangenheit wurden im Gemeindegebiet umfangreiche hydrologische Erkundungen durchgeführt, in deren Ergebnis bedeutende Grundwasserdargebote zur Trink- und Brauchwasser-Nutzung ausgewiesen wurden:

- Beregnungswasserfassung Stroga
- Dargebot Krauschütz –
z. T. genutzt durch die Wasserfassung Oelsnitz-Niegeroda
- Beregnung Treugeböhl
- Dargebot Präsen-West

Im Regionalplan sind ein Vorranggebiet Trinkwasser westlich von Skaup sowie ein großflächiges Vorbehaltsgebiet Trinkwasser östlich von Treugeböhl bis östlich von Strauch und ein Vorbehaltsgebiet nördlich von Stroga ausgewiesen.

4.6 Bodennutzung

Statistische Gesamtübersicht

Gesamtfläche der Verwaltungsgemeinschaft: 8.626,00 ha

| | | |
|------------------------|-------------|---------|
| Landwirtschaftsflächen | 6.973,35 ha | 80,84 % |
| Waldflächen | 1.123,61 ha | 13,03 % |
| Wasserflächen | 60,61 ha | 0,70 % |
| sonstige Flächen: | 468,43 ha | 5,43 % |

4.6.1 Landwirtschaft

Mit einem Flächenanteil von über 80 % an der Gesamtgemarkungsfläche der Verwaltungsgemeinschaft stellt die Landwirtschaft den wesentlichsten Wirtschaftsfaktor im Territorium dar.

Günstig wirken sich die guten technologischen Eigenschaften der Sandböden aus, die die Bearbeitung erleichtern.

Die Bodenwertzahlen differieren im Plangebiet zwischen 27 und 45 und für Grünland zwischen 39 und 50. Diese Wertbereiche liegen im Erwartungsbereich der Landschaftseinheit „Großenhainer Pflege“ und sind kennzeichnend für ihre Heterogenität.

Trotz der nicht überdurchschnittlich hohen Bodenwertzahlen sind im Regionalplan weite Flächen besonders im südlichen Bereich als Vorbehaltsgebiete für die landwirtschaftliche Produktion ausgewiesen; was darauf hindeutet, dass der Landwirtschaft auch aus regionalplanerischer Sicht im Plangebiet weiterhin der Vorrang eingeräumt werden soll.

Der Grünlandanteil der Landwirtschaftsflächen liegt bei ca. 20 %, wobei die reinen Grünlandstandorte sich weitestgehend auf die Niederungsgebiete, die wegen dem hohen Grundwasserstand eine ackerbauliche Nutzung kaum zulassen, beschränken.

Die landwirtschaftliche Prägung des Plangebietes beschränkt sich nicht nur auf den Ackerbau, sondern hat auch einen erheblichen Anteil an Tierhaltung bzw. Tierproduktion aufzuweisen. Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe bewirtschaften einen relativ umfangreichen Tierbestand (Milchvieh, Schweine usw.) und es gibt sogar eine Damtierhaltung mit Direktvermarktung.

Laut Regionalplan soll die traditionelle Ackerlandschaft in der „Großenhainer Pflege“ bewahrt werden und durch Erstaufforstung auf ertragsschwachen Böden sowie die Anpflanzung von Feldgehölzen eine stärkere Strukturierung erhalten. Die Öffnung und Bepflanzung alter Feldwege sowie die Entwicklung von Feldrainen und Ackerrandstreifen gliedert die großflächige Flur, erhöht die ökologische Wirksamkeit und beeinflusst das Landschaftsbild positiv.

Zur Verringerung der Erosionsgefahr ist die Anlage von Windschutzhecken notwendig sowie die Umwidmung von Acker- in Grünland auf besonders erosionsgefährdeten Standorten.

Die Agrarstrukturelle Vorplanung für das "Elligast-Röder-Gebiet" stellt fest, dass die Landwirtschaft auch weiterhin eine große Rolle im Planungsgebiet spielen wird, dass aber gleichzeitig u. a. die Landschaftspflege an Bedeutung gewinnt. U. a. wird in dieser Planung die Anlage von wegbegleitenden Flurpflanzungen als Erosionsschutz und zur Aufwertung des Landschaftsbildes und die Umwidmung von Acker- in Grünland, besonders im Bereich der Wasserläufe, propagiert.

Grundsätzlich sollten folgende Hinweise Beachtung finden:

- ▶ Eine Verkleinerung der Schlaggrößen ist anzustreben und durch die Öffnung von alten Feldwegen und die Anlage von Windschutzpflanzungen und Feldgehölzen durchzusetzen.
- ▶ Entlang der Gewässer sollten beidseitig Uferschutzstreifen geschaffen werden, die standortgerecht bepflanzte oder extensiv als Grünland genutzt werden. Eine Nutzung bis an den Gewässerrand ist zu unterlassen.
- ▶ Die Bach- und Flußauen sollten grundsätzlich als Dauergrünland bewirtschaftet werden und möglichst einer extensiven Nutzung unterliegen. Aufgrund des geringen Flächenanteiles im Gemeindegebiet ist der derzeitige Grünlandumfang beizubehalten und zu erweitern.

4.6.2 Forstwirtschaft

Mit ca. 13,03 % Flächenanteil an der Gesamtfläche der Verwaltungsgemeinschaft liegt der Waldanteil relativ gering.

Die Waldflächen befinden sich im Bereich des Forstamtes Großenhain.

Größere Waldflächen erstrecken sich in der Röderaue und im Nordosten bei Strauch. Kleinere Restgehölze sind in der Ackerlandschaft verstreut erhalten geblieben und stehen zum überwiegenden Teil unter Schutz. Der Wald in der Röderaue zeigt sich relativ naturnah und entspricht weitgehend der potentiellen natürlichen Vegetation, die mit Eichen-Hainbuchen-Wald, in Gewässernähe in seiner erlenreichen Ausprägung, angegeben wird. Er liegt vollständig im LSG "Mittlere Röderaue und Kienheide" und besitzt somit einen Schutzstatus.

Der Waldbestand im Nordosten stellt weitgehend eine Kiefern-Monokultur dar. Zwar gehört die Kiefer zur potentiellen natürlichen Vegetation (Birken-Eichen-Wald mit Kiefer), ist an diesem Standort aber stark forstwirtschaftlich geprägt, ohne Unterwuchs und nahezu ohne Laubbaumbeimischungen.

Der Regionalplan weist südlich von Görzig und westlich von Strauch Aufforstungsflächen aus. Die niedrigen Bodenzahlen lassen weitere Aufforstungen an besonders erosionsgefährdeten Stellen bzw. auf Flächen mit besonders geringer Bodengüte sinnvoll erscheinen. Die Gemeinde plant die Aufforstung nördlich von Strauch, da diese Flächen eine minderwertige Bodenqualität (Ackerzahlen von 18) aufweisen und damit landwirtschaftlich schwer nutzbar sind. Bei der Aufforstung sollte auf naturnahe Baumartenzusammensetzung geachtet werden.

Die geplante Aufforstung am Bauerntann südlich von Görzig kann, standörtlich bedingt, nur in geringem Umfang als Auewald erfolgen (östlicher Bereich, der unmittelbar an die Kleine Röder angrenzt). Die übrige Fläche sollte als Birken-Eichenwald mit Kiefer oder als Traubeneichen-Hainbuchen-Linden-Wald aufgeforstet werden.

Planungsgrundsätze:

- ▶ Der Waldanteil ist in seiner bisherigen Ausdehnung beizubehalten und auf Flächen niederer Bodenqualität durch Aufforstung zu erhöhen.
- ▶ Eine naturnähere Gestaltung des Waldgebietes bei Strauch ist anzustreben. Durch die Einbringung von Birken und Eichen als Vertreter der natürlichen Vegetation wird die ökologische Vielfalt des Waldbestandes erhöht und damit seine ökologische Funktion verbessert. Der Gestaltung naturnaher gestufter Waldränder ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen, da diese Übergangsbereiche zwischen Acker und Wald einer Vielzahl von Lebewesen Lebensraum bieten.
- ▶ Die Röderaue ist in ihrer naturnahen Ausprägung zu erhalten. Eingriffe in diesem Gebiet sind zu unterlassen.

4.7 Naturschutz und Landschaftspflege

4.7.1 Regelungen nach dem Naturschutzrecht

Im Plangebiet befinden sich eine Reihe von Schutzgebieten bzw. Schutzobjekten, die entsprechend ihrem naturräumlichen Charakter und den einschlägigen gesetzlichen Regelungen unter einem besonderen Schutz stehen.

Diese Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte wurden aus den Landschaftsplänen und entsprechenden aktuellen Angaben der Behörden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Geplante Neuausweisungen sind gegenwärtig nicht bekannt.

Landschaftsschutzgebiete:

LSG „Strauch-Ponickauer Höhenrücken“
(festgesetzt gemäß Verordnung des Landkreises Riesa-Großenhain vom 30. Oktober 2000)

LSG „Mittlere Röderaue und Kienheide“
(festgesetzt gemäß Verordnung des Landkreises Riesa-Großenhain vom 15. April 1996)

Naturschutzgebiete:

NSG „Röderwald Zabeltitz“
(festgesetzt gemäß Verordnung des Regierungspräsidiums Dresden vom 18. Dezember 2003)

Flächennaturdenkmale:

Zabeltitz

| | | | |
|-----|--------|----------------------|----------------------|
| FND | RG 019 | „Streuwiese Brieske“ | Treugeböbla |
| FND | RG 021 | „Alter See“ | Treugeböbla |
| FND | RG 023 | Torfstich | Zabeltitz/Nasseböbla |

| | | | |
|-----|--------|--------------------|-------------------|
| FND | RG 024 | „Hammelwiesen“ | Nasseböhla/Stroga |
| FND | RG 175 | Teufelsschlucht | Strauch |
| FND | RG 179 | Elligastwiesen I | Zabeltitz |
| FND | RG 181 | Elligastwiesen III | Nasseböhla/Walda |

Wildenhain

| | | | |
|-----|--------|--|------------|
| FND | RG 025 | „Pfarrbusch“ | Wildenhain |
| FND | RG 027 | „Streuwiese Walda“ | Walda |
| FND | RG 059 | „Steinbruch Porphyrit“ | Wildenhain |
| FND | RG 069 | „Westliche Röderlache oberhalb Wildenhain“ | Wildenhain |
| FND | RG 071 | „Östliche Röderlache oberhalb Wildenhain“ | Wildenhain |
| FND | RG 072 | „Röderlache im Kesselgrund“ | Wildenhain |
| FND | RG 073 | „Sumpfwiese im Bruchwald“ | Wildenhain |
| FND | RG 074 | „Erlenbruch mit Tümpeln“ | Wildenhain |
| FND | RG 075 | „Röderlache unterhalb Wildenhain“ | Wildenhain |
| FND | RG 176 | „Talsanddüne Wildenhain“ | Wildenhain |
| FND | RG 180 | Elligastwiesen II | Walda |
| FND | RG 181 | Elligastwiesen III | Walda |

FFH-Gebiete:

Im Plangebiet befinden sich zwei FFH-Gebiete bzw. Teile dieser Gebiete, die nach Artikel 6 (3) der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) ausgewiesen worden sind.

- FFH 87 E Röderaue und Teiche unterhalb von Großenhain
- FFH 148 Elligastbachniederung

Da diese Gebiete einen besonderen Schutzstatus zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen besitzen, wurden sie ebenfalls in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

Für diese Gebiete wurden jeweils gebietspezifische Erhaltungsziele formuliert, die vom Sächsischen Landesamt für Umwelt und Geologie, Abt. Natur- und Landschaftsschutz, herausgegeben wurden.

Naturdenkmale:

Gemäß Verordnung des Landkreises Riesa-Großenhain vom 01. September 2003 wurden eine Reihe von Baumnaturdenkmalen unter Schutz gestellt.

Im Bearbeitungsgebiet betrifft dies im einzelnen folgende Einzelbäume; die jedoch aus Gründen der Lesbarkeit des Flächennutzungsplanes nicht im Plan dargestellt sind:

| | | |
|--------|---|-------------------|
| ND 122 | Stieleiche an der Röder | Walda |
| ND 123 | Stieleiche auf dem Kirchfriedhof | Walda |
| ND 124 | Feldkiefer am Bornweg | Walda |
| ND 125 | Tulpenbaum im Park | Walda |
| ND 136 | Stieleiche an der Wegegabel im Tannenholz | Görzig |
| ND 137 | Stieleiche am Tannenholz | Görzig |
| ND 138 | Stieleiche am Elligastbach | Nasseböhla |
| ND 139 | Stieleiche nördlich Nasseböhla | Nasseböhla |
| ND 140 | Stieleiche westlich vom Hammelwiesenteich | Nasseböhla/Stroga |
| ND 141 | Zwei Stieleichen auf der Hammelwiese | Nasseböhla/Stroga |
| ND 142 | Stieleiche auf den Holzwiesen | Nasseböhla/Stroga |
| ND 143 | Stieleiche südlich Uebigau | Nasseböhla/Stroga |
| ND 144 | Stieleiche südwestlich Skäßchen | Skäßchen |
| ND 145 | Zwei Waldkiefern am Triftweg | Strauch |
| ND 146 | Waldkiefer am Heideberg | Strauch |
| ND 147 | Stieleiche südlich Strauch | Strauch |
| ND 148 | Stieleiche westlich Strauch | Strauch |
| ND 149 | Stieleiche im ehemaligen Gutspark Strauch | Strauch |
| ND 150 | Stieleiche westlich Skäßchen | Uebigau |
| ND 151 | Stieleiche nordwestlich Skäßchen | Uebigau |
| ND 152 | Stieleiche oberhalb der Hirschnitzbrücke | Zabeltitz |
| ND 153 | Stieleiche zwischen Hirschnitzbrücke und Park | Zabeltitz |
| ND 154 | Stieleiche („Beuleneiche“) zwischen Park und Hirschnitzbrücke | Zabeltitz |
| ND 155 | Sechs Stieleichen („Kircheneichen“) | Zabeltitz |
| ND 156 | Stieleiche am Rutengraben | Zabeltitz |

Darüber hinaus befinden sich im Planungsraum des Flächennutzungsplanes weitere besonders schützenswerte Biotope, die allerdings im Flächennutzungsplan nicht gesondert dargestellt werden. Genauere Angaben und Beschreibungen zu Biotopen sind den jeweiligen Landschaftsplänen zu entnehmen.

Mit der vorliegenden Planung ist jedoch grundsätzlich gewährleistet, dass sich potentielle Bauflächen bzw. bauliche Nutzungen nicht in Bereichen von nach § 26 SächsNatSchG besonders geschützten Biotopen befinden. Aufgrund der Veränderlichkeit solcher Biotope ist bei jedem neuen Bauvorhaben eine entsprechende Einzelfallprüfung vorzunehmen.

4.7.2 Planungsgrundsätze der Landschaftsplanung

Bei den in den Landschaftsplänen dargestellten Entwicklungszielen für Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima, Erholung und Landschaftsbild wird deutlich, dass sich eine Vielzahl von geplanten Maßnahmen zugleich auf mehrere Schutzgüter beziehen. So wird oftmals eine Überlagerung von Funktionen zu verzeichnen sein, was zugleich die Komplexität der Maßnahmen und Eingriffe zum Ausdruck bringt.

Folgende allgemeine Zielvorstellungen sind für den Planungsraum zu nennen:

- Der Landschaftsraum außerhalb der geschlossenen Ortslagen ist vor einer weiteren Zersiedlung zu bewahren. Die bauliche Entwicklung der Gemeinde sollte durch maßvolle Abrundung und Erweiterung vorhandener Siedlungsbereiche unter Beachtung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege erfolgen. Neubebauung ist durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen in die Landschaft einzubinden.
- Die historischen Dreiseithöfe sind als prägende Dorfstruktur zu pflegen und zu erhalten. Bei Neubebauungen sollte auf die Wahrung des Dorfcharakters geachtet werden. Die i. d. R. das Ortsbild störenden Stallanlagen, Gewerbe- und Neubaugebiete sind einzugrünen.
- Streuobstwiesen, Hausgärten und Obstgärten sind als landschafts- und ortstypische Elemente zu erhalten. Sie sind natürliche Bindeglieder zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft und binden die Bebauung harmonisch in die Landschaft ein.
- Den wenigen noch vorhandenen Waldflächen und Restgehölzen kommt aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Umgebung besondere Bedeutung zu. Sie sind zu erhalten und durch "Trittstein"- und lineare Biotope miteinander zu verbinden. Die Kiefernwälder sind durch Einbringen von Laubgehölzen entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation aufzuwerten.

Die Entwicklung von gestuften Waldrändern schafft eine Vielzahl von Lebensräumen und vermittelt einen allmählichen Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Fläche.
- Trotz der bodenseitig ungünstigen Bedingungen stellt die Landwirtschaft einen wesentlichen Wirtschaftsfaktor dar, der die Kulturlandschaft stark prägt. Sie sollte deshalb unbedingt erhalten werden und durch die Veredlung über tierische Erzeugnisse auf ertragsschwachen Standorten stabilisiert werden.
- Zur Aufwertung des Landschaftsbildes ist eine Verkleinerung der Schlaggrößen und die Pflege bzw. Anpflanzung von Hecken und Feldgehölzen zur Gliederung der Äcker vorzusehen. Ehemalige umgeackerte Feldwege, die sich noch in kommunalem Eigentum befinden, sollten neu angelegt und bepflanzt werden.

- Zur Verringerung der aufgrund der leichten Böden hohen Erosionsgefahr sollten Windschutzhecken gepflanzt werden, wie sie zum Beispiel bei Nasseböhlä und Stroga zu finden sind. Stark erosionsgefährdete Kuppenbereiche sind durch Aufforstung oder Umwandlung in Grünland zu schützen.
- Der vorhandene Grünlandanteil ist mindestens beizubehalten. In den Niederungsflächen des Elligastbaches, der Röder und angrenzend an Gräben (Neuwiesengraben, Skäßchener Grenzgraben) ist eine Umwandlung der Acker- in Grünlandnutzung anzustreben und eine extensive Bewirtschaftung von Vorteil für die Gewässerqualität.
- Die Flußniederungen von Röder und Elligastbach prägen das Landschaftsbild stark und sind, zusammen mit den größeren Gräben, ökologisch und für den Biotopverbund sehr wertvoll. Die Bachläufe sind in ihrem naturnahen Zustand zu erhalten bzw. an verbauten und regulierten Abschnitten zu renaturieren. Es sind Uferschutzstreifen von beidseitig 10 m Breite aus der Nutzung zu nehmen, von jeglicher Bebauung freizuhalten und standortgerecht zu bepflanzen, womit ein wesentlicher Beitrag zum Biotopverbund, zur Stabilisierung der Ufer und zur Schaffung von Lebensraum geleistet wird.

Im Regionalplan sind die naturfernen Teile von Röder- und Elligastniederung als Extensivierungsflächen ausgewiesen.

Renaturierungsmaßnahmen sind immer mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

- Eine Markierung der Strassen und Wege durch Baumpflanzungen belebt das Landschaftsbild und prägt die Landschaft. Lückige Obstbaumreihen sollten mit Obstgehölzen nachgepflanzt werden.
- Im Regionalplan ist das Gebiet der Röderaue und um Zabeltitz als Gebiet mit Eignung/Ansätzen für eine fremdenverkehrliche Entwicklung ausgewiesen. Ein Ausbau des Rad- und Wanderwegenetzes würde unter Einbringung von touristischen Attraktionen (z. B. Reiterhof, Bauernmuseum, Fahrradverleihstation, Anlage von Trimm-Dich-Strecken, Ferien auf dem Bauernhof) und der Beibehaltung der alten Dorf- und Gebäudestrukturen (Dreiseithöfe, Anger) die touristischen Möglichkeiten vergrößern.
- Der Zabeltitzer Barockpark ist wesentlicher Tourismusbaustein und historisches Dokument der Gartenkunst und ist in seinem Bestand zu schützen und zu pflegen.
Eine weitere wesentliche, die Attraktivität der Gemeinde erhöhende Aktivität ist auch in der Sanierung des geschützten ehemaligen Gutsarkes in Strauch zu sehen.
- Zwischen Zabeltitz und Treugeböhlä, Walda und Kleinthiemig ist im Regionalplan eine Grünzäsur verzeichnet. Das bedeutet, dass ein Zusammenwachsen der Ortsteile auf jeden Fall verhindert werden muss.

4.7.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gemäß den geltenden gesetzlichen Vorschriften hat sich die Gemeinde bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes mit den Fragen von Eingriff und Ausgleich im naturschutzfachlichen Sinn auseinander zu setzen. Das heißt, dass bei der Planbearbeitung eine angemessene Darstellung zu erfolgen hat, wie und auch wo der Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Zukunft vorzusehen ist bzw. vorgesehen werden kann.

Der Landschaftsplan bildet dafür die wesentlichste Grundlage. Er enthält Aussagen und Vorschläge zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen.

Allerdings können die Aussagen sowohl des Landschaftsplanes als auch des Flächennutzungsplanes keine abschließenden Bilanzierungen von Eingriff und Kompensation vornehmen.

Der Landschaftsplan soll vielmehr helfen, funktionale Bezüge (Naturhaushalt) und städtebauliche Aussagen zu berücksichtigen. Konkrete Bilanzierungen des Eingriffs sind Aufgabe nachfolgender Planungsebenen (Grünordnungsplan, landschaftspflegerischer Begleitplan), da erst hier der konkrete Eingriff (Größe, Schwere etc.) fassbar wird.

Generell kann eingeschätzt werden, dass alle zur Verwirklichung der baulichen Entwicklung notwendigen Ausgleichsmaßnahmen in Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen von Natur und Landschaft im Territorium umzusetzen sind.

Im Flächennutzungsplan sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet, die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung darstellen:

Für die Maßnahmen M 1, M 2 und M 4 sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

M 1

Wiederherstellung des Böhlaer Teiches nördlich von Zabeltitz

M 2

Renaturierung des Elligastbaches in Abschnitten und von angrenzenden Zuflüssen

- M 3** Erstaufforstung von Flächen des ehemals militärisch genutzten Bereiches im Südosten (GUS-Fläche)
- M 4** Renaturierung von Abschnitten des Baches nördlich der Ortslage Wildenhain
- M 5** Anlegen einer Sukzessionsfläche auf der Fläche des ehemaligen Raketenstützpunktes nordöstlich von Bauda

Weitere nicht gekennzeichnete Ausgleichsmaßnahmen bieten sich durch die Pflanzung von Hecken und Bäumen an Strassen und Feldwegen und als Erosionsschutz, an Gräben, Still- und Fließgewässern, die Neueinrichtung von alten Feldwegen, die Öffnung von verrohrten Bach- und Grabenabschnitten.

Darüber hinaus sind in den Landschaftsplänen detaillierte Erläuterungen zu potentiellen Ausgleichsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzobjekte von Natur und Landschaft enthalten.

5. Raumordnung und Regionalplanung

Das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Zabeltitz liegt in der Planungsregion „Oberes Elbtal/Osterzgebirge“, für die seit dem 03. Mai 2001 ein verbindlicher Regionalplan vorliegt.

Nach der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung vom 16. Dezember 2003 und mit der Verkündung im SächsGVBl. Nr. 19/2003 vom 31. Dezember 2003 ist der Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 in Kraft getreten und damit der Landesentwicklungsplan von 1994 außer Kraft gesetzt worden.

Alle räumlichen Planungen, insbesondere die Regionalplanung, die Bauleitplanung und die raumbedeutsamen Fachplanungen, sind an den Festsetzungen des Landesentwicklungsplanes von 2003 auszurichten.

Für den vorliegenden Flächennutzungsplan gilt folgende Übergangsregelung:

Bis zur Anpassung der Regionalpläne gemäß § 24 Abs. 3 Satz 2 SächsLPIG vom 14. Dezember 2001 an den Landesentwicklungsplan gelten die im LEP 1994 und die in den jeweiligen Regionalplänen getroffenen Festsetzungen zur zentralörtlichen Einstufung fort.

Die Gemeinde Zabeltitz ist im Regionalplan als Kleinzentrum ausgewiesen und übernimmt damit über die Versorgung der Gemeinde hinaus die Versorgung der Bevölkerung des Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des wiederkehrenden Grundbedarfes.

Gemäß dem Ziel 3.2.10 Regionalplan soll die Gemeinde

- Standortvoraussetzungen für ein differenziertes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen
- Standortvoraussetzungen für die Einordnung von Einrichtungen der häufig wiederkehrenden Grundversorgung
- Voraussetzungen zur Bereitstellung von Flächen für die Wirtschaft und in angemessenem Umfang für den Wohnungsbau

sichern und ausbauen.

Zum Nahbereich gehört Wildenhain, als Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft. Die Einwohnerzahl des Nahbereiches beträgt insgesamt ca. 5.000 EW.

Das Plangebiet wird durchschnitten von der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse im Bereich des schienengebundenen Nahverkehrs (Großenhain – Elsterwerda) und der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse im Zuge der Bundesstrasse 98 (Großenhain – Zeithain).

Die Siedlungstätigkeit soll sich demnach hauptsächlich auf den Kernbereich von Zabeltitz konzentrieren und sich sowohl für die Eigenentwicklung als auch für die Gemeindeteile des Nahbereiches beziehen. In den übrigen Ortsteilen ist eine Siedlungsentwicklung allein im Rahmen des Eigenbedarfes möglich.

Das Plangebiet liegt insgesamt im Gebiet ohne Verdichtungsansätze im ländlichen Raum (nach LEP 2003 im ländlichen Raum). Dafür sind folgende allgemeine Ziele beachtlich:

- Die dezentrale Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes ist durch die funktionale Stärkung seiner Zentralen Orte und die Verbesserung ihrer Erreichbarkeit zu festigen.
- Im ländlichen Raum sollen die Land- und Forstwirtschaft, die gewerbliche Wirtschaft sowie der Tourismus als wichtige Wirtschaftsfaktoren erhalten und gestärkt werden.
- Im ländlichen Raum sollen außerhalb der Siedlungsflächen große unzerschnittene Freiflächen erhalten werden.

Als grundsätzliche Entwicklungsprämissen gelten:

- Der ländliche Raum ist unter Berücksichtigung seiner Eigenart mit seinen vielfältigen Funktionen als eigenständiger und zukunftsfähiger Lebensraum zu bewahren und weiter zu entwickeln.
- Zur Aufrechterhaltung von öffentlichen und privaten Infrastruktur- und Dienstleistungsangeboten sollen im ländlichen Raum vernetzte und/oder mobile Versorgungsstrukturen eingerichtet werden.

Teile des Plangebietes liegen in einem im Regionalplan markierten Gebiet mit Eignung bzw. Ansätzen für eine fremdenverkehrliche Entwicklung. Die Gemeinde Zabeltitz ist darüber hinaus als ein zu entwickelnder Fremdenverkehrsschwerpunkt ausgewiesen und gilt damit als regional bedeutsames Ziel des Erholungs- und Ausflugsverkehrs. Das bedeutet für die Gemeinde, dass historisch wertvolle Bausubstanz erhalten und gepflegt werden sollte und dass die Zugänglichkeit zu kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten und landschaftlich attraktiven Anziehungspunkten in der Umgebung in geeigneter Form gesichert bzw. erweitert werden sollte. Das trifft insbesondere auf den Hauptort Zabeltitz zu.

Bei der Ausarbeitung der Entwicklungskonzeption soll die Eigenentwicklung der Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft als Ausgangsgröße zugrundegelegt werden.

Definition:

„Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zugrunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt“.

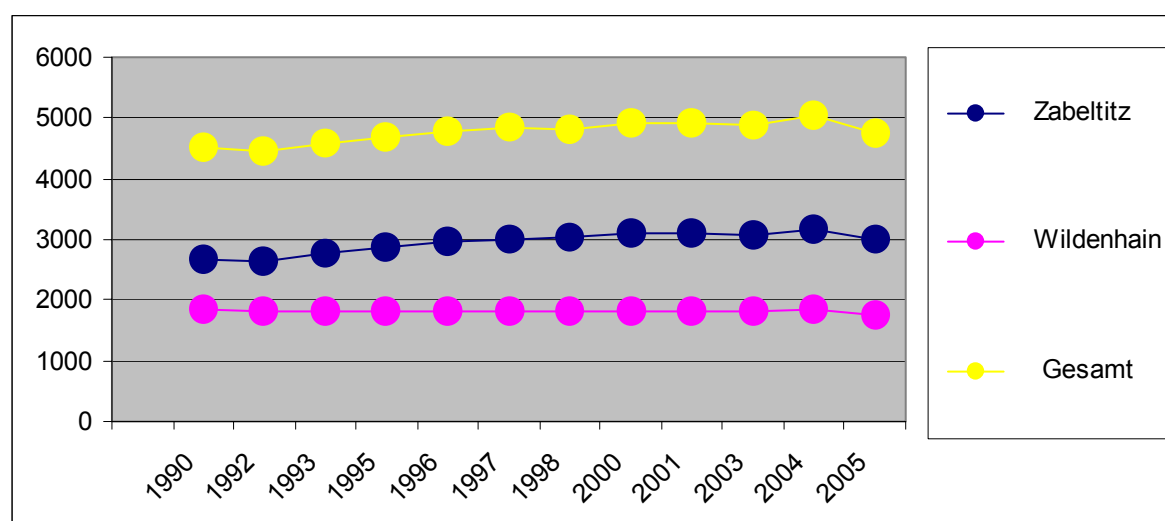
6. Bevölkerung

Im Dezember 2005 leben im Plangebiet der Verwaltungsgemeinschaft 4.671 Einwohner.

Zabeltitz: 2.936 Einwohner
Wildenhain: 1.735 Einwohner

Bevölkerungsentwicklung:

| | Einwohner | | |
|------|-----------|------------|--------|
| Jahr | Zabeltitz | Wildenhain | Gesamt |
| 1990 | 2.664 | 1.850 | 4.514 |
| 1992 | 2.638 | 1.823 | 4.461 |
| 1993 | 2.765 | 1.805 | 4.570 |
| 1995 | 2.871 | 1.822 | 4.693 |
| 1996 | 2.960 | 1.810 | 4.770 |
| 1997 | 3.011 | 1.819 | 4.830 |
| 1998 | 3.020 | 1.803 | 4.823 |
| 2000 | 3.100 | 1.810 | 4.910 |
| 2001 | 3.112 | 1.800 | 4.912 |
| 2003 | 3.078 | 1.809 | 4.887 |
| 2004 | 3.005 | 1.757 | 4.762 |
| 2005 | 2.936 | 1.735 | 4.671 |



Altersstruktur (01.01.2003)

| <u>Bevölkerung</u> | <u>Einwohner</u> | <u>%</u> |
|--------------------|------------------|--------------|
| 0 – 5 Jahre | 235 | 4,81 |
| 6 – 17 Jahre | 664 | 13,59 |
| 18 – 24 Jahre | 516 | 10,56 |
| 25 – 29 Jahre | 261 | 5,34 |
| 30 – 49 Jahre | 1.568 | 32,09 |
| 50 – 64 Jahre | 812 | 16,61 |
| <u>ab 65 Jahre</u> | <u>831</u> | <u>17,00</u> |
| | 4.887 | 100 |

Zusammenfassung

| | <u>Einwohner</u> | <u>%</u> |
|---------------------------------|------------------|--------------|
| Kinder und Jugendliche | 899 | 18,40 |
| Auszubildende und Erwerbstätige | 3.137 | 64,60 |
| <u>Rentner</u> | <u>831</u> | <u>17,00</u> |
| | 4.887 | 100 |

Bevölkerungsprognose

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft zeigt einen deutlichen Anstieg des Einwohnerniveaus seit 1990 mit absolut 523 und relativ + 11,5 %.

Für die erfüllende Gemeinde Zabeltitz fällt die Bilanz noch positiver aus. Hier ist allein ein Bevölkerungsanstieg von über 16 % zu verzeichnen.

Mit diesen Zahlen ist die Gemeinde Zabeltitz allerdings die einzige Gemeinde in der Region, bei der solche deutlichen Bevölkerungszugewinne festgestellt werden können. Das Einwohnerniveau der Gemeinde Wildenhain ist mit insgesamt unbedeutenden Schwankungen im gleichen Zeitraum stabil geblieben.

Während bis zu Beginn der 90er Jahre die Einwohnerentwicklung auf einer natürlichen Entwicklung beruht, stützt sich die positive Tendenz der späteren Zeit hauptsächlich auf sogenannte Wanderungsgewinne. Wenn auch die Ursachen hierfür im einzelnen sehr differenziert zu sehen sind, so ist damit offensichtlich doch abzuleiten, dass für viele neue Bürger von Zabeltitz die Ansiedlungs- und Lebensbedingungen in der Gemeinde so positiv bewertet werden, dass sie ihren Lebensmittelpunkt auch in Zukunft in der Gemeinde planen.

Die Altersstruktur, die mit über 18 % Kindern und Jugendlichen ein überdurchschnittlich günstiges Bild aufweist, ist ebenfalls ein Indiz dafür, dass auch in den kommenden Jahren mit keinem Bevölkerungsrückgang zu rechnen sein wird.

Dies steht im Gegensatz zur regionalisierten Bevölkerungsprognose für Sachsen und den Landkreis Riesa-Großenhain.

Das Statistische Landesamt rechnet mit Einwohnerverlusten für den Landkreis von insgesamt – 18 % bis 2020 und – 13,7 % für ganz Sachsen.

Gebietsinterne Umschichtungen werden also aller Wahrscheinlichkeit nach zu keinen Verlusten im Planungsraum führen.

Als planerische Zielstellung für die Verwaltungsgemeinschaft steht die Stabilisierung des Einwohnerniveaus im Zeithorizont des Flächennutzungsplanes.

Die relativ günstige Lage zur Kreisstadt Großenhain und die gute Erreichbarkeit des Oberzentrums Dresden dürften auch in Zukunft die Gemeinde als Wohnstandort attraktiv machen. Darüber hinaus soll mit gezielten Maßnahmen die regionale Infrastruktur weiter verbessert und individuelle kommunale Stärke dazu genutzt werden. Entsprechende Entwicklungskonzepte wurden z. B. mit dem „Regionalen Entwicklungskonzept Riesa“ bereits erarbeitet.

7. Wirtschaft

Die gegenwärtige wirtschaftliche Infrastruktur der Verwaltungsgemeinschaft ist, für den ländlichen Raum typisch, in erster Linie durch die Landwirtschaft geprägt.

Dieser Wirtschaftszweig ist auch in Zukunft zu sichern und die bestehenden Betriebe sollen unbedingt erhalten bleiben.

Der Umstrukturierungsprozess, der seit der Wende auch für diesen Sektor tiefgreifende Veränderungen brachte, ist gleichzeitig auch als Herausforderung zu verstehen, mit den veränderten marktwirtschaftlichen Bedingungen neue Existenzmöglichkeiten zu schaffen und das Leistungsspektrum entsprechend zu erweitern (z. B. Direktvermarktung). Das Potential ist vorhanden und soll weiter und effektiv genutzt werden.

Die Flächen und landwirtschaftlichen Anlagen werden heute überwiegend von folgenden Unternehmen bewirtschaftet:

Agrargenossenschaft Bauda:

- Bewirtschaftung der Flächen der Gemarkung Nasseböhla
- Nutzung der Stallanlagen im Ortsteil Nasseböhla:
Im Bereich Nasseböhla werden durch die Agrargenossenschaft Bauda ca. 300 - 420 Rinder und ca. 950 Schweine gehalten. Die zur Zeit genutzten Stallanlagen sind auch in den kommenden 15 Jahren für eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Trotz des geplanten neuen Bullenstalles (langfristig) und der Modernisierung der Stallanlagen ist keine wesentliche Erhöhung des Tierbestandes am Standort vorgesehen.

Agrargenossenschaft Görzig e.G.:

- Bewirtschaftung der Flächen der Gemarkungen Görzig, Zabeltitz und Treugeböhla
- Nutzung der landwirtschaftlichen Gebäude und Anlagen in Görzig und Treugeböhla
- Standort Görzig:
Die Milchviehanlage in Görzig ist die Hauptproduktionsstätte der Agrargenossenschaft Görzig e.G.. Sie ist in den vergangenen Jahren modernisiert und mit einem Grüngürtel in die Landschaft eingebunden worden.
Der Tierbestand beläuft sich zur Zeit auf etwa 220 Tiere, künftig sollen es etwa 300 werden. Die Nutzung der Anlagen ist auf unbestimmte Zeit vorgesehen.

Gegenüber der MVA befinden sich ein zur Zeit leerstehender Läuferstall (468 Plätze) sowie Lagerräume und ein Kadaverhaus. Das Gelände soll auch künftig durch die Agrargenossenschaft genutzt werden, der Läuferstall ist zur Nutzung in der weiteren Entwicklung der Schweineproduktion vorgesehen, das Kadaverhaus soll in die MVA verlegt werden und die Lagerhallen erhalten bleiben. Somit wird dieser Standort künftig ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Die nördlich der Kreisstraße K 8512 befindlichen Werkstätten und Garagen bleiben bestehen, die Lagerhalle soll abgerissen werden.

Die danebenliegende Sauenzuchtanlage, zur Zeit mit 440 Tieren (ca. 120 Sauen, 330 Ferkel) besetzt, soll aufgrund ihrer Lage in unmittelbarer Nähe von Wohnbebauung und der daraus entstehenden Konflikte nach Treugeböhla verlegt werden.

Standort Treugeböhla:

In der Anlage Treugeböhla sind zur Zeit ca. 400 Jungrinder sowie 1340 Schweine vorhanden.

Die dem Ort zugewandten Gebäude sollen künftig nicht mehr zur Tierhaltung sondern als Garagen und Lager umgenutzt werden.

Die Anlage soll künftig als geschlossene Schweinezucht- und Mastanlage umgebaut werden.

Das erforderliche Verfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz läuft.

Hinweis:

Eine Reihe der hier aufgeführten Maßnahmen sind im Laufe der vergangenen Zeit bereits realisiert worden.

Agrargenossenschaft Skäßchen e.G.:

- Bewirtschaftung der Flächen der Gemarkungen Strauch, Skäßchen, Uebigau, Krauschütz und Skaup
- Nutzung der landwirtschaftlichen Anlagen in Skäßchen und Uebigau, wobei in Skäßchen eine teilweise und Uebigau nahezu vollständige gewerbliche Nachnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude und Anlagen zu verzeichnen ist

Landgut Stroga (Benelli und Partner GbR):

- Bewirtschaftung der Flächen der Gemarkung Stroga (teilweise Obstbau)
- Nutzung der Gebäude und Anlagen des Landgutes Stroga (Brennerei usw.)

Landwirtschaft im Haupterwerb wird außerdem von mehreren privaten Landwirten in Zabeltitz und einem Landwirt in Strauch betrieben, darüber hinaus in allen Ortsteilen im Nebenerwerb und für den Eigenbedarf.

Die gewerbliche Wirtschaft bzw. das produzierende Gewerbe hat im Plangebiet eine eher untergeordnete Rolle.

Obwohl es bisher keine speziell ausgewiesenen und erschlossenen Gewerbegebiete gibt, ist das produzierende Gewerbe mit einer Vielzahl kleiner und mittlerer Betriebe in fast allen Ortsteilen vertreten. Darunter sind sowohl traditionelle Handwerks- und Gewerbebetriebe zu finden, wie z. B. Bäckerei, Tischlerei oder Schmiede, als auch Unternehmen wie Baubetriebe, Fuhrbetriebe und Speditionen oder das Kieswerk Strauch. Die Handwerks- und Gewerbebetriebe sind entweder innerhalb der gewachsenen Ortsstrukturen angesiedelt oder sie nutzen von der Landwirtschaft nicht mehr benötigte Gebäude nach.

Sie fügen sich überwiegend in die umgebenden Nutzungen ein. Lediglich transportintensive Unternehmen, wie Speditionen, das Kieswerk und die Transportbeton GmbH führen aufgrund der Benutzung der Ortsdurchfahrten zu Konflikten mit den dort vorhandenen Nutzungen.

Als Planungsziel für den Flächennutzungsplan wird die Sicherung der vorhandenen Gewerbestandorte mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten angestrebt.

Nennenswerte größere Neuansiedlungen gewerblicher Unternehmen soll und kann es im Plangebiet nicht geben.

Der dritte Sektor der wirtschaftlichen Infrastruktur, die vorhandenen Einrichtungen der Dienstleistung, Versorgung und Betreuung, ist eng verbunden mit der angestrebten Entwicklung des Fremdenverkehrs. Diese Einrichtungen konzentrieren sich in erster Linie auf den Kernbereich des Planungsraumes, den Ort Zabeltitz mit der Parkanlage, dem Palais, den Beherbergungsstätten und dem Bauernmuseum.

8. Technische Infrastruktur

8.1 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die unter Punkt 3.2 aufgeführten Straßen des klassifizierten Straßennetzes erschlossen. Dieses Straßennetz bildet ein insgesamt ausreichendes Erschließungssystem.

Neben dem klassifizierten Straßennetz gibt es noch eine Reihe von kommunalen Ortsstraßen mit insgesamt ausreichendem Ausbauzustand.

Künftige Baumaßnahmen im kommunalen Netz konzentrieren sich in erster Linie auf den Erhalt und den qualitativen Ausbau des vorhandenen Netzes.

Baulastträger der Bundesstraßen ist die Bundesrepublik Deutschland, der Staatsstraßen der Freistaat Sachsen. Das Straßenbauamt Meißen nimmt im Planungsgebiet die entsprechenden Aufgaben des Baus und der Unterhaltung dieser Straßen wahr.

Folgende Planungen sind gegenwärtig relevant:

B 101 Ausbau nördlich Großenhain

Der Vorentwurf wurde im Mai 2003 genehmigt; z. Z. werden die Planfeststellungsunterlagen vorbereitet. Hier ist besonders der geplante straßenbegleitende Radweg bis zum Abzweig Skaup zu erwähnen.

B 98 Ausbau östlich Wildenhain

Vorentwurf aufgestellt 2001; im Zusammenhang mit der OU Wildenhain stehen Entscheidungen des BMVBW aus. Hier ist ebenfalls ein straßenbegleitender Radweg vorgesehen.

B 98 OU Wildenhain

Diese Maßnahme wurde insbesondere auf Drängen und Wunsch der Gemeinde nachträglich für den Bundesverkehrswegeplan angemeldet und wurde als Maßnahme des „weiteren Bedarfes mit festgestelltem hohem ökologischen Risiko“ durch das BMVBW eingeordnet.

Die geplante OU Wildenhain wird wahrscheinlich nördlich von Wildenhain geführt. Da die Trassenführung noch nicht feststeht und die nach Aussage des Straßenbauamtes erst der Anfang der Vorplanung gemacht wurde, ist auf eine Eintragung in den Flächennutzungsplan verzichtet worden.

Zulässigkeit von Bauvorhaben an klassifizierten Strassen:

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben an klassifizierten Strassen richtet sich nach den Bestimmungen des Sächsischen Strassengesetzes vom 21.01.1993 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 7/1993 vom 15.02.1993 Seite 93) und des Bundesfernstrassengesetzes.

Danach müssen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt alle baulichen Anlagen bei Bundes-, Staats- und Kreisstraßen einen Abstand von 20 m zur Fahrbahn (gemessen vom äußeren Fahrbahnrand) als **Bauverbotszone** und eine **Baubeschränkungszone** von 40 m (gemessen vom äußeren Fahrbahnrand) einhalten.

Schienenverkehr:

Durch die Deutsche Bahn AG laufen im Gebiet umfangreiche Planungen zur Bahnstrecke Berlin – Dresden. Diese Planungen betreffen teilweise auch Kreuzungspunkte der Bahnstrecke mit Kreisstrassen.

Das Planungsgebiet wird auf ca. 7,0 km Länge von der DB-Kernnetzstrecke Dresden - Berlin durchquert. Die Strecke ist zweigleisig und elektrifiziert. Sie ist für den Ausbau auf eine durchgehende Streckengeschwindigkeit von max. 200 km/h (in 2 Ausbaustufen) vorgesehen. Aufgrund des günstigen Trassenverlaufes werden sich die Arbeiten größtenteils auf Bahngelände beschränken.

Dem Ausbau der Strecke Berlin – Dresden liegt eine Ausbaukonzeption zugrunde, die davon ausgeht, diese Strecke in zwei Baustufen von $v = 160$ km/h auf $V = 200$ km/h bis zum Jahr 2020 zu ertüchtigen.

Eingeschlossen sind dabei auch Ausbau- und Rationalisierungsmaßnahmen im Bereich des Haltepunktes Zabeltitz, die darauf abzielen, dem zukünftigen Eisenbahnbetrieb eine bedarfsgerechte und modernisierte Eisenbahninfrastruktur zur Verfügung zu stellen.

Detaillierte Aussagen zu Maßnahmen im Bauvorhaben „ABS Berlin – Dresden“ sind allerdings erst möglich, wenn die vorhandene Entwurfsplanung weiter vertieft wird.

Mit der Fertigstellung der P + R-Anlage im Jahr 2004 ist erst einmal von einem weiteren Ist-Zustand der bestehenden DB-Anlagen auszugehen.

Der am Haltepunkt Zabeltitz vorhandene Personentunnel gehört zum Sachanlagenbestand von Station & Service.

Bisheriger Planungen gingen davon aus, diesen Tunnel auf Grund seiner baulichen Beschaffenheit im Rahmen der Streckenertüchtigung aufzulassen. Wie aus dem Plan hervorgeht, befindet sich der als BÜ Ersatzmaßnahme vorgesehene Brückenneubau ca. 130 m vom Haltepunkt entfernt.

Dies hat zur Folge, dass der Tunnel weiterhin neben der Funktion als Bahnsteigzugang auch eine ortsverbindende Bedeutung hat. Entsprechende Planungen zum Neubau des Tunnels liegen nicht vor, auch erfolgten bisher keine Festlegungen zur künftigen Verantwortlichkeit für dieses Bauwerk.

Um den Wunsch der Gemeinde Zabeltitz nach Aufrechterhaltung des Tunnels entsprechen zu können, müsste dieser von der Gemeinde als ortsverbindende Anlage in deren Sachanlagenbestand übernommen werden.

Eine endgültige Entscheidung zur Problematik „Tunnel“ steht demnach noch aus.

Für tiefergehende Planungen (verbindliche Bauleitplanung und Einzelobjekte) sind folgende allgemeine Hinweise zu beachten:

- * Verbindliche Bauleitpläne in Eisenbahnnähe sind der DB AG zur Einsichtnahme und Prüfung vorzulegen.
- * Objektkonkrete Bauten auf Eisenbahngelände erfordern die Zustimmung des Grundstückseigentümers.
- * Von hochbaulichen Anlagen ist zu den elektrifizierten Bahnanlagen ein Schutzabstand von mindestens 6 m bzw. von mindestens 10 m von der nächstliegenden Gleisachse einzuhalten.
- * Be- und Entwässerungsanlagen der DB AG dürfen weder benutzt noch in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Oberflächenwasser ist bahnabgewandt abzuleiten.
- * Bepflanzungen, Baumfällungen und Rodungen auf und in Richtung Bahngelände sind gesondert zu beantragen.
- * Bei der Festlegung von Flächennutzungsarten in Bahnnähe, die eine Wohnbebauung zulassen, ist zu beachten, dass daraus keine Schadensersatzforderungen an die DB AG abgeleitet werden können, die infolge von Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigung oder Funkenflug, die vom gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, geltend gemacht werden können.
- * Beleuchtungen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass Blendungen und Verwechslungen mit Signalen der Eisenbahn ausgeschlossen sind.

ÖPNV:

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch insgesamt 6 Buslinien der Kreisverkehrsgesellschaft Riesa-Großenhain (KVRG) flächendeckend für alle Ortsteile erschlossen.

In Abhängigkeit von der Tageszeit und Fahrgastzahl werden diese Linien in unterschiedlichen Zeitintervallen betrieben.

| | |
|-----------|--|
| Linie 451 | Großenhain – Colmnitz – Zeithain – Riesa |
| Linie 454 | Großenhain – Brößnitz – Großthiemig |
| Linie 461 | Gröditz – Zabeltitz – Großenhain |
| Linie 462 | Großenhain – Uebigau – Gröditz |
| Linie 464 | Großenhain – Strauch |
| Linie 467 | Großenhain – Adelsdorf - Walda |

Damit ist jeder Ortsteil der Verwaltungsgemeinschaft durch mindestens eine Buslinie mit der Kreisstadt Großenhain verbunden.

Der Hauptort Zabeltitz ist darüber hinaus über die Regionalbahn der DB AG-Strecke Dresden - Elsterwerda - Berlin erreichbar. Der Haltepunkt Zabeltitz wird tagsüber etwa im 2-Stunden-Takt bedient.

| | |
|-------|--|
| RB 31 | (Elsterwerda – Großenhain – Coswig – Cossebaude – Dresden, Hbf.) |
|-------|--|

Rad- und Wanderwege:

Das Plangebiet wird im Bereich der Röderaue bei Zabeltitz und Görzig von einem Gebietswanderweg durch die „Großenhainer Pflege“ berührt:

| | |
|----------------|--|
| Roter Punkt: | Pulsen-Görzig-Zabeltitz-Walda |
| Gelber Strich: | Pulsen-Raden-Zabeltitz-Bahnhof Zabeltitz |

Darüber hinaus gibt es einen mit grünem Strich gekennzeichneten örtlichen Wanderweg (Ortsrundgang Zabeltitz), der auf etwa 6 km Länge die sehenswerten Teile des Ortes und der Röderaue erschließt.

Des Weiteren soll das Radwegenetz gemäß Kreiskonzept über geplante Radwege weiter komplettiert werden. Diese Radwege dienen sowohl der touristischen Erschließung als auch der individuellen Verbindung der Ortschaften untereinander.

Luftverkehr:

Der größte Teil des Planungsgebietes der Verwaltungsgemeinschaft Zabeltitz befindet sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Großenhain (Verkehrslandeplatz). Dieser Bauschutzbereich für den Verkehrslandeplatz Großenhain wurde in allen betroffenen Gemeinden im Dezember 1997 und Januar 1998 öffentlich bekannt gemacht.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Flugplätze, kein luftrechtlich genehmigter Hubschrauberlandeplatz und kein zugelassenes Modellfluggelände. An der Strasse nach Übigau und Strauch befindet sich ein für den Wirtschaftsflug zugelassenes Fluggelände („Agrarflugplatz“), welches auf der Grundlage einer gemäß § 25 LuftVG erteilten Außenstart- und Lande-Erlaubnis aber nur temporär von den berechtigten Unternehmen genutzt wird. Für eine Fläche nördlich von Stroga (westlich des Waldes) hat ein Luftsportverein die luftrechtliche Zulassung als Fluggelände für Hängegleiter und Gleitsegler (das ist auch kein Flugplatz!) beantragt. Ansonsten sind keine, das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft betreffende oder beeinflussende Planungen aus den Belangen des Luftverkehrs bekannt.

Der Bauschutzbereich mit den entsprechenden maximalen Bauwerkshöhen wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

8.2 Technische Erschließung

Allgemeiner Hinweis:

Im Flächennutzungsplan werden außerhalb der bebauten Ortslagen wesentliche Hauptversorgungsleitungen nur soweit dargestellt, wie sie vom betreffenden Betreiber im Rahmen der Bestandserfassung angezeigt wurden, bzw. wie es für die Regelungstiefe des Planes erforderlich und angebracht erscheint.

8.2.1 Wasserversorgung

Versorgungsträger der öffentlichen Wasserversorgung für Zabeltitz ist der Trinkwasserzweckverband „Pfeifholz“ mit Sitz in Frauenhain.

Die Versorgung ist mit dem bis heute vorgenommenen Ausbau des Versorgungsnetzes für alle Ortsteile gewährleistet. Der Ortsteil Görzig wird vom Wasserwerk Riesa-Fichtenberg aus versorgt, alle anderen Ortsteile erhalten ihr Trinkwasser vom Wasserwerk Frauenhain.

Zur Zeit wird zwischen dem OT Stroga und Uebigau eine Druckerhöhungsanlage errichtet, um die Wasserversorgung weiter zu stabilisieren. Die vorhandene Trinkwasserschutzzone des WW Frauenhain wurde im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen (s. auch Punkt 4).

Für die Gemeinde Wildenhain mit ihren Ortsteilen wird die Wasserversorgung durch die Wasserversorgung Riesa/Großenhain GmbH übernommen. Die Gemeinde ist Mitglied des Regionalen Zweckverbandes Kommunale Wasserversorgung Riesa/Großenhain GmbH und wird über das Verbundsystem mit Wasser aus dem Wasserwerk Fichtenberg versorgt.

8.2.2 Abwasser

Zabeltitz:

Im Jahr 2004 wurden mit Beschluß des Gemeinderates Zabeltitz und der Versammlung des AZV die OT Görzig, Nasseböhlä, Skaup, Strauch, Skäßchen, Krauschütz, Uebigau und Stroga der Gemeinde Zabeltitz übernommen. Die Verbandssatzung wurde geändert und von der Rechtsaufsichtsbehörde genehmigt.

Für diese Ortsteile lag bisher kein durch die Gemeinde Zabeltitz erarbeitetes Abwasserbeseitigungskonzept vor.

Durch den Abwasserzweckverband Röderaue wurde nunmehr die Abwasserbeseitigungskonzeption auf diese Ortsteile erweitert. Eine besondere Notwendigkeit ergab sich aus der Tatsache, dass zum Beispiel in den Ortsteilen Görzig eine Schilfkläranlage, in Stroga eine Altanlage und in Strauch eine neu errichtete Anlage vorhanden sind und im OT Skaup eine Pumpstation mit Teilkanal ohne Anschluß an eine vorhandene Kläranlage festzustellen war.

Schlußfolgernd daraus ist es notwendig, in Skaup eine schnelle Lösung anzustreben. Die Gemeinde Zabeltitz hat durch diesen Kanal eine jährliche Belastung, die z. Z. durch Gebühren nicht gedeckt ist. Diese Belastungen müssen durch schnelle Entscheidungen und durch zielgerichtete Maßnahmen eingedämmt werden.

Der Anschlussgrad der Gemeinde Zabeltitz beträgt z. Z. nur 77 %.

Angaben aus der aktuellen Abwasserbeseitigungskonzeption:

Strauch:

Die Abwasserbehandlung im OT Strauch erfolgt über eine, im Jahr 1997 errichtete, biologische Kläranlage. Sie besitzt eine Kapazität von 400 EW. Die Ortskanalisation wurde ebenfalls 1997 neu verlegt. Anfängliche Probleme mit Leitungsrückstau und Überlastung der Kläranlage konnten durch Ausbindung der Straßentwässerung gelöst werden. Änderungen/Erweiterungen des Abwassersystems sind nicht vorgesehen.

Stroga:

In Stroga wurde bereits Anfang der 80er Jahre eine Kleinbelebungsanlage mit Walzenbelüftung Typ „Stralsund“ gebaut. Ca. 50 % der bebauten Grundstücke waren zum damaligen Zeitpunkt an die Anlage angeschlossen. In den Jahren von 1994 bis 1998 wurde die Kanalisation erweitert, so dass ein Anschlussgrad von 100 % erreicht werden konnte. 7 Grundstücke des Ortsteiles Uebigau sind ebenfalls an diese Abwasseranlage angeschlossen.

Im Variantenvergleich für die Abwasserbeseitigung des OT Skaup vom Dezember 2004 wurde auch die Überleitung des Abwassers von Skaup in die Kläranlage Stroga betrachtet, aber nicht als vorteilhaft angesehen. Für die Entscheidungsfindung war eine technische Zustandsanalyse notwendig. Diese liegt seit August 2004 vor.

Weitere Untersuchungen zur Sanierung und evtl. Erweiterung werden durchgeführt. Die Überleitung des Abwassers von Stroga in eine andere Kläranlage ist nicht geplant.

Skaup:

Skaup besitzt noch keine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage. Das häusliche Abwasser wird z. Z. dezentral mittels Kleinkläranlagen und abflusslosen Gruben behandelt und entsorgt. Für den Ortsteil Skaup ist zukünftig ein Anschluß aller bebauten Grundstücke (ca. 35) an eine öffentliche Ortskanalisation geplant, da bereits im Rahmen des Ausbaus der Kreisstraße K 8510 Anlagenteile (ca. 350 m Hauptsammler DN 250 GGG) errichtet wurden. Über die verschiedenen Möglichkeiten der Abwasserableitung/Abwasserbehandlung wurde eine Studie (August 2004) in Auftrag gegeben. Darin sind die Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten gegenübergestellt. Neben ökologischen Gegebenheiten (Vorfluter liegt in einem FFH-Schutzgebiet) muß hauptsächlich die Finanzierbarkeit der Maßnahme betrachtet werden. In einer Ergänzung der Studie (Dezember 2004) wurde auch die Möglichkeit der Umrüstung vorhandener Mehrkammergruben zu biologischen KKA bzw. deren Neubau betrachtet. Auf der Grundlage dieser technisch-wirtschaftlichen Variantenuntersuchung mit dynamischer Kostenvergleichsrechnung (nach LAWA-Richtlinie) wurde eine Vorzugslösung herausgearbeitet:

- Bau einer technischen Kläranlage in Skaup mit Versickerung des gereinigten Abwassers

Diese Variante bedarf noch der Zustimmung der unteren Wasserbehörde. Nach Vorliegen dieser wird die Projektierung in Auftrag gegeben. Es ist davon auszugehen, dass eine Bereitstellung von Fördermitteln nicht vor dem Jahr 2008 erfolgen wird.

Uebigau:

Im Ortsteil Uebigau mit z. Z. 185 Einwohnern wird das Abwasser über dezentrale Anlagen gesammelt und entsorgt. Lediglich 7 Grundstücke, welche sich in unmittelbarer Nähe der Abwasseranlage Stroga befinden, sind an eine öffentliche Kanalisation angeschlossen. Hier wird gegenwärtig die Einleitung in die Kläranlage Stroga und als dezentrale Lösung die Umrüstung bzw. der Neubau biologischer Kleinkläranlagen geprüft. Eine Entscheidung über das zukünftige Abwasserentsorgungssystem wurde noch nicht getroffen und ist auch nicht vor 2006 zu erwarten.

Nasseböhla:

Die Abwasserbeseitigung im Ortsteil Nasseböhla (126 Einwohner) erfolgt über Kleinkläranlagen und abflusslose Gruben.

Eine Entscheidung über das zukünftige Abwasserentsorgungssystem wurde noch nicht getroffen und wird nicht vor 2007 zu erwarten sein.

Skäßchen:

Im Ortsteil Skäßchen (236 Einwohner) wird das Abwasser mittels Kleinkläranlagen und abflusslosen Gruben behandelt und entsorgt.

Eine Entscheidung über das zukünftige Abwasserentsorgungssystem wurde noch nicht getroffen und wird nicht vor 2007 zu erwarten sein.

Krauschütz:

Krauschütz mit 88 Einwohnern ist der kleinste Ortsteil im Verantwortungsbereich des Abwasserzweckverbandes Röderau. Die bebauten Grundstücke verfügen alle über eine Kleinkläranlage oder abflusslose Gruben. Eine Entscheidung über das zukünftige Abwasserentsorgungssystem wurde noch nicht getroffen und wird nicht vor 2007 zu erwarten sein.

Frauenhain, Raden, Treugeböhla, Zabeltitz:

Diese 4 Ortsteile sind durch eine öffentliche Kanalisation im Trennsystem erschlossen. Das Abwasser wird mittels Pumpwerke in die Kläranlage Gröditz geleitet. Änderungen des Entsorgungssystems sind nicht vorgesehen.

Görzig:

Görzig besitzt eine Teichkläranlage. Sie wurde im Jahr 1993 für 500 EW errichtet. 2001 erfolgte die Erweiterung auf 800 EW. Der Auslastungsgrad beträgt ca. 70 % bei einem Anschluß von 500 EW. Die vorgegebenen Überwachungswerte werden eingehalten, so dass dieser Ortsteil auch weiterhin zentral über die vorhandene Anlage das Abwasser behandelt.

Wildenhain:

Die Gemeinde Wildenhain ist Mitglied im Abwasserzweckverband „Gemeinschaftskläranlage Großenhain“ mit Sitz in Großenhain.

Die Ortsteile *Wildenhain*, *Walda-Kleinthiemig* und *Bauda* sind über mehrere Pumpwerke an das Entwässerungsnetz angeschlossen.

Netzerweiterungen sind gegenwärtig nicht geplant.

Der Ortsteil *Colmnitz* besitzt keine zentrale Abwasserbehandlungsanlage. Die Planungen einer gesonderten Kläranlage für diesen Ort sind aufgrund fehlender Haushaltsmittel gegenwärtig nicht mehr weitergeführt worden.

8.2.3 Energieversorgung

Gas:

Das Planungsgebiet wird von folgenden Anlagen der Verbundnetz Gas AG berührt:

FGL 03 (DN 600) im westlichen Teil des Planungsgebietes
 FGL 209 (DN 800), 215 (DN 900), 301 (DN 600)
 mit Steuerkabel südöstlich von Skäßchen (Trassenkorridor).

Es sind folgende Nutzungsbeschränkungen zu beachten:

| Anlage | Schutzstreifen | Mindestabstand zu Gebäuden/Garagen |
|-------------|----------------|------------------------------------|
| FGL 03 | 8 m | 40 m/20 m |
| FGL 209 | 10 m | 50 m/25 m |
| FGL 215 | 10 m | 20 m/10 m |
| FGL 301 | 8 m | 40 m/20 m |
| Steuerkabel | 1 m | - |

- Die Anlagen liegen mittig in einem Schutzstreifen. In bebauten Bereichen ist dieser als Grünstreifen (Rasen) anzulegen. Die angegebenen Mindestabstände zu Gebäuden sind einzuhalten.
- Bepflanzungen sind nur außerhalb des Schutzstreifens, breitkronige Bäume mindestens 10 m von den Ferngasleitungen entfernt zulässig.
- Kreuzungen mit neuen Strassen bzw. Ver- und Entsorgungsleitungen sind rechtwinklig vorgesehen.
- Sofern Änderungen im Bereich von 100 m beiderseits der Anlagen der Verbundnetz Gas AG vorgenommen werden, ist die GDMcom (Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH) zur Stellungnahme aufzufordern.

Elektroenergie:

Durch das Planungsgebiet verläuft die **380 kV-Leitung** Streumen-Bärwalde 557/558. Diese wurde mit einem Freileitungsbereich (50 m beidseits der Trassenachse) im Plan dargestellt.

Innerhalb des Freileitungsbereiches sind eine Reihe von Beschränkungen zu beachten. So ist die Errichtung von Gebäuden und die Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zulässig.

Dazu zählen insbesondere Wohnungen, Schulen, Kindergärten und Spielplätze. Für sonstige Bauvorhaben sind Höhenbeschränkungen einzuhalten.

Seitens der Gemeinde Zabeltitz sind keine baulichen Maßnahmen in der Nähe der Freileitung geplant.

Im Bereich der Gemarkung Görzig und der Gemeinde Wildenhain wird das Planungsgebiet von einer **110 kV-Freileitung** der ESAG berührt. Für diese Freileitung ist ein Schutzstreifen von 25 m beidseits der Trassenachse zu beachten und entsprechend im Plan gekennzeichnet!

Innerhalb dieses Schutzstreifens sollten keine Baumaßnahmen vorgesehen werden. Maßnahmen im Näherungsbereich der Freileitung (50 m beidseits der Trassenachse) erfordern eine gesonderte Abstimmung mit der ESAG. In einem Bereich beidseits der Trassenachse von 30 m dürfen keine hochstämmigen Gehölze angepflanzt werden.

Die Versorgung der Gemeinden Zabeltitz und Wildenhain mit Elektroenergie wird durch das **Mittelspannungsnetz der ESAG** gewährleistet.

Es sind folgende Hinweise zu beachten:

- Die vorgesehenen Baugebiete können grundsätzlich mit Elektroenergie versorgt werden. Der Erschließungsaufwand richtet sich vorrangig nach dem Leistungsbedarf des jeweiligen Standortes. Erschließungskonzeptionen werden durch die ESAG im Zusammenhang mit der Erstellung der B-Pläne bzw. V/E-Pläne erarbeitet.
- Für Baumaßnahmen innerhalb der Ortslagen in Baulücken ist eine rechtzeitige Einbeziehung der ESAG erforderlich, da die Übertragungskapazität des Netzes begrenzt ist und ggf. umfangreiche Erschließungsarbeiten mit einer längeren Vorbereitungszeit erforderlich werden können.

Hinweis:

- * Eine Unter- bzw. Überbauung der MS-Anlagen der ESAG ist nicht gestattet.
- * Es sind Sicherheitsabstände gemäß DIN VDE einzuhalten.

8.3 Altlasten/Abfall

Altlasten:

Das Sächsische Altlastenkataster (SALKA) weist für das Plangebiet eine Reihe von Altlastverdachtsflächen aus. Mit Hilfe der Hoch- und Rechtswerte wurden die einzelnen Standorte lokalisiert und getrennt nach Altablagerungen und Altstandorten im Flächennutzungsplan kenntlich gemacht. Nähere Angaben sind der Liste, die als Anlage I dem Erläuterungsbericht beigelegt ist, zu entnehmen.

Für eine Reihe von Altstandorten liegen Gutachten beim Landratsamt Riesa-Großenhain bereits vor, so dass bei konkreten bzw. verbindlichen Planungen eine entsprechende tiefergreifende Prüfung u. U. möglich ist.

Generell kann festgestellt werden, dass auf der Ebene des Flächennutzungsplanes im Bereich potentiell geplanter baulicher Nutzungen keine erkennbaren Konflikte mit evtl. vorhandenen Altlasten bestehen, denen eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen würde.

Werden im Rahmen einer Neube- oder Überbauung oder durch konkrete Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen berührt, so sind diese zu erkunden (§ 16 SächsBO, § 3 Abs. 1 i. V. m. Anhang 1 Nr. 1 BBodSchV).

Gegebenenfalls notwendige Arbeiten zur Sicherung/Sanierung oder Entsorgung am jeweiligen Standort sind je nach Erheblichkeit der Schadstoffbelastung und der Art der vorgesehenen Nutzung zu veranlassen.

8.4 Bergbau

Innerhalb des Plangebietes bestehen mehrere Bergbauberechtigungen, die im Flächennutzungsplan als Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt worden sind.

Dabei handelt es sich um aktive oder geplante Betriebsflächen für den Rohstoffabbau von Kies oder Kiessand.

Im einzelnen wurde vom zuständigen Bergamt der nachfolgende Sachstand übermittelt:

Innerhalb der Plangebiete befinden sich nachfolgende Steine- und Erdenbetriebe:

Kiestagebau Strauch (Betriebs-Nr. 8103)

Die Firma SKR Sand-Kies-Recycling GmbH, Neue Grube in 01561 Strauch betreibt innerhalb der dargestellten Fläche bergbauliche Arbeiten nach einem zugelassenen Haupt- und nach einem zugelassenen Abschlussbetriebsplan.

Kiestagebau Strauch-Nord-West (Betriebs-Nr. 8104)

Bergbautreibender ist auch hier die Firma SKR Sand-Kies-Recycling GmbH. Innerhalb Bergbauberechtigungen 2 096 „Strauch“ und 3 053 „Strauch–NW“ werden durch diese Firma bergbauliche Arbeiten nach einem zugelassenen Haupt- und Abschlussbetriebsplan durchgeführt.

Kiessandtagebau Skaup 2 (Betriebs-Nr. 8121)

Am Sächsischen Oberbergamt wird derzeit ein bergrechtliches Planfeststellungsverfahren über das Vorhaben „Kies Skaup 2“ der Firma RGN Kiesgewinnung GmbH, Seidnitzer Weg 13, 01237 Dresden durchgeführt. Im Südosten geht die planfestzustellende Fläche geringfügig über das Bewilligungsfeld 2 591 „Skaup 2“ hinaus.

Für das Rohstoffvorkommen Kiessand Strauch wurde ein Baubeschränkungsgebiet gemäß §§ 107 – 109 Bundesberggesetz erteilt. Die Feststellungsurkunde liegt in der Gemeinde Zabeltitz vor.

Allgemeiner Hinweis:

Gemäß § 108 BBergG darf die für die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen innerhalb von Baubeschränkungsgebieten erforderliche Genehmigung oder Zustimmung oder eine diese einschließende Genehmigung nur mit Zustimmung des zuständigen Bergamtes erteilt werden.

8.5 Immissionsschutz

In den Orten Skäßchen, Stroga und Zabeltitz werden die geforderten Mindestabstände von vorhandener Wohnbebauung zu Tierhaltungsanlagen gemäß Rinderrichtlinie des SMUL vom 07/2003 bzw. TA Luft für Schweineanlagen bereits unterschritten. Aus den Tierhaltungsbetrieben sind Gerüche und Staubemissionen nicht auszuschließen. Deshalb werden Mindestabstände zu Wohnbebauungen erforderlich.

Skäßchen: Abstand vom Emissionsmittelpunkt der Tierhaltungsanlage zum Wohngebiet beträgt nur ca. 150 m, gefordert werden mindestens 270 m gemäß Rinderrichtlinie (Wohnbebauung liegt in Hauptwindrichtung)

Stroga: Abstand von der Schweinemastanlage bis zum südöstlichen Wohngebiet beträgt ca. 220 m; gefordert werden nach der TA Luft mindestens 315 m (Wohngebiet liegt in Hauptwindrichtung).

Zabeltitz: Nach Aktenlage des RP Dresden, Umweltfachbereich Radebeul, wird die gemischte Tierhaltungsanlage nicht mehr voll zur Tierhaltung genutzt. Laut Altanlagenanzeige vom 01.11.01 werden in der Anlage keine Schweine mehr gehalten. Der Tierbestand laut Anzeige beträgt 210 Rinder und 70 Kälber. Bei dem angezeigten Rinderbestand wird ein Mindestabstand zu Wohngebieten von 160 m gemäß Rinderrichtlinie gefordert. Gegeben sind nur ca. 100 m. In welcher Form (Tierarten, Tierzahlen) die Anlage in Zukunft betrieben werden wird, ist nicht bekannt.

9. Siedlungsentwicklung

9.1. Siedlungsgeschichte

Die Besiedelung des Gebietes der nördlich von Großenhain geht wahrscheinlich auf mehrere Hundert Jahre vor unserer Zeitrechnung zurück. Zweifellos erfolgte die heutige Prägung des Siedlungs- und Landschaftsbildes durch die Rodung des Urwaldes ab dem 12. Jahrhundert. Wahrscheinlich mit Beginn der slawischen Besiedelung ab ca. 1200 beginnt auch die Siedlungsgeschichte der heute noch vorhandenen Orte.

Alle Ortsteile waren früher einmal selbständige kommunale Einheiten, die dann nach und nach zu neuen Gemeinden zusammengeschlossen wurden.

Zuletzt 1994 entstand durch Zusammenschluss der Gemeinden Görzig, Zabeltitz – Treugeböhla, Nasseböhla, Strauch und Skäßchen die Gemeinde Zabeltitz und aus den Gemeinden Bauda, Colmnitz, Walda-Kleinthiemig und Wildenhain die Gemeinde Wildenhain.

Zum Überblick wird für alle Ortsteile der Verwaltungsgemeinschaft ein kurzer geschichtlicher Abriss der geschichtlichen Entwicklung dargestellt.

Zabeltitz

Die erste urkundliche Erwähnung des Hauptortes Zabeltitz reicht in das Jahr 1207 zurück (Zablatwiz). Die Deutung des Ortsnamen von Zabeltitz - die Leute hinter dem Sumpf - weist auf eine slawische Besiedlung hin. Durch Bodenfunde aus der Bronzezeit (ca. 700 v. u. Z.) geht man jedoch von einer schon viel früheren Besiedlung aus.

Im 14. Jahrhundert gehörte Zabeltitz zum Besitz der Familie Köckeritz, später (bis 1580) zur Familie Pflugk. In dieser Zeit (1565) entstanden das Schloss, der Vorgänger des heutigen Palais und die Kirche (1580). Ab 1588 wurde als Unterkunft für das Dienstpersonal und die Pferde anreisender Jagdgäste der kurfürstliche Stall (im Volksmund "Altes Schloß" genannt) errichtet. Anschließend wechselten die Besitzer, bis der Ort durch eine Erbschaft im Jahr 1717 an Friedrich August, den König von Polen und Kurfürsten von Sachsen gelangte. Dieser wiederum verschenkte den Besitz 1728 an den Grafen von Wackerbarth. Dieser ließ das Schloss in das Palais umbauen, wie es heute noch besteht. Ebenso wurde in dieser Zeit der Park in seiner heute noch bestehenden Form angelegt.

Im Jahr 1808 vernichtete ein Großbrand nahezu den gesamten Ort bis auf Kirche und Schloß. Mit dem Entstehen der Industrie in Großenhain und Gröditz sowie mit dem Bau der Eisenbahnlinie Dresden - Berlin im Jahr 1875 erhielt der Ort neue Impulse für die Siedlungsentwicklung.

Zabeltitz ist als **Strassendorf mit Rittergut** entstanden.

Als ursprüngliche Flurform ist die Gewinnflur zu nennen. Der Ort wurde überwiegend von Dreiseit-Bauerngehöften geprägt. Diese wurden überwiegend als massive Steinbauten errichtet.

Durch eine Reihe von Eigenheimsiedlungen, die nach 1945 entstanden sind, und notwendige Folgeeinrichtungen hat sich der Ort in seiner Größe und Struktur stark verändert.

Treugeböhla

Treugeböhla wurde im Jahr 1284 als Bele erstmals urkundlich erwähnt.

Seine Entwicklung ist eng mit der von Zabeltitz verbunden.

Treugeböhla ist als **langes Gassendorf mit Nebengasse** entstanden. An der ursprünglichen Dorfform hat sich bis heute fast nichts geändert.

Sie wird überwiegend von Dreiseithöfen geprägt, die ursprünglich vorrangig als Fachwerk auf massivem Unterbau errichtet wurden.

Als ehemalige Flurformen sind Gewinnfluren zu nennen.

Görzig

Die erste urkundliche Erwähnung von Görzig datiert aus dem Jahr 1401 (Gorczk). Siedlungsgeschichtliche Funde aus der Bronzezeit weisen jedoch auf eine viel frühere, wahrscheinlich slawische Besiedlung hin.

Das heute noch älteste Gebäude im Ort ist die Kirche, die 1554 errichtet wurde, und 1837 mit Ausnahme des Turmes bis auf die Grundmauern abgetragen und neu aufgebaut wurde.

Das Dorf wurde durch den 30jährigen Krieg (1618 - 48) stark in Mitleidenschaft gezogen. 1638 zogen aufgrund von Verwüstung und Seuchen alle Einwohner des Dorfes weg. Zu Kriegsende (1648) war das Dorf aber schon wieder bewohnt.

Görzig ist von der Dorfanlage her eine lange **Sackgasse**, die von Zwei- und Dreiseithöfen geprägt ist. Als Bauweise am weitesten verbreitet waren ursprünglich Fachwerkbauten auf massivem Unterbau.

Die Gemarkung war von Gewinnfluren geprägt.

Nasseböhla

Nasseböhla wurde im Jahr 1406 erstmals urkundlich erwähnt (Nassebele). Die Siedlungsanlage von Nasseböhla als **Zeilendorf** ist bis heute gut erkennbar. Eine Ausdehnung des Ortes auf die östlich der Dorfstraße gelegenen Flächen war und ist aufgrund der vorhandenen feuchten Wiesen nicht möglich.

Der Ortsname von Nasseböhla verweist in seiner ursprünglichen Form auf eine "Anlage an Quellwiesen".

Der Ort war und ist auch heute noch überwiegend von Dreiseithöfen bestimmt. In der Gemarkung waren Gewinnfluren prägend.

Stroga

Stroga fand seine erste urkundliche Erwähnung im Jahr 1378 (Stragow). Der Ort ist als **Einzelgut mit Zeilendorf** entstanden. Die Anlage des Rittergutes mit Schäferei und Mühle wurde ergänzt durch Drescherhäuser und Arbeiterinzelhäuser entlang der Straße. Als vorherrschende Bauweise sind Fachwerk und massiver Steinbau zu nennen. Die ursprüngliche Flurform bestand aus Gutsblöcken und Gutsweilern.

Durch den 30jährigen Krieg wurde das Dorf zerstört und nicht wieder aufgebaut. Erhalten blieb das Rittergut, was als Vorwerk zum Rittergut Zabeltitz (1474) und später (1910) als Ortsteil zu Zabeltitz gehörte.

1950 wurde Stroga nach Nasseböhlä eingemeindet. Es wandelte sich nach dem 2. Weltkrieg zum volkseigenen Gut Stroga mit Schäferei und umfangreicher neu eingerichteter Schweinemästerei.

Strauch

Strauch wurde urkundlich unter der Bezeichnung Struch im Jahre 1403 erstmals erwähnt. Die ursprüngliche Dorfanlage war ein **Angerdorf** und ein Rittergut. Dieses war bis zum Jahr 1697 im Besitz der Familie von Köckeritz. In dieser Zeit (Spätrenaissance) entstand das 1945 abgerissene Herrenhaus.

Im Jahr 1842 wird Strauch wie folgt beschrieben: "Das Rittergut hat ein schönes Schloss und bedeutende Wirtschaftsgebäude. Das Dorf besteht aus Kirche, Pfarre, Schule, den Wohnungen von 5 Halbküstern, 3 Viertelküstern, einer Windmühle mit Wohnung, östlich vom Dorfe wenig entfernt, 12 Häusern Das neue Schloss gehört zu den regelmäßigsten und schönsten Ritterbesitzen der Umgegend und gewährt aus der zweiten Etage eine weite und angenehme Aussicht in weite Ferne.

Der alte Rittersitz der von Köckeritz, oder das alte Herrenhaus, steht noch seit Jahrhunderten."

Der Bau der bestehenden Kirche reicht in das Jahr 1567 zurück. Die Schule wurde erstmals 1683 erwähnt.

Das Dorf wird von Dreiseithöfen und den Neubauerngehöften geprägt. Die vorherrschende Bauart sind massive Steinbauten mit Satteldächern auf Ziegel-, vereinzelt auch Schieferbasis. Die Gemarkung war von Gewannfluren geprägt.

Die Orte Uebigau, Skaup und Krauschütz gehörten zwischen 1960 und 1994 zur Gemeinde Skäßchen. Alten Aufzeichnungen zufolge sind alle 4 Orte von jeher auf sumpfigen und morastigen Böden entstanden. Noch vor etwa 150 Jahren gab es überall Moortümpel und Wassergallen. Andauernde Drainagen und Entwässerungen haben den Grundwasserspiegel jedoch so gesenkt, dass ehemals feuchte Wiesen vom Regen abhängig sind.

Skäßchen

Im Jahre 1322 erfolgte unter dem Namen Scassowchin die erste urkundliche Erwähnung des Ortes. Im Jahr 1429 wird die schon seit "ältester Zeit" vorhandene Kapelle "Fabianie ed Bastiani" durch die Hussiten zerstört. Zwischen 1430 und 1440 wird mitten im Dorf eine neue Kirche gebaut. 1903 wird die abrißgefährdete Kirche abgetragen und neu aufgebaut (Einweihung 1904). Im Jahre 1540 wird erstmals eine Schule erwähnt. Sie wird mehrmals erneuert (1766, 1841) und erweitert.

Von der Ortslage her ist Skäßchen ein **Strassendorf** mit Gewannfluren. In der Ortsstruktur dominieren Dreiseithöfe. Es überwiegen massive Steinbauten mit Ziegel- und vereinzelt Schieferdächern. Vereinzelt waren Fachwerkgebäude anzutreffen.

Uebigau

Uebigau wurde bereits 1240 unter dem Namen Ubegowe erstmals urkundlich erwähnt. Es wird in seiner Ortsumlage als **Gassendorf mit Rundlingskern** beschrieben. In der Ortsstruktur waren überwiegend Dreiseithöfe zu finden, die meistens als Fachwerkbauten auf massivem Untergrund errichtet wurden. Zum Ort gehörten ehemals auch eine Holländerwindmühle (südlich des Elligastbaches) und eine Wassermühle. Im Jahre 1818 wurden "20 Häuser und 107 Konsumenten" gezählt.

Die Gemarkung war von Gewannfluren geprägt.

Skaup

Skaup wurde im Jahr 1263 erstmals ursprünglich erwähnt (Scup). Die Siedlung geht auf slawischen Ursprung zurück. In seiner Ortsanlage ist es ein bis heute erhaltenes **Angerdorf** mit einer überwiegend von Dreiseithöfen geprägten Ortsstruktur. Vorherrschend waren Fachwerk auf massivem Unterbau. Die Gemarkung war in Gewannfluren gegliedert. Im Jahr 1691 wird folgendes berichtet: "Die Einwohner sind ganz arm und müssen sich aus der Stadt Hain vom Wollspinnen und anderen Handwerken ernähren". Im Jahr 1764 wird ein Teil des Ortes durch einen Brand vernichtet.

Krauschütz

Die erste urkundliche Erwähnung von Krauschütz geht unter dem Namen "Kruszewicz" in das Jahr 1406 zurück. Es ist von der Anlage her ein **Sackgassendorf**. In der Ortsstruktur dominieren aus massiven Steinbauten bestehende Dreiseithöfe mit Ziegel- oder Schieferdächern. Die Gemarkung war von Gewannfluren geprägt.

Wildenhain

Wildenhain wurde 1286 erstmals urkundlich erwähnt und war 1298 Herrnsitz.
Die Ortsstruktur weist auf ein Gassengruppendorf mit einer Reihe von Sackgassen hin.
1764 gab es 11 Häusler und 52 Hufen je 10 Scheffel.
Die Einwohnerzahl stieg bis 1946 auf 790 Einwohner.
Der Ort gehörte 1765 zum Rittergut Walda und verwaltungsmäßig ab 1875 zur Amtshauptmannschaft Großenhain.

Bauda

Erste urkundliche Erwähnung im Jahr 1318.
Das Straßenangerdorf mit Gewinnflur war als Landgemeinde Vorwerk und gehörte ursprünglich zur Wüstung Bärnsdorf. Die Einwohnerzahl entwickelte sich bis 1946 auf 552 Einwohner.

Walda

Erste urkundliche Erwähnung im Jahr 1220.
Die Landgemeinde war ab 1254 Rittersitz, später Vorwerk und 1551 – 1858 Rittergut.
Das typische Platzdorf mit Gewinnflur und Gutsblöcken entwickelte sich von 22 Einwohnern, 9 Häuslern mit 28 Hufen auf 509 Einwohner im Jahr 1946.
Der Ortsname Walda existiert seit 1455.
Die für den Ort prägende ehemalige Wasserburg mit Burggraben ist 1537 geschichtlich belegt.

Kleinthiemig

Erste urkundliche Erwähnung im Jahr 1378.
Das typische Straßenangerdorf mit Gewanneflur entwickelte sich aus 20 Hufen bis 1946 auf 320 Einwohner.
Kleinthiemig gehörte ab 1764 anteilig zum Rittergut Walda und Rittergut Promnitz.

Colmnitz

Der Ort wird erstmals im Jahr 1378 erwähnt.
Die Landgemeinde ist als Vorwerk entstanden und stellt sich als Straßenangerdorf dar.
Colmnitz gehörte bis 1696 zum Rittergut Skassa.
Die Einwohnerzahl erreichte 1946 immerhin die Größe von 299 Einwohnern.

9.2 Denkmalschutz

Denkmale sind von Menschen geschaffene Sachen und Teile aus vergangenen Zeiten, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.

Baudenkmale sind bauliche Anlagen und Teile davon aus vergangener Zeit, einschließlich der dafür bestimmten Ausstattungstücke entsprechend den vorher genannten Bedingungen. Die Beseitigung, Veränderung oder Verbringung an einen anderen Ort von Baudenkmalen sowie deren Innenausstattung, Umgebung bzw. des äußeren Erscheinungsbildes bedarf einer Erlaubnis!

Die Denkmalliste ist in der Anlage II aufgeführt und repräsentiert den momentanen Erfassungsstand vom 02.11.2000 bzw. 30.11.2000. Sie ist als nicht abgeschlossene Liste zu betrachten, da der Denkmalschutz nach SächsDSchG nicht von der Aufnahme eines Kulturdenkmals in ein Verzeichnis abhängig ist.

Durch das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen wurde mit Stand vom 23. Mai 2002 das Objekt Zabeltitz OT Uebigau, Dorfstrasse 10, Wohnstallhaus, zusätzlich in die Liste der Kulturdenkmale der Gemeinde Zabeltitz aufgenommen.

Die Aufstellung der Kulturdenkmale hat nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) einen nachrichtlichen Charakter und ist fortschreibbar. Ihr aktueller Stand kann bei den Denkmalschutzbehörden eingesehen werden. Ergänzungen und Änderungen müssen gegebenenfalls abgefragt werden. Für die Listenobjekte gelten die Schutzbestimmungen SächsDSchG.

Im Flächennutzungsplan wurden aus Gründen der Planlesbarkeit fast ausschließlich nur Flächennutzungen dargestellt, so dass die Kenntlichmachung der Denkmalobjekte im Plan selbst unterblieb.

In den folgenden Textkarten sind die Sachgesamtheiten im gesamten Plangebiet wegen ihrer Flächenwirksamkeit dargestellt.

Denkmale und Sachgesamtheiten mit starker Raumwirkung sind in der Verwaltungsgemeinschaft die folgenden Objekte, welche in ihrer Ansicht nicht gestört werden dürfen:

Wildenhain

Kirche mit Friedhof

Bauda

Kirche mit Friedhof

Colmnitz

Windmühle

Walda

Kirche mit Friedhof
Seitengebäude des ehemaligen Pfarrhofes
Herrenhaus des ehemaligen Rittergutes
Sachgesamtheit Schloß mit dem Schloßpark
ehemalige Schloßmühle

Görzig

Kirche mit Friedhof

Skäßchen

Dreiseithof Hauptstraße 45
Kirche mit Friedhof

Strauch

Kirche mit Friedhof
Pfarrhaus Mitteldorfstraße 6
Dreiseithof Mitteldorfstraße 8

Stroga

Herrenhaus des ehemaligen Rittergutes

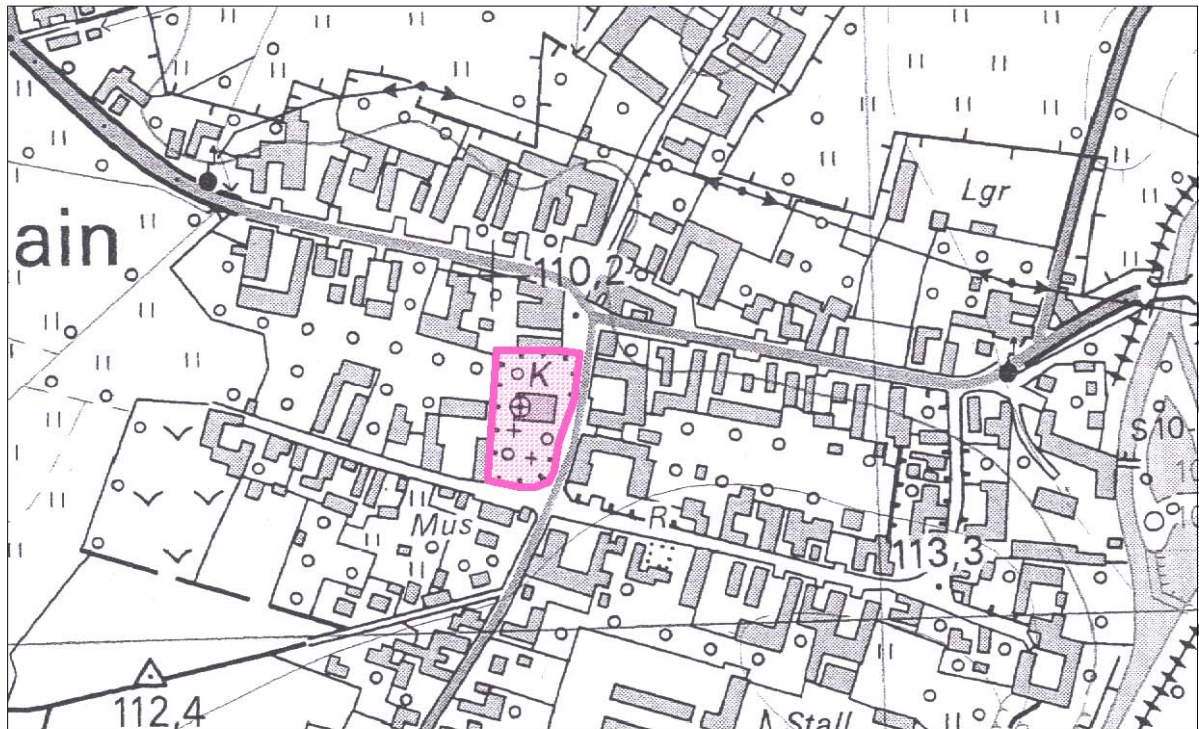
Zabeltitz

Sachgesamtheit Schloßanlage Zabeltitz mit Parkanlage und allen zum
Ensemble gehörenden Gebäuden
St. Georgenkirche
Mühle Hauptstraße 11/11 a
Bauernhof Hauptstraße 54 (Bauernmuseum)
Fachwerk – Wohnhaus Hauptstraße 54
Pfarrhaus Hauptstraße 58
Wohnhaus Hauptstraße 68

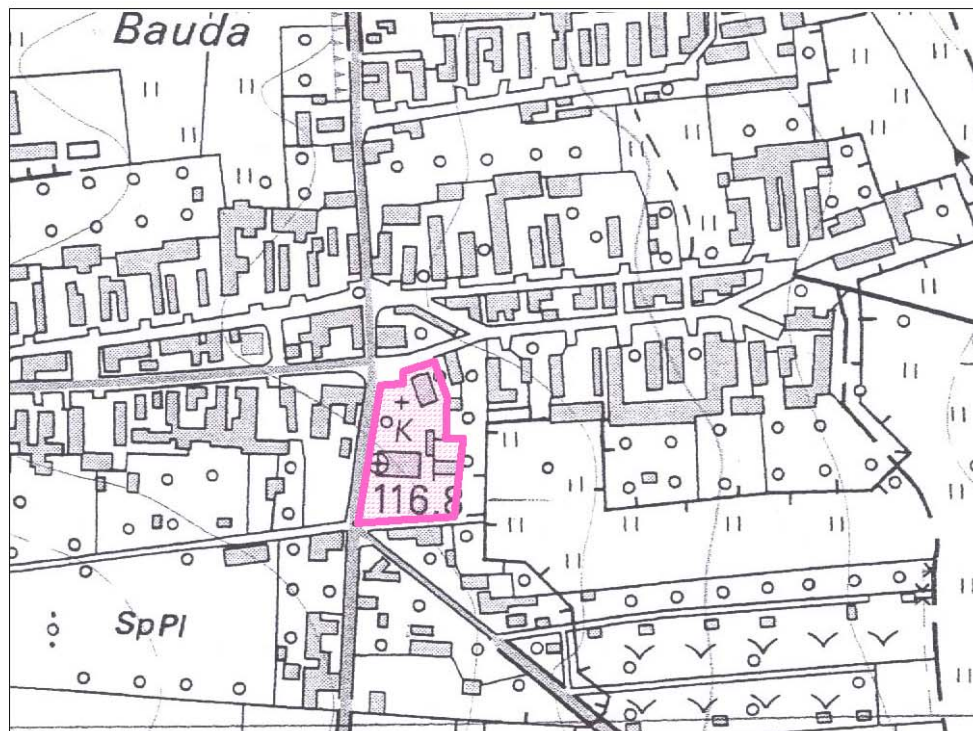
Sachgesamtheiten des Denkmalschutzes



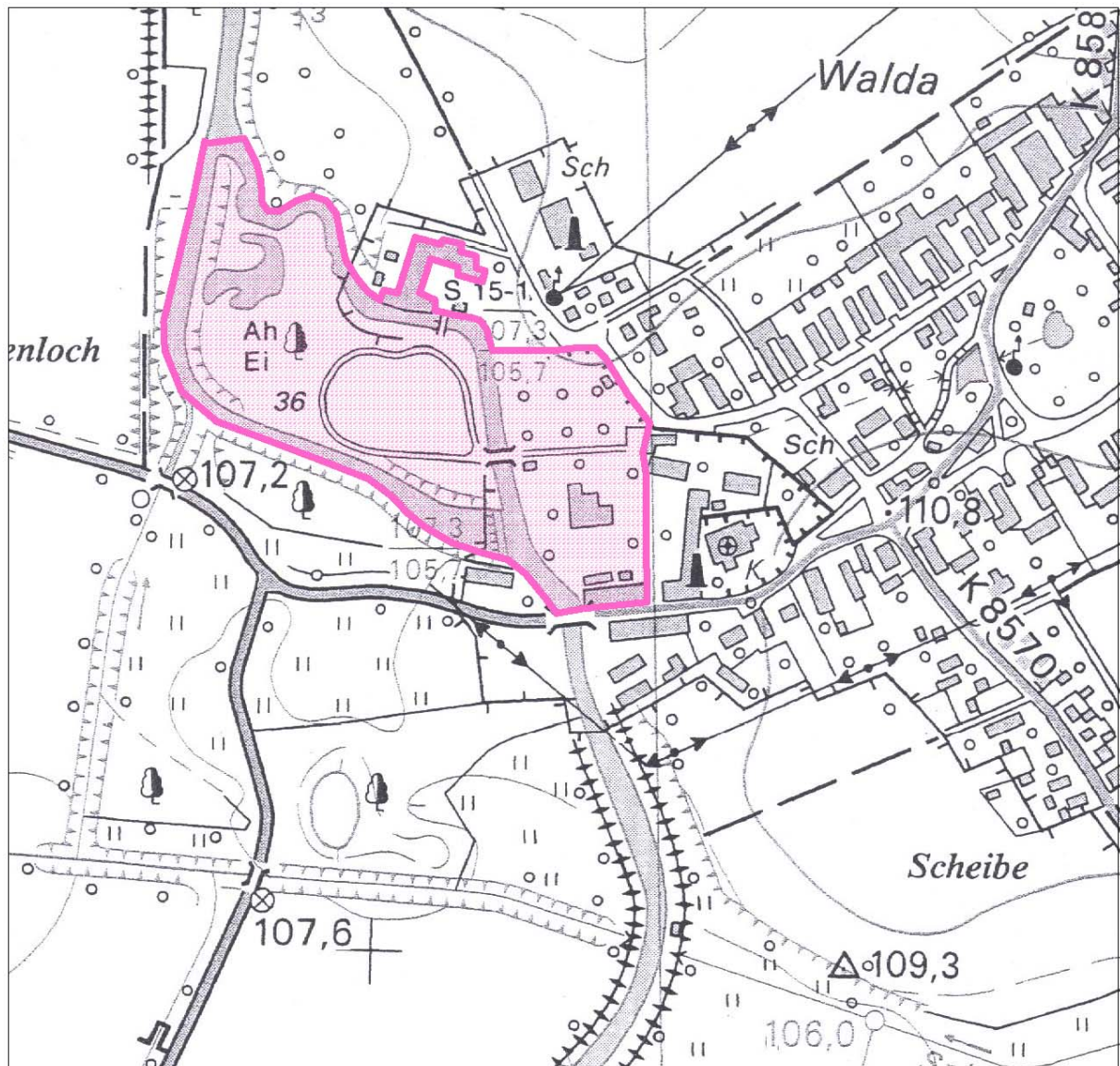
Flächen der Sachgesamtheit



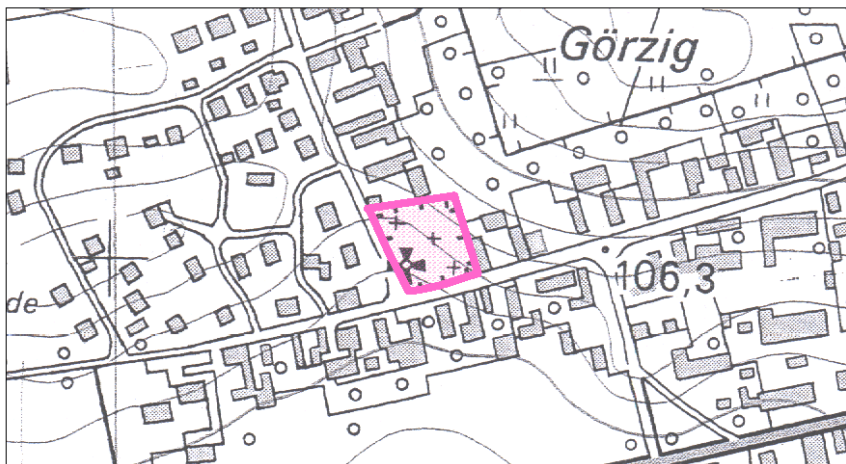
Wildenhain: Kirche mit Friedhof



Walda: Kirche mit Friedhof



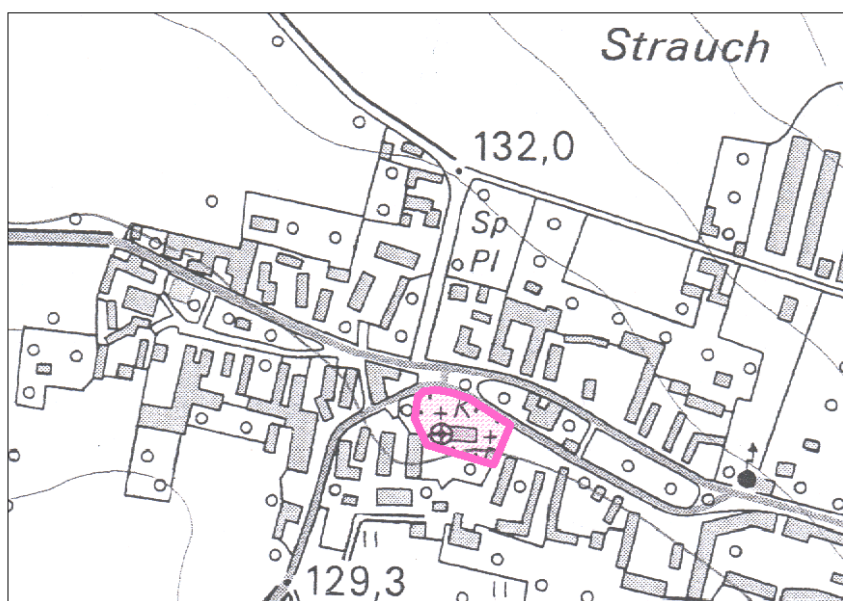
Walda: Kirche mit Friedhof
 Sachgesamtheit Schloss mit Schlosspark
 ehemalige Schlossmühle
 Herrenhaus des ehemaligen Rittergutes
 Seitengebäude des ehemaligen Pfarrhofes



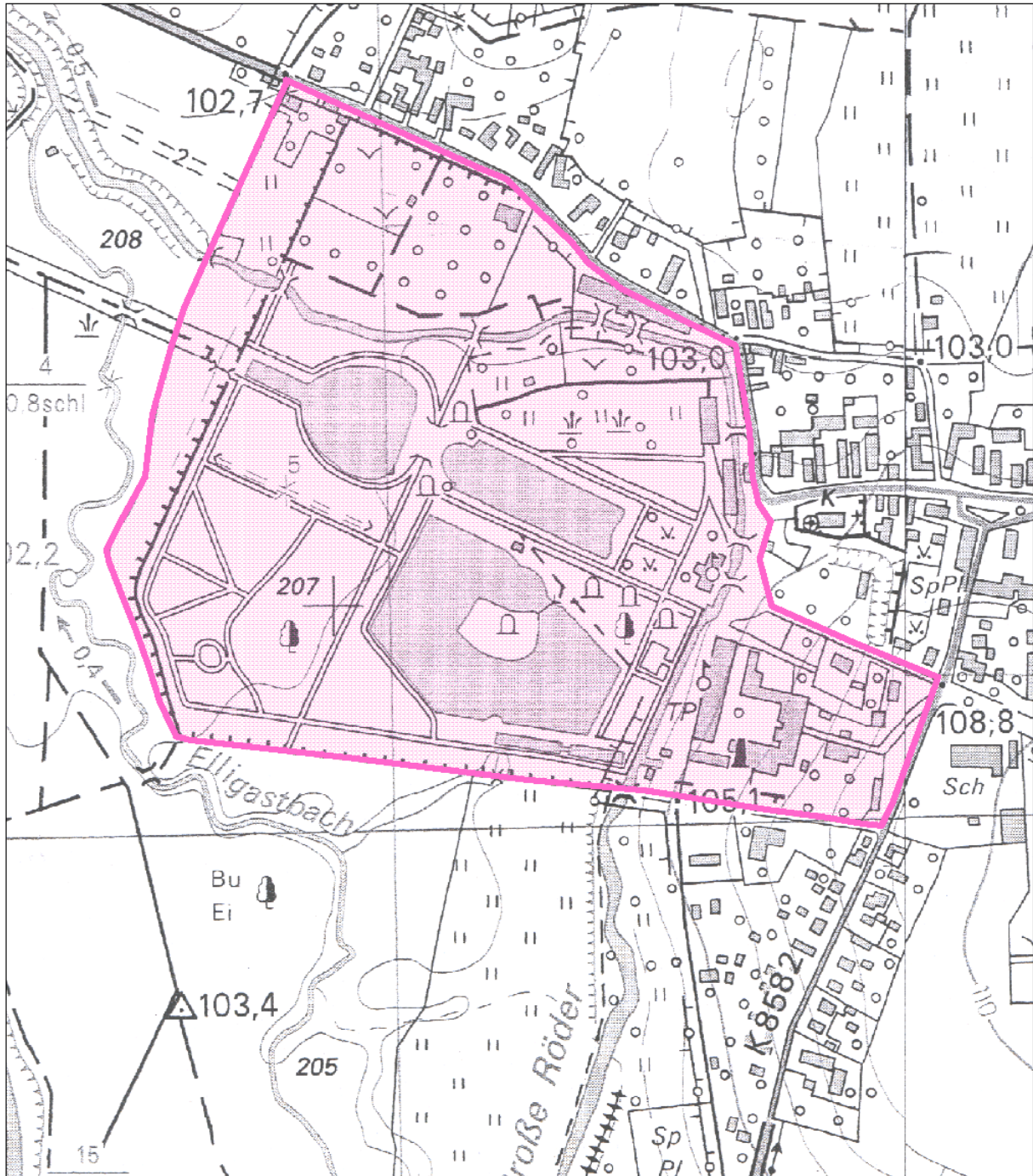
Görzig: Kirche mit Friedhof



Skäßchen: Kirche mit Friedhof



Strauch: Kirche mit Friedhof



Zabeltitz: Schlossanlage mit Park und allen
zum Ensemble gehörenden Gebäuden

St. Georgskirche mit Friedhof

9.3 Archäologische Kulturdenkmale

Die vom Landesamt für Archäologie mitgeteilten archäologischen Kulturdenkmale wurden im Flächennutzungsplan kenntlich gemacht. Entsprechend der als Anlage III des Erläuterungsberichtes beigefügten Liste wurde die Numerierung auf dem Plan eingetragen.

Es ist zu bemerken, dass der Bestand an archäologischen Denkmalen tatsächlich wesentlich umfangreicher sein kann, da das Plangebiet Teil einer archäologisch vielschichtig geprägten Kulturlandschaft ist. Durch Neuentdeckungen kann sich die Zahl der archäologischen Kulturdenkmale demnach ständig erhöhen.

In einer historisch gewachsenen Landschaft sind es nicht nur die sichtbare, sondern auch die überwiegend verborgenen archäologischen Spuren, die den Erscheinungscharakter einer ganzen Region entscheidend beeinflussen. Im Bereich der im Plan eingetragenen Kulturdenkmale sollten Bodeneingriffe gänzlich vermieden resp. auf ein Minimum reduziert werden, um die archäologische Substanz mit ihrem weitgefächerten und unersetzbaren Quellenwert nicht zu zerstören. Eine diesen Gesichtspunkt berücksichtigende planerische Einbeziehung und Sicherung archäologischer Denkmale/Denkmalzonen ist in höchstem Maße wünschens- und erstrebenswert, besitzt der Erhalt einer anthropogen geformten Kulturlandschaft doch hohe Priorität für das Landesamt für Archäologie.

Eine archäologische Ausgrabung, die letztlich die Zerstörung eines Bodendenkmals bedeutet, sollte nur als letzte Möglichkeit in Betracht gezogen werden.

Deshalb kann es nötig werden, im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen archäologische Voruntersuchungen durchzuführen. Diese können z. B. in Flächenplanierungen zur Erkundung evtl. vorhandener archäologischer Denkmale bestehen.

10. Städtebauliche Entwicklung

10.1 Allgemeine Planungsziele

Die städtebaulichen Entwicklungsziele der Verwaltungsgemeinschaft Zabeltitz werden, wie bei anderen Kommunen, entscheidend mitbestimmt von der territorialen Lage im Landschaftsraum der „Großenhainer Pflege“ und der regionalen Bedeutung der Gemeinde Zabeltitz und Wildenhain.

Die vorhandene Infrastruktur und die standortbestimmenden Faktoren, wie z. B. Arbeitsplatzangebot vor Ort oder im unmittelbaren Umland, Wohnbaulandangebot, Erreichbarkeit von Kultur- und Dienstleistungseinrichtungen haben entscheidenden Einfluss auf die planerische Konzeption.

Das vorhandene Potential in den insgesamt 15 Ortsteilen ist deutlich unterschiedlich und so wird sich die hauptsächliche städtebauliche Entwicklung auf vergleichsweise wenige Schwerpunkte konzentrieren.

Dabei sollen individuelle kommunale Stärken für die infrastrukturelle Entwicklung gezielt ausgebaut werden. Wichtig ist, eine realistische Planung zu erarbeiten, die insgesamt nur dadurch wirklich zukunftsfähig ist.

Die Entwicklungskonzeption auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist als konzeptionelle Aufgabe für das gesamte Territorium der Verwaltungsgemeinschaft zu verstehen. Das bedeutet, dass sämtliche planerische Aussagen auf die beabsichtigte Gesamtentwicklung gerichtet sind und somit spezifische Gegebenheiten in den einzelnen Gemeinden bzw. Ortsteilen im Interesse einer erfolgreichen Entwicklung der Verwaltungsgemeinschaft genutzt werden.

Die Zielvorstellungen und Leitbilder, die am Ende zu konkreten Aussagen und Bauflächendarstellungen führen, orientieren sich vorrangig an den im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan dargestellten Prioritäten.

So wird die städtebauliche Zielstellung in erster Linie in der Erhaltung der bestehenden Ortslagen und ihrer Bausubstanz und der jeweils angemessenen und maßvollen Weiterentwicklung bestehen. Die vorhandenen Ortsbilder sollen erhalten bleiben und durch weitere Sanierung und Dorfentwicklung eine Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes erreicht werden.

Ortserweiterungen sind nur für wenige notwendige Bauflächen zur Eigenentwicklung vorgesehen.

Da es sich bei dem Planungsraum um ein Gebiet mit teilweisen Ansätzen für eine touristische Eignung handelt, wird insbesondere in Zabeltitz dem Ausbau der touristischen Infrastruktur besondere Bedeutung zukommen.

Planungsleitbilder:

- **Ausreichende Bereitstellung von Bauflächen für Wohnbebauung unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden**

Vorrangige Nutzung von Baulücken und maßvolle Ergänzung in strukturell ausgewählten Bereichen. Neue Baugebiete müssen den tatsächlichen Bedürfnissen entsprechen und städtebaulich-strukturell mit der vorhandenen Struktur übereinstimmen (Ortsabrundung – keine Ortserweiterung). Neuausweisung von Wohnbauflächen hauptsächlich in den Siedlungskernen von Zabeltitz und Wildenhain.

Noch vorhandene intakte Ortsränder sollen mit ihren vorgelagerten Obstwiesen bzw. Obst- und Nutzgärten in ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben. Sie stellen wichtige Bindeglieder zwischen Bebauung und Landschaft dar und dienen der harmonischen Einordnung der Ortschaften in die Umgebung.

- **Sicherung vorhandener ortsansässiger Gewerbeunternehmen und Stabilisierung der gewerblichen Infrastruktur**

Maßvolle Neuausweisung von Gewerbeflächen nur in Zabeltitz und Kleinthiemig. Vorhandene Gewerbestandorte sind zu sichern.

- **Sicherung und Bestandsschutz der landwirtschaftlichen Produktionsstätten**

Landwirtschaftliche Flächen mit günstigen natürlichen Bedingungen sind als Erwerbsquelle von Bebauung oder anderen Fremdnutzungen freizuhalten. Ihre Gliederung durch Feldgehölze und Windschutzpflanzungen trägt auch zur Aufwertung der Landschaft bei.

- **Ausreichende Ausstattung mit Einrichtungen für den Gemeinbedarf**

- **Entwicklung bzw. Unterstützung einer dem Orts- und Landschaftsbild entsprechenden „Baukultur“ zum Schutz des städtebaulichen Erscheinungsbildes und der umgebenden Landschaft**

Die Maßstäblichkeit jeglicher Bebauung soll der vorhandenen Ortstypik entsprechen. Die Frage des Umgebungsschutzes ist dabei besonders zu beachten. Insbesondere sind der Einsatz ortstypischer Materialien und Bauweise bis hin zur farblichen Gestaltung der Objekte zu fördern. Unter Umständen sollte entsprechende Freiraumgestaltung wirken, als rechtliche Grundlage aufgestellt werden.

Die Erhaltung der gewachsenen Ortsstruktur ist ein wichtiger Beitrag zur Wahrung der Identität der Ortschaften. Deshalb sollten bei nicht abwendbaren Abrissen von Gebäuden an dieser Stelle Ersatzbaukörper errichtet werden, die durch die Gebäudestellung, Größe, Grundfläche, Proportion, Dachform, Farbgebung und Materialauswahl an die vorhandenen Bebauung anpassen und damit sowohl zur Erhaltung der Bebauungsstruktur als auch des Erscheinungsbildes beitragen.

- **Schutz der Landschaft vor weiterer Zersiedelung**

Bestehende Gebäude bzw. sogenannte „Siedlungssplitter“ außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die keine weitere städtebauliche Entwicklung erfahren sollen, werden im Flächennutzungsplan nur in ihrem Bestand im Außenbereich und nicht als Bauflächen dargestellt.

Landschaftlich sensible Bereiche, wie zum Beispiel Bachauen, feuchte Wiesen, Uferrandbereiche stehender und fließender Gewässer sind von Bebauung freizuhalten.

- **Ausbau des Fremdenverkehrs**

Unter Nutzung der vorhandenen Potentiale insbesondere in Zabeltitz (Schlosspark mit Barockgarten) und Walda (Schlosspark mit ehemaligem Rittergut) soll die touristische Infrastruktur weiter ausgebaut werden.

- **Schaffung neuer Angebote für den Sport- und Freizeitbereich**

Ausbau bestehender Sport- und Spielanlagen und Neubau von Sporteinrichtungen vorrangig in den Hauptorten.

10.2 Bauflächendarstellung

Die Baunutzungsverordnung ermöglicht die Darstellung der bebauten bzw. zur Bebauung vorgesehenen Flächen im Flächennutzungsplan sowohl nach der allgemeinen als auch nach der besonderen Art der Nutzung.

Im vorliegenden Fall wurde die erste Darstellung gewählt. Damit hat die Gemeinde die Möglichkeit, die Nutzung im Detail später durch Beschlüsse entsprechend auszuformen und nachträglich mittels verbindlicher Bauleitpläne festzuschreiben.

Wo keine Ortsteile gemäß § 34 BauGB feststellbar sind oder entwickelt werden sollen, werden auch keine Bauflächen ausgewiesen, sondern diese vorhandenen Gebäude lediglich als „Bestand im Außenbereich“ eingetragen.

Bei der Darstellung der geplanten Flächennutzung im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes wird die beabsichtigte Zielvorstellung dokumentiert. Das heißt, es wird grundsätzlich keine Unterscheidung von Planung und Bestand vorgenommen. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden fast ausschließlich nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt.

10.3 Bauflächenbedarf

Bei der Bilanzierung potentieller neuer Bauflächen in der Flächenbilanz wurden auch jene Bauflächen mit berücksichtigt, für die bereits verbindliche Bauleitpläne vorliegen, die allerdings zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vollzogen sind, also als Baulandreserve zur Verfügung stehen.

In der Bilanzierung und Darstellung der Bauflächen in den Textkarten der Bauflächenübersicht sind diese Flächen als „verbindliche Plangebietsreserve“ dargestellt.

Bei der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes sind unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Behörden nochmals erhebliche Reduzierungen bezüglich der ausgewiesenen Planflächen im Vergleich zum Vorentwurf des FNP vorgenommen worden.

10.3.1 Wohnbauflächen

Der Bedarf an Wohnbauflächen für einen Planungszeitraum von ca. 15 Jahren ist auf der Grundlage folgender Entwicklungsfaktoren abzuleiten:

- Bevölkerungsentwicklung
- Auflockerungsbedarf
- Ersatzbedarf

Auflockerungsbedarf

Auflockerungsbedarf entsteht bei der Beseitigung städtebaulicher Missstände und durch den gestiegenen Flächenanspruch der Bevölkerung.

In Zukunft wird der Bedarf an Wohnbauflächen überwiegend aus dem steigenden Komfort-, Wohnraum- und Freiraumbedarf der Bevölkerung resultieren.

Der Auflockerungsbedarf lässt sich, wenn auch nur annähernd, aus der voraussichtlichen Abnahme der Belegungsziffer der Wohnungen errechnen.

Eine Auflockerung der Belegungsdichte wird aber zukünftig zu erwarten sein. **So ist anzunehmen, dass bei gleichbleibender Einwohnerzahl der Dichtewert auf 2,2 Einwohner pro Wohnung sinken wird**, oder anders gesagt, wird die Pro-Kopf-Wohnfläche sowohl bei den Eigentümerhaushalten als auch bei den Mieterhaushalten deutlich steigen. Die Ursachen dafür liegen in Struktureffekten der gesellschaftlichen Entwicklung und der damit deutlich wachsenden Anteile der Haushalte mit einer zum Teil jetzt schon überdurchschnittlichen Wohnfläche.

1. Annahme: durchschnittliche Wohnfläche steigt von 36 m²/Person auf ca. 42 m²/Person
2. Annahme: 70 % Eigentümerhaushalte mit künftig durchschnittlich 102 m²
30 % Mietwohnungen mit künftig durchschnittlich 65 m²

Bei ca. 30.000 m² Wohnflächenzuwachs ergeben sich planungsrelevant ca. 350 Wohnungen und damit ein Bruttoflächenbedarf von 11,7 ha.

Dabei wird angenommen, dass die durchschnittliche Dichte im ländlichen Raum ca. 30 WE/ ha beträgt.

Ersatzbedarf

Ersatzbedarf an Gebäuden entsteht durch Abgang von Bausubstanz, wenn die Modernisierung technisch und wirtschaftlich, auch unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, nicht vertretbar ist. Dieser Bedarf kann nur zum Teil an Ort und Stelle ersetzt werden. Ersatzbedarf an Bauflächen entsteht außerdem durch Änderung oder Ersatz der Wohnnutzung durch andere Funktionen.

Auch wenn häufig als jährlicher Ersatzbedarf ca. 1 % des Bestandes normativ angesetzt wird, zeigen Analysen der letzten Jahre, dass von einem Abgang in dieser Größenordnung keine Rede sein kann. Legt man zugrunde, dass ca. 3 – 5 % der vor 1948 errichteten Substanz zu ersetzen ist (ca. 3 – 5 % von geschätzten 1.300 WE), so ergibt sich ein Ersatzbedarf von etwa 40 – 65 WE. Bei einer durchschnittlichen Baudichte von ca. 30 WE/ha errechnet sich ein Bruttoflächenbedarf von 1,3 – 2,2 ha.

Wohnbauflächenbedarf / Zusammenfassung

Aus den unterschiedlichsten Gründen (z. B. Reservierung von Flächen für die Nachkommen, fehlende Erschließung) wird das planerisch zur Verfügung stehende unbebaute Bauland erfahrungsgemäß nur zu etwa 70 % tatsächlich bebaut.

Um den voraussichtlichen Bedarf abdecken zu können, müssten somit die geplanten Bauflächen einschließlich der vorhandenen Baulücken mindestens 30 % über den kalkulierten Bedarf hinausgehen (Bedarfszusatz).

Unter Berücksichtigung, dass zusätzlicher Wohnraum zum Teil durch Neubau-, Um- und Ausbaumaßnahmen im vorhandenen Bestand gedeckt wird (z. B. Auflockerungsbedarf) und unter der Annahme, dass ca. 50 % des Baulandbedarfes für den Wohnungsbau auf Gemischten Bauflächen und in Baulücken abgedeckt werden können, ergibt sich folgende Rechnung:

| | | | |
|---|------------------------|----------|-----------------|
| ⇒ | Neubaubedarf | 0 ha | Bruttobaufläche |
| ⇒ | Auflockerungsbedarf | 11,7 ha | Bruttobaufläche |
| ⇒ | Ersatzbedarf | 2,2 ha | Bruttobaufläche |
| | Gesamtbedarf absolut | 13,9 ha | Bruttobaufläche |
| | Gesamtbedarf relativ | 6,95 ha | Bruttobaufläche |
| | + Bedarfszusatz 30 % | 9,04 ha | Bruttobaufläche |
| | + Planungsreserve 20 % | 10,85 ha | Bruttobaufläche |

Ausgehend von den planerischen Zielstellungen für das Gesamtgebiet der Verwaltungsgemeinschaft erscheint die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen (einschließlich 50 % in Mischbauflächen) von ca. 10,39 ha als vertretbar für die beabsichtigte Entwicklung.

10.3.2 Gemischte Bauflächen

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Gemischten Bauflächen repräsentieren weitestgehend den gegenwärtigen städtebaulichen Bestand.

Als potentielle geplante Bauflächen erscheinen nur bereits vorhandene Bauflächenreserven in Nasseböhla und Görzig bzw. tatsächlich neue Planflächen in Görzig.

Dabei handelt es sich ausnahmslos um entsprechende Ortsabrundungen.

10.3.3 Gewerbliche Bauflächen

Der künftige Bauflächenbedarf für die gewerbliche Nutzung ist rein rechnerisch nicht zu erfassen. Da die Einflussfaktoren so vielschichtig sind und die konkreten infrastrukturellen Bedingungen einem ständigen Wandel unterzogen sind, kann eine schlüssige Bedarfsermittlung für den Zeithorizont des Flächennutzungsplanes nicht vorgenommen werden.

Bei der Darstellung bzw. Ausweisung von Gewerblichen Bauflächen orientiert sich die Verwaltungsgemeinschaft vorrangig am Bestand und in zweiter Linie an erkennbaren Investitionsabsichten oder Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener Unternehmen.

Planerische Neuausweisungen gibt es in diesem Sinne also nur in Zabeltitz und Kleinthiemig.

Die bisher (planerisch) verbindlich vorliegende Gewerbefläche im Ortsteil Görzig wird für die Zukunft nicht mehr vorgesehen und der für diesen Bereich vorhandene Bebauungsplan aufgehoben bzw. geändert.

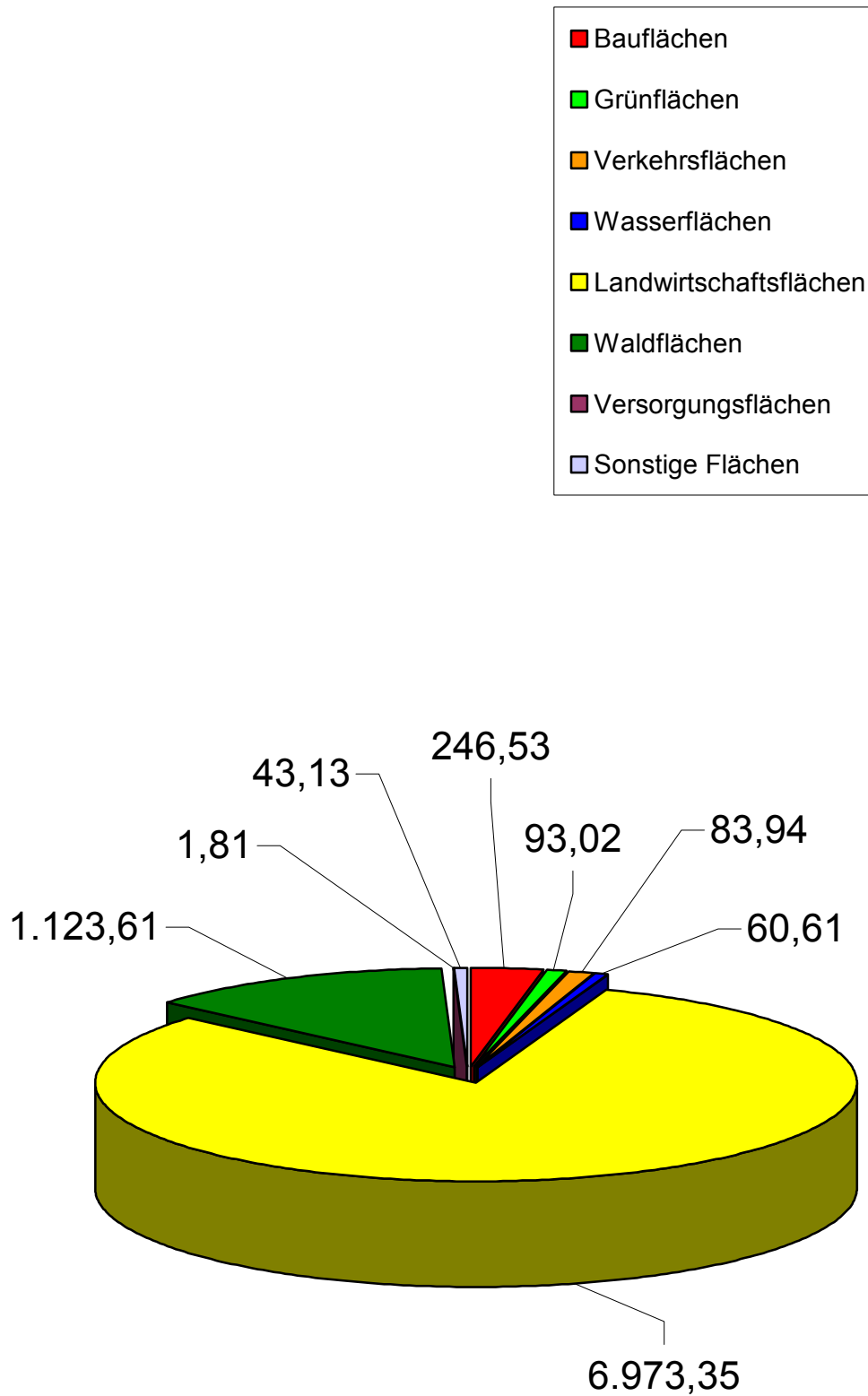
Ein Teil der ursprünglich geplanten Gewerbefläche wird als Gemischte Baufläche geplant.

10.3.4 Sondergebiete

Bei den dargestellten Sondergebieten handelt es sich ausnahmslos um Bestandsdarstellungen verbindlich vorliegender Pläne.

10.4 Flächenbilanz

(Angaben in ha)



Flächenbilanz

| | ha | %-Anteil |
|--|-----------------|--------------|
| Bauflächen | 246,53 | 2,86 |
| davon Wohnbauflächen | 56,53 | 0,66 |
| Gemischte Bauflächen | 169,81 | 1,97 |
| Gewerbeflächen | 15,78 | 0,18 |
| Sondergebiete | 1,29 | 0,01 |
| Gemeinbedarfsflächen | 3,12 | 0,04 |
| Grünflächen | 93,02 | 1,08 |
| davon Kleingärten | 5,10 | 0,06 |
| Sport- und Spielflächen | 11,90 | 0,14 |
| Friedhöfe | 3,06 | 0,04 |
| sonstige Grünflächen | 72,96 | 0,84 |
| Verkehrsflächen | | |
| - örtliche und überörtliche Hauptverkehrsflächen (einschließlich Bahnanlagen) | 83,94 | 0,97 |
| Wasserflächen | 60,61 | 0,70 |
| Landwirtschaftsflächen | 6.973,35 | 80,84 |
| Waldflächen | 1.123,61 | 13,03 |
| Versorgungsflächen | 1,81 | 0,02 |
| Sonstige Flächen (Wirtschaftswege/Unland) | 43,13 | 0,50 |
| Gesamtfläche | 8.626,00 | 100 |

Flächenbilanz

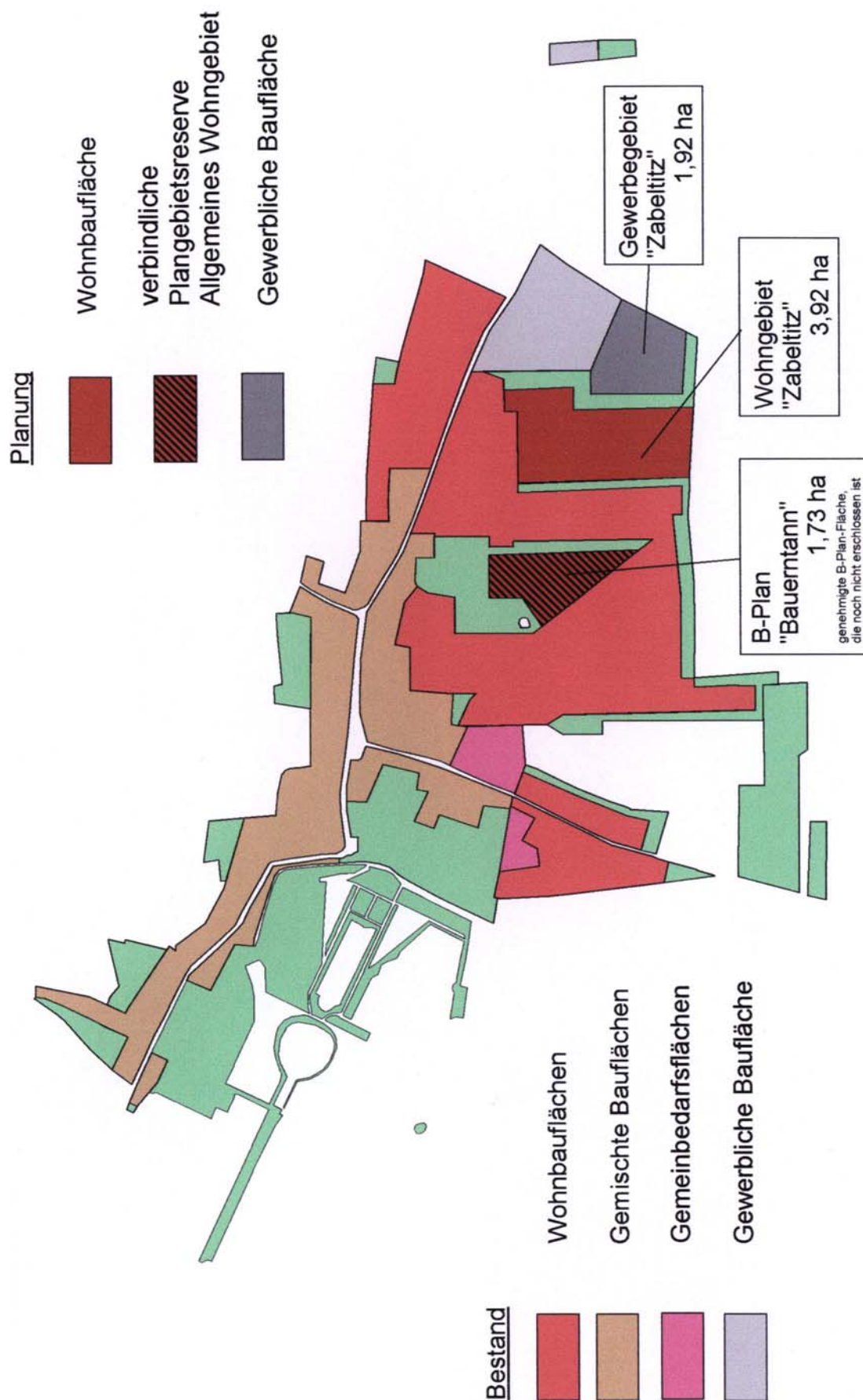
Bauflächen

| | Bestand (ha) | Planung (ha) | verbindliche Plangebietsreserve (ha) |
|----------------------|-----------------|-----------------|--|
| Bauflächen | | | |
| Wohnbauflächen | 46,73 | 7,83 | 1,97 |
| Gemischte Bauflächen | 168,62 | 0,76 | 0,43 |
| Gewerbeflächen | 12,20 | 3,58 | - |
| Sonderbauflächen | 1,29 | - | - |
| Gemeinbedarfsflächen | 3,12 | - | - |

| | |
|--|------------------|
| Summe: Bestand / Planung / Plangebietsreserve | 246,53 ha |
|--|------------------|

Zabeltitz



Bauflächenübersicht M 1 : 10 000

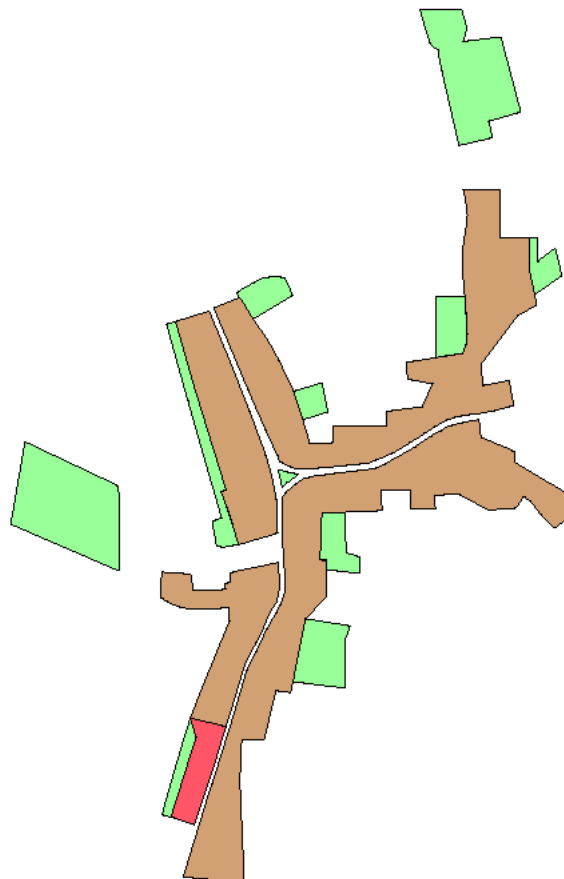


Treugeböhla

Bauflächenübersicht M 1 : 10 000

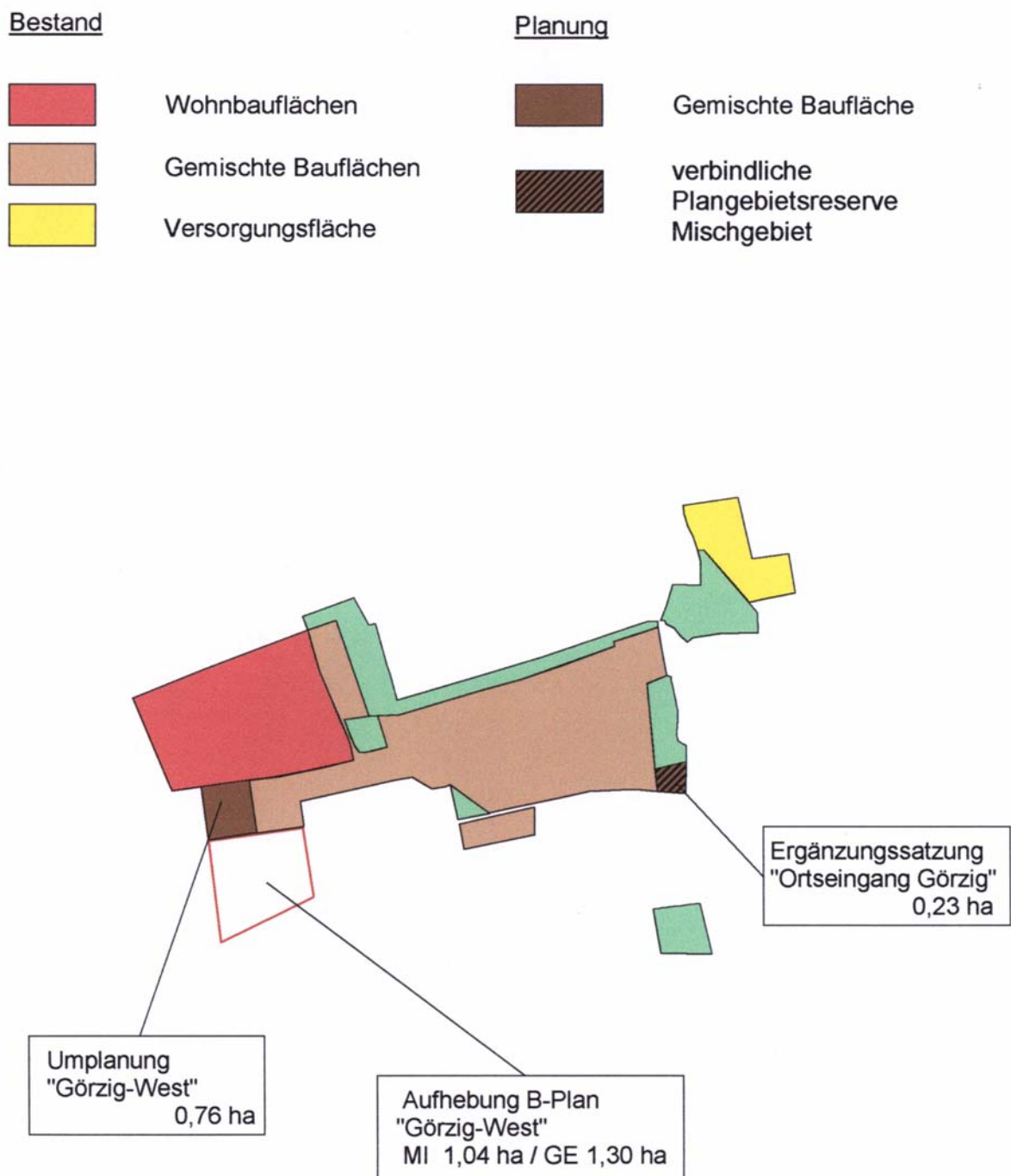
Bestand

| | |
|---|----------------------|
|  | Wohnbaufläche |
|  | Gemischte Bauflächen |



Görzig

Bauflächenübersicht M 1 : 10 000



Nasseböhla

Bauflächenübersicht M 1 : 10 000

Bestand



Wohnbauflächen

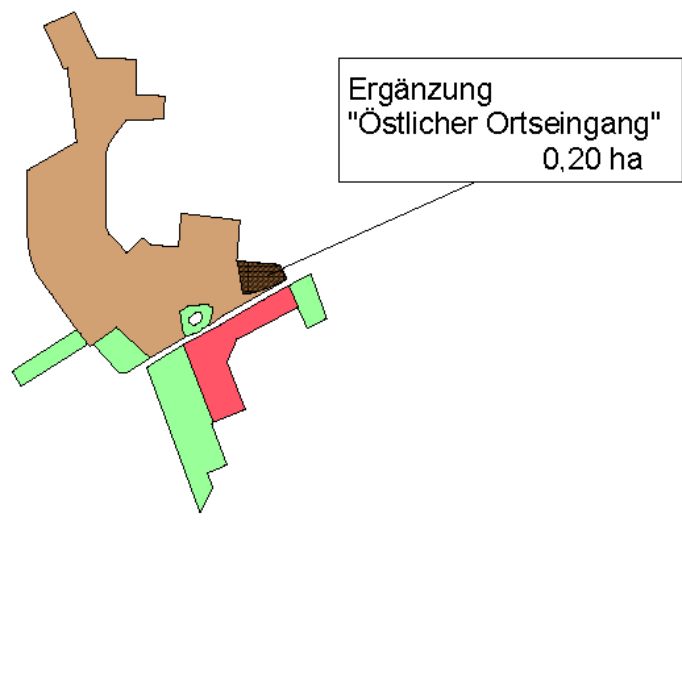


Gemischte Bauflächen

Planung







verbindliche
Plangebietsreserve
Mischgebiet




Stroga

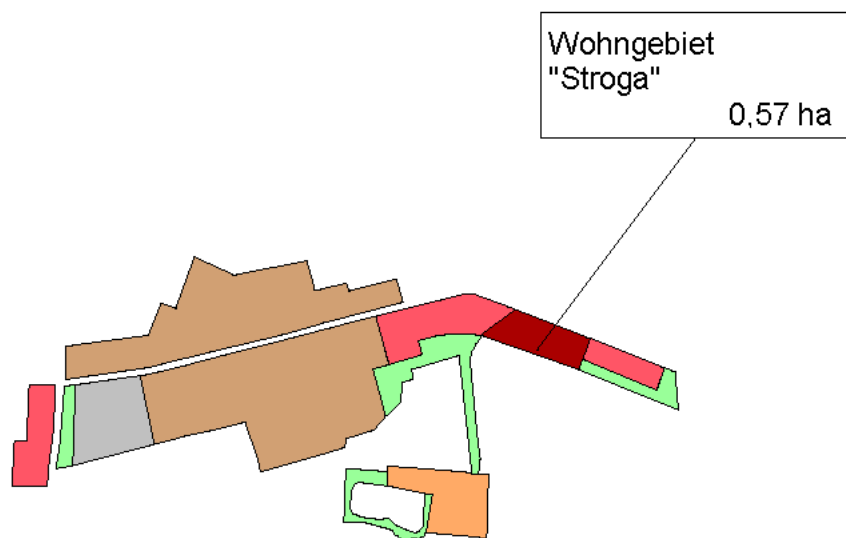
Bauflächenübersicht M 1 : 10 000

Bestand

| | |
|---|---------------------------------|
|  | Wohnbauflächen |
|  | Gemischte Bauflächen |
|  | Gewerbliche Baufläche |
|  | Sondergebiet Sport und Freizeit |

Planung




| | |
|---|---------------|
|  | Wohnbaufläche |
|---|---------------|

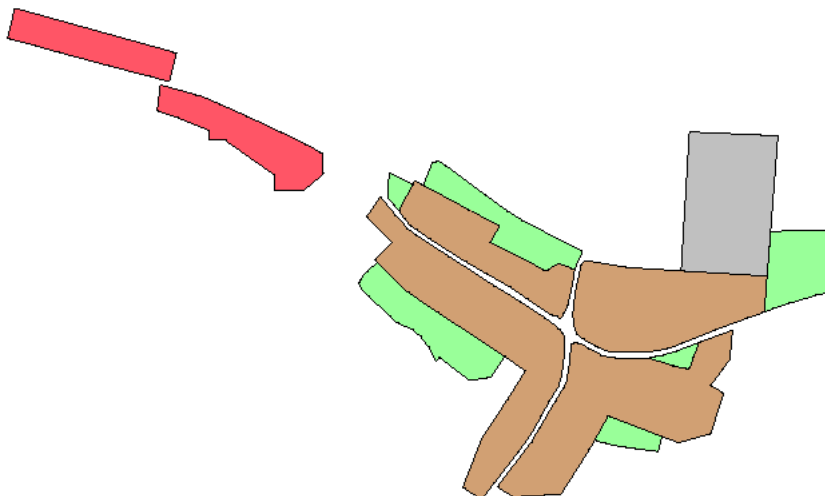


Uebigau

Bauflächenübersicht M 1 : 10 000

Bestand

| | |
|---|-----------------------|
|  | Wohnbauflächen |
|  | Gemischte Bauflächen |
|  | Gewerbliche Baufläche |



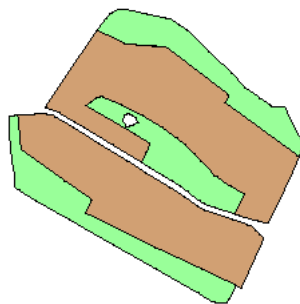
Skaup

Bauflächenübersicht M 1 : 10 000

Bestand







Gemischte Bauflächen




Skäßchen

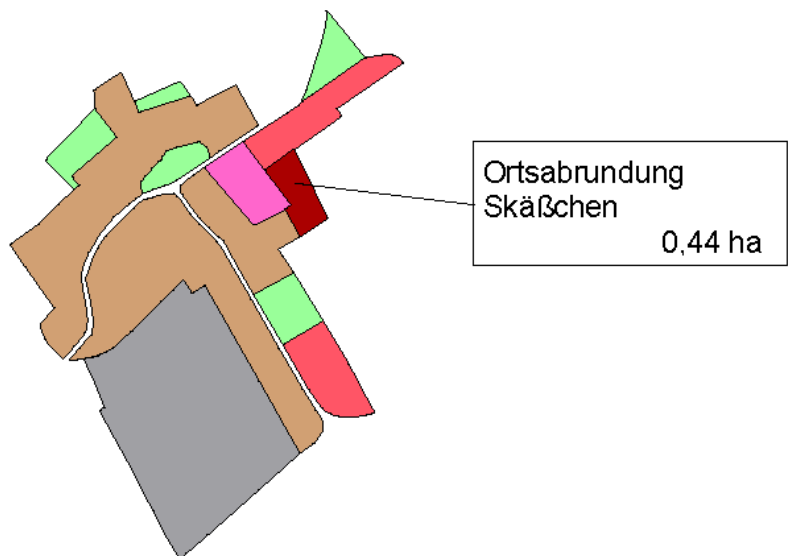
Bauflächenübersicht M 1 : 10 000

Bestand

| | |
|--|-----------------------|
|  | Wohnbauflächen |
|  | Gemischte Bauflächen |
|  | Gemeinbedarfsflächen |
|  | Gewerbliche Baufläche |

Planung

| | |
|---|---------------|
|  | Wohnbaufläche |
|---|---------------|



Krauschütz

Bauflächenübersicht M 1 : 10 000

Bestand







Gemischte Bauflächen




Strauch

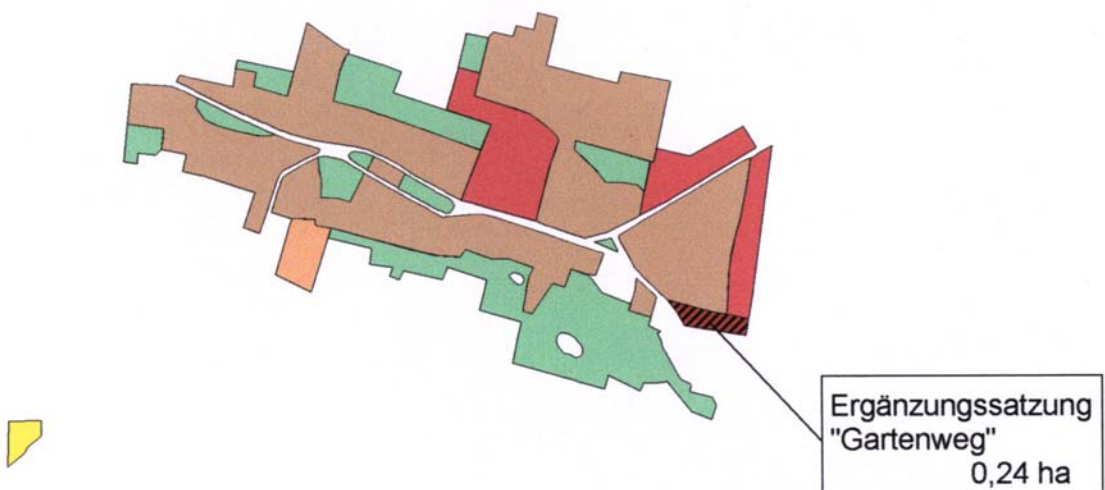
Bauflächenübersicht M 1 : 10 000

Bestand

| | |
|---|---------------------------|
|  | Wohnbauflächen |
|  | Gemischte Bauflächen |
|  | Sondergebiet Tennisanlage |
|  | Versorgungsfläche |

Planung



| | |
|---|--|
|  | verbindliche Plangebietsreserve Allgemeines Wohngebiet |
|---|--|



Wildenhain

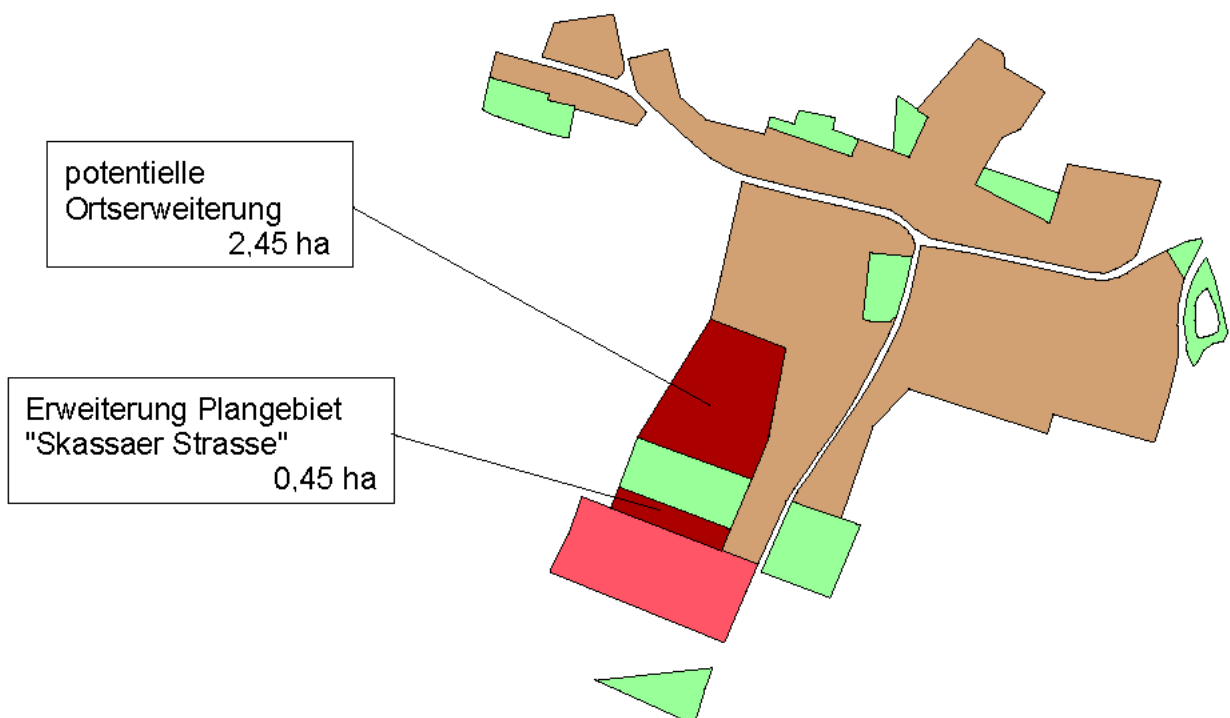
Bauflächenübersicht M 1 : 10 000

Bestand

-  Wohnbaufläche
-  Gemischte Bauflächen

Planung



-  Wohnbauflächen

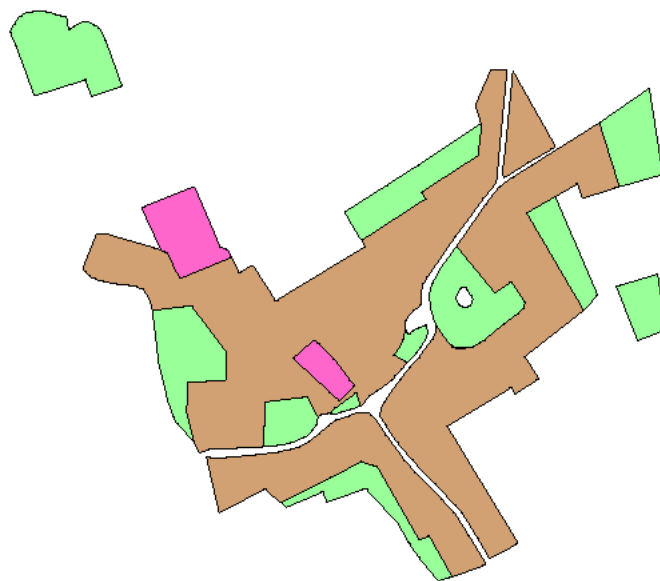


Walda

Bauflächenübersicht M 1 : 10 000

Bestand

| | |
|---|----------------------|
|  | Gemischte Bauflächen |
|  | Gemeinbedarfsflächen |



Kleinthiemig

Bauflächenübersicht M 1 : 10 000

Bestand



Wohnbaufläche

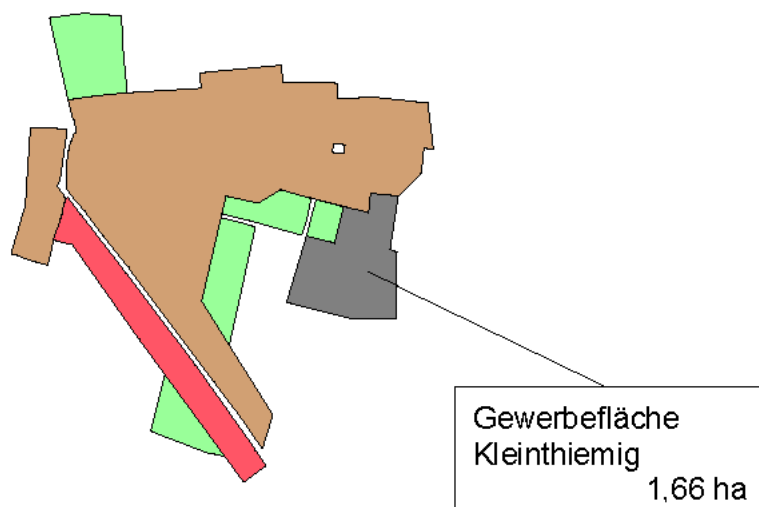


Gemischte Bauflächen

Planung

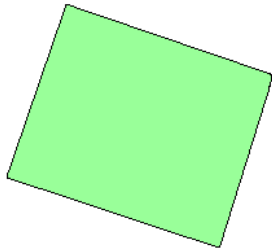


Gewerbliche Baufläche



Bauda

Bauflächenübersicht M 1 : 10 000



Raumschießanlage
Bauda

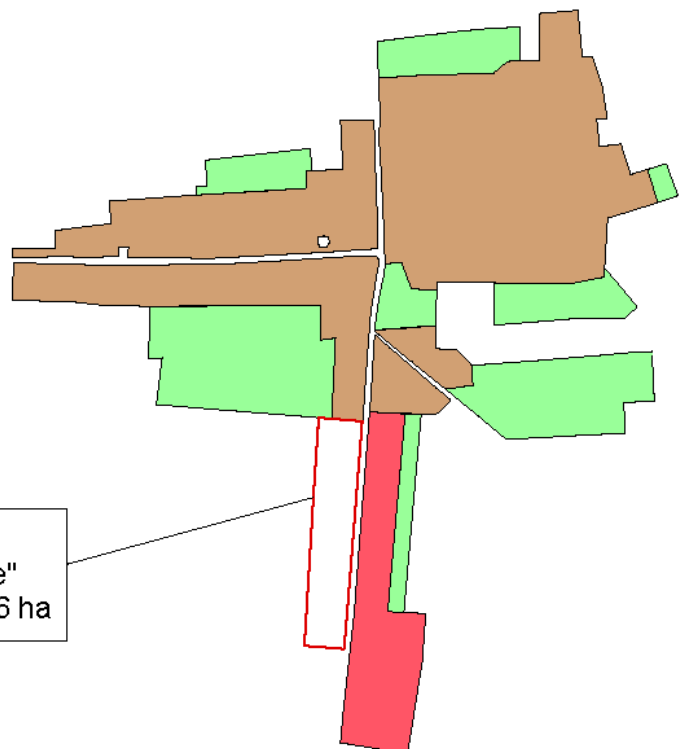
Bestand



Wohnbaufläche



Gemischte Bauflächen



Aufhebung B-Plan
"Wildenhainer Strasse"
MI 0,33 ha / WA 1,46 ha

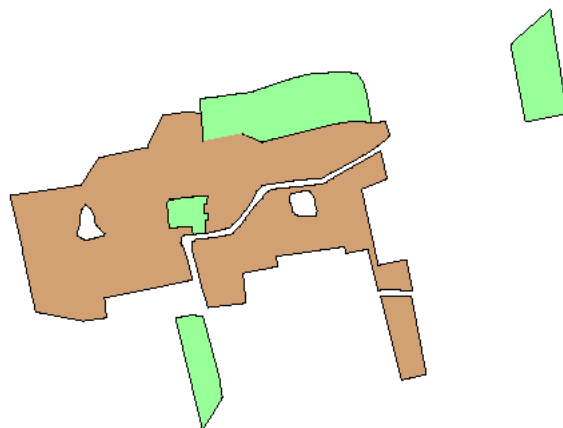
Colmnitz

Bauflächenübersicht M 1 : 10 000

Bestand



Gemischte Bauflächen



11. Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Die langfristige Zielstellung in der Verwaltungsgemeinschaft sieht vor, die Ausstattung der Kernbereiche der Gemeinden mit Einrichtungen für den Gemeinbedarf im Bestand zu sichern.

Ein angemessenes Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen ist für die Bürger ein wesentliches Merkmal der Lebensqualität im Ort.

Der gegenwärtige Ausstattungsgrad ist insgesamt zufriedenstellend. Investitionen werden hauptsächlich für den Erhalt und den Bestandsausbau benötigt.

Flächenerweiterungen und Neuinvestitionen sind nicht geplant.

Vorhandene Einrichtungen:

Stadt- und Gemeindeverwaltungen:

- Gemeindeamt Zabeltitz mit Bürgerbüro, Hauptstrasse 23
- Gemeindeamt Wildenhain mit Bürgerbüro, Schulgasse 1

Schulen:

- Grundschule Zabeltitz
- Förderschule der Diakonie Großenhain in Skäßchen
- Grundschule Walda
- Mittelschule Walda (Außenstelle der Mittelschule „Am Schacht“ in Großenhain)

Kindertagesstätten:

- Kindergarten Zabeltitz „Storchennest Zabeltitz e.V.“
- Kindergarten Strauch
- Kindergarten Skäßchen
- Kindergarten Stroga
- Kindertagesstätte Wildenhain
- Kindertagesstätte Walda

Sporthallen:

- Turnhalle im Schulkomplex Zabeltitz
- Turnhalle im Schulkomplex Walda

Jugendklubs:

- Jugendklub Zabeltitz e.V.
- Jugendklub Stroga e.V.
- Jugendklub Strauch e.V.
- Jugendklub Skäßchen e.V.
- Jugendklub Wildenhain e.V.
- Jugendklub Colmnitz e.V.

Kinderheim:

- Kinderheim Walda e.V.

Kirchen:

- Kirche mit Friedhof Zabeltitz
- Kirche mit Friedhof Görzig
- Kirche mit Friedhof Strauch
- Kirche mit Friedhof Skäßchen

Vom Pfarramt Zabeltitz aus werden die Orte Zabeltitz, Görzig, Treugeböhla und Stroga betreut. Der Einzugsbereich des Pfarramtes Skäßchen umfasst die Orte Skäßchen, Uebigau, Skaup, Strauch und Krauschütz.

- Kirche mit Friedhof Wildenhain
- Kirche mit Friedhof Walda
- Kirche mit Friedhof Bauda
- Kirche mit Friedhof Colmnitz

Feuerwehr:

- FFW mit teilweise Vereinsstatus in
Zabeltitz, Krauschütz, Treugeböhla, Skäßchen, Skaup, Uebigau,
Nasseböhla, Görzig, Strauch, Wildenhain, Bauda, Walda, Colmnitz

Vereine:

- Spiel- und Sportverein Zabeltitz-Treugeböhla e.V.
- Anglerverein Zabeltitz-Treugeböhla e.V.
- Kaninchenzüchterverein Zabeltitz e.V.
- Seniorenverein Zabeltitz e.V.
- Chorgemeinschaft Zabeltitz e.V.
- Imkerverein Zabeltitz e.V.
- Förderverein „Heimatspflege Röderaue e.V.“ Zabeltitz
- Kneipverein Landleben e.V. Zabeltitz
- Zabeltitzer Schützenverein e.V.
- Seniorenklub Görzig e.V.
- Jugendsportverein Görzig e.V.
- Schützenverein „Heideberg“ e.V. Strauch
- Seniorenklub Treugeböhla e.V.
- Reitverein – Schlossmühle Walda e.V.
- Hundesportverein Walda e.V.
- Parkverein Walda e.V.
- Freizeitfußballklub 83 Bauda
- Fußballverein Walda-Wildenhain (Kinder und Jugend)
- Tischtennisverein Walda
- Seniorengymnastikgruppe in Bauda und Wildenhain
- Seniorenklub Wildenhain
- Jagdpachtverein Bauda, Colmnitz, Walda-Kleinthiemig, Wildenhain

12. Grün- und Freiflächen

Grünflächen erfüllen im Ortsbereich und im Außenbereich zahlreiche unterschiedliche Aufgaben. Die einen sind als Sport- und Spielplätze, als Haus- oder Kleingärten intensiv genutzt, andere verschönern das Ortsbild oder prägen die Landschaft. Andere wieder verbessern das Mikroklima, schirmen schädliche Umwelteinflüsse ab oder gewähren bestimmten Tier- und Pflanzenarten Überlebenschancen. Gemeinsam mit den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen bilden sie einen Ausgleich zu den bebauten Gebieten. Insbesondere für den Bereich der Naherholung sind sie von hervorragender Bedeutung und so sollen insbesondere die vorhandenen Kleingartenflächen für die Zukunft erhalten bleiben.

Durch eine angemessene Pflege der innerörtlichen Grünflächen soll die für alle Ortsteile prägende Grüngestaltung zur individuellen Prägung des Ortsbildes beitragen. Insbesondere die Parkanlagen in Zabeltitz, Strauch und Walda sollten erhalten bleiben und sind teilweise ordnungs- und pflegebedürftig.

Der Park in **Zabeltitz** ist Bestandteil des LSG "Mittlere Röderaue und Kienheide" und umfasst eine Fläche von ca. 22 ha. Er besteht aus einem streng barock gestalteten Teil, an dessen zentraler Achse das Palais steht, und aus einem landschaftlich gestalteten Teil. Der Park zeichnet sich durch einen wertvollen Baumbestand aus.

Zur Erhaltung der typischen Merkmale und der Attraktivität des Parkes sind auch künftig intensive Pflegemaßnahmen notwendig.

Der Gemeindepark in **Strauch**, ehemals zum Rittergut gehörend, ist heute als solcher nicht mehr erlebbar. Er umfasste ursprünglich eine Fläche von etwa 3,3 ha. Durch die Bodenreform wurde er unterschiedlichen Nutzungen zugeführt und so sind heute im Bereich des ehemaligen Parkes der Kindergarten zu finden (der anstelle des ehemaligen Herrenhauses gebaut wurde) sowie ein Eigenheim.

Der überwiegende Teil der Fläche wird heute als Wiese bewirtschaftet, die von einem markanten Baumbestand (überwiegend Laubgehölze) umrahmt ist.

Die Bemühungen sollten sich künftig vor allem auf die Pflege und Erhaltung des wertvollen Baumbestandes richten.

Der Landschaftspark **Walda** ist aus dem Reservat-Auwaldbestand an der Schwarzen Elster hervorgegangen und besteht seit dem 19. Jahrhundert. Er zeichnet sich durch einen artenreichen Baumbestand aus und das Wegenetz ist noch vollständig erhalten. Die Baumgruppen stellen in Verbindung mit dem Wasserlauf malerische Situationen dar, jedoch sind die Pflanzungen durch starke Verunkrautungen und durch Wildwuchs beeinträchtigt.

Neben den meist privaten Grünflächen gibt es eine Reihe von öffentlichen Grünflächen des Gemeinbedarfes, deren Pflege und Erhaltung nicht nur für die Einwohner selbst, sondern auch für den Tourismus von Bedeutung sind.

- Friedhöfe

- Kirchfriedhöfe in Zabeltitz, Görzig, Strauch, Skäßchen
- Friedhof Zabeltitz
- Friedhof Treugeböhla
- Kirchfriedhöfe in Wildenhain, Walda, Bauda, Colmnitz

- Sport- und Spielplätze

- Sportplatz Zabeltitz (am Bauertann)
- Handballplatz Zabeltitz (am Gemeindeamt)
- Sportplatz Strauch
- Tennisplatz Strauch
- Sport- und Tennisplatz Stroga (im Freizeitzentrum)
- Schul- und Vereinssportplatz Skäßchen
- Bolzplatz Uebigau
- Sportplatz Treugeböhla
- Sportplatz Wildenhain
- Sportplatz Bauda
- Schulsportplatz Walda
- Sportplatz/Bolzplatz Colmnitz
- Hundesportplatz Bauda
- Hundesportplatz Bauda
- Sportplätze:
2 x in Zabeltitz, 2 x in Strauch, Görzig, Nassböhla, Skäßchen, Wildenhain,
Bauda, Walda, Colmnitz

- Kleingartenanlagen

- Gartensparte Treugeböhla e.V.
- KG-Anlage Wildenhain
- KG-Anlage Bauda