

GEMEINDE NIEDERAU

Straße / Abschnittsnummer / Station:
Höhenweg

Erschließungsplanung zum
Bebauungsplan "Höhenweg Niederau"

PROJIS-Nr.:

ENTWURFSPLANUNG

- Erläuterungsbericht -

aufgestellt:

Niederau, 24.05.2022

Inhaltsverzeichnis

1	DARSTELLUNG DES VORHABENS	4
1.1	PLANERISCHE BESCHREIBUNG	4
1.2	STRAßENBAULICHE BESCHREIBUNG	4
1.3	STRECKENGESTALTUNG	4
2	BEGRÜNDUNG DES VORHABENS	6
2.1	VORGESCHICHTE DER PLANUNG, VORAUSGEGANGENE UNTERSUCHUNGEN UND VERFAHREN	6
2.2	PFLICHT ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	7
2.3	BESONDERER NATURSCHUTZFACHLICHER PLANUNGS-AUFTRAG (BEDARFSPLAN)	7
2.4	VERKEHRSLICHE UND RAUMORDNERISCHE BEDEUTUNG DES VORHABENS	7
2.4.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG/LANDESPLANUNG UND BAULEITPLANUNG	7
2.4.2	BESTEHENDE UND ZU ERWARTENDE VERKEHRSSVERHÄLTNISSE	8
2.4.3	VERBESSERUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT	8
2.5	VERRINGERUNG BESTEHENDER UMWELTBEEINTRÄCHTIGUNGEN	8
2.6	ZWINGENDE GRÜNDE DES ÜBERWIEGEND ÖFFENTLICHEN INTERESSES	9
3	VARIANTEN UND VARIANTENVERGLEICH	9
4	TECHNISCHE GESTALTUNG DER BAUMAßNAHME	10
4.1	AUSBAUSTANDARD	10
4.1.1	ENTWURFS- UND BETRIEBSMERKMALE	10
4.1.2	VORGESEHENE VERKEHRSSQUALITÄT	10
4.1.3	GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT	10
4.2	BISHERIGE/ZUKÜNFTIGE STRAßENNETZGESTALTUNG	10
4.3	LINIENFÜHRUNG	10
4.3.1	BESCHREIBUNG DES TRASSENVERLAUFS	10
4.3.2	ZWANGSPUNKTE	10
4.3.3	LINIENFÜHRUNG IM LAGEPLAN	10
4.3.4	LINIENFÜHRUNG IM HÖHENPLAN	11
4.3.5	RÄUMLICHE LINIENFÜHRUNG UND SICHTWEITEN	11
4.4	QUERSCHNITTSGESTALTUNG	11
4.4.1	QUERSCHNITTSELEMENTE UND QUERSCHNITTSBEMESSUNG	11
4.4.2	FAHRBAHNBESTÄTIGUNG	11
4.4.3	BÖSCHUNGSGESTALTUNG	12
4.4.4	HINDERNISSE IN SEITENRÄUMEN	12
4.5	KNOTENPUNKTE, WEGEANSCHLÜSSE UND ZUFahrTEN	12
4.6	BESONDERE ANLAGEN	12
4.7	INGENIEURBAUWERKE	13
4.8	LÄRMSCHUTZANLAGEN	13
4.9	ÖFFENTLICHE VERKEHRSSANLAGEN	13
4.10	LEITUNGEN	14
4.10.1	ALLGEMEINES	14
4.10.2	TRINKWASSERVERSORGUNG	14
4.10.3	LÖSCHWASSERVERSORGUNG	14
4.10.4	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG (TRENNSYSTEM)	15
4.10.4	NIEDERSCHLAGSWASSERENTSORGUNG	15
4.10.4.1	VORFLUT	15

4.10.4.2	NIEDERSCHLAGSWASSERENTSORGUNG VERKEHRSFLÄCHEN	16
4.10.4.3	NIEDERSCHLAGSWASSERENTSORGUNG EIGENHEIMSTANDORTE	17
4.10.4.4	RÜCKHALTEEINRICHTUNG STAURAUMKANAL	18
4.10.4.5	REGENWASSERKANAL	19
4.11	BAUGRUND/ERDARBEITEN	19
4.12	ENTWÄSSERUNG	19
4.13	STRAßENAUSSTATTUNG	20
5	ANGABEN ZU DEN UMWELTAUSWIRKUNGEN MENSCHEN EINSCHLIEßLICH DER MENSCHLICHEN GESUNDHEIT	20
6	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN NACH DEN FACHGESETZEN	20
7	KOSTEN.....	20
8	VERFAHREN	20
9	DURCHFÜHRUNG DER BAUMAßNAHME.....	21

1 Darstellung des Vorhabens

1.1 Planerische Beschreibung

Die Gemeinde Niederau im Landkreis Meißen plant die Erschließung des Höhenweges. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens soll für ca. zwölf Eigenheimgrundstücke Baurecht geschaffen werden. Der Standort Am Waldacker eignet sich für eine angemessene Erweiterung von Wohnbauflächen in gut angebundener Lage. Umfang der vorliegenden Entwurfsplanung ist die Erarbeitung der Erschließungsplanung als Beitrag zum B-Plan-Verfahren Bebauungsplan 'Höhenweg Niederau'.

Bei dem bisher nicht ausgebauten Weg handelt es sich um eine bereits bestehende Verkehrsanlage. Der Planungsraum orientiert sich an den Grenzen des Bebauungsplangebietes.

Die für Straßen maßgebenden Entwurfsstandards werden über die Richtlinien für integrierte Netzgestaltung (RIN) und die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) festgelegt. Die Planung der Verkehrsanlagen hat den jeweils erforderlichen Parametern zu entsprechen.

Da es sich bei dem Vorhaben um den Ausbau einer bestehenden Straße handelt und durch die vorhandene Trasse in innerörtlicher Lage der wesentliche Korridor gegeben ist, entfällt eine umfangreiche Variantenuntersuchung.

Eine Beschränkung des Gemeingebrauchs ist nicht geplant. Zur Sicherung der Erschließung für die vorgesehenen Eigenheime ist wieder eine öffentliche Widmung des ausgebauten Höhenweges durch die Gemeinde Niederau vorgesehen.

1.2 Straßenbauliche Beschreibung

Die Länge der Baustrecke beträgt ca. 245 m. Die Fahrbahn wird als Anliegerstraße grundhaft ausgebaut mit einer Wendeanlage am südöstlichen Abschluss der Ausbaustrecke. Separate Anlagen für Fußgänger- und Radverkehr sind nicht vorgesehen.

Bei der Verkehrsanlage handelt es sich um eine Straße ohne prägende Bauwerke wie Brücken, Tunnel und dgl. im Planungsbereich. Die Strecke wird nicht vom ÖPNV im Linienbusverkehr bedient.

1.3 Streckengestaltung

Das Plangebiet des B-Planes befindet sich in Hanglage und steigt von West nach Ost um etwa 20 m von ca. 152 m bis ca. 172 m an. Grundlegende Trassierungsvarianten der Linienführung der Fahrbahn selbst ergeben sich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Flurstücksgrenzen, Baumbestand) nicht.

Im Plangebiet sollen auf den Flächen beidseitig des Höhenweges Wohnbauflächen entwickelt werden. Um eine angemessene Erschließung der Grundstücke zu gewährleisten, ist der Ausbau des Höhenweges von der Straße ‚Am Waldacker‘ aus bis zum südlichen Abschluss des Geltungsbereiches erforderlich. Eine Aufweitung des Höhenweges ermöglicht dort die Schaffung einer auch für Katastrophen- und Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendeanlage. Der Höhenweg soll als einspurige Straße mit Ausweichstellen realisiert werden.

Das Flurstück Nr. 761 westlich des Höhenweges ist nicht für eine Bebauung vorgesehen, da sich dort das gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG geschützte Biotop, naturnaher Graben am Höhenweg' (temporär wasserführendes Gewässer und Biotop) befindet. Die entlang des Höhenweges bestehende und geschützte Baumreihe von Stiel-Eichen ist weitestgehend zu erhalten. Einzelne Bäume sowie die Baumreihe innerhalb des Höhenweges sind gemäß Gehölzschutzsatzung geschützt. Auf dem Flurstück Nr. 746 liegt der trockenengefallene ‚Niederauer Bahnhofsgaben‘ als verrohrtes Gewässer.

2 Begründung des Vorhabens

2.1 Vorgeschichte der Planung, vorausgegangene Untersuchungen und Verfahren

Im Oktober 2020 erhielt das Ingenieurbüro Arnold Consult AG (IB AC) von der Gemeinde Niederau den Auftrag für die Erschließungsplanung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens, welches durch das Büro HAMANN + KRAH betreut wird.

Das Erfordernis des Verfahrens wird im Vorentwurf¹ zum B-Plan folgendermaßen begründet:

Die Gemeinde Niederau hat in dem seit 1999 wirksamen Flächennutzungsplan den städtebaulichen Rahmen für die weitere kommunale Entwicklung abgesteckt. Die im Flächennutzungsplan dargestellten neuen Baugebiete sind bereits überwiegend beplant und bebaut worden. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken in der Gemeinde Niederau nach wie vor hoch.

Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung gehen für den gesamten Landkreis Meißen in den kommenden Jahren von einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl aus. Die nahegelegene Landeshauptstadt Dresden hat jedoch steigende Einwohnerzahlen zu verzeichnen, was auch in umliegenden Kommunen wie der Gemeinde Niederau zu einer positiven Entwicklung beiträgt: so ist hier die Einwohnerzahl in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Nach dem Ortsentwicklungskonzept 2018 möchte sich die Gemeinde Niederau als lebenswerter und attraktiver Wohnstandort mit mittelständischer Wirtschaft weiterentwickeln.

Mit den in der Planung vorgesehenen zwölf Eigenheimgrundstücken soll insbesondere einer möglichen Abwanderung von Einwohnern aufgrund fehlender Baugrundstücke entgegengewirkt und zu einer Stabilisierung der Bevölkerungszahl und damit nachhaltigen Auslastung der vorhandenen Infrastruktur beigetragen werden. Der Standort eignet sich gut für eine angemessene Erweiterung von Wohnbauflächen in gut angebundener Lage.

Weiterhin soll in dem Bebauungsplan für die angrenzenden rückwärtigen Flächen der Wohnbebauung Am Waldacker, die auf Basis einer Ergänzungssatzung errichtet wurde, die Zulässigkeit von Nebenanlagen geregelt werden.

Da es sich bei der zu überplanenden Fläche um einen Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt, ist zur Schaffung von Baurecht die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan soll die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächen schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Höhenweg Niederau‘ wurde am 26.11.2019 durch den Gemeinderat der Gemeinde Niederau beschlossen. Nach der Billigung des Vorentwurfes erfolgte im Herbst des Jahres 2020 die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB. Ursprünglich war geplant den B-Plan nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wird jedoch davon abgesehen.

Grundlage der Erschließungsplanung stellt eine Bestandsvermessung (06/2020, VB Krüger mit Ergänzung von 07/2021) dar. Die Vermessung wurde im Lagesystem ETRS89 und im Höhensystem DHHN92 erstellt. Ein aktuelles Baugrundgutachten (05/2021, IBU Coswig) liegt für die Erarbeitung der Straßenplanung vor.

¹ Bebauungsplan ‚Höhenweg Niederau‘ BEGRÜNDUNG in der Fassung vom 25.09.2020, HAMANN + KRAH

2.2 Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

2.3 Besonderer naturschutzfachlicher Planungsauftrag (Bedarfsplan)

- entfällt -

2.4 Verkehrliche und raumordnerische Bedeutung des Vorhabens

2.4.1 Ziele der Raumordnung/Landesplanung und Bauleitplanung

Gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen (2013) liegt die Gemeinde Niederau im ‚verdichteten Bereich im ländlichen Raum‘. Dieser wird geprägt durch einen überdurchschnittlichen Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie durch eine kleinräumige Konzentration von Industrie und Gewerbe. Verdichtungsräume sollen in ihren Potenzialen zur Stabilisierung des ländlichen Raumes gestärkt werden. Dazu zählt u. a. auch eine effiziente Flächennutzung. Weiterhin liegt Niederau an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Dresden - Großenhain / Riesa. Damit wird u. a. die Aufgabe verbunden, den berührten Gebieten Lagevorteile zu vermitteln sowie strukturelle Entwicklungsimpulse zu geben. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Meißen, Coswig und Großenhain; das nächstgelegene Oberzentrum ist Dresden.

Da die Gemeinde Niederau keine zentralörtliche Funktion besitzt, darf die Siedlungsentwicklung nur durch den Eigenbedarf begründet werden. Ein Eigenbedarf an Wohnbauflächen ist in Niederau vorhanden. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird diesem Bedarf innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches entsprochen.

Nach den Zielvorstellungen des Regionalplanes Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2. Gesamtfortschreibung 2020) liegt die Gemeinde Niederau auf der überregionalen Verbindungsachse im Bereich des schienengebundenen Nahverkehrs Coswig - Großenhain bzw. Coswig - Riesa sowie an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Meißen - Radeburg. Die Gemeinde Niederau wird raumstrukturell als verdichteter Bereich im ländlichen Raum festgelegt. Gemäß Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes berührt der geplante B-Plan das regionalplanerisch festgelegte Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz mit den Weinbaugesprägten Hanglagen und dem Sichtexponierten Elbtalbereich, jedoch steht der B-Plan nicht in Konflikt mit diesen Festlegungen.

Die Gemeinde Niederau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (1999). Das Plangebiet ist darin teilweise als Wohnbaufläche (geplant), als Sonderbaufläche „Wochenend“ und als Grünfläche dargestellt. Die angrenzenden Flächen sind überwiegend als Wohnbauflächen und teilweise als Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot. Er kann jedoch abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Gemeinderat der Gemeinde Niederau hat am 22.03.2016 die Änderung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entsprechend den aktuellen Anforderungen beschlossen. Im Rahmen der derzeit laufenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist eine Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche vorgesehen.

2.4.2 Bestehende und zu erwartende Verkehrsverhältnisse

Das Plangebiet liegt östlich des Ortskernes von Niederau im Ortsteil Oberau am Rand einer bestehenden Wohnsiedlung. Durch das Plangebiet verläuft der Höhenweg, ein öffentlich gewidmeter „Schotterweg“ (teils bituminös befestigt), welcher derzeit die zu beiden Seiten anliegenden Gartengrundstücke erschließt. Bei den westlich des Höhenweges angrenzenden Flächen handelt es sich um die rückwärtigen Gartenflächen von über die Straßen ‚Am Waldacker‘ bzw. ‚Grenzstraße‘ erschlossenen Wohngrundstücke. Östlich des Höhenweges hin zum Waldgebiet des Friedewaldes befinden sich vornehmlich Garten- und Erholungsgrundstücke, welche vom Höhenweg aus erschlossen werden. Die Flächen des Plangebietes befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde und sind verpachtet bzw. in Privateigentum. Etwa 700 m südöstlich des Plangebietes erreicht man auf dem Höhenweg die Nachbargemeinde Weinböhlen. Des Weiteren führen der überregional bekannte „Sächsische Weinwanderweg“ sowie der „Rundweg Roter Punkt Meißen-Schmilka“ auf dem Höhenweg entlang.



Einmündung „Am Waldacker“ (Bauanfang)



Streckenverlauf



Geschützte Baumreihe rechts



Bauende mit Wendestelle

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Anliegerstraße, die als Sackgasse mit Wendeanlage fungiert. Begegnungsverkehr sind stark eingeschränkt. Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrs ist durch geplante Wohnbebauung gegeben.

2.4.3 Verbesserung der Verkehrssicherheit

- entfällt -

2.5 Verringerung bestehender Umweltbeeinträchtigungen

- entfällt -

2.6 Zwingende Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses

- entfällt -

3 Varianten und Variantenvergleich

Ein Variantenvergleich entfällt aufgrund der beizubehaltenden Trassierung und der nur geringfügigen Eingriffe in die Randbereiche.

4 Technische Gestaltung der Baumaßnahme

4.1 Ausbaustandard

4.1.1 Entwurfs- und Betriebsmerkmale

Es handelt sich um eine Erschließungsstraße ES V (Anliegerstraßen). Der Ausbau erfolgt gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06). Aufgrund der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten mit vorgegebener Straßenraumbreite ist die Trassierung in Lage und Höhe im Wesentlichen festgelegt. Für den Streckenabschnitt wird die Belastungsklasse Bk0,3 festgelegt.

4.1.2 Vorgesehene Verkehrsqualität

Der Ausbau der Fahrbahn als öffentlich gewidmete Straße dient in ihrer Dimension als Anliegerstraße zur Erschließung von privaten Baugrundstücken. Begegnungsverkehr ist nur eingeschränkt möglich.

4.1.3 Gewährleistung der Verkehrssicherheit

Gemäß der Straßenkategorie ergeben sich angemessene Geschwindigkeiten von bis zu 30 km/h, die im Zusammenhang mit den gewählten Ausbauparametern eine entsprechende Verkehrssicherheit bewirken.

Die Verkehrssicherheit wird neben der fachgerechten Planung unter Einhaltung der erforderlichen Parameter durch die Eindeutigkeit der Verkehrsflächen und die rasche Ableitung des Oberflächenwassers günstig beeinflusst.

4.2 Bisherige/zukünftige Straßennetzgestaltung

- entfällt -

4.3 Linienführung

4.3.1 Beschreibung des Trassenverlaufs

Die Baustrecke von ca. 245 m beginnt an der Einmündung in die Straße „Am Waldacker“ und dient der Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke. Die Strecke verläuft auf der bestehenden Trasse.

4.3.2 Zwangspunkte

Zwangspunkte in der Linienführung und Gradienten sind durch die Anbindungspunkte an die bestehenden Verkehrsanlagen am Bauanfang, am Bauende und den Vorgaben des B-Planes gegeben. Die Trassierung der Fahrbahn soll grundsätzlich innerhalb der vorhandenen Flurstücksgrenzen erfolgen.

Der die Fahrbahn kreuzende Graben (Bau-km 0+215) ist zur Herstellung der Wendestelle zu ca. 2 m zu verrohren und der Auslaufbereich ist zu sichern.

4.3.3 Linienführung im Lageplan

Die Linienführung wurde den topografischen, verwaltungsrechtlichen und baulichen Gegebenheiten angepasst.

4.3.4 Linienführung im Höhenplan

Auch die Linienführung im Höhenplan wurde den örtlichen Gegebenheiten angepasst.

4.3.5 Räumliche Linienführung und Sichtweiten

- entfällt -

4.4 Querschnittsgestaltung

4.4.1 Querschnittselemente und Querschnittsbemessung

Innerhalb des Plangebietes wird der bestehende Höhenweg für die zukünftige Erschließung des geplanten Wohngebietes mit einer Fahrbahnbreite zwischen 3,50 m und 4,75 m zzgl. beidseitigen Sicherheitsstreifen ausgebaut; die Verkehrsführung für den Anliegerverkehr soll einspurig mit Ausweichtaschen erfolgen. Der Begegnungsverkehr ist nur sehr eingeschränkt möglich. Separate Geh- und Radwege oder Besucherstellplätze sind in der Verkehrsfläche nicht vorgesehen. Für die geplante Einfamilienhausbebauung sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung jeweils auf dem zugehörigen Grundstück nachzuweisen. Die bestehende Fußwegeverbindung beziehungsweise die Wanderwege ‚Sächsischer Weinwanderweg‘ sowie ‚Rundweg Roter Punkt‘ entlang des Höhenweges werden erhalten und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Als südöstlicher Abschluss der Ausbaustrecke ist eine Wendeanlage vorgesehen. Die ausreichende Dimensionierung wird mittels Schleppkurve für ein 3-achsiges Füllfahrzeug nachgewiesen.

4.4.2 Fahrbahnbefestigung

Für den Streckenabschnitt wird für die Fahrbahn die Belastungsklasse Bk0,3 festgelegt. Die Dicke des frostsicheren Oberbaues beträgt gemäß „Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen“ (RStO 12) beim Ansatz von:

Frostempfindlichkeitsklasse F 3	=	50 cm
Frosteinwirkung Zone III	=	+15 cm
Kleinräumige Klimaunterschiede	=	± 0 cm
Wasserverhältnisse	=	+ 5 cm
Lage der Gradiente	=	± 5 cm
<u>Entw. d. Fahrbahn/Ausf. d. Randb.</u>	=	<u>- 5 cm</u>
Summe	=	70 cm

Bodenaustausch	=	+ 20 cm
Gesamtaufbau	=	<u>90 cm</u>

Der Fahrbahnaufbau setzt sich demnach gemäß RStO 12, Tafel 1, Zeile 1, Belastungsklasse Bk0,3 wie folgt zusammen:

4 cm	Asphaltdeckschicht AC 11 D N 50/70
10 cm	Asphalttragschicht AC 22 T N 70/100 $E_{v2} \geq 100$ MPa
56 cm	Frostschuttschicht 0/32 $E_{v2} \geq 45$ MPa
20 cm	Bodenaustausch

90 cm Gesamtaufbau

Der Versiegelungsgrad soll durch wasserdurchlässige Befestigungen für notwendige Zufahrten, Stellplätze und Wege begrenzt werden.

4.4.3 Böschungsgestaltung

- entfällt -

4.4.4 Hindernisse in Seitenräumen

Hindernisse im Seitenraum ergeben sich durch den geschützten Baumbestand und den Grabenauslauf vor der Wendestelle. In Bereichen, wo die Fahrbahn sehr nahe an den vorhandenen Bäumen entlang führt, ist die Bauweise anzupassen. Im Bereich des Grabens ist dieser etwa 2 m zu verrohren und der Auslauf mit einer Absturzsicherung zu versehen.

Da die zu erschließenden Flurstücke noch nicht bebaut sind, wird im B-Plan festgesetzt, dass aufgrund der relativ geringen Straßenbreite bei der Errichtung von straßenseitigen Einfriedungen ein Freihaltebereich von mindestens 0,25 m hinter der Grundstücksgrenze einzuhalten ist.

4.5 Knotenpunkte, Wegeanschlüsse und Zufahrten

Die Anbindung des Höhenweges an die Straße „Am Waldacker“ erfolgt höhen- gleich. Ein- und Abbieger werden mit einfachen Radien hergestellt.

Im Anschluss an das Ausbauende geht der unbefestigte Teil des Höhenweges weiter.

Die Lage der zukünftigen privaten Zufahrten ist auf die künftige Bebauung abzu- stimmen.

Die bestehende Fußwegeverbindung (Wanderweg) entlang des Höhenweges bleibt bestehen. Es gibt jedoch keine separaten Anlagen für Fußgänger und Rad- fahrer.

4.6 Besondere Anlagen

- entfällt -

4.7 Ingenieurbauwerke

- entfällt -

4.8 Lärmschutzanlagen

- entfällt -

4.9 Öffentliche Verkehrsanlagen

- entfällt -

4.10 Leitungen

4.10.1 Allgemeines

Das Plangebiet ist derzeit medienseitig nur teilweise erschlossen. Die Medienversorgung des geplanten Baugebietes erfolgt in Abstimmung mit den potentiellen Versorgungsträgern. Die Anordnung der Leitungstrassen erfolgt im künftigen öffentlichen Verkehrsraum.

Eine frühzeitige Beteiligung der Medienträger erfolgte im Rahmen des B-Plan-Verfahrens (Herbst 2020).

Folgende Medien und Maßnahmen sind vorhanden bzw. vorgesehen:

lfd. Nr.	Leitungsart	Versorgungsunternehmen	Maßnahmen
1	Trinkwasserleitung inkl. Löschwasserversorgung	Wasserbau Wolfgang Schurig	Neuverlegung erforderlich
2	Schmutzwasserkanal	Gemeinde Niederau	Neuverlegung erforderlich
3	Regenwasserkanal	Gemeinde Niederau	Neuverlegung erforderlich
4	Gasleitung	?	keine Gas-Wärmeversorgung gelant
5	Stromanlagen	SachsenEnergie	Erweiterung erforderlich
6	Beleuchtungskabel	Gemeinde Niederau (Fa. Elektro-Opitz)	Neuverlegung erforderlich
7	Telekommunikation	Deutsche Telekom Technik GmbH	Sicherung Bestand + Maßnahmen zur Versorgung erforderlich
8	Antennenkabel	?	Versorgungsbedarf zu klären
9	Breitbandversorgung	Gemeinde Niederau	Versorgungsbedarf zu klären

4.10.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebiets erfolgt über eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung Da 110 im Höhenweg. Die Leitungsdimensionierung ist in Abhängigkeit der Löschwassermengen noch einmal zu prüfen. Die Versorgung mit Trinkwasser kann ungeachtet dessen sicher gewährleistet werden.

Der Anschluss an das örtliche Trinkwassernetz erfolgt an der Einmündung am Waldacker sowie über den geplanten Ringschluss der neu zu errichtenden TW-Leitung im Flurstück Nr.761 zwischen der Grenzstraße und dem Höhenweg.

4.10.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet soll über das Trinkwassernetz sichergestellt werden. Um den von der Gemeinde geforderten Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 h abdecken zu können, wird ein Ringschluss zur im Süden parallel verlaufenden Grenzstraße hergestellt. Dafür wird eine zusätzliche Trinkwasserleitung zwischen der neu geplanten Leitung im Höhenweg und der Bestandsleitung in der Grenzstraße über das Flurstück 761 verlegt. Die erfolgte Druckmessung an der Grenzstraße ergab einen Ruhedruck von 5,8 bar und eine max. Löschwasserentnahmemenge von 79 m³/h (Schreiben Kommunalservice

Brockwitz-Rödern vom 09.03.2022). In der weiteren Planung ist eine Netzberechnung durchzuführen, um zu prüfen, ob eine Druckerhöhungsanlage erforderlich ist. Die Löschwasserversorgung ist unabhängig davon grundsätzlich gesichert.

Der KS Brockwitz-Rödern weist in seinem Schreiben auch darauf hin, dass in Sonderfällen die Entnahmemöglichkeiten zu Löschzwecken aus dem öffentlichen Netz stark eingeschränkt ist. Zu diesen Sonderfällen gehören Havariefälle an Trinkwasseranlagen, Flächenbrände, Stromausfälle sowie Naturkatastrophen bzw. extreme klimatische Ereignisse.

4.10.4 Schmutzwasserentsorgung (Trennsystem)

Die Vorflut für das anfallende Schmutzwasser stellt der bestehende Schmutzwasserkanal in der Straße Am Waldacker dar. Die Anlage ist in der Baulast der Gemeinde Niederau. Für die geplante Bebauung ist die Neuverlegung eines Schmutzwasserkanals im auszubauenden Höhenweg erforderlich.

Für die Schmutzwasserentsorgung wird ein Schmutzwasserkanal vorgesehen. Die unterhalb der Rückstauenebene gelegenen Grundstücke müssen dabei mit Hebeanlagen an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Der hydraulische Nachweis für den Schmutzwasserkanal wird mit einem überschlägigen Ansatz von 1,0 l/s geführt. Der Bemessungsabfluss wird im Endschacht angesetzt. Aufgrund der Längsneigung der Straße kann ein ablageungsfreier Betrieb nicht sichergestellt werden. Es wird daher am Leitungsende ein Spülschacht geplant, der an einen Straßenablauf angeschlossen wird. Damit findet eine automatische Spülung des Schmutzwasserkanals statt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Spülung in Trockenperioden nicht erfolgt. Daher ist hier grundsätzlich von einem erhöhten Wartungs- und Unterhaltungsaufwand auszugehen.

4.10.4 Niederschlagswasserentsorgung

4.10.4.1 Vorflut

Die Vorflut für das Regenwasser stellen die bestehenden Anlagen zur Regenwasserentsorgung in der Straße Am Waldacker dar. Hier befindet sich im Bestand ein Regenwasserkanal DN300 sowie ein offenes Gerinne zur Niederschlagswasserableitung. Beide Anlagen befinden sich in der Bau- und Unterhaltungslast der Gemeinde Niederau.

Es wird geplant, das Niederschlagswasser mit einem Regenwasserkanal abzuleiten und der Vorflut zuzuführen. Das Niederschlagswasser wird in das bestehende System in der Straße Am Waldacker eingeleitet. Der Anschluss des Regenwasserkanals erfolgt dabei in Abstimmung mit der Gemeinde an das offene Gerinne.

Die Leistungsfähigkeit des Gerinnes wird mit der Gauckler-Manning-Strickler-Formel abgeschätzt:

$$v = k_{St} * R^{\frac{2}{3}} * I^{\frac{1}{2}}$$

mit:

$$k_{St} = 25 \text{ m}^{1/3}/\text{s}$$

$$I = 0,088 \text{ m/m}$$

$$\text{Breite Sohle} = 0,44 \text{ m}$$

$$\text{Breite Gerinne oben} = 0,96 \text{ m}$$

$$\text{Tiefe Gerinne im Mittel BOK} - \text{BUK} = 0,25 \text{ m}$$

$$\text{Begrenzung Wassertiefe auf } 0,15 \text{ m}$$

Per EDV-Rechnung ergibt sich damit für eine Wassertiefe von 0,15 m eine Fließgeschwindigkeit von $v = 1,6 \text{ m/s}$ und eine Leistungsfähigkeit des Querschnittes von $Q = 144 \text{ l/s}$. Bei bordvollem Abfluss unter Ansatz einer mittleren Tiefe des Gerinnes besteht eine Leistungsfähigkeit von 362 l/s .

Es wird darauf hingewiesen, dass die Betrachtung darauf basiert, dass sich ein Normalabfluss mit $I_{So} \parallel I_E$ einstellt. Bei anderen Abflussverhältnissen stellt sich eine abweichende Leistungsfähigkeit ein.

In Abstimmung mit der Gemeinde und aus der Erfahrung der Gemeinde mit dem Betrieb der bestehenden Entwässerungsanlagen wird der Einleitung von insgesamt 27 l/s zugestimmt. Bei einer Begrenzung der Wassertiefe auf $0,15 \text{ m}$ verbleibt damit eine Restleistungsfähigkeit von 117 l/s . Für die Bemessung des Stauraumkanals wird jedoch nur ein Drosselabfluss von 20 l/s angesetzt, da die Drosselabflüsse der Grundstücke zu berücksichtigen sind.

4.10.4.2 Niederschlagswasserentsorgung Verkehrsflächen

Entsprechend DWA-A 118 wird aufgrund der Längsneigung der Verkehrsflächen (maßgebend ist die Fahrbahn) von überwiegend $> 4 \%$ eine maßgebende Regendauer von 5 Minuten gewählt. Als Wiederkehrintervall wird gemäß DWA-A 118 und DIN EN 752 für Wohngebiete 2 Jahre angesetzt. Überflutungsnachweise werden entsprechend Vorgabe der Gemeinde nicht durchgeführt.

Die abflusswirksame Fläche der Verkehrsflächen und der mit den Verkehrsflächen in Zusammenhang stehenden Flächen wird entsprechend dem Einzugsgebietslageplan (Unterlage 8 / 5) und der Zusammenstellung der Einzugsgebiete mit $A_{U,ges} = 0,1518 \text{ ha}$ angesetzt. Die Regenspende ergibt sich einschließlich dem Toleranzaufschlag von 10% für Planungszwecke gemäß KOSTRA-DWD 2010R zu $249,4 \text{ l/(s*ha)}$. Aufgrund der einfachen Struktur des Entwässerungsgebietes wird auf eine Betrachtung von einer Verzögerung des Abflusses durch die Fließzeit verzichtet.

Es ergibt sich damit ein Gesamtabfluss aus den Verkehrsflächen von $Q_{r(D=5\text{min},n=0,5)} = 38 \text{ l/s}$. Dieser Abfluss liegt über dem zugelassenen Abfluss von 20 l/s , es wird damit eine Rückhalteeinrichtung erforderlich.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsfläche wird im ersten Abschnitt des Höhenwegs (von Bau-km 0+000 bis 0+040) in den bestehenden Vorfluter 300 B Am Waldacker eingeleitet.

Der restliche Abschnitt von Bau-km 0+040 bis zum Bauende entwässert in den Graben auf dem Flurstück Nr. 761. Der Graben wird im Zuge einer Renaturierungsmaßnahme teilweise offengelegt. Das anfallende Niederschlagswasser wird zunächst über Straßenabläufe gefasst und einem neu zu verlegenden Regenwasserkanal zugeführt. Für eine gedrosselte Einleitung in den genannten

Graben wird ein 23,8 m langer Stauraumkanal DN 800 mit integrierter Drosseleinrichtung verbaut. Das Niederschlagswasser kann im Starkregenfall zwischengespeichert und verzögert in den Graben eingeleitet werden.

4.10.4.3 Niederschlagswasserentsorgung Eigenheimstandorte

Für die Klärung des Verbleibs des im Bereich der Eigenheimstandorte anfallenden Niederschlagswassers wurden im Rahmen des Versickerungsgutachtens zusätzliche Rammkernsondierungen im Bereich der zukünftigen Standorte niedergebracht. Aus den sich ergebenden Profilen wurde durch das Büro IBU Coswig eine Einschätzung zur Versickerungseignung der Böden vorgenommen. Für die zukünftigen Eigenheimstandorte sind die tatsächlich versiegelten Flächen zunächst noch unbekannt. Daher wird auf Grundlage des dem Bebauungsplans zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes folgende Abschätzung zur Prüfung der Realisierbarkeit der Regenwasserentsorgung mittels Versickerung vorgenommen:

Im Plan wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,3 festgesetzt. Da keine weiteren Kenntnisse vorliegen, wird davon ausgegangen, dass die resultierende Fläche vollständig versiegelt wird und die Oberflächen mit einem Abflussbeiwert von 1,0 zu belegen wären. Es wird davon ausgegangen, dass diese Annahme auf der sicheren Seite liegt. Auf Grundlage der Schätzung und den als Bauland ausgewiesenen Teilflächen wird eine überschlägige Betrachtung der Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung durchgeführt. Da die als Bauland ausgewiesenen Flächenanteile je Parzelle ähnliche Größen haben, wird eine Regelbemessung mit einem fiktiven Flächenansatz von 700 m² durchgeführt, der über der tatsächlichen Fläche liegt. Zusammenfassend ergibt sich folgendes Ergebnis:

Flurstück	Anlagentyp	Regelbemessung	Flächenbedarf [m ²]	Lage zur Straße	max. Einleitmenge	priv. Rückhaltung
762/1	M-R-E	1	ca. 38 m ²	westlich	-	-
760/1 Nord	M-R-E	1	ca. 38 m ²	westlich	-	-
760/1 Süd	Mulde	2	ca. 30 m ²	westlich	-	-
759	Mulde	2	ca. 30 m ²	westlich	-	-
758/1	Versickerung nicht möglich			westlich	Q=1 l/s	ja
756/1	M-R-E	1	ca. 38 m ²	westlich	-	-
754	keine Erkundung durchgeführt			westlich	-	-
728	Versickerung nicht möglich			östlich	Q=1 l/s	ja
729				östlich	Q=1 l/s	ja
730				östlich	Q=1 l/s	ja
731				östlich	Q=1 l/s	ja
732				östlich	Q=1 l/s	ja
733				östlich	Q=1 l/s	ja

Die Berechnung wurde aufgrund der im Versickerungsgutachten vorgegebenen Durchlässigkeitsbeiwerte durchgeführt. Für die Mulden-Rigolen-Elemente (M-R-E) erfolgte die Berechnung mit einer Durchlässigkeit des Muldenbettes von 1x10⁻⁵ m/s und ohne Ansatz eines Drosselabflusses. Als versiegelte Fläche wurde

entsprechend obenstehender Annahme eine Fläche von $A_u = 700 \text{ m}^2 \times 0,3 = 210 \text{ m}^2$ angesetzt.

Es zeigt sich, dass auf den westlich gelegenen Flurstücken mit Ausnahme der Nummern 758/1 eine Versickerung mit oberflächlichen Mulden oder Mulden-Rigolen-Elementen möglich ist. Für Flurstück 754 wurde keine Erkundung durchgeführt. Sofern die Parameter von Flurstück 756/1 übertragbar sind, kann für Flurstück 754 ebenfalls von einer Versickerung mit Mulden-Rigolen-Element ausgegangen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend Versickerungsgutachten zur Ermittlung der tatsächlichen Durchlässigkeitsbeiwerte zusätzliche Versickerungsversuche durchgeführt werden. Ebenso wird im Versickerungsgutachten darauf hingewiesen, dass in jedem Fall die Zwischenschaltung von Anlagen zur Retention ratsam ist.

Grundsätzlich sind die grundstücksinternen Anlagen für das Regenwasser im Rahmen des objektbezogenen Genehmigungsverfahrens zu planen. Die Detailplanung der Anlagen muss auf Grundlage der tatsächlich anzuschließenden Flächen und unter Beachtung der gültigen Regelwerke erfolgen.

Für Flurstück 758/1 kann keine Versickerung nachgewiesen werden. Aufgrund der Lage des Grundstückes unterhalb der Rückstauenebene ist ein Anschluss an den Regenwasserkanal nur mittels Hebeanlage oder Hybrid-Hebeanlage möglich.

Für die östlich des Höhenweges gelegenen Flurstücke und Flurstück 758/1 kann aufgrund der vorliegenden Unterlagen keine Versickerungseignung der Böden nachgewiesen werden. Es wird für die östlichen Flurstücke daher ein Anschluss an den Regenwasserkanal unabdingbar. In Abstimmung mit der Gemeinde wird festgelegt, dass der Anschluss an den Kanal mit einer Einleitbedingung von 1 l/s zulässig ist. Damit werden für die östlichen Flurstücke der Einbau von entsprechenden Rückhalteeinrichtungen erforderlich (z. B. Retentionszisternen). Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen im Rahmen der Erschließung der Grundstücke unter Berücksichtigung der gültigen Regelwerke und wasserrechtlicher Verfahren zu planen und realisieren sind. Damit fällt aus den Eigenheimstandorten ein Niederschlagswasserabfluss von 7 l/s an und ist in der weiteren Betrachtung entsprechend zu berücksichtigen.

4.10.4.4 Rückhalteeinrichtung Stauraumkanal

Aufgrund der max. Einleitbedingung in den offenen Graben in der Straße Am Waldacker von 20 l/s wird eine Rückhalteeinrichtung erforderlich. Der Rückhalteraum wird nach DWA-A 117 im einfachen Verfahren auf ein Regenereignis mit einem Wiederkehrintervall von 5 Jahren bemessen. Im Ergebnis der Bemessung ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von 12 m^3 . Bei der Ermittlung des Stauvolumens und Ansatz des Drosselabflusses wird eine geregelte Drossel zugrunde gelegt, sodass über den gesamten Speichervorgang ein konstanter Abfluss realisiert wird.

Der Rückhalteraum wird mit einem Stauraumkanal (SRK) DN800 Stahlbeton bereitgestellt. Der SRK erhält auf der Zulaufseite einen Schacht DN1500 mit innenliegendem Absturz, die Anbindung des Regenwasserkanals erfolgt oberhalb des Stauraumes. Auf der Ablaufseite wird der SRK mit einem Schacht DN1500 abgeschlossen, in den eine geregelte Drossel eingesetzt wird. Für die Auslegung der Drossel wird der Niederschlagsabfluss der Eigenheime auf den Drosselabfluss angesetzt. Damit wird eine Drossel mit 27 l/s erforderlich.

Für den Stauraumkanal ist eine wasserrechtliche Genehmigung und für die Einleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

4.10.4.5 Regenwasserkanal

Zur Ableitung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen und der zwingend anzuschließenden Grundstücke wird ein Regenwasserkanal geplant.

4.11 Baugrund/Erdarbeiten

Als Planungsgrundlage liegt vom Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelttechnik Coswig GbR ein Geotechnischer Bericht zu den Baugrundverhältnissen sowie eine Geotechnische Stellungnahme zu den Versickerungsverhältnissen vom Mai 2021 vor.

Generell verläuft der Höhenweg im Hanganschnitt. Die in den Hang eingeschnittenen Täler füllen sich bei Starkniederschlägen mit Wasser und werden zu Bachläufen. Es werden der verfüllte und trockenengefallene „Niederauer Bahnhofsgaben“ und das temporär wasserführende Gewässer und Biotop „naturnaher Grabenabschnitt am Höhenweg“ gekreuzt. Beide Gewässer sind im Bereich des Höhenweges verrohrt.

Die Felsunterkante ist stufig und unregelmäßig ausgebildet. Felsauftragungen sind möglich. Im Bereich tieferreichender Auffüllungen sind tragfähigkeitsverbessernde Maßnahmen erforderlich. Zur Herstellung der erforderlichen einheitlichen Planumstragfähigkeit wird ein Bodenaustausch von min. 20 cm empfohlen.

Auffüllungen haben einen Zuordnungswert nach LAGA von Z2 und größer Z2 mit extrem hohen PAK-Gehalten. Eine Wiederverwendung ist nicht möglich.

Grundwasser wurde in einer Tiefe von 0,9 m bis 1,45 m angefunden.

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich (archäologische Kulturdenkmale: bronzezeitliche Siedlung/Gräber [60280-F-03], neolithisches Gräberfeld [D-61040-08], bronzezeitliche Siedlung [D-61040-16]). Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Durchzuführende Erdarbeiten bedürfen einer **denkmalschutzrechtlichen Genehmigung**.

4.12 Entwässerung

Zur Entwässerung der Verkehrsfläche erhält die bituminös befestigte Fahrbahn eine Einseitquerneigung. Anfallendes Oberflächenwasser wird über Straßenabläufe aufgenommen und abgeführt. Aufgrund der Baugrundverhältnisse und des Flächenangebotes ist für die Entwässerung der Verkehrsanlagen keine Versickerung möglich. Es wird daher ein Entwässerungskanal (siehe Kap. 4.10.4.5) erforderlich.

Biotop „naturnaher Grabenabschnitt am Höhenweg“ (Flurstück Nr. 761): Es handelt sich um einen naturnah ausgebildeten Abschnitt eines teilweise verrohrten bzw. offen liegenden und temporär Wasser führenden Gewässers (unbenannt), welches aus dem Friedewald in Richtung Pechgraben entwässert.

Niederauer Bahnhofsgaben: Zur Herstellung einer Wendeanlage (u. a. für Müllfahrzeuge zur Sicherstellung der Abfallentsorgung) am südöstlichen Abschluss der Ausbaustrecke muss der vorhandene Graben zusätzlich verrohrt werden.

4.13 Straßenausstattung

Die geplante öffentliche Straße erhält erforderliche Verkehrszeichen bzw. Straßennamenbeschilderung und wird mit einer öffentlichen Beleuchtung (Vorabstimmung der Standorte mit Fa. Opitz vom 13.04.2022; Einspeisung aus Freileitung über EKZ-Sicherungskasten Ecke Am Waldacker/Höhenweg) ausgestattet.

Die bestehende Fußwegeverbindung beziehungsweise die Wanderwege ‚Sächsischer Weinwanderweg‘ sowie ‚Rundweg Roter Punkt‘ entlang des Höhenweges werden erhalten.

5 Angaben zu den Umweltauswirkungen Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Rahmen des B-Planverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (Haß Landschaftsarchitekten) beschrieben und bewertet werden. Als weiterführende Fachgutachten werden ein Grünordnungsplan sowie ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Diese Bestandserfassung dient als Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Inwieweit durch die bestehende Bahnstrecke Dresden - Leipzig Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten sind, die in der Planung berücksichtigt werden müssen, wird im B-Planverfahren mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Soweit erforderlich wird zum B-Plan-Entwurf ein entsprechendes Schallgutachten erstellt.

6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen nach den Fachgesetzen

Festsetzungen zu „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie zu „Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung und Erhaltung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) im B-Plan tragen den Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich (Grünordnungsplan) Rechnung.

7 Kosten

Kostenträger ist die Gemeinde Niederau.

8 Verfahren

Es ist vorgesehen, das Baurecht im Rahmen eines B-Plan-Verfahrens zu schaffen.

Die vorliegende Entwurfsplanung ist als Teil der Erschließungsplanung des B-Plan-Verfahrens zu betrachten. Es wird davon ausgegangen, dass die Realisierung des Erschließungsvorhabens nicht im Auftrag der Gemeinde Niederau erfolgt, sondern einem privaten Investor. Daher sind bei Abweichungen von den

geplanten Anlagen die Zustimmungen der entsprechenden Behörden einzuholen bzw. Änderungsanträge einzureichen.

9 Durchführung der Baumaßnahme

Mit der Festlegung, dass vor Beginn der Straßenbauarbeiten evtl. Leitungsumverlegungen abgeschlossen bzw. in den Bauablauf integriert sein müssen, ist eine klare Abhängigkeit gegeben. In der weiteren Planung sind der Umfang der im Zuge der geplanten Ausbaumaßnahme der Verkehrsanlage erforderlichen Neu- bzw. Umverlegearbeiten von Medien Dritter zu definieren und zu koordinieren.

Die Bauausführung erfolgt unter Vollsperrung.

Die Zugänglichkeiten der Grundstücke sind möglichst zu gewährleisten bzw. Behinderungen sind rechtzeitig anzuzeigen.

Vor Bauausführung ist der Flächenbedarf abzusichern.

Es wird davon ausgegangen, dass die Realisierung des Erschließungsvorhabens nicht im Auftrag der Gemeinde Niederau erfolgt. Daher sind bei Abweichungen von den geplanten Anlagen die Zustimmungen der entsprechenden Behörden einzuholen bzw. Änderungsanträge einzureichen.

QUELLEN

- Gemeinde Niederau (1999): Flächennutzungsplan Niederau
- Gemeinde Niederau (2011): Gehölzschutzsatzung
- HAMANN + KRAH (2020): Vorentwurf Bebauungsplan ‚Höhenweg Niederau‘ Fassung 25.09.2020
- Haß Landschaftsarchitekten (2020): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ‚Höhenweg Niederau‘, Vorentwurf
- neuland Landschafts- und Freiraumplanung (2018): Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Niederau