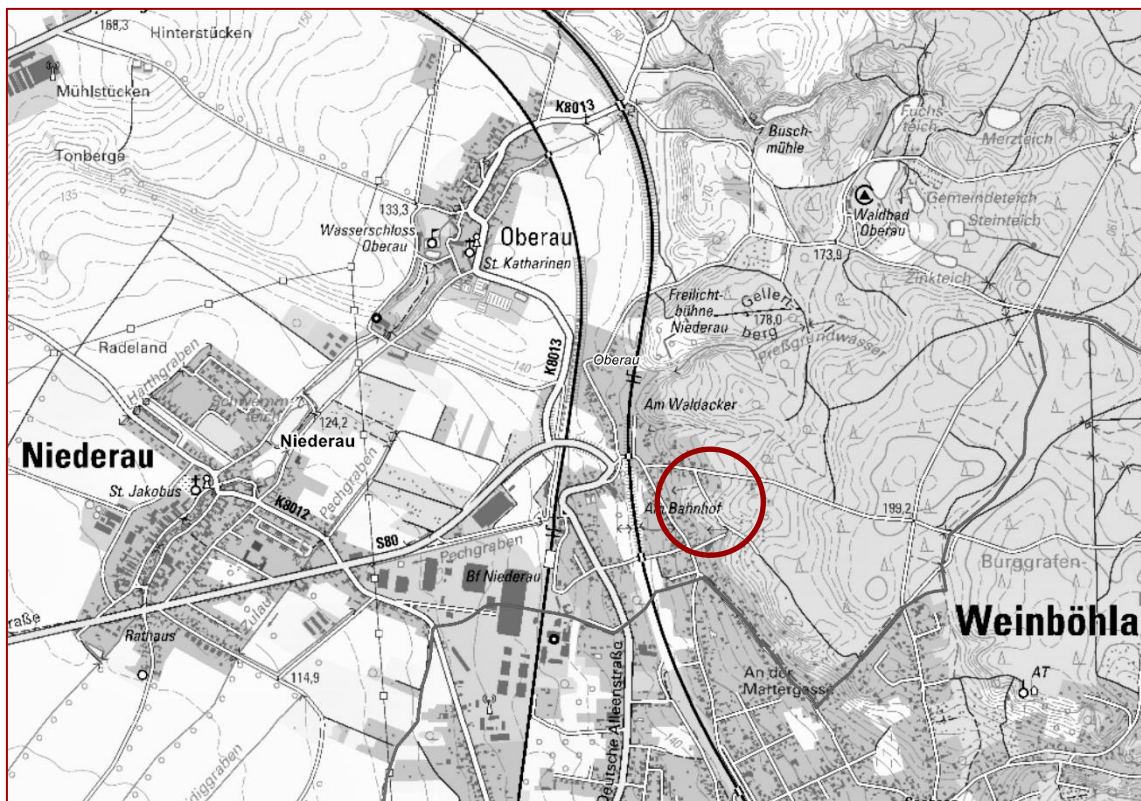


GEMEINDE NIEDERAU



Bebauungsplan ‚Höhenweg Niederau‘

BEGRÜNDUNG

Satzungsexemplar

Fassung 27.05.2022, redaktionell geändert 16.08.2023

Bebauungsplan:

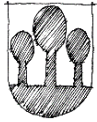
HAMANN + KRAH PartG mbB stadtplanung architektur

Prießnitzstr. 7 01099 Dresden Tel 0351 317 93 41 Fax 0351 317 93 43
E-Mail mail@hamann-krah.de Internet www.hamann-krah.de

Umweltbericht

Haß Landschaftsarchitekten

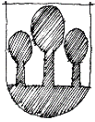
Schloßstr. 14 | 01454 Radeberg
Tel. 03528 4382-0 | Fax 4382-99



Inhalt

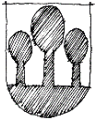
Teil I - Begründung

0	Allgemeines	4
1	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	4
1.1	Planungserfordernis	4
1.2	Planungsziele	5
2	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	5
2.1	Geltungsbereich	5
2.2	Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen, Topografie	5
3	Planverfahren / Rechtslage	6
4	Übergeordnete Planungen	6
4.1	Landesentwicklungsplan	6
4.2	Regionalplan.....	7
4.3	Flächennutzungsplan	7
5	Städtebauliches Konzept	7
6	Umweltbelange	8
6.1	Grünordnung.....	8
6.2	Geschützte Biotope	9
6.3	Artenschutz.....	9
6.4	Baugrund / Versickerungsfähigkeit in den Baugrundstücken.....	11
6.5	Baugrund im Bereich der Straßenverkehrsfläche	12
6.6	Altlasten	12
6.7	Wasserrechtliche Belange.....	12
6.8	Lärmschutz	13
7	Erschließung	13
7.1	Verkehrerserschließung.....	13
7.1.1	Äußere Erschließung.....	13
7.1.2	Innere Erschließung	13
7.1.3	Anbindung an den Öffentlichen Personenverkehr.....	14
7.1.4	Fußgänger und Radfahrer	14
7.1.5	Ruhender Verkehr	14
7.2	Stadttechnische Erschließung.....	14
7.2.1	Trinkwasserversorgung	14
7.2.2	Löschwasserversorgung.....	15
7.2.3	Schmutzwasserentsorgung	15
7.2.4	Regenwasserbewirtschaftung	15
7.2.5	Sonstige Wasserbelange.....	16
7.2.6	Energieversorgung	16
7.2.7	Gas- / Wärmeversorgung	16
7.2.8	Telekommunikation	17
7.2.9	Abfallentsorgung.....	17
7.2.10	Stadtbeleuchtung.....	17
8	Inhalte des Bebauungsplanes	17
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
8.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB).....	17
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)	17
8.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	18



8.1.4	Mindestmaß für die Größe der Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).....	19
8.1.5	Zulässigkeit von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)	19
8.1.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	19
8.1.7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	19
8.1.8	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	19
8.1.9	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	20
8.1.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	20
8.1.11	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	21
8.1.12	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	21
8.1.13	Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	22
8.1.14	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	22
8.1.15	Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)	23
8.1.16	Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).....	23
8.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO).....	24
8.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO).....	24
8.2.2	Gestaltung von unbebauten Flächen sowie Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)	25
8.3	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	25
8.4	Hinweise der Fachplanungen	26
9	Flächenbilanz	26
10	Quellen / Gutachten	27

Teil II - Umweltbericht



0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Niederau liegt am nördlichen Rand des Ballungsraumes Dresden im Landkreis Meißen und ca. 7 km von der Kreisstadt Meißen sowie ca. 25 km von der Landeshauptstadt Dresden entfernt. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Gohlis, Gröbern, Großdobritz, Jessen, Niederau, Oberau und Ockrilla.

Niederau wird dem fruchtbaren Offenland der Elbtalebene zugeordnet. Östlich des Gemeindegebietes beginnt das ausgedehnte Waldgebiet des Friedewaldes, das bis nach Moritzburg reicht. Durch das Gemeindegebiet führen die Eisenbahnstrecken von Dresden nach Leipzig (seit 1839) und von Dresden nach Elsterwerda. Der 1842 östlich des Dorfkernes vom Ortsteil Niederau errichtete Bahnhof ist der älteste noch in Betrieb befindliche Bahnhof Deutschlands. Die Gemeinde hat derzeit 4.114 Einwohner (Stand: 31.03.2023)¹.

1 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

1.1 Planungserfordernis

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 nach wie vor hoch, wie bereits beispielsweise im Ortsentwicklungskonzept 2018 dargelegt wurde.²

Auch die in Erarbeitung befindliche Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ermittelt unter anderem aufgrund der Wohnungsbelegung, der Einwohnerentwicklung sowie der prognostizierten geringeren Haushaltsgrößen einen Bedarf für weiteres Wohnbauland. Zudem wird im aktuellen Arbeitsstand der Fortschreibung deutlich, dass Flächenpotenziale für Eigenheimstandorte im Gemeindegebiet bereits weitestgehend erschöpft sind. Gleichzeitig möchte sich die Gemeinde Niederau als lebenswerter und attraktiver Wohnstandort mit mittelständischer Wirtschaft weiterentwickeln.

Die ‚8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040‘³ geht für den gesamten Landkreis Meißen in den kommenden Jahren von einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl aus. In den zurückliegenden Jahren hatte die nahegelegene Landeshauptstadt Dresden jedoch steigende Einwohnerzahlen zu verzeichnen, was auch in umliegenden Kommunen wie der Gemeinde Niederau zu einer positiven Entwicklung beitrug; so ist hier die Einwohnerzahl in den letzten Jahren von 3.938 am 31.12.2013 auf 4.114 Einwohner am 31.03.2023 insgesamt gestiegen. Für die Gemeinde Niederau wird hier auch für die kommenden Jahre von einem weiteren Wachstum der Einwohnerzahl aus. In allen Berechnungsvarianten wird dabei von einer positiven Bevölkerungsentwicklung mindestens bis in die frühen 2030er Jahre ausgegangen.

Bei Betrachtung der demografischen Entwicklung seit 1990 wird deutlich, dass sich in der Gemeinde Niederau eine immer stärkere Überalterung bei einem gleichzeitig geringer werdenden Anteil jüngerer Bevölkerungsgruppen vollzieht. Eine positive Entwicklung der Gesamtbevölkerung kann künftig jedoch nur dann erreicht werden, wenn ausreichend Wohnangebote geschaffen werden, die die Attraktivität der Gemeinde Niederau für Familien mit Kindern im schulpflichtigen Alter erhöhen. Auf diesem Wege kann der Anteil junger Bevölkerungsgruppen zukünftig stabilisiert werden. Mit den in der Planung vorgesehenen ca. zwölf Eigenheimgrundstücken soll insbesondere einer möglichen Abwanderung von Einwohnern aufgrund fehlender Baugrundstücke entgegengewirkt und zu einer nachhaltigen Auslastung der vorhandenen Infrastruktur beigetragen werden.

Neben der Gewinnung von neuen Wohnbauflächen am Höhenweg 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 derzeit um einen Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt, ist zur Schaffung von Baurecht die Aufstellung eines Bebauungsplans

¹ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2023): Bevölkerung des Freistaates Sachsen jeweils am Monatsende ausgewählter Berichtsmonate nach Gemeinden, [Abruf 17.07.2023](#)

² Neuland Landschafts- und Freiraumplanung (2018): Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Niederau

³ Statistisches Landesamt Sachsen (2023): 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040



erforderlich. Der Bebauungsplan soll die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächen schaffen.

1.2 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, in einer attraktiven und gut erschlossenen Lage Flächen für den individuellen Wohnungsbau zu schaffen und die angrenzenden Siedlungsstrukturen zu ergänzen. Dafür sollen die derzeit vornehmlich als Gärten und Wochenendgrundstücke genutzten Flächen im Bereich des Höhenweges als Wohnbau land erschlossen und so gleichzeitig die Inanspruchnahme von wertvollem Freiraum in weniger integrierten Lagen vermieden werden. Ermöglicht werden ca. zwölf Eigenheimgrundstücke.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Planungsziele verfolgt:

- städtebaulich geordnete Entwicklung von Wohnbauflächen
- Schaffung von Baurecht für Einfamilienhäuser in Ergänzung der angrenzenden Baustrukturen
- Sicherung und Weiterentwicklung einer dem Gebietscharakter und der Siedlungsdichte angemessenen Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie von Natur und Landschaft.

2 GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt ca. 2 km östlich des Ortskernes von Niederau in unmittelbarer Nähe zur südlich angrenzenden Nachbargemeinde Weinböhl.

Die Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich an den vorhandenen Flurstücken entlang des Höhenweges. Östlich des Höhenweges werden die angrenzenden Flurstücke komplett einbezogen, westlich des Höhenweges wird in geeigneter Tiefe eine Abgrenzung der Flächen vorgenommen, die zukünftig vom Höhenweg erschlossen werden können. Weiterhin werden die angrenzenden rückwärtigen Flächen der Wohnbebauung Am Waldacker bis zur Grenze der Ergänzungssatzung ‚Am Waldacker / Grenzstraße‘ einbezogen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

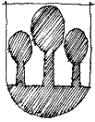
- im Norden durch Teilflächen der nördlich angrenzenden Flurstücke 762/13, 762/10, 762/2, 762/3 sowie durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 762/4, 763 (Straße Am Waldacker) 734, 735, 736, 737, 738 der Gemarkung Oberau
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 745/1, 727, 726 und 725 sowie der südöstlichen Teilfläche des Flurstücks 757 (Höhenweg) der Gemarkung Oberau
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 721/4 und 753/1 der Gemarkung Oberau und
- im Westen durch Teilflächen der Flurstücke 754, 756/2, 758/1, 759, 760/1, 761, 762/11 und 762/12 sowie die nördliche Grenze des Flurstücks 760/2 der Gemarkung Oberau.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 762/5, 762/6, 733, 732, 731, 730, 729, 728, 746, 756/1 der Gemarkung Oberau sowie Teilflächen der Flurstücke 757, 754, 756/2, 758/1, 759, 760/1, 761, 762/11, 762/12, 762/13, 762/10, 762/2 und 762/3 der Gemarkung Oberau. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 22.500 m². Maßgeblich ist die zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung M 1:500.

2.2 Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen, Topografie

Das Plangebiet liegt östlich des Ortskernes von Niederau im Ortsteil Oberau am Rand einer bestehenden Wohnsiedlung. Durch das Plangebiet verläuft der Höhenweg, eine öffentlich gewidmete Straße, welche 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 Wohngrundstücken bzw. um Garten- / Erholungsgrundstücke. 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.



Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Wohngebiet, welches auf der Grundlage der am 19.08.2010 in Kraft getretenen Ergänzungssatzung ‚Am Waldacker / Grenzstraße‘ realisiert worden ist. Diese Grundstücke werden über die Straße ‚Am Waldacker‘ beziehungsweise die Grenzstraße erschlossen. Im weiteren Verlauf der Straße ‚Am Waldacker‘ in Richtung Osten befinden sich Garten-, Erholungs- und einzelne Wohngrundstücke. Daran schließen Waldflächen und das Landschaftsschutzgebiet ‚Friedewald, Moritzburger Teichlandschaft und Lößnitz‘ an.

Im Osten grenzen Wiesenflächen an das Plangebiet. Im Süden grenzen Garten- und Erholungsgrundstücke an. Im Westen begrenzen Grundstücke, die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind und von der westlich verlaufenden Grenzstraße erschlossen werden, das Plangebiet. Etwa 700 m südöstlich des Plangebietes erreicht man auf dem Höhenweg die Nachbargemeinde Weinböhla.

Der überregional bekannte Sächsische Weinwanderweg sowie der Rundweg Roter Punkt Meißen - Schmilka auf dem Höhenweg entlang.

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage und steigt von West nach Ost um etwa 20 m von ca. 152 m bis ca. 172 m ü. NHN an.

3 PLANVERFAHREN / RECHTSLAGE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Höhenweg Niederau‘ wurde am 26.11.2019 durch den Gemeinderat der Gemeinde Niederau beschlossen. Die Aufstellung sollte dabei zunächst nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen. Zur präzisen Klärung aller offenen Punkte wurde trotz dieses angedachten vereinfachten Verfahrens von vornherein eine Zweistufigkeit des Planverfahrens vorgesehen.

Nach der Billigung des Vorentwurfes am 06.10.2020 erfolgte von November bis Dezember des Jahres 2020 die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB. Damit wurde eine frühzeitige Einbindung und Berücksichtigung von Anregungen ermöglicht.

Nach Auswertung der Stellungnahmen wurde der Wechsel in das reguläre Bebauungsplanverfahren vollzogen. Dementsprechend erfolgte im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs die Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht und einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Grünordnungsplan. Nach der Fassung des Entwurfsbilligungs- und Auslegungsbeschlusses am 14.06.2022 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB von Juli bis August 2022. Danach wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen die Satzungsfassung erarbeitet. Vorgesehen ist der Abwägungs- und Satzungsbeschluss im 3. Quartal 2023.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederau von 1999 ist das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche (geplant), Sonderbaufläche ‚Wochenend‘ sowie Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB und muss daher zur Genehmigung eingereicht werden. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

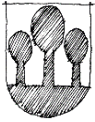
4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen⁴, in Kraft seit dem 31.08.2013, setzt als landesweiter Raumordnungsplan einen Rahmen für die räumliche Entwicklung im Freistaat Sachsen. Demnach liegt die Gemeinde Niederau im ‚verdichteten Bereich im ländlichen Raum‘. Dieser wird geprägt von einem überdurchschnittlichen Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie einer kleinräumigen Konzentration von Industrie und Gewerbe.

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.

⁴ Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)



Nach dem Ziel Z 2.2.1.6 des LEP ist ‚eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse [...] entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, nur in den Zentralen Orten [...] und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig‘. 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 des Bebauungsplanes wird diesem Bedarf innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches entsprochen. Er ist deshalb mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes vereinbar.

4.2 Regionalplan

Die Gemeinde Niederau liegt in der Region Oberes Elbtal / Osterzgebirge. Nach den Zielvorstellungen des Regionalplanes Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020⁵, liegt die Gemeinde Niederau an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Meißen - Radeburg.

Weiterhin werden bezüglich der Raumnutzung des Plangebietes bzw. der näheren Umgebung sowie der Kulturlandschaft folgende relevante Ausweisungen vorgenommen:

- das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz mit den Weinbaugeprägten Hanglagen und dem sichtexponierten Elbtalbereich
- nordöstlich an das Plangebiet angrenzend: Vorbehaltsgebiet Schutz des vorhandenen Waldes, Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz (Handlungsbedarf Erhalt und Pflege) sowie Regionaler Grünzug Brockwitz-Niederau
- nordöstlich des Plangebietes: Vorranggebiet Kleinkuppenlandschaft um Moritzburg und Landschaftsschutzgebiet ‚Friedewald, Moritzburger Teichlandschaft und Lößnitz‘
- Gebiet mit möglicher Beeinträchtigung des Grundwasservorkommens durch die Folgen des Klimawandels

Aufgrund des hohen Grünanteils der Planung wird trotz der Lage im Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz mit den weinbaugeprägten Hanglagen und dem sichtexponierten Elbtalbereich kein Konflikt seitens des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/ Osterzgebirge zu dieser regionalplanerischen Festlegung gesehen.

Im Ergebnis stellt die beabsichtigte Planung auch in den weiteren aufgeführten Punkten keinen Konflikt zu den Ausweisungen des Regionalplanes dar, die soweit möglich berücksichtigt werden.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Niederau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999⁶. Das Plangebiet ist darin teilweise als Wohnbaufläche (geplant), als Sonderbaufläche ‚Wochenend‘ und als Grünfläche dargestellt. Die angrenzenden Flächen sind im Westen, Nordwesten und Südwesten entlang der Grenzstraße und der Straße Am Waldacker zwischen Grenzstraße und Höhenweg überwiegend als Wohnbauflächen und im Osten teilweise als Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt. Südlich angrenzend setzt sich östlich des Höhenweges bis zu seinem Ende die Sonderbaufläche ‚Wochenend‘ fort.

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 (Vorentwurf in der Fassung vom 08.08.2022)⁷ ist eine Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche vorgesehen.

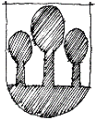
5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Auf den Flächen beidseitig des Höhenweges sollen Wohnbauflächen entwickelt werden. Westlich des Höhenweges sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Parzellierung ca. sechs Eigenheimgrundstücke vorgesehen, welche einen baulichen Anschluss zu den bereits mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken entlang der Straßen ‚Am Waldacker‘ sowie der Grenzstraße

⁵ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit dem 17.09.2020

⁶ Gemeinde Niederau (1999): Flächennutzungsplan Niederau, bearbeitet von Arnold Consult AG

⁷ [Gemeinde Niederau \(2022\): Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan Niederau, Vorentwurf in der Fassung vom 08.08.2022, bearbeitet vom Planungsbüro HAMANN+KRAH PartG mbB stadtplanung architektur](#)



schaffen. Die Gebäude können zum Höhenweg hin sowohl giebel- als auch traufständig ausgerichtet werden. Das Flurstück 761 westlich des Höhenweges ist dabei nicht für eine Bebauung vorgesehen, da sich dort das geschützte Biotop ‚naturnaher Graben am Höhenweg‘ befindet. Auf diesem Flurstück werden eine öffentliche Durchwegung zwischen Höhenweg und Grenzstraße eingeordnet sowie eine Gewässeroffenlegung vorgesehen. Die Fläche wird zu einer öffentlichen Grünfläche mit Streuobstwiese und Ersatzhabitaten für Zauneidechsen entwickelt. Östlich des Höhenweges sind ebenfalls ca. sechs Eigenheimgrundstücke vorgesehen. Aufgrund der Topografie sowie der relativ geringen Grundstücksbreiten ist eine giebelständige Ausrichtung der Bebauung zum Höhenweg vorgesehen.

Um eine angemessene Erschließung der Grundstücke zu gewährleisten, ist der Ausbau des Höhenweges von der Straße ‚Am Waldacker‘ bis zum südlichen Abschluss des Geltungsbereiches erforderlich. Zum Erhalt der Baumreihe wird der Querschnitt weitestgehend beibehalten und durch Ausweichstellen ergänzt. Eine Aufweitung im Süden ermöglicht die Schaffung einer auch für Katastrophen- und Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendeanlage.

Da die Grundstücke jeweils sehr tief sind, werden deren straßenabgewandte Bereiche nicht als Wohnbauland, sondern als private Grünflächen vorgesehen, die nicht durch Nebenanlagen etc. bebaut werden dürfen.

Auf den rückwärtigen Flächen der bereits bebauten Grundstücke an der Straße ‚Am Waldacker‘ und an der Grenzstraße werden in Ergänzung der straßenbegleitenden Bebauung nur Nebenanlagen zugelassen.

Die entlang des Höhenweges bestehende geschützte Eichenbaumreihe ist weitestgehend zu erhalten. Auf den privaten Flächen sind weitere Einzelbäume zu erhalten. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze bildet eine Heckenbepflanzung die Trennung zum angrenzenden Naturraum und schafft einen Ersatzlebensraum. Für alle Grundstücke werden ergänzende Baumpflanzungen vorgesehen.

6 UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht sowie Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung aufgestellt.

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans wurden Fachbeiträge zur Grünordnung und zum Artenschutz erstellt. Es wurden der derzeitige Zustand des Plangebietes erfasst und Empfehlungen zum Erhalt sowie für grünordnerische und Ausgleichsmaßnahmen abgegeben. Unabhängig davon wurde der Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope nach § 21 SächsNatSchG i. v. m. § 30 BNatSchG dargestellt und auf Ausgleichbarkeit geprüft.

6.1 Grünordnung

Die Aussagen des Grünordnungsplanes⁸ werden im Folgenden kurz zusammengefasst.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind

- nördlich ca. 1,0 km vom Plangebiet entfernt das Natura 2000-Gebiet mit EU-Nr. 4847-301 ‚Waldteiche bei Mistschänke und Ziegenbusch‘ sowie
- östlich ca. 60 m vom Plangebiet entfernt das Landschaftsschutzgebiet d 17 ‚Friedewald, Moritzburger Teichlandschaft und Lößnitz‘.

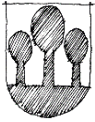
Das Plangebiet wird vom Höhenweg gequert, an dessen Westseite sich eine Baumreihe aus Stiel-Eichen befindet. Beiderseits des geschotterten Weges grenzen Gärten an, welche teilweise von Zierarten und Nadelgehölzen geprägt oder naturnah mit Obstgehölzen gestaltet sind. Zwei Grundstücke liegen brach. Die Gärten sind durch artenreiche Scherrasen mit Vorkommen von Grünlandarten und stellenweise Arten der Magerrasen charakterisiert. In den brachgefallenen Gärten dominieren u.a. Brombeeren und Brennnesseln. Auf den Flurstücken 731 und 762/5 ist keine Gartennutzung zu erkennen: sie werden als extensiv genutztes Grünland eingestuft.

Im Plangebiet befindet sich das temporär wasserführende Gewässer und Biotop ‚naturnaher Grabenabschnitt am Höhenweg‘ (Flurstück 761) sowie der trockengefallene ‚Niederauer Bahnhofsgaben‘ (Flurstück 746). Im Bereich des Höhenweges sind beide Gewässer verrohrt.

Einzelne Bäume sowie die Baumreihe innerhalb des Höhenweges sind gemäß Gehölzschutzsatzung⁹ geschützt.

⁸ Haß Landschaftsarchitekten (2022): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ‚Höhenweg Niederau‘, Gemeinde Niederau

⁹ Gemeinde Niederau (2011): Gehölzschutzsatzung



Die Maßnahmevorschläge zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich bilden die Basis für die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan. So sind ein Großteil der bestehenden Eichenbaumreihe am Höhenweg sowie mehrere größere Einzelgehölze zu erhalten. Weiterhin ist die Pflanzung von freiwachsenden Hecken innerhalb der privaten Grünflächen an den östlichen Grundstücksgrenzen sowie von Einzelbäumen im Straßenraum bzw. auf den Grundstücken vorgesehen, um den Verlust von Gehölzen zu kompensieren sowie einen Ersatzlebensraum für Arten zu schaffen. Der Versiegelungsgrad soll durch wasserdurchlässige Befestigungen für notwendige Zufahrten, Stellplätze und Wege begrenzt werden. Eine besondere Bedeutung kommt der Offenlegung des unbenannten Grabens und der Entwicklung angrenzender Flächen im Flurstück 761 der Gemarkung Oberau zu.

Da ein Ausgleich für die zulässigen Eingriffe innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist, sind als externe Kompensationsmaßnahme straßenbegleitende Baumpflanzungen im Umfeld von landwirtschaftlich genutzten Flächen in den Gemarkungen Ockrilla und Niederau vorgesehen.

6.2 Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das nach § 30 Abs. 2 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop ‚naturnaher Grabenabschnitt am Höhenweg‘ (Flurstück 761), das nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurde. Es handelt sich um einen naturnah ausgebildeten Abschnitt eines teilweise verrohrten bzw. offen liegenden und temporär Wasser führenden Gewässers, welches aus dem Friedewald in Richtung Pechgraben entwässert. Der offen liegende Gewässerteil von ca. 25 m Länge ist geprägt durch unverbaute Ufer und Sohle mit Hochstaudenfluren und Weiden am Gewässerrand und soll in seiner naturnahen Gestaltung erhalten bleiben. Eine weitere Offenlegung des Grabens ist als Maßnahme vorgesehen (siehe Kapitel 6.1).

Das auf den Flurstücken 760/1 und 761 der Gemarkung Oberau gelistete geschützte Biotop ‚Streuobstwiesen‘ wurde nach einer gemeinsamen Ortbegehung der unteren Naturschutzbehörde und des Landschaftsarchitekturbüros als nicht mehr existent eingestuft. Gründe dafür sind u. a. natürliche Alterung, teilweise Nutzungsaufgabe und schleichende Umnutzung als Gartengelände.

Einzelne Höhlenbäume unterliegen dem Schutz nach § 21 SächsNatSchG i. V. m § 30 Abs. 2 BNatSchG. Acht Höhlenbäume werden zur Erhaltung festgesetzt.

6.3 Artenschutz

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹⁰ erarbeitet. Das Vorgehen und die Ergebnisse werden in Auswertung dessen nachfolgend kurz zusammengefasst. Bezüglich weiterführender Aussagen zur Methodik und den Ergebnissen wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

In einem 1. Arbeitsschritt wurden die artenschutzrechtlich relevanten Arten im Wirkraum des Vorhabens selektiert und geprüft, inwieweit diese Arten für die artenschutzrechtliche Prüfung von Relevanz sind. Im 2. Arbeitsschritt erfolgte die Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die als relevant ermittelten Arten. Die Prüfung der Verbotstatbestände berücksichtigt dabei auch eventuell notwendige Schutz- bzw. Vermeidungsmaßnahmen oder CEF¹¹-Maßnahmen.

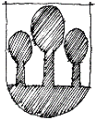
Zwischen April und Juli 2020 wurden im Plangebiet faunistische Erfassungen durch das Büro BIOKART zu Avifauna und Reptilien durchgeführt. Ferner wurden die Höhlenbäume als Habitat von Fledermäusen, Höhlenbrütern oder dem Eremiten erfasst. Die Untersuchung kam hinsichtlich der einzelnen Arten zu folgenden Ergebnissen:

Brutvogelarten

Der Gehölzbestand bietet zahlreiche Brutmöglichkeiten für Gebüsch- und Baumbrüter. Durch die Dichte an Nistkästen sind gute Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter gegeben. Horste wurden nicht gefunden. Insgesamt wurden 31 Brutvogelarten erfasst, die als ‚besonders geschützt‘ einzuordnen sind. Streng geschützte Arten oder Arten des Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie wurden nicht nachgewiesen. Der Gartenrotschwanz gilt gemäß Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (2017) als Vogelart mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung. Ein Brutpaar konnte im Eingriffsbereich auf Flurstück 728 festgestellt werden. Eine

¹⁰ Haß Landschaftsarchitekten (2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan ‚Höhenweg Niederau‘

¹¹ continuous ecological functionality-measures - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen: funktionserhaltende Maßnahmen, welche die kontinuierliche Funktionsfähigkeit einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte gewährleisten



Bruthöhle von Staren konnte ebenfalls sicher festgestellt werden. Bei den übrigen Arten handelt sich um weit verbreitete Arten im günstigen Erhaltungszustand.

Säugetiere

Es wurden zehn gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG geschützte Höhlenbäume erfasst. Eine Nutzung durch Fledermäuse konnte nicht registriert werden, die Bäume sind dafür überwiegend bereits zu morsch. Die Gartenhäuschen sind jedoch grundsätzlich für gebäude- und spaltenbewohnende Fledermausarten geeignet.

Zauneidechsen

Während der durchgeführten Begehungen wurden keine Individuen der Zauneidechse direkt nachgewiesen. Aufgrund der Lage, der Struktureignung und der vorhandenen Vegetationsstruktur ist jedoch davon auszugehen, dass die Zauneidechse im Plangebiet eine stabile Population besitzt. Die höchste Dichte der lokalen Zauneidechsenpopulation wird für die Flurstücke 756/1, 758/1 und 759 westlich des Höhenweges angenommen.

Käferarten, insbesondere Eremit

Potenziell besiedlungsfähige Bäume für xylobionte Käfer mit Höhlungen, Astabbrüchen, Spalten, Rissen und anderen Zugängen sind vorhanden, ergaben jedoch keine Nachweise des Eremiten. Auch eine punktuelle, endoskopische Erkundung von Obstbäumen mit kleineren Pforten erbrachte keine Nachweise. Andere geschützte, xylobionte Käferarten, wie Heldbock oder Hirschkäfer, waren aufgrund fehlender Habitatsignung nicht zu erwarten und ebenfalls nicht nachweisbar.

Höhlenreiche Einzelbäume und Pflanzen

Es wurden alle relevanten Bäume (Bäume fortgeschrittenen Alters mit Baumhöhlen, Stammrissen, mit morschen, rindenlosen Stammteilen, absterbenden Ästen, ausfließendem Baumsaft oder Dendrothelmen) im Plangebiet begutachtet. Da diese gesetzlich geschützt sind, sind sie bis zu ihrem biologischen Abgang zu erhalten.

Maßnahmen

Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen müssen unter anderem folgende Maßnahmen eingehalten bzw. umgesetzt werden:

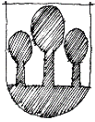
Die Rodung von Gehölzen hat außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln zu erfolgen, d. h. zwischen 1. Oktober und 28. Februar. Damit wird die Zerstörung von besetzten Fortpflanzungsstätten von Vögeln vermieden und es werden baubedingte Störungen minimiert. Auf diese gesetzliche Regelung wird auf dem Rechtsplan hingewiesen.

Zum Erhalt einer lebensfähigen Population der Zauneidechse müssen funktionsfähige Lebensräume neu geschaffen werden. Die Maßnahme ist durch einen herpetologischen Sachverständigen vorzubereiten und zu begleiten. Die Ersatzlebensräume sind der zuständigen Naturschutzbehörde nach Fertigstellung und vor Beginn der Umsetzungsaktion zur Abnahme vorzustellen. Als Ersatzhabitat ist die Optimierung eines Teils der Flurstücke 761, 760/1, 759, 758/1 und 754 der Gemarkung Oberau vorgesehen (die Lage kann dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden). Zudem müssen je Flurstück ein Nistkasten für Höhlen- und Nischenbrüter sowie die Schaffung von Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse umgesetzt werden. Die Schaffung von Nisthilfen, Quartiermöglichkeiten für die Fledermaus sowie die Schaffung der Ersatzlebensräume von Eidechsen müssen für der Baufeldfreimachung erfolgen.

Weitere Details zu den einzelnen Maßnahmen sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Die dingliche Sicherung der CEF-Fläche M 1 zum Erhalt des naturnahen Grabenabschnittes und Entwicklung durch Aufwertung von Biotopstrukturen wurde der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Meißen am 13.07.2023 übergeben und von dieser mit Schreiben vom 27.07.2023 bestätigt.

Die Ausnahmegenehmigung von den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG bei den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ergeht in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in einer gesonderten Entscheidung an die Gemeinde Niederau.



6.4 Baugrund / Versickerungsfähigkeit in den Baugrundstücken

Um Aussagen über die Baugrund- und hydrologischen Verhältnisse in den Baugrundstücken des Plangebietes treffen zu können, wurde eine ‚Geotechnische Stellungnahme zu den Versickerungsverhältnissen‘¹² erstellt. Im Rahmen dessen wurden 16 Rammkernsondierungen (RKS) innerhalb der Baugrundstücke vorgenommen. Ergänzende Aussagen, basierend auf dem Baugrundgutachten, werden im Erläuterungsbericht der Arnold Consult AG zur Entwurfsplanung der Erschließung¹³ getroffen.

Baugrund / Grundwasser

Als Baugrundsichten wurden zuoberst Mutterboden und Auffüllungen, darunter Heidesand, bindiger Felsersatz sowie darunter nur örtlich vorliegend nichtbindiger Felsersatz und stark verwitterter Fels (Granit) in unterschiedlichen Höhen angetroffen. Grundwasser bzw. zeitweilig aufstauendes Schichten-/Sickerwasser wurde zwischen 0,9 m bzw. 1,45 m festgestellt. Ein dauerhafter und zusammenhängender Grundwasserspiegel ist im Untersuchungsgebiet im relevanten Tiefenbereich nicht vorhanden.

Versickerung

Gemäß der Geotechnischen Stellungnahme bzw. dem Erläuterungsbericht zur Erschließungsplanung liegen folgende Versickerungsverhältnisse in den Baugrundstücken des Plangebietes vor:

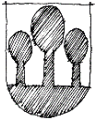
Flurstück Nr.	Lage zum Höhenweg	Vorschlag Anlagentyp Versickerung
762/1	westlich	Mulden-Rigolen-Elemente
760/1 Nord		
760/1 Süd		Mulde
759		
758/1		Versickerung nicht möglich
756/1		Mulden-Rigolen-Elemente
754		keine Erkundung durchgeführt
728	östlich	Versickerung nicht möglich
729		
730		
731		
732		
733		

Die einzelnen Rammkernsondierungs-Standorte in den Flurstücken mit Angaben zur versickerungsrelevanten Schicht und zur Versickerungsfähigkeit sind der Geotechnischen Stellungnahme zu entnehmen. Des Weiteren werden in dieser unter anderem Empfehlungen zur Anordnung der Versickerungsanlagen gegeben, wie etwa eine talseitige Platzierung.

Im Rahmen der Erschließungsplanung vorgeschlagene Versickerungsarten sind dem Kapitel 7.2.4 zu entnehmen.

¹² IBU Coswig Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelttechnik (2021): Geotechnische Stellungnahme zu den Versickerungsverhältnissen Höhenweg in 01689 Niederau

¹³ Arnold Consult AG (2023): Erschließungsplanung zum Bebauungsplan ‚Höhenweg Niederau‘ (Lageplan, Erläuterungsbericht, Anlagen) Gemeinde Niederau



6.5 Baugrund im Bereich der Straßenverkehrsfläche

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für die Leitungsverlegung bzw. Straßenbau wurde ein ‚Geotechnischer Bericht zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen‘¹⁴ erstellt. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich dementsprechend auf den Bereich der Straßenverkehrsfläche des Höhenweges.

Es wurden an sechs Standorten Rammkernsondierungen (RKS) vorgenommen. Als Baugrundschichten wurden Auffüllungen/kiesig, Auffüllungen/humos, Verfüllung Bachgraben, Heidesand, Hanglehm und Felszersatz vorgefunden.

Die Auffüllungen befinden sich an folgenden Standorten:

- Auffüllung/kiesig - im derzeitigen Fahrbahnbereich unterhalb der Asphaltdeckschicht
- Auffüllung/humos - außerhalb des derzeitigen Fahrbahnbereiches
- Verfüllung Bachgraben - im Kreuzungsbereich mit Niederauer Bahnhofsgaben

6.6 Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Eintragungen im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) vor.

Im Rahmen der Erarbeitung des ‚Geotechnischen Berichts zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen‘¹⁵, der den Bereich der Straßenfläche des Höhenwegs untersucht, wurden orientierende abfallfachliche Untersuchungen durchgeführt, wobei die genommenen Bodenproben hinsichtlich ihrer Wiedereinbaubarkeit geprüft wurden. Nur bei dem niedrigsten Zuordnungswert Z0 wäre ein uneingeschränkter Einbau möglich.

Innerhalb der Straßenfläche des Höhenweges wurden Beimengungen von Hausmüll und Bauschutt festgestellt (insbesondere im Bereich der Verfüllung des Niederauer Bahnhofsgabens an der künftigen Wendeanlage). An allen Standorten der sechs Rammkernsondierungen wurden Proben von Bodenschichten erfasst, deren Zuordnungswert bei Z2 sowie >Z2 liegt. Besonders auffällig sind die hohen, für Mensch und Umwelt schädlichen PAK-Gehalte in der Auffüllung/kiesig und der Auffüllung/Graben. Der Z2-Wert wird dabei um ein Vielfaches überschritten. In der Auffüllung/Graben liegt zudem auch der Sulfatgehalt deutlich über dem Zuordnungswert Z2.

Gemäß den Angaben des Gutachterbüros sind daher sämtliche Auffüllungen im Bereich der Straßenfläche fachgerecht zu entsorgen, da eine Wiederverwendung am Standort sowohl aus abfallfachlicher als auch aus geotechnischer Sicht nicht möglich ist. Der Umgang mit den belasteten Bodenschichten wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geklärt.

6.7 Wasserrechtliche Belange

Im Zuge des Ausbaus der geplanten Wendeanlage des Höhenweges auf dem Flurstück 746 ist die Verrohrung des Niederauer Bahnhofsgabens auf einem Abschnitt von ca. 2 m erforderlich. Hierzu wurde ein Hydraulischer Nachweis¹⁶ erstellt und mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Der für die Verrohrung erforderliche Ausgleich soll unter anderem mit der Renaturierung und teilweisen Offenlegung des namenlosen Grabens auf Flurstück 761 der Gemarkung Oberau innerhalb des Plangebietes erfolgen. Vorgesehen ist eine Offenlegung des Grabens in einem Bereich von ca. 92 m Länge. Dabei soll zudem der Verlauf angepasst werden, sodass der Graben in mäandrierender Form modelliert wird. Die Offenlegung entspricht dabei den Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes, wonach nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer soweit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden sollen (vgl. § 6 Abs. 2 WHG). Um ein Überfluten der Grenzstraße unterhalb des Grabens bei Starkregenereignissen zu verhindern, erfolgt die Einbindung hier verrohrt.

Für detailliertere Aussagen wird auf den Hydraulischen Nachweis verwiesen.

¹⁴ IBU Coswig Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelttechnik (2021): Geotechnischer Bericht zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen Höhenweg in 01689 Niederau

¹⁵ IBU Coswig Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelttechnik (2021): Geotechnischer Bericht zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen Höhenweg in 01689 Niederau

¹⁶ Haß Landschaftsarchitekten (2021): Grabenoffenlegung Höhenweg, Flurstück 761 Gemarkung Oberau, Gemeinde Niederau, Hydraulischer Nachweis



6.8 Lärmschutz

Um Aussagen zu gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen treffen zu können, wurde ein Schalltechnisches Gutachten¹⁷ erstellt.

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich eines bestehenden Wohnquartiers sind durch die Planung keine Beeinträchtigungen der Umgebung zu erwarten.

Das Schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Schienenverkehr der ca. 470 m entfernten Bahntrasse Dresden - Leipzig maßgebend ist. Die größten Überschreitungen treten dabei im Nachtzeitraum auf. Anderweitiger Verkehrslärm durch den Straßenverkehr ist nicht relevant; die schalltechnischen Orientierungswerte werden hierdurch nicht überschritten. Sonstige Lärmquellen wie beispielsweise Gewerbelärm bzw. Sport- und Freizeitanlagen sind nicht vorhanden.

Aufgrund des Bahnlärms werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 Teil 1 für ein Reines Wohngebiet WR

- tags (06 - 22 Uhr) von 50 dB(A) durch den Beurteilungspegel an den meisten Baugrenzen und um bis zu 1,7 dB(A) und
- nachts (22 - 06 Uhr) von 40 dB(A) durch den Beurteilungspegel an allen Baugrenzen und um bis zu 12,6 dB(A)

überschritten.

Da aus städtebaulichen Gründen der Bau einer Schallschutzwand nicht in Frage kommt, muss auf passive Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen werden. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen an den gekennzeichneten Fassaden müssen bestimmte Anforderungen erfüllen. Darüber hinaus müssen Räume mit besonders sensiblen Nutzungen (wie Schlafräume oder Kinderzimmer) mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Mit diesen Maßnahmen können unzulässige Beeinträchtigungen vermieden und gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden.

Für detailliertere Aussagen wird auf das Schalltechnische Gutachten verwiesen.

Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Meißen wurde im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzend auf den Immissionsschutz auch bei stationären Lärmemittenten (z. B. Luft/Wasser-Wärmepumpen, Poolpumpen etc.) und die erforderliche Nachweisführung im Bauantrag hingewiesen. In Zusammenhang damit wurde auf die Anforderungen des ‚LAI-Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten‘ vom 24.03.2020 verwiesen. Die Nachweisführung für stationäre Geräte ist beispielsweise über die schalltechnischen Daten der Anlage und das Einzeichnen der Außen-einheit im Lageplan möglich. Die angegebenen Abstände des LAI-Leitfadens sind als Mindestanforderungen zu verstehen und sichern die Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte, auch wenn damit nicht automatisch Konfliktfreiheit einhergeht.

7 ERSCHLIEßUNG

7.1 Verkehrserschließung

7.1.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Grenzstraße und die Anbindung des Höhenweges an die nördlich des Plangebietes verlaufende Straße ‚Am Waldacker‘. Unweit der Grenzstraße verläuft die Staatsstraße S 80, welche in Richtung Meißen bzw. Weinböhlen führt. Das Gemeindegebiet ist gut an das überregionale Straßennetz angebunden, da mehrere Bundesstraßen und Staatsstraßen durch Niederau und seine Ortsteile führen. Autobahnanschlussstellen der A 4, A 13 und A 14 befinden sich in ca. 15 - 20 km Entfernung.

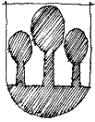
7.1.2 Innere Erschließung

Die Erschließungsplanung¹⁸ wurde durch das Büro Arnold Consult AG aus Meißen erstellt.

Innerhalb des Plangebietes wird der bestehende Höhenweg für die zukünftige Erschließung des geplanten Wohngebietes mit einer Fahrbahnbreite zwischen 3,50 m und 5,50 m ausgebaut; die Verkehrsführung soll einspurig mit Ausweichtaschen (Grundstückzufahrten) und ohne separate

¹⁷ Akustik Bureau Dresden (2021): Schalltechnisches Gutachten ABD 43486-01/21 zum Bebauungsplan ‚Höhenweg Niederau‘

¹⁸ Arnold Consult AG (2023): Erschließungsplanung zum Bebauungsplan ‚Höhenweg Niederau‘ (Lageplan, Erläuterungsbericht, Anlagen) Gemeinde Niederau



Gehwege erfolgen. Der neu ausgebaute Höhenweg soll als Straße öffentlich gewidmet werden. Er wird entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ausreichend dimensioniert. Als südöstlicher Abschluss der Ausbaustrecke ist eine Wendeanlage vorgesehen, die für ein dreiachsiges Müllfahrzeug dimensioniert ist.

Mit der Platzierung der Wendeanlage an diesem Standort geht die Neuverrohrung des Niederauer Bahnhofgrabens auf einer Länge von ca. 2 m einher, aus straßenplanerischer Sicht wird die Wendeanlage an diesem Standort jedoch als alternativlos angesehen, da eine andere Platzierung mangels Flächenverfügbarkeit nicht möglich ist bzw. alternative Lösungen einen flächenintensiveren Eingriff notwendig machen würden. Eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde ist diesbezüglich erfolgt.

Aus Platzmangel und aufgrund des Baumerhalts im Bereich des Höhenweges sind hier keine Besucherstellplätze vorgesehen. Innerhalb der Baugrundstücke sind ausreichende Stellplätze vorzusehen, so dass der Bedarf an Besucherstellplätzen auf den Grundstücken gedeckt werden muss.

Die Begehrbarkeit der privaten Grundstücke soll auch während des Baus gewährleistet bleiben.

7.1.3 Anbindung an den Öffentlichen Personenverkehr

Das Gemeindegebiet von Niederau ist im Regionalverkehr an das überregionale Schienennetz angebunden. Von dem ca. 600 m westlich des Plangebietes liegenden Bahnhof Niederau besteht Anschluss an die Bahnverbindungen RB 31 (Elsterwerda - Großhain - Coswig - Cossebaude - Dresden) und RE 50 (Leipzig - Riesa - Dresden) sowie an die Regionalbuslinien 421 (Meißen - Niederau - Weinböhla) und 459 (Steinbach - Niederau - Großdobritz - Weinböhla).

In der südlich gelegenen Nachbargemeinde Weinböhla und ca. 2,8 km vom Plangebiet entfernt besteht Anschluss an die Straßenbahnlinie 4 (Weinböhla - Coswig - Radebeul - Dresden) der Dresdner Verkehrsbetriebe.

7.1.4 Fußgänger und Radfahrer

Die bestehende Fußwegeverbindung beziehungsweise die Führung der Wanderwege ‚Sächsische Weinwanderweg‘ sowie ‚Rundweg Roter Punkt Meißen - Schmilka‘ über den Höhenweg werden erhalten und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Separate Geh- und Radwege sind nicht vorgesehen und aufgrund der geringen Verkehrsdichte auch nicht erforderlich.

Mit der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche zwischen dem Höhenweg und der Grenzstraße wird eine neue Fußwegeverbindung geschaffen.

7.1.5 Ruhender Verkehr

Für die geplante Wohnbebauung sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung jeweils auf dem zugehörigen Grundstück nachzuweisen.

Besucherstellplätze sind auf der Verkehrsfläche des Höhenweges aus Platzgründen unter Berücksichtigung der Eichenreihe nicht vorgesehen. Besucher müssen auf der Straße Am Waldacker parken.

7.2 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit medienseitig nur teilweise erschlossen. Die Ver- und Entsorgung wurde mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Die Planung der Anordnung der Leitungstrassen im öffentlichen Verkehrsraum wurde einschließlich Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung¹⁹ durch das Büro Arnold Consult AG erstellt. Die folgenden Angaben sind überwiegend aus der Erschließungsplanung entnommen.

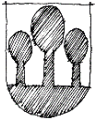
7.2.1 Trinkwasserversorgung

Die übergeordnete Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Brockwitz-Rödern GmbH über das Wassernetz des Eigenbetriebes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Weinböhla (WAW) und somit über das Leitungsnetz der Gemeinde Weinböhla.²⁰

Obwohl nicht davon ausgegangen wurde, dass die Neuerrichtung von lediglich 10 - 12 Einfamilienhäusern negative Auswirkung auf die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Weinböhla

¹⁹ Arnold Consult AG (2023): Erschließungsplanung zum Bebauungsplan ‚Höhenweg Niederau‘ (Lageplan, Erläuterungsbericht, Anlagen) Gemeinde Niederau

²⁰ Eigenbetrieb Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Weinböhla (2022): Stellungnahme vom 18.08.2022 zum Entwurf ‚Höhenweg Niederau‘



haben könnte, wurde dennoch eine Berechnung bzw. Einschätzung des Trinkwassernetzes vorgenommen. Die ‚Hydraulische Überrechnung des Trinkwassernetzes und Prognosen‘²¹ kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch die Errichtung der geplanten Wohngebäude im Höhenweg keine ersichtlichen Veränderungen im Trinkwassernetz ergeben. Die Betriebsdrücke an den Netzknoten würden sich durchschnittlich um lediglich 0,01 bar verringern. Die Versorgungssicherheit ist somit weiterhin gesichert.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Trinkwasserversorgung über eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung im Höhenweg. Der Anschluss an das örtliche Trinkwassernetz erfolgt an der Einmündung Am Waldacker sowie über den geplanten Ringschluss der neu zu errichtenden Trinkwasserleitung über die geplante öffentliche Grünfläche im Flurstück Nr. 761 zwischen der Grenzstraße und dem Höhenweg.

Vorgesehen ist die Verlegung der Trinkwasserleitung innerhalb des Gewässerrandstreifens des offengelegten namenlosen Grabens. Gemäß § 24 Abs. 3 Nr. 2 SächsWG ist darin die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten. Um eine Errichtung der Trinkwasserleitung dennoch zu ermöglichen, ist ein Befreiung bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Die Inaussichtstellung eines positiven Bescheids erfolgte in Bezug auf die Erschließungsplanung (Entwässerungskonzeption, Verlegung Trinkwasserleitung im Gewässerrandstreifen) in der Fassung vom 20.02.2023 durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Meißen mit Schreiben vom 26.04.2023.

7.2.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet soll über das Trinkwassernetz sichergestellt werden. Entsprechende Hydranten werden vorgesehen. Die erfolgte Druckmessung an der Grenzstraße ergab im Bestand einen Ruhedruck von 5,8 bar und eine maximale Löschwasserentnahmemenge von 79 m³/h (Schreiben KommunalService Brockwitz-Rödern vom 09.03.2022). Um den erforderlichen Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden abdecken zu können, wird ein Ringschluss zur 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. In der weiteren Planung ist eine Netzberechnung durchzuführen, um zu prüfen, ob eine Druckerhöhungsanlage erforderlich ist. Die Löschwasserversorgung ist unabhängig davon grundsätzlich gesichert.

Der KommunalService Brockwitz-Rödern weist in seinem Schreiben 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.

7.2.3 Schmutzwasserentsorgung

Für die geplante Bebauung ist die Neuverlegung eines Schmutzwasserkanals im auszubauenden Höhenweg erforderlich. Das anfallende Schmutzwasser kann in den vorhandenen Kanal (Trennsystem) in der Straße ‚Am Waldacker‘ entsorgt werden.

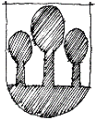
7.2.4 Regenwasserbewirtschaftung

Um Aussagen über die Baugrund- und hydrologischen Verhältnisse des Plangebietes treffen zu können, wurde eine Geotechnische Stellungnahme erstellt (siehe Kapitel 6.4) und bei der Planung der Regenwasserbewirtschaftung berücksichtigt.

Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird im nördlichen Abschnitt des Höhenweges in die vorhandenen Anlagen der Straße Am Waldacker (ein Regenwasserkanal sowie ein offenes Gerinne) eingeleitet.

Der mittlere Abschnitt des Höhenweges - in Höhe des Flurstücks 761 bis zur Grenze der Flurstücke 727 und 728 - entwässert in den Graben auf dem Flurstück 761. Hier wird der namenlose Graben im Zuge einer Renaturierungsmaßnahme offengelegt. Das anfallende Niederschlagswasser wird zunächst über Straßenabläufe gefasst und einem neu zu verlegenden Regenwasserkanal zugeführt. Zur Sicherung der erforderlichen gedrosselten Einleitung in den Graben wird ein ca. 35 m langer Stauraumkanal mit integrierter Drosseleinrichtung (maximal 10 l/s) parallel zum namenlosen Graben verbaut. Das Niederschlagswasser kann somit im Starkregenfall zwischengespeichert und verzögert eingeleitet werden. Für den Stauraumkanal

²¹ MoCon Ingenieure GmbH Dresden (2023): Gemeinde Niederau - Hydraulische Überrechnung des Trinkwassernetzes und Prognosen



ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Vorgesehen ist ein Notüberlauf für den Stauraumkanal.

Für die Einleitung in den Graben ‚Am Waldacker‘ und das namenlose Gewässer in Flurstück 761 sind jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Für die Verrohrung des Niederauer Bahnhofgrabens ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Innerhalb des im Gefälle liegenden Abschnitts des Höhenweges zwischen der geplanten Wendeanlage und der Grenze der Flurstücke 727 und 728 wird das Niederschlagswasser per Oberflächenabfluss in den Niederauer Bahnhofgrabens abgeführt.

Das Niederschlagswasser im Bereich der geplanten Wendeanlage soll einem Mulden-Rigolen-System südlich der Wendeanlage zugeführt werden. Angeschlossen wird hier ein Notüberlauf an den Niederauer Bahnhofgrabens.

Zugunsten des Naturhaushaltes ist vorgesehen, soweit möglich das auf privaten Flächen anfallende Regenwasser innerhalb des jeweiligen Grundstückes zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Nach der geotechnischen Stellungnahme ist auf den Privatgrundstücken westlich des Höhenweges mit Ausnahme des Flurstückes 758/1 eine Versickerung möglich. Empfohlen werden hier flache Mulden oder Mulden-Rigolen-Elemente. Innerhalb der östlich des Höhenweges gelegenen Privatgrundstücke sowie innerhalb des Flurstückes 758/1 ist laut der Untersuchung keine Versickerung möglich. Dementsprechend ist hier ein Anschluss an den zu errichtenden Regenwasserkanal im Höhenweg erforderlich. Um eine Überlastung des Leitungsnetzes zu vermeiden, darf je Grundstück nur eine Menge von maximal 3 l/s durch ein Drosselorgan in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Daher sind Rückhalteeinrichtungen wie z. B. Retentionszisternen auf den Privatgrundstücken erforderlich. Um ein Versagen des Drosselorgans auszuschließen, soll innerhalb der einzelnen Grundstücke eine Filterung des Wassers erfolgen, z. B. über Mulden-Rigolen-Systeme. Die genannte Menge der Drosselung wurde nach mehrfacher Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Meißen festgelegt. Die Inaussichtstellung eines positiven Bescheids erfolgte in Bezug auf die Erschließungsplanung (Entwässerungskonzeption, Verlegung Trinkwasserleitung im Gewässerrandstreifen) in der Fassung vom 20.02.2023 durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Meißen mit Schreiben vom 26.04.2023.

Aufgrund der Lage des Flurstücks 758/1 unterhalb der Rückstauenebene ist ein Anschluss an den Regenwasserkanal nur mittels Hebeanlage oder Hybrid-Hebeanlage möglich.

Weitere inhaltliche Details zur Versickerungseignung sowie Vorschläge zur Art der Versickerung sind der Geotechnischen Stellungnahme²² bzw. dem Erläuterungsbericht²³ der Arnold Consult AG zu entnehmen.

7.2.5 Sonstige Wasserbelange

Im Bereich der Wendeanlage befindet sich im Bestand ein Teil des verrohrten Niederauer Bahnhofgrabens, der in einen offenen Graben übergeht. In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde vom 16.04.2021 wird der Graben zur Herstellung der Wendeanlage überbaut und auf einer Länge von ca. 2 m zusätzlich verrohrt. Dieser Eingriff wird mit der Grabenoffenlegung auf dem Flurstück 761 entsprechend ausgeglichen (siehe Kapitel 6.7).

7.2.6 Energieversorgung

Im Höhenweg liegen bereits von der Straße Am Waldacker kommend bis zum Flurstück Nr. 733 Mittel- und Niederspannungsleitungen an. Die Leitungen müssen innerhalb des Straßenraumes zu den im Süden des Plangebietes befindlichen Baugrundstücken verlängert werden.

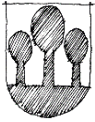
Zu prüfen ist im Zuge der Umsetzung, inwieweit die Errichtung einer Umspannstation innerhalb des Plangebietes erforderlich und dementsprechend bei Bedarf einzuordnen ist. Dies erfolgt jedoch außerhalb des Planverfahrens.

7.2.7 Gas- / Wärmeversorgung

Gasversorgungsanlagen befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Ein Gasanschluss ist für die geplante Bebauung nicht vorgesehen. Daher sind alternative Maßnahmen der Wärmeversorgung, wie z. B. die Errichtung von Luftwärmepumpen, erforderlich.

²² IBU Coswig Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelttechnik (2021): Geotechnische Stellungnahme zu den Versickerungsverhältnissen Höhenweg in 01689 Niederau

²³ Arnold Consult AG (2023): Erschließungsplanung zum Bebauungsplan ‚Höhenweg Niederau‘ (Lageplan, Erläuterungsbericht, Anlagen) Gemeinde Niederau



7.2.8 Telekommunikation

Telekommunikationsleitungen befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs lediglich im nördlichen Teilgebiet des Höhenwegs bis zur Anbindung des Flurstücks 734. Eine Verlängerung der Anlagen bis in den südlichen Bereich des Höhenweges ist somit notwendig.

7.2.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung für die vorgesehene Wohnbebauung wird durch die Befahrung des auszubauenden und öffentlich zu widmenden Höhenweges mit Müllfahrzeugen einschließlich einer entsprechend dimensionierten Wendemöglichkeit gewährleistet. Auf den Baugrundstücken sind ausreichende Stellflächen für Abfallsammelbehälter vorzuhalten.

7.2.10 Stadtbeleuchtung

Die geplante öffentliche Straße Höhenweg wird mit einer Straßenbeleuchtung ausgestattet.

8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes werden Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO bzw. ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Reine Wohngebiete (WR)

Mit der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den straßenbegleitenden Neubau von Wohngebäuden geschaffen. Da sich das Gebiet aufgrund der Lage an einer Stichstraße mit einem geringen Querschnitt für in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässige, das Wohnen ergänzende Nutzungen nicht eignet, erfolgt die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes. Zur Wahrung des angestrebten ruhigen Wohngebietscharakters sind innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Aufgrund jeweils unterschiedlicher Festsetzungen zur Ausrichtung der Gebäude, den First- und Traufhöhen, der Dachform und -neigung etc. auf beiden Seiten des Höhenweges wird in die Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 unterschieden.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Allgemeine Wohngebiet umfasst ausschließlich die straßenabgewandten Grundstücksflächen der außerhalb des Plangebietes bereits bestehenden Bebauung an der Straße Am Waldacker bzw. Grenzstraße, die nach Maßgabe einer Ergänzungssatzung errichtet worden ist. Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes werden im Rahmen der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung hier lediglich Regelungen zur Zulässigkeit der Überbauung durch Nebenanlagen getroffen.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche von Nebenanlagen (nur WA), der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

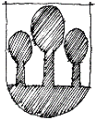
Grundfläche baulicher Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Grundstück Nebenanlagen mit einer Grundfläche bis zu maximal insgesamt 25 m² zulässig. Ergänzend wird hierzu auf die Ausführungen in Ziffer 8.1.1 verwiesen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Baugebiet zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Dabei sind in die Ermittlung der GRZ alle überbauten und befestigten Flächen einzubeziehen.

Für die Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und damit unterhalb des Orientierungswertes des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 festgesetzt. Dadurch soll sich die Bebauung in die durchgrünte, wenig versiegelte und mit Einfamilienhäusern bebauten Umgebung des Höhenweges einfügen. In diesem Sinne wird auch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch



Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 50 % nur bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zugelassen.

Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen setzen den äußeren Rahmen für die Höhenentwicklung der Gebäude sowie das städtebauliche Erscheinungsbild.

Für die Grundstücke westlich des Höhenweges (WR 1), die zur Grenzstraße hin abfallen, ist die Geschossigkeit auf maximal zwei Geschosse mit einer maximalen Traufhöhe von 4,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 8,0 m festgesetzt. Auf den Grundstücken östlich und etwas oberhalb des Höhenweges (WR 2) ist die Geschossigkeit auf maximal zwei Geschosse mit einer maximalen Traufhöhe von 5,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Somit sollen ein- bis zweigeschossige Häuser ermöglicht werden, welche das von Osten nach Westen abfallende Gelände berücksichtigen und Sichtbeziehungen von den östlich bzw. höher gelegenen Grundstücken ermöglichen sollen.

Als Bezugspunkt für die Bestimmung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Traufhöhen und Firsthöhen) gilt die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens:

- Die festgesetzten Traufhöhen (TH) definieren die jeweilige Höhe der aufgehenden Außenwand von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.
- Die festgesetzten Firsthöhen (FH) definieren die jeweilige Gebäudehöhe von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zur Oberkante des Dachaufbaus.

Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR 1 wird die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf mindestens 0,5 m und höchstens 1,0 m unter dem jeweiligen Höhenbezugspunkt festgesetzt. Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR 2 wird die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf mindestens 1 m und höchstens 1,5 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Als maßgebender Höhenbezugspunkt gilt dabei die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Straße (Höhenweg) an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

8.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 ist als Bauweise die Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Diese Festsetzung garantiert in Zusammenspiel mit den festgesetzten Baufeldern und der Gebäudestellung die Ausbildung eines lockeren, kleinteiligen Wohngebietes und eine harmonische Einordnung in die Umgebung. Doppel- und Reihenhäuser, die durch mehr Wohneinheiten auch ein größeres Verkehrsaufkommen und mehr Stellplätze mit sich bringen würden, sind damit nicht zulässig.

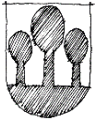
Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A – Planzeichnung) durch Baugrenzen festgesetzt, die durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen. Mit der Festsetzung dieser Baufelder wird die nach Maßgabe der Grundflächenzahl (GRZ) maximal überbaubare Fläche räumlich fixiert. In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 wird jeweils ein durchgängiges Baufeld festgesetzt, das im WR 1 jedoch durch die Grünfläche mit Biotop auf Flurstück 761 unterbrochen ist. Innerhalb der vorgegebenen Baufelder besteht für die Bauherren ausreichender Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude.

Da im Allgemeinen Wohngebiet WA ausschließlich die Zulässigkeit von Nebenanlagen planungsrechtlich geregelt werden soll, ist hier die Festsetzung von Baufeldern nicht geboten; ergänzend wird auf die Erläuterungen in Ziffer 8.1.1 verwiesen.

In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind zur Ausbildung von Terrassen Überschreitungen der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig, um den Bauherren weiteren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

Im Reinen Wohngebiet WR 1, westlich des Höhenweges, ist eine Ausrichtung der Gebäudelängsachsen (Firstrichtung) sowohl parallel als auch rechtwinklig zu den Flurstücksgrenzen zulässig, die sich an der Ausrichtung der Gebäude entlang der Grenzstraße orientiert. Im Reinen Wohngebiet WR 2 wird dagegen eine annähernd rechtwinklig zum Höhenweg verlaufende



Gebäudelängsachse (Firstrichtung) vorgegeben, was entsprechend den relativ schmalen Flurstücken östlich des Höhenweges eine giebelständige Bebauung festlegt.

8.1.4 Mindestmaß für die Größe der Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 sind die Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 550 m² zu parzellieren. Dies soll eine lockere und durchgrünte Bebauung gewährleisten, damit auch eine gute Wohnqualität sichern sowie im Übergang zum Landschaftsraum eine angemessene Dichte ausformulieren.

8.1.5 Zulässigkeit von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Um die umliegenden Straßen sowie die ohne öffentliche Besucherstellplätze geplante Erschließungsstraße von zusätzlichem ruhendem Verkehr zu entlasten, müssen auf jedem Baugrundstück in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 mindestens 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Diese können in Form von Garagen, Carports oder nicht überdachten Stellplätzen errichtet werden.

8.1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 wird die Zahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei begrenzt: Durch diese Vorgabe wird eine an dem Standort unerwünschte Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser verhindert und damit die angestrebte Bebauung mit Einfamilienhäusern gesichert. Untergeordnete Einliegerwohnungen sind zulässig.

8.1.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die festgesetzte Verkehrsfläche ermöglicht den für die geplante Nutzung erforderlichen Ausbau des Höhenweges in einem angemessenen Maß mit einer Wendeanlage am südöstlichen Abschluss der Ausbaustrecke. Die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ entspricht einerseits den Bedürfnissen der geplanten Wohnbebauung, zudem korrespondiert dies mit dem schmalen Straßenquerschnitt, bei dem Gegenverkehr nur über Ausweichstellen (Einfahrten) erfolgen kann. Zur Sicherung der Erschließung für die vorgesehenen ca. zwölf Eigenheime ist eine öffentliche Widmung des ausgebauten Höhenweges durch die Gemeinde Niederau vorgesehen.

Damit wird innerhalb des Plangebietes das Befahren des Höhenweges auch für Rettungs- und Havariefahrzeuge gewährleistet.

Ein- und Ausfahrt

Durch die Festsetzung von Ein- und Ausfahrten zu den westlich des Höhenweges gelegenen Baugrundstücken werden Konflikte mit dem zum Erhalt festgesetzten Baumbestand vermieden. Die Festlegung der Ein- und Ausfahrten zu den Baugrundstücken östlich des Höhenweges sind für die Erschließungsplanung und teilweise Nutzung als Ausweichstellen erforderlich.

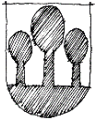
8.1.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegenden Teilflächen des Flurstücks Nr. 761 werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Damit wird für das geschützte Biotop ‚naturnaher Grabenabschnitt am Höhenweg‘ eine angemessene Einbettung in die Umgebung geschaffen und ein Beitrag zur Erhaltung der lokalen Tier- und Pflanzenwelt geleistet. Darüber hinaus dient dies der Auflockerung der vorhandenen bzw. geplanten Wohngebiete g sowie der Schaffung einer öffentlich begehbaren Fläche entlang des offen gelegten Grabens mit hoher Aufenthaltsqualität.

Private Grünfläche

Auf den jeweils straßenabgewandt an die Reinen Wohngebiete angrenzenden Grundstücksteilen sind private Grünflächen vorgesehen. Diese können als Gärten ohne Bebauung und Flächenversiegelung genutzt werden. Zur Verdeutlichung wird festgesetzt, dass innerhalb der privaten Grünflächen keine Nebenanlagen zulässig sind. Diese Festsetzungen sichern am Rand der Siedlungsflächen von Niederau der Schaffung von Grünzonen mit geringerer Nutzungsdichte bzw. ohne Überbauung. Zudem wird insbesondere in östlicher Richtung ein behutsamer Übergang vom geplanten Wohngebiet zum bestehenden Naturraum sichergestellt.



8.1.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Flurstücks 761 wird der Verlauf des weitestgehend offen zu legenden und naturnah zu gestaltenden Grabens zeichnerisch festgesetzt. Der mäandrierende Verlauf soll somit eine Annäherung an einen naturnahen Zustand sicherstellen und eine Verringerung der Fließgeschwindigkeit auf dem leicht abfallenden Gelände sicherstellen.

Eine Verrohrung des Niederauer Bahnhofsgraben innerhalb des Flurstücks 757 der Gemarkung Oberau zur Errichtung einer Wendeanlage wird nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zugelassen. Damit wird die Überfahrbarkeit des Grabens im genannten Bereich und die Einrichtung der Wendeanlage sichergestellt.

8.1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Maßnahmen beruhen überwiegend auf den Ausführungen des zum Bebauungsplan erarbeiteten Grünordnungsplanes²⁴.

Maßnahme M 1 - Erhalt des naturnahen Grabenabschnittes und Entwicklung durch Aufwertung von Biotopstrukturen

Um den als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG vorhandenen Grabenabschnitt auf dem Flurstück 761 zu erhalten und entsprechend entwickeln zu können, wird das Flurstück als Maßnahmenfläche M 1 festgesetzt. Die festgesetzte Maßnahmenfläche ist durch folgende Maßnahmen zu entwickeln:

- Der als Biotop geschützte naturnahe Grabenabschnitt ist dauerhaft zu erhalten.
- Die verrohrten Grabenabschnitte sind gemäß der Planzeichnung offenzulegen und in einen naturnahen Zustand zurückzuführen. Im westlichen Bereich ist eine Anbindung an den vorhandenen Graben an der Grenzstraße herzustellen.
- Die vorhandenen Versiegelungen sind abzubrechen. Die Fichten sind zu entfernen.
- Nördlich des offengelegten Grabens ist eine extensiv genutzte Frischwiese zu entwickeln (einmaliges Freischneiden und regelmäßige 2-mal jährliche Mahd sowie gegebenenfalls Einsaat).
- Die Schaffung einer fußläufigen Wegeverbindung in wasserdurchlässiger Bauweise sowie die Führung einer Versorgungsleitung zwischen Höhenweg und Grenzstraße ist zulässig.
- Südlich des offengelegten Grabens ist eine Streuobstwiese durch die Pflanzung von mindestens 6 Obstbäumen anzulegen (Abstand zwischen den Obstbäumen ca. 10 m, Hochstamm, Stammumfang mind. 12 - 14 cm).

Mit der Grabenoffenlegung werden innerhalb des Plangebietes Gewässerfunktionen, die an mit dem Bau der Wendeanlage am Höhenweg durch Verrohrung beeinträchtigt werden, wiederhergestellt (Regulations-, Retentions-, Lebensraumfunktion). Die Rückführung des Gewässers in einen naturnahen Zustand entspricht den Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes. Ferner werden auch Boden- und Klimafunktionen im unmittelbaren Umfeld des Biotops positiv beeinflusst.

Die Entwicklung der Streuobstwiese dient der Durchgrünung des Plangebietes sowie als Ausgleich für die Fällung von Gehölzen im Rahmen der Planrealisierung. Es wird ein neuer Lebensraum für Vögel und Insekten geschaffen, der Bezug zu den traditionell in der Region und im Umfeld bestehenden Obstbäumen nimmt.

Niederschlagswasser

Das auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser im Reinen Wohngebiet WR 1 (mit Ausnahme des Flurstücks 758/1) ist innerhalb der Grundstücke zurückzuhalten und zu nutzen oder mit oberflächigen Mulden bzw. Mulden-Rigolen-Elementen zu versickern.

Das auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser im Reinen Wohngebiet WR 2 sowie innerhalb des Flurstücks 758/1 ist zurückzuhalten. Eine Einleitung in den Regenwasserkanal im Höhenweg ist mit einer Drosselung von maximal 3 l/s zulässig. Hierfür sind entsprechende Rückhalteeinrichtungen vorzusehen.

²⁴ Haß Landschaftsarchitekten (2022): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ‚Höhenweg Niederau‘



Mit den Vorgaben zur Versickerung wird in den Baugrundstücken, in denen eine Versickerung möglich ist, ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit der knapper werdenden Ressource Wasser sowie zur Grundwasseranreicherung geleistet. Mit der festgesetzten Drosselung beim Einleiten und den damit verbundenen festgesetzten Rückhalteeinrichtungen bei den Baugrundstücken, in denen keine Versickerung möglich ist, werden eine Überlastung des Regenwasserkanals und des Grabens ausgeschlossen.

Um die Versickerung auf den einzelnen Grundstücken zu gewährleisten, ist vor Errichtung des jeweiligen Wohngebäudes ein Nachweis über die Verbringung des Niederschlagswassers durch einen Versickerungsversuch individuell zu führen. Dies dient auch dem Nachweis der gesicherten Erschließung.

Flächenbefestigungen

Auf den Privatgrundstücken sind alle notwendige Zufahrten, Stellplätze und Wege nur in wasserdurchlässig ausgeführter Bauweise (bei Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 %) zulässig, um den Versiegelungsgrad zu begrenzen.

Um die Gestaltungsmöglichkeiten nicht unnötig einzuschränken, werden keine Materialvorgaben gemacht. Jede Bodenversiegelung verursacht eine Zunahme des abzuleitenden Regenwassers und damit eine verminderte Grundwasserneubildungsrate. Des Weiteren hat die Flächenversiegelung die nahezu vollständige Zerstörung des anstehenden Bodens zur Folge. Mit der getroffenen Festsetzung werden diese Folgen begrenzt.

8.1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Innerhalb der Flurstücke 758/1, 759 und 760/1 der Gemarkung Oberau wird eine Fläche, die mit Gehrechten zugunsten der Gemeindeverwaltung Niederau und der Naturschutzbehörde des Landkreises Meißen zu belasten ist, festgesetzt. Dies dient der Sicherung der Zugänglichkeit sowie der Unterhaltung des vorgesehenen Eidechsenwalls (Maßnahmenfläche M 2).

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Innerhalb des Flurstücks 761 der Gemarkung Oberau wird eine mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt. Dies dient zur Sicherstellung der Einordnung einer Trinkwasserleitung innerhalb der Maßnahmenfläche M 1. Diese ist sowohl für eine gesicherte Trinkwasser- als auch Löschwasserversorgung erforderlich.

8.1.12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zum Ausgleich für zu beseitigende Gehölze innerhalb des Plangebietes sowie zur Durchgrünung des Plangebietes werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Grundlage sind die Aussagen des Grünordnungsplanes.

Je nach Art und Alter bieten standorttypische und standortgerechte Bäume Lebensraum für Tiere und sind wichtige Elemente des Biotopverbundes. Sie bereichern und gliedern das Stadt- und Landschaftsbild, vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen und dienen der Orientierung. Durch Schattenwurf, Luftfeuchteanreicherung, Windschutz und Luftfilterung wirken Bäume stadtklimatisch und lufthygienisch ausgleichend.

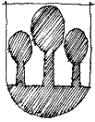
Anzupflanzende Bäume entlang der Verkehrsfläche

An drei festgesetzten Standorten für die Anpflanzung von Einzelbäumen entlang des Höhenweges ist zur Begrünung des Straßenraumes jeweils eine Stiel- oder Traubeneiche entsprechend der Pflanzempfehlung zu pflanzen. Damit wird die im Süden vorhandene Eichenreihe fortgesetzt. Eine Verschiebung der Standorte aufgrund von Zufahrten, Leitungsführungen o.ä. ist um bis zu 3 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes zulässig.

Anzupflanzende Bäume auf privaten Grundstücken

Je Baugrundstück westlich des Höhenweges, mit Ausnahme des Flurstücks 762/5 der Gemarkung Oberau, sind drei Obstbäume zu pflanzen.

Je Baugrundstück östlich des Höhenweges sowie innerhalb des Flurstücks 762/5 der Gemarkung Oberau sind zwei Obstbäume zu pflanzen. Die Pflanzungen sind entweder in der Wohngebietsfläche oder in der gegebenenfalls zum jeweiligen Grundstück gehörenden privaten Grünfläche umzusetzen.



Es werden unterschiedliche geeignete Obstbaumarten zur Auswahl gestellt. Als Pflanzqualität ist Hochstamm und ein Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm festgelegt.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume innerhalb des jeweiligen Flurstücks können darauf angerechnet werden, so dass auf Grundstücken mit zu erhaltenden Bäumen weniger Neupflanzungen vorgeschrieben sind.

Die Pflanzungen schaffen einen Bezug zu den traditionell in der Region und im Umfeld bestehenden Obstbaumbeständen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Am östlichen Rand des Plangebietes ist zum Übergang in die freie Landschaft eine freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Je Grundstück ist zur Strukturierung mindestens ein Heister (höherer mehrstämmiger Strauch) zu integrieren. Die Hecke trennt das Plangebiet von den angrenzenden Wald- und Wiesenflächen ab und bietet zugleich Lebensraum für Vögel sowie andere Tiere. Die Hecke darf nur alle 3 - 5 Jahre geschnitten werden, um einen naturnahen Zustand sicherzustellen.

Pflanzzeitraum und Unterhaltung

Um die grünordnerischen Maßnahmen zeitnah umzusetzen und damit die Durchgrünung des Gebietes in den umgebenden Bestand einzubinden, sind die Pflanzungen auf den festgesetzten Standorten und Flächen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung des jeweiligen Einzelbauvorhabens durchzuführen.

Sämtliche Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und im Falle des Abgangs in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

8.1.13 Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die unter Berücksichtigung des Bebauungskonzeptes auf Basis der Bestandsbewertung des Grünordnungsplanes zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sowie die innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindlichen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Bauphase sind die Gehölze gemäß den anerkannten Regeln der Technik wirksam zu schützen. Im Falle des Verlustes sind die Bäume durch eine Neupflanzung der abgängigen Art in der folgenden Pflanzperiode auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

Zum Erhalt festgesetzte, entsprechend gekennzeichnete und als Biotop geschützte höhlen- / totholzreiche Gehölze, sind bis zu ihrem biologischen Verfall zu erhalten.

8.1.14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wie in Kapitel 6.8 Lärmschutz erläutert, sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Um die Einhaltung der nachfolgend erläuterten Festsetzungen zum Immissionsschutz zu gewährleisten, ist der zuständigen Immissionsschutzbehörde im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens ein Nachweis zu erbringen. Daneben muss der Immissionsschutz auch bei stationären Lärmemittenten gewährleistet werden (siehe Kapitel 6.8 und 8.4).

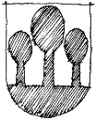
Maßgebliche Außenlärmpegel

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse beziehungsweise zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (im Allgemeinen Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) mit einer Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) an den in dem Beiplan 1 der Textlichen Festsetzungen gekennzeichneten Fassaden entsprechend den maßgeblichen Außenlärmpegeln und den in dieser DIN beschriebenen raumspezifischen Korrekturen bemessen werden. Somit kann bei geschlossenen Fenstern der erforderliche Schutz erreicht werden.

Bei einer künftigen Bebauung kann bedarfsweise von den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln abgewichen werden, wenn die Berechnungen an den Fassaden der Gebäude niedrigere Werte nachweisen. Dies kann eventuell dann der Fall sein, wenn eine schallabschirmende Bebauung bereits errichtet wurde.

Lüftungseinrichtungen

Unter Verweis auf das Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) sind bei Beurteilungspegeln von außen anliegenden Geräuschen von nachts (22 bis 6 Uhr) über 45 dB(A)



Räume mit besonders sensiblen Nutzungen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit schalldämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten. Im Plangebiet betrifft dies alle Fassaden.

8.1.15 Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Mit der dem zulässigen Eingriff im Plangebiet zugeordneten nachfolgenden zwei externen Maßnahmen wird das Kompensationsdefizit im Plangebiet ausgeglichen. Es sollen große landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Landschaftselementen gegliedert, eine Verbundstruktur und Ausbreitungsmöglichkeiten für Tierarten geschaffen sowie Bodenfunktionen positiv beeinflusst werden. Die Maßnahmen sind vor dem Satzungsbeschluss vertraglich zu sichern.

Externe Maßnahme E 1 - Anpflanzung einer Obstbaumreihe am Mittelweg

Als externe Kompensationsmaßnahme wird dem Eingriff eine Fläche am Mittelweg in Niederau (Flurstücke 593/1, 593/a Gemarkung Niederau) zugeordnet. Hier soll die Pflanzung einer einreihigen Obstbaumreihe (35 Obstbäume) erfolgen.

Externe Maßnahme E 2 - Anpflanzung einer Laubbaumreihe in Ockrilla

Als weitere externe Kompensationsmaßnahme wird dem Eingriff eine Fläche am Feldweg nahe des Ahornweges in Ockrilla (Flurstück 85/4, Gemarkung Ockrilla) zugeordnet. Hier soll die Pflanzung einer Laubbaumreihe als Ergänzung einer lückenhaften Allee erfolgen. Dabei sollen 39 Laubbäume gepflanzt und die verschiedenen Arten gruppenweise abwechselnd angeordnet werden.

8.1.16 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Artenschutz

Das Thema Artenschutz im Plangebiet wurde vorstehend im Kapitel 6.3 beschrieben. Zur Sicherung der Belange des Artenschutzes werden basierend auf dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag²⁵ bedingte Festsetzungen getroffen, die erfüllt sein müssen, bevor mit der Baufeldfreimachung bzw. Baumaßnahmen begonnen werden darf. Die Maßnahmen sollten rechtzeitig vor Baubeginn zeitlich koordiniert und abgestimmt werden, da es sonst zu Verzögerungen bei den Baumaßnahmen kommen kann.

Die Baufeldfreimachung innerhalb des Plangebietes ist erst zulässig, wenn der Abschluss der folgenden Maßnahmen durch die zuständige Naturschutzbehörde bestätigt wurde.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Meißen wurde mit Stellungnahme vom 30.08.2022 für die Fällung höhlenreicher Einzelbäume das Einvernehmen nach § 30 Abs. 3 BNatSchG erteilt, da die verlorengehenden Höhlen durch Ersatzquartiere/ Nisthilfen im Verhältnis 1:2 ausgeglichen werden (siehe nachfolgend beschriebene Maßnahmen).

CEF 1 - Schaffung von Nisthöhlen / Nisthilfen

Durch die Umsetzung der Planung gehen Strukturen verloren, damit entfallen auch Nistmöglichkeiten. Insbesondere durch die Rodung von Gehölzen gehen mindestens zwei Gehölze mit Höhlen sowie Nistkästen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen können, verloren. Als Ersatz ist je Baugrundstück ein Nistkasten für Höhlen- bzw. Nischenbrüter an einem Pfahl oder, falls vorhanden, an Gehölzbeständen anzubringen. Dies kann (innerhalb der WR- oder der privaten Grünfläche des jeweiligen Grundstücks erfolgen. Nach Baufertigstellung bzw. Neupflanzung von Gehölzen ist der Nistkasten an das Gebäude oder an ein Gehölz umzuhängen.

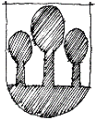
Der Brutplatz des Gartenrotschwanzes auf dem Flurstück 728 der Gemarkung Oberau ist dabei durch einen für die Art geeigneten Nistkasten an einem Gehölz auf demselben Flurstück zu ersetzen.

CEF 2 - Schaffung von Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse

Um geeignete Habitatstrukturen in unmittelbarer Nähe zu zerstörten Quartierstandorten für Fledermäuse zu schaffen, ist je Baugrundstück ein Fledermauskasten an einem Pfahl oder, falls vorhanden, an Gehölzbeständen anzubringen, Dies kann (innerhalb der WR- oder der privaten Grünfläche des jeweiligen Grundstücks) erfolgen. Dadurch werden mögliche Quartiersverbände aufrechterhalten und die Funktionalität im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt. Nach Baufertigstellung bzw. Neupflanzung von Gehölzen ist der Fledermauskasten an das Gebäude oder an ein Gehölz umzuhängen.

CEF 3 - Anlegen und Optimieren von Ersatzlebensräumen für Zauneidechsen

²⁵ Haß Landschaftsarchitekten (2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan ‚Höhenweg Niederau‘



Um als Ausgleich für im Rahmen der Baumaßnahmen verlorengehenden Lebensräume der Zauneidechse die Schaffung funktionsfähiger Lebensräume durch Verbesserung der Habitatstrukturen geeigneter extensiv genutzter Flächen zu gewährleisten, werden die nachfolgenden Maßnahmen festgesetzt. Diese sind durch einen Fachgutachter vorzubereiten und zu begleiten.

Entwicklung durch Aufwertung von Biotopstrukturen (M 1)

Innerhalb der als M 1 festgesetzten Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind insgesamt acht auf Zauneidechsen angepasste Strukturen wie Totholzhaufen (Äste Stubben, Steine) und Mulden aus grabbarem Material (ca. 20 cm tief, Sand-Kies-Gemisch, Totholz) zu errichten. Die Strukturelemente sind an besonnten Flächen im nördlichen und südlichen Randbereich (Umfang je Strukturelement ca. 20 m²) anzulegen.

Zauneidechsenwall (M 2)

Innerhalb der als M 2 festgesetzten Fläche ist ein 1 m hoher und 3 m breiter Wall aus Wurzelstubben, Ästen, Steinen und Erdmaterial als Versteck- und Überwinterungsplatz für Zauneidechsen locker aufzuschichten. Am Fuß des Walls ist eine ca. 20 cm tiefe Mulde mit grabbarem Material (Kies-Sand-Gemisch) herzustellen. Der Wall ist mit lockeren Gruppen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind offene Bereiche zu belassen.

Der Wall ist dauerhaft zu erhalten und mit mindestens einmaliger jährlicher Mahd freizuhalten. Die als M 2 festgesetzte Fläche ist zu unter anderem zum Schutz vor Prädatoren (also z.B. Raubtiere, Fressfeinde) zu umzäunen und vor Ort als Habitatfläche für die Zauneidechse zu kennzeichnen.

Vermeidungsmaßnahmen

V 4 - Absammeln und Umsetzen von Zauneidechsen vor der Baufeldfreimachung

Vor der Baufeldfreimachung sind die Zauneidechsen im Plangebiet mittels Errichtens von Sperr- und Fangzäunen sowie mit Fangeimern und mehrfaches Begehen abzufangen und in die vorbereiteten Ersatzhabitate umzusetzen. Die Maßnahme ist durch einen herpetologischen Sachverständigen zu begleiten. Besonders geeignet ist der Zeitraum nach der Winterruhe von Mitte April bis zur Eiablage Mitte Juni ggf. bis September. Es ist vorab eine schriftliche Genehmigung von der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Sicherung der Löschwasserversorgung

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist festgesetzt, dass eine Nutzungsaufnahme innerhalb der Reinen Wohngebiete erst dann zulässig ist, wenn ein Ringschluss der Trinkwasserleitung zur Grenzstraße über das Flurstück 761 der Gemarkung Oberau hergestellt worden ist.

8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

Zur Sicherung eines harmonischen Gebietscharakters und zur Einfügung in die ortstypische Bebauung wird für das Plangebiet mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Sächsische Bauordnung (SächsBO) ein Rahmen für die Gestaltung der Dächer, Fassaden, Nebenanlagen und Einfriedungen gesetzt.

Mit der Beschränkung auf nur wenige, das Erscheinungsbild wesentlich bestimmende Regelungen, verbleibt ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die individuelle Ausformung durch die Bauherren.

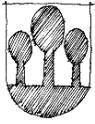
8.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Dachgestaltung

Hauptgebäude

Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR 1 sind Walm- und Satteldächer zulässig, um sich der Dachlandschaft der Umgebungsbebauung anzupassen und dennoch für die Dachgestaltung einen gewissen Spielraum zu ermöglichen. Für die Dachneigung der Walm- und Satteldächer wird jeweils ein Spielraum vorgegeben. Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR 2 sind nur Satteldächer zulässig, da sich dort aufgrund der schmalen Grundstücke und dem ansteigenden Gelände die Bebauung mit schmalen, giebelständigen Häusern vorgesehen ist. Hier werden deshalb steilere Dächer als im WR 1 zugelassen.

Zur Sicherung einer harmonischen Dachlandschaft werden darüber hinaus die Ausführungsmöglichkeiten von Dachaufbauten beschränkt sowie Festsetzungen zur Regelung von Dachüberständen und zur Dachdeckung getroffen. Zur Eindeckung der Dächer werden Dachziegel aus gebranntem Ton sowie Dachsteine aus Beton oder aus Schiefer zugelassen. Die



Farbpalette wird auf naturrot bis rotbraun oder anthrazit beschränkt, um eine gewisse Einheitlichkeit in der Dachlandschaft zu erreichen. Glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Für Dachgauben ist eine unterschiedliche Ausführung am selben Gebäude nicht zulässig. Dachform, Dachneigung und Eindeckung von Dachgauben dürfen vom Hauptdach abweichen. Die Summe der Dachaufbauten an einem Gebäude darf nicht größer als 50 % der darunterliegenden Fassadenlänge sein. Weiterhin darf der Abstand der Dachgauben untereinander sowie zwischen den Dachaufbauten und Ortgang des Gebäudes 1,50 m nicht unterschreiten. Die Eindeckung der Dachaufbauten ist dasselbe Material wie beim Hauptdach zu verwenden.

Dachüberstände werden auf 50 cm an der Traufe und auf 30 cm am Ortgang begrenzt, um eine Dominanz der Dächer gegenüber den Fassaden zu vermeiden und regionaltypische Bauformen zu berücksichtigen.

Im Sinne einer wünschenswerten Nutzung von Sonnenenergie wird die Integration von entsprechenden Anlagen ausdrücklich zugelassen.

Nebengebäude und Garagen einschließlich Carports

Dachform und Dachdeckung von Garagen und Carports sind wie beim Hauptgebäude auszuführen, um die gestalterische Vielfalt zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes etwas einzuschränken. Alternativ ist auch ein begrüntes Flachdach zulässig. Die Umsetzung einer extensiven Dachbegrünung ist bereits bei einer Dicke der Substratschicht von ca. 7 cm möglich. Sonstige Nebengebäude, Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind von den gestalterischen Festsetzungen in Plan und Text ausgenommen.

Fassadengestaltung

Im Interesse eines stimmigen architektonischen Gesamtkonzeptes und einer Einordnung in die Umgebung sollen die Fassaden von Hauptgebäuden als flächige Putzfassaden mit vollständiger oder teilweiser Verkleidung aus Holz bzw. Holzwerkstoffen errichtet werden. Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 30 % und 80 % auszuführen. Damit soll den Bauherren eine relativ weite Spanne in der Gestaltung ermöglicht werden.

Leuchtende Farben und glänzende sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Garagen sind wie das Hauptgebäude oder in Holz auszuführen. Zu Carports sind keine Festsetzung zur Fassadengestaltung erforderlich.

8.2.2 Gestaltung von unbebauten Flächen sowie Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Zur Förderung der ökologischen Vielfalt wird entsprechend der Regelung in der Sächsischen Bauordnung (§ 8 Abs. 1 SächsBO) noch einmal explizit festgesetzt, dass die unbebauten und unversiegelten Flächen der Baugrundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Flächige Abdeckungen mit Kies oder Schotter sind damit explizit ausgeschlossen. Insbesondere gärtnerisch gestaltete, begrünte Vorgärten tragen darüber hinaus zur Auflockerung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes bei.

Aufgrund der relativ geringen Straßenbreite ist bei der Errichtung von straßenseitigen Einfriedungen ein Freihaltebereich von mindestens 0,25 m hinter der Grundstücksgrenze einzuhalten.

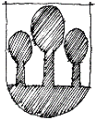
Zur Sicherung harmonischer Straßenräume werden entlang der öffentlichen Erschließungsstraße Einfriedungen nur als einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung, als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder als geschnittene Laubgehölzhecken zugelassen. Die Höhe wird auf maximal 1,50 m begrenzt, um eine gewisse Einsehbarkeit und Sichtbeziehungen zu erhalten.

Sockel werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, um eine Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinsäuger wie Igel zu sichern.

8.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich gemäß § 21 SächsNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützte Biotope. Es handelt sich dabei um den ‚naturnaher Grabenabschnitt am Höhenweg‘ (Flurstück 761) und um höhlen- und totholzreichen Einzelbäume. Diese sind jeweils in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Biotope sind zu schützen und zu erhalten. Bei den Bäumen gilt dies bis zu ihrem biologischen Verfall. Dieser Schutz ist als Vermeidungsmaßnahmen V 3 Erhalt von höhlenreichen Einzelbäumen auch im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag enthalten.



Es wird darauf hingewiesen, dass Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen können (siehe § 30 Abs. 2 BNatSchG), gesetzliche Maßnahmen nach sich ziehen können.

Gewässerrandstreifen

Gemäß § 38 WHG in Verbindung mit § 24 SächsWG ist ein beidseitiger Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen. Dieser beträgt bei Gewässern im Außenbereich jeweils 10 m ab Böschungsoberkante, bei Gewässern im Innenbereich jeweils 5 m. Der Gewässerrandstreifen des Grabenabschnittes ist entsprechend § 24 Abs. 2 Satz 2 SächsWG standortgerecht im Hinblick auf die Funktionen nach § 38 Abs. 1 WHG zu bewirtschaften bzw. zu pflegen.

8.4 Hinweise der Fachplanungen

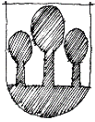
Auf dem Rechtsplan werden für die weitere Planung und Realisierung notwendige Hinweise zu Artenschutz, Archäologie, Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht, Boden- und Erosionsschutz, Altlasten, Immissionsschutz bei stationären Lärmemitteln, vorbeugendem Radon-schutz sowie zum Leitungsbestand (Anlagen Strom- und Telekommunikationsanlagen im Plan-gebiet, Suchschachtung/Ortung und Mindestabstand zu Glasfaserkabel externe Ausgleichsflä- che E 1) gegeben.

Des Weiteren wird ein Hinweis gegeben, wo die der Planung zugrundeliegenden DIN-Normen einzusehen sind.

Mit den Hinweisen sollen die Bauherren und die interessierte Öffentlichkeit über die zu beach- tenden Sachverhalte informiert werden.

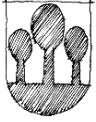
9 FLÄCHENBILANZ

GESAMTFLÄCHE DES PLANGEBIETES	ca. 22.530 m ²	(100 %)
Wohngebiet	ca. 11.220 m ²	(50 %)
_ davon Reines Wohngebiet WR	ca. 8.170 m ²	
_ davon Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 3.050 m ²	
Verkehrsflächen	ca. 2.130 m ²	(9 %)
_ davon Verkehrsberuhigter Bereich	ca. 2.130 m ²	
Grünflächen	ca. 9.180 m ²	(41 %)
_ davon öffentliche Grünfläche	ca. 2.780 m ²	
_ davon private Grünfläche	ca. 6.400 m ²	



10 QUELLEN / GUTACHTEN

- Akustik Bureau Dresden (2021): Schalltechnisches Gutachten ABD 43486-01/21 zum Bebauungsplan ‚Höhenweg Niederau‘ Gemeinde Niederau
- Arnold Consult AG (2023): Erschließungsplanung zum Bebauungsplan ‚Höhenweg Niederau‘ (Lageplan, Erläuterungsbericht, Anlagen) Gemeinde Niederau
- Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)
- Gemeinde Niederau (1999): Flächennutzungsplan Niederau, bearbeitet von Arnold Consult AG
- Gemeinde Niederau (2022): Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan Niederau, Vorentwurf in der Fassung vom 08.08.2022, bearbeitet vom Planungsbüro HAMANN+KRAH PartG mbB stadtplanung architektur
- Gemeinde Niederau (2011): Gehölzschutzsatzung
- Genesis-Online Portal: <https://www.statistik.sachsen.de/genonline/online/>
- Haß Landschaftsarchitekten (2021): Grabenoffenlegung Höhenweg, Flurstück 761 Gemarkung Oberau Gemeinde Niederau, Hydraulischer Nachweis
- Haß Landschaftsarchitekten (2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan ‚Höhenweg Niederau‘ Gemeinde Niederau, Entwurf
- Haß Landschaftsarchitekten (2022): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ‚Höhenweg Niederau‘ Gemeinde Niederau
- IBU Coswig Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelttechnik (2021): Geotechnischer Bericht zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen Höhenweg in 01689 Niederau
- IBU Coswig Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelttechnik (2021): Geotechnische Stellungnahme zu den Versickerungsverhältnissen Höhenweg in 01689 Niederau
- MoCon Ingenieure GmbH Dresden (2023): Gemeinde Niederau - Hydraulische Überrechnung des Trinkwassernetzes und Prognosen
- neuland Landschafts- und Freiraumplanung (2018): Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Niederau
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2023): Bevölkerung des Freistaates Sachsen jeweils am Monatsende ausgewählter Berichtsmonate nach Gemeinden, Abruf 17.07.2023
- Statistisches Landesamt Sachsen (2023): 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040
- Eigenbetrieb Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Weinböhla (2022): Stellungnahme vom 18.08.2022 zum Entwurf ‚Höhenweg Niederau‘



Teil II - Umweltbericht