

## Fortschreibung Flächennutzungsplan

**Entwurf**

Fassung vom 31.05.2024

Begründung



**Auftraggeber:** Gemeindeverwaltung Niederau  
Rathenaustraße 4  
01689 Niederau  
Tel.: 035243/3360  
E-Mail: [post@gemeinde-niederau.de](mailto:post@gemeinde-niederau.de)

**Auftragnehmer:** HAMANN+KRAH PartG mbB stadtplanung architektur  
Prießnitzstraße 7  
01099 Dresden  
Tel.: 0351/3179341  
E-Mail: [mail@hamann-krah.de](mailto:mail@hamann-krah.de)



## TEIL I - BEGRÜNDUNG

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>EINLEITUNG</b>  | <b>5</b>  |
| 1.1      | AUFGABE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES                        | 5         |
| 1.2      | ANLASS DER FORTSCHREIBUNG                                | 5         |
| 1.3      | ZEITLICHER PLANUNGSHORIZONT                              | 5         |
| 1.4      | RECHTLICHE GRUNDLAGEN                                    | 5         |
| 1.5      | AUFSTELLUNGSVERFAHREN                                    | 6         |
| 1.6      | BESTANDTEILE UND INHALTE                                 | 6         |
| <b>2</b> | <b>PLANUNGSVORGABEN</b>                                  | <b>8</b>  |
| 2.1      | LANDES- UND REGIONALPLANUNG                              | 8         |
| 2.1.1    | Landesentwicklungsplanung                                | 8         |
| 2.1.2    | Regionalplanung  | 9         |
| 2.2      | KOMMUNALE PLANUNGEN                                      | 12        |
| <b>3</b> | <b>PLANUNGSZIELE DER GEMEINDE</b>                        | <b>13</b> |
| 3.1      | LEITBILD DER GEMEINDE                                    | 13        |
| <b>4</b> | <b>BESTANDSAUFNAHME</b>                                  | <b>16</b> |
| 4.1      | LAGE IN DER REGION                                       | 16        |
| 4.2      | NATURRÄUMLICHE EINORDNUNG                                | 16        |
| 4.3      | NATÜRLICHE GRUNDLAGEN                                    | 16        |
| 4.3.1    | Böden (LP 2.1.3)   | 17        |
| 4.3.2    | Wasser (LP 2.1.4)  | 17        |
| 4.3.3    | Klima (LP 2.1.5)   | 17        |
| 4.3.4    | Vegetation (LP 2.1.6.1)                                  | 18        |
| 4.3.5    | Schutzgebiete  | 18        |
| 4.4      | HISTORISCHE ENTWICKLUNG                                  | 19        |
| 4.4.1    | Gemeinde Niederau  | 19        |
| 4.4.2    | Charakterisierung der Ortsteile                          | 19        |
| 4.5      | BESTEHENDE FLÄCHENNUTZUNG                                | 20        |
| 4.6      | BEVÖLKERUNG  | 21        |
| 4.6.1    | Demografische Entwicklung seit 1990                      | 21        |
| 4.6.2    | Natürliche Bevölkerungsentwicklung                       | 22        |
| 4.6.3    | Wanderungsbewegung (Zu- und Fortzüge)                    | 22        |
| 4.6.4    | Altersstruktur der Bevölkerung                           | 23        |
| 4.7      | WOHNEN   | 25        |
| 4.7.1    | Bestandsentwicklung seit 1995                            | 25        |
| 4.7.2    | Nutzbares Wohnbauflächenpotential                        | 26        |
| 4.8      | WIRTSCHAFT   | 27        |
| 4.8.1    | Beschäftigungssituation                                  | 27        |
| 4.8.2    | Pendlerbewegungen  | 27        |
| 4.8.3    | Tourismus  | 28        |
| 4.8.4    | Resümee  | 28        |
| 4.9      | SOZIALE INFRASTRUKTUR, KULTUR- UND FREIZEITEINRICHTUNGEN | 28        |
| 4.10     | TECHNISCHE INFRASTRUKTUR                                 | 29        |
| 4.11     | MOBILITÄT  | 30        |
| 4.11.1   | Motorisierter Individualverkehr (MIV)                    | 30        |
| 4.11.2   | Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)                   | 31        |
| 4.11.3   | Fernverkehr  | 32        |
| 4.11.4   | Wander-, Rad- und Reitwege                               | 32        |
| <b>5</b> | <b>ENTWICKLUNGSTENDENZEN</b>                             | <b>33</b> |
| 5.1      | VORAUSSICHTLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG                 | 33        |
| 5.2      | WOHNUNGSBEDARF   | 36        |



|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>6</b>  | <b>DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</b>  | <b>39</b> |
| 6.1       | WOHNBAUFLÄCHEN  | 39        |
| 6.2       | GEMISCHTE BAUFLÄCHEN  | 44        |
| 6.3       | GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN  | 45        |
| 6.4       | FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF  | 46        |
| 6.5       | VERKEHRSFLÄCHEN   | 49        |
| 6.6       | VER- UND ENTSORGUNG   | 49        |
| 6.7       | GRÜNFLÄCHEN   | 50        |
| 6.8       | WASSERFLÄCHEN   | 52        |
| 6.9       | FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD   | 52        |
| 6.10      | FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT | 53        |
| <b>7</b>  | <b>NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN</b>  | <b>54</b> |
| 7.1       | KENNZEICHNUNGEN GEMÄSS § 5 ABS. 3 BAUGB   | 54        |
| 7.1.1     | Rohstoffe   | 54        |
| 7.1.2     | Bergbau / Radon   | 54        |
| 7.1.3     | Altlasten und Altlastenverdachtsflächen   | 54        |
| 7.2       | NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE GEMÄSS § 5 ABS. 4, 4A BAUGB                                | 54        |
| 7.2.1     | Natur- und Landschaftsschutzgebiete   | 54        |
| 7.2.2     | Europäisches Netz Natura 2000   | 55        |
| 7.2.3     | Flächen- / Naturdenkmale  | 55        |
| 7.2.4     | Besonders geschützte Biotope  | 55        |
| 7.2.5     | Bodendenkmale   | 55        |
| 7.2.6     | Kulturdenkmale  | 55        |
| 7.2.7     | Wasserschutzgebiete   | 56        |
| 7.2.8     | Gefahrenbereich Extremhochwasser  | 56        |
| 7.2.9     | Bauvorranggebiet für überregionale Eisenbahninfrastruktur   | 56        |
| <b>8</b>  | <b>FLÄCHENBILANZ</b>  | <b>57</b> |
| <b>9</b>  | <b>QUELLENVERZEICHNIS</b>   | <b>58</b> |
| <b>10</b> | <b>ANHANG</b>   | <b>59</b> |
| 10.1      | BODENDENKMALE   | 59        |
| 10.2      | KULTURDENKMALE  | 61        |
| 10.3      | ALTLASTEN   | 64        |
| 10.4      | BESONDERS GESCHÜTZTE BIOTOPE  | 65        |

## **TEIL II - UMWELTBERICHT**



## TEIL I - BEGRÜNDUNG

### 1 EINLEITUNG

#### 1.1 AUFGABE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der Flächennutzungsplan als ‚vorbereitender Bauleitplan‘ stellt gemäß § 5 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen dar. Er ist primär Steuerungsinstrument für die kommunale Entwicklung. Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit erfolgen rechtsverbindliche Festsetzungen erst auf der Ebene der ‚verbindlichen Bauleitplanung‘ durch Bebauungspläne und sonstige Satzungen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne anzupassen bzw. neu aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hierzu gehört nach § 1 Abs. 5 BauGB vor allem eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

#### 1.2 ANLASS DER FORTSCHREIBUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederau aus dem Jahr 1999 ist nur noch bedingt als Steuerungsinstrument für die kommunale Entwicklung geeignet. Seitdem haben sich sowohl die Bestandssituation als auch die zu erwartenden Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung einschließlich der Auswirkungen des demographischen Wandels sowie die daraus abgeleiteten Bedürfnisse und Ziele der Gemeinde geändert. Zudem sind bei den raumordnerischen und rechtlichen Vorgaben für die Bauleitplanung (Landesentwicklungsplan 2013, Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020, Baugesetzbuch etc.) substantielle Veränderungen erfolgt. Deshalb war eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nach Maßgabe der zu erwartenden Entwicklung und des planungsrechtlichen Ordnungsrahmens geboten.

#### 1.3 ZEITLICHER PLANUNGSHORIZONT

Der Zeithorizont für Flächennutzungspläne ist nicht gesetzlich fixiert. Im Interesse der gebotenen Planungssicherheit werden üblicherweise 10 bis 15 Jahre berücksichtigt. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird deshalb der Zeitraum bis 2035 betrachtet.

#### 1.4 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Gemeinde steht zur Ausübung ihrer Planungshoheit das Instrumentarium des Baugesetzbuches zur Bauleitplanung zur Verfügung. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 BauGB); sie sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB), die primär im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan definiert werden.

Das Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen wird in den §§ 2 - 4a BauGB vorgegeben. Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der Umweltbericht ist der Begründung als gesonderter Teil II beigefügt.



## 1.5 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Gemeinderat von Niederau hat am 22.03.2016 die Fortschreibung des seit 1999 wirksamen Flächennutzungsplanes beschlossen. Die weiteren Verfahrensschritte nach dem Baugesetzbuch sind in Tabelle 1 wiedergegeben: die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung durch das Landratsamt Meißen wirksam.

| Verfahrensschritte  | Bearbeitungszeit / Termin |
|---|---------------------------|
| <b>Aufstellungsbeschluss Gemeinderat</b>  | 22.03.2016                |
| Erarbeitung Vorentwurf  | bis 08/2022               |
| <b>Billigung Vorentwurf Gemeinderat</b>   | 11.10.2022                |
| Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung im Amtsblatt  | 24.10.2022                |
| frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB  | 01.11.2022 bis 04.12.2022 |
| frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB | 01.11.2022 bis 04.12.2022 |
| Auswertung der Stellungnahmen und Erarbeitung der Entwurfsfassung einschließlich Umweltbericht  | bis 05/2024               |
| <b>Entwurfsbilligungs- und Auslegungsbeschluss Gemeinderat</b>  |                           |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs im Amtsblatt   |                           |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB  |                           |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB             |                           |
| Auswertung der Stellungnahmen und Erarbeitung der Endfassung  |                           |
| <b>Abwägungs- und Feststellungsbeschluss Gemeinderat</b>  |                           |
| Einreichung zur Genehmigung durch das Landratsamt Meißen  |                           |
| Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt / Wirksamkeit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes  |                           |

Tab. 1: Verfahrensschritte zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans

## 1.6 BESTANDTEILE UND INHALTE

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes umfasst folgende Bestandteile:

- Planzeichnung
- Begründung mit Umweltbericht als gesonderter Teil II sowie den Beiplänen

Eine Fortschreibung des Landschaftsplanes 1999 ist bisher nicht erfolgt: Auf die aus dem Landschaftsplan 1999 übernommenen Aussagen in den Kapiteln 4.2 und 4.3 wird verwiesen. Im Umweltbericht ist jedoch ein Maßnahmenplan enthalten, der aktuell potentielle Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen vorschlägt.

§ 5 Abs. 2 - 4a BauGB gibt die möglichen Inhalte des Flächennutzungsplanes vor. Die Planzeichnung enthält unter anderem Darstellungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen. Flächennutzungen <0,2 ha werden nicht gesondert dargestellt: die Konkretisierung erfolgt gegebenenfalls auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen können entsprechend § 5 Abs. 2 BauGB bzw. § 1 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) oder nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt werden.



Um für die nachfolgenden Planungsebenen einen Gestaltungsspielraum zur konkreten Ausformung der vorgesehenen Nutzungen zu erhalten, werden in der Planzeichnung Bauflächen dargestellt:

- Wohnbauflächen (W)
- gemischte Bauflächen (M)
- gewerbliche Bauflächen (G)

Darüber hinaus werden folgende Nutzungen dargestellt:

- Gemeinbedarfsflächen
- Verkehrsflächen
- Ver- und Entsorgungsflächen
- Grünflächen
- Wasserflächen
- Flächen für Landwirtschaft und Weinanbau
- Flächen für Wald sowie Waldmehrung
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Weiterhin werden gemäß § 5 Abs. 3 BauGB Flächen gekennzeichnet, unter denen beispielsweise der Bergbau umgeht oder deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Entsprechend § 5 Abs. 4 BauGB werden auch Planungen und sonstige Nutzungsregelungen nachrichtlich in den Plan übernommen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgelegt sind - beispielsweise Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes, Regelungen zu Stadterhaltung und Denkmalschutz, Flächen für den überörtlichen Verkehr oder übergeordnete Ver- und Entsorgungsleitungen.

Der Flächennutzungsplan besteht aus dem Hauptplan:

Blatt 1.0 Flächennutzungsplan M 1 : 10.000

Die fünf thematischen Beipläne dienen lediglich der Information und sind Bestandteil der Begründung:

Blatt 1.1 Beiplan Neuausweisungen M 1 : 20.000

Blatt 1.2 Beiplan Altlastenverdachtsflächen M 1 : 20.000

Blatt 1.3 Beiplan Landschaftsschutzgebiete und Biotope M 1 : 20.000

Blatt 1.4 Beiplan rechtskräftige Satzungen und nicht abgeschlossene Planungen M 1 : 20.000

Blatt 1.5 Beiplan Wander-, Rad- und Reitwege M 1 : 20.000

Für die Darstellungen des Flächennutzungsplanes relevante Inhalte der Beipläne sind auch im Hauptplan enthalten und werden in den jeweiligen Kapiteln erläutert.

Zur besseren Lesbarkeit werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in den Siedlungsbereichen für die einzelnen Ortsteile auch in Planausschnitten M 1 : 5.000 wiedergegeben.

## 2 PLANUNGSVORGABEN

### 2.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Der Flächennutzungsplan ist nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, die im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP) und im Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020 (RP) dargelegt sind. In diesen Planwerken formulierte Grundsätze der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit dieser Systematik korrespondieren sinngemäß die in den Festlegungskarten des Regionalplanes ausgewiesenen Vorranggebiete (= Ziel) und Vorbehaltsgebiete (= Grundsatz). Die für die Gemeinde bzw. das Gemeindegebiet von Niederau wesentlichen Ziele (Z) und Grundsätze (G) werden nachfolgend aufgeführt. Sofern sie auf der Ebene der Flächennutzungsplanung relevant sind, werden sie so weit als möglich berücksichtigt.

#### 2.1.1 Landesentwicklungsplanung

##### Raumstrukturelle Entwicklung

Im Landesentwicklungsplan 2013 werden unter anderem Raumkategorien sowie die Ober- und Mittelzentren im System der Zentralen Orte definiert. Die Gemeinde Niederau liegt im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Meißen und gehört zum verdichteten Bereich im ländlichen Raum. Gemäß **G 1.2.4** sollen verdichtete Bereiche im ländlichen Raum als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen. Darüber hinaus soll gemäß **G 1.2.5** die Infrastruktur für den Personen- und Güterverkehr so gestaltet werden, dass sowohl die innere Erschließung als auch die Erreichbarkeit der Verdichtungsräume gewährleistet wird.

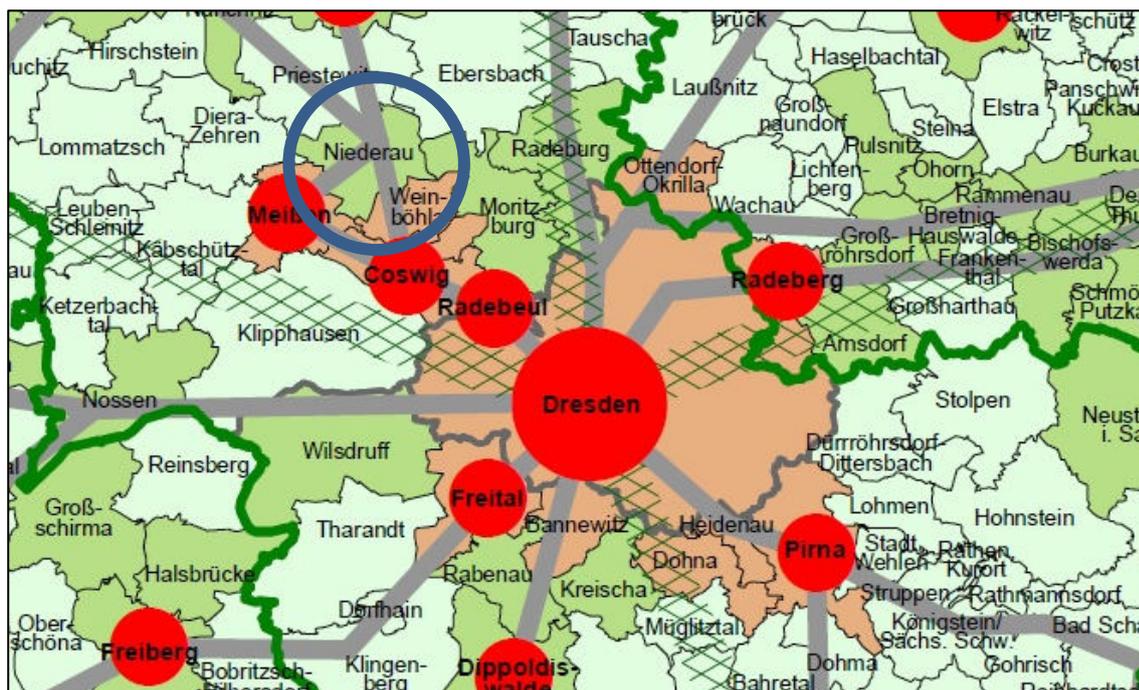


Abb. 1: Niederau im Kontext der Raumstruktur (Ausschnitt aus Karte 1 des Landesentwicklungsplanes 2013)

##### Siedlungsentwicklung

Gemäß **G 2.2.1.1** soll die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Im Falle einer Neuinanspruchnahme von Flächen soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß **Z 2.2.1.4** nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsange-



messener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist gemäß **Z 2.2.1.6** nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

Gemäß **Z 2.2.1.7** sind brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, zu beplanen und wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.

Gemäß **Z 2.2.1.9** ist eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden.

Die Siedlungsentwicklung ist gemäß **Z 2.2.1.10** auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.

### **Stadt- und Dorfentwicklung**

Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll nach **G 2.2.2.** (unter anderem) so erfolgen, dass das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt (...) wird.

### **Eisenbahninfrastruktur**

Gemäß **Z 3.3.6** ist der Aus- und abschnittsweise Neubau der Strecke Leipzig - Dresden schnellstmöglich fertigzustellen. Zwischen Böhla und Weinböhla ist eine Streckenbegradigung vorgesehen. Die Trasse dieses Neubauabschnittes ist in der Karte 4 festgelegt: sie quert das Gemeindegebiet von Niederau westlich der Ortsteile Gohlis und Großdobritz in Nord-Süd-Richtung.

## **2.1.2 Regionalplanung**

### **Raumstrukturelle Entwicklung**

Niederau besitzt keine zentralörtliche oder besondere Gemeindefunktion. Im Gemeindegebiet kreuzen sich mehrere regional bzw. überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachsen (siehe auch Abbildung 1).

### **Siedlungsentwicklung**

Der südliche Teil des Gemeindegebietes ist als Regionaler Grünzug Brockwitz / Niederau festgelegt. Nach Maßgabe des Landesentwicklungsplanes sind regionale Grünzüge von Bebauung im Sinne einer Besiedlung und von anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten (**LEP Z 2.2.1.8**); Verbindungs- und Entwicklungsachsen sind durch die Festlegung von Regionalen Grünzügen zu gliedern und zusammenhängende siedlungsnahe Freiräume zu sichern (**LEP Z 1.5.4**).

### **Tourismus und Erholung**

Die Gemeinde Niederau wird als Ausflugsort definiert. Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Sächsische Weinstraße und die Deutsche Alleenstraße. Entlang der touristischen Straßen und in ihrer unmittelbaren Umgebung soll die weitere thematische Ausgestaltung durch Erlebnisangebote und deren Vernetzung unterstützt werden (**G 2.3.2.1**). Gemäß **G 2.3.2.6** sollen Fern-, Haupt- und Gebietswanderwege in ihrer touristischen Bedeutung erhöht, durch Orts-, Verbindungs- und Rundwanderwege ergänzt und markierte Wanderwege verstärkt an Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden werden. Landesweite Fernreitrouuten sollen mit regionalen und lokalen Reitrouuten so ergänzt werden, dass reittouristische Einrichtungen und touristische Sehenswürdigkeiten eingebunden werden können (**G 2.3.2.7**). Die in der Planungsregion vorhandenen Waldgebiete und naturnahen Badesgewässer sollen unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in ihrer Nutzbarkeit und Erreichbarkeit verbessert werden, damit sie in ihrer Funktion als Naherholungsräume für naturgebundene Erholung insbesondere für den Verdichtungsraum gestärkt werden können (**G 2.3.2.9**).

### **Verkehrsentwicklung**

Aus dem Landesentwicklungsplan wurde das Vorranggebiet Neubau Eisenbahn Niederau - Böhla (Kockelsbergeinschnitt bzw. -tunnel) nachrichtlich in den Regionalplan übernommen (siehe auch Ziffer 2.1.1 - Eisenbahninfrastruktur).

Im Süden des Gemeindegebiets verläuft die Regionale Hauptradroute II 18 Elbe-Städteroute (Moritzburg - Meißen).

### **Freiraumstruktur**

Teilbereiche des Gemeindegebietes von Niederau sind als Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete ‚Arten- und Biotopschutz‘ festgelegt. Gemäß **Z 4.1.1.1** sind Vorranggebiete ‚Arten- und Biotopschutz‘ so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass sie als Kernbereiche des ökologischen Verbundsystems fungieren. Gemäß **G 4.1.1.2** sollen Vorbehaltsgebiete ‚Arten- und Biotopschutz‘ so geschützt, gepflegt und entwickelt werden, dass sie als Verbindungsbereiche zu den Kernbereichen des ökologischen Verbundsystems fungieren können.



Gemäß **G 4.1.1.4** sollen an den Abschnitten stark frequentierten Verkehrstrassen, an die beidseitig Vorranggebiete ‚Arten- und Biotopschutz‘ angrenzen und die Vernetzung von Lebensräumen unterbunden ist, geeignete Einrichtungen (Wildbrücken, Leiteinrichtungen o. ä.) zur Wiederherstellung der ökologischen Verbundfunktion geschaffen werden.

### **Kulturlandschaften**

Der nordöstliche Bereich des Gemeindegebietes liegt in dem festgelegten Vorranggebiet ‚Kleinkuppenlandschaft um Moritzburg‘, das gemäß **Z 4.1.2.2** in seiner charakteristischen Ausprägung zu erhalten ist.

Der südliche Teil des Gemeindegebietes liegt im festgelegten Vorranggebiet ‚Sichtexponierter Elbtalbereich‘. Gemäß **Z 4.1.2.3** ist der Sichtexponierte Elbtalbereich in seiner charakteristischen Ausprägung zu erhalten. Dazu sind die Sichtbereiche der festgelegten Sichtpunkte von sichtverschattender bzw. landschaftsbildstörender raumbedeutsamer Bebauung freizuhalten.

Östlich der Ortsteile Niederau und Oberau liegt ein festgesetztes Vorranggebiet ‚Weinbaugeprägte Hanglage‘. Gemäß **Z 4.1.2.4** ist in den Weinbaugeprägten Hanglagen unter Beachtung naturschutzfachlicher Belange auf die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der traditionellen Gestaltung der Weinbauflächen und deren Einbindung in die touristische Nutzung hinzuwirken. Dazu sollen, insbesondere zur Gewährleistung des Habitat- und Biotopverbundes trockenwarmer Standorte, die alten Weinbergmauern der Terrassenhänge mit ihren umgebenden trockenwarmen Gehölzstrukturen und Trockenrasenbereichen sowie die Wald- und Gehölzbestände entlang der oberen Hangkanten erhalten und gepflegt werden.

Der **Landschaftspark mit Wasserschloss Oberau** (Fläche ca. 6 ha) ist als Vorranggebiet ‚Kulturlandschaftsschutz historische Park- und Schlossensembles‘ festgelegt und deshalb gemäß **Z 4.1.2.6** in seiner kulturlandschaftlichen sowie kulturhistorischen Eigenart zu bewahren.

Um die Ortsteile Großdobritz, Gröbern und Oberau sind Sichtbereiche zu den siedlungstypischen Ortsrandlagen als Vorbehaltsgebiete festgelegt, die gemäß **G 4.1.2.7** von sichtverschattender Bebauung und Aufforstung freigehalten werden sollen.

Gemäß **Z 4.1.2.9** ist darauf hinzuwirken, dass (...) für die Region typische Elemente / Bereiche der historisch gewachsenen Kulturlandschaft gepflegt und im Rahmen des Zumutbaren erhalten bzw. wiederhergestellt und insbesondere in die touristische Nutzung eingebunden werden, sofern dies mit den Belangen des Natur- und Denkmalschutzes vereinbar ist.

Für Niederau sind von den detailliert aufgeführten Elementen unter anderem Weinberge mit Trockenmauern und Winzerhäusern, Streuobstwiesen, Teichanlagen, historische Bauten und Anlagen wie Schlösser, Sakralbauten u.a., historische Dorfkern, Sachzeugen der Industrie, historische Verkehrswege, archäologische Kulturdenkmale etc. relevant.

### **Boden und Grundwasser**

Außerdem sind wesentliche Teilbereiche des unbebauten Gemeindegebietes als wassererosionsgefährdete bzw. winderosionsgefährdete Gebiete und / oder ausgeräumte Ackerflächen festgelegt. Gemäß **Z 4.2.1.1** ist auf den Ackerflächen in den wassererosionsgefährdeten Gebieten auf einen erosionsmindernden Ackerbau hinzuwirken. Insbesondere bei (teilweise gegebener) gleichzeitiger Überlagerung mit Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Arten- und Biotopschutz soll der Ackerbau bevorzugt durch Maßnahmen wie dauerhaft konservierende Bodenbearbeitung bzw. Mulchsaat / Direktsaat erfolgen. Auf Ackerflächen in den winderosionsgefährdeten Gebieten ist gemäß **Z 4.2.1.4** auf eine dauerhaft konservierende Bodenbearbeitung hinzuwirken. Daneben soll unter Beachtung der Durchgängigkeit für landwirtschaftliche Großmaschinen und der Feldzufahrten auf eine umgebende, gegen Winderosion schützende Bepflanzung (z. B. Windschutzstreifen oder Agroforstsysteme) hingewirkt werden. Dies gilt besonders vordringlich bei (teilweise gegebener) Überlagerung mit Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten Arten- und Biotopschutz und / oder ausgeräumten Ackerflächen. Auf ausgeräumten Ackerflächen, insbesondere in winderosionsgefährdeten Gebieten (teilweise gegeben), ist gemäß **Z 4.2.1.5** auf eine Schaffung landschaftsgliedernder Gehölzstrukturen und Ackerrandstreifen ... hinzuwirken.

Insbesondere im Süden des Gemeindegebiets sind Flächen mit möglicher Beeinträchtigung des Grundwasservorkommens durch die Folgen des Klimawandels festgelegt. Im nördlichen und östlichen Bereich des Gemeindegebietes sind Flächen mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung sowie im östlichen Bereich Flächen mit erhöhter substratbedingter Versauerungsgefährdung des Bodens ausgewiesen. In Gebieten mit erhöhter substratbedingter Versauerungsgefährdung des Bodens sollen gemäß **Z 4.1.3.2** Maßnahmen ergriffen werden, die den pH-Wert langfristig ansteigen lassen, sofern sie mit den gewässer- und naturschutzfachlichen Anforderungen vereinbar sowie substratbedingt möglich sind. Weitere Ziele und Grundsätze zu diesem Themenkreis werden im Regionalplan nicht festgelegt.



## Hochwasserschutz

Im südlichen Teilbereich des Gemeindegebiets sind Flächen als Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion ‚Anpassung von Nutzungen - geringe Gefahr bzw. mittlere Gefahr‘ festgelegt. Gemäß **G 4.1.4.7** sollen die jeweils zulässigen Nutzungen an die bei einem Extremhochwasser mögliche Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit angepasst werden. Die betroffenen Bereiche des Gemeindegebietes liegen außerhalb der in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellten Siedlungsflächen.

## Siedlungsklima

Ausgedehnte Flächen im Bereich der Ortsteile Ockrilla, Gröbern und Oberau sind als Kaltluftentstehungsgebiete festgelegt. Nach Maßgabe des Landesentwicklungsplanes (LEP **Z 4.1.4.1**) sind siedlungsklimatisch bedeutsame Bereiche in ihrer Funktionsfähigkeit (Größe, Durchlässigkeit, Qualität der Vegetationsstrukturen) zu sichern und zu entwickeln und von Neubebauung beziehungsweise Versiegelung sowie schädlichen und störenden Emissionen freizuhalten.

## Landwirtschaft

Große Teilbereiche des Gemeindegebiets sind als Vorranggebiet Landwirtschaft festgelegt. Auf die Ausführungen im Abschnitt Boden und Grundwasser zu besonderen Nutzungsanforderungen auf Ackerflächen in Gebieten mit Wasser- oder Winderosionsgefährdung sowie bei ausgeräumten Ackerflächen wird verwiesen.

## Wald und Forstwirtschaft

Teilbereiche östlich der Ortsteile Oberau und Gohlis sind als Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet ‚Schutz des vorhandenen Waldes‘ festgelegt. Hierzu werden im Regionalplan selbst keine Ziele und Grundsätze festgelegt.

Außerdem werden im Gemeindegebiet mehrere Flächen als Vorranggebiete ‚Waldmehrung‘ festgelegt. Die Waldmehrung soll gemäß **G 4.2.2.1** unter Beachtung der langfristigen Standortveränderungen einschließlich des prognostizierten Klimawandels mit nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand standortgerechten Baumarten erfolgen, welche die angestrebten Waldfunktionen gewährleisten und zur Strukturbereicherung der Landschaft beitragen. Auf eine Waldentwicklung über die festgelegten Vorranggebiete Waldmehrung hinaus ist unter Beachtung der betriebswirtschaftlichen Anforderungen der Landwirtschaft hinzuwirken (**Z 4.2.2.2**): dies wird mit der landesplanerischen Zielstellung begründet, in der Planungsregion einen Waldanteil von 28,5 % zu erreichen (bei Aufforstung in den Vorranggebieten 27,9 %).

## Bergbau und Rohstoffsicherung

Nördlich der Ortslage Ockrilla befindet sich das Vorranggebiet Rohstoffabbau RA 35 (Kaolin). Südwestlich der Ortslage Ockrilla liegt das Vorbehaltsgebiet einheimische Rohstoffe Rs 01 (Kiesand) bzw. nördlich davon das Vorbehaltsgebiet einheimische Rohstoffe Rs 02 (Kaolin). Gemäß **G 4.2.3.1** soll vor der Inanspruchnahme neuer Flächen ein möglichst vollständiger Abbau bereits aufgeschlossener Lagerstätten erfolgen. Die gewonnenen und aufbereiteten Rohstoffe sollen sparsam und möglichst umfassend verwertet werden. Eine Überlastung einzelner Teilräume, die eine nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes, des Landschaftscharakters bzw. der Wohn- und Lebensqualität insbesondere durch die entstehende Verkehrsbelastung befürchten lässt, soll hier vermieden werden (**G 4.2.3.2**). Außerdem soll gemäß **G 4.2.3.7** die Wiedernutzbarmachung von Abbauflächen insbesondere unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, der Wasser-, Land- und Forstwirtschaft sowie des Bedarfs an Flächen für die Erholungsnutzung erfolgen. Die konkret festzulegenden Rekultivierungsziele sollen u. a. die Verfügbarkeit schadlosen Verfüllmaterials sowie bestehende Defizite im Gebiet, insbesondere in Bezug auf o.g. Funktionen und Nutzungen des Freiraumes berücksichtigen und nach Möglichkeit zu einer Strukturbereicherung des betroffenen Landschaftsraumes beitragen.

## Windenergienutzung

Im Gemeindegebiet sind keine Vorrang- und Eignungsgebiete Windenergienutzung festgelegt: vielmehr ist es insgesamt entweder als einer Abwägung durch den Plangeber entzogene harte Tabuzone oder als der Abwägung zugängliche weiche Tabuzone gekennzeichnet.

Diese Vorgaben des Regionalplanes (2. Gesamtfortschreibung 2020) stimmen nicht mehr mit der aktuellen Rechtslage überein. Im Windenergieflächenbedarfsgesetz des Bundes wurde festgelegt, dass 2 % der Fläche in Sachsen planerisch für die Windenergie auszuweisen sind: nach Maßgabe des Sächsischen Landesplanungsgesetzes ist dieses Ziel durch Aufstellung eines Teilregionalplanes bis zum 31.12.2027 zu erreichen. Sofern das Flächenziel nicht oder nicht rechtzeitig erfüllt wird, gilt eine uneingeschränkte Privilegierung der Windenergie im Außenbereich.



Um eine ungesteuerte Entwicklung der Windenergie zu verhindern, hat die Verbandsversammlung des Planungsverbandes deshalb am 05.07.2023 die Aufstellung eines Teilregionalplanes zum Thema Energieversorgung mit dem Schwerpunkt Windenergienutzung beschlossen.

## 2.2 KOMMUNALE PLANUNGEN

Für das Gemeindegebiet liegen die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten rechtskräftigen Bebauungspläne und sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch sowie noch nicht abgeschlossenen Planungen vor, die im jeweils gebotenen Maß in der Flächennutzungsplanung Berücksichtigung finden. Lage, Flächenabgrenzung und Hauptnutzungsart sind jeweils im Beiplan 1.4 dargestellt.

| <b>Rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen</b>          | <b>in Kraft getreten</b>                                     |
|---|--|
| B-Plan ‚Ortserweiterung Ockrilla‘                           | 1992   |
| B-Plan ‚Gewerbegebiet Ockrilla - 1. Bauabschnitt‘           | 1993   |
| B-Plan ‚Gewerbegebiet Ockrilla - 2. Bauabschnitt‘           | 1993   |
| B-Plan ‚Domblick‘   | 1995   |
| B-Plan ‚Radeburger Straße‘                                  | 1995   |
| B-Plan ‚Gartenstraße‘                                       | 1995   |
| B-Plan ‚Ockrilla II‘  | 1998   |
| B-Plan ‚Gewerbegebiet Gröbern ehemalige Stallanlagen‘       | 2014   |
| B-Plan ‚Niederau Süd‘                                       | 2015   |
| B-Plan ‚Meißner Straße‘                                     | 2016   |
| B-Plan ‚Gartenverein Am Teich e.V. Ockrilla‘                | 2018   |
| B-Plan ‚Siedlerweg Niederau‘                                | 2019   |
| B-Plan ‚Erweiterung Gewerbegebiet Gröbern‘                  | 2022   |
| B-Plan ‚Höhenweg‘   | 2023   |
|   |  |
| Ergänzungssatzung ‚Scheringstraße‘                          | 2010   |
| Ergänzungssatzung ‚Am Waldacker / Grenzstraße‘              | 2010   |
| <b>nicht abgeschlossene Planungen</b>                       | <b>Status</b>  |
| B-Plan ‚Gewerbegebiet Gröbern‘                              | Verfahren nicht abgeschlossen<br>- Gebiet vollständig bebaut |
| B-Plan ‚Schmiedeweg‘  | Verfahren ruht   |
| VE-Plan ‚Einkaufszentrum - Allkauf - 139 D/8‘               | Verfahren ruht   |
| VE-Plan ‚Wohnpark Niederau‘                                 | Verfahren ruht   |
| Ergänzungssatzung ‚Ockrillaer Straße‘                       | Verfahren ruht   |
| B-Plan ‚Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla‘ | Aufstellungsbeschluss 2023                                   |

Tab. 2: Gemeinde Niederau: Rechtskräftige Bebauungspläne und sonstige Satzungen sowie nicht abgeschlossene Planungen



### 3 PLANUNGSZIELE DER GEMEINDE

Die Gemeinde Niederau hat im Jahr 2018 unter intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit ein Ortsentwicklungskonzept<sup>1</sup> erstellt, das in die LEADER-Entwicklungsstrategie (LES) der LEADER-Region ‚Dresdner Heidebogen‘ eingebettet ist und die raumordnerischen Vorgaben berücksichtigt. Darin werden für einen umfassenden Kanon von Aktionsfeldern Zielvorstellungen für die weitere kommunale Entwicklung formuliert und mit konkreten (Einzel-)Maßnahmen unterlegt, die auch zur Identifikation der Bürger mit der Gemeinde bzw. dem jeweiligen Ortsteil beitragen sollen. Dieser Orientierungsrahmen für zukünftige kommunalpolitische Entscheidungen geht hinsichtlich der Themenfelder und Handlungsansätze sowie deren Detaillierung deutlich über die spezifischen Belange der Flächennutzungsplanung hinaus. Dessen ungeachtet können aus dem Ortsentwicklungskonzept wesentliche Informationen über die örtlichen Gegebenheiten und Entwicklungsziele sowie konkrete Ansätze für die Planung übernommen werden.

Der Flächennutzungsplan bereitet unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde vor. Dabei soll der Charakter der Gemeinde unter Würdigung struktureller Veränderungen wie dem demografischen Wandel grundsätzlich erhalten bleiben. Das folgende Leitbild formuliert dafür Ziele, die bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in Abhängigkeit von der jeweiligen Relevanz berücksichtigt werden.

#### 3.1 LEITBILD DER GEMEINDE

Die Wohnbevölkerung von Niederau hat sich nach der ausgeprägten Wachstumsphase bis zum Jahr 2000 sowie dem anschließend zu verzeichnenden Bevölkerungsrückgang seit etwa 2010 bei >4.000 Einwohnern eingependelt. Es ist das erklärte kommunalpolitische Ziel, die Einwohnerzahl auch weiterhin annähernd stabil zu halten: dies ist nicht Selbstzweck, sondern Voraussetzung für die Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung sämtlicher Angebote der Daseinsvorsorge und damit der Lebens- und Wohnqualität. Da durch die Lage der Gemeinde am Rand des Verdichtungsraumes der Landeshauptstadt Dresden auch weiterhin Wanderungsgewinne unterstellt werden können, sind dafür die Voraussetzungen gegeben. In der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen (Zeitraum von 2022 bis 2040) wird für Niederau sogar ein weiterer Einwohnerzuwachs angenommen (siehe Ziffer 5.1). Gleichwohl muss auf die zu erwartenden Veränderungen bei der Altersstruktur der Bevölkerung (primär Anstieg Bevölkerungsanteil 65+) reagiert werden. Um auch für ältere und hochbetagte Einwohner angemessene Lebensbedingungen zu erhalten, sind neben altersgerechten Wohnformen und Betreuungseinrichtungen auch geeignete Angebote der Daseinsvorsorge in einem umfassenden Sinn (Mobilität, wohnungsnaher Grundversorgung, medizinische, soziale und kulturelle Infrastruktur etc.) erforderlich.

Generell gilt es, der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur mit sieben Ortsteilen und der sozialen Verwurzelung der jeweiligen Wohnbevölkerung Rechnung zu tragen. Im Rahmen einer umfassenden Daseinsvorsorge kommt dabei auch der Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie den Geboten des Umwelt- und Klimaschutzes besondere Bedeutung zu.

Das Leitbild der Gemeinde greift auch die im Gemeinderat erörterten Prämissen für die weitere Entwicklung mit folgenden Themenfeldern und Planungszielen auf:

#### **Siedlungsentwicklung und Klimaschutz**

- Begrenzung der Flächeninanspruchnahme (Siedlung und Verkehr)
- Primat der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung
- Erhaltung und Entwicklung der historischen Ortskerne
- Revitalisierung brachgefallener Flächen und Gebäude
- Integration von Neubauf Flächen in das Siedlungsgefüge
- Berücksichtigung der Erfordernisse des Umwelt- und Klimaschutzes
- Entwicklung von Potenzialflächen für Photovoltaikfreianlagen (Deponiegelände Gröbern)

#### **Demografische Entwicklung**

- Stabilisierung der Einwohnerzahl als elementare Voraussetzung für die Sicherung der Daseinsvorsorge und damit die Wohn- und Lebensqualität

#### **Wohnen**

- bedarfsorientierte Entwicklung des Wohnungsangebotes für unterschiedliche Bevölkerungsschichten und Lebensformen (Eigenheime, Geschosswohnungen als Eigentums- und Mietmaßnahmen, Mehrgenerationenwohnen etc.)

---

<sup>1</sup> neuland, Landschafts- und Freiraumplanung / Regionalmanagement (2018): Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Niederau



- Ausbau seniorengerechter Wohnformen und Betreuungsangebote (Betreutes Wohnen, Pflege-wohngemeinschaften etc.)
- Revitalisierung / Umnutzung geeigneter Bestandsgebäude
- Berücksichtigung einer angemessenen Eigenentwicklung der Ortsteile zur Erhaltung der gewachsenen sozialen Strukturen und Bezüge

#### **Gewerbe**

- Sicherung und Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes
- bedarfsorientierte Entwicklung von Bauflächen für das örtliche Gewerbe sowie Neuansiedlungen mit Fokus auf die Revitalisierung brachliegender Potentialflächen (z. B. Fläche ehem. real-Markt OT Niederau)

#### **Verkehr und technische Infrastruktur**

- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Ausbau von Fuß- und Radwegen in bzw. zwischen den Ortschaften
- Sicherung und Ausbau des ÖPNV-Angebotes (z. B. auch durch Mobilitätsangebote auf Abruf)
- Verbesserung der Vernetzung von Individualverkehr und öffentlichem Nahverkehr (z. B. Park+Ride am Haltepunkt Niederau)
- flächendeckender Ausbau schneller Internetverbindungen als Grundversorgung
- Anpassung von Ver- und Entsorgungsnetzen an die Erfordernisse von Klima- und Umweltschutz

#### **Soziale Infrastruktur**

- Erhaltung und bedarfsgerechter Ausbau von Kindertagesstätten und Grundschule
- Prüfung des Bedarfs und gegebenenfalls Entwicklung einer weiterführenden Schule
- Ausbau von Betreuungs- und Pflegeangeboten für Senioren (z. B. Tagespflege)
- Sicherung einer medizinischen Grundversorgung
- Erhaltung bzw. Schaffung von sozialen Treffpunkten in den Ortschaften wie Vereins-/Gemeinschaftshäusern, Jugendclub Forststraße, Spiel- und Dorfplätzen
- Ausbau des Angebotes an Sport- und Spielflächen (z. B. August-Bebel-Platz oder Schießplatz Großdobritz)
- Verknüpfung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge in den Ortszentren
- Förderung des vielfältigen Vereinswesens als Träger des Gemeinschaftslebens in den Ortsteilen

#### **Nahversorgung**

- Verbesserung der örtlichen Versorgungsangebote (z. B. Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes)
- Initiierung seniorengerechter Versorgungslösungen (mobile Versorgung, Dorf- / Nachbarschaftsläden, etc.)
- Erhaltung / Verbesserung der ÖPNV-Anbindung an benachbarte Nahversorgungszentren

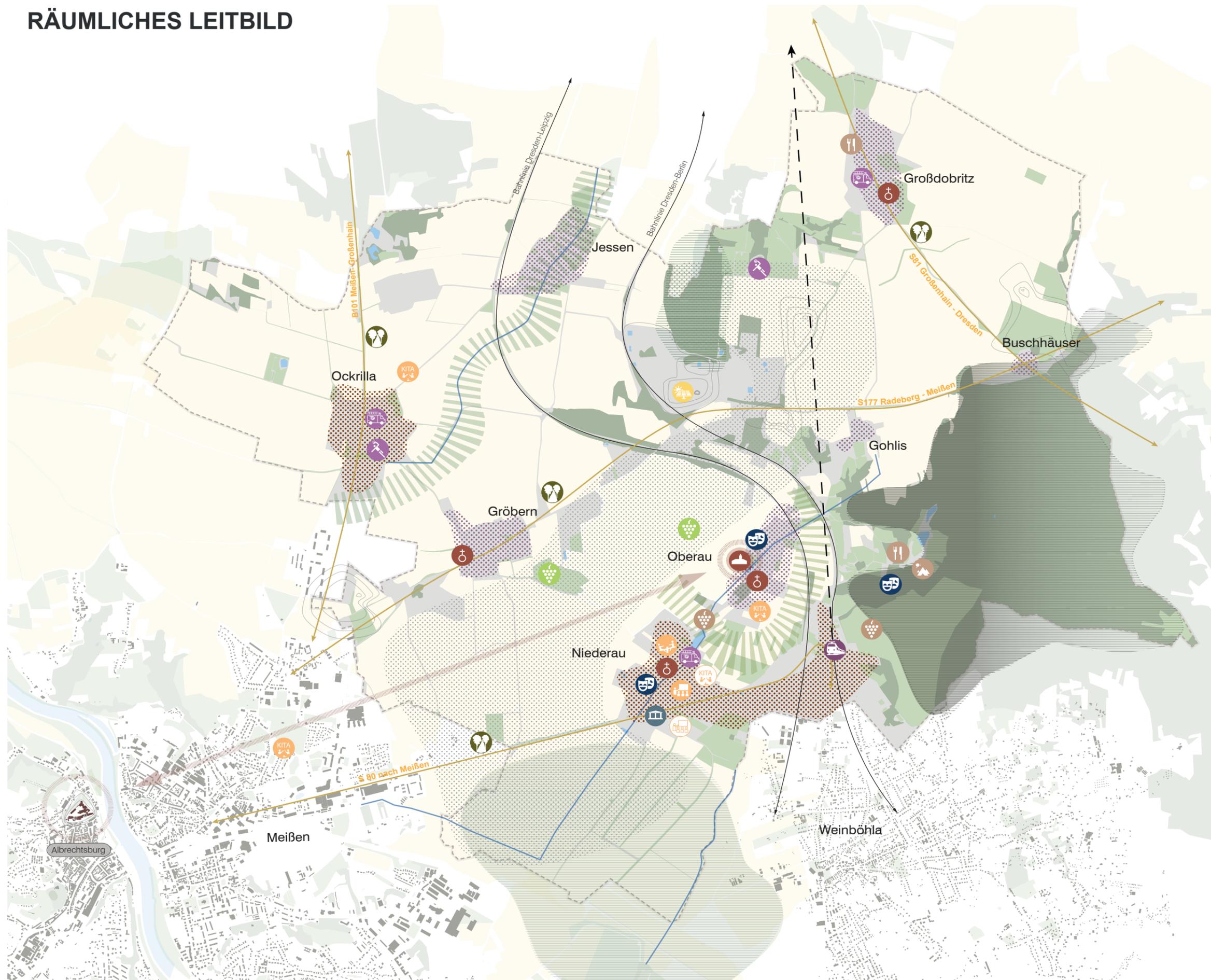
#### **Natur und Landschaft**

- Erhaltung und Entwicklung der charakteristischen Kulturlandschaft mit ihren strukturprägenden Elementen und Bereichen (Streuobstwiesen, weinbaugeprägte Hanglagen etc.)
- Erhaltung und Entwicklung zusammenhängender Freiräume (Regionaler Grünzug Brockwitz - Niederau, Biotopverbund, Siedlungsklima etc.)
- Erhaltung und Entwicklung der charakteristischen Grüngürtel an den Ortsrändern (primär Streuobstwiesen) zur Einbindung der Siedlungskörper in die Landschaft
- Entwicklung landschaftsgliedernder Gehölzstrukturen und Vegetationssäume an Straßen, Wegen und Fließgewässern sowie nach Möglichkeit in den ausgeräumten Feldfluren als Beitrag zur Verbesserung des Landschaftsbildes sowie des Arten- und Erosionsschutzes
- Vorsorge für Starkregen- / Überflutungseignisse (Gewässerunterhaltung, Schaffung von Pufferflächen und Rückhaltungsmöglichkeiten)
- Offenlegung verrohrter Gewässer

#### **Tourismus und Naherholung**

- Erhaltung und Weiterentwicklung der Angebote für Naherholung und Tourismus (z. B. Erweiterung Campingplatz Waldbadwiese, Parkplätze für Freilichtbühne Gellertberg, weitere Revitalisierung des Wasserschlosses Oberau mit Landschaftspark)
- themenbezogene Entwicklung und Vernetzung von Erlebnisangeboten entlang der touristischen Straßen (Sächsische Weinstraße, Deutsche Alleenstraße)
- Ausbau von Orts-, Verbindungs- und Rundwanderwegen sowie Verbesserung der Anbindung an den ÖPNV

# RÄUMLICHES LEITBILD



## LEGENDE

-  Schloss
-  Kirche
-  Kulturhaus / Freilichtbühne
-  Kindertagesstätte
-  Schule
-  Spielplatz
-  Sportplatz
-  Feuerwehr
-  Restaurant / Imbiss
-  Freibad / Camping
-  Sächsischer Weinwanderweg
-  Weinbau
-  Hauptorte
-  Nebenorte
-  Deutsche Alleenstraße
-  Bundes- / Staatsstraße
-  Haltepunkt
-  Bahnlinie / Bahnlinie geplant
-  Freiflächensolaranlage



## 4 BESTANDSAUFNAHME

### 4.1 LAGE IN DER REGION

Die Gemeinde Niederau mit einer Fläche von ca. 35,3 km<sup>2</sup> und 4.124 Einwohnern (31.12.2022<sup>2</sup>) liegt ca. 25 km nordwestlich der Landeshauptstadt Dresden im Landkreis Meißen. Sie gehört nach dem Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge zum Nahbereich des angrenzenden Mittelzentrums Meißen. Das Gemeindegebiet erstreckt sich von der Elbtalniederung im Süden bis zum Gellertberg im Osten und grenzt an folgende Kommunen an:

- im Osten: Gemeinden Moritzburg und Ebersbach
- im Südosten: Gemeinde Weinböhla
- im Norden: Gemeinde Priestewitz
- im Westen: Stadt Meißen und Gemeinde Diera-Zehren



Abb. 2: Gemeinde Niederau und Nachbargemeinden

### 4.2 NATURRÄUMLICHE EINORDNUNG

Die naturräumliche Einordnung des Gemeindegebietes wird im Landschaftsplan (1999) der Gemeinde Niederau<sup>3</sup> beschrieben. Niederau liegt in der mitteleuropäischen Naturregion ‚Sächsisches Lößgebilde‘. Im Gemeindegebiet grenzen drei naturräumliche Einheiten aneinander:

- Das Westlausitzer Hügel- und Bergland im südöstlichen Bereich des Gemeindegebietes mit Geländehöhen >180 m ü. NHN eignet sich aufgrund des bewegten Reliefs und der für die Landwirtschaft ungeeigneten Böden vorrangig zur forstwirtschaftlichen Nutzung.
- Die Großenhainer Pflege im nordöstlichen Bereich des Gemeindegebietes ist eine fruchtbare, von landwirtschaftlicher Nutzung geprägte und schwachwellige Hochfläche.
- Die Dresdner Elbtalweitung im südwestlichen Bereich des Gemeindegebietes wird auch als Nassau bezeichnet, in welcher aufgrund der Elbnähe feuchte Böden vorzufinden sind.

### 4.3 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

Im Landschaftsplan der Gemeinde Niederau<sup>4</sup> werden die natürlichen Grundlagen im Gemeindegebiet nach den Schutzgütern und Schutzbelangen von Natur und Landschaft ausführlich dargestellt. Die nachfolgenden Aussagen wurden überwiegend in komprimierter Form aus den jeweils genannten Kapiteln des Landschaftsplanes (LP) übernommen bzw. durch eigene Erhebungen ergänzt.

<sup>2</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2023): Fortschreibung des Bevölkerungsstandes

<sup>3</sup> Büro Arnold - Beratende Ingenieure für das Bauwesen (1999): Landschaftsplan der Gemeinde Niederau

<sup>4</sup> Büro Arnold - Beratende Ingenieure für das Bauwesen (1999): Landschaftsplan der Gemeinde Niederau



#### 4.3.1 Böden (LP 2.1.3)

Die geologischen und morphologischen Gegebenheiten verursachen im Gemeindegebiet kleinräumig wechselnde Bodenverhältnisse.

Vor allem in dem zum Westlausitzer Hügel- und Bergland gehörenden Bereich wechseln die Böden mosaikartig. In diesem Waldgebiet dominieren saure und nährstoffarme Podsole unterschiedlicher Ausprägung. Die lössbedeckten Flächen weisen podsolierte (Umlagerung metallorganischer Verbindungen durch sickendes Wasser) Braunerden und die Senken organische und mineralische Nassböden auf.

Im nordöstlichen Bereich des Gemeindegebietes (Großenhainer Pflege) dominieren Braunerden und Podsole aus Lehmsand oder Sandflöss. Diese relativ ertragreichen Flächen bieten gute Voraussetzungen für den Ackerbau und werden überwiegend auch so genutzt. Aufgrund des tonhaltigen Erdgesteins bilden sich Braun- und Lehmsand-Staugleye (Stauwasserböden).

Die Elbtalniederung wird aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes von verschiedenen Grundwassergleyen geprägt. Außerdem sind unterschiedliche Staugleye vorzufinden. Hier sowie kleinteilig um den Ortsteil Niederau befinden sich die für eine landwirtschaftlichen Nutzung geeigneten Böden.

Wegen der geringen Pufferleistungen der Böden ist das Grundwasser nicht vor dem flächenhaften Eindringen von Schadstoffen geschützt.

Die Böden der Gemeinde Niederau sind von großer siedlungsgeschichtlicher Bedeutung. Hier wurden zahlreiche Reste menschlicher Siedlungstätigkeit gefunden, welche auf eine in ur- und frühgeschichtlicher Zeit günstige Stelle zur Elbquerung zurückzuführen sind.

#### 4.3.2 Wasser (LP 2.1.4)

##### Grundwasser

Die Grundwasservorkommen als unverzichtbare natürliche Lebensgrundlage stellen eine wichtige Komponente des Landschaftshaushaltes dar und werden überwiegend von den geologischen Gegebenheiten bestimmt. Der Grundwasserflurabstand im Gemeindegebiet variiert in einer Bandbreite von <2 m bis >10 m: dabei treten in der Elbtalniederung sowie flachen Senken die geringsten Grundwasserflurabstände auf.

##### Stillgewässer

Die insbesondere im östlichen Bereich des Gemeindegebietes vorhandenen Stillgewässer sind künstlich angelegte Teiche, die ursprünglich der Fischzucht dienten. Außerdem existieren nahe Jessen und Ockrilla verlandete Tongruben.

Der Gewässerzustand ist sehr unterschiedlich. In kleineren Gewässern kann der Wasserstand stark schwanken. Insbesondere die kleinen Teiche weisen eine fortgeschrittene Verlandung auf. In den Verlandungszonen der Gewässer im Landschaftsschutzgebiet hat sich eine artenreiche Flora und Fauna entwickelt.

##### Fließgewässer

Fließgewässer finden sich vor allem in der Nassau und im Moritzburger Teichgebiet. Sie sind stark anthropogen beeinflusst oder wurden künstlich angelegt und dienen als Vorfluter von Drainagen primär der Entwässerung landwirtschaftlicher Flächen. Natürliche Gewässer wurden zur Verbesserung der landwirtschaftlichen Bedingungen vielfach begradigt oder verrohrt. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen führt auch aufgrund fehlender Randstreifen und Vegetationsräume zu hohen Schadstoffeinträgen. Entsprechend der Niederschlagsmenge sowie unterschiedlicher Einzugsgebiete kann die Wasserführung im Jahresverlauf stark variieren. Das größte Fließgewässer im Gemeindegebiet ist der Niederauer Dorfbach.

#### 4.3.3 Klima (LP 2.1.5)

Das Gemeindegebiet als Bestandteil des Elbtals zeichnet sich durch ein mildes ausgeglichenes Klima aus, wobei die Jahresmitteltemperatur in den geschützten Niederungen der Nassau geringfügig über den Werten für die höhergelegenen Plateaubereiche liegt.

Für Niederau selbst sind keine meteorologischen Daten verfügbar: deshalb werden die Werte der Wetterstation Garsebach bei Meißen herangezogen. Danach lag der Jahresmittelwert der Lufttemperatur im Durchschnitt der letzten 20 Jahre (2001 bis 2020) bei 9,9°C; für die Jahre 2018 bis 2020 betrug der Jahresmittelwert bereits 10,6 bis 10,7°C. Die Jahresniederschlagsmenge in den letzten 20 Jahren lag bei durchschnittlich 638 mm; in den Jahren 2018 bis 2020 wurde dieser Wert mit 416, 472 und 594 mm teilweise markant unterschritten. Während der vergangenen 20 Jahre gab es keinen anderen Dreijahreszeitraum mit durchgängig sowohl überdurchschnittlicher mittlerer Lufttemperatur als



auch deutlich unterdurchschnittlicher Niederschlagsmenge. Dies ist keine neue Erkenntnis und bestätigt lediglich die für Sachsen erwartete klimatische Entwicklung mit nachhaltig höheren Temperaturen bei gleichzeitig sinkenden Niederschlagsmengen. Die Konsequenzen können nicht ohne Einfluss auf die kommunale Entwicklung bleiben.

#### 4.3.4 Vegetation (LP 2.1.6.1)

Die natürliche Vegetation wurde durch die landwirtschaftliche Nutzung von ca. 73 % des Gemeindegebietes (Ackerbau und Grünland) weitgehend überformt. Aufgrund der intensiven Nutzung sowie des damit verbundenen übermäßigen Nährstoffangebotes sind diese Flächen artenarm. Lediglich einige kleinere Ackerflächen am Rand von Siedlungsgebieten weisen artenreiche Ackerkrautgesellschaften auf.

Die Siedlungsflächen waren ehemals weitgehend von Streuobstwiesen umgeben. Reste davon sind in nahezu jedem Ortsteil noch vorhanden; sie haben eine große Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Entlang von Straßen und Feldwegen finden sich häufig alte Obstbäume (Einzelbäume oder Baumreihen) als landschaftsgliedernde Elemente.

Die zahlreichen Stillgewässer in den Waldflächen im Osten des Gemeindegebietes werden überwiegend nicht mehr genutzt. Bei niedrigem Wasserstand und zunehmender Verlandung wird der trockenfallende Schlammboden zunächst von Pionierarten wie beispielsweise Binsen besiedelt; mit fortschreitender Verlandung bilden sich flächige Röhrichte und feucht-nasse Hochstaudenflure.

#### 4.3.5 Schutzgebiete

##### Landschaftsschutzgebiete (LP 2.1.6.3)

- LSG d 17 ‚Friedewald, Moritzburger Teichlandschaft und Lößnitz‘ (Gesamtfläche ca. 6.795 ha, davon ca. 899 ha im Plangebiet)
- LSG d 66 ‚Nassau‘ (Gesamtfläche ca. 1.406 ha, davon ca. 724 ha im Plangebiet)

##### Naturschutzgebiete (LP 2.1.6.3)

- ‚Ziegenbuschhänge bei Oberau‘ (ca. 19,9 ha)
- ‚Neuteich‘ bei Niederau (ca. 10,6 ha, Erweiterung geplant)
- ‚Winzerwiese und Gosebruch‘ an der nordwestlichen Grenze des Gemeindegebietes (Gesamtfläche ca. 11,1 ha - primär auf dem Gemeindegebiet von Diera-Zehren und Priestewitz)

##### Flächennaturdenkmale (§ 28 BNatSchG)

- ‚Pfarrbusch Oberau‘ (ca. 3,5 ha)
- ‚Roitzschberg Gröbern‘ (ca. 5 ha)

##### Natura 2000

1992 hat die Europäische Union ein Schutzgebietsnetz beschlossen, das dem Erhalt wildlebender Pflanzen- und Tierarten sowie ihrer Lebensräume dient. Im Gemeindegebiet befinden sich gemäß Geoportal des Landkreises Meißen folgende nach den Richtlinien 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) festgesetzten Schutzgebiete:

##### FFH-Gebiete

- FFH-Gebiet Nr. 156 ‚Waldteiche bei Mistschänke und Ziegenbusch‘ (ca. 112 ha)
- FFH-Gebiet Nr. 157 ‚Winzerwiese‘ (ca. 2,7 ha)

Schutzziel für diese Gebiete ist vorrangig die Erhaltung der Bachläufe mit Auwald-Begleitvegetation, des Hainsimsen-Buchenmischwald im Steilhangbereich mit Übergang zu bodensauren Eichenmischwäldern, der Pfeifengraswiese, der gut ausgeprägte Zwischenmoorvegetation sowie der bedeutenden Kammolch- und Fischotterpopulationen.

##### SPA-Gebiete

Am nordwestlichen Rand des Gemeindegebietes befindet sich eine Teilfläche des ca. 2,7 ha großen Vogelschutzgebietes (SPA / Special-Protection-Area) ‚Seußlitzer Elbhügelland und Golk‘.

##### Geschützte Biotope

Nach der landesweiten selektiven Biotopkartierung (1998 bis 2017)<sup>5</sup> befinden sich im Gemeindegebiet 101 Biotope, die gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG gesetzlich geschützt und im Anhang 10.4 der Begründung aufgelistet sind. Dazu zählen beispielsweise Streuobstwiesen sowie Trocken- und Halbtrockenrasen. In den geschützten Biotopen sind alle Maßnahmen verboten, die zu ihrer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können. Diese wurden

<sup>5</sup> Landkreis Meißen (2020): Geoportal, Abruf besonders geschützte Biotope



nachrichtlich in der Planzeichnung und in dem Beiplan 1.3 übernommen. Die Aktualität kann im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht geprüft werden, sondern muss einer Prüfung im Zuge weiterführender konkreter Planungen, z. B. der Aufstellung von Bebauungsplänen oder Satzungen, vorbehalten bleiben.

#### **4.4 HISTORISCHE ENTWICKLUNG**

##### **4.4.1 Gemeinde Niederau**

Die Gemeinde Niederau besteht aus den Ortsteilen Gohlis, Gröbern, Großdobritz, Jessen, Niederau, Oberau und Ockrilla. Erste urkundliche Nachweise der einzelnen Ortsteile stammen aus der Zeit zwischen 1180 und 1350. Die Bezeichnung ‚Niederau‘ geht auf das Jahr 1786 zurück.

Bei der Gemeindegebietsreform im Jahr 1950 wurden Oberau (einschließlich des Ortsteils Gohlis) und Niederau zur Gemeinde Niederau zusammengeführt. Im Zuge der Gemeindegebietsreform 1994 wurden Gröbern (einschließlich des Ortsteils Jessen), Großdobritz und Ockrilla eingemeindet.

Die Ortsbilder der heutigen Ortsteile wurden bis zum Ende des 19. Jahrhunderts durch die bäuerliche Landwirtschaft geprägt. Noch bis 1990 war die landwirtschaftliche Produktion der dominierende örtliche Wirtschaftszweig und Hauptarbeitgeber. Heute wird der überwiegende Anteil der landwirtschaftlich genutzten Flächen von drei genossenschaftlich oder als Kapitalgesellschaft organisierten Großbetrieben bewirtschaftet. Daneben haben sich einige bäuerliche Familienbetriebe erhalten.

Mit dem 1839 abgeschlossenen Bau der ersten deutschen Eisenbahnfernverbindung von Dresden nach Leipzig wurde der Bahnhof Niederau in Betrieb genommen und auch aus dem Umland einschließlich der Stadt Meißen stark frequentiert. An dessen Stelle trat 1842 der neu errichtete Bahnhof Niederau, der bis vor wenigen Jahren der älteste betriebene Fernbahnhof Deutschlands war. Mit dem ferngesteuerten Bahnbetrieb hat das unter Denkmalschutz stehende Gebäude seine ursprüngliche Funktion verloren und befindet sich inzwischen in Privatbesitz: Niederau ist nun ein sogenannter ‚Haltepunkt‘.

Mit der Eisenbahnanbindung entstanden gute Standortbedingungen für Produktionsbetriebe, die sich in den letzten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts im Süden des heutigen Ortsteils Niederau an der Gemarkungsgrenze zu Weinböhl bzw. auch darüber hinaus ansiedelten. Nach dem Ersten Weltkrieg war mit der Erweiterung der gewerblich genutzten Flächen sowie der Errichtung zahlreicher Wohngebäude ein weiterer Entwicklungsschub zu verzeichnen. Als Folge von Betriebsansiedlungen in der Nachwendezeit ist im Ortsteil Ockrilla das größte Gewerbegebiet der Gemeinde entstanden. Auch im Bereich des Ortsteils Gröbern haben sich entlang der Staatsstraße S 177 Gewerbegebiete entwickelt. Von der in den ‚neuen Bundesländern‘ als Folge struktureller Verwerfungen nach der Wiedervereinigung einsetzenden Abwanderungswelle wurde Niederau in der Summe nicht berührt (siehe auch Kapitel 4.6.1).

##### **4.4.2 Charakterisierung der Ortsteile**

###### **Gohlis**

Gohlis wurde im Jahr 1350 erstmals urkundlich erwähnt und ist mit 109 Einwohnern (Stand 2019) der kleinste Ortsteil der Gemeinde. Seit 1990 wurden relativ viele neue Wohngebäude errichtet. Der Ortsteil ist vollständig von einem Landschaftsschutzgebiet umgeben. Die Pension und Gaststätte Buschmühle am Gondelteich ist ein beliebtes Ausflugsziel.

###### **Gröbern**

Die 1180 erstmals urkundlich erwähnte Ortschaft mit 457 Einwohnern (Stand 2019) hat durch die Lage am Roitzschberg eine lange Winzertradition; noch heute wird Weinanbau betrieben. Der Dorfkern wird von historischen Dreiseithöfen und großen Bauernhöfen geprägt. Ortsansässige Landwirte versorgen die lokale Bevölkerung saisonal mit regionalen Erzeugnissen. Gröbern hat sich auch zu einem ausgeprägten Gewerbebestandort entwickelt. Jenseits der beiden Bahntrassen im Nordosten des Ortsteils liegt die Deponie Gröbern mit einem Recyclingpark.

###### **Großdobritz**

Die 1369 erstmals erwähnte Ortschaft hat 395 Einwohner (Stand 2019). Das Straßendorf wird durch historische Dreiseithöfe charakterisiert und ist großräumig von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Außerhalb der Ortslage befindet sich die 1899 erbaute und inzwischen als Wohngebäude genutzte Holländerwindmühle.

###### **Jessen**

Das Straßendorf mit 252 Einwohnern (Stand 2019) wurde 1272 erstmals erwähnt. Der Ortskern wird von historischen Hofanlagen geprägt und ist ebenfalls großräumig von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Westlich von Jessen befindet sich ein ehemaliger Kaolin-Tagebau.



## Niederau

Dieser Ortsteil - wie auch das benachbarte Oberau - wurde im Jahr 1274 als ‚OWA‘ (ein durch Gräben abgesondertes Land) erstmals urkundlich erwähnt. Niederau ist mit 1.944 Einwohnern (Stand 2019) bzw. einem Bevölkerungsanteil von ca. 50 % Hauptort der Gemeinde und Sitz der Gemeindeverwaltung. Um das historische Straßenangerdorf haben sich im Lauf der Zeit großflächig neue Wohnsiedlungen entwickelt. Das örtliche Gewerbegebiet geht auf die im späten 19. Jahrhundert einsetzende und durch die Eisenbahnanbindung begünstigte Entwicklung des produzierenden Gewerbes zurück. In Niederau befindet sich die Grundschule der Gemeinde. Hier liegt auch der Schwerpunkt der ärztlichen Versorgung. Seit der Schließung des real-Marktes ist auch im Hauptort der Gemeinde eine wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs nur noch sehr eingeschränkt möglich. Die örtlichen Beherbergungsstätten werden auch von Touristen genutzt.

## Oberau

Der Ortsteil mit 215 Einwohnern (Stand 2019) hat dieselben entwicklungsgeschichtlichen Wurzeln wie das benachbarte Niederau und ist das kulturelle Zentrum der Gemeinde. Hier steht das älteste Wasserschloss Sachsens, das derzeit saniert wird. Es ist von einem ehemaligen Rittergut sowie dem wieder entstehenden Schlosspark umgeben. Die sanierten Gebäudeteile bieten Raum für vielfältige Veranstaltungen, die übrigen harren noch einer Sanierung und Nachnutzung.

Erwähnenswert sind auch der historische Eisenbahntunnel aus der Zeit des Baus der ersten deutschen Eisenbahnfernverbindung von Dresden nach Leipzig, die auf romanische Bauformen zurückgehende Kirche aus dem 17. Jahrhundert und das Freilichttheater am Gellertberg. Mit dem Waldbad am Gellertberg und dem angrenzenden Campingplatz sowie den örtlichen Beherbergungsstätten stehen weitere Angebote für Naherholung und Tourismus zur Verfügung. Der Eisenbahnhalt пункт Niederau ist fußläufig erreichbar.

## Ockrilla

Ockrilla wurde im Jahr 1205 erstmals urkundlich erwähnt. Der als mittelalterliches ‚Gassendorf‘ mit Dreiseithöfen entstandene Ortsteil hat sich aufgrund der guten Anbindung an die benachbarte Stadt Meißen zu einem nachgefragten Wohn- und Gewerbeort mit derzeit 665 Einwohnern (Stand 2019) entwickelt; die ausgeprägtesten Siedlungsentwicklungen sind nach 1990 erfolgt. In Ockrilla liegt das größte Gewerbegebiet der Gemeinde, welches auch über weiteres Entwicklungspotential verfügt.

## 4.5 BESTEHENDE FLÄCHENNUTZUNG

In Niederau entspricht der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen von ca. 12 % annähernd dem Durchschnittswert für den Landkreis Meißen. Darin spiegelt sich angesichts der in Niederau deutlich geringeren Einwohnerdichte (2022: 117 EW/km<sup>2</sup> gegenüber 166 EW/km<sup>2</sup> im Landkreis) sowohl die kleinteilige Siedlungsstruktur als auch die mit den Wanderungsgewinnen verbundene Siedlungsentwicklung wider. Dagegen liegt der Anteil der Landwirtschaftsflächen von ca. 73 % über dem Kreisdurchschnitt von ca. 69 %. Bei den Waldflächen gibt es mit Anteilen von jeweils ca. 13 % keinen substantiellen Unterschied. Der Anteil der Wasserflächen liegt in Niederau mit ca. 1 % jedoch deutlich unter dem Kreisdurchschnitt von ca. 2 %. Die Abweichung bei den sonstigen Flächennutzungen ist primär auf Nutzungstypologien zurückzuführen, die in Niederau entweder nicht (z. B. Heide) oder nur in untergeordneter Größenordnung vorhanden sind.

| Flächennutzung                          | Gemeinde Niederau |       | Landkreis Meißen |       |
|---|-------------------|-------|------------------|-------|
|   | ha                | %     | ha               | %     |
| Gesamtfläche                            | 3.526             | 100,0 | 145.459          | 100,0 |
| Siedlungsfläche (ohne Tagebau + Halden) | 262               | 7,4   | 12.347           | 8,5   |
| Verkehrsfläche                          | 154               | 4,4   | 6.081            | 4,2   |
| Landwirtschaftsfläche                   | 2.582             | 73,2  | 100.535          | 69,1  |
| Waldfläche                              | 466               | 13,2  | 18.840           | 13,0  |
| Wasserfläche                            | 39                | 1,1   | 3.239            | 2,2   |
| Sonstige Flächennutzungen               | 23                | 0,7   | 4.417            | 3,0   |

Tab. 3: bestehende Flächennutzungen Gemeinde Niederau und Landkreis Meißen<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2022): Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen 2021



Diese statistischen Daten sind sowohl hinsichtlich der Flächenzuordnung als auch der Flächen selbst nur bedingt mit der Flächenbilanz in Ziffer 8 vergleichbar, die aufgrund der Darstellungen in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Planungshorizont 2035 erstellt worden ist.

## 4.6 BEVÖLKERUNG

### 4.6.1 Demografische Entwicklung seit 1990

Von 1990 bis 2000 hatte Niederau ein starkes Bevölkerungswachstum von 3.660 auf 4.322 Einwohner zu verzeichnen. Im Anschluss blieb die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2003 annähernd konstant und ist danach bis zum Jahr 2016 wieder kontinuierlich auf 3.947 Einwohner gesunken. Von dieser Entwicklung wurden nicht alle Ortsteile im gleichen Maß berührt: so sind die Ortsteile Niederau und Gröbern von 1995 bis 2017 gewachsen, während in allen anderen Ortsteilen Einwohnerverluste aufgetreten sind. Die Bevölkerungsspitze des Jahres 2015 von 4.460 Einwohnern ist auf die Einrichtung einer Interimsunterkunft für Geflüchtete und Asylbewerber im ehemaligen real-Markt (OT Niederau) zurückzuführen, die im Folgejahr wieder geschlossen wurde und in der Bevölkerungsfortschreibung 2015 bzw. 2016 mit +/- 500 Einwohnern abgebildet ist. Seit dem Jahr 2017 ist wieder ein kontinuierlicher Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Aktuell hat die Gemeinde 4.124 Einwohner (31.12.2022)<sup>7</sup> und damit ca. 13 % mehr als im Jahr 1990; davon lebt annähernd die Hälfte im Ortsteil Niederau.

Die beschriebene Bevölkerungsentwicklung ist primär auf die im Betrachtungszeitraum stark schwankenden Wanderungssalden zurückzuführen (siehe Ziffer 4.6.3). Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (siehe Ziffer 4.6.2) hatte dem gegenüber nur einen geringeren Einfluss, verlief jedoch insgesamt leicht negativ (durchschnittlicher Sterbeüberschuss 3 Personen/Jahr). Zu dem seit 2017 wieder zu verzeichnenden Einwohnerzuwachs haben durchgängig sowohl Geburtenüberschüsse als auch positive Wanderungssalden beigetragen. Da angesichts der Preis- und Angebotsentwicklung auf dem Immobilienmarkt vor allem jüngere Familien aus den Städten des Verdichtungsraumes Dresden in die Umlandgemeinden ziehen, bedingen sich diese beiden Einflussfaktoren für die Bevölkerungsentwicklung gegenseitig.

| Region/ Jahr         | 1990      | 2000      | 2010      | 2015      | 2022      | Veränderung<br>1990 - 2022 |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------------------|
| Niederau             | 3.660     | 4.322     | 4.018     | 4.460     | 4.124     | + 12,7 %                   |
| Landkreis<br>Meißen  | 288.332   | 275.413   | 253.069   | 245.244   | 241.343   | - 16,3 %                   |
| Freistaat<br>Sachsen | 4.775.914 | 4.425.581 | 4.149.477 | 4.084.851 | 4 086.152 | - 14,4 %                   |

Tab. 4: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Niederau 1990 bis 2022 (jeweils zum 31.12.)<sup>8</sup>

Die positive Bevölkerungsentwicklung von Niederau weicht markant von den rückläufigen Daten für den Landkreis Meißen bzw. den Freistaat Sachsen ab. Sie reflektiert die Lage der Gemeinde am nördlichen Rand des Verdichtungsraumes des Oberzentrums Dresden. Entgegen dem allgemeinen demografischen Trend kann unterstellt werden, dass davon auch weiterhin ein Beitrag zur Stabilisierung der Einwohnerzahl zu erwarten ist.

Die großräumige Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2022 wurde primär durch den Zuzug ukrainischer Kriegsflüchtlinge beeinflusst. Entgegen dem langfristigen Trend ist 2022 dadurch die Bevölkerung sowohl im Landkreis Meißen um 0,8 % als auch im Freistaat Sachsen um 1,1 % gewachsen. In Niederau dagegen ist dieser Sondereinfluss nicht ablesbar geworden: die Einwohnerzahl ist 2022 mit - 0,2 % faktisch konstant geblieben.

<sup>7</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2023): Fortschreibung des Bevölkerungsstandes

<sup>8</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2023): Fortschreibung des Bevölkerungsstandes

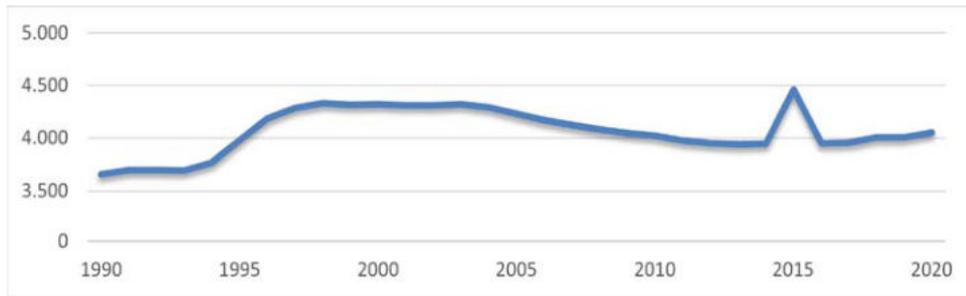


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Niederau 1990 bis 2020

#### 4.6.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo von Geburten und Sterbefällen) in Niederau verlief seit 1995 in einer relativ großen Bandbreite von positiven und negativen Salden (siehe Tabelle 5). Angesichts sich überlagernder Einflussfaktoren wie Geburtenhäufigkeit, Lebenserwartung und Zuwanderung junger Familien lässt sich daraus keine durchgängige Gesetzmäßigkeit ableiten. Die negativen Salden der 1990er-Jahre sind primär auf die durch den Strukturbruch nach der Wiedervereinigung verursachten geringen Geburtenraten sowie die damals noch niedrigere Lebenserwartung zurückzuführen; im Zeitraum ab 2005 dürfte dafür nicht zuletzt der an den negativen Wanderungssalden (siehe Tabelle 6) ablesbare geringere Zuzug jüngerer Familien maßgeblich sein. Seit dem Jahr 2012 sind jedoch fast durchgängig Geburtenüberschüsse zu verzeichnen; der negative Saldo des Jahres 2021 ist vermutlich auf die ‚Übersterblichkeit‘ während der Corona-Pandemie zurückzuführen. In dieser Entwicklung kommt auch die wieder leicht ansteigende Geburtenhäufigkeit zum Ausdruck. Insgesamt ergibt sich für die Jahre 1995 bis 2022 mit durchschnittlich ca. 32 Geburten bzw. ca. 36 Sterbefällen eine tendenziell negative Bilanz von <4 Personen/Jahr: deren Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung in Niederau ist mit jährlich 0,1 % jedoch begrenzt.

Angesichts des rückläufigen Anteils jüngerer Menschen auch als Folge geringer Geburtenraten in der Nachwendezeit sowie der zunehmenden Alterung der Bevölkerung wird sich der in den letzten Jahren tendenziell positive Trend bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung so nicht dauerhaft fortsetzen. Eine nachhaltige Stabilisierung der Einwohnerzahl setzt deshalb Wanderungsgewinne voraus.

| Zeitraum    | Geburten<br>(Jahresdurchschnitt) | Sterbefälle<br>(Jahresdurchschnitt) | Saldo<br>(Jahresdurchschnitt) |
|-------------|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| 1995 - 1999 | 129<br>(26)                      | 205<br>(41)                         | -76<br>(-15)                  |
| 2000 - 2004 | 191<br>(38)                      | 189<br>(38)                         | 2<br>(0)                      |
| 2005 - 2009 | 137<br>(27)                      | 189<br>(38)                         | -52<br>(-10)                  |
| 2010 - 2014 | 166<br>(33)                      | 154<br>(31)                         | 12<br>(2)                     |
| 2015 - 2019 | 185<br>(37)                      | 153<br>(31)                         | 32<br>(6)                     |
| 2020        | 33                               | 29                                  | 4                             |
| 2021        | 25                               | 37                                  | -12                           |
| 2022        | 39                               | 43                                  | -4                            |

Tab. 5: Natürliche Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Niederau von 1995 bis 2022<sup>9</sup>

#### 4.6.3 Wanderungsbewegung (Zu- und Fortzüge)

Die Wanderungsbewegung (siehe Tabelle 6) ist in Niederau das essenzielle Kriterium für die Bevölkerungsentwicklung. So waren in den 1990er-Jahren stark positive Wanderungssalden zu verzeichnen (Durchschnitt 1995 - 1999 = 125 Personen). Ab der Jahrtausendwende haben die Zuzüge markant abgenommen: dies führte bis 2014 zu negativen Wanderungssalden von im Jahresdurchschnitt ca. 19 Personen. Es kann unterstellt werden, dass der Rückgang der Zuzüge in diesem Zeitraum insbesondere auf eine nachfragegerechte Wohnraumversorgung in den Städten des Verdichtungsraumes Dresden zurückzuführen ist. Im Anschluss wurden wieder positive Wanderungssalden erzielt, die von

<sup>9</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2023): Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen



2015 bis 2022 bei durchschnittlich ca. 21 Personen liegen. Die ungewöhnlich hohe Wanderungsbewegung im Zeitraum 2015 bis 2019 resultiert aus der temporären Einrichtung einer Interimsunterkunft für Geflüchtete und Asylbewerber im ehemaligen real-Markt (OT Niederau), die in den Jahresdaten 2015 und 2016 mit +/-500 Einwohnern ablesbar ist.

Der positive Trend der Jahre ab 2014 korrespondiert mit der insgesamt wachsenden Bevölkerung der Städte des Verdichtungsraumes Dresden, die mit einer Verknappung und / oder Verteuerung des Wohnraumangebotes einhergeht. Dies veranlasst insbesondere jüngere Familien zur Abwanderung in Umlandgemeinden. Da die Bevölkerung in den Städten des Verdichtungsraumes in der Summe auch weiterhin wachsen wird, dürfte sich diese Entwicklung in absehbarer Zeit fortsetzen. Selbst bei einem allmählich nachlassenden Bevölkerungswachstum kann unterstellt werden, dass der Trend zur Arbeit im Homeoffice und der damit verbundene Wunsch nach einer größeren Wohnung bzw. einem Eigenheim auch weiterhin eine Abwanderung in gut erreichbare Umlandgemeinden mit hoher Wohnqualität zur Folge haben wird. Dies wird auch in Niederau weiterhin zu einer Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung beitragen.

| Zeitraum    | Zuzüge<br>(Jahresdurchschnitt) | Fortzüge<br>(Jahresdurchschnitt) | Saldo<br>(Jahresdurchschnitt) |
|-------------|--------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| 1995 - 1999 | 1.751<br>(350)                 | 1.127<br>(225)                   | 624<br>(125)                  |
| 2000 - 2004 | 1.092<br>(218)                 | 1.115<br>(223)                   | -23<br>(-5)                   |
| 2005 - 2009 | 860<br>(172)                   | 1.053<br>(211)                   | -193<br>(-39)                 |
| 2010 - 2014 | 938<br>(188)                   | 1.014<br>(203)                   | -76<br>(-15)                  |
| 2015 - 2019 | 1.865<br>(373)                 | 1.793<br>(359)                   | 72<br>(14)                    |
| 2020        | 170                            | 166                              | 4                             |
| 2021        | 214                            | 120                              | 94                            |
| 2022        | 164                            | 168                              | -4                            |

Tab. 6: Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenze der Gemeinde Niederau von 1995 bis 2022<sup>10</sup>

#### 4.6.4 Altersstruktur der Bevölkerung

Die Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung von Niederau entsprechen grundsätzlich der allgemeinen demografischen Entwicklung. So hat sich von 1990 bis 2020 der Anteil der Altersgruppe bis 5 Jahre von 5,9 % auf 5,4 % verringert; bemerkenswert ist dabei der temporäre Rückgang bis auf ca. 2 % im Jahr 1995 als Folge der in den Nachwendejahren sehr niedrigen Geburtenraten. Der Anteil der Fünf- bis unter Zwanzigjährigen ging von 19,8 % auf 14,9 % zurück: auch dies ist primär darauf zurückzuführen, dass die Geburtenraten erst in der jüngeren Vergangenheit wieder ein dem Jahr 1990 vergleichbares Niveau erreicht haben. Dagegen ist der Anteil der über 65-Jährigen von 16,3 % im Jahr 1990 auf 23,8 % im Jahr 2020 markant gestiegen. Lediglich der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter von 20 bis <65 Jahren ist mit 55,9 % im Jahr 2020 gegenüber 58,0 % im Jahr 1990 relativ stabil geblieben. Die Veränderungen der Altersstruktur betreffen nicht sämtliche Ortsteile in gleicher Weise: so ist beispielsweise aufgrund des kontinuierlichen Bevölkerungswachstums im Ortsteil Niederau der Anteil älterer Menschen ab 65 Jahre etwas niedriger als in der Gemeinde insgesamt.

In absoluten Zahlen werden diese Veränderungen durch das Bevölkerungswachstum seit 1990 von >10 % teilweise relativiert (siehe Tabelle 7):

- Die Altersgruppe bis 5 Jahre ist faktisch konstant geblieben.
- Die Altersgruppe von 5 bis >20 Jahren hat sich deutlich verringert.
- Die Altersgruppe von 20 bis >65 Jahren ist gewachsen.
- Der Anteil der älteren Menschen ab 65 Jahren hat sich nicht nur relativ, sondern auch absolut von 596 Personen auf 963 Personen im Jahr 2020 markant erhöht.

<sup>10</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2023): Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen



| Region            | Jahr | <5 Jahre         | 5 bis unter 20 Jahre | 20 bis unter 65 Jahre | ab 65 Jahre         | Gesamt             |
|-------------------|------|------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|
| Niederau*         | 2020 | 220<br>5,4 %     | 602<br>14,9 %        | 2.265<br>55,9 %       | 963<br>23,8 %       | 4050<br>100 %      |
| Landkreis Meißen  | 2020 | 10.016<br>4,2 %  | 33.028<br>13,7 %     | 129.613<br>53,9 %     | 67.714<br>28,2 %    | 240.371<br>100 %   |
| Freistaat Sachsen | 2020 | 180.370<br>4,4 % | 533.194<br>13,1 %    | 2.261.611<br>55,7 %   | 1.081.766<br>26,8 % | 4 056.941<br>100 % |
| Niederau          | 1990 | 215<br>5,9 %     | 724<br>19,8 %        | 2.125<br>58,0 %       | 596<br>16,3 %       | 3.660<br>100 %     |
| Landkreis Meißen  | 1990 | 17.154<br>5,9 %  | 55.081<br>19,2 %     | 171.885<br>59,6 %     | 44.212<br>15,3 %    | 288.332<br>100 %   |
| Freistaat Sachsen | 1990 | 278.173<br>5,8 % | 868.276<br>18,2 %    | 2.878.455<br>60,3 %   | 751.010<br>15,7 %   | 4.775.914<br>100 % |

Tab. 7: Altersstruktur Niederau 1990 und 2020 im Vergleich mit Landkreis Meißen und Freistaat Sachsen<sup>11</sup>

Aufgrund des Bevölkerungswachstums seit 1990 von >10 % sind in Niederau die demografischen Veränderungen jedoch weniger ausgeprägt als im Landkreis Meißen und im Freistaat Sachsen. Deren Bevölkerung ist bis 2020 primär durch Abwanderung der erwerbsfähigen Jahrgänge deutlich um >16 % bzw. >15 % gesunken: deshalb ist insbesondere der derzeitige Anteil der über 65-Jährigen hier mit 28,2 % bzw. 26,8 % deutlich höher als in Niederau (2020 = 23,8 %).

Innerhalb des Planungshorizontes bis 2035 wird sich auch die Altersstruktur der Bevölkerung von Niederau tendenziell entsprechend der demografischen Rahmenbedingungen weiter verändern:

- Der insbesondere wegen der außergewöhnlich niedrigen Geburtenraten in den Nachwendejahren deutlich gesunkene Anteil der Jugendlichen und jungen Erwachsenen wird perspektivisch trotz leicht steigender Fertilitätsraten zu einem Rückgang der Geburtenzahlen führen.
- Der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung (20 bis >65 Jahre) wird aufgrund der Diskrepanz zwischen der Zahl der Jugendlichen und jungen Erwachsener und den sukzessive aus dem Arbeitsleben ausscheidenden starken Jahrgängen der aktuell 50- bis <65-Jährigen („Babyboomer“) sinken.
- Damit ist ein markanter Anstieg sowohl des Anteils als auch der absoluten Zahl der >65-Jährigen verbunden. Sofern man von einer Stabilisierung der Einwohnerzahl auf dem aktuellen Niveau ausgeht, wird sich der Anteil der >65-Jährigen bis 2035 auf annähernd 30 % erhöhen (siehe Ziffer 5.1).

Trotz relativ stabiler Geburtenraten und einer weiterhin steigenden Lebenserwartung werden sich die aktuellen Geburtenüberschüsse so nicht fortsetzen. Eine Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung auch als Voraussetzung für die dauerhafte Sicherung der Daseinsvorsorge erfordert deshalb Wandergewinne. Angesichts der Lage am Rand des Verdichtungsraumes der Landeshauptstadt Dresden sind dafür die Voraussetzungen gegeben. Neben dem bereits genannten Einfluss des Wohnungsmarktes auf Wanderungsbewegungen bietet das attraktive und vielfältige Arbeitsplatzangebot im Nahbereich auch gute Bedingungen, um junge Leute nach dem Abschluss von Ausbildung oder Studium in der Gemeinde zu halten oder zur Rückkehr zu veranlassen. Ergänzend wird auf die Ausführungen in Ziffer 5.1 zur 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen verwiesen.

<sup>11</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2022): Fortschreibung des Bevölkerungsstands (01/2022)

\* Altersstruktur Niederau 2020 mangels verfügbarer Daten des SLA zu sämtlichen Altersgruppen aufgrund von Angaben der Gemeindeverwaltung ermittelt



## 4.7 WOHNEN

### 4.7.1 Bestandsentwicklung seit 1995

In allen Ortsteilen von Niederau überwiegt eine kleinteilige und offene Siedlungsstruktur. Aus den Bestandsdaten für 2022 (Tabelle 8: 1.295 Wohngebäuden bzw. 2.123 Wohnungen) ergeben sich durchschnittlich 1,6 Wohnungen/Gebäude. Die Siedlungsstruktur wird auch durch folgende Daten<sup>12</sup> verdeutlicht:

- Einfamilienhäuser 945 (73 % des Wohngebäudebestandes)
- Ein- und Zweifamilienhäuser 1.164 (90 % des Wohngebäudebestandes)

| Wohngebäude / Wohnungen                          | 1995                     | 2000      | 2005     | 2010     | 2015       | 2022     |
|--|--------------------------|-----------|----------|----------|------------|----------|
| Bestand Wohngebäude                              | 929                      | 1.028     | 1.071    | 1.096    | 1.197      | 1.295    |
| Bestand Wohnungen<br>(Wohn- u. Nichtwohngebäude) | 1.592                    | 1.767     | 1.805    | 1.828    | 1.994      | 2.123    |
| Baugenehmigungen Wohngebäude<br>(Wohnungen)      | 36<br>(54) <sup>13</sup> | 9<br>(10) | 2<br>(2) | 7<br>(7) | 1<br>(1)   | 8<br>(9) |
| Baufertigstellungen Wohngebäude<br>(Wohnungen)   | 17<br>(51) <sup>14</sup> | 8<br>(17) | 4<br>(6) | 2<br>(3) | 11<br>(14) | 9<br>(9) |

Tab.8: Gemeinde Niederau: Bestand Wohngebäude und Wohnungen sowie Bautätigkeit 1995 bis 2022<sup>15</sup>

Im Zeitraum nach 1990 setzte zunächst eine intensive Wohnbautätigkeit ein, die jedoch ab dem Jahr 2000 wieder markant zurückging; *abweichend von den übrigen Daten in Tabelle 8 umfassen die für das Jahr 1995 genannten Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Gebäuden auch sogenannte ‚Nichtwohngebäude‘ (NWG) und sind deshalb nur bedingt vergleichbar.* Im Zeitraum ab 2015 hat die Bautätigkeit wieder deutlich angezogen. Dieser Verlauf korrespondiert in etwa mit der Bevölkerungsentwicklung seit 1990 (siehe Tabelle 4). Aus der Wohnbautätigkeit seit 1995 lassen sich folgende Merkmale ableiten:

- Die Bestandserhöhung von 366 Wohngebäuden bzw. 531 Wohnungen (ohne Wohnungen in ‚Nichtwohngebäuden‘) entspricht ca. 1,4 Wohnungen/Gebäude.
- Die Wohnfläche der fertiggestellten Wohneinheiten liegt bei durchschnittlich ca. 135 m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsgröße des gesamten Wohnungsbestandes ist dadurch von ca. 75 m<sup>2</sup> auf ca. 90 m<sup>2</sup> gestiegen.

Aus diesen Daten wird die Präferenz für das Eigenheim erkenntlich, welche auch die künftige Wohnungsnachfrage in Niederau prägen wird.

Von 1995 bis 2022 ist die Einwohnerzahl von Niederau lediglich um ca. 4 %, der Wohnungsbestand jedoch um ca. 33 % gewachsen. Damit sind folgende Verbesserungen der Wohnungsversorgung verbunden:

- Die durchschnittliche Belegung des Wohnungsbestandes ist von ca. 2,5 auf ca. 2 Einwohner je Wohneinheit gesunken.
- Die Wohnfläche je Einwohner ist von 30 m<sup>2</sup> auf 46 m<sup>2</sup> gestiegen (siehe Tabelle 9).

Die verfügbare Wohnfläche je Einwohner hat sich weitgehend den Verhältnissen im früheren Bundesgebiet angenähert. Sie entspricht zudem der Situation im Landkreis Meißen - auch wenn dies zumindest teilweise unterschiedliche Ursachen (Bautätigkeit bzw. Einwohnerverlust) hat. Der geringfügig niedrigere Durchschnittswert für den Freistaat Sachsen dürfte auf die in den kreisfreien Städten überwiegenden Geschosswohnungen mit gegenüber Eigenheimen geringeren Wohnflächen zurückzuführen sein. Die in Tabelle 9 für Niederau ausgewiesene Wohnfläche/Einwohner im Jahr 2015 ist durch die temporäre Einrichtung einer Interimsunterkunft für Geflüchtete und Asylbewerber mit einer Belegung von ca. 500 Personen verzerrt (siehe Ziffer 4.6.1): der in Klammern genannte Wert wurde aus der entsprechend ‚bereinigten‘ Einwohnerzahl ermittelt und gibt die realen Wohnverhältnisse wieder.

<sup>12</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2022): Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes

<sup>13</sup> 1995 einschließlich Nichtwohngebäude

<sup>14</sup> 1995 einschließlich Nichtwohngebäude

<sup>15</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2023): Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen



| Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup> /EW | 1995 | 2000 | 2005 | 2010 | 2015           | 2022 |
|------------------------------------|------|------|------|------|----------------|------|
| Niederau                           | 30,1 | 31,7 | 33,6 | 36,3 | 39,4<br>(44,3) | 46,5 |
| Landkreis Meißen                   | 30,8 | 34,3 | 36,6 | 38,9 | 44,1           | 46,8 |
| Freistaat Sachsen                  | 32,0 | 36,2 | 37,9 | 39,3 | 43,1           | 44,8 |

Tab. 9: Wohnfläche/Einwohner: Gemeinde Niederau, Landkreis Meißen und Freistaat Sachsen<sup>16</sup>

Ob die durchschnittliche Wohnfläche je Person aufgrund individueller Wohnansprüche weiter steigen wird, bleibt abzuwarten: dem steht nicht zuletzt die mit zunehmenden ökologischen und energetischen Anforderungen an Gebäude verbundene Baukostensteigerung sowie das Ende einer historisch einmaligen Niedrigzinsphase entgegen. In jedem Fall wird jedoch die im Zuge der demografischen Entwicklung zu erwartende weitere Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltgröße zu steigenden Wohnflächen je Person beitragen. Dessen ungeachtet wird die Veränderung der Alters- und Haushaltstruktur die Anforderungen an das Wohnungsangebot und hier insbesondere an die Neubautätigkeit beeinflussen.

#### 4.7.2 Nutzbares Wohnbauflächenpotential

Das derzeit in Niederau noch vorhandene Wohnbauflächenpotential umfasst neben Baulücken mit kaum abschätzbarem Aktivierungsgrad primär unbebaute Flächen im Plangebiet rechtskräftiger Bebauungspläne und Ergänzungssatzungen (siehe auch Ziffer 2.2). Die jeweiligen Plangebiete werden im Flächennutzungsplan als Bestand und nicht als Neuausweisung dargestellt. Auf den derzeit noch unbebauten Flächen können die in der nachfolgenden Tabelle überschlägig bezifferten Wohneinheiten realisiert werden.

| Bezeichnung B-Plan / Ergänzungssatzung         | Darstellung im FNP  | WE        |
|--|---------------------|-----------|
| B-Plan ‚Ortserweiterung Ockrilla‘              | Wohnbaufläche       | 2         |
| B-Plan ‚Domblick‘                              | Wohnbaufläche       | 0         |
| B-Plan ‚Ockrilla II‘                           | Wohnbaufläche       | 4         |
| B-Plan ‚Gartenstraße‘                          | Wohnbaufläche       | 0         |
| B-Plan ‚Niederau Süd‘                          | gemischte Baufläche | 0         |
| B-Plan ‚Meißner Straße‘                        | Wohnbaufläche       | 0         |
| B-Plan ‚Siedlerweg Niederau‘                   | Wohnbaufläche       | 0         |
| B-Plan ‚Höhenweg Niederau‘                     | Wohnbaufläche       | 12        |
| Ergänzungssatzung ‚Scheringstraße‘             | Wohnbaufläche       | 0         |
| Ergänzungssatzung ‚Am Waldacker / Grenzstraße‘ | Wohnbaufläche       | 0         |
| <b>Summe noch realisierbarer WE</b>            |                     | <b>18</b> |

Tab. 10: im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und Ergänzungssatzungen noch realisierbare Wohneinheiten (Stand 08/2022)

Das Potenzial von ca. 20 Wohneinheiten wird bei der Ermittlung des Wohnungsbedarfs im Zeitraum bis 2035 (siehe Ziffer 5.2) und damit auch der Bemessung der Neuausweisungsflächen im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

<sup>16</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2023): Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes sowie des Bevölkerungsstandes jeweils zum 31.12.2022



## 4.8 WIRTSCHAFT

### 4.8.1 Beschäftigungssituation

Aufgrund der Datenlage ist eine Beschreibung der Wirtschaftsstruktur von Niederau nur eingeschränkt möglich. Sämtliche verfügbaren statistischen Daten beziehen sich auf sozialversicherungspflichtig Beschäftigte; Informationen über Selbständige stehen nicht zur Verfügung. Da den Daten zudem unterschiedliche Quellen zugrunde liegen, gibt es in den Tabellen 11 und 12 Abweichungen hinsichtlich der in der Gemeinde Beschäftigten. Dessen ungeachtet können für die **Entwicklung von 2010 bis 2022** folgende Kernaussagen getroffen werden:

- Bei relativ konstanter Einwohnerzahl (Veränderung + 2,6 %) ist die Zahl der in Niederau Beschäftigten (Tabelle 11: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort) von 1.058 auf 1.292 und damit um 22,1 % gestiegen. Prägender Wirtschaftszweig ist das produzierende Gewerbe mit einem Beschäftigtenanteil von ca. 56 % (siehe Tabelle 12).
- Die Zahl der in Niederau wohnenden Beschäftigten (Tabelle 11: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort) ist von 1.703 auf 1.817 und damit um 6,9 % gestiegen. Bezogen auf die Wohnbevölkerung hat sich der Beschäftigtenanteil von 42,4 % auf 44,1 % erhöht. Dies dürfte primär darauf zurückzuführen sein, dass Niederau als beliebter Wohnstandort am Rand des Verdichtungsraumes Dresden vom Zuzug jüngerer Familien profitiert und damit der Bevölkerungsanteil im erwerbsfähigen Alter gestiegen ist.

| SV-pfl. Beschäftigte/Jahr  | 2010  | 2015  | 06/2022 | Veränderung 2010 - 2022 |
|----------------------------|-------|-------|---------|-------------------------|
| Beschäftigte am Arbeitsort | 1.058 | 1.234 | 1.292   | + 22,1 %                |
| Beschäftigte am Wohnort    | 1.703 | 1.739 | 1.817   | + 6,9 %                 |

Tab.11: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort / am Wohnort Niederau<sup>17</sup>

- Zur Entwicklung der Beschäftigung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen liegen keine vollständigen Daten vor (siehe Tabelle 12). Dennoch wird die hervorgehobene Bedeutung des produzierenden Gewerbes in Niederau erkenntlich, die sich von der generellen Entwicklung hin zur Dienstleistungsökonomie abhebt. Der Sektor Land- und Forstwirtschaft ist hinsichtlich der Beschäftigten von untergeordneter Bedeutung.

| sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen | 2010                         | 2015                         | 06/2022                      |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Land- und Forstwirtschaft, Fischerei  | 28<br>2,5 %                  | 31<br>2,7 %                  | keine Angaben                |
| Produzierendes Gewerbe  | 643<br>58,3 %                | 743<br>64,3 %                | 718<br>55,6 %                |
| Handel und Dienstleistungen   | 432<br>39,2 %                | 381<br>33,0 %                | keine vollständigen Angaben  |
| <b>Insgesamt</b>  | <b>1.103</b><br><b>100 %</b> | <b>1.155</b><br><b>100 %</b> | <b>1.292</b><br><b>100 %</b> |

Tab. 12: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Niederau nach Wirtschaftsbereichen<sup>18</sup>

### 4.8.2 Pendlerbewegungen

Von 2010 bis 2022 ist in Niederau sowohl die Zahl der Auspendler als auch die Zahl der Einpendler gestiegen. Der negative Pendlersaldo hat sich jedoch trotz der gewachsenen Zahl erwerbsfähiger Einwohner (siehe Tabelle 7) von 643 auf 526 Personen reduziert. Darin kommt der Anstieg der Beschäftigtenzahl in der Gemeinde selbst zum Ausdruck. Dessen ungeachtet wird aus der Gesamtentwicklung die Qualität von Niederau als beliebtem Wohnstandort am Rand des Verdichtungsraumes Dresden ablesbar.

<sup>17</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2022): sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

<sup>18</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2022): SV-pflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen



Auffällig ist der Umfang der Pendlerbewegungen an sich. So nähert sich die Zahl der Einpendler der örtlichen Beschäftigtenzahl bzw. die Zahl der Auspendler derjenigen der in Niederau wohnenden Beschäftigten an (siehe Tabellen 11 und 13). Dieser ausgeprägte Austausch lässt darauf schließen, dass neben der Bedeutung des Beschäftigungsangebotes im Verdichtungsraum Dresden für die Einwohner von Niederau auch das örtliche Arbeitsplatzangebot zu ausgeprägten Pendlerbewegungen aus den umliegenden Gemeinden beiträgt.

| Jahr    | sozialversicherungspflichtig Beschäftigte |            |       |
|---------|---|------------|-------|
|         | Einpendler                                | Auspendler | Saldo |
| 2010    | 812                                       | 1.455      | - 643 |
| 2015    | 1.009                                     | 1.514      | - 505 |
| 2020    | 1.082                                     | 1.578      | - 496 |
| 06/2022 | 1.116                                     | 1.642      | - 526 |

Tab.13: Pendlerbewegungen Gemeinde Niederau<sup>19</sup>

### 4.8.3 Tourismus

Tourismus und Naherholung sind als Wirtschaftsfaktor von eher untergeordneter Bedeutung. In den Ortsteilen gibt es nur vereinzelt Beherbergungsbetriebe, Ferienhäuser oder gastronomische Einrichtungen. Dessen ungeachtet stehen mit den vorhandenen Rad-, Wander- und Reitwegen, angrenzenden Natur- und Landschaftsschutzgebieten sowie insbesondere den Potenzialen im Ortsteil Oberau (Schlossgelände, Freilichtbühne am Gellertberg, Waldbad, Campingplatz etc.) Ansatzpunkte für eine gezielte Weiterentwicklung von Tourismus und Naherholung zur Verfügung.

### 4.8.4 Resümee

Der prägendste Wirtschaftsfaktor für Niederau ist die Nähe zum Oberzentrum Dresden. Daneben verfügt die Gemeinde über ein starkes Standbein im produzierenden Gewerbe, das es ungeachtet der strukturellen Verschiebungen hin zur Dienstleistungsökonomie sowie des sinkenden Bevölkerungsanteils der erwerbsfähigen Jahrgänge nach Möglichkeit zu erhalten gilt. Der mit den demografischen Veränderungen (hier: markant steigender Anteil betagter und hochbetagter Einwohner) verbundene Ausbau von Betreuungsangeboten und Dienstleistungen wird nur einen begrenzten Beitrag zum örtlichen Arbeitsplatzangebot leisten können. Dies gilt auch für die angestrebte Entwicklung der Potenziale im Bereich Tourismus und Naherholung, die idealtypisch mit dem Charakter der Gemeinde als nachgefragtem Wohnstandort korrespondiert.

## 4.9 SOZIALE INFRASTRUKTUR, KULTUR- UND FREIZEITANRICHUNGEN<sup>20</sup>

Die in Niederau vorhandenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur entsprechen der Gemeindegröße. Angesichts der zu erwartenden Geburtenzahlen und positiven Wanderungssalden kann während des zeitlichen Planungshorizontes von einer weitgehend konstanten Zahl von Kindern und Jugendlichen ausgegangen werden. Insbesondere der steigende Anteil betagter Menschen wird jedoch zusätzliche Anforderungen an die kommunale Daseinsvorsorge nach sich ziehen.

### Kinderbetreuung

Im Gemeindegebiet stehen vier Einrichtungen zur Betreuung von Klein- und Vorschulkindern zur Verfügung:

- Kindertagesstätte ‚Auenknirpse‘ im Ortsteil Oberau
- Kindertagesstätte ‚Gartenkinder‘ im Ortsteil Ockrilla
- Gemeinschaftseinrichtung ‚Niederauer Kinderland‘ im Ortsteil Niederau

Diese Einrichtungen sind weitgehend ausgelastet. Daher wurde in Meißen, jedoch unmittelbar angrenzend an die Gemarkung Niederau, eine weitere Kindertagesstätte übernommen (‚Niederauer Entdecker‘ Smetanastraße 20). Damit können für die nächsten Jahre ausreichend Plätze zur Verfügung gestellt werden.

<sup>19</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2022): sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

<sup>20</sup> teilweise: neuland, Landschafts- und Freiraumplanung / Regionalmanagement (2018): Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Niederau



## **Bildungseinrichtungen<sup>21</sup>**

Die Gemeinde verfügt über eine zweizügige Grundschule mit Hort im Ortsteil Niederau. Während die Grundschule im Schuljahr 1993/1994 noch von 212 Schülern besucht worden ist, sank die Schülerzahl aufgrund der sehr niedrigen Geburtenraten der Nachwendejahre bis zum Schuljahr 2002/2003 auf 84 Schüler. Seitdem stieg die Zahl der Grundschüler wieder an: Im Schuljahr 2020/2021 wurden 176 Schüler in 4 Klassenstufen unterrichtet. Die Kapazität der Grundschule liegt bei maximal 224 Schülern.

Seit dem Schuljahr 2006/2007 gibt es Niederau keine weiterführende Schule mehr. Die nächstgelegenen weiterführenden Bildungseinrichtungen sind die Oberschule und das neu eingerichtete Gymnasium in Weinböhla, das Gymnasium Franziskanerum in Meißen sowie das Gymnasium Coswig. Perspektivisch soll geprüft werden, ob in Niederau der Bedarf für die Einrichtung einer weiterführenden Schule nachgewiesen werden kann.

## **Einrichtungen für Senioren**

In der Gemeinde gibt es keine stationären Pflegeeinrichtungen für Senioren; das örtliche Angebot beschränkt sich auf mobile Pflegedienste. Die nächstgelegenen Altenpflegeheime bzw. Betreuungseinrichtungen befinden sich in Meißen und Weinböhla. Angesichts der demografischen Entwicklung wird der Bedarf an seniorengerechten Wohnformen und Einrichtungen deutlich steigen. Darauf muss im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge in geeigneter Weise reagiert werden. Ein erster Schritt ist die für 2024/2025 geplante Einrichtung einer Senioren-Tagespflege im ehemaligen Jugendclub Niederau, in der bis zu zehn Senioren betreut werden können.

In mehreren Vereinshäusern und örtlichen Treffpunkten stehen Freizeitangebote für Senioren zur Verfügung.

## **Gesundheitsversorgung**

Die gesundheitliche Versorgung ist gerade auch hinsichtlich der mit dem demografischen Wandel verbundenen Anforderungen als ausbaufähig zu bezeichnen. In der Gemeinde gibt es derzeit lediglich zwei physiotherapeutische Praxen, einen Zahnarzt sowie einen Facharzt für Innere Medizin und Notfallmedizin. Weitere Fachärzte und Gesundheitseinrichtungen müssen gegebenenfalls in angrenzenden Kommunen oder dem Oberzentrum Dresden aufgesucht werden. Die nächstgelegenen Apotheken befinden sich in Weinböhla. Das Elblandklinikum Meißen ist von Niederau aus auf kurzem Weg zu erreichen.

## **Kultur, Freizeit, Sport und Jugend**

Für kulturelle Veranstaltungen stehen verschiedene Einrichtungen wie das Kulturhaus Niederau, die Vereinshäuser in den Ortsteilen Oberau, Großdobritz, Jessen, Ockrilla und Gröbern, das Gelände des Wasserschlosses Oberau sowie das Freilichttheater auf dem Gellertberg zu Verfügung.

Der derzeit einzige Jugendtreff befindet sich im Kulturhaus Niederau. Das Freizeitangebot für Jugendliche im Gemeindegebiet soll ausgebaut werden.

In Niederau gibt es ca. 18 Vereine, welche die verschiedenen Freizeit- und Erholungseinrichtungen sowie Sportstätten nutzen. Gerade in kleineren Gemeinden leisten Vereine einen existenziellen Beitrag zum gesellschaftlichen und sozialen Zusammenhalt der Bevölkerung sowie in Niederau nicht zuletzt auch der Identifikation mit dem jeweiligen Ortsteil.

## **4.10 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

In Niederau sind sämtliche für eine zeitgemäße Ver- und Entsorgung erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur vorhanden bzw. im Ausbau begriffen (Breitbandversorgung).

### **Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Brockwitz-Rödern GmbH, deren Leitungsnetz in folgende Versorgungsbereiche unterteilt ist:

- **Bereich 1:** Fläche westlich der Bahnstrecke Dresden - Berlin  
Die Versorgung erfolgt aus dem Wasserwerk Dresden-Coschütz der DREWAG, in dem Wasser aus der Talsperre Klingenberg / Lehmühle aufbereitet wird.
- **Bereich 2:** Fläche östlich der Bahnstrecke Dresden - Berlin  
Die Versorgung erfolgt aus dem Wasserwerk Rödern der Brockwitz-Rödern GmbH.

<sup>21</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2022): Statistik der allgemeinbildenden Schulen, Stand 01/2022



### **Abwasser- / Niederschlagswasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung obliegt der Abwasserversorgungsgesellschaft Meißner Land mbH. Das anfallende Abwasser wird weitestgehend in das Kanalnetz der Gemeinde eingeleitet und in der Gemeinschaftskläranlage Diera-Zehren gereinigt. Die Gemeinde Niederau verfügt über insgesamt vier Abwasserpumpwerke in den Ortsteilen Niederau, Ockrilla, Jessen und Großdobritz.

In den nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossenen Buschhäusern (Ortsteil Großdobritz) erfolgt die Schmutzwasserentsorgung dezentral über individuellen Entsorgungslösungen.

Niederschlagswasser soll so weit als möglich vor Ort versickert werden.

### **Abfallentsorgung**

Für die Abfallentsorgung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) zuständig. Im Ortsteil Gröbern befinden sich ein von der ZAOE betriebener Wertstoffhof und eine Umladestation sowie eine noch in Betrieb befindliche Deponie.

### **Telekommunikation**

Netzbetreiber ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Schnelle Internetverbindungen stellen gerade im ländlichen Raum ein essenzielles Kriterium für die weitere Entwicklung dar. Die Gemeinde strebt deshalb bis Mitte der 2020er Jahre eine flächendeckende Breitbandversorgung an.

Das Gemeindegebiet wird in Nord-Süd-Richtung von der in die Planzeichnung dargestellten Richtfunkstrecke Streumen-Oberwartha der 50Herz Transmission GmbH gequert. Die Richtfunkstrecke einschließlich des vom Betreiber vorgegebenen Schutzbereiches von beidseitig jeweils 30 m ist bei weiterführenden Planungen zu beachten.

### **Stromversorgung**

Das lokale Versorgungsnetz wird von der SachsenEnergie AG betrieben. Das Gemeindegebiet wird von zwei Hochspannungs-Freileitungen in Nord-Süd-Richtung (110 kV) sowie einer Hochspannungs-Freileitung in Ost-West-Richtung (220 kV) gequert, die im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen sind. Betreiber dieser Freileitungen ist die Sachsen Energie AG bzw. die 50Herz Transmission GmbH. Die Leitungstrassen einschließlich der von den Betreibern jeweils vorgegebenen Schutzstreifen und Freileitungsbereiche sind bei weiterführenden Planungen zu beachten.

### **Gasversorgung**

Das lokale Versorgungsnetz wird von der SachsenEnergie AG betrieben. Im Gemeindegebiet verlaufen zudem eine Ferngasleitungen von ONTRAS Gastransport GmbH und GASCADE Gastransport GmbH, die im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen sind. Die Leitungstrassen einschließlich der von den Betreibern jeweils vorgegebenen Schutzstreifen sind bei weiterführenden Planungen zu beachten.

## **4.11 MOBILITÄT**

### **4.11.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Die Gemeinde Niederau ist über die durch den Ortsteil Ockrilla verlaufende Bundesstraße B 101 bzw. die in 6 km Entfernung verlaufende B 6 bei Meißen an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die nächstgelegenen Autobahnen (BAB) sind die A 4 in 17 km Entfernung (Anschlussstelle Dresden-Wilder Mann oder Dresden-Klotzsche) sowie die A 13 in 17 km Entfernung (Anschlussstelle Radeburg).

Die Verknüpfung mit den sonstigen benachbarten Kommunen erfolgt über die Staatsstraßen S 80, S 81 und S 177 sowie zwischen den Ortsteilen über die Kreisstraßen K 8011, K 8012, K 8013 und K 8014.

Aufgrund des steigenden Verkehrsaufkommens in der Gemeinde - vor allem als Ausweichstrecke für den Schwerlastverkehr bei Verkehrsbehinderungen im überörtlichen Netz - weisen die Straßen bereits erste Schäden auf.

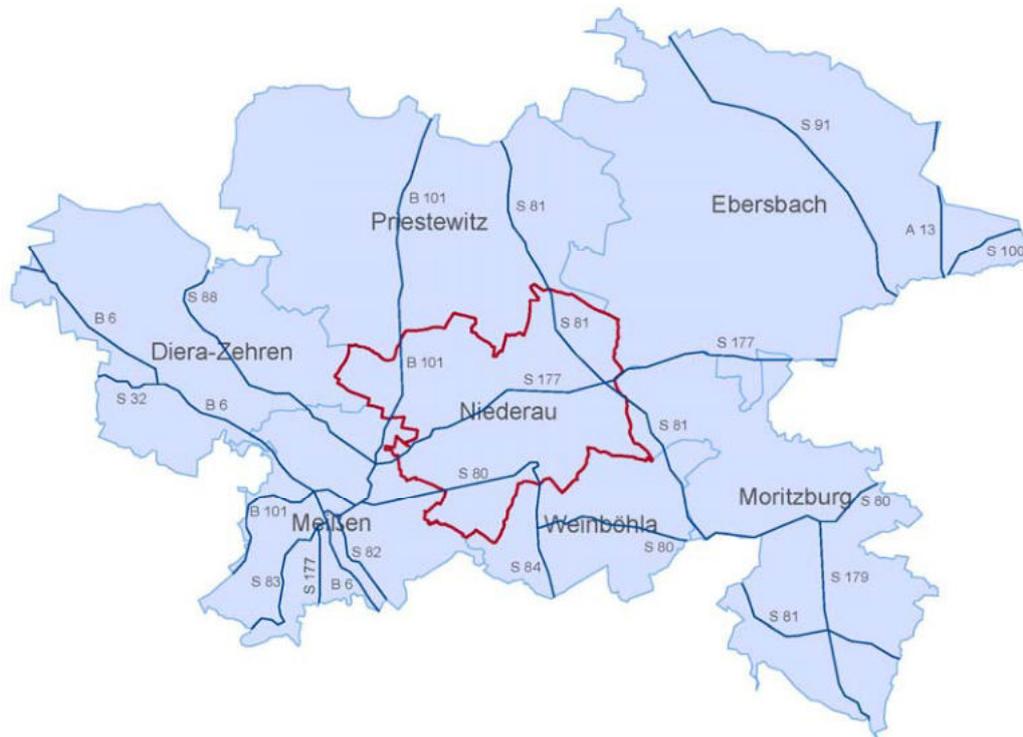


Abb. 4: überörtliches Straßennetz (Bundesautobahn, Bundes- und Staatsstraßen)

#### 4.11.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Gemeinde ist sehr gut in das Schienennetz der Deutschen Bahn AG (DB) eingebunden. Vom Haltepunkt Niederau werden Verbindungen nach Dresden, Leipzig und Großenhain angeboten. Die Reisezeit zum Hauptbahnhof Dresden beträgt 25 Minuten bzw. zum Hauptbahnhof Leipzig 67 Minuten; der Regionalexpress verkehrt stündlich. Die nächsten S-Bahnhöfe befinden sich in Coswig und Meißen (S 1 Schöna - Bad Schandau - Pirna - Dresden - Coswig - Meißen).

Außerdem ist Niederau in das regionale Busnetz der Verkehrsgesellschaft Meißen (VGM) eingebunden. Über die meisten Bushaltestellen und damit die beste Anbindung verfügen die im Südwesten des Gemeindegebietes liegenden Ortsteile Gröbern, Niederau und Ockrilla; in den anderen Ortsteilen gibt es nur wenige Bushaltestellen. In Tabelle 14 werden Bedienungszeiten und Taktung der im Gemeindegebiet verkehrenden Buslinien im Sinne eines Orientierungsrahmens wiedergegeben: vor allem an den Wochenenden ist das Angebot deutlich eingeschränkt. Neben den Busverbindungen steht ab Weinböhlen auch eine Straßenbahnanbindung in Richtung der Landeshauptstadt Dresden (Linie 4) zur Verfügung.

|                          | Bus 407<br>Meißen - Nün-<br>chritz | Bus 408<br>Meißen - Mei-<br>ßen | Bus 409<br>Meißen -<br>Großenhain | Bus 421<br>Meißen - Wein-<br>böhlen | Bus 458<br>Großenhain -<br>Moritzburg                | Bus 459<br>Weinböhlen -<br>Großdobritz |
|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--|--|
| Gohlis                   |                                    |                                 |                                   |                                     |  | X                                      |
| Gröbern                  |                                    | X                               |                                   |                                     |  |  |
| Großdobritz              |                                    |                                 |                                   |                                     | X  | X                                      |
| Jessen                   |                                    | X                               |                                   |                                     |  |  |
| Niederau                 |                                    | X                               |                                   | X                                   |  | X                                      |
| Oberau                   |                                    |                                 |                                   |                                     |  | X                                      |
| Ockrilla                 | X                                  | X                               | X                                 |                                     |  |  |
| Taktung<br>Mo - Fr       | stündlich<br>7:00 - 19:00          | stündlich<br>5:00 - 17:00       | stündlich<br>6:00 - 21:00         | stündlich<br>5:00 - 20:00           | stündlich, Nach-<br>mittag alle 2 St.<br>5:00 -18:00 | stündlich<br>13:00 - 17:00             |
| Taktung am<br>Wochenende | alle 2 Stunden<br>9:00 - 20:00     | -                               | alle 2 Stunden<br>9:00 - 19:00    | alle 2 Stunden<br>10:00 - 20:00     | alle 4 Stunden<br>8:00 -16:00                        | -                                      |

Tab.14: verkehrende Buslinien des VVO in der Gemeinde Niederau<sup>22</sup>

<sup>22</sup> Verkehrsverbund Oberelbe GmbH (2023): Fahrplanbuch (Stand 12/2023)



#### 4.11.3 Fernverkehr

Niederau besitzt keinen direkten Anschluss an den Bahnfernverkehr: Dessen Nutzung ist jedoch über die beschriebenen Regionalbahnverbindungen möglich. Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Bahntrassen Berlin - Dresden und Leipzig - Dresden. Zur Beschleunigung der Verbindung Dresden - Leipzig ist eine Neutrassierung im Abschnitt Niederau - Böhla vorgesehen. Die gemäß dem LEP 2013 freizuhaltende Neubautrasse verläuft westlich der Ortsteile Gohlis und Großdobritz (siehe Kapitel 7.2.9).

#### 4.11.4 Wander-, Rad- und Reitwege

Die Bedeutung des Radverkehrs als Alternative zum motorisierten Individualverkehr und auch zum ÖPNV wächst kontinuierlich. Er leistet einen wesentlichen Beitrag zur innerörtlichen Reduzierung der Lärm- und Schadstoffbelastung. In der Gemeinde Niederau sind jedoch nur teilweise straßenbegleitende Radwege vorhanden. Größtenteils wird der Radverkehr ohne separate Kennzeichnung auf der Straße geführt. So gibt es in den Ortsteilen Jessen, Gohlis und Großdobritz keine Fuß- und Radwege; in den übrigen Ortsteilen sind sie teilweise nicht durchgehend angelegt. Auch ortsverbindende Fuß- und Radwege sind nur sehr lückenhaft vorhanden. Aufgrund der immer stärkeren Belastung der Straßen durch den motorisierten Verkehr ist deren gefahrlose Nutzung für Fußgänger und Radfahrer fast ausgeschlossen. Eine Verbesserung der örtlichen Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr liegt deshalb nahe.

Der Bau einzelner Radwege an Kreisstraßen durch den Landkreis Meißen befindet sich zumindest in der Planung. Dies betrifft zum Beispiel die K 8012 zwischen Ockrilla und Niederau über Gröbern. Dies würde bereits eine wesentliche Verbesserung für den Alltagsradverkehr darstellen.

Darüber hinaus verlaufen im Gemeindegebiet viele ausgeschilderte Radrouten bzw. -wege wie die ‚Elbe-Städteroute‘, die Route ‚Moritzburger Weg‘ oder die Route ‚Elbe-Nassau-Friedewald‘. Ein Anschluss an den Elberadweg besteht in ca. 6 km Entfernung.

Durch das Gemeindegebiet führen auch mehrere überörtliche Wanderwege wie Routen von Radeburg über Weinböhla nach Niederau und von Coswig über Weinböhla nach Meißen. Außerdem stehen örtliche Wanderwege und Lehrpfade zur Verfügung.

Die übergeordneten Wander-, Rad- und Reitwege im Gemeindegebiet sind im Beiplan Nr. 1.5 dargestellt.



## 5 ENTWICKLUNGSTENDENZEN

### 5.1 VORAUSSICHTLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die im **Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes** in der Fassung vom 08.08.2022 als Planungsgrundlage für das Zieljahr 2035 unterstellte Bevölkerungsentwicklung baut auf den Annahmen der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Zeitraum von 2019 bis 2035 (**7. RBV**) des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen auf. Die Vorausberechnung wurde in zwei Varianten mit unterschiedlichen Annahmen erstellt, die einen Korridor für die voraussichtliche Entwicklung abbilden:

| Niederau         | 2018    | 2025    | 2030    | 2035    | Entwicklung 2018 - 2035 |         |
|------------------|---------|---------|---------|---------|-------------------------|---------|
| Variante 1       | 4.007   | 3.780   | 3.770   | 3.760   | - 247                   | - 6,2 % |
| Variante 2       |         | 3.860   | 3.830   | 3.740   | - 267                   | - 6,7 % |
| Landkreis Meißen | 2018    | 2025    | 2030    | 2035    | Entwicklung 2018 - 2035 |         |
| Variante 1       | 242.165 | 235.990 | 230.560 | 225.110 | - 17.055                | - 7,0 % |
| Variante 2       |         | 234.790 | 227.120 | 218.920 | - 23.245                | - 9,6 % |

Tab. 15: 7. RBV: Bevölkerungsentwicklung von 2018 bis 2035 Gemeinde Niederau / Landkreis Meißen<sup>23</sup>

Das Statistische Landesamt hat in der 7. RBV jedoch ‚Methodische Hinweise zur Veröffentlichung der Vorausberechnungsergebnisse für Gemeinden‘ formuliert, die auszugswise wiedergegeben werden:

- Vorausberechnungen werden mit zunehmender Regionalisierung immer unsicherer, weil die demografischen Komponenten Geburten, Sterbefälle und Wanderungen stark durch Schwankungen, Zufälligkeiten oder singuläre Ergebnisse geprägt sind. **Aus diesem Grund konnte in der 7. RBV nicht die erwartete gemeindespezifische Entwicklung berücksichtigt werden.**
- Darüber hinaus erfolgt die Berechnung für alle Gemeinden der 7. RBV im Kontext der gesamt-sächsischen Entwicklung.
- Die Vorausberechnungsergebnisse können deshalb Basis von planerischen Überlegungen sein, sollten jedoch nicht allein darauf gerichtet sein.

Diese Hinweise werden durch die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in Niederau seit dem Jahr 2018 (Ausgangspunkt der 7. RBV) bestätigt: Innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren lag die positive Abweichung von den Varianten 1 und 2 der 7. RBV bei 272 bzw. 262 Einwohnern (siehe Tabelle 16). Ursache dafür war primär die Zuwanderung aus dem angrenzenden Verdichtungsraum der Landeshauptstadt Dresden (siehe Ziffer 4.6.1 und 4.6.3), die in den Annahmen der 7. RBV so nicht abgebildet werden konnte.

| Jahr / Einwohner | 7. RBV     |            | Bevölkerungsfortschreibung SLA |                   |
|------------------|------------|------------|--------------------------------|-------------------|
|                  | Variante 1 | Variante 2 | absolut                        | Abweichung 7. RBV |
| 2018             | 4.007      | 4.007      | 4.007                          | -                 |
| 2019             | 3.940      | 3.940      | 4.044                          | + 104             |
| 2020             | 3.900      | 3.900      | 4.050                          | + 150             |
| 2021             | 3.860      | 3.870      | 4.132                          | + 272 (V 1)       |
|                  |            |            |                                | + 262 (V 2)       |

Tab.16: Gemeinde Niederau: Vergleich 7. RBV / Bevölkerungsfortschreibung Statistisches Landesamt Sachsen (SLA)<sup>24</sup>

In Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wurde deshalb unterstellt, dass die positive Abweichung von der 7. RBV innerhalb des Planungshorizontes bis 2035 tendenziell Bestand haben wird:

- Die bevorzugte Wohnform insbesondere der zugewanderten Einwohner ist das Eigenheim. Angesichts der bei dieser Wohnform unterdurchschnittlichen Fluktuation sowie dem niedrigeren Alter bauwilliger Familien wird die bisherige Abweichung von der 7. RBV für sich betrachtet weitgehend konstant bleiben.

<sup>23</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2020): 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035

<sup>24</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2022): Fortschreibung des Bevölkerungsstandes (03/2022)



- Mit dem von der Entwicklung in der Landeshauptstadt Dresden geprägten und perspektivisch nachlassenden Bevölkerungswachstum im Verdichtungsraum wird sich voraussichtlich auch der damit korrelierende Siedlungsdruck in den Umlandgemeinden verringern. Dessen ungeachtet wurden für Niederau weiterhin - wenn auch tendenziell abnehmende - Wanderungsgewinne unterstellt.
- Der gesunkene und auch weiterhin abnehmende Anteil der Jugendlichen und jungen Erwachsenen wird zu einem Rückgang der Geburtenzahlen führen. Dieser negative Trend wird durch die Zuwanderung jüngerer Familien bestenfalls abgeschwächt. Anstelle der aktuellen Geburtenüberschüsse ist deshalb perspektivisch von Sterbeüberschüssen auszugehen. Ergänzend wird auf die Ausführungen in Kapitel 4.6.4 verwiesen.

Unter Würdigung dieser gegenläufigen Einflussfaktoren wurde im **Vorentwurf** der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als **Planungsgrundlage für das Zieljahr 2035** eine oberhalb der Annahmen der 7. RBV (siehe Tabelle 15) liegende Bevölkerung von **ca. 3.950 Einwohnern** unterstellt.

Inzwischen liegt die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes für den Zeitraum von 2022 bis 2040 (**8. RBV**) vor. Gegenüber der 7. RBV wurden die Annahmen zu Geburtenverhalten und Sterberaten / Lebenserwartung modifiziert und insbesondere deutlich höhere Außenwanderungsgewinne angenommen. Die 8. RBV wurde in drei Varianten mit unterschiedlichen Annahmen zu den vorstehend genannten Einflussfaktoren erstellt, die einen Korridor für die voraussichtliche Entwicklung abbilden. Gegenüber der 7. RBV wird sich der Rückgang der Bevölkerung im Freistaat Sachsen bis 2035 geringfügig abschwächen. In ähnlicher Weise gilt dies auch für den Landkreis Meißen (siehe Tabellen 15 und 17). Von der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung sind jedoch nicht alle Teilräume des Freistaates betroffen: so wird für die Landeshauptstadt Dresden bis 2035 eine positive bis stabile Bevölkerungsentwicklung in einem Korridor von + 4,6 % bis - 0,2 % (= Durchschnitt + 2,2 %) angenommen.

Die seit 1990 insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Niederau unterscheidet sich diametral von der Entwicklung sowohl im Freistaat Sachsen als auch im Landkreis Meißen mit jeweils deutlichen Bevölkerungsverlusten (siehe Ziffer 4.6.1). Nach den Ergebnissen der 8. RBV ist in Niederau abweichend von den vorstehend erläuterten Annahmen der 7. RBV weiterhin von einem Bevölkerungszuwachs auszugehen. Für das Jahr 2035 wird eine voraussichtliche Einwohnerzahl im Korridor zwischen 4.240 (Variante 3) und 4.370 (Variante 1) ermittelt; bezogen auf das Ausgangsjahr 2021 entspricht dies einem Bevölkerungszuwachs zwischen 2,6 % und 5,8 % (siehe Tabelle 17). Es kann unverändert unterstellt werden, dass darin primär die Lage der Gemeinde Niederau am Rand des Verdichtungsraumes der Landeshauptstadt Dresden zum Ausdruck kommt.

| Niederau         | 2021    | 2025    | 2030    | 2035    | Entwicklung 2021 - 2035 |         |
|------------------|---------|---------|---------|---------|-------------------------|---------|
| Variante 1       | 4.132   | 4.260   | 4.330   | 4.370   | + 238                   | + 5,8 % |
| Variante 2       |         | 4.250   | 4.300   | 4.310   | + 178                   | + 4,3 % |
| Variante 3       |         | 4.240   | 4.260   | 4.240   | + 108                   | + 2,6 % |
| Landkreis Meißen | 2021    | 2025    | 2030    | 2035    | Entwicklung 2021 - 2035 |         |
| Variante 1       | 239.344 | 239.520 | 234.470 | 229.170 | - 10.174                | - 4,3 % |
| Variante 2       |         | 239.090 | 232.660 | 225.710 | - 13.634                | - 5,7 % |
| Variante 3       |         | 238.290 | 229.990 | 222.100 | - 17.244                | - 7,2 % |

Tab. 17: 8. RBV: Bevölkerungsentwicklung von 2021 bis 2035 Gemeinde Niederau / Landkreis Meißen<sup>25</sup>

Wie schon bei der 7. RBV weist das Statistische Landesamt darauf hin, dass Vorausberechnungen mit zunehmender Regionalisierung immer unsicherer werden. Bereits zu Beginn des Vorausberechnungszeitraumes können Abweichungen zur tatsächlichen Entwicklung entstehen, deren methodische Ursachen detailliert erläutert werden.

Diese Hinweise werden durch eine Momentaufnahme für das Jahr 2022 bestätigt. Sowohl für den Freistaat Sachsen als auch den Landkreis Meißen sind die Annahmen der 8. RBV annähernd identisch mit der Bevölkerungsfortschreibung zum 31.12.2022: die Bevölkerung ist primär durch den Zugang ukrainischer Kriegsflüchtlinge jeweils in der Größenordnung von ca. 1 % gewachsen. In Niederau dagegen ist die zum 31.12.2022 fortgeschriebene Einwohnerzahl mit 4.124 bzw. - 0,2 % faktisch unverändert geblieben: Gegenüber dem Ansatz der 8. RBV von 4.180 Einwohnern (Varianten 1 - 3) liegt

<sup>25</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2023): 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040



die Abweichung bei - 1,3 %. Auch der aktuelle Stand der Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Landesamtes zum 30.11.2023 weist mit 4.122 Einwohnern eine weitgehend konstante Entwicklung auf (Annahme 8. RBV, Varianten 1 - 3, für 2023: 4.210 Einwohner). Darin könnte auch zum Ausdruck kommen, dass die Siedlungs- und Eigentümerstruktur in Niederau mit einem sehr hohen Anteil von selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern (siehe Ziffer 4.7.1) relativ wenig Elastizität für die organisierte Aufnahme von Migranten ermöglicht.

Die Annahmen der beiden erläuterten Bevölkerungsvorausrechnungen für die Gemeinde Niederau weichen im Planungshorizont bis 2035 zu deutlich voneinander ab:

7. RBV (Durchschnittswert Varianten 1 und 2) 3.750 EW

8. RBV (Durchschnittswert Varianten 1 bis 3) 4.300 EW = + 550 EW / + ca. 15 %

Angesichts der Hinweise des Statistischen Landesamtes zum methodischen Ansatz der Bevölkerungsvorausrechnungen können deren Ergebnisse nicht alleinige Basis für die Planungen der Gemeinde Niederau sein:

- Auch wenn die Einwohnerentwicklung im Jahr 2022 und 2023 nur eine Momentaufnahme darstellt, bestätigt sie grundsätzlich diese Einschätzung.
- Erklärtes kommunalpolitisches Ziel der Gemeinde ist die Stabilisierung der Einwohnerzahl als Voraussetzung für die Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung sämtlicher Angebote der Daseinsvorsorge und damit der Lebens- und Wohnqualität.
- Gleichwohl erscheint es als geboten und auch realistisch, den Ergebnissen der 8. RBV in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Es gibt keinen Grund zu der Annahme, dass sich im Freistaat Sachsen die Zuwanderung durch Fluchtbewegungen und Arbeitsmigration und damit auch die Bevölkerungsentwicklung an sich innerhalb des zeitlichen Planungshorizontes deutlich anders als angenommen entwickeln könnte. Aus demografischen Gründen ist Arbeitsmigration sogar ausdrücklich erwünscht. Angesichts der Lage von Niederau am Rand des Verdichtungsraumes der Landeshauptstadt Dresden liegt es auf der Hand, dass die angenommene Bevölkerungsentwicklung sowie die daraus resultierende Wohnungsnachfrage für die Gemeinde nicht ohne Auswirkungen bleiben wird. Auch der zunehmende Einfluss des Arbeitens im Homeoffice auf die Wohnungsnachfrage bzw. die damit wohl verbundene Bereitschaft zur Ansiedlung im Umfeld der Wirtschaftszentren bleibt evident. In welchem Umfang die grundsätzlich vorhandene Wohnungsnachfrage angesichts der aktuell sehr schwierigen Marktbedingungen (Baukosten- und Zinsentwicklung) perspektivisch auch tatsächlich gedeckt werden kann, muss zunächst offenbleiben. Schon wegen der ungünstigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau ist aus heutiger Sicht davon auszugehen, dass die in den Annahmen der 8. RBV für Niederau implizierten Wanderungsgewinne so nicht eintreten werden.
- Ungeachtet dessen gilt es auch festzuhalten, dass Niederau keine zentralörtliche Funktion besitzt. Nach den raumordnerischen Vorgaben soll die Siedlungsentwicklung deshalb grundsätzlich auf die Bedürfnisse der sogenannten ‚Eigenentwicklung‘ ausgerichtet werden (LEP 2013, Ziel 2.2.1.6); hierzu wird auf die Ausführungen in Ziffer 6.1 verwiesen.

Unter Würdigung der überörtlichen Einflussfaktoren sowie der kommunalpolitischen Ziele erscheint es als angemessen, als **Planungsgrundlage** für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes **für das Zieljahr 2035** von einem **Entwicklungskorridor von 4.000 bis 4.100 Einwohnern** auszugehen. Dieser Ansatz entspricht in etwa der aktuellen Einwohnerzahl und liegt deutlich unterhalb der Annahmen der 8. RBV. Sofern sich die tatsächliche Entwicklung bis 2035 den Ergebnissen der 8. RBV annähern sollte, kann darauf zu gegebener Zeit mit einer Anpassung der Planung reagiert werden.

Obwohl die 8. RBV für Niederau weiteres Bevölkerungswachstum annimmt, sind dennoch deutliche Veränderungen in der Altersstruktur zu erwarten (siehe Tabelle 18). So ist bis 2035 von einem tendenziellen Rückgang der erwerbsfähigen Bevölkerung (Altersgruppe vom 20 bis <65 Jahre) und insbesondere einer deutlichen Zunahme des Bevölkerungsanteils ab 65 Jahren auszugehen.



| Bevölkerung    | Jahr | <20 Jahre     | 20 bis unter 65 Jahre | ab 65 Jahre     | Gesamt         |
|----------------|------|---------------|-----------------------|-----------------|----------------|
| Fortschreibung | 2021 | 841<br>20,4 % | 2.295<br>55,5 %       | 996<br>24,1 %   | 4.132<br>100 % |
| Variante 1     | 2035 | 940<br>21,5 % | 2.230<br>51,0 %       | 1.200<br>27,5 % | 4.370<br>100 % |
| Variante 2     | 2035 | 900<br>20,9 % | 2.210<br>51,3 %       | 1.200<br>27,8 % | 4.310<br>100 % |
| Variante 3     | 2035 | 860<br>20,3 % | 2.180<br>51,4 %       | 1.200<br>28,3 % | 4.240<br>100 % |

Tab. 18: 8. RBV: Entwicklung der Altersstruktur von 2021 bis 2035 in der Gemeinde Niederau

Der als Planungsgrundlage unterstellte Entwicklungskorridor von 4.000 bis 4.100 Einwohnern liegt unterhalb der Variante 3 der 8. RBV und geht primär von einer geringeren Zuwanderung aus. Dies betrifft insbesondere die Altersgruppen bis 65 Jahre, während die Altersgruppe >65 Jahre davon nicht substantiell berührt wird. Deshalb ist davon auszugehen, dass in diesem Fall

- die Altersgruppen von <20 Jahren bzw. von 20 bis <65 Jahren sowohl absolut als auch relativ unter den Ansätzen der Variante 3 bleiben werden und
- die faktisch konstante Anzahl der Einwohner ab 65 Jahren einen Anteil von annähernd 30 % erreichen wird.

## 5.2 WOHNUNGSBEDARF

Der Wohnungsbedarf wird primär von der Bevölkerungsentwicklung und der Anzahl der Haushalte bestimmt. Dabei ist grundsätzlich von weiter sinkenden Haushaltsgrößen auszugehen. Diese Tendenz wird in einer Modellrechnung des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen mit den Varianten ‚Status quo‘ und ‚Trend‘ für die Landes- und Kreisebene abgebildet (Tabelle 19). Die beiden Varianten weichen lediglich beim Ergebnis für den Freistaat Sachsen im Jahr 2020 voneinander ab: Tabelle 19 gibt die Spanne der Varianten ‚Status quo‘ bzw. ‚Trend‘ wieder.

| Ø Haushaltsgröße - Personen | 2011 | 2015 | 2020      | 2025 |
|-----------------------------|------|------|-----------|------|
| Landkreis Meißen            | 2,0  | 2,0  | 1,9       | 1,9  |
| Freistaat Sachsen           | 1,9  | 1,9  | 1,9 / 1,8 | 1,8  |

Tab.19: Haushaltsgrößen Landkreis Meißen und Freistaat Sachsen<sup>26</sup>

Da dem Flächennutzungsplan ein zeitlicher Planungshorizont bis 2035 zugrunde liegt, wird ergänzend die Haushaltsvorausberechnung 2020 des Statistischen Bundesamtes für den Freistaat Sachsen herangezogen. Darin wird für den Zeitraum von 2025 bis 2035 ein weiterer Rückgang der Haushaltsgrößen um 0,02 Personen (Variante ‚Status quo‘) bis 0,04 Personen (Variante ‚Trend‘) angenommen.

Die Gemeindeebene ist nicht Gegenstand dieser Modellrechnungen. Deshalb werden für Niederau grundsätzlich die vorstehenden Annahmen für den Landkreis Meißen herangezogen, die für das Jahr 2035 eine durchschnittliche Haushaltsgröße im Bereich von 1,88 bis 1,86 Personen ergeben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Bevölkerung im Landkreis Meißen weiter abnehmen wird, während für Niederau eine annähernd konstante Bevölkerungsentwicklung unterstellt wird. Das stabilisierende Element ist primär die Zuwanderung von Mehrpersonenhaushalten. Nimmt man diese Wandergewinne in der bisherigen Größenordnung an (siehe Ziffer 4.6.3), so kann für das Jahr 2035 von einer **durchschnittlichen Haushaltsgröße im Bereich von 1,9 und 1,95 Personen** ausgegangen werden. Dabei wird die Haushaltsgröße in neu errichteten Wohneinheiten wie beispielsweise Einfamilienhäusern teilweise deutlich über diesem Durchschnittswert liegen: dem steht jedoch im gesamten Wohnungsbestand eine schon aufgrund der demografischen Einflussfaktoren unterdurchschnittliche Haushaltsgröße gegenüber.

<sup>26</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2020): Modellrechnung zur Entwicklung privater Haushalte



Der Ermittlung des bis zum Jahr 2035 (zeitlicher Planungshorizont des Flächennutzungsplanes) absolut zu erwartenden Wohnungsbedarfes liegen folgende Annahmen und Daten zugrunde.

- Wohnbevölkerung mit Hauptwohnsitz (siehe Ziffer 5.1) 4.000 bis 4.100 Personen
- Wohnbevölkerung mit Nebenwohnsitz 150 Personen

Im Durchschnitt der Jahre 2005 bis 2022 waren in Niederau 154 Personen mit Nebenwohnsitz gemeldet (Meldebehörde Niederau): es gibt keinen plausiblen Grund, für den Zeitraum bis 2035 eine substanziell abweichende Größenordnung zu unterstellen.

- durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2035 1,9 bis 1,95 Personen  
Mangels spezifischer Daten wird dieser Durchschnittswert auch bei der Wohnbevölkerung mit Nebenwohnsitz unterstellt. Der Wohnungsbedarf dieser Bevölkerungsgruppe bewegt sich im Spektrum vom Untermietverhältnis (kein zusätzlicher Bedarf) bis zum Einpersonenhaushalt mit eigener Wohnung.

Neben den demografischen Daten müssen bei der Abschätzung des Wohnungsbedarfes auch folgende Einflussgrößen berücksichtigt werden:

- Das Statistische Landesamt schreibt den Wohnungsbestand anhand der Bautätigkeit fort. Damit ist zwangsläufig keine Aussage darüber verbunden, ob der Bestand insgesamt den Markterwartungen entspricht oder dem Markt tatsächlich zur Verfügung steht (baulicher Zustand bis hin zur Unbewohnbarkeit, mangelndes Vermietungsinteresse etc.).
- Durch Nutzerwechsel und Sanierungsmaßnahmen steht der vorhandene Wohnungsbestand nicht durchgängig zur Verfügung. Im Interesse eines funktionsfähigen Wohnungsmarktes muss deshalb eine ‚Fluktuationsreserve‘ angesetzt werden. Der Bestand von 1.164 Ein- und Zweifamilienhäusern lässt darauf schließen, dass in Niederau ca. 55 % des gesamten Wohnungsbestandes von 2.123 Einheiten (siehe auch Ziffer 4.7.1) von den Eigentümern dieser Gebäude bewohnt werden. Daraus kann auf eine vergleichsweise niedrige Fluktuationsrate geschlossen werden.

Um diesen Einflussgrößen angemessen Rechnung zu tragen, wird bei der Ermittlung des Wohnungsbedarfes eine ‚Markt- und Fluktuationsreserve‘ von 2 - 3 % des vorhandenen Wohnungsbestandes (Stand 2022) berücksichtigt. Nach standardisierten wohnungswirtschaftlichen Bewertungen liegt dieser Ansatz auch unter Würdigung der örtlichen Verhältnisse am unteren Ende der Realität.

Aus den beschriebenen Annahmen ergibt sich für das Jahr 2035 der in der nachfolgenden Tabelle ermittelte absolute Wohnungsbedarf.

| absoluter Wohnungsbedarf 2035 |  |                     |
|-------------------------------|--|---------------------|
| 1                             | Wohnbevölkerung 2035 insgesamt<br>- davon Wohnbevölkerung mit Hauptwohnsitz: 4.000 bis 4.100 EW<br>- davon Wohnbevölkerung mit Nebenwohnsitz: 150 EW | 4.150 bis 4.250 EW  |
| 2                             | Haushalte / Wohnungsbedarf 2035 (Mittelwert)<br>(Haushaltsgröße 1,9 - 1,95 Personen)   | ca. 2.180 WE        |
| 3                             | Markt- und Fluktuationsreserve (Mittelwert)<br>(2 - 3 % des Bestandes 2022 von 2.123 Wohnungen)  | ca. 50 WE           |
| 4                             | <b>absoluter Wohnungsbedarf 2035 (Summe Zeilen 2 und 3)</b>  | <b>ca. 2.230 WE</b> |

Tab.20: Gemeinde Niederau - absoluter Wohnungsbedarf 2035

Auf der Grundlage des im Jahr 2035 zu erwartenden absoluten Wohnungsbedarfes wird der zusätzliche Wohnungsbedarf ermittelt, für den im Flächennutzungsplan durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen (siehe Ziffer 6.1) Vorsorge getroffen werden soll. Dabei werden neben dem Wohnungsbestand 2021 auch das aktuelle Baugeschehen sowie sämtliche noch vorhandenen Flächenpotenziale berücksichtigt:

- Das Statistische Landesamt hat für das Jahr 2022 einen Wohnungsbestand von 2.123 Einheiten ausgewiesen (siehe Ziffer 4.7.1).
- Darüber hinaus sind ca. 20 weitere Haus- / Wohneinheiten bereits genehmigt bzw. im Bau. Diese Entwicklung ist zwangsläufig dynamisch.
- Im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne und Ergänzungssatzungen stehen noch unbebaute Flächen für die Errichtung von 18 Haus- / Wohneinheiten zur Verfügung (siehe Ziffer 4.7.2).
- Aufgrund des kaum abschätzbaren Aktivierungsgrades von Baulücken ist deren Berücksichtigung



als Potenzialflächen für den Wohnungsbau mit einer hohen Unsicherheit behaftet. Dessen ungeachtet werden nach Kenntnis bzw. Einschätzung der Gemeindeverwaltung 10 Baulücken (= Haus- / Wohneinheiten) in die Ermittlung des zusätzlichen Wohnungsbedarfes einbezogen.

Aus den beschriebenen Annahmen ergibt sich der in der nachfolgenden Tabelle ermittelte zusätzliche Wohnungsbedarf bis 2035.

| Zusätzlicher Wohnungsbedarf bis 2035 |   |                     |
|--------------------------------------|---|---------------------|
| <b>1</b>                             | <b>Absoluter Wohnungsbedarf 2035 (Tabelle 19)</b>                                   | <b>ca. 2.230 WE</b> |
| 2                                    | Wohnungsbestand 2022 (Tabelle 8)  | 2.123 WE            |
| 3                                    | Wohnungen genehmigt, im Bau bzw. nach 2022 fertiggestellt (ohne konkrete Zuordnung) | ca. 20 WE           |
| 4                                    | Potential in rechtskräftigen Bebauungsplänen (Tabelle 10)                           | ca. 18 WE           |
| 5                                    | Baulücken   | ca. 10 WE           |
| <b>6</b>                             | <b>zusätzlicher Wohnungsbedarf bis 2035</b><br>(Zeile 1 abzüglich Zeilen 2 bis 5)   | <b>ca. 59 WE</b>    |

Tab. 21: Gemeinde Niederau - zusätzlicher Wohnungsbedarf bis 2035

Der zusätzliche Wohnungsbedarf bis 2035 hat zwangsläufig den Charakter eines unter Abschätzung aller Einflussfaktoren ermittelten Orientierungswertes. Sofern sich während des Betrachtungszeitraumes wesentliche Annahmen wie beispielsweise die Wohnbevölkerung deutlich abweichend entwickeln sollten, muss darauf bei der künftigen Bauleitplanung reagiert werden.



## 6 DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Im Flächennutzungsplan werden entsprechend dem Darstellungskatalog in § 5 Abs. 2 BauGB die im Planungshorizont bis 2035 für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt: § 1 Abs. 1 BauNVO unterscheidet hier zwischen Wohnbauflächen, Gemischten Bauflächen, Gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen.

Für die im Flächennutzungsplan dargestellte und in den Ziffern 6.1 bis 6.4 beschriebene Neuausweisung von Bauflächen ist eine Umweltprüfung sowie eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erfolgt. Hierzu wird auf den der Begründung als Teil II beigefügten Umweltbericht verwiesen: die Untersuchungsergebnisse sind im gebotenen Umfang auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

### 6.1 WOHNBAUFLÄCHEN

Bestehende Siedlungsbereiche, die dem Wohnen dienen und auch zukünftig für Wohnnutzungen vorgesehen sind, werden gemäß § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

Auch die geplanten Baugebiete werden im Flächennutzungsplan nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO) als Wohnbauflächen dargestellt. Entsprechend den jeweiligen Entwicklungszielen können dann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung Baugebiete gemäß §§ 2 bis 4a BauNVO (z. B. Allgemeine Wohngebiete) festgesetzt werden.

Die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan (1999) der Gemeinde Niederau dargestellten Wohnbauflächen wurden unter Berücksichtigung der Gebietseigenschaften und der aktuellen Nutzung neu bewertet. Dies führt in der aktuellen Planung zu Darstellungsänderungen.

Um im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung keine Verdichtung von Quartierinnenbereichen (Bebauung in zweiter oder dritter Reihe etc.) zu befördern, erfolgt im Allgemeinen eine vergleichsweise knappe Abgrenzung der Bauflächen in einer Grundstückstiefe von ca. 30 bis 35 m von der jeweiligen Straße aus. Die Flächenabgrenzung orientiert sich nicht an den konkreten Grundstücksverhältnissen bzw. dem Liegenschaftskataster: Plangrundlage ist die topografische Karte.

#### Ausweisung neuer Wohnbauflächen

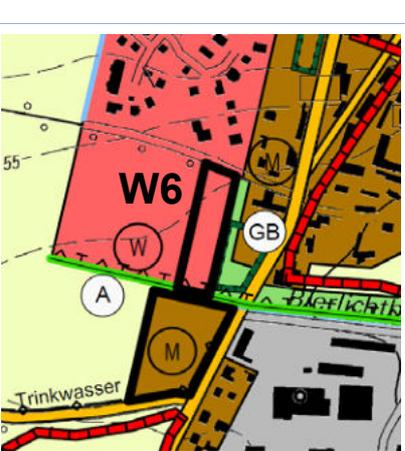
Grundsätzlich geeignete Flächen wurden vorab geprüft und bewertet. Die Auswahl der dargestellten Entwicklungsflächen erfolgte anhand der örtlichen Gegebenheiten wie der Verkehrserschließung, der Anbindung an die soziale und technische Infrastruktur, möglichen Immissionsbelastungen und unter Berücksichtigung Umsetzbarkeit. Das Flächenpotenzial orientiert sich an dem für den Planungshorizont bis 2035 ermittelten zusätzlichen Wohnungsbedarf (siehe Ziffer 5.2).

Nachfolgend werden die im Flächennutzungsplan dargestellten neuen Wohnbauflächen kurz beschrieben:



| Flächenbezeichnung / -charakterisierung   | Plandarstellung |
|---|-----------------|
| <p><b>W 1 Rasenweg (Niederau) 1,0 ha</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ derzeitige Nutzung: Landwirtschaftsfläche (Grünland)</li><li>▪ Anschluss an ÖPNV in ca. 400 m Entfernung (Bus Niederau Weinböhlaer Straße)</li><li>▪ Verkehrserschließung nach Straßenausbau über Rasenweg möglich</li><li>▪ Stadttechnische Erschließung nicht vorhanden</li><li>▪ Berücksichtigung des angrenzenden Fließgewässers (Erhaltung des gesetzlichen Gewässerrandstreifens etc.)</li></ul>   |                 |
| <p><b>W 2 Waldacker (Niederau) 0,6 ha</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ derzeitige Nutzung: Gartenflächen mit einzelnen Wohn- bzw. Wochenendhäusern</li><li>▪ straßenbegleitende Ergänzung der vorhandenen Bebauung</li><li>▪ Anschluss an ÖPNV in ca. 700 m Entfernung (Haltepunkt Niederau)</li><li>▪ Verkehrserschließung über Straße ‚Am Waldacker‘ vorhanden</li><li>▪ Stadttechnische Erschließung teilweise vorhanden</li><li>▪ Waldabstand bei verbindlicher Bauleitplanung beachten</li></ul>  |                 |
| <p><b>W 3 Mühlenweg (Jessen / Gröbern) 0,7 ha</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ derzeitige Nutzung: überwiegend Landwirtschaftsfläche bzw. teilweise Gartenflächen</li><li>▪ straßenbegleitende Ergänzung der vorhandenen Bebauung</li><li>▪ Anschluss an ÖPNV in ca. 400 m Entfernung (Bus Jessen)</li><li>▪ Verkehrserschließung über Straße Mühlenweg vorhanden</li><li>▪ Stadttechnische Erschließung teilweise vorhanden</li><li>▪ Berücksichtigung Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz gemäß Regionalplan bei verbindlicher Bauleitplanung</li></ul>   |                 |
| <p><b>W 4 Böhlaer Straße / Ecke Obere Dorfstraße (Jessen / Gröbern) 0,4 ha</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ derzeitige Nutzung: Garten</li><li>▪ Anschluss an ÖPNV in ca. 200 m Entfernung (Bus Jessen)</li><li>▪ Verkehrserschließung über Obere Dorfstraße und Böhlaer Straße vorhanden</li><li>▪ Stadttechnische Erschließung teilweise vorhanden bzw. gut möglich</li><li>▪ Immissionsbelastung durch Obere Dorfstraße und Böhlaer Straße (K 8012)</li><li>▪ Berücksichtigung ggf. vorhandenes Biotop (5937-006 Streuobstwiese) sowie Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz gemäß Regionalplan bei weiterer Planung</li></ul> |                 |



| Flächenbezeichnung / -charakterisierung  | Plandarstellung  |
|--|--|
| <p><b>W 5 Jessener Weg (Gröbern) 0,6 ha</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ derzeitige Nutzung: Landwirtschaftsfläche mit vereinzeltem Baumbestand entlang der Straße</li><li>▪ straßenbegleitende Ergänzung der vorhandenen Bebauung</li><li>▪ direkter Anschluss an ÖPNV (Bus Gröbern Jessener Weg)</li><li>▪ Verkehrserschließung über Jessener Weg vorhanden</li><li>▪ Stadttechnische Erschließung teilweise vorhanden</li><li>▪ Berücksichtigung westlich verlaufender 220-kV-Freileitung (u.a. Schallimmissionen)</li><li>▪ Randbereich eines Vorranggebietes Landwirtschaft gemäß Regionalplan</li></ul> |   |
| <p><b>W 6 Erweiterung Wohngebiet Ockrilla II (Ockrilla) 0,5 ha</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ derzeitige Nutzung: Landwirtschaftsfläche</li><li>▪ Anschluss an ÖPNV in ca. 200 m (Bus Ockrilla Abzweig Diera)</li><li>▪ Verkehrserschließung nicht vorhanden, über neue Stichstraße von Ahornweg möglich</li><li>▪ Stadttechnische Erschließung nicht vorhanden</li><li>▪ Berücksichtigung des angrenzenden Fließgewässers (Einhaltung des gesetzlichen Gewässerrandstreifens etc.) sowie des Biotops (Streuobstwiese)</li></ul>  |  |

Die Wohnbauflächen W 2, W 3, W 5 und W 6 liegen im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Riesa-Gohlis. Für die Darstellung im Flächennutzungsplan ist dies jedoch ohne Relevanz. Gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 2a) LuftVG (Luftverkehrsgesetz) ist hier die Zustimmung der Luftverkehrsbehörde zu Bauwerken erforderlich, welche die Höhe von 100 m über dem für den Verkehrslandeplatz festgesetzten Startbahnbezugspunkt von 98 m ü. NHN überschreiten. Aufgrund der Geländehöhen dieser Wohnbauflächen zwischen ca. 150 und ca. 170 m ü. NHN wäre dies grundsätzlich nur bei Bauwerken mit Höhen von im Einzelfall mehr als ca. 30 bis ca. 50 m der Fall: Angesichts der städtebaulichen Rahmenbedingungen sind deshalb auch bei der verbindlichen Bauleitplanung keine Einschränkungen zu erwarten.

Zum Abgleich mit dem ermittelten zusätzlichen Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2035 (Ziffer 5.2) wurde das in den Neuausweisungsflächen tatsächlich aktivierbare Wohnbauflächenpotential untersucht:

- Die dargestellten Gesamtflächen werden um bereits bebaute Grundstücke sowie teilweise auch die Flächen geschützter Biotope (Kartierung des Landkreises) bereinigt.
- Diese bereinigte Fläche ist das tatsächlich nutzbare Bruttobauland. Davon werden gegebenenfalls für öffentliche Erschließungs- und Grünflächen pauschal 20 % abgesetzt. Dies gilt jedoch nur eingeschränkt für straßenbegleitende Wohnbauflächen.
- Im Bestand liegt der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser bei ca. 90 % der Wohngebäude (siehe Ziffer 4.7.1). Aufgrund der Siedlungsstruktur sowie der Nachfragesituation werden auch künftig eigenheimähnliche Wohnformen dominieren. Für die neuen Wohnbauflächen wird deshalb eine durchschnittliche Baugrundstücksgröße von ca. 650 - 800 m<sup>2</sup> angenommen. Sofern der vorhandene Grundstückszuschnitt für eine Wohnbebauung geeignet ist, wird stattdessen die tatsächliche Grundstückszahl angesetzt. Die ermittelte Zahl der Baugrundstücke wird zunächst mit der Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten gleichgesetzt.

In der nachfolgenden Tabelle wird entsprechend der beschriebenen Vorgehensweise für alle neu ausgewiesenen Wohnbauflächen das Nettobauland sowie die Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten beziffert. Da in der vorbereitenden Bauleitplanung die jeweiligen Gegebenheiten (z. B. ökologische Restriktionen zum Zeitpunkt der Realisierung, Erschließungsbedingungen, Eigentümerinteressen und Grundstücksverfügbarkeit) nicht abschließend erfasst werden können, haben die genannten Daten den Charakter von Orientierungswerten.



| Nr. | Flächenbezeichnung  | Gesamtfläche in ha | davon Bestand / Biotope |            | Bruttobau-land in ha | Nettobau-land in ha | Anzahl WE |
|-----|---|--------------------|-------------------------|------------|----------------------|---------------------|-----------|
| W 1 | Rasenweg (Niederau)                                       | 1,0                | 0,0                     | 0,0        | 1,0                  | 0,8                 | 10        |
| W 2 | Waldacker (Niederau)                                      | 0,6                | 0,1                     | 0,0        | 0,5                  | 0,4                 | 7         |
| W 3 | Mühlenweg (Jessen / Gröbern)                              | 0,7                | 0,0                     | 0,0        | 0,7                  | 0,6                 | 8         |
| W 4 | Böhlaer Straße / Ecke Obere Dorfstraße (Jessen / Gröbern) | 0,4                | 0,0                     | 0,2        | 0,2                  | 0,2                 | 3         |
| W 5 | Jessener Weg (Gröbern)                                    | 0,6                | 0,0                     | 0,0        | 0,6                  | 0,6                 | 8         |
| W 6 | Erweiterung Wohngebiet Ockrilla II (Ockrilla)             | 0,5                | 0,0                     | 0,0        | 0,5                  | 0,4                 | 6         |
|     | <b>Summen</b>   | <b>3,8</b>         | <b>0,1</b>              | <b>0,2</b> | <b>3,5</b>           | <b>3,0</b>          | <b>42</b> |

Tab. 22: Gemeinde Niederau - Wohnungspotential der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen

Für den Planungszeitraum wurde ein zusätzlicher Bedarf von ca. 59 Wohneinheiten ermittelt (siehe Ziffer 5.2). Dieser Wert ist nicht direkt mit dem dargestellten Potential der neuen Wohnbauflächen von insgesamt ca. 42 Wohneinheiten vergleichbar: Wie bereits vorstehend ausgeführt worden ist, wird hier die Zahl der möglichen Wohneinheiten mit der Zahl der Baugrundstücke gleichgesetzt. Es kann jedoch nicht unterstellt werden, dass auf jedem Baugrundstück im Wortsinn ein ‚Einfamilienhaus‘ entstehen wird. Deshalb wird sich die gebaute Realität dem Bedarfswert annähern: die Steuerung dieses Prozesses erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Einschließlich der für die neu ausgewiesenen gemischten Bauflächen ermittelten 19 Wohneinheiten (siehe Ziffer 6.2) steht somit ein Potential von 61 Haus- / Wohneinheiten zur Verfügung, das

- im Rahmen des ermittelten Wohnungsbedarfs liegt und
- damit im Planungszeitraum eine angemessene Wohnraumversorgung ermöglicht wird.

Sofern sich die Bevölkerung im Planungszeitraum über den angenommenen Entwicklungskorridor hinaus den Ergebnissen der 8. RBV annähern sollte (siehe Ziffer 5.1), kann darauf bei einem Teil der Neuausweisungsf lächen auch mit einer höheren baulichen Verdichtung reagiert werden.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung gibt es noch keine belastbaren Erkenntnisse über die tatsächliche Verfügbarkeit der neu ausgewiesenen Bauflächen. Es ist durchaus möglich, dass im Einzelfall eine weitere Entwicklung unterbleiben muss. Sofern dadurch eine angemessene Wohnraumversorgung als gefährdet erscheint, muss darauf im Rahmen der künftigen Bauleitplanung reagiert werden.

Aufgrund der vorstehenden Erläuterungen zu Wohnungspotenzial der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ergibt sich anhand der Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes 2013 folgende raumordnerische Charakterisierung:

**G 2.2.1.1:** ‚Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewiesen werden.‘

Durch die knappe Abgrenzung der neu ausgewiesenen Bauflächen wird die Flächeninanspruchnahme auf das für die beabsichtigte Nutzung unerlässliche Maß begrenzt. Die jeweils erforderliche Eingriffskompensation (z.B. externe Entsiegelungsmaßnahmen) wird auf der Stufe der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Dadurch kann eine nachhaltige und freiraumschonende Entwicklung sichergestellt werden.

**Z 2.2.1.3 / Z 2.2.1.9:** ‚Die Festsetzung neuer Wohngebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.‘ / ‚Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.‘



Die neu ausgewiesenen und sehr kleinteiligen Wohnbauflächen schließen jeweils direkt an die bestehenden Siedlungsstrukturen an. Angesichts der überwiegend sehr kleinen Ortsteile der Gemeinde liegen die Flächen im Nahbereich der ‚Siedlungskerne‘ sowie der vorhandenen ÖPNV-Haltestellen. Der Schwerpunkt der Neuausweisungen liegt in Ortsteilen mit der in kleineren Gemeinden üblicherweise vorhandenen sozialen Infrastruktur (primär Kindertagesstätten und Schule).

**Z 2.2.1.4:** *‚Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene, im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.‘*

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden die grundsätzlich geeigneten Flächen vorab geprüft und bewertet. Das Ergebnis dieses Prozesses ist bei der Darstellung der Neuausweisungsflächen berücksichtigt. Neuausweisungsflächen in Randlagen der Ortsteile stellen kleinteilige Ergänzungen vorhandener Siedlungsstrukturen bzw. eine städtebaulich naheliegende Arrondierung von Ortsrändern dar.

**Z 2.2.1.6:** *‚Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.‘*

Niederau liegt am Rand des Verdichtungsraumes des Oberzentrums Dresden. Eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Sinne der reinen Lehre wäre hier letzten Endes nur mit unserer Gesellschaftsordnung wesensfremden Elementen der Planwirtschaft durchzusetzen; sie stünde auch dem nachvollziehbaren Interesse an einer gewünschten Entlastung des Verdichtungskerns entgegen. Die bisherige Bevölkerungsentwicklung von Niederau wurde wesentlich von der Zuwanderung geprägt (siehe Ziffern 4.6.1 und 4.6.3). Auch künftig wird Zuwanderung zur Stabilisierung der Einwohnerzahl und damit der Aufrechterhaltung sämtlicher Angebote der Daseinsvorsorge im Sinne einer angemessenen Wohn- und Lebensqualität beitragen müssen (siehe auch Ziffer 3.1). Diesen Ansatz greift auch der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterrgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, auf. In der Begründung zu den Grundsätzen G 2.1.1.5 und G 2.1.1.6 wird dazu im Kontext des Verdichtungsraumes des Oberzentrums Dresden folgendes ausgeführt (wörtliches Zitat): ‚In nicht unbedeutendem Maß wächst die Nachfrage nach Wohnraum aber auch in Kommunen des ‚weiteren‘ Umlandes (Landkreisebene). Eine hohe Wohnortattraktivität in Verbindung mit einer guten Verkehrsanbindung sind dafür wesentliche Faktoren. Unter Wahrung des zentralörtlichen Netzes tragen im Sinne des Leitbildes (s. Kapitel 1) darauf ausgerichtete Maßnahmen und Aktivitäten entscheidend zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei.‘

Dessen ungeachtet liegt dem ermittelten zusätzlichen Wohnungsbedarf die Annahme einer von aktuell 4.124 Einwohnern (Stand 31.12.2022) geringfügig auf 4.000 bis 4.100 Einwohner im Jahr 2035 sinkenden Bevölkerung zugrunde (siehe Ziffer 5.2). Das vorstehend dargestellte Potential der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen von insgesamt ca. 61 Haus- / Wohneinheiten entspricht dem in Ziffer 5.2 ermittelten zusätzlichen Wohnungsbedarf von ca. 59 Wohneinheiten. Die Feinsteuerung des Flächenangebotes muss in Abhängigkeit von der tatsächlichen Entwicklung der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten bleiben. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die raumordnerische Vorgabe einer Beschränkung auf die Eigenentwicklung sinngemäß erfüllt wird.

**Z 2.2.1.10:** *‚Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.‘*

Bei einer großflächigen Gemeinde mit kleinen und kleinsten Ortsteilen sind Verknüpfungspunkte des ÖPNV eher nicht auszumachen. Dessen ungeachtet ist ein Großteil der neu ausgewiesenen Flächen entweder direkt oder über fußläufig erreichbare Haltestellen an das regionale Busnetz angebunden. Außerdem ist die Gemeinde über den Haltepunkt Niederau im gleichnamigen Ortsteil mit einem Anteil von >50% des dargestellten Wohnungspotentials in das S-Bahnnetz und den Regionalverkehr eingebunden; am Haltepunkt steht auch ein P+R-Platz zur Verfügung.



## 6.2 GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

Im Flächennutzungsplan werden gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Nach Maßgabe der jeweiligen Entwicklungsziele bzw. der spezifischen Gegebenheiten und der daraus resultierenden besonderen Art der baulichen Nutzung können dann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Baugebiete gemäß §§ 5 bis 7 BauNVO (z. B. Dorf- oder Mischgebiete) festgesetzt werden.

Auch hier wurden die im wirksamen Flächennutzungsplan von 1999 der Gemeinde dargestellten gemischten Bauflächen nach den Gebietseigenschaften und ihrer aktuellen Nutzung neu bewertet. Die Darstellung von gemischten Bauflächen wird im Folgenden erläutert:

### Ortszentren

Um auch weiterhin den Gebietscharakter der historisch gewachsenen Ortskerne zu erhalten, werden diese Bereiche der Ortsteile als gemischte Bauflächen dargestellt.

### Bereiche mit Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben

Vereinzelt bestehen Strukturen, die nicht nur der Versorgung dienen bzw. einen dörflichen Charakter aufweisen, sondern von einer Mischung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe geprägt sind. Diese Flächen befinden sich meistens im Übergangsbereich von gewerblich genutzten Flächen zu Wohnbauflächen oder an stark frequentierten Hauptstraßen und werden ebenfalls als gemischte Bauflächen dargestellt.

### Ausweisung neuer Gemischter Bauflächen

Die im Flächennutzungsplan neu dargestellten gemischten Bauflächen werden nachfolgend kurz beschrieben:

| Flächenbezeichnung / -charakterisierung  | Plandarstellung |
|--|-----------------|
| <b>M 1 Umnutzung Ehemaliger real-Markt (Niederau) 2,5 ha</b> <ul style="list-style-type: none"><li>derzeitige Nutzung: brachgefallene Einzelhandelsfläche (ehemaliger real-Markt mit Stellplatzflächen)</li><li>direkter Anschluss an ÖPNV (Bus, Haltepunkt Niederau)</li><li>äußere Verkehrserschließung über Meißner Straße (im Süden) vorhanden</li><li>Stadttechnische Erschließung teilweise vorhanden</li><li>Immissionsbelastung durch S 80 sowie Bahnverkehr</li></ul>   |                 |
| <b>M 2 Großenhainer Straße Süd (Ockrilla) 0,8 ha</b> <ul style="list-style-type: none"><li>derzeitige Nutzung: Landwirtschaftsfläche mit straßenbegleitend veredeltem Baumbestand</li><li>direkter Anschluss an ÖPNV (Bus Ockrilla Abzweig Diera)</li><li>Verkehrerschließung über K 8011 und Großenhainer Straße / B 101 vorhanden</li><li>Stadttechnische Erschließung teilweise vorhanden</li><li>Immissionsbelastung in Randbereichen durch Straßenverkehr</li><li>Berücksichtigung des angrenzenden Fließgewässers (Einhaltung des gesetzlichen Gewässerrandstreifens etc.)</li></ul> |                 |

In Anlehnung an die allgemeine Zweckbestimmung von Mischgebieten nach § 6 BauNVO wird das Potenzial der gemischten Baufläche für den Wohnungsbau mit einem Anteil von ca. 50 % angenommen.

Gemischte Baufläche M 1

ca. 15 WE

Gemischte Baufläche M 2

ca. 4 WE

**Wohnungsbaupotenzial der gemischten Bauflächen**

**ca. 19 WE**



### 6.3 GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

Die Gemeinde Niederau verfügt bisher über vier größere Gewerbestandorte:

- im Osten des Ortsteils Niederau - nachgenutzte Gewerbefläche westlich des Bahnhofes
- im Südosten des Ortsteils Ockrilla (rechtskräftiger Bebauungsplan), teilweise noch nicht erschlossen / bebaut
- im Osten des Ortsteils Gröbern - Gewerbegebiet Gröbern (teilweise rechtskräftiger Bebauungsplan) und ehemalige Stallanlagen (rechtskräftige Bebauungspläne)

Diese sind im Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt.

#### Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen

Das produzierende Gewerbe mit einem Beschäftigtenanteil von >55 % ist in Niederau der bedeutendste Wirtschaftsbereich (siehe auch Ziffer 4.8.1). Ungeachtet der strukturellen Verschiebungen hin zur Dienstleistungsökonomie gilt es, dieses Potenzial nach Möglichkeit zu erhalten. Höherwertige Dienstleistungsbereiche werden sich zudem eher nicht an der Peripherie, sondern primär in Städten und Ballungsräumen entwickeln. Es liegt auf der Hand, dass der vergleichsweise hohe Anteil gewerblicher Arbeitsplätze mit einem entsprechenden Bedarf an Gewerbeflächen korrespondiert.

Die bestehenden Gewerbestandorte werden überwiegend bereits genutzt oder bieten sich nur bedingt zur Deckung aller Entwicklungspotenziale an. Aus diesem Grund erfolgt eine maßvolle Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen, die sowohl eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung (LEP 2013 Grundsatz G 2.3.1.2) einschließlich der Erweiterung bestehender Betriebe als auch gegebenenfalls begrenzte Neuansiedlungen ermöglichen sollen und zudem tatsächlich verfügbar sind. Die Flächen schließen an bestehende Gewerbestandorte an bzw. liegen in deren unmittelbarem Umfeld. Zur Begrenzung des ‚Flächenverbrauches‘ wird dabei besonderer Wert auf die Reaktivierung von Brachen anstelle der Erschließung zusätzlicher Siedlungsflächen gelegt. Lediglich die Fläche G 3 wird bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten neuen gewerblichen Bauflächen werden nachfolgend kurz beschrieben:

| Flächenbezeichnung / -charakterisierung  | Plandarstellung |
|--|-----------------|
| <b>G 1 Umnutzung Teilfläche ehemaliger Real-Markt (Niederau) 2,2 ha</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ derzeitige Nutzung: brachgefallene Einzelhandelsfläche (ehemaliger Real-Markt mit Stellplatzflächen)</li><li>▪ Anschluss an ÖPNV in ca. 150 m Entfernung (Haltepunkt Niederau)</li><li>▪ Verkehrserschließung über Meißner Straße (im Süden) vorhanden</li><li>▪ Stadttechnische Erschließung vorhanden</li></ul>  |                 |
| <b>G 2 Gewerbegebiet Neue Gröberner Straße / Am Gewerbegebiet (Ockrilla) 0,5 ha</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ derzeitige Nutzung: ehemalige LPG-Werkstatt, teilweise versiegelte und bebaute Flächen, Erweiterungsbedarf angrenzender Betriebe</li><li>▪ Anschluss an ÖPNV in ca. 150 m Entfernung (Bus Ockrilla Dorfplatz)</li><li>▪ Verkehrserschließung über Neue Gröberner Straße vorhanden</li><li>▪ Stadttechnische Erschließung teilweise vorhanden</li></ul> |                 |



### Flächenbezeichnung / -charakterisierung

### Plandarstellung

#### G 3 2. Erweiterung Gewerbegebiet Gröbern (Gröbern) 2,8 ha

- derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche
- Anschluss an ÖPNV in ca. 100 m Entfernung (Bus Gröbern Gewerbegebiet)
- Verkehrserschließung nicht vorhanden (teilweise über Straße Gewerbepark)
- Stadttechnische Erschließung nicht vorhanden (teilweise über Straße Gewerbepark)



Die gewerbliche Baufläche G 3 liegt teilweise im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Riesa-Gohlis. Für die Darstellung im Flächennutzungsplan ist dies jedoch ohne Relevanz. Gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 2a) LuftVG (Luftverkehrsgesetz) ist hier die Zustimmung der Luftverkehrsbehörde zu Bauwerken erforderlich, welche die Höhe von 100 m über dem festgesetzten Startbahnbezugspunkt von 98 m ü. NHN überschreiten. Aufgrund der Geländehöhe der Baufläche G 3 von ca. 160 m wäre dies grundsätzlich nur bei Bauwerken mit Höhen von im Einzelfall mehr als ca. 40 m der Fall: Angesichts der städtebaulichen Rahmenbedingungen sind deshalb auch bei der verbindlichen Bauleitplanung keine Einschränkungen zu erwarten.

## 6.4 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Im Flächennutzungsplan werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs dargestellt. Dazu zählen Schulen, Kindertagesstätten, Kirchen, sonstige kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Flächen für Sport- und Spielanlagen. Angesichts der Darstellungsgrenze von 0,2 ha werden Einrichtungen teilweise in die angrenzende Nutzung integriert und mit einem Symbol gekennzeichnet.

Eventuell erforderliche Anpassungen der Daseinsvorsorge an veränderte demografische Rahmenbedingungen können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abgebildet werden. Gemeinbedarfseinrichtungen sind grundsätzlich sowohl in Wohnbauflächen als auch in gemischten Bauflächen realisierbar. Die konkreten Voraussetzungen dafür werden gegebenenfalls auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen.

### Öffentliche Verwaltung und sonstige öffentliche Einrichtungen

Im Flächennutzungsplan werden folgende Einrichtungen dargestellt:

- Gemeindeverwaltung Niederau
- Freiwillige Feuerwehr Niederau mit den Ortswehren Niederau, Großdobritz und Ockrilla

### Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen

Im Flächennutzungsplan wird folgende Einrichtung dargestellt:

- Grundschule Niederau

Die Neuausweisung von Vorsorgestandorten für eine weiterführende Schule wird nachfolgend unter dem Punkt ‚Ausweisung neuer Gemeinbedarfsflächen‘ erläutert.

### Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die aktuelle Situation der Kindertagesstätten wurde in Kapitel 4.9 dargelegt. Daher werden nur die zukünftig bestehenden Kindertagesstätten einschließlich Erweiterungsflächen dargestellt.

Der Vorsorgestandort für zwischen der Feuerwehr Niederau und dem Rasenweg erhält neben dem Symbol ‚Schule‘, welches primär für den Hort gilt, zusätzlich ein Symbol für ‚soziale Zwecke‘, um bei Bedarf eine flexible Nutzung zu ermöglichen.

Im Flächennutzungsplan werden Standorte und Einrichtungen je nach Größe entweder flächig oder durch ein Symbol dargestellt:

- Gemeinschaftseinrichtung ‚Niederauer Kinderland‘ in Niederau (Meißner Straße)
- Kindertagesstätte ‚Auenknirpse‘ in Oberau (einschließlich Erweiterung, siehe nachfolgend)



- Kindertagesstätte ‚Gartenkinder‘ Ockrilla (Jessener Straße)
- Vereinshaus am Wasserschloss Oberau (Kulturelle Begegnungsstätte Oberau)
- Vereinshaus ‚Haus Grobere‘ Gröbern (Gröberner Sport- und Freizeitverein, Ockrillaer Straße)
- Vereins- und Bürgerhaus Ockrilla (Neue Gröberner Straße)
- Wohn- und Vereinshaus Großdobritz (Friedensstraße)
- Vereinshaus Jessen (Böhlaer Straße)
- Senioren-Tagespflege im ehemaligen Jugendclub Niederau (Kirchstraße), Umsetzung 2024/2025

### **Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

Neben einzelnen Arztpraxen sind in Niederau keine gesundheitlichen Einrichtungen vorhanden.

### **Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

Die Standorte folgender kirchlichen Einrichtungen sind durch Symbole dargestellt:

- Kirchen und kirchliche Einrichtungen in Niederau, Oberau, Gröbern und Großdobritz

### **Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

Die Standorte folgender kultureller Einrichtungen sind durch Symbole dargestellt:

- Kulturhaus Niederau einschließlich Jugendtreff (Hauptstraße)
- Wasserschloss Oberau
- Freilichtbühne Gellertberg
- Handarbeitshaus Gröbern mit Museum

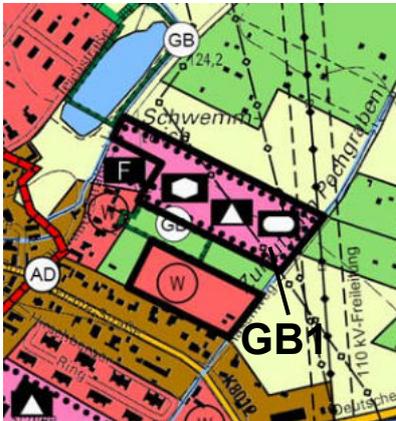
### **Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

Bei der Darstellung dieser Gemeinbedarfseinrichtungen und -flächen werden bauliche Anlagen beziehungsweise freiraumbezogene Nutzungen verschieden behandelt:

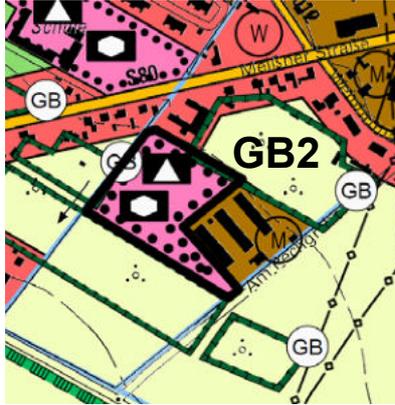
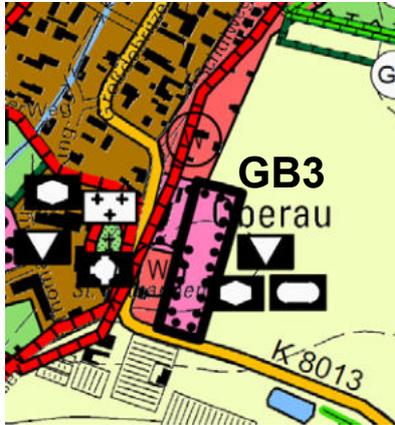
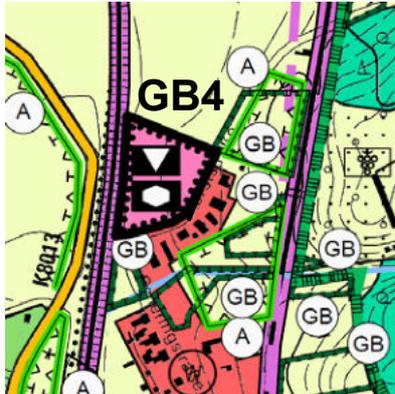
- Die Turn- und Sporthallen an Schulstandorten werden nicht gesondert dargestellt, sondern ordnen sich der Zweckbestimmung ‚Schule‘ unter.
- Freiraumbezogene Nutzungen wie Sportplätze, Tennisplätze und Freibäder werden als Grünflächen dargestellt und in Kapitel 6.7 erläutert.

### **Ausweisung neuer Gemeinbedarfsflächen**

Die im Flächennutzungsplan dargestellten neuen Gemeinbedarfsflächen werden nachstehend kurz beschrieben. Östlich der dargestellten Feuerwehr in Niederau ist ein Vorsorgestandort (GB 1) für die perspektivisch und bedarfsorientiert angestrebte Neueinrichtung einer weiterführende Schule (siehe auch Leitbild der Gemeinde in Ziffer 3.1) sowie für soziale Einrichtungen eingeplant. Fläche GB 2 ist ein weiterer geeigneter Vorsorgestandort für eine weiterführende Schule. Fläche GB 3 sichert eine Erweiterung der Kindertagesstätte in Oberau. Mit der Ausweisung der Fläche GB 4 wird dem vordringlichen Ausbau des Freizeitangebotes für die örtliche Jugend Rechnung getragen.

| Flächenbezeichnung / -charakterisierung  | Plandarstellung   |
|--|---|
| <p><b>GB 1 Neubau Schule / Hort / Kita / Sport Rasenweg (Niederau) 2,0 ha</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche</li><li>▪ Anschluss an ÖPNV in ca. 300 m Entfernung (Bus Niederau Weinböhlaer Straße)</li><li>▪ Verkehrserschließung nach Straßenausbau über Rasenweg möglich</li><li>▪ Stadttechnische Erschließung teilweise vorhanden</li><li>▪ Berücksichtigung Querung übergeordneter Hauptversorgungsleitungen (Trinkwasser)</li><li>▪ Berücksichtigung des angrenzenden Fließgewässers (Erhaltung des gesetzlichen Gewässerrandstreifens etc.)</li></ul> |  |



| Flächenbezeichnung / -charakterisierung  | Plandarstellung   |
|--|---|
| <p><b>GB 2 Neubau Schule / Kita Pechgraben (Niederau) 1,4 ha</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche</li><li>▪ Anschluss an ÖPNV (Bus Niederau Weinböhlauer Straße)</li><li>▪ Verkehrserschließung über Straße ‚Am Pechgraben‘ vorhanden</li></ul>  |    |
| <p><b>GB 3 Erweiterung Kita / Kultur / Sport (Oberau) 0,6 ha</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche</li><li>▪ direkter Anschluss an ÖPNV (Bus Oberau)</li><li>▪ Verkehrserschließung über Großdobritzer Straße vorhanden</li><li>▪ Stadttechnische Erschließung teilweise vorhanden</li></ul>  |   |
| <p><b>GB 4 Neubau Jugendclub (Oberau) 0,9 ha</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ derzeitige Nutzung: Grünland mit vereinzelt Baumbestand, teilweise versiegelt</li><li>▪ Anschluss an ÖPNV in ca. 700 m Entfernung (Bus, Haltepunkt Niederau)</li><li>▪ Verkehrserschließung über Scheringstraße / Forststraße vorhanden</li><li>▪ Stadttechnische Erschließung teilweise vorhanden</li><li>▪ Immissionsbelastung durch K 8013 und Bahnverkehr</li></ul> |  |



## 6.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB können im Flächennutzungsplan die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt werden. Zu den überörtlichen Verkehrsflächen zählen Autobahnen, Bundesstraßen, Staatsstraßen und Kreisstraßen sowie Flächen für Bahnanlagen (Gleisstrassen, Bahnhöfe etc.). Örtliche Hauptverkehrszüge sind Verkehrsverbindungen zwischen Ortsteilen sowie Ring- und Sammelstraßen zur Erschließung der einzelnen Ortsteile.

### **Straßenverkehr**

Im Flächennutzungsplan werden die Verkehrsflächen von klassifizierten Straßen dargestellt. Dazu zählen die Bundesstraße B 101, die Staatsstraßen S 80, S 81 und S 177 sowie die Kreisstraßen K 8011, K 8012, K 8013 und K 8014. Die übrigen Straßen werden nicht separat dargestellt, sondern gehen in Bauflächen bzw. der landwirtschaftlichen Fläche auf.

### **Ruhender Verkehr**

Größere öffentliche Parkplätze sind in Niederau nicht vorhanden: Angesichts der Darstellungsgrenze von >0,2 ha werden bestehende öffentliche Parkplatzflächen in die angrenzenden Nutzungen integriert. Lediglich der Park+Ride-Platz am Haltepunkt Niederau wird aufgrund seiner Bedeutung dargestellt.

### **Öffentlicher Personennahverkehr / Schienenverkehr**

Im Flächennutzungsplan werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB die planfestgestellten und eisenbahnrechtlich gewidmeten Gleisanlagen sowie weitere Anlagen der Deutschen Bahn AG dargestellt; der Haltepunkt Niederau ist durch ein entsprechendes Symbol gekennzeichnet.

Außerdem ist die westlich der Ortsteile Gohlis und Großdobritz im Abschnitt Niederau - Böhla geplante Neutrassierung der Bahnstrecke Dresden - Leipzig nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen (siehe auch Ziffern 2.1.1 Landesentwicklungsplanung und 2.1.2 Regionalplanung).

Das Buslinienetz überlagert zwangsläufig das Straßennetz und ist deshalb im Flächennutzungsplan nicht gesondert dargestellt.

## 6.6 VER- UND ENTSORGUNG

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB werden im Flächennutzungsplan die wichtigsten Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung einschließlich der Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, für die Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen dargestellt bzw. nachrichtlich übernommen. Angesichts der Darstellungsgrenze von 0,2 ha werden einzelne Anlagen in die angrenzende Nutzung integriert und mit einem Symbol gekennzeichnet.

### **Stromversorgung**

Hochspannungsfreileitungen und -kabel ab einer Stromspannung 110 kV werden - gegebenenfalls einschließlich ihrer Schutzbereiche - im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt und bezeichnet.

### **Gasversorgung**

Die im Gemeindegebiet verlaufenden Ferngasleitungen werden - gegebenenfalls einschließlich ihrer Schutzbereiche - nachrichtlich dargestellt und bezeichnet. Weiterhin wird die Gasstation nördlich von Oberau mit einem Symbol nachrichtlich dargestellt.

### **Regenerative Energie**

Aktuell werden in Niederau keine Flächen zur Gewinnung regenerativer Energie (Windenergie, Photovoltaik etc.) genutzt bzw. im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Ausnahme bildet die bestehende Photovoltaikanlage auf der Südseite der Deponie Gröbern, die innerhalb der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Abfall‘ mit einem Symbol für Erneuerbare Energien dargestellt ist.

Das überragende öffentliche Interesse am Ausbau der regenerativen Energiegewinnung steht außer Frage und hat deshalb Eingang in das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) gefunden. Dies hat auch Konsequenzen für die raumordnerischen Vorgaben (siehe Ziffer 2.1.2). Es darf deshalb unterstellt werden, dass die Kennzeichnung des Gemeindegebietes von Niederau in der 2. Gesamtfortschreibung 2020 des Regionalplanes Oberes Elbtal / Osterzgebirge als weiche bzw. harte Tabuzone für die Windenergienutzung perspektivisch in Frage steht. Dessen ungeachtet räumt § 245e des Baugesetzbuches den Kommunen unter den dort definierten Bedingungen das Recht zur Ausweisung eines Windenergiegebietes ein, wobei gegebenenfalls einem Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes stattgegeben werden soll.

Die Standortwahl für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien unterliegt grundsätzlich der Eignungsprüfung einschließlich der Flächenverfügbarkeit durch den jeweiligen Investor. Außerdem muss



im Einzelfall mit dem jeweiligen Betreiber des Stromnetzes abgestimmt werden, ob und zu welchen Bedingungen ein Verknüpfungspunkt zur Energieeinspeisung realisiert werden kann. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden deshalb sowie aufgrund der jeweils spezifischen Anforderungen von Windenergie, Photovoltaik, Biomasse etc. keine Flächen für die Gewinnung regenerativer Energien dargestellt: im konkreten Fall kann soweit erforderlich eine Planänderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

### **Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Wasserversorgung Brockwitz-Rödern GmbH. Die übergeordneten Hauptversorgungsleitungen sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt und entsprechend bezeichnet. Sie verlaufen überwiegend straßenunabhängig über landwirtschaftliche Flächen und sind bei Planungen zu beachten. Der Hochbehälter Gröbern ist mit einem Symbol dargestellt.

### **Abwasserentsorgung**

Abwasserbeseitigungsanlagen sind in der Gemeinde nicht vorhanden.

Die Abwasserhauptsammler sind nachrichtlich dargestellt und bezeichnet. Sie befinden sich in der Trägerschaft des Abwasserzweckverbandes Gemeinschaftskläranlage Meißen.

Bauflächen, welche nicht an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen sind und auch zukünftig nicht angeschlossen werden sollen, sind im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu kennzeichnen. Dies betrifft nur den nicht als Baufläche dargestellten Ortsteil Buschhäuser (Kreuzungsbereich S 177 / S 81 südöstlich von Großdobritz); eine Kennzeichnung ist deshalb nicht erforderlich.

### **Niederschlagswasser**

Nach Maßgabe der örtlichen Gegebenheiten soll bei der Entwicklung neuer Bauflächen das Niederschlagswasser sowohl aus ökologischen Gründen als auch zur Entlastung des Kanalnetzes so weit als möglich versickert werden. Die konkrete Festlegung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

### **Abfallentsorgung**

Die Deponie Gröbern sowie der östlich angrenzende Recyclinghof ‚Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) - Gröbern‘ werden im Flächennutzungsplan als Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung ‚Abfall‘ dargestellt. Ein Teil der bereits abgeschlossenen Deponiefläche, die Altdeponie Gröbern, ist als altlastverdächtige Fläche gekennzeichnet (siehe Ziffer 10.3).

## **6.7 GRÜNFLÄCHEN**

Als Teil der Daseinsvorsorge nehmen Grünflächen eine besondere Bedeutung ein. Sie dienen vorwiegend der siedlungsbezogenen Naherholung und Freizeitgestaltung der Einwohner. Außerdem übernehmen sie durch die Gliederung von Siedlungsflächen sowie die Vernetzung untereinander städtebauliche Funktionen. Mit der Darstellung im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB wird die langfristige Sicherung dieser Flächen gewährleistet. Darüber hinaus erfolgen auch Neuausweisungen von Grünflächen. Um die Funktion der Flächen darzulegen, wird soweit möglich die konkrete Zweckbestimmung bezeichnet:

### **Parkanlagen**

Die vorhandenen Parkanlagen werden im Flächennutzungsplan entsprechend ihrer Aufenthalts- und Erholungsfunktion als Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ dargestellt:

- Park am Wasserschloss Oberau
- Parkanlage ‚Mehrgenerationenplatz‘ Siedlerweg Niederau

### **Friedhöfe**

Im Gemeindegebiet bestehen vier Friedhöfe, die von der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde Niederau-Oberau, Gröbern und Großdobritz bewirtschaftet werden. Sie werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Friedhof‘ dargestellt.

### **Spielplätze**

Die vorhandenen öffentlichen Spielplätze werden je nach Flächengröße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ oder lediglich mit dem Symbol ‚Spielplatz‘ dargestellt:

- Spielplatz / Mehrgenerationenplatz Siedlerweg Niederau
- Spielplatz Am Wasserschloss Oberau



- Spielplatz an der Siedlung Ockrilla
- Spielplatz Neue Gröberner Straße / Am Gewerbegebiet Ockrilla

### Sportanlagen

Aktuell stehen in Niederau lediglich folgende Sportanlagen zur Verfügung, die im Flächennutzungsplan als Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Sportanlage‘ dargestellt sind:

- Schießplatz in Großdobritz
- Bolzplatz des SV Niederau in Ockrilla

Das Leitbild der Gemeinde formuliert deshalb als Planungsziel den Ausbau des Angebotes an Sport- und Spielflächen. Eine in der Nähe des Bahnhofs Niederau geplante Skateranlage wird nachfolgend als Neuausweisung kurz beschrieben.

### Kleingartenanlagen

Gemäß § 1 Abs. 1 BKleinG (Bundeskleingartengesetz) dienen Kleingärten der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und der Erholung. Im Flächennutzungsplan werden bestehende Gartenanlagen, die als Vereine Mitglied im ‚Kreisverband der Gartenfreunde Meißen‘ sind, als Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Dauerkleingärten‘ dargestellt:

- KGV Am Gellertberg, Oberau
- KGV An der Siedlung, Ockrilla

### Erholungsgärten / sonstige Gärten

Die nachstehende Gartenanlage ist durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Erholungsgärten‘ festgesetzt und im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt:

- Gartenanlage ‚Gartenverein Am Teich e.V. Ockrilla‘

Ansonsten sind sonstige Gärten, die teilweise mit nicht durchgängig genehmigten Bestandsbauten (Wochenendhäusern und Lauben) bebaut und nicht durch qualifizierte Bebauungspläne festgesetzt sind, im Flächennutzungsplan als Grünflächen ohne Zweckbestimmung dargestellt. Dies trifft insbesondere auf Flächen im Nordosten des Ortsteils Niederau sowie Flächen am Höhenweg / Waldrand von Niederau zu.

Darüber hinaus bestehen primär an den Siedlungsrändern der Ortsteile rückwärtige Gartenflächen, die zu den historischen Hofanlagen in den Ortskernen gehören, und seinerzeit oft mit Streuobst bestanden waren, als Grünflächen dargestellt.

### Freibad

Folgende bestehende öffentliche Anlage wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Freibad‘ dargestellt:

- Campingplatz und Waldbad Oberau

Der Erholungskomplex umfasst neben dem Waldbad eine Gaststätte, einen Campingbereich und einen Bereich für Dauercamping.

### Zeltplatz

Der Zeltplatz im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Waldbad Oberau wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Zeltplatz‘ dargestellt. Da die Flächen nicht mehr ausreichen, ist eine nachfolgend erläuterte Erweiterung geplant.



## Neuausweisung von Grünflächen

Die im Flächennutzungsplan dargestellten neuen Grünflächen werden nachfolgend kurz beschrieben:

| Flächenbezeichnung / -charakterisierung   | Plandarstellung |
|---|-----------------|
| <p><b>GR 1 Erweiterung Campingplatz Waldbad (Oberau) 1,3 ha</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ derzeitige Nutzung: Grünland mit vereinzelt Baumbestand, Bedarf für Erweiterung ist vorhanden</li><li>▪ Anschluss an ÖPNV in ca. 1,4 km Entfernung (Bus Gohlis b Niederau Zur Buschmühle)</li><li>▪ Verkehrserschließung über Am Gemeindebad vorhanden (Erweiterung Campingplatz)</li><li>▪ Stadttechnische Erschließung teilweise vorhanden</li><li>▪ ggf. FFH-Vor-Verträglichkeitsprüfung und Entwässerungskonzeption erforderlich</li><li>▪ Berücksichtigung des angrenzenden Fließgewässers (Erhaltung des gesetzlichen Gewässerrandstreifens etc.)</li></ul> |                 |
| <p><b>GR 2 Skateranlage August-Bebel-Platz (Niederau) 0,4 ha</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ derzeitige Nutzung: Grünland mit vereinzelt Baumbestand, Bedarf an Sportanlagen für Jugendliche ist vorhanden</li><li>▪ Anschluss an ÖPNV in ca. 350 m Entfernung (Haltepunkt Niederau)</li><li>▪ Verkehrserschließung über August-Bebel-Platz vorhanden</li><li>▪ Stadttechnische Erschließung teilweise vorhanden</li></ul>  |                 |

## 6.8 WASSERFLÄCHEN

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB können im Flächennutzungsplan Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen sowie Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind, dargestellt werden. Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Sächsischen Wassergesetz (SächsWG) regelt die Bewirtschaftung der Gewässer. Im SächsWG werden oberirdische Gewässer in Gewässer I. Ordnung und Gewässer II. Ordnung eingeteilt. Im Gemeindegebiet bestehen keine Gewässer I. Ordnung.

Soweit der Planmaßstab M 1 : 10.000 dies zulässt, werden offenliegende Fließgewässer II. Ordnung sowie stehende Gewässer im Flächennutzungsplan dargestellt und im Übrigen in die angrenzende Nutzung integriert. Die Ufer der Gewässer sowie die beidseitig anschließenden Gewässerrandstreifen sind einschließlich ihres Bewuchses entsprechend der geltenden gesetzlichen Regelungen zu schützen.

Für derzeit verrohrte Gewässerabschnitte sind als potentielle Ausgleichsmaßnahmen teilweise Offenlegungen dargestellt. Diesbezüglich wird auf Ziffer 6.10 und den Maßnahmenplan, der Bestandteil des Umweltberichtes ist, verwiesen.

## 6.9 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

Alle nicht für eine bauliche oder sonstige Nutzung im Siedlungszusammenhang vorgesehenen Flächen werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als Flächen für die Landwirtschaft oder für Wald dargestellt. Diese Flächen umfassen nach der Flächenbilanz in Ziffer 8 insgesamt ca. 87 % des Gemeindegebietes (ca. 70 % landwirtschaftliche Flächen und ca. 17 % Waldflächen - einschließlich Waldmehrfunktionsflächen).

### Flächen für die Landwirtschaft / Flächen für den Weinbau

Landwirtschaft im Sinne des § 201 BauGB ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung (soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann), die gartenbauliche



Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau sowie die berufsmäßige Imkerei. Diese Flächen werden im Flächennutzungsplan als Flächen für Landwirtschaft oder gesondert als Flächen für den Weinbau dargestellt: Der Weinbau hat in der Region und insbesondere auch in der Gemeinde eine lange Tradition.

Darüber hinaus werden auch weitere Bereiche, die nicht für eine bauliche oder sonstige Nutzung im Siedlungszusammenhang vorgesehen sind, als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Entlang der klassifizierten Straßen finden sich einige Einzelgebäude. Sie sind dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen und unterliegen damit den restriktiven Regelungen dieser Rechtsvorschrift über Zulässigkeit von Bauvorhaben. Um einer Zersiedlung zulasten der Landwirtschaft entgegenzuwirken, sollen derartige ‚Siedlungssplitter‘ nach den Zielen der Landes- und Regionalplanung nicht verfestigt werden. Aufgrund ihrer Kleinteiligkeit und der Zuordnung zum Außenbereich werden sie im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan selbst trifft keine Aussagen zur Einstufung einzelner Flächen als Innenbereich gemäß § 34 BauGB oder Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Diese Entscheidung obliegt den zuständigen Behörden und wird jeweils anhand der konkreten Situation getroffen.

### Flächen für Wald

Wald ist nach Maßgabe des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) i. V. m. dem Sächsischen Waldgesetz (SächsWaldG) ‚jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche, die durch ihre Größe geeignet ist, eine Nutz-, Schutz- oder Erholungsfunktion... auszuüben‘. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verdichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherheitsstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen. Die Entscheidung, welche Flächen als Wald gemäß SächsWaldG eingestuft sind, obliegt im Landkreis Meißen der unteren Forstbehörde.

In Niederau nehmen Waldflächen ca. 14,3 % des Gemeindegebietes ein. Sie liegen überwiegend im Landschaftsschutzgebiet bzw. im östlichen Gemeindegebiet. Waldflächen haben nach BWaldG eine Erholungs- und Schutzfunktion für die Bevölkerung, welche durch die hier vorhandenen Teiche nochmals verstärkt wird.

Im Flächennutzungsplan werden die vorhandenen Waldflächen sowie die nach Maßgabe des Regionalplanes Oberes Elbtal / Osterzgebirge geplanten **Waldmehrungsflächen** dargestellt. Die Waldmehrungsflächen von insgesamt ca. 91 ha (2,6 % des Gemeindegebietes) sind zur Unterscheidung von bestehenden Waldflächen schraffiert dargestellt. Es handelt sich um potentielle Ausgleichsmaßnahmen. Die Aufforstung dieser Flächen hängt von der tatsächlichen Verfügbarkeit ab.

## 6.10 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt; sie können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend der Eignung und Verfügbarkeit für die Umsetzung von Ersatzmaßnahmen herangezogen werden. Diese potentiellen Ausgleichsflächen sind mit dem Symbol ‚A‘ versehen. Grundlage für die Darstellung ist der dem Umweltbericht als Anhang 1 beigefügte Maßnahmenplan, der folgende Maßnahmenarten vorsieht:

### Entsiegelung

- Flächen mit Entsiegelungspotential

### Gewässer

- Offenlegung von Gewässern
- Extensivierung von Gewässerrandstreifen
- Verbesserung des Gewässerrückhaltes
- Teichpflege und Umfeldgestaltung

### Landschaftsstrukturierung / Extensivierung

- Anlegung von Alleen
- Anlegung von Baumreihen, Feldhecken und Ackerrandstreifen
- Aufforstung von standortgerechtem Laubmischwald (Waldmehrung gemäß Regionalplan)

### Artenschutz / Biotopausgleich

- Anlegung von Zauneidechsenhabitaten / mageren Frischwiesen / Streuobstwiesen

Sämtliche Maßnahmenflächen sind im Maßnahmenplan entsprechend der Beschreibung in Tabelle 6 des Umweltberichtes beziffert.



## 7 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

### 7.1 KENNZEICHNUNGEN GEMÄSS § 5 ABS. 3 BAUGB

Neben den Darstellungen enthält der Flächennutzungsplan auch Flächenkennzeichnungen, die eine Warn- und Hinweisfunktion erfüllen und damit im öffentlichen Interesse Gefährdungen ausschließen sollen. Nachstehend werden die auf anderen gesetzlichen Vorschriften und Regelungen beruhenden Kennzeichnungen erläutert.

Gemäß § 5 Abs. 3 BauGB sollen folgende Flächen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden:

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
- für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

#### 7.1.1 Rohstoffe

Die Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen im Sinne des § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB sind im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen. Dabei wurde auf die Ausweisungen im Regionalplan / Karte 2 Raumnutzung zurückgegriffen. Es handelt sich dabei um das Vorranggebiet RA 35 Rohstoffabbau für Kaolin (5 ha) nördlich von Ockrilla sowie um die Vorbehaltsgebiete standortgebundener einheimischer Rohstoffe rs02 für Kaolin (53 ha) nordwestlich von Ockrilla und anteilig rs01 Kiessand südwestlich von Ockrilla.

#### 7.1.2 Bergbau / Radon

Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, sind nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB ebenfalls zu kennzeichnen. Die Sächsische Hohlraumverordnung (SächsHohlrVO) dient der Abwehr von Gefahren und der Beseitigung von Störungen durch unterirdische Hohlräume sowie Halden und Restlöcher, durch welche die öffentliche Sicherheit oder Ordnung bedroht werden. Flächen mit unterirdischen Hohlräumen im Sinne des § 2 SächsHohlrVO sind im Plangebiet nicht bekannt.

Niederau befindet sich nicht in einem gemäß § 121 Absatz 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegten Radonvorsorgegebiet.

#### 7.1.3 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Im Altlastenkataster des Landkreises Meißen sind für das Gemeindegebiet 19 Altlastenverdachtsflächen verzeichnet (Stand 12.03.2020). Soweit dies aufgrund des Darstellungsmaßstabes möglich ist, erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung im Flächennutzungsplan. Durch die Kennzeichnung der Fläche oder durch ein Symbol und die jeweilige Altlastenkennziffer des Sächsischen Altlastenkatasters (SALKA) im Beiplan 1.2 ist eine eindeutige Zuordnung von Lage und Bezeichnung sämtlicher Verdachtsflächen möglich. In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes selbst sind aus Gründen der besseren Lesbarkeit nur die Flächen gekennzeichnet.

Die vollständige Liste der Altlastenverdachtsflächen ist als Anhang 10.3 beigefügt.

### 7.2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE GEMÄSS § 5 ABS. 4, 4a BAUGB

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften erfolgen, werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Von besonderer Bedeutung sind hier insbesondere Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes und Regelungen des Denkmalschutzes.

#### 7.2.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete

##### Landschaftsschutzgebiete

Im Planungsgebiet befinden sich Teilflächen von zwei Landschaftsschutzgebieten (LSG) gemäß § 29 BNatSchG i. V. m. § 19 SächsNatSchG. Im Einzelnen wird auf die Bestandsaufnahme, Ziffer 4.3.5, verwiesen.

##### Naturschutzgebiete

Im Plangebiet sind drei Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i. V. m. § 16 SächsNatSchG (Sächsisches Naturschutzgesetz) vorhanden. Im Einzelnen wird auf die Bestandsaufnahme, Ziffer 4.3.5, verwiesen.

Für das Naturschutzgebiet ‚Neuteich‘ ist eine Erweiterung geplant, die nachrichtlich in den Beiplan 1.3 übernommen worden ist.



### 7.2.2 Europäisches Netz Natura 2000

1992 hat die Europäische Union ein Schutzgebietsnetz (Natura 2000) beschlossen, das dem Erhalt wildlebender Pflanzen- und Tierarten sowie ihrer Lebensräume dient. Gemäß der Richtlinien 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitats-Richtlinie) sowie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) werden die im Gemeindegebiet festgesetzt

- beiden **FFH-Gebiete** (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete) sowie
- die Teilfläche eines **SPA-Gebietes** (Europäisches Vogelschutzgebiet)

nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Hinsichtlich der Gebietsbeschreibungen und Schutzziele wird auf die Bestandsaufnahme, Ziffer 4.3.5, verwiesen.

### 7.2.3 Flächen- / Naturdenkmale

Gemäß § 28 BNatSchG sind Naturdenkmale rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur oder entsprechende Flächen bis zu fünf Hektar Größe, deren besonderer Schutz aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist. Die im Gemeindegebiet bestehenden Flächennaturdenkmäler sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen; im Einzelnen wird auf die Bestandsaufnahme, Ziffer 4.3.5, verwiesen.

### 7.2.4 Besonders geschützte Biotope

Nach der landesweiten selektiven Biotopkartierung (1998 bis 2017)<sup>27</sup> befinden sich im Plangebiet 101 Biotope, die gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG gesetzlich geschützt sind. Sie sind im Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft abgegrenzt und mit dem Symbol ‚GB‘ nachrichtlich dargestellt, um potentielle Beeinträchtigungen frühzeitig zu vermeiden. Zusätzlich sind sie im Anhang 10.4 aufgelistet und im Beiplan 1.3 entsprechend nummeriert.

In den geschützten Biotopen sind alle Maßnahmen verboten, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen führen können.

Eine Überprüfung dieser Biotope findet im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht statt. Für die Neuausweisungsflächen erfolgt eine Beschreibung des kartierten Bestandes im Umweltbericht. Da der Bestand zwangsläufig Veränderungen unterliegt und zudem auch an anderer Stelle neue Biotope entstehen können, ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung jeweils eine aktuelle Bestandsaufnahme und -bewertung erforderlich.

### 7.2.5 Bodendenkmale

Die ersten Siedlungsfunde in der Gemeinde Niederau stammen aus der Steinzeit. Im Plangebiet befinden sich eine Vielzahl von kultur- und naturgeschichtlichen Boden- und Baudenkmalen sowie archäologischen Funden. Durch das Landesamt für Archäologie wurden 32 archäologische Denkmalbereiche nach § 2 SächsDSchG unter Schutz gestellt. Die betroffenen Areale sind mit einer roten Umgrenzungslinie mit dem Symbol ‚AD‘ nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden. Um die archäologische Substanz nicht zu zerstören, sind in diesen Bereichen Bodeneingriffe nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. auf ein unerlässliches Minimum zu begrenzen.

Eine vollständige Auflistung der archäologischen Denkmale befindet sich im Anhang 10.1. Bei weiteren Planungen innerhalb dieser Gebiete ist das Landesamt für Archäologie möglichst frühzeitig mit einzubeziehen. Im Einzelfall kann es erforderlich werden, auch außerhalb der nachrichtlich übernommenen Bereiche Grabungen durchzuführen.

### 7.2.6 Kulturdenkmale

Für Niederau liegt eine flächendeckende Denkmalkartierung des Landesamtes für Denkmalpflege vor. Die kartierten Einzeldenkmale gemäß § 2 SächsDSchG sind nach § 10 SächsDSchG in das öffentliche Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgenommen worden. Dabei handelt es sich um 55 Zeugnisse der lokalen und regionalen Baukultur / -geschichte vorwiegend aus dem 19. und 20. Jahrhundert; erste Denkmäler lassen sich jedoch bereits auf das 14. Jahrhundert datieren.

Eine nachrichtliche Übernahme sämtlicher Kulturdenkmale in die Planzeichnung ist aufgrund der Vielzahl der Objekte weder möglich noch sinnvoll; deshalb sind hier nur Denkmalensembles berücksichtigt (Sachgesamtheit Schloss Oberau). Die vollständige Liste der Kulturdenkmale ist als Anhang 10.2 beigefügt.

<sup>27</sup> Landkreis Meißen (2020): Geoportal, Abruf besonders geschützte Biotope



### 7.2.7 Wasserschutzgebiete

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. dem Sächsischen Wassergesetz (SächsWG) regelt die Festsetzungen zu Wasserschutzgebieten. Für das Gemeindegebiet sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

### 7.2.8 Gefahrenbereich Extremhochwasser

Zwischen dem Gemeindegebiet und dem unmittelbaren Elbvorland besteht kein direkter Kontakt; dennoch können Flächen der Gemeinde von Überschwemmungen der Elbe betroffen sein. Im Auftrag des Freistaates Sachsens wurden Gefahrenkarten für Ortslagen erstellt, die Bestandteil des Hochwasserschutzkonzeptes (HWSK) der Elbe sind. Diese Gefahrenkarten umfassen vier Einzelkarten- bzw. abschnitte für unterschiedliche Wiederkehrintervalle von häufigen (alle 20 bis 25 Jahre) bis zu sehr seltenen (alle 200 bis 300 Jahre) Hochwasserereignissen.

Entsprechend den Gefahrenkarten besteht für die Gemeinde Niederau erst ab einem hundertjährigen Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) eine Überschwemmungsgefährdung, welche jedoch nur einen kleinen Teil des südlichen Gemeindegebiets und ausschließlich unbesiedelte Flächen betrifft. Auch bei einem zweihundertjährigen Hochwasser (HQ<sub>200</sub>) besteht nur eine geringe Gefährdung von unbesiedelten Flächen. Aufgrund der Schutzziele des HWSK Elbe sowie der zu erwartenden sehr geringen Wassertiefen in dem betroffenen Bereich lassen sich potenzielle Gefährdungen schon mit wenig aufwändigen Objektschutzmaßnahmen ausschließen.

Die bei Hochwasserereignissen HQ<sub>100</sub> bzw. HQ<sub>200</sub> überschwemmungsgefährdeten Bereiche im Süden des Gemeindegebietes sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden.

Das HWSK der Elbe (Stand 12/2004) wird gegenwärtig fortgeschrieben. Die aktuellen Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten (Stand Juli 2020) weisen für das Gemeindegebiet Niederau größere Überschwemmungsflächen sowohl bei HQ<sub>100</sub> als auch bei HQ<sub>200</sub> auf. Dies betrifft jedoch weiterhin nur unbebaute und landwirtschaftlich geprägte Gebiete im südlichen Gemeindegebiet. Mittelfristig ist auf Grundlage der neuen Hochwassergefahrenkarten von einer entsprechenden Anpassung der festgesetzten Überschwemmungsgebiete auszugehen. Dabei sollen nicht nur Überschwemmungsgebiete, sondern auch überschwemmungsgefährdete Gebiete ausgewiesen werden. Ein Zeitpunkt für die Neuausweisung steht jedoch noch nicht fest.

### 7.2.9 Bauvorranggebiet für überregionale Eisenbahninfrastruktur

Gemäß Ziel Z 3.3.6 des Landesentwicklungsplanes 2013 ist der Aus- und abschnittsweise Neubau der Strecke Leipzig - Dresden als wichtiges Bindeglied der sächsischen Oberzentren der Metropolregion Mitteldeutschland schnellstmöglich fertigzustellen. Sowohl der LEP 2013 als auch der Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, stellen für den Neubauabschnitt Niederau - Böhla (Kockelsbergeinschnitt bzw. -tunnel) westlich der Ortsteile Gohlis und Großdobritz ein Vorranggebiet für überregionale Eisenbahninfrastruktur dar. Diese Streckenbegradigung ist nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden.



## 8 FLÄCHENBILANZ

| Plandarstellungen                            | Fläche in ha   | davon Neuausweisungen in ha | Anteil in %  |
|--|----------------|-----------------------------|--------------|
| <b>Plangebiet insgesamt</b>                  | <b>3.526,0</b> |                             | <b>100,0</b> |
| <b>Bauflächen</b>                            | <b>224,5</b>   |                             | <b>6,3</b>   |
| Wohnbauflächen                               | 80,1           | 3,8                         | 2,2          |
| Gemischte Bauflächen                         | 88,5           | 3,3                         | 2,5          |
| Gewerbliche Bauflächen                       | 55,9           | 5,5                         | 1,6          |
| <b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>          | <b>8,8</b>     | <b>4,9</b>                  | <b>0,2</b>   |
| <b>Flächen für den überörtlichen Verkehr</b> | <b>48,5</b>    |                             | <b>1,4</b>   |
| Straßenverkehrsfläche                        | 24,8           |                             | 0,7          |
| Bahnanlagen                                  | 23,7           |                             | 0,7          |
| <b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>       | <b>60,5</b>    |                             | <b>1,7</b>   |
| <b>Grünflächen</b>                           | <b>80,9</b>    | <b>2,1</b>                  | <b>2,3</b>   |
| <b>Wasserflächen</b>                         | <b>26,1</b>    |                             | <b>0,8</b>   |
| <b>Flächen für Landwirtschaft und Wald</b>   | <b>3.076,7</b> |                             | <b>87,3</b>  |
| Flächen für Landwirtschaft                   | 2.479,7        |                             | 70,3         |
| - davon Flächen für Weinbau                  | 9,9            |                             | 0,3          |
| Flächen für Wald                             | 597,0          |                             | 16,9         |
| - davon Flächen für Waldmehrung              | 90,8           |                             | 2,6          |

Tab. 23 Flächenbilanz Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederau



## 9 QUELLENVERZEICHNIS

- Büro Arnold - Beratende Ingenieure für das Bauwesen (1999): Landschaftsplan der Gemeinde Niederau
- Gemeinde Niederau (1999): Wirksamer Flächennutzungsplan mit Erläuterungen
- Gemeinde Niederau (Hrsg.) (2020): Informationsbroschüre der Gemeinde Niederau, 3. Auflage
- Gemeinde Niederau, Altersstruktur Niederau 2020 mangels verfügbarer Daten des SLA zu sämtlichen Altersgruppen aufgrund von Angaben der Gemeindeverwaltung ermittelt
- Landkreis Meißen (2020): Geoportal, Abruf besonders geschützte Biotope
- neuland, Landschafts- und Freiraumplanung / Regionalmanagement (2018): Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Niederau
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020
- Sächsisches Staatsministerium des Innern (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013)
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, diverse Internetaufrufe zu statistischen Daten
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2023): 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2020): 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2023): Fortschreibung des Bevölkerungsstandes
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2022): Fortschreibung des Bevölkerungsstands
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2023): Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2022): Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2023): Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2022): Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen
- Verkehrsverbund Oberelbe GmbH (2023): Fahrplanbuch (Stand 12/2023)



## 10 ANHANG

### 10.1 BODENDENKMALE

Liste der Archäologischen Denkmale in der Gemeinde Niederau  
(Landesamt für Archäologie Sachsen, Stand 03/2020)

| Kennzeichnung | Feat ID | Gemeinde    | Typ  | Zeit  |
|---------------|---------|-------------|--|---|
| D-59360-01    | 50      | Gröbern     | Historischer Ortskern                                | Mittelalter                                   |
| D-59360-02    | 64      | Gröbern     | Flachgräber und Siedlungsformen                      | Jungbronzezeit und Bronzezeit                 |
| D-59360-03    | 46      | Gröbern     | Flachgräber und Siedlungsspuren                      | Jungbronzezeit und Jungbronzezeit             |
| D-59360-04    | 69      | Gröbern     | Siedlungsspuren                                      | Bronzezeit                                    |
| D-59360-05    | 124     | Gröbern     | Steinmale  | Mittelalter                                   |
| D-59360-07    | 67      | Gröbern     | Siedlungsformen                                      | Frühmittelalter                               |
| D-59360-08    | 61      | Gröbern     | Gräber   | Jungbronzezeit                                |
| D-59360-11    | 135     | Gröbern     | Siedlungsspuren                                      | Bronzezeit und Spätmittelalter                |
| D-59370-01    | 43      | Jessen      | Historischer Ortskern                                | Mittelalter                                   |
| D-59370-04    | 136     | Jessen      | Grabefriedung und Siedlungsspuren                    | unbekannt und Bronzezeit                      |
| D-59380-01    | 56      | Großdobritz | Historischer Ortskern                                | Mittelalter                                   |
| D-59380-03    | 36      | Großdobritz | Siedlungsformen und Siedlungsspuren                  | Vorgeschichte und römische Kaiserzeit         |
| D-59380-04    | 30      | Großdobritz | Siedlungsformen                                      | Bronzezeit und Spätmittelalter                |
| D-59380-05    | 24      | Großdobritz | Siedlungsspuren                                      | Jungbronzezeit                                |
| D-59380-06    | 74      | Großdobritz | Siedlungsformen, Siedlungsformen und Siedlungsspuren | Jungbronzezeit, Steinzeit und Spätmittelalter |
| D-59380-07    | 21      | Großdobritz | Siedlungsspuren                                      | Bronzezeit                                    |
| D-60280-01    | 65      | Niederau    | Historischer Ortskern                                | Mittelalter                                   |
| D-60280-02    | 121     | Niederau    | Steinmale  | Spätmittelalter                               |
| D-60280-05    | 139     | Niederau    | Gräber und Siedlungsspuren                           | Vorgeschichte                                 |
| D-60290-01    | 79      | Oberau      | Historischer Ortskern                                | Mittelalter                                   |
| D-60290-02    | 57      | Oberau      | Befestigung  | Spätmittelalter                               |
| D-60290-03    | 58      | Oberau      | Befestigungen  | Bronzezeit und Spätmittelalter                |
| D-60290-04    | 77      | Oberau      | Siedlungsspuren                                      | Jungbronzezeit                                |
| D-60290-05    | 12      | Oberau      | Flachgräber und Hügelgräber                          | Mittelbronzezeit                              |



| Kennzeichnung | Feat ID | Gemeinde | Typ                       | Zeit            |
|---------------|---------|----------|---------------------------|-----------------|
| D-60290-06    | 130     | Oberau   | Steinmale                 | Spätmittelalter |
| D-60290-07    | 129     | Oberau   | Hügelgrab/Hügelgräberfeld | Vorgeschichte   |
| D-60290-08    | 142     | Oberau   | Hügelgrab/Hügelgräberfeld | Vorgeschichte   |
| D-60290-09    | 140     | Oberau   | jagdliche Einrichtung     | Neuzeit         |
| D-60300-01    | 52      | Gohlis   | Historischer Ortskern     | Mittelalter     |
| D-60300-02    | 44      | Gohlis   | Siedlungsformen           | Jungbronzezeit  |
| D-60390-01    | 59      | Ockrilla | Historischer Ortskern     | Mittelalter     |
| D-60390-02    | 45      | Ockrilla | Flachgräber               | Bronzezeit      |



## 10.2 KULTURDENKMALE

Liste der Kulturdenkmale in der Gemeinde Niederau  
(Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, Stand 12/2019)

| Objekt-Nr.<br>Ortsteil | Straße<br>Hausnr.                 | Bauwerksname<br>Kurzcharakteristik        | Datierung                                    |
|------------------------|-----------------------------------|---|--|
| 09267888<br>Niederau   | Alte Dresdner Straße, 2           | Villa                                     | Ende 19. Jh.                                 |
| 09267889<br>Niederau   | Bahnhofplatz, 1                   | Bahnhof                                   | 1842   |
| 09267904<br>Niederau   | Teichstraße, 4                    | Wohnstallhaus                             | 1. Hälfte 19. Jh.                            |
| 09267905<br>Niederau   | Kirchstraße, 27                   | Kirche<br>Orgelprospekt<br>Gemälde        | 1878<br>1879<br>1754                         |
| 09267906<br>Niederau   | Kirchstraße, 27 (neben)           | Kriegerdenkmal<br>Sühnekreuz              | nach 1918<br>14./15. Jh.                     |
| 09267907<br>Niederau   | Kirchstraße, 29                   | Pfarrhaus<br>Torpfeiler                   | um 1860<br>18. Jh.                           |
| 09267908<br>Niederau   | Hauptstraße, 13                   | Wohnstallhaus                             | um 1800                                      |
| 09267909<br>Niederau   | Kirchstraße, 27 (gegen-<br>über)  | Zufahrtsbrücke                            | 19. Jh.                                      |
| 09267910<br>Niederau   | Kirchstraße, 21                   | Wohnstallhaus<br>Seitengebäude<br>Scheune | bez. 1871<br>bez. 1850<br>bez. 1885          |
| 09267911<br>Niederau   | Rathenaustraße, 14                | Turmholländer                             | 2. Hälfte 19. Jh. (Mühle)                    |
| 09267912<br>Niederau   | Oberauer Straße, 41 (hin-<br>ter) | Zufahrtsbrücke                            | 19. Jh.                                      |
| 09267913<br>Niederau   | Gartenstraße, 8                   | Mietshaus                                 | Ende 19. Jh.                                 |
| 09267914<br>Niederau   | Meißner Straße, 65                | Schulgebäude                              | Ende 19. Jh.                                 |
| 09267915<br>Niederau   | Hauptstraße, 7                    | Mietshaus                                 | Ende 19. Jh.                                 |
| 09267916<br>Niederau   | Meißner Straße, 45                | Gasthaus                                  | Ende 19. Jh.                                 |
| 9267920<br>Gröbern     | Im Winkel, 14                     | Wohnstallhaus                             | bez. 1831                                    |
| 9267921<br>Gröbern     | Im Winkel, 2; 4                   | Pfarrhof<br>Pfarrhaus<br>Seitengebäude    | 1831-1834<br>um 1800                         |
| 9267922<br>Gröbern     | Radeburger Straße,                | Kirche<br>Altar<br>Taufe<br>Orgel         | bez. 1687<br>17. Jh.<br>Ende 17. Jh.<br>1874 |
| 9267923<br>Gröbern     | Radeburger Straße,                | Sühnekreuz                                | 14. / 15. Jh.                                |
| 9267924<br>Gröbern     | Radeburger Straße,                | Denkmal                                   | nach 1918                                    |
| 9267925<br>Gröbern     | Radeburger Straße, 25             | Wohnstallhaus                             | 18. Jh.                                      |
| 9267927<br>Gröbern     | Radeburger Straße, 24             | Seitengebäude                             | um 1800                                      |
| 9267928<br>Gröbern     | Am Roitzschberg, 3                | Wohnstallhaus                             | 1. Hälfte 19. Jh.                            |
| 9267930<br>Gröbern     |                                   | Erinnerungssäule                          | 1933-1934                                    |
| 9267931<br>Gröbern     | Radeburger Straße,                | Gedenkstein                               | 1934   |
| 9267932<br>Gröbern     | Am Roitzschberg, 2; 4             | Bergkeller                                | bez. 1737                                    |



| Objekt-Nr.<br>Ortsteil | Straße<br>Hausnr.                            | Bauwerksname<br>Kurzcharakteristik   | Datierung   |
|------------------------|--|--|---|
| 9267933<br>Großdobritz | Friedensstraße, 14                           | Kirche<br>Wandgemälde<br>Kirchenfenster<br>Chorscheitelfenster<br>Altar                  | 1882<br>1884<br>um 1882<br>1980<br>um 1882                        |
| 9267935<br>Großdobritz | Friedensstraße, 12                           | Schule   | bez. 1876   |
| 9267936<br>Großdobritz | Friedensstraße, 21                           | Scheune  | Ende 19. Jh.  |
| 9267938<br>Großdobritz | Friedensstraße, 5                            | Wohnstallhaus  | Mitte 19. Jh.   |
| 9267939<br>Großdobritz | Dresdner Straße, 1                           | Bauernhaus   | Ende 19. Jh.  |
| 9267940<br>Großdobritz | Dresdner Straße, 16                          | Seitengebäude<br>Scheune   | 1. Hälfte 19. Jh.<br>Ende 19. Jh.                                 |
| 9267941<br>Großdobritz | Dresdner Straße, 19                          | Seitengebäude  | 1. Hälfte 19. Jh.   |
| 9267942<br>Großdobritz | Dresdner Straße, 37                          | Einfriedung  | Ende 18. Jh.  |
| 9267943<br>Großdobritz | Mühlweg, 5                                   | Turmholländer  | 1899 (Mühle)  |
| 9304119<br>Großdobritz | Dresdner Straße, 5                           | Bauernhaus<br>Seitengebäude  | um 1875<br>um 1800 u. jünger                                      |
| 9304513<br>Großdobritz | Hohlweg,                                     | Triangulationssäule  | bez. 1866   |
| 9267891<br>Oberau      | Forststraße, 8 (hinten)                      | Jagdhaus<br>Ruine  | 2. Hälfte 18. Jh.<br>1824   |
| 9267892<br>Oberau      | Großdobritzer Straße,                        | Kirche<br>Chorgestühl<br>Altarbild<br>Kanzel<br>Grabtafel wohl Turmerdgeschoss-<br>halle | 1681<br>1681<br>um 1841<br>2. Hälfte 18. Jh.<br>18. Jh.           |
| 9267894<br>Oberau      | Schulweg 3                                   | Wohnstallhaus  | um 1800   |
| 9267895<br>Oberau      | Schulweg 7                                   | Wohnstallhaus  | 2. Hälfte 19. Jh.   |
| 9267896<br>Oberau      | Schulweg 22 (gegenüber)                      | Zufahrtsbrücke   | Ende 19. Jh.  |
| 9267897<br>Oberau      | Großdobritzer Straße 25<br>(bei)             | Zufahrtsbrücke   | 2. Hälfte 19. Jh.   |
| 9267898<br>Oberau      | Großdobritzer Straße                         | Sühnekreuz   | 14./15. Jh.   |
| 9267900<br>Oberau      | Großdobritzer Straße 31                      | Seitengebäude eines Dreiseitenho-<br>fes   | um 1800   |
| 9267901<br>Oberau      | Thomas-Müntzer-Ring, 10                      | Wohnstallhaus  | 1. Hälfte 19. Jh.   |
| 9267902<br>Oberau      | Thomas-Müntzer-Ring, 1;<br>2; 4; 6; 7; 7a; 8 | Gutsverwalterhaus<br>Gutsscheune<br>Wirtschaftsgebäude<br>Remisengebäude                 | 2. Hälfte 19. Jh.<br>2. Hälfte 19. Jh.<br>um 1800<br>Ende 19. Jh. |
| 9267903<br>Oberau      | Thomas-Müntzer-Ring, 3                       | Schloss (Einzeldenkmal)  | 16. Jh.   |



| Objekt-Nr.<br>Ortsteil | Straße<br>Hausnr.   | Bauwerksname<br>Kurzcharakteristik   | Datierung                      |
|------------------------|---|--|--------------------------------|
| 9303725<br>Oberau      | Thomas-Müntzer-Ring, 1;<br>1a; 2; 3; 4; 5; 5a; 6; 7; 7a;<br>8 | <b>Sachgesamtheit Schloss</b><br>Wasserschloss mit Bogenbrücke<br>Herren- oder Pächterhaus<br>drei Wirtschaftsstrakte<br>ehemalige Molkerei<br>Stall- und Remisengebäude<br>Scheune<br>Kellerey (Gartenhaus)<br>Einfriedungen des Geländes<br>Wohnhaus<br>Brauereikomplex mit Esse<br>Schlosspark mit Bepflanzung, be-<br>festigtem Teich und Wegeführung<br>Gärtnerei | 16. Jh.                        |
| 9303731<br>Oberau      | Thomas-Müntzer-Ring, 1a                                       | Gutsarbeiterhaus   | um 1800                        |
| 9303732<br>Oberau      | Am Mühlhübel, 1; 1c   | Gutsbrauerei   | 2. Hälfte 19. Jh.              |
| 9303849<br>Oberau      | Am Dorfbach, 14 (bei)   | Brücke   | 2. Hälfte 19. Jh.              |
| 9268077<br>Ockrilla    | Dorfstraße, 5   | Wohnstallhaus<br>Torpfeiler  | 1. Hälfte 19. Jh.<br>bez. 1851 |
| 9268078<br>Ockrilla    | Dorfstraße, 22  | Seitengebäude<br>Torpfeiler  | 2. Hälfte 19. Jh.<br>bez. 1845 |
| 9268080<br>Ockrilla    | Neue Gröberner Straße, 4<br>(vor)                             | Kriegerdenkmal   | nach 1918                      |



### 10.3 ALTLASTEN

Liste der Altlasten und Altlastenverdachtsflächen in der Gemeinde Niederau  
(Kreisumweltamt Meißen, untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, Stand 03/2020)

| AKZ<br>Ortsteile        | Lage<br>Straße Nr.                      | Bezeichnung<br>Kategorie   | Bearbeitungsstand<br>Handlungsbedarf            |
|-------------------------|---|--|---|
| 80100102<br>Großdobritz | westlich Hegel-<br>berg                 | Ges. Ablag. Steinbrüche Großdobritz<br>keine Altlast / altlastverdächtige Fläche   | OU abgeschlossen<br>Ausscheiden                 |
| 80100123<br>Großdobritz | Radeburger Str.<br>65                   | Ges. Deponie Gröbern<br>altlastverdächtige Fläche                                  | DU abgeschlossen<br>Überwachen                  |
| 80100128<br>Großdobritz | Nähe Kirchberg                          | Altablagerung Nähe Kirchberg<br>sanierte Altlast                                   | Sa abgeschlossen<br>Ausscheiden                 |
| 80200674<br>Gröbern     | südlich Radebur-<br>ger Str.            | Ges. Absetzbecken (Gülle) Gröbern<br>keine Altlast / altlastverdächtige Fläche     | HE abgeschlossen<br>Ausscheiden                 |
| 80200676<br>Großdobritz | Dresdner Str. 40                        | Kfz-Werkstatt H. Peschel<br>keine Altlast / altlastverdächtige Fläche              | HE abgeschlossen<br>keine Angabe                |
| 80200799<br>Oberau      | Am Mühlhübel 1                          | Ges. Werkstatt für Landtechnik Oberau<br>altlastverdächtige Fläche                 | HE abgeschlossen<br>Erkunden                    |
| 80200848<br>Niederau    | August-Bebel-<br>Platz 2                | Dachp.-u. Isolierstoffwerke<br>Altlast   | DU abgeschlossen<br>Sanierungs-<br>untersuchung |
| 80200849<br>Niederau    | Gottlieb-Fichte-<br>Str.                | Autoverwertung R. Vogel<br>keine Altlast / altlastverdächtige Fläche               | HE abgeschlossen<br>Ausscheiden                 |
| 80200852<br>Niederau    | Am Kirchhübel                           | Tankstelle Am Kirchhübel<br>keine Altlast / altlastverdächtige Fläche              | HE abgeschlossen<br>Ausscheiden                 |
| 80200882<br>Ockrilla    | -                                       | Agrarflugplatz Ockrilla<br>keine Altlast / altlastverdächtige Fläche               | HE abgeschlossen<br>Ausscheiden                 |
| 80200883<br>Ockrilla    | Neue Gröberner<br>Str. 12               | Kfz-Werkstatt M. Schietzel<br>altlastverdächtige Fläche                            | HE abgeschlossen<br>Erkunden                    |
| 80200884<br>Ockrilla    | Großenhainer<br>Str. 32a                | Tankstelle + Werkstatt BKU<br>altlastverdächtige Fläche                            | OU abgeschlossen<br>Belassen                    |
| 80201217<br>Ockrilla    | Großenhainer<br>Str. 42                 | Tankstelle alter Gasthof<br>altlastverdächtige Fläche                              | HE abgeschlossen<br>Belassen                    |
| 80201240<br>Ockrilla    | Großenhainer<br>Str. 34                 | Gesamte Altlastfläche<br>altlastverdächtige Fläche                                 | HE abgeschlossen<br>Belassen                    |
| 80201306<br>Niederau    | Teilfläche 1:<br>Bahnhofsstr. 1         | Böschung Scheringer Str.<br>altlastverdächtige Fläche                              | HE abgeschlossen<br>Belassen                    |
|                         | Teilfläche 2:<br>Bahnhofsstr. 1         | Havariebereich Kesselwagen<br>altlastverdächtige Fläche                            | OU abgeschlossen<br>Belassen                    |
|                         | Teilfläche 2:<br>Bahnhofsstr. 1         | Verladegleis<br>altlastverdächtige Fläche  | OU abgeschlossen<br>Belassen                    |
|                         | Teilfläche 2:<br>Bahnhofsstr. 1         | Bahnhof Niederau<br>altlastverdächtige Fläche                                      | HE abgeschlossen<br>Belassen                    |
| 80201330<br>Niederau    | August-Bebel-<br>Platz 2                | Tankstelle Niederau<br>altlastverdächtige Fläche                                   | HE abgeschlossen<br>Belassen                    |
| 80300519<br>Großdobritz | Nähe Deponie<br>Gröb., Kaserne<br>Bohn. | Munitionslager d. ehem. Kaserne Bohn.<br>keine Altlast / altlastverdächtige Fläche | HE abgeschlossen<br>Ausscheiden                 |
| 80300520<br>Niederau    | Weinböhlauer Str.<br>7                  | Ges. Rütgerswerke Niederau, Quelle Regionallager<br>Altlast                        | SU abgeschlossen<br>Sanierung                   |
| 80300526<br>Großdobritz | Ballonhalle                             | Schießanlage „Am Scheibighübel“<br>altlastverdächtige Fläche                       | HE abgeschlossen<br>Erkunden                    |



#### 10.4 BESONDERS GESCHÜTZTE BIOTOPE

Liste der Biotope in der Gemeinde Niederau - Ergebnis der landesweiten selektiven Biotopkartierung 1998 bis 2017 (Quelle: Geoportal Landkreis Meißen, Abruf 08/2020)

| Nr. | Biotop-ID | Biotoptypen  | Zustand         | Fläche m <sup>2</sup> /ca. |
|-----|-----------|--|-----------------|----------------------------|
| 1   | 5936-004  | Streuobstwiese   | keine Angabe    | 1.200                      |
| 2   | 5936-005  | Streuobstwiese   | gut             | 1.5600                     |
| 3   | 5936-007  | Streuobstwiese   | gut             | 3.700                      |
| 4   | 5936-008  | Streuobstwiese   | mittel-schlecht | 3.600                      |
| 5   | 5936-009  | Streuobstwiese   | mittel-schlecht | 1.800                      |
| 6   | 5936-010  | Streuobstwiese   | gut             | 900                        |
| 7   | 5936-011  | Streuobstwiese   | mittel-schlecht | 2.000                      |
| 8   | 5936-012  | Streuobstwiese   | gut             | 5.600                      |
| 9   | 5936-014  | Streuobstwiese   | gut             | 3.000                      |
| 10  | 5936-015  | Streuobstwiese   | hervorragend    | 93.000                     |
| 11  | 5936-016  | Streuobstwiese   | mittel-schlecht | 7.000                      |
| 12  | 5936-017  | Streuobstwiese   | gut             | 6.600                      |
| 13  | 5936-018  | Streuobstwiese   | gut             | 63.000                     |
| 14  | 5936-019  | Trocken- & Halbtrockenrasen  | gut             | 4.800                      |
| 15  | 5937-002  | Streuobstwiese   | gut             | 5.200                      |
| 16  | 5937-003  | Streuobstwiese   | gut             | 1.200                      |
| 17  | 5937-004  | Streuobstwiese   | gut             | 1.900                      |
| 18  | 5937-005  | Streuobstwiese   | gut             | 2.700                      |
| 19  | 5937-006  | Streuobstwiese   | gut             | 1.000                      |
| 20  | 5937-007  | Streuobstwiese   | gut             | 2.800                      |
| 21  | 5937-008  | magere Frisch- oder Bergwiese  | keine Angabe    | 2.300                      |
| 22  | 5937-009  | natürliche oder naturnahe Bereiche stehender Binnengewässer einschl. ihrer Ufer & der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche | keine Angabe    | 8.000                      |
| 23  | 5938-001  | Streuobstwiese   | keine Angabe    | 4.100                      |
| 24  | 5938-002  | Streuobstwiese   | keine Angabe    | 5.600                      |
| 25  | 5938-003  | Streuobstwiese   | keine Angabe    | 9.700                      |
| 26  | 5938-004  | Streuobstwiese   | keine Angabe    | 6.400                      |
| 27  | 5938-005  | Streuobstwiese   | keine Angabe    | 22.300                     |
| 28  | 5938-006  | Streuobstwiese   | keine Angabe    | 4.200                      |
| 29  | 5938-007  | Streuobstwiese   | keine Angabe    | 4.900                      |
| 30  | 6028-001  | Streuobstwiese   | keine Angabe    | 4.100                      |
| 31  | 6028-002  | Streuobstwiese   | keine Angabe    | 2.700                      |
| 32  | 6028-003  | Streuobstwiese   | keine Angabe    | 4.600                      |
| 33  | 6028-004  | Streuobstwiese   | keine Angabe    | 6.100                      |
| 34  | 6028-005  | Streuobstwiese   | gut             | 19.600                     |



| Nr. | Biotop-ID | Biototypen  | Zustand         | Fläche m <sup>2</sup> /ca. |
|-----|-----------|---|-----------------|----------------------------|
| 35  | 6028-006  | Streuobstwiese  | keine Angabe    | 1.900                      |
| 36  | 6028-007  | Streuobstwiese  | keine Angabe    | 4.500                      |
| 37  | 6028-008  | Streuobstwiese  | keine Angabe    | 4.300                      |
| 38  | 6028-009  | natürliche oder naturnahe Bereiche stehender Binnengewässer einschl. ihrer Ufer & der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche  | keine Angabe    | 13.700                     |
| 39  | 6028-010  | Streuobstwiese  | keine Angabe    | 8.000                      |
| 40  | 6028-011  | Streuobstwiese  | keine Angabe    | 1.400                      |
| 41  | 6028-012  | Streuobstwiese  | keine Angabe    | 3.000                      |
| 42  | 6028-013  | Streuobstwiese  | keine Angabe    | 4.200                      |
| 43  | 6028-014  | Streuobstwiese  | keine Angabe    | 1.400                      |
| 44  | 6028-016  | Streuobstwiese  | gut             | 11.900                     |
| 45  | 6028-017  | Streuobstwiese  | gut             | 3.600                      |
| 46  | 6028-018  | Streuobstwiese  | gut             | 3.900                      |
| 47  | 6028-019  | Streuobstwiese  | gut             | 3.800                      |
| 48  | 6029-001  | Streuobstwiese  | keine Angabe    | 2.400                      |
| 49  | 6029-002  | Streuobstwiese  | keine Angabe    | 4.500                      |
| 50  | 6029-003  | Streuobstwiese  | keine Angabe    | 11.300                     |
| 51  | 6029-004  | Streuobstwiese  | keine Angabe    | 4.000                      |
| 52  | 6029-005  | Streuobstwiese  | keine Angabe    | 4.500                      |
| 53  | 6029-006  | Streuobstwiese  | keine Angabe    | 6.200                      |
| 54  | 6029-007  | Trockenmauern   | keine Angabe    | 8.400                      |
| 55  | 6029-008  | natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschl. ihrer Ufer & der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche | mittel-schlecht | 70                         |
| 56  | 6029-009  | Streuobstwiese  | keine Angabe    | 2.600                      |
| 57  | 6029-011  | Streuobstwiese  | keine Angabe    | 3.600                      |
| 58  | 6029-012  | Streuobstwiese  | keine Angabe    | 4.300                      |
| 59  | 6029-013  | magere Frisch- oder Bergwiese   | keine Angabe    | 4.200                      |
| 60  | 6029-014  | Streuobstwiese  | keine Angabe    | 1.300                      |
| 61  | 6029-015  | Streuobstwiese  | mittel-schlecht | 3.400                      |
| 62  | 6029-016  | Trockenmauern   | keine Angabe    | 5.200                      |
| 63  | 6029-017  | Streuobstwiese  | gut             | 20.300                     |
| 64  | 6029-018  | Streuobstwiese  | gut             | 9.000                      |
| 65  | 6029-019  | magere Frisch- oder Bergwiese   | gut             | 10.600                     |
| 66  | 6029-020  | Streuobstwiese  | hervorragend    | 10.200                     |
| 67  | 6029-021  | Streuobstwiese  | gut             | 9.500                      |
| 68  | 6029-022  | magere Frisch- oder Bergwiese   | gut             | 1.400                      |
| 69  | 6029-023  | magere Frisch- oder Bergwiese   | gut             | 5.400                      |



| Nr. | Biotop-ID | Biototypen   | Zustand         | Fläche m <sup>2</sup> /ca. |
|-----|-----------|--|-----------------|----------------------------|
| 70  | 6029-024  | Gebüsche & naturnahe Wälder trockenwarmer Standorte einschl. ihrer Staudensäume  | gut             | 15.200                     |
| 71  | 6029-025  | Gebüsche & naturnahe Wälder trockenwarmer Standorte einschl. ihrer Staudensäume  | mittel-schlecht | 4.200                      |
| 72  | 6029-026  | Streuobstwiese   | hervorragend    | 2.600                      |
| 73  | 6029-027  | magere Frisch- oder Bergwiese  | hervorragend    | 1.700                      |
| 74  | 6029-028  | Streuobstwiese   | gut             | 27.500                     |
| 75  | 6029-029  | magere Frisch- oder Bergwiese  | mittel-schlecht | 200                        |
| 76  | 6029-030  | Streuobstwiese   | mittel-schlecht | 500                        |
| 77  | 6029-031  | magere Frisch- oder Bergwiese  | gut             | 2.500                      |
| 78  | 6029-032  | Streuobstwiese   | mittel-schlecht | 2.800                      |
| 79  | 6029-033  | Trocken- & Halbtrockenrasen  | hervorragend    | 2.200                      |
| 80  | 6029-034  | Streuobstwiese   | gut             | 1.600                      |
| 81  | 6029-035  | Streuobstwiesen  | gut             | 1.400                      |
| 82  | 6029-036  | Streuobstwiesen  | gut             | 11.300                     |
| 83  | 6029-037  | natürliche oder naturnahe Bereiche stehender Binnengewässer einschl. ihrer Ufer & der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche | gut             | 1.000                      |
| 84  | 6030-001  | Streuobstwiese   | keine Angabe    | 3.500                      |
| 85  | 6030-002  | Streuobstwiese   | mittel-schlecht | 1.000                      |
| 86  | 6030-003  | Streuobstwiese   | keine Angabe    | 12.700                     |
| 87  | 6030-004  | magere Frisch- oder Bergwiese  | hervorragend    | 1.200                      |
| 88  | 6030-005  | magere Frisch- oder Bergwiese  | hervorragend    | 1.200                      |
| 89  | 6030-006  | Streuobstwiese   | mittel-schlecht | 4.400                      |
| 90  | 6030-007  | Trocken- & Halbtrockenrasen  | hervorragend    | 400                        |
| 91  | 6030-008  | magere Frisch- oder Bergwiese  | gut             | 500                        |
| 92  | 6030-009  | magere Frisch- oder Bergwiese  | gut             | 800                        |
| 93  | 6030-010  | offene Felsbildung   | hervorragend    | 2.000                      |
| 94  | 6030-011  | magere Frisch- oder Bergwiese  | gut             | 2.300                      |
| 95  | 6039-002  | Streuobstwiese   | gut             | 1.200                      |
| 96  | 6039-003  | Streuobstwiese   | gut             | 3.200                      |
| 97  | 6039-004  | Streuobstwiese   | keine Angabe    | 800                        |
| 98  | 6039-007  | Streuobstwiese   | gut             | 900                        |
| 99  | 6039-008  | Streuobstwiese   | keine Angabe    | 1.900                      |
| 100 | 6039-009  | Streuobstwiese   | gut             | 1.800                      |
| 101 | 6039-010  | Streuobstwiese   | gut             | 300                        |



## TEIL II - UMWELTBERICHT