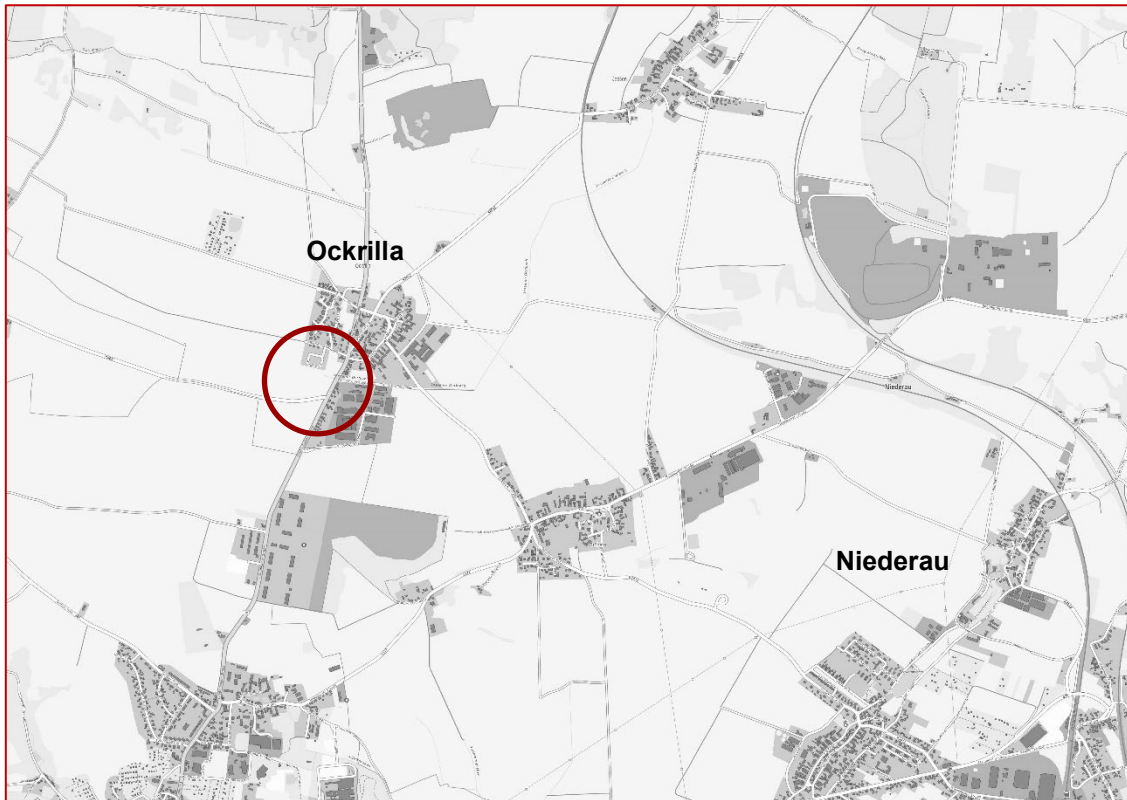


# GEMEINDE NIEDERAU



## Bebauungsplan 'Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla'

### Begründung

Vorentwurf

Fassung vom 22.11.2024

Bebauungsplan:

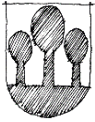
**HAMANN + KRAH** PartG mbB stadtplanung architektur

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

Umweltbericht:

**Haß** Landschaftsarchitekten

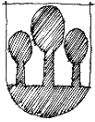
Schloßstr. 14 | 01454 Radeberg  
Tel. 03528 4382-0 | Fax 4382-99



## Inhalt

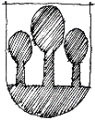
### Teil I - Begründung

0	<b>Allgemeines</b> .....	4
1	<b>Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung</b> .....	4
1.1	Planungserfordernis .....	4
1.2	Planungsziele .....	5
2	<b>Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b> .....	5
2.1	Geltungsbereich .....	5
2.2	Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen, Topografie .....	5
3	<b>Planverfahren / Rechtslage</b> .....	6
4	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	6
4.1	Landesentwicklungsplan .....	6
4.2	Regionalplan.....	7
4.3	Flächennutzungsplan .....	7
5	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	7
6	<b>Umweltbelange</b> .....	8
6.1	Grünordnung.....	8
6.2	Artenschutz.....	8
6.3	Baugrund / Versickerungsfähigkeit.....	8
6.4	Wasserrecht.....	9
6.5	Lärmschutz .....	9
7	<b>Erschließung</b> .....	10
7.1	Verkehrerschließung.....	10
7.1.1	Äußere Erschließung.....	10
7.1.2	Innere Erschließung .....	10
7.1.3	Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr .....	10
7.1.4	Fußgänger und Radfahrer .....	10
7.1.5	Ruhender Verkehr .....	10
7.2	Stadttechnische Erschließung.....	11
7.2.1	Trinkwasserversorgung .....	11
7.2.2	Löschwasserversorgung.....	11
7.2.3	Schmutzwasserentsorgung .....	11
7.2.4	Regenwasserbewirtschaftung .....	11
7.2.5	Energieversorgung .....	12
7.2.6	Gas- / Wärmeversorgung .....	12
7.2.7	Telekommunikation .....	12
7.2.8	Abfallentsorgung.....	12
7.2.9	Stadtbeleuchtung.....	12
8	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b> .....	12
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	12
8.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB).....	12
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB).....	12
8.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	13
8.1.4	Mindestmaß für die Größe der Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).....	14
8.1.5	Zulässigkeit von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO) .....	14
8.1.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	14
8.1.7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	14



8.1.8	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	14
8.1.9	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB) .....	15
8.1.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	15
8.1.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	15
8.1.12	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	16
8.1.13	Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) .....	17
8.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO).....	17
8.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO).....	17
8.2.2	Gestaltung von unbebauten Flächen sowie Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO) .....	18
8.3	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	18
8.3.1	Regelungen nach Bundesnaturschutzgesetz / Sächsischem Naturschutzgesetz .....	18
8.3.2	Regelungen nach Wasserhaushaltsgesetz / Sächsischem Wassergesetz .....	18
8.4	Hinweise der Fachplanungen.....	18
9	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>19</b>
10	<b>Quellen / Gutachten</b> .....	<b>20</b>

## Teil II - Umweltbericht



## 0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Niederau liegt am nördlichen Rand des Ballungsraumes Dresden im Landkreis Meißen und ca. 7 km von der Kreisstadt Meißen sowie ca. 25 km von der Landeshauptstadt Dresden entfernt. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Gohlis, Gröbern, Großdobritz, Jessen, Niederau, Oberau und Ockrilla. Die Gemeinde ist landwirtschaftlich geprägt, verfügt aber auch über einige Gewerbegebiete. Aufgrund der gewachsenen Dorfstruktur, der umgebenden Landschaft, der guten Verkehrsanbindung und unter anderem auch den vorhandenen Schul- und Kinderbetreuungsangeboten stellt sie auch einen attraktiven Wohnort dar.

Niederau wird dem fruchtbaren Offenland der Elbtalebene zugeordnet. Östlich des Gemeindegebietes beginnt das ausgedehnte Waldgebiet des Friedewaldes, das bis nach Moritzburg reicht. Durch das Gemeindegebiet führen die Eisenbahnstrecken von Dresden nach Leipzig (seit 1839) und von Dresden nach Elsterwerda.

Die Gemeinde hat derzeit 4.136 Einwohner (Stand: 30.06.2024)<sup>1</sup>.

## 1 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

### 1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Niederau hat in dem seit 1999 wirksamen Flächennutzungsplan den städtebaulichen Rahmen für die weitere kommunale Entwicklung abgesteckt. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll 2025 abgeschlossen werden.

Das Nahversorgungsangebot im gesamten Gemeindegebiet wurde bereits im Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Niederau (2018)<sup>2</sup> als sehr lückenhaft charakterisiert. Seit Aufgabe des Lebensmittelversorgers im Osten des Ortsteils Niederau existieren keine derartigen Angebote mehr.

Leerstand ist in der Gemeinde nahezu keiner zu verzeichnen und die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten neuen Wohnbaugebiete sind bereits überwiegend entwickelt worden. Gleichzeitig ist eine Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken in der Gemeinde nach wie vor vorhanden, wie ebenfalls bereits im Ortsentwicklungskonzept dargelegt wurde. Auch die in Erarbeitung befindliche Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ermittelt unter anderem aufgrund der Wohnungsbelegung, der Einwohnerentwicklung sowie der prognostizierten geringeren Haushaltsgößen einen gewissen Bedarf an weiterem Wohnbauland. Zudem wird im aktuellen Arbeitsstand der Fortschreibung deutlich, dass Flächenpotenziale für Eigenheimstandorte im Gemeindegebiet bereits weitestgehend erschöpft sind. Es gibt keinen nennenswerten Leerstand und nur noch wenige Baulücken. Gleichzeitig möchte sich die Gemeinde Niederau als lebenswerter und attraktiver Wohnstandort mit mittelständischer Wirtschaft weiterentwickeln.

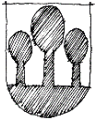
Die ‚8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040‘<sup>3</sup> (8. RBV) geht für den gesamten Landkreis Meißen in den kommenden Jahren von einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl aus. Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Niederau war bisher nicht rückläufig. Die 8. RBV geht für die Gemeinde auch für die kommenden Jahre von einem weiteren Wachstum der Einwohnerzahl aus. In allen Berechnungsvarianten wird dabei von einer positiven Bevölkerungsentwicklung mindestens bis in die frühen 2030er Jahre. Durch eine Rückkehr von jungen Leuten nach der Ausbildung oder und einen Zuzug in angemessenem Umfang kann auch der immer stärkeren Überalterung entgegengewirkt werden.

Eine positive Entwicklung der Gesamtbevölkerung kann künftig jedoch nur dann erreicht werden, wenn ausreichend Wohnangebote geschaffen werden, die die Attraktivität der Gemeinde Niederau für Familien mit Kindern im schulpflichtigen Alter, aber auch bedarfsgerecht für ältere Bevölkerungsgruppen erhöhen. Mit den in der Planung vorgesehenen Eigenheimgrundstücken soll insbesondere einer möglichen Abwanderung von Einwohnern aufgrund fehlender Baugrundstücke sowie Wohnangebote entgegengewirkt und zu einer nachhaltigen Auslastung der vorhandenen Infrastruktur beigetragen werden. Die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes in verkehrsgünstiger Lage im unmittelbaren Umfeld bestehender und geplanter Wohnbauflächen trägt zu einer weiteren Attraktivitätssteigerung auch über den Ortsteil hinaus bei.

<sup>1</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2024): Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusdaten vom 9. Mai 2011, Stand 30.06.2024

<sup>2</sup> Neuland Landschafts- und Freiraumplanung (2018): Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Niederau

<sup>3</sup> Statistisches Landesamt Sachsen: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040



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

## 1.2 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, in einer attraktiven und gut erschlossenen Lage Flächen zur Nahversorgung sowie für den individuellen Wohnungsbau zu schaffen und die angrenzenden Siedlungsstrukturen zu ergänzen. Dafür sollen die derzeit als Ackerland genutzten Flächen als Bauland erschlossen und so gleichzeitig die Inanspruchnahme von wertvollem Freiraum in weniger integrierten Lagen vermieden werden. Ermöglicht werden soll die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes im südlichen Drittel des Plangebietes sowie ca. zehn Eigenheimgrundstücke unter Beibehaltung der bestehenden Streuobstwiese in den nördlichen zwei Dritteln des Plangebietes.

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

- Ansiedlungsmöglichkeit von Nahversorgung im Gemeindegebiet
- städtebaulich geordnete Entwicklung und Schaffung von Baurecht für kleinteilige Bebauung in Ergänzung der angrenzenden Baustrukturen
- Sicherung einer dem Gebietscharakter und der Siedlungsdichte angemessenen Verkehrserschließung
- Sicherung der Ver- und Entsorgung, insbesondere der Entsorgung des Regenwassers
- Renaturierung und teilweise Offenlegung des Bierlichtbaches im Bereich des Plangebietes
- Berücksichtigung der Umweltbelange unter besonderer Berücksichtigung des Schallschutzes, des Wasserrechts, des Artenschutzes sowie von Natur und Landschaft

## 2 GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

### 2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Ortsteils Ockrilla.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der öffentlichen Straße Ahornweg (Flurstücke 85/5 und 85/6 Gemarkung Ockrilla)
- im Osten durch die westlichen bzw. südlichen Grenzen der straßenbegleitenden Bebauung bzw. Baulücke an der Großenhainer Straße (Flurstücke 48/4 und 48/5 Gemarkung Ockrilla) und der Großenhainer Straße B 101 (Flurstück 474/7 Gemarkung Ockrilla)
- im Süden durch die nördliche Grenze der Kreisstraße K 8011 (Flurstücke 60/1 und 61/1 Gemarkung Ockrilla) sowie
- im Westen durch die östliche Grenze der landwirtschaftlichen Fläche (Flurstück 59/2 Gemarkung Ockrilla) bzw. der Wohnbebauung im Wohngebiet ‚Ockrilla II‘ (Flurstücke 67/10, 67/11, 67/12, 67/13, 67/14 und 67/31 Gemarkung Ockrilla)

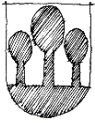
Die Abgrenzung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 48/2, 60/2, 61/2 und Teilflächen des Flurstückes 84 der Gemarkung Ockrilla. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,6 ha. Maßgeblich ist die zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung M 1 :1.000.

### 2.2 Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen, Topografie

Das Plangebiet liegt in der Großenhainer Pflege und befindet sich südwestlich des Ortskernes von Ockrilla angrenzend an bestehende gewerbliche Strukturen und Wohnnutzungen.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Nordosten befindet sich eine als Biotop geschützte Streuobstwiese. Durch das Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung der teilweise verrohrte Bierlichtbach / Jessener Dorfbach. Südlich des verrohrten Baches besteht entlang der Großenhainer Straße eine Baumreihe.

Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Wohngebiet, dem der Bebauungsplan ‚Ockrilla II‘ zugrunde liegt. Das Wohngebiet wird über die Straße Ahornweg erschlossen und ist weitestgehend bebaut. Nördlich des Plangebietes grenzt der Ahornweg an. Nordöstlich grenzt ein Gehöft an und östlich eine Baulücke. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes stellt die Großenhainer Straße / B 101 der Begrenzung dar. Östlich der B 101 befinden sich Wohnnutzungen und daran angrenzend Gewerbeflächen. Südlich grenzt die Kreisstraße K 8011 in Richtung Diera an. Südwestlich des Plangebietes setzen sich die landwirtschaftlich genutzten Flächen fort.



Das Plangebiet befindet sich in weitgehend ebener Lage. Der höchste Punkt liegt im Norden bei ca. 153 m ü NHN und das Gelände fällt leicht nach Süden auf ca. 152 m ü NHN ab.

### 3 PLANVERFAHREN / RECHTSLAGE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla‘ wurde am 04.07.2023 durch den Gemeinderat Niederau beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im regulären zweistufigen Verfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung.

Nach der Billigung des Vorentwurfes erfolgt die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und deren soweit möglicher Berücksichtigung wird anschließend der Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet. Im Rahmen dessen erfolgt die Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht und einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.

Nach der Fassung des Entwurfsbilligungs- und Auslegungsbeschlusses soll die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgen. Insofern dabei keine Stellungnahmen eingehen, in Folge derer eine weitere Änderung der Planinhalte erforderlich ist, wird die Satzungsfassung erarbeitet.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederau teilweise als gemischte Baufläche (Flurstück 48/2) und im Übrigen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist eine Darstellung nördlich des Baches als Wohnbaufläche bzw. südlich des Jessener Dorfbaches als gemischte Baufläche vorgesehen. Vorbehaltlich des Verfahrensstandes der Fortschreibung kann zunächst davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan zu gegebener Zeit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann und damit keiner Genehmigung bedarf.

### 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen<sup>4</sup>, in Kraft seit dem 31.08.2013, setzt als landesweiter Raumordnungsplan einen Rahmen für die räumliche Entwicklung im Freistaat Sachsen. Demnach liegt die Gemeinde Niederau im ‚verdichteten Bereich im ländlichen Raum‘. Dieser wird geprägt von einem überdurchschnittlichen Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie einer kleinräumigen Konzentration von Industrie und Gewerbe.

Weiterhin liegt Niederau an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Dresden - Großenhain / Riesa. Damit wird u. a. die Aufgabe verbunden, den berührten Gebieten Lagevorteile zu vermitteln sowie strukturelle Entwicklungsimpulse zu geben.

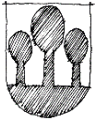
Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Meißen, Coswig und Großenhain; das nächstgelegene Oberzentrum ist Dresden.

Es sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEPs maßgebend:

- Gemäß Ziel Z 6.1.3 ist darauf hinzuwirken, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs in allen Gemeinden verbrauchernah gesichert wird. Dazu sollen auch neue, am örtlichen Bedarf orientierte Versorgungsmodelle umgesetzt werden
- Entsprechend dem Ziel Z 2.3.2.1 ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.
- Nach dem Ziel Z 2.2.1.6 ist eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, nur in den Zentralen Orten und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

Den Grundsätzen und Zielen wird mit der vorliegenden Planung hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung entsprochen. Da die Gemeinde Niederau keine zentralörtliche Funktion besitzt, darf die Siedlungsentwicklung nur durch den Eigenbedarf begründet werden. Ein Eigenbedarf an

<sup>4</sup> Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)



Wohnbauflächen ist in Niederau vorhanden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird diesem Bedarf innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches entsprochen. Er ist deshalb mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes vereinbar.

#### 4.2 Regionalplan

Die Gemeinde Niederau liegt in der Region Oberes Elbtal / Osterzgebirge. Nach den Zielvorstellungen des Regionalplanes Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020<sup>5</sup>, liegt die Gemeinde Niederau an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Meißen - Radeburg.

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

- Plangebiet: kein Vorranggebiet Landwirtschaft, sondern ausgeräumte Ackerfläche (Karte 5 Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen bzw. Sanierungsbedarf)
- westlich: Kaltluftentstehungsgebiet und wassererosionsgefährdetes Gebiet
- südwestlich und nordwestlich: Vorbehaltsgebiet standortgebundene einheimische Rohstoffe

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

Aufgrund des Urteils des Oberverwaltungsgerichtes Bautzen zur Unwirksamkeit der Kapitel 4 (Freiraumentwicklung) und 5.2 (Wasserversorgung) des Regionalplans 2020 besitzen die regionalplanerischen Festlegungen mit Bezug zu Freiraum und Wasser jedoch aktuell keine Rechtskraft.

#### 4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Niederau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999<sup>6</sup>. Das Plangebiet ist darin nördlich des Bierlichtbaches / Jessener Dorfbaches als gemischte Baufläche und im Übrigen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die angrenzenden Flächen sind im Westen und Nordwesten als Wohnbaufläche, im Nordosten als gemischte Baufläche, im Osten als gewerbliche Bauflächen und im Südwesten als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederau hat am 22.03.2016 die Änderung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entsprechend den aktuellen Anforderungen beschlossen. Im Rahmen der derzeit laufenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist eine Darstellung des Plangebietes nördlich des Baches als Wohnbaufläche bzw. Grünfläche und südlich als gemischte Baufläche vorgesehen. Der Feststellungsbeschluss ist für Anfang 2025 vorgesehen.

### 5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Nördlich des Bierlichtbaches ist eine freistehende Eigenheimbebauung mit ca. sechs Gebäuden geplant, die sich typologisch und hinsichtlich der Parzellierung an der westlich angrenzenden Bebauung des Bebauungsplanes ‚Ockrilla II‘ orientiert. Ausgehend vom Ahornweg erfolgt die Erschließung mit einer Stichstraße.

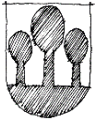
Der Baumbestand der östlich angrenzenden Streuobstwiese soll dabei vollständig erhalten bleiben und zudem einen Puffer zwischen der östlich angrenzenden gemischten Bebauung an der Großenhainer Straße und dem Wohngebiet bilden. In Zusammenhang mit den Flächen um den teilweise offenzulegenden Bierlichtbach stellt die Streuobstwiese einen Teil der Grünstruktur westlich und südlich um den Ortskern von Ockrilla dar. Eine Durchwegung zwischen der nördlichen Stichstraße und der Großenhainer Straße soll ermöglicht werden.

Südlich des Bierlichtbaches ist die Einordnung von bis zu vier Wohnhäusern geplant, die parallel zum Gewässer angeordnet sind. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße ausgehend von der Großenhainer Straße.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist der Nahversorgungsmarkt vorgesehen. Die Anordnung erfolgt am Westen der Geltungsbereichsgrenze, um die Stellplätze entlang der Straßen anordnen zu können.

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

<sup>6</sup> Gemeinde Niederau (1999): Flächennutzungsplan Niederau, bearbeitet von Arnold Consult AG



## 6 UMWELTBELANGE

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

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans werden Fachbeiträge zu Grünordnung, Schallschutz sowie Baugrund und Versickerung erstellt.

### 6.1 Grünordnung

Die Aussagen zu der in den Umweltbericht integrierten Grünordnung können wie folgt kurz zusammengefasst werden: Der derzeitige Zustand des Plangebietes wurde erfasst. Bei der Fläche handelt es sich, abgesehen von dem Bachlauf und der Streuobstwiese, um intensiv genutzte Ackerflächen. Gemäß Biotopverzeichnis des Landkreises Meißen von 2023 handelt es sich bei der Streuobstwiese um ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG (Biotopnummer 6039-003). Aufgrund der abgängigen Obstgehölze befindet sich diese in eher schlechtem Zustand. Sie ist dauerhaft zu erhalten. Weiterhin wurden Empfehlungen zum Erhalt der straßenbegleitenden Bäume entlang der Großenhainer Straße gegeben.

Der Bachlauf soll naturnah erhalten bzw. in dem verrohrten Abschnitt offengelegt werden. Weiterhin wurden als Maßnahmen zur Eingrünung Heckenpflanzungen zur freien Landschaft hin bzw. zwischen der Wohnbebauung und dem Markt vorgeschlagen. Zur Durchgrünung sollen Baumpflanzungen in den Wohngrundstücken und zwischen den Stellplätzen dienen.

Der derzeit erforderliche Kompensationsbedarf wurde ermittelt und ist über eine externe Maßnahme auszugleichen. Diese wird zum Entwurf gesucht und beschrieben.

Für detailliertere Aussagen wird auf den Umweltbericht mit integrierter Grünordnung<sup>7</sup> verwiesen.

### 6.2 Artenschutz

Die wie oben beschrieben bewerteten Flächen wurden im Umweltbericht zum Vorentwurf aus Artenschutzsicht wie folgt eingeschätzt: ‚Intensiv genutzte Ackerflächen sind als Lebensraum für Kleinsäuger, Reptilien, Insekten und Vögel eher von geringer Bedeutung. Die Streuobstwiese hingegen hat einen sehr hohen Wert als Lebensraum verschiedener Käfer und Insekten, Vögel und Fledermäuse. Die abgängigen Gehölze sind als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten für Vögel oder Fledermäuse innerhalb des Plangebietes potenziell geeignet.‘<sup>8</sup>

Zum Entwurf wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

### 6.3 Baugrund / Versickerungsfähigkeit

Um Aussagen über die Baugrund- und hydrologischen Verhältnisse in den Baugrundstücken des Plangebietes treffen zu können, wurde eine Geotechnische Stellungnahme<sup>9</sup> erarbeitet.

Zur Erkundung des Baugrundes wurden unter anderem 18 Rammkernsondierungen (RKS) mit Tiefen zwischen 4,0 m und 5,5 m niedergebracht. Der Baugrund besteht zusammengefasst aus

- Mutterboden (0,3 - 0,4 m unter Gelände)
- Lösssand (Schichtunterkante 0,0 - 1,7 m unter Gelände / 149,5 - 151,4 m NHN))
- Flusssand (Schichtunterkante 4,0 - 5,8 m unter Gelände / 145,7 - 148,6 m ü NHN)

Bei den teilweise angetroffenen Auffüllungen handelt es sich lediglich um umgelagerten Lösssand.

Für eine Versickerung müssen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 zwei Voraussetzungen erfüllt sein: eine ausreichende Durchlässigkeit des Sickerraumes und eine ausreichende Mächtigkeit des Sickerraumes (mindestens 1 m oberhalb des mittleren höchsten Grundwasserstandes).

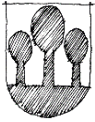
Die erste Voraussetzung ist nur bei dem Flusssand erfüllt. Die zweite kann erfüllt werden, wenn bei der geschätzten Lage des höchsten Grundwasserstandes mit ca. 2,5 m unter der Geländeoberkante (GOK) die Unterkanten von Versickerungsanlagen nicht tiefer als 1,5 m unter GOK liegen. ‚Der nicht für eine Versickerung geeignete Lösssand ist, soweit vorhanden unter den Versickerungsanlagen bis zum Flusssand auszuheben und durch geeignetes, gut durchlässiges Material zu ersetzen (z.B. feinkornfreier Kiessand). Der Austauschboden sollte einen

<sup>7</sup> Haß Landschaftsarchitekten (2024): Umweltbericht mit integrierter Grünordnung zum Bebauungsplan ‚Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla‘ Gemeinde Niederau, Vorentwurf

<sup>8</sup> Haß Landschaftsarchitekten (2024): Umweltbericht mit integrierter Grünordnung zum Bebauungsplan ‚Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla‘ Gemeinde Niederau, Vorentwurf

<sup>9</sup> IBU Coswig (2023): Geotechnischer Bericht zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen Flst. 48/2, 60/2 Und 61/2, Gem. Ockrilla, 01689 Niederau





Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f \geq 1 \cdot 10^{-4}$  m/s aufweisen und ist auch allseitig neben der Anlage einzubauen.‘ Als geeignetes Versickerungssystem wird eine Rigole empfohlen. ‚Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird daraufhin gewiesen, dass die Versickerungsanlagen für alle Gebäude einzeln zu bemessen sind. Außerdem sollte der Bemessungswert der Durchlässigkeit für jedes Grundstück separat, idealerweise durch in-situ-Versickerungsversuche verifiziert werden. Dadurch können die erforderlichen Versickerungsanlagen optimiert werden.‘ Im Weiteren wird auf das Gutachten und die dort gegebenen zu beachtenden Hinweise verwiesen.

Während der Erkundungsarbeiten wurden für alle Bodenproben Orientierende Abfallfachliche Untersuchungen vorgenommen. Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt.

Für Gründung, Straßenbau etc. werden darüber hinaus Empfehlungen gegeben.

#### 6.4 Wasserrecht

Innerhalb des Flurstückes 84 verläuft der Bierlichtbach in Ost-West-Richtung. Dieser ist im Plangebiet zum Teil verrohrt. Im Zuge der Planrealisierung soll er in diesem Teilstück offengelegt und renaturiert werden. Das erforderliche wasserrechtliche Verfahren ist bis zum Satzungsbeschluss zu klären.

#### 6.5 Lärmschutz

Um Aussagen zu gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen treffen zu können, wurde ein Schalltechnisches Gutachten<sup>10</sup> erstellt. Dieses untersucht den auf das Plangebiet einwirkenden Lärm durch Verkehr und beurteilt diesen nach den Orientierungswerten der DIN 18005. Die Beurteilungspegel von einwirkenden gewerblichen Anlagen werden nach TA Lärm berechnet.

Maßgeblich für den Straßenverkehr sind die Großenhainer Straße / B 101 im Osten und die Kreisstraße K 8011 im Süden. Durch das östlich der Großenhainer Straße und der hier vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung gelegene Gewerbegebiet (Bebauungsplan Gewerbegebiet Ockrilla von 1992) ist das Plangebiet durch Gewerbelärm vorbelastet.

Die Berechnung der Geräuschemissionen (Beurteilungspegel) erfolgt auf den Baugrenzen des Bebauungsplan-Vorentwurfes.

##### Straßenverkehr

Die schalltechnischen Orientierungswerte werden durch den Beurteilungspegel des Straßenverkehrsgeräusches tagsüber an Immissionsorten von zwei Baufeldern und nachts auf nahezu allen Baugrenzen der Baufelder überschritten. Ursache ist die Verkehrsbelastung auf der Großenhainer Straße / B 101.

##### Gewerbe

Bezüglich des vorhandenen Gewerbes ist das Betriebsgelände BUR Baumaschinen und Reifendienst relevant. Die übrigen Betriebe grenzen jedoch westlich an die Bestandswohnbebauung mit dem Schutzanspruch ‚Dorfgebiet/Mischgebiet‘ und müssen immissionsrechtlich die Richtwerte gemäß TA Lärm an den Fassaden dieser nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung einhalten. Auf allen Baugrenzen werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie das Spitzenpegelkriterium sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum durch den Beurteilungspegel ‚Gewerbe BUR‘ nicht verletzt.

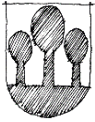
##### Maßgeblicher Außenlärmpegel

Für die Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels wird der Beurteilungspegel der Teilschallquellen ‚Straße‘ und ‚Gewerbe‘ herangezogen. Dieser gibt eine erste Orientierung zur bauakustischen Dimensionierung der Außenbauteile einer künftigen Bebauung. Festgesetzt wird mit Hilfe eines Beiplans, in dem der maßgebliche Außenlärmpegel an den betroffenen Fassaden bezeichnet ist, dass hier die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend den in der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) beschriebenen raumspezifischen Korrekturen zu bemessen sind.

##### Lüftungseinrichtungen

Darüber hinaus sind an den der Großenhainer Straße (B 101) zugewandten Fassaden aufgrund der Überschreitung von nachts 45 dB(A) Räume mit besonders sensiblen Nutzungen mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen, schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten. Dies

<sup>10</sup> Akustik Bureau Dresden (2024): Schalltechnisches Gutachten ABD 44121-01/24 zum Bebauungsplan ‚Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla‘ in 01689 Ockrilla (Gemeinde Niederau)



kann vermieden werden, wenn diese Räume straßenabgewandt angeordnet werden. Durch eine der beiden Maßnahmen kann ein ruhiger Nachtschlaf gewährleistet werden.

Aufgrund der Nähe zur B 101 sollen in dem östlichen Baufeld im Mischgebiet diese Räume straßenabgewandt geplant werden.

#### Nahversorger / Sonstiges Gewerbe

Für einen zulässigen Einzelhandels- oder sonstigen Gewerbebetrieb, der im Mischgebiet zulässig ist und das Wohnen nicht wesentlich stört, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die Beurteilungspegel ‚Einzelhandel‘ bzw. ‚Gewerbe‘ im Tag- und Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten (siehe Schalltechnisches Gutachten ABD 44121-01/24 zum) sicher einhalten. Da dies nicht festgesetzt werden kann, erfolgt ein entsprechender Hinweis auf dem Bebauungsplan.

Unter Beachtung der aufgeführten Maßnahmen kann aus schalltechnischer Sicht die geplante Bebauung umgesetzt werden.

## 7 ERSCHLIESSUNG

### 7.1 Verkehrserschließung

#### 7.1.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden, da die genannte Bundesstraße B 101 direkt nach Meißen bzw. Großenhain führt. Von Ockrilla aus ist die Staatsstraße S 177 in ca. 1,5 km und über diese die Bundesautobahn A 13 in ca. 19 km erreichbar. Die nördliche Wohnbebauung wird über den Ahornweg, der von der Großenhainer Straße / B 101 abzweigt erschlossen. Die Bebauung südlich des Baches über die B 101 und die Nahversorgungsfläche über die B 101 sowie die K 8011.

#### 7.1.2 Innere Erschließung

Die Wohngrundstücke werden jeweils über private Stichstraßen ausgehend vom Ahornweg bzw. der B 101 erschlossen. Die Zufahrten des Nahversorgers befinden sich direkt an der B 101 bzw. der K 8011. Die Wendeanlagen dienen dem Wenden von Pkw. Abstimmungen zur Befahrbarkeit für rettungs- und Katastrophenfahrzeuge erfolgen bis zum Entwurf.

#### 7.1.3 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr

Das Gemeindegebiet von Niederau ist im Regionalverkehr an das überregionale Schienennetz angebunden. Von dem ca. 5 km östlich des Plangebietes liegenden Bahnhof Niederau besteht Anschluss an die Bahnverbindungen RB 31 (Elsterwerda - Großenhain - Coswig - Cossebaude - Dresden) und RE 50 (Leipzig - Riesa - Dresden) sowie an die Regionalbuslinien 421 (Meißen - Niederau - Weinböhla) und 459 (Steinbach - Niederau - Großdobritz - Weinböhla).

Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Bushaltestelle ‚Abzweig Diera Ockrilla‘, die durch die Verkehrsgesellschaft Meißen von den Buslinien 407 (Meißen - Diera - Diesbar-Seußlitz - Nünchritz), 408 (Meißen - Gröbern - Jessen - Ockrilla - Gröbern - Meißen), 409 (Meißen - Priestewitz - Großenhain) sowie der Schulbuslinie Sv152 (Meißen - Weinböhla) bedient wird.

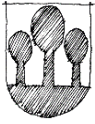
#### 7.1.4 Fußgänger und Radfahrer

Entlang der Großenhainer Straße / B 101 verläuft ein Gehweg. Separate Radverkehrsanlagen sind nicht vorhanden.

Die geplanten Stichstraßen im Plangebiet sind als Mischverkehrsflächen vorgesehen, also ohne separate Geh- und Radwege vorgesehen, da aufgrund der geringen Anzahl zu erschließender Gebäude und der Sackgassensituation mit einem geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Zwischen der nördlichen Stichstraße und der B 101 soll eine zusätzliche Fußwegeverbindung über die Streuobstwiese entstehen.

#### 7.1.5 Ruhender Verkehr

Für die geplante Wohnbebauung sowie den Nahversorger sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung jeweils auf dem zugehörigen Grundstück nachzuweisen. Öffentliche Parkplätze sind nicht geplant.



## 7.2 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit medienseitig noch nicht erschlossen. Allerdings verlaufen parallel der beiden angrenzenden Straßen bzw. Im Bereich der geplanten Straße im Norden diverse übergeordnete Leitungen bzw. Kanäle, die zu beachten sind und an die teilweise angebunden werden kann.

Zum Vorentwurf liegt eine Erschließungsplanung<sup>11</sup> vor, der die nachfolgenden Aussagen überwiegend entnommen sind.

Es ist davon auszugehen, dass die Mediierschließung über die B 101 sowie den Ahornweg erfolgen kann. Weitere inhaltliche Details werden zum Entwurf ergänzt.

### 7.2.1 Trinkwasserversorgung

In der Großenhainer Straße / B 101 und der Kreisstraße K 8011 verlaufen keine Trinkwasserleitungen.

Im nördlichen Bereich verläuft im Bereich der geplanten Erschließungsstraße bereits eine Trinkwasserleitung DN 100 (PVC). An diese können die geplanten Grundstücke angebunden werden.

Im südlichen Bereich muss ausgehend von dem Schieberkreuz an der Straße Am Gewerbegebiet die B 101 gequert und eine neue Trinkwasserleitung (DN 50) im westlichen Randbereich / Gehweg der B 101 / Großenhainer Straße verlegt werden.

### 7.2.2 Löschwasserversorgung

Die Sicherung der Löschwasserversorgung wird geprüft und zum Entwurf ergänzt.

### 7.2.3 Schmutzwasserentsorgung

In der Großenhainer Straße / B 101 und der Kreisstraße K 8011 verlaufen keine Schmutzwasserkanäle, lediglich östlich der B 101 liegt ein Kanal im Bereich der Vorgärten.

Im Flurstück 48/2 sind bereits Schmutzwasserkanäle (DN 200 / 150) vorhanden. Diese führen vom Ahornweg in bzw. parallel der geplanten Erschließungsstraße nach Süden und dann abknickend in die Großenhainer Straße. Die geplante Bebauung im nördlichen Bereich kann auf den Schmutzwasserkanal DN 250 angebunden werden.

Im südlichen Bereich ist die Neuverlegung eines Schmutzwasserkanals von der Straße Am Gewerbegebiet, die B 101 querend, erforderlich. Die Führung erfolgt im Gehweg westlich der B 101.

### 7.2.4 Regenwasserbewirtschaftung

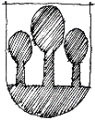
Sowohl im nördlichen Bereich als auch im südlichen Bereich sind bereits Regenwasserkanäle parallel der B 101 vorhandenen, die zum Bierlichtbach führen. Im nördlichen Bereich verläuft ein Kanal DN 500 östlich parallel der geplanten Erschließungsstraße, der soweit bekannt das Regenwasser der Wohngebiete Ockrilla I und II in den Bierlichtbach ableitet.

Zu Gunsten des Naturhaushaltes ist vorgesehen, das auf privaten Flächen anfallende Regenwasser innerhalb des jeweiligen Grundstückes zurückzuhalten und soweit möglich zur Versickerung zu bringen. Zur Ermittlung der Versickerungseignung sind entsprechende Baugrunduntersuchungen erfolgt (siehe Kapitel 6.3), die entsprechend berücksichtigt werden. Eine Versickerung ist demnach mit einem gewissen Aufwand möglich.

Das auf der neuen Erschließungsstraße im nördlichen Bereich anfallende Regenwasser wird über eine im Straßenraum eingeordnete Rigole versickert. Das auf den Wohngrundstücken anfallende Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und über geeignete Anlagen, z. B. Rigolen, unter Berücksichtigung der Hinweise der Geotechnischen Stellungnahme zur Versickerung zu bringen.

Im südlichen Bereich verläuft parallel der B 101 ebenfalls ein Regenwasserkanal, der zum Bierlichtbach führt. Mit dem anfallenden Regenwasser der Stichstraße und der Einzelgrundstücke wird wie vorgenannt erläutert verfahren. Im Bereich des Nahversorgers werden unter den Stellplätzen Sickerrigolen vorgesehen, in die auch die Straßeneinläufe der Fahrflächen eingebunden werden. Hier soll eine Versickerung über Kunststoffkästen mit dem erforderlichen Bodenaustausch, um an den Flusssand anzubinden, erfolgen.

<sup>11</sup> Ingenieurbüro- und Bauplanungsbüro Block (2024): Vorentwurf zur Erschließungsplanung zum Bebauungsplan ‚Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla‘ 01689 Niederau, OT Ockrilla



### 7.2.5 Energieversorgung

Der nördliche Bereich kann an das Stromnetz im Ahornweg angeschlossen werden. Die Trasse wird in der Erschließungsstraße geführt. Der südliche Bereich muss an die Trasse im Gehweg an der B 101 angeschlossen werden.

Parallel der Kreisstraße K 8011 verlaufen im Plangebiet zwei Elektrofreileitungen, die zu beachten sind. Diese sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

### 7.2.6 Gas- / Wärmeversorgung

Inwieweit Gasleitungen anliegen, wird durch die Einbeziehung des zuständigen Versorgungsträgers in der frühzeitigen Beteiligung geklärt.

### 7.2.7 Telekommunikation

Der Anschluss der geplanten Bebauung an Telekommunikationslinien wird durch die Einbeziehung des zuständigen Versorgungsträgers in der frühzeitigen Beteiligung geklärt und im Rahmen der weiteren Planbearbeitung berücksichtigt.

### 7.2.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen, zu denen die Tonnen am Abholtag gebracht werden müssen. Inwieweit eine Befahrung der nördlichen privaten Stichstraße erfolgen kann, wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geklärt.

Auf den Grundstücken ist ausreichend Abfallstellfläche vorzusehen.

### 7.2.9 Stadtbeleuchtung

Entlang der B 101 existiert eine Straßenbeleuchtung. Soweit erforderlich wird in den Privatstraßen eine Straßenbeleuchtung vorgesehen.

## 8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

### 8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Innerhalb des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

##### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Allgemeine Wohngebiet umfasst die Flächen westlich der nördlichen Stichstraße, unmittelbar angrenzenden an das Wohngebiet ‚Ockrilla II‘. Mit dieser Festsetzung wird eine Bebauung entsprechend des angrenzenden Wohngebietes ermöglicht.

Darüber hinaus werden die innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen, da diese an der Stelle nicht erforderlich und über die privaten Stichstraßen nicht angemessen erreicht werden könnten.

Weiterhin werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen wären in den kleinen Gebieten nicht umsetzbar und städtebaulich nicht gewünscht.

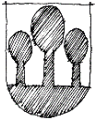
##### Mischgebiet (MI)

Der Süden des Plangebietes wird als Mischgebiet festgesetzt, um hier sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzung zuzulassen. Dem Planungsziel entsprechend werden die innerhalb eines Mischgebietes allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht zugelassen. Sie haben einen großen Platzbedarf und könnten eventuell die vorhandene Wohnnutzung stören.

Darüber hinaus werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 ausgeschlossen, um die vorhandene und geplante Wohnnutzung nicht zu stören.

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

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



### Grundflächenzahl (GRZ)

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

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und damit unterhalb des Orientierungswertes des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 festgesetzt. Dadurch soll sich die Bebauung in die durchgrünte, wenig versiegelte und mit Einfamilienhäusern bebaute Umgebung einfügen. Um eine gewisse Flexibilität zu erhalten, wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 50 %, und damit bis 0,45, nicht eingeschränkt.

Im Mischgebiet wird aufgrund der hier zu erwartenden intensiveren Flächeninanspruchnahme eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Auch hier wird die zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht eingeschränkt, so dass eine Nutzung bis zum Maximalwert von 0,8 zulässig ist.

### Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

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

Im Allgemeinen Wohngebiet wird entsprechend der ortstypischen Bebauung eine Zweigeschossigkeit zugelassen. Die maximale Traufhöhe wird auf 6,0 m und die maximale Firsthöhe auf 10,0 m festgesetzt, so dass auch höhere Gebäude, wie im gewachsenen Dorfkern möglich sind.

Im Mischgebiet ist die Geschossigkeit ebenfalls auf maximal zwei Geschosse, allerdings mit einer maximalen Traufhöhe von 7,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt.

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

- Die festgesetzte Traufhöhe (TH) definiert die Höhe der aufgehenden Außenwand von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe nicht maßgeblich.
- Die festgesetzte Firsthöhe (FH) definiert die Gebäudehöhe von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante des Dachaufbaus. Bei Flachdächern ist der obere Abschluss der Attika als Firsthöhe definiert.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird sowohl für das Allgemeine Wohngebiet als auch für das Mischgebiet auf höchstens 0,5 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Untypisch hohe Eingangstreppe sollen damit vermieden werden.

Als maßgebender Höhenbezugspunkt gilt dabei die gemittelte Höhe der der Erschließung dienenden Straße an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie. Davon abweichend wird für das südliche Baufeld im Mischgebiet MI ein Höhenbezugspunkt von 151,20 m ü NHN festgesetzt.

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

##### Bauweise

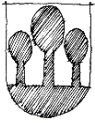
Im Allgemeinen Wohngebiet ist als Bauweise die Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Diese Festsetzung garantiert in Zusammenspiel mit den festgesetzten Baufeldern und der Gebäudestellung die Ausbildung eines lockeren, kleinteiligen Wohngebietes und eine harmonische Einordnung in die Umgebung. Doppel-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

Im nördlichen Teil des Mischgebietes sind ebenfalls nur Einzelhäuser zugelassen, auch neben der Straße und dem angrenzenden geplanten Markt eine flexible Grundrissanordnung zu ermöglichen.

In dem großen Baufeld im Mischgebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die so definiert ist, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Dies ist für die Einordnung des geplanten Nahversorgers erforderlich.

##### Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A – Planzeichnung) durch Baugrenzen festgesetzt, die durch Gebäude und Gebäudeteile



nicht überschritten werden dürfen. Mit der Festsetzung dieser Baufelder wird die nach Maßgabe der Grundflächenzahl (GRZ) maximal überbaubare Fläche räumlich fixiert.

Soweit möglich zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes möglich werden großzügige Baufelder festgesetzt. Innerhalb der vorgegebenen Baufelder besteht überwiegend ein ausreichender Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude.

In dem Allgemeinen Wohngebiet und im Norden des Mischgebietes sind zur Ausbildung von nicht überdachten Terrassen Überschreitungen der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig, um den Bauherren weiteren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

#### Stellung baulicher Anlagen

Für die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet wird in Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes eine giebelständige Bebauung festgesetzt. Im nördlichen Teil des Mischgebietes wird ebenfalls eine giebelständige Bebauung, bezogen auf die Großenhainer Straße, festgesetzt.

Für den Nahversorger ist eine Festlegung der Gebäudestellung nicht erforderlich, da das Bau-  
feld die geplante Stellung bereits berücksichtigt.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 580 m<sup>2</sup> zu parzellieren, im Mischgebiet mit 450 m<sup>2</sup>. Dies soll eine lockere und durchgrünte Bebauung gewährleisten, damit auch eine gute Wohnqualität sichergestellt sowie eine angemessene Dichte ausformulieren. Das Mischgebiet kann dagegen etwas dichter bebaut werden.

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

Um die umliegenden Straßen sowie die ohne öffentliche Besucherstellplätze geplanten Erschließungsstraßen von zusätzlichem ruhendem Verkehr zu entlasten, müssen auf jedem Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet und im nördlichen Teil des Mischgebietes mindestens zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Der zweite Stellplatz kann zum Beispiel auf der Zufahrt zu Garage oder Carports nachgewiesen werden, wenn diese entsprechend eingerückt werden.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei begrenzt. Durch diese Vorgabe wird eine an dem Standort unerwünschte Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser verhindert und damit die angestrebte Bebauung mit Einfamilienhäusern gesichert. Im Mischgebiet erfolgt eine solche Festsetzung nicht, da hier eine etwas höhere Dichte zugelassen werden kann.

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

##### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die beiden geplanten Stichstraßen werden zum derzeitigen Stand der Planung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Privatstraße festgesetzt. Somit muss die Straßenplanung nicht im Detail mit der Gemeinde abgestimmt werden, da keine Übernahme bzw. öffentliche Widmung vorgesehen ist. Zuständig für die Straßen werden dann anteilig die jeweiligen Anwohner sein.

Die Befahrbarkeit für Rettungs- und Havariefahrzeuge muss gewährleistet werden und wird zum Entwurf noch abgestimmt.

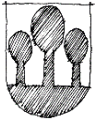
##### Ein- und Ausfahrten

Durch die Festsetzung von funktional gut geeigneten Ein- und Ausfahrten jeweils von der Großenhainer Straße / B 101 bzw. der Kreisstraße K 8011 sind an diesen Straßen weitere Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

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

##### Private Grünflächen

Die vorhandene Streuobstwiese zwischen dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet und der Großenhainer Straße / B 101 soll erhalten werden und wird als private Grünfläche festgesetzt. Die Flächen entlang des teilweise offenzulegenden Bierlichtbaches werden ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt. Die jeweils festgesetzten Maßnahmen werden in dem jeweiligen Abschnitt beschrieben und begründet.



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

Der Bierlichtbach wird in seinem bestehenden Verlauf als Wasserfläche bzw. Fließgewässer festgesetzt. Es handelt sich dabei um ein Gewässer 2. Ordnung, für das die Gemeinde Niederau zuständig ist. Die Offenlegung des verrohrten Teilstückes auf einer Länge von ca. 22 m wird als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

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

Die festgesetzten Maßnahmen beruhen überwiegend auf den Ausführungen des zum Bebauungsplan erarbeiteten Umweltberichtes mit integrierter Grünordnung<sup>12</sup>.

##### Maßnahme M 1 - Erhalt der Streuobstwiese

Innerhalb der als M 1 festgesetzten Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die bestehende Streuobstwiese dauerhaft zu erhalten. Die Integration einer fußläufigen Wegeverbindung zwischen der privaten Verkehrsfläche und der Großenhainer Straße (B 101) ist zulässig. Sie ist in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, um einen geringstmöglichen Eingriff zu verursachen.

##### Maßnahme M 2 - Erhalt des naturnahen Abschnitts des Bierlichtbaches und weitere Offenlegung

Um den vorhandenen naturnahen Abschnitt des Bierlichtbaches zu erhalten und zu schützen wird das Flurstück 84 als Maßnahmenfläche M 2 festgesetzt. Die Fläche ist durch folgende Maßnahmen zu entwickeln:

- Der vorhandene naturnahe Abschnitt ist dauerhaft zu erhalten.
- Die verrohrten Abschnitte (ca. 22 m) im Plangebiet sind offenzulegen und in einen naturnahen Zustand zurückzuführen. Die Böschungen sind zu begrünen.

Mit der Offenlegung werden innerhalb des Plangebietes Gewässerfunktionen wiederhergestellt. Die Rückführung des Gewässers in einen naturnahen Zustand entspricht den Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes. Ferner werden auch Boden- und Klimafunktionen positiv beeinflusst.

##### Niederschlagswasser

Bezüglich des im Allgemeinen Wohngebiet WA sowie im Mischgebiet MI auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers ist festgesetzt, dass dieses innerhalb der Grundstücke zurückzuhalten, zu nutzen oder über geeignete Versickerungsanlagen zu versickern. Wie vorstehend in Kapitel 6.3 und 7.2.4 beschrieben, ist der Geotechnische Bericht vom 06.02.2024 zu beachten.

##### Flächenbefestigungen

Für die Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet ist festgesetzt, dass alle notwendige Zufahrten, Stellplätze und Wege nur in wasserdurchlässig ausgeführter Bauweise (bei Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 %) zulässig sind. Im Mischgebiet sind alle Stellplätze nur in wasserdurchlässig ausgeführter Bauweise zulässig.

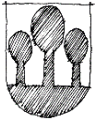
Um die Gestaltungsmöglichkeiten nicht unnötig einzuschränken, werden keine Materialvorgaben gemacht. Jede Bodenversiegelung verursacht eine Zunahme des abzuleitenden Regenwassers und damit eine verminderte Grundwasserneubildungsrate. Des Weiteren hat die Flächenversiegelung die nahezu vollständige Zerstörung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

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

Wie in Kapitel 6.5 Lärmschutz erläutert, sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Um die Einhaltung der nachfolgend erläuterten Festsetzungen zum Immissionsschutz zu gewährleisten, ist der zuständigen Immissionsschutzbehörde im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens ein Nachweis zu erbringen. Daneben muss der Immissionsschutz auch bei

<sup>12</sup> Haß Landschaftsarchitekten (2024): Umweltbericht mit integrierter Grünordnung zum Bebauungsplan ‚Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla‘ Gemeinde Niederau, Vorentwurf



stationären Lärmemittenten gewährleistet werden, worauf auf dem Rechtsplan hingewiesen wird.

#### Maßgebliche Außenlärmpegel

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse beziehungsweise zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (im Allgemeinen Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) mit einer Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) an den in dem Beiplan 1 der Textlichen Festsetzungen gekennzeichneten Fassaden entsprechend den maßgeblichen Außenlärmpegeln und den in dieser DIN beschriebenen raumspezifischen Korrekturen bemessen werden. Somit kann bei geschlossenen Fenstern der erforderliche Schutz erreicht werden. Dies betrifft aufgrund des maßgeblichen Straßenverkehrslärms der Großenhainer Straße / B 101 überwiegend die Ostfassaden der Gebäude.

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

#### Lüftungseinrichtungen / Anordnung von Räumen mit sensiblen Nutzungen

Unter Verweis auf das Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) sind bei Beurteilungspegeln von außen anliegenden Geräuschen von nachts (22 bis 6 Uhr) über 45 dB(A) Räume mit besonders sensiblen Nutzungen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten. Im Plangebiet betrifft dies alle der Großenhainer Straße (B 101) zugewandten Fassaden.

In dem Baufeld im Mischgebiet MI, welches am nächsten an der Großenhainer Straße liegt, sind Räume mit besonders sensiblen Nutzungen (z. B. Schlafzimmer und Kinderzimmer) an der straßenabgewandten Fassade anzuordnen.

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

Zum Ausgleich für die zulässige Bebauung innerhalb des Plangebietes sowie zur Durchgrünung werden, wie bereits in Kapitel 6.1 beschrieben, Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Grundlage sind wiederum die Empfehlungen des Umweltberichtes mit integrierter Grünordnung.

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

#### Anzupflanzende Bäume im Allgemeinen Wohngebiet

An den sechs festgesetzten Standorten für die Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der geplanten Erschließungsstraße ist zur Begrünung des Straßenraumes jeweils ein Apfelbaum Stiel entsprechend der Pflanzempfehlung zu pflanzen. Eine Verschiebung der Standorte aufgrund von Zufahrten, Leitungsführungen o.ä. ist um bis zu 3 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes zulässig.

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

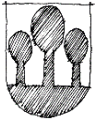
#### Anzupflanzende Bäume im Mischgebiet

Im Mischgebiet sind an den festgesetzten Standorten Laubbäume zu pflanzen. Geeignete Arten werden vorgegeben. Darüber sind Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen zu begrünen. Je sechs Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen, wobei die festgesetzten Standorte und die zu erhaltenden Bäume entlang der B 101 angerechnet werden.

#### Anzupflanzende Hecken

Im Mischgebiet sind zur Eingrünung zur westlich angrenzenden freien Landschaft bzw. landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie zu der nördlich gelegenen Bebauung Hecken zu pflanzen. Dafür sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es sind überwiegend heimische Straucharten zu pflanzen, wobei geeignete Arten und die Pflanzdichte wieder vorgegeben sind. Die Hecken sind mindestens alle 2 Jahre und maximal alle 5 Jahre zu schneiden.





Hecken bieten Lebensraum für Vögel sowie andere Tiere und tragen ebenfalls zum Ausgleich des zulässigen Eingriffs in Natur und Landschaft bei.

#### Pflanzzeitraum und Unterhaltung

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

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

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

Die unter Berücksichtigung des Bebauungs- und Nutzungskonzeptes auf Basis der Bestandsbewertung des Grünordnungsplanes zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Dies betrifft im Plangebiet die Einzelbäume auf der Grundstücksgrenze zur Großenhainer Straße / B 101.

Im Falle des Verlustes sind die Bäume durch eine Neupflanzung der abgängigen Art in der folgenden Pflanzperiode auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen. Während der Bauphase sind die Gehölze gemäß den anerkannten Regeln der Technik wirksam zu schützen.

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

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

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

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

##### Dachgestaltung - Hauptgebäude

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind als Dachform nur Satteldächer zulässig, um sich der Dachlandschaft der Umgebungsbebauung anzupassen. Eine Dachneigung wird nicht festgesetzt, hier ist ein Spielraum zwischen den maximal festgesetzten Trauf- und Firsthöhen möglich.

Im Mischgebiet, welches nicht unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet angrenzt und am Ortsrand liegt wird eine größere Vielfalt ermöglicht. Hier werden Sattel, Flach- und Pultdächer zugelassen. Dies liegt auch in dem größeren Baukörper des geplanten Nahversorgers begründet.

Zur Sicherung einer harmonischen Dachlandschaft werden darüber hinaus die Ausführungsmöglichkeiten von Dachaufbauten beschränkt sowie Festsetzungen zur Regelung von Dachüberständen und zur Dachdeckung getroffen. Zur Eindeckung der Dächer werden Dachziegel aus gebranntem Ton sowie Dachsteine aus Beton oder aus Schiefer zugelassen. Für den Einzelhandelsbetrieb wäre abweichend davon auch Trapezblech zulässig.

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

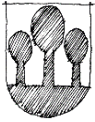
Für Dachgauben ist eine unterschiedliche Ausführung am selben Gebäude nicht zulässig.

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

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

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

##### Dachgestaltung - Nebengebäude und Garagen einschließlich Carports



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

#### Fassadengestaltung

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

Leuchtende Farben und glänzende sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

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

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

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

Zur Sicherung harmonischer Straßenräume werden entlang der Straßen in dem Allgemeinen Wohngebiet sowie im nördlichen Teil des Mischgebietes Einfriedungen nur als einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung, als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder als geschnittene Laubgehölzhecken zugelassen. Die Höhe wird auf maximal 1,50 m begrenzt, um eine gewisse Einsehbarkeit und Sichtbeziehungen zu erhalten.

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

#### 8.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

##### 8.3.1 Regelungen nach Bundesnaturschutzgesetz / Sächsischem Naturschutzgesetz

###### Gesetzlich geschützte Biotope - Streuobstwiese

Die nachrichtlich als M 1 übernommene Streuobstwiese ist gemäß § 21 SächsNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG als Biotop geschützt und zu erhalten.

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

##### 8.3.2 Regelungen nach Wasserhaushaltsgesetz / Sächsischem Wassergesetz

###### Gewässerrandstreifen Bierlichtbach

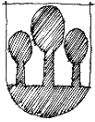
Gemäß § 38 WHG in Verbindung mit § 24 SächsWG ist ein beidseitiger Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen. Dieser beträgt bei Gewässern im Außenbereich jeweils 10 m ab Böschungsoberkante, bei Gewässern im Innenbereich jeweils 5 m. Der Gewässerrandstreifen ist entsprechend § 24 Abs. 2 Satz 2 SächsWG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

#### 8.4 Hinweise der Fachplanungen

Auf dem Rechtsplan werden für die weitere Planung und Realisierung notwendige Hinweise zu Artenschutz, Immissionschutz und Leitungsbestand gegeben.

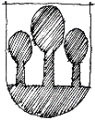
Des Weiteren wird ein Hinweis gegeben, wo die der Planung zugrundeliegenden DIN-Normen einzusehen sind.

Mit den Hinweisen sollen die Bauherren und die interessierte Öffentlichkeit über die zu beachtenden Sachverhalte informiert werden.



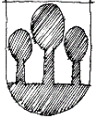
## 9 FLÄCHENBILANZ

<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>ca. 15.600 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.900 m <sup>2</sup>	25 %
Mischgebiet	ca. 7.700 m <sup>2</sup>	49 %
Verkehrsflächen (Privatstraßen)	ca. 1.200 m <sup>2</sup>	8 %
Grünflächen, privat	ca. 2.700 m <sup>2</sup>	17 %
Wasserfläche (Bierlichtbach)	ca. 100 m <sup>2</sup>	1 %



## 10 QUELLEN / GUTACHTEN

- Akustik Bureau Dresden (2024): Schalltechnisches Gutachten ABD 44121-01/24 zum Bebauungsplan ‚Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla‘ in 01689 Ockrilla (Gemeinde Niederau)
- Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)
- Gemeinde Niederau (1999): Flächennutzungsplan Niederau, bearbeitet von Arnold Consult AG
- Genesis-Online Portal: <https://www.statistik.sachsen.de/genonline/online/>
- Haß Landschaftsarchitekten (2024): Umweltbericht mit integrierter Grünordnung zum Bebauungsplan ‚Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla‘ Gemeinde Niederau, Vorentwurf
- IBU Coswig (2024): Geotechnischer Bericht zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen Flst. 48/2, 60/2 und 61/2, Gem. Ockrilla, 01689 Niederau
- Ingenieurbüro- und Bauplanungsbüro Block (2024): Vorentwurf zur Erschließungsplanung zum Bebauungsplan ‚Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla‘ 01689 Niederau, OT Ockrilla
- neuland Landschafts- und Freiraumplanung (2018): Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Niederau
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2024): Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusdaten vom 9. Mai 2011, Stand 30.06.2024
- Statistisches Landesamt Sachsen (2023): 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040



## **Teil II - Umweltbericht**