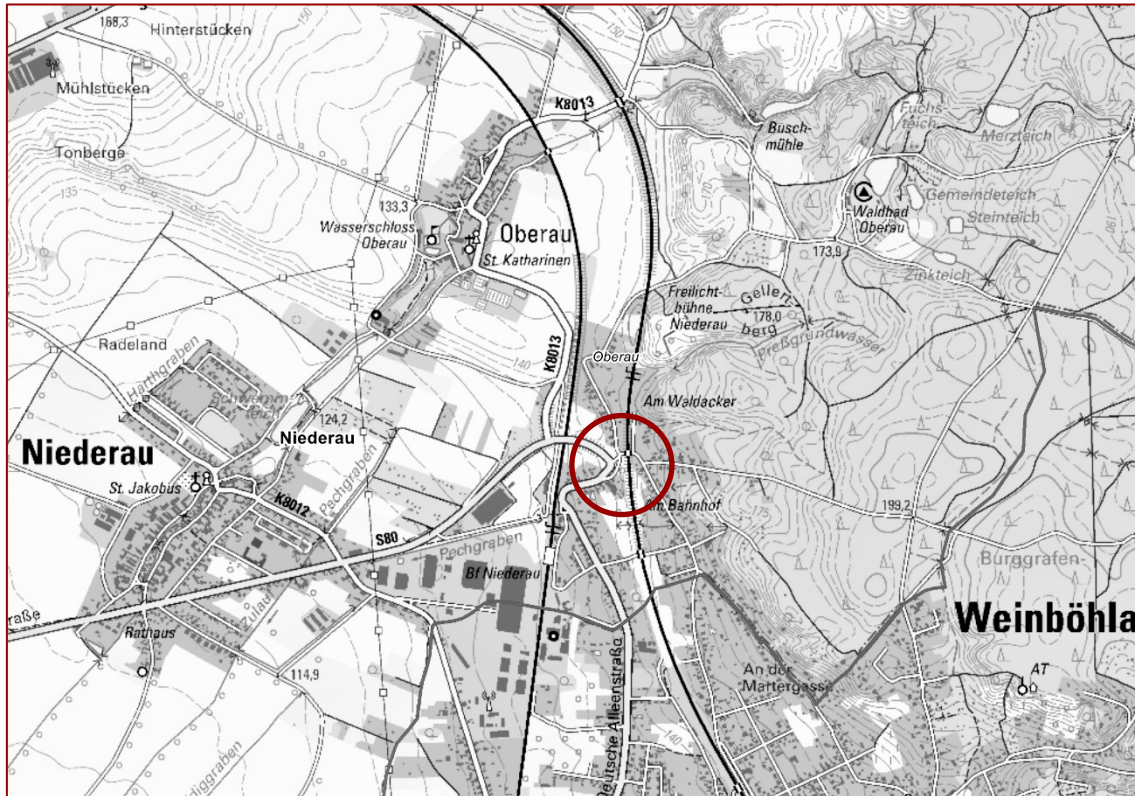
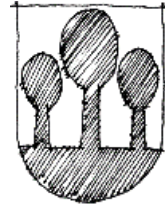


GEMEINDE NIEDERAU

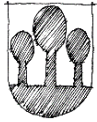


Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 'Scheringstraße 12 Niederau'

BEGRÜNDUNG

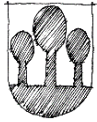
Entwurf

Fassung vom 28.05.2026



Inhalt

1	Grundlagen.....	3
1.1	Allgemeines	3
1.2	Planungserfordernis und Planungsziele.....	3
1.3	Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung.....	4
2	Übergeordnete Planungen.....	4
2.1	Landesentwicklungsplan	4
2.2	Regionalplan.....	4
2.3	Flächennutzungsplan	5
3	Planverfahren / Rechtslage	5
4	Geltungsbereich und Umgebung.....	5
5	Erschliessung	6
5.1	Verkehrerschließung.....	6
5.2	Stadttechnische Erschließung.....	6
6	Umweltbelange	6
6.1	Grünordnung.....	6
6.2	Artenschutz.....	8
6.3	Geologische und hydrologische Verhältnisse	9
6.4	Immissionsschutz	9
7	Inhalt der Satzung und Begründung der Festsetzungen	10
7.1	Planungsrechtliche Einordnung des Geltungsbereichs.....	10
7.2	Weitere Festsetzungen.....	10
7.3	Naturschutzrechtliche Regelungen	10
7.4	Nachrichtliche Übernahmen	10
8	Hinweise	11
9	Quellen / Gutachten.....	11



1 GRUNDLAGEN

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Niederau mit derzeit 4.051 Einwohnern (Stand: 30.11.2025)¹ 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 sieben Ortsteile Gohlis, Gröbern, Großdobritz, Jessen, Niederau, Oberau und Ockrilla.

Das Gemeindegebiet wird überwiegend dem fruchtbaren Offenland der Elbtalebene zugeordnet. Im östlichen Bereich beginnt das ausgedehnte Waldgebiet des Friedewaldes (Landschaftsschutzgebiet Friedewald und Moritzburger Teichgebiet).

Erstmals urkundlich erwähnt wurde Niederau, zusammen mit Oberau unter der Gesamtbezeichnung ‚Owa‘ im Jahr 1274. Das Straßenangerdorf liegt auf einer Höhe von 117 m über NHN direkt an der sächsischen Weinstraße und verfügt über zahlreiche Wander- und Reitwege.²

1.2 Planungserfordernis und Planungsziele

Auf dem Anwesen Scheringstraße 12 im Ortsteil Niederau (Flurstücke 550/1, 551/1, 581/1 und 552/1 Gemarkung Niederau) befindet sich ein Wohngebäude und eine Tierpension. Neben Pensionstieren werden über Verträge mit dem Landkreis und umliegenden Kommunen auch Fundtiere aufgenommen, deren Halter nicht feststellbar sind. Darüber hinaus erfolgen auch behördliche Sicherstellungen von Tieren (Kreisordnungsamt, Veterinäramt, Finanzamt, Kommunen, Polizei). Unbebaute Bereiche werden auch als Weideflächen für die Nebenerwerbslandwirtschaft genutzt.

Die südlich des Hauptgebäudes Scheringstraße 12 bestehenden baulichen Nebenanlagen der Tierpension (Zwinger, Schuppen, Unterstände etc.) liegen teilweise außerhalb der durch die westlich angrenzende Bestandsbebauung an der Scheringstraße definierten üblichen Bebauungstiefe im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB und bedürfen als Voraussetzung für deren Genehmigung einer Planung.

Zur Sicherung der von der Gemeinde ausdrücklich unterstützten Nutzung sowie als Voraussetzung für einen städtebaulich angemessenen Abschluss der straßenbegleitenden (Haupt-)Bebauung entlang der Scheringstraße sollen die vorstehend genannten Flurstücke vollständig in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB einbezogen werden. In dem Zusammenhang werden auch die südlichen Grundstücksbereiche der Flurstücke 544/a und 544/b der Gemarkung Niederau einbezogen, die derzeit ebenfalls als Außenbereich einzustufen sind.

Außerdem soll auch bei den westlich anschließenden bebauten Flurstücken (Flurstück 543 und angrenzende) die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach Maßgabe der üblichen Bebauungstiefe eindeutig festgelegt werden: damit wird eine über den Bestand hinausgehende und aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbare bauliche Entwicklung allgemein erkennbar ausgeschlossen. Die Gärtnereigebäude sind im Außenbereich zulässig.

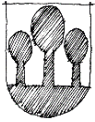
Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB werden somit insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Klarstellung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauordnungsrechtliche Genehmigung der erforderlichen baulichen Anlagen der Tierpension
- Ermöglichung eines städtebaulich schlüssigen und vertretbaren Abschlusses der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Scheringstraße zur im Osten angrenzenden Bahnlinie hin nach Maßgabe von § 34 BauGB
- Schutz der auf dem Flurstück 550/1 liegenden Teilfläche eines gesetzlich geschützten Biotops (Streuobstwiese)
- angemessene Berücksichtigung der sonstigen umweltbezogenen Belange

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird für die Fläche des Geltungsbereiches die Voraussetzung zur Erteilung von Baugenehmigungen nach § 34 BauGB geschaffen. Damit besteht die planungsrechtliche Option zur Errichtung von ein bis zwei zusätzlichen (Wohn-)Gebäuden in städtebaulich integrierter und erschlossener Lage. Ergänzend gilt es festzuhalten, dass auf den straßenabgewandten Flächen außerhalb der gebietstypischen Bebauungstiefe aus

¹ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2026): Bevölkerung des Freistaates Sachsen nach Gemeinden, letzte Aktualisierung 25.02.2026

² Internetauftritt der Gemeinde Niederau, Abruf: 04/2026



städtebaulichen Gründen keine Wohngebäude erwünscht sind. Diese sollen sich wie im Bestand an der Scheringstraße orientieren.

1.3 Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, dass:

- die geplante Bebauung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) vorliegen.

Das Satzungsgebiet grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und ist über die Scheringstraße erschlossen. Die damit an der Scheringstraße ermöglichte Bebauung von ein bis maximal zwei Gebäuden entspricht dem erklärten Ziel der baulichen Entwicklung innerörtlicher und bereits erschlossener Standorte und ist deshalb mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Angesichts der Art der baulichen Nutzung sowie der Eigenart des im Zusammenhang bebauten Ortsteils kann die Zulässigkeit eines Vorhabens, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, verbindlich ausgeschlossen werden.

Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich über einen Kilometer nordöstlich des Satzungsgebietes (siehe Ziffer 6.1): Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) liegen deshalb nicht vor.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)³ setzt einen Rahmen für die räumliche Entwicklung im Freistaat Sachsen: Niederau liegt im verdichteten Bereich im ländlichen Raum und hat keine zentralörtliche Funktion.

Die Siedlungsentwicklung ist deshalb nach Ziel Z 2.2.1.6 des LEP auf den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse [...] entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) begrenzt.

Der Eigenbedarf an Wohnbauflächen einschließlich eines Ansatzes für die Aktivierung von Baulücken wurde im Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (siehe Ziffer 2.3) ermittelt. Unabhängig von der raumordnerischen Relevanz der zulässigen Bebauung an sich steht die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung somit im Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes.

2.2 Regionalplan

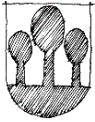
Der Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020⁴ enthält für das Satzungsgebiet selbst keine Festlegungen und Ausweisungen.

Wesentliche Teile des Gemeindegebietes einschließlich des Satzungsgebietes selbst liegen im sichtexponierten Elbtalbereich, der nach Ziel Z 4.1.2.3 in seiner charakteristischen Ausprägung zu erhalten ist. Dazu sind die Sichtbereiche, wie sie sich von den [...] festgelegten Sichtpunkten ergeben, von sichtverschattender und landschaftsbildstörender Bebauung freizuhalten.

Aufgrund des Urteils des Oberverwaltungsgerichtes Bautzen zur Unwirksamkeit der Kapitel 4 (Freiraumentwicklung) und 5.2 (Wasserversorgung) des Regionalplans 2020 besitzt diese Festlegung aktuell keine Rechtskraft. Dessen ungeachtet ist im Satzungsgebiet entsprechend dem Maß der baulichen Nutzung und der Eigenart des im Zusammenhange bebauten Ortsteils keine sichtverschattende und landschaftsbildstörende Bebauung zulässig.

³ Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)

⁴ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020



2.3 Flächennutzungsplan

In dem seit 1999 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederau⁵ ist der gesamte straßenbegleitende Teilbereich des Flurstücks 550/1 in der durch die Bestandsbebauung an der Scheringstraße definierten üblichen Bebauungstiefe als Wohnbaufläche und das übrige Satzungsgebiet mit einem Hinweis als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ‚Streuobstwiese‘ gekennzeichnet.

Der Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes⁶ wurde bereits durch das Planverfahren geführt: der Beschluss der Fortschreibung steht noch aus. Das gesamte und direkt an die als Wohnbaufläche dargestellte Bestandsbebauung an der Scheringstraße angrenzende Satzungsgebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein geschütztes Biotop (Flurstücke 552/1 und 581/1) ist nachrichtlich in den Plan übernommen worden: hierzu wird auf die Ausführungen zum Biotop 6028-11 in Ziffer 6.1 verwiesen.

Der im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung eines Ansatzes für aktivierbare ‚Baulücken‘ als Grundlage für die Neuausweisung von Bauflächen ermittelte Wohnungsbedarf wurde im Rahmen der Entwurfsbeteiligung von der Landesdirektion Sachsen als nachvollziehbar bezeichnet. Die nach der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zulässige Bebauung mit ein bis zwei kleinteiligen (Wohn-)Gebäuden an der Scheringstraße entspricht der Intention einer Aktivierung von innerörtlichen Flächenpotentialen (Thema ‚Baulücken‘). Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ihrem Wesen nach nicht parzellenscharf sind, kann von einer Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielen ausgegangen werden.

3 PLANVERFAHREN / RECHTSLAGE

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung soll das Satzungsgebiet in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB einbezogen werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Satzungsgebiet unterliegt den hier getroffenen Festsetzungen sowie den Vorgaben nach § 34 BauGB, einschließlich des Nachweises einer gesicherten Erschließung.

Bei der Aufstellung der Satzung ist nach § 34 Abs. 6 BauGB kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB ohne frühzeitige Beteiligung angewendet werden.

Der Gemeinderat von Niederau hat am 17. Dezember 2024 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für das in Ziffer 4 beschriebene Satzungsgebiet beschlossen. Nach Fassung des Entwurfsbilligungs- und Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat erfolgt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und parallel die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie gegebenenfalls der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Nach dem Abschluss des Beteiligungsverfahrens und der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt der Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen und -vorbehaltlich nicht abwägbarer Belange - der Satzungsbeschluss; mit dessen Bekanntmachung die Satzung in Kraft tritt.

4 GELTUNGSBEREICH UND UMGEBUNG

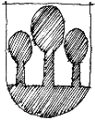
Das derzeit durch bauliche Anlagen einer Tierpension sowie als Grün- bzw. Weidefläche genutzte Satzungsgebiet liegt im Siedlungsbereich des Ortsteils Niederau, nahe des Bahnhofes. Das Satzungsgebiet der Ergänzungssatzung umfasst die Flurstücke 551/1, 552/1, 581/1 sowie den überwiegenden Teil des Flurstücks 550/1 und Teile der Flurstücke 544/a und 544/b der Gemarkung Niederau mit einer Fläche von ca. 0,75 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden bzw. Nordwesten durch den südlichen Abschluss der ortsüblichen Bebauungstiefe mit den Hauptgebäuden Scheringstraße 8, 10 und 12 (Teilflächen der Flurstücke 544/a, 544/b und 550/1) bzw. die Verkehrsfläche der Scheringstraße (Flurstücke 578/2 und 578/5)
- im Osten durch die Flächen der Bahnlinie Dresden – Elsterwerda (Flurstücke 550/2, 551/2, 552/2 und 581/2)
- im Süden durch das Flurstück 548/1
- im Westen durch das Flurstück 543

Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1 : 1000.

⁵ Gemeinde Niederau (1999): Flächennutzungsplan

⁶ Gemeinde Niederau (2024): Entwurf Fortschreibung Flächennutzungsplan, Fassung 31.05.2024



Der Bereich der Klarstellung umfasst die westlich angrenzende Fläche des Flurstücks 543 der Gemarkung Niederau, die im hinteren Bereich mit Gewächshäusern bebaut und als Außenbereich klargestellt wird. Der Innenbereich endet hier mit der ortsüblichen Bebauungstiefe entlang der Scheringstraße.

Im Westen des Ergänzungssatzungsbereiches schließt die gewachsene Bebauung beidseitig der Scheringstraße mit überwiegend zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldächern sowie Nebengebäuden an. Jenseits der Straßenverkehrsflächen der Schering- und der Meißner Straße im Nordwesten sowie der Bahntrasse im Osten befinden sich Grünbereiche und Wohngebiete. Im Süden gehen die unbebauten Flächen des Satzungsgebietes in einen Grünbereich mit lockerem Gehölzbestand über; westlich schließen Freibereiche und Gewächshäuser eines Gärtnereibetriebes an.

5 ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehrserschließung

Straßenverkehr

Die Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die unmittelbar angrenzende öffentliche Scheringstraße (Flurstücke 578/2 und 578/3 Gemarkung Niederau) und mit direkter Anbindung an die Meißner Straße (S 80). Dadurch ist auch eine ausreichende Anfahrtsmöglichkeit für die Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet.

Ruhender Verkehr

Die für eine Neubebauung erforderlichen Stellplätze sind entsprechend den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Eisenbahnhaltelpunkt Niederau an der Strecke Dresden - Leipzig liegt ca. 300 m vom Satzungsgebiet entfernt. Neben der Regionalbahnverbindung besteht über Coswig auch ein Anschluss an das S-Bahnnetz (z. B. nach Meißen). Außerdem wird der Eisenbahnhaltelpunkt von vier Regionalbuslinien angefahren.

Fuß- und Radverkehr

Entlang der Scheringstraße besteht ein Gehweg. Der Radverkehr nutzt die Fahrbahn.

5.2 Stadttechnische Erschließung

Die nach der Satzung zulässige Bebauung beschränkt sich auf ein bis maximal zwei Hauptgebäude im direkten Anschluss an die Bestandsbebauung an der Scheringstraße. Aus diesem Grund kann unterstellt werden, dass eine gebietstypische Ver- und Entsorgung möglich ist. Für bauliche Anlagen in der zweiten Reihe / Teilgebiet B ist eine Anbindung über die straßenbegleitende Bebauung zu sichern.

Da eine gezielte Versickerung im Satzungsgebiet laut Stellungnahme des Baugrundgutachterbüros nicht möglich ist (siehe Ziffer 6.3), muss das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückgehalten und in die in der Scheringstraße anliegenden Kanäle abgeleitet werden. Für die Bebauung im Teilgebiet B sollte bevorzugt eine breitflächige Versickerung an Ort und Stelle erfolgen.

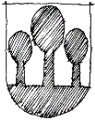
Die Sicherung der Erschließung ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und deshalb im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

6 UMWELTBELANGE

6.1 Grünordnung

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB sind für eine Ergänzungssatzung die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 2 und 3 BauGB und die Vorschriften des § 9 Abs. 1a BauGB über die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft anzuwenden.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist nach § 34 Abs. 5 BauGB außerdem, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete bestehen. Diese Voraussetzungen sind für das Satzungsgebiet erfüllt.



Im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung wurde ein Fachbeitrag zu Grünordnung und Artenschutz⁷ erarbeitet, dessen wesentliche Inhalte nachfolgend zusammengefasst werden.

Im Satzungsgebiet selbst und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine wasser- oder naturschutzrechtlichen Schutzgebiete ausgewiesen. Das nächstgelegene Schutzgebiet (FFH-Gebiet 156 ‚Waldteiche bei Mistschänke und Ziegenbusch‘) befindet sich in über >1 km in nordöstlicher Richtung: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen dieses Natura 2000-Gebietes bestehen nicht.

Im Norden des Satzungsgebietes an der Scheringstraße (Flurstücke 552/1 und 581/1) befindet sich ein von älteren Obstgehölzen geprägter Garten mit Nebenanlagen, Beeten, Ziersträuchern und Rasen, der zur Scheringstraße hin von einer Laubhecke eingefasst wird. Die Obstgehölze weisen teilweise Spalten, Höhlen und Nistkästen auf. Im südlich anschließenden Bereich (Flurstück 551/1 und Teilfläche von Flurstück 550/1) bestehen Zwinger, Unterstände sowie umzäunte Tiergehege der Tierpension, deren Anordnung und Größe flexibel an den jeweiligen Tierbestand angepasst werden. Im Südwesten befindet sich auf einer weiteren Teilfläche des Flurstücks 550/1 neben dem Gebäudebestand beweidetes Grünland mit einzelnen Gehölzen (Teichwiese).

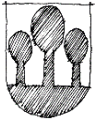
Die Grünbereiche im Norden auf den Flurstücken 552/1 und 581/1 sowie im Südwesten (Teilfläche Flurstück 550/1) sind als geschützte Biotope 6028-11 und 6028-20 im Biotopverzeichnis des Landkreises Meißen verzeichnet und als Streuobstwiesen kartiert. Am 30.10.2024 wurde bei der Naturschutzbehörde ein Antrag zur Aufhebung des Biotopstatus für die Biotopfläche 6028-11 (Flurstücke 552/1 und 581/1) gestellt. Als Ausgleich wurde mit Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 01.11.2024 die Neubepflanzung des nördlichen Teilbereiches ‚Teichwiese‘ der Biotopfläche 6028-20 auf dem Flurstück 550/1 mit 10 mittel- bis hochstämmigen Obstbäumen festgelegt: Damit entfällt der Schutzstatus der Biotopfläche 6028-11.

Der Boden ist durch Hortisol aus gekipptem Grus führenden Schluff über gekipptem Grus führenden Sand charakterisiert (Bodenkarte BK50, LfULG 2025): dabei handelt es sich um Boden aus anthropogenen Sedimenten u. a. in Siedlungsgebieten. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit und die Wasserspeicherkapazität werden als sehr hoch bzw. hoch und die Filter- und Pufferfunktion als mittel eingeschätzt. Böden mit besonderen Standorteigenschaften, die Lebensraum für hoch spezialisierte natürliche bzw. naturnahe Ökosysteme bieten können, sind nicht vorhanden. Die Grundwasserführung erfolgt im Festgestein als Kluftgrundwasserleiter (HÜK200, LfULG 2025). Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 10 m unter GOK; die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wird als mittel eingeschätzt (LfULG 2025). Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird auf Ziffer 6.3 verwiesen.

Die klimatische und auch die lufthygienische Belastung des Satzungsgebietes ist aufgrund der Lage in einem locker bebauten Gebiet als gering einzustufen.

Da die im Satzungsgebiet vorhandenen baulichen Anlagen nicht baurechtlich genehmigt sind, wird als Ausgangszustand für die Bewertung des Eingriffs im mittleren Bereich ein siedlungsnaher Grün- / Nutzgartenfläche mit Gehölzbestand angenommen; die nördlichen und südwestlichen Bereiche werden entsprechend ihrer tatsächlichen Ausprägung als Grünland mit Gehölzbestand bzw. Streuobstbestand bewertet. Durch die Umwandlung einer (Teil-)Fläche mit ca. 5.200 m² von Grünflächen in Bauland sind grundsätzlich die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Landschaft betroffen. Da die Ergänzungssatzung keine Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung macht, wird von einer Bebauung entsprechend dem näheren Umfeld (= dörfliche Siedlungsstruktur) ausgegangen. Die zulässige Neuversiegelung bedingt den Verlust von Bodenfunktionen sowie Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes kann durch die festgesetzte Versickerung des auf den Dachflächen sowie der befestigten Flächen im Teilgebiet B anfallenden Niederschlagswassers begrenzt werden; hinsichtlich der ergänzend zulässigen Gebäude wird auf die Ausführungen in Ziffer 6.3 verwiesen. Aufgrund fehlender Funktionsbeziehungen zu klimatischen Belastungsräumen zählt der durch Bebauung bedingte Freiflächenverlust nicht als Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser und Klima. Mit der Einbeziehung des Satzungsgebietes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil bzw. die hier vorhandenen baulichen Strukturen ist keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes verbunden.

⁷ Haß Landschaftsarchitekten (2026): Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Scheringstraße 12, Niederau: Grünordnung und Artenschutz



Der Eingriff wird nach der ‚Überarbeitung der Sächsischen Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen‘ (SMUL 2017) bewertet. Bestand und Planung werden entsprechend den jeweiligen Biotopwerte (Handlungsempfehlung SMUL 2017) bilanziert und daraus der Kompensationsbedarf ermittelt.

Zur Minderung bzw. zum Ausgleich der Eingriffe sind folgende Maßnahmen im Satzungsgebiet vorgesehen und festgesetzt:

- Pflanzung, Pflege und dauerhafte Erhaltung von 6 Einzelbäumen (gebietstypische Laubbäume / regionaltypische Obstbäume) außerhalb der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Biotopfläche (Teilfläche Biotop 6028-20) in der vorgegebenen Pflanzqualität und empfohlenen Artenauswahl oder alternativ Pflanzung, Pflege und dauerhafte Erhaltung von gebietsheimischen Großsträuchern im Verhältnis 1:3 (= insgesamt 18 Sträucher) in der vorgegebenen Pflanzqualität und empfohlenen Artenauswahl
- Flächenbefestigungen für notwendige Zufahrten, Wege und Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.
- Das auf den Dächern von baulichen Anlagen und befestigten Flächen im Teilgebiet B anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb des jeweiligen Grundstücks zurückzuhalten und flächig zu versickern.

Die vorstehend beschriebene Neubepflanzung zur Kompensation des entfallenden Schutzstatus der Biotopfläche 6028-11 ist nicht Gegenstand der Satzung.

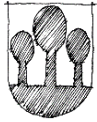
6.2 Artenschutz

Für das Satzungsgebiet liegen keine faunistischen Daten vor. Faunistische Erfassungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sowie einer Begehung ergibt sich folgende Einschätzung⁸:

- Mit dem Vorkommen weit verbreiteter europäischer Vogelarten der durchgrünten Siedlungen und einem großen Spektrum an Habitatsprüchen ist zu rechnen. Vorhandene Gehölze sind für Freibrüter als Brutgehölze geeignet; die Gehölze im Bereich der Streuobstwiese im Norden des Satzungsgebietes (Flurstücke 552/1 und 581/1) weisen vereinzelt Höhlen und Spalten auf. Vorhandene bauliche Nebenanlagen (Unterstände und Zwinger) besitzen Potential für Gebäudebrüter. Da Beeinträchtigungen gegebenenfalls nur wenige Brutpaare einer lokalen Art betreffen, kann der Verlust von Fortpflanzungsstätten in kurzer Zeit kompensiert werden. Da in der Umgebung eine Vielzahl gehölzreicher Gärten und Heckenbiotopen zur Verfügung steht, sind gleichwertige Strukturen als Ausweichhabitate vorhanden.
- Es ist davon auszugehen, dass Fledermausarten das Satzungsgebiet als Jagdhabitat nutzen. Vorhandene Höhlen und Spalten in Gehölzen sowie die baulichen Nebenanlagen (Unterstände und Zwinger) sind potenziell für Fledermäuse geeignet. Aufgrund der Strukturen ist jedoch eher mit einzelnen Hangplätzen und Zwischenquartieren zu rechnen; Winterquartiere oder gar Wochenstuben können weitgehend ausgeschlossen werden. Durchgehende Gehölzreihen als Leitstrukturen sind nicht vorhanden. Soweit keine baulichen Anlagen abgerissen werden, ist nicht von einer Betroffenheit potenziell vorkommender Fledermausarten auszugehen.
- Die Gehölze des Streuobstbestandes im Norden des Satzungsgebietes (Flurstücke 552/1 und 581/1) weisen Totholz sowie vereinzelt Höhlen und Spalten auf. Das Vorkommen von xylobionten Käfern - insbesondere des Eremiten - kann deshalb nicht zuverlässig ausgeschlossen werden.
- Angesichts des östlich angrenzenden Bahndamms als Ausbreitungsachse und potenziell geeigneter Habitatstrukturen im Satzungsgebiet kann das Vorkommen von Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Baufeldfreimachung und Erschließung des an der Scheringstraße festgesetzten Baufeldes besteht deshalb das Risiko der Tötung oder Verletzung einzelner Individuen.
- Eine Habitateignung für Amphibien sowie besonders oder streng geschützte Pflanzen wurden nicht festgestellt.

Das besondere Artenschutzrecht (§ 44 ff. BNatSchG) steht neben dem Baurecht und ist deshalb stets zu beachten. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

⁸ Haß Landschaftsarchitekten (2026): Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Scheringstraße 12, Niederau: Grünordnung und Artenschutz



werden deshalb folgende auf die örtlichen Gegebenheiten bezogenen Maßnahmen als Hinweis in den Satzungstext aufgenommen:

- Gehölzfällungen sowie der Abriss baulicher Anlagen sind in Anlehnung an § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Beim Abriss baulicher Anlagen sind die artenschutzrechtlichen Erfordernisse mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Bäume mit Spalten und Höhlen sind vor der Fällung durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Eremiten zu untersuchen. Es ist der Nachweis zu führen, dass entweder keine besetzten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vorhanden sind oder gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zum Erhalt der Population durchzuführen.
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen hinsichtlich von Zauneidechsen ist auf der nördlichen Teilfläche des Satzungsgebietes vor der Baufeldfreimachung im Bereich des festgesetzten Baufeldes einschließlich der Grundstückszufahrt durch die Errichtung von Sperrzäunen abzugrenzen. Zauneidechsen sind gegebenenfalls durch einen Fachgutachter aus dem umzäunten Bereich in die angrenzenden offenen Flächen zu verbringen.

6.3 Geologische und hydrologische Verhältnisse

Die Versickerungseignung des Satzungsgebietes mit Geländehöhen von ca. 138,5 bis 142,5 m ü. NHN wurde in einer geotechnischen Stellungnahme⁹ bewertet. Der natürliche Baugrund unter Oberboden und Auffüllungen besteht aus hoch anstehendem Plänermergel (kalkhaltiger Ton-Schluffstein), der örtlich bzw. nicht flächendeckend von geringmächtigem pleistozänen Heidesand bedeckt sein kann. Der Plänermergel (Pläner) ist in der Regel bis >1 m unter Oberkante zu Lockergestein (Plänerzersatz) zersetzt. Der Pläner bildet einen Grundwasserstauer und sorgt für das in der direkt anschließenden Nassau („nasse Aue“) relativ hoch anstehende Grundwasser. Der Grundwasserflurabstand liegt bei Geländehöhen um 132,5 m ü. NHN bei >6m (interaktive Karte Grundwasserstände / Quellschüttungen www.umwelt.sachsen.de) und ist somit im Satzungsgebiet deutlich größer.

Für eine Versickerung müssen nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. insbesondere folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- ausreichend große Durchlässigkeit des Sickerraumes: $1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s} \leq k_f \leq 1 \cdot 10^{-3} \text{ m/s}$
- ausreichend große Mächtigkeit des Sickerraumes: mindestens 1 m, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand bzw. den Grundwasserstauer

Der im Satzungsgebiet relativ hoch anstehende Plänerzerzersatz / Pläner weist in der Regel Durchlässigkeitsbeiwerte von $k_f \leq 1 \cdot 10^{-8} \text{ m/s}$ und erfüllt deshalb nicht die vorstehenden Anforderungen an eine Versickerungsschicht. Um gegebenenfalls die zweite Anforderung zu erfüllen, muss die Unterkante einer Versickerungsanlage mindestens 1 m oberhalb des Plänerzerzersatzes / Pläners angeordnet werden.

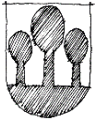
Auf der Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes kann deshalb grundsätzlich nicht von einer Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ausgegangen werden. Ob eine Versickerung dennoch partiell möglich ist, lässt sich gegebenenfalls nur durch eine flächenkonkrete Baugrunduntersuchung ermitteln.

6.4 Immissionsschutz

Das Gebiet der Ergänzungssatzung grenzt an die Bahnlinie Dresden - Elsterwerda: im wirksamen Flächennutzungsplan ist beidseitig der Bahnlinie das Erfordernis eines städtebaulichen Schallschutzes dargestellt. In naher Zukunft ist die Errichtung von Schallschutzwänden von Seiten der Deutschen Bahn vorgesehen.

Das Schutzbedürfnis richtet sich nach der im Rahmen der Vorgaben des § 34 BauGB (Art und Maß der baulichen Nutzung) konkret vorgesehenen Bebauung. Die Festlegung von gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen bleibt deshalb dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

⁹ IBU Coswig (2025): Geotechnische Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser



7 INHALT DER SATZUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Planungsrechtliche Einordnung des Geltungsbereichs

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird das Satzungsgebiet in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) einbezogen und die gebietstypische Bebauungstiefe klar gestellt. Nach dem Inkrafttreten der Satzung sind gemäß § 34 Abs. 1 BauGB Bauvorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und deren Erschließung gesichert ist. Maßgeblich für die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit ist die Bestandsbebauung entlang der Scheringstraße.

7.2 Weitere Festsetzungen

Zur Sicherung der Einfügung der ergänzenden Bebauung des Satzungsgebietes in die Umgebung werden einzelne Festsetzungen getroffen.

Gebäude mit der Hauptnutzung ‚Wohnen‘ sind innerhalb des Teilgebietes B, also in der sogenannten ‚zweiten Reihe‘ von der Scheringstraße aus gesehen, nicht zulässig. Damit wird gesichert, dass sich die ergänzend zum Bestand zulässige Wohnbebauung städtebaulich an der Scheringstraße orientiert und die gebietstypische Bebauungstiefe einhält. Diese wird durch die Klarstellung in dem Bereich eindeutig definiert.

Bauliche Anlagen - mit Ausnahme von Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen - sind im Satzungsgebiet nur außerhalb des nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen gesetzlich geschützten Biotops (siehe Ziffer 7.4) zulässig. Damit werden auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachträgliche Genehmigung der bestehenden baulichen Anlagen der Tierpension geschaffen. Diese prägen städtebaulich den Gebietscharakter nicht und können daher auch zurückgesetzt angeordnet werden.

Eine ergänzende Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ist nicht erforderlich. Maßgeblich ist hier die Einordnung von Vorhaben nach § 34 BauGB. Die entsprechende Einordnung des Satzungsgebietes als dörfliche Siedlungsstruktur bildet auch die Basis für die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Fachbeitrag Grünordnung und Artenschutz¹⁰.

7.3 Naturschutzrechtliche Regelungen

Für das Satzungsgebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB Regelungen zur Minderung bzw. zum Ausgleich des zulässigen Eingriffs festgesetzt.

Zur Regenwasserbewirtschaftung wird festgesetzt, dass das auf den Dachflächen von baulichen Anlagen und sonstigen befestigten Flächen im Teilgebiet B anfallende Niederschlagswasser vollständig innerhalb des jeweiligen Grundstücks zurückzuhalten und breitflächig zu versickern ist. Diese Vorgabe entspricht auch der kleinteilig bebauten bzw. befestigten Bestandssituation, in der bisher keine Probleme aufgetreten sind. Aufgrund des aktuellen Kenntnisstandes zur geologischen und hydrologischen Situation im Satzungsgebiet (siehe Ziffer 6.3) kann jedoch grundsätzlich nicht von einer Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ausgegangen werden: Für die zulässige straßenbegleitende Bebauung wird deshalb die Versickerung des Niederschlagswassers nicht vorgegeben.

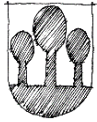
Um die Flächenversiegelung so weit als möglich zu begrenzen, sind notwendige Zufahrten, Wege und Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen. Dies kann beispielsweise durch die Verwendung von Pflaster mit einem großen Fugenanteil oder von Schotterrassen erfolgen.

Art und Umfang der grünordnerischen Maßnahmen ergeben sich aus der Bilanzierung des ermittelten Kompensationsbedarf. Im Satzungsgebiet sind außerhalb der gesetzlich geschützten Biotopfläche (siehe Ziffer 7.4) sechs Laub- bzw. Obstbäume oder alternativ 18 Sträucher zu pflanzen. Empfehlungen zu den geeigneten Arten sowie die jeweils vorgegebene Qualität sind Gegenstand der Festsetzung. Die Pflanzungen sind spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach dem Inkrafttreten der Satzung durchzuführen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist entsprechender Ersatz zu pflanzen.

7.4 Nachrichtliche Übernahmen

Die innerhalb des Satzungsgebietes auf dem Flurstück 550/1 liegende Teilfläche des nach § 21 des Sächsischen Naturschutzgesetzes (zu § 30 BNatSchG) geschützten Biotops 6028-20 (siehe auch Ziffer 6.1) ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung

¹⁰ Haß Landschaftsarchitekten (2026): Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Scheringstraße 12, Niederau: Grünordnung und Artenschutz



übernommen worden. Die Biotopfläche ist entsprechend den gesetzlichen Regelungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Entsprechend der Mitteilung des Landratsamtes Meißen, Kreisumweltamt, vom 03.09.2024 über die Aufnahme in das Biotopverzeichnis ist die bisherige Nutzung und Pflege (Weidefläche bzw. Freifläche Tierpension), welche die Entwicklung und den Zustand des Biotops wesentlich befördert haben, weiterhin zulässig.

8 HINWEISE

Zur Information der Grundstückseigentümer und Bauwilligen umfasst die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung darüber hinaus folgende Hinweise: zum Artenschutz, die neben dem Bau-recht stets zu beachten sind:

- Artenschutz (Bauzeitenregelung für Gehölzfällungen und Gebäudeabriss in Anlehnung an § 39 BNatSchG sowie zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich von Zauneidechsen bei der Baufeldfreimachung der nördlichen Teilfläche des Satzungsgebietes)
- Gehölzschutzsatzung
- Einsehbarkeit von DIN-Normen

9 QUELLEN / GUTACHTEN

- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2026): Bevölkerung des Freistaates Sachsen nach Gemeinden, letzte Aktualisierung 25.02.2026
- Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal/ / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020
- Gemeinde Niederau (1999): Flächennutzungsplan
- Gemeinde Niederau (2024): Entwurf Fortschreibung Flächennutzungsplan, Fassung 31.05.2024
- Haß Landschaftsarchitekten (2026): Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Scheringstraße 12, Niederau: Grünordnung und Artenschutz
- IBU Coswig (2025): Geotechnische Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Internetauftritt der Gemeinde Niederau, Abruf: 04/2026