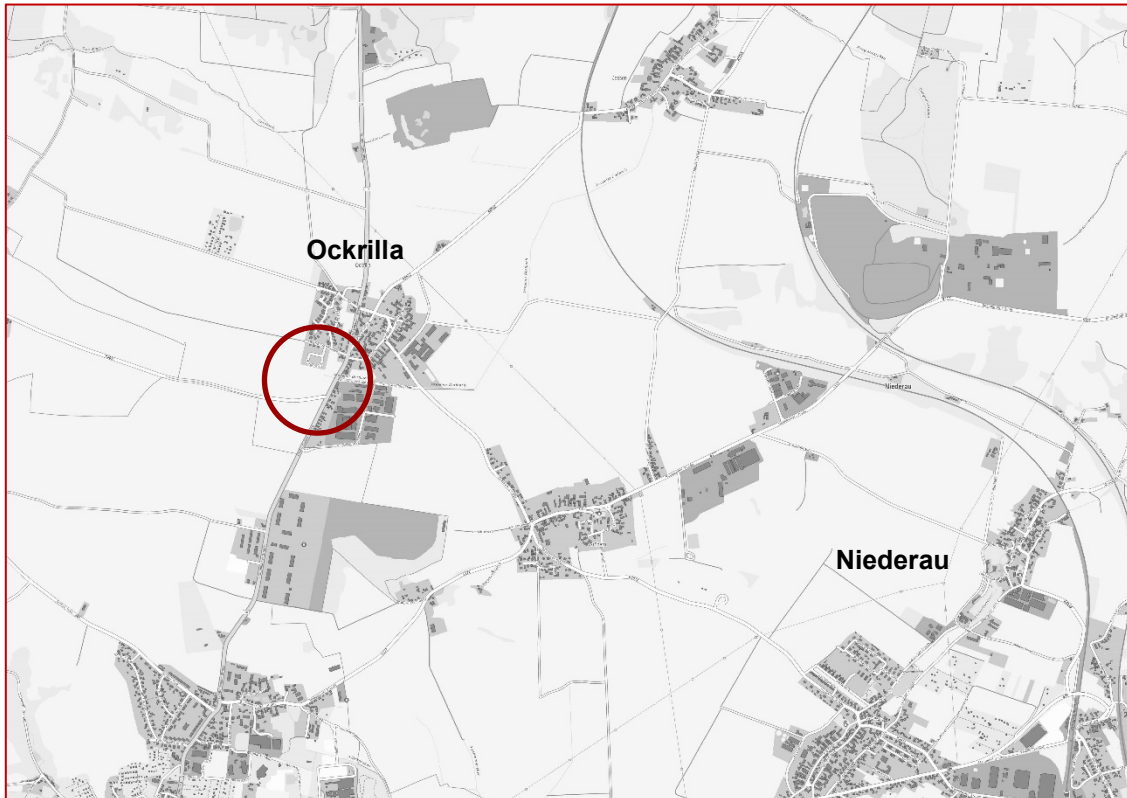
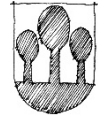




Bebauungsplan ,Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla‘

Begründung

Entwurf
Fassung vom 04.06.2026

Bebauungsplan:

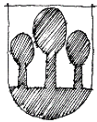
HAMANN + KRAH PartG mbB stadtplanung architektur

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

Umweltbericht:

Haß Landschaftsarchitekten

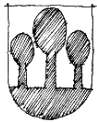
Schloßstr. 14 | 01454 Radeberg
Tel. 03528 4382-0 | Fax 4382-99



Inhalt

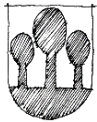
Teil I - Begründung

0	Allgemeines	4
1	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	4
1.1	Planungserfordernis	4
1.2	Planungsziele	5
2	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	5
2.1	Geltungsbereich	5
2.2	Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen, Topografie	5
3	Planverfahren / Rechtslage	6
4	Übergeordnete Planungen	6
4.1	Landesentwicklungsplan	6
4.2	Regionalplan	7
4.3	Flächennutzungsplan	7
5	Städtebauliches Konzept	7
6	Umweltbelange	8
6.1	Grünordnung	8
6.2	Artenschutz	8
6.3	Baugrund / Versickerungsfähigkeit	9
6.4	Wasserrecht	10
6.5	Lärmschutz	10
7	Erschliessung	11
7.1	Verkehrerschließung	11
7.1.1	Äußere Erschließung	11
7.1.2	Innere Erschließung	11
7.1.3	Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr	12
7.1.4	Fußgänger- und Radverkehr	12
7.1.5	Ruhender Verkehr	12
7.2	Stadttechnische Erschließung	12
7.2.1	Trinkwasserversorgung	13
7.2.2	Löschwasserversorgung	13
7.2.3	Schmutzwasserentsorgung	13
7.2.4	Regenwasserbewirtschaftung	13
7.2.5	Energieversorgung	14
7.2.6	Gas- / Wärmeversorgung	14
7.2.7	Telekommunikation / Breitband	14
7.2.8	Abfallentsorgung	14
7.2.9	Stadtbeleuchtung	15
8	Planinhalt und begründung der Festsetzungen	15
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
8.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)	15
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)	15
8.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	16
8.1.4	Mindestmaß für die Größe der Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	17
8.1.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 22)	17
8.1.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	17
8.1.7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	17



8.1.8	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	17
8.1.9	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	17
8.1.10	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	17
8.1.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	18
8.1.12	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	18
8.1.13	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	19
8.1.14	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	19
8.1.15	Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	20
8.1.16	Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)	20
8.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)	21
8.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)	21
8.2.2	Gestaltung von unbebauten Flächen sowie Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)	22
8.3	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	22
8.3.1	Regelungen nach Bundesnaturschutzgesetz / Sächsischem Naturschutzgesetz	22
8.3.2	Regelungen nach Wasserhaushaltsgesetz / Sächsischem Wassergesetz	22
8.4	Hinweise der Fachplanungen	22
9	Flächenbilanz	23
10	Quellen / Gutachten	23

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 4.050 Einwohner (Stand: 31.12.2025)¹.

1 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Niederau hat in dem seit 1999 wirksamen Flächennutzungsplan den städtebaulichen Rahmen für die weitere kommunale Entwicklung abgesteckt. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll 2026 abgeschlossen werden.

Das Nahversorgungsangebot im gesamten Gemeindegebiet wurde bereits im Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Niederau (2018)² 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 nur noch wenige Baulücken. Gleichzeitig möchte sich die Gemeinde Niederau als lebenswerter und attraktiver Wohnstandort mit mittelständischer Wirtschaft weiterentwickeln.

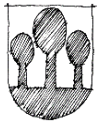
Die ‚8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040‘³ (8. RBV) geht für den gesamten Landkreis Meißen in den kommenden Jahren von einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl aus. Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Niederau war bisher nicht rückläufig. Die 8. 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.

¹ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2026): Einwohnerzahlen 2025, Stand: 31.12.2025

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

³ 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.

Es wird ein bisher unversiegelter, landwirtschaftlich genutzter Standort überbaut. Da die Gemeinde Niederau dringend eine Nahversorgungsmöglichkeit benötigt und dafür geeignete bereits versiegelte Flächen nicht verfügbar sind, wird der diesbezügliche Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche in Kauf genommen.

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 Jessener Dorfbaches / 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:

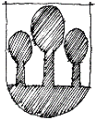
- im Norden durch die südliche Grenze der öffentlichen Straße Ahornweg (Flurstücke 85/5 und 85/6 Gemarkung Ockrilla)
- im Osten durch die westlichen bzw. südlichen Grenzen der straßenbegleitenden Bebauung bzw. Baulücke an der Großenhainer Straße (Flurstücke 48/4 und 48/5 Gemarkung Ockrilla) und der Großenhainer 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 der Flurstücke 59/2 und 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 Jessener Dorfbach / Bierlichtbach. 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 die 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 erfolgte vom 28.01.2025 bis einschließlich 28.02.2025 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 wurde der Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet. Im Rahmen dessen erfolgte die Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht und einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.

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

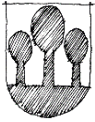
Weiterhin liegt Niederau an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Dresden - Großenhain / Riesa. Damit wird u. a. die Aufgabe verbunden, den berührten Gebieten Lagevorteile zu vermitteln sowie strukturelle Entwicklungsimpulse zu geben.

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

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

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



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

4.2 Regionalplan

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

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 1999⁶. Das Plangebiet ist darin nördlich des Jessener Dorfbaches / Bierlichtbaches 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 2026 vorgesehen.

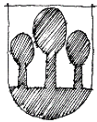
5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Nördlich des Jessener Dorfbaches / 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, ergänzt werden und zudem einen Puffer zwischen der östlich angrenzenden gemischten Bebauung an der Großenhainer Straße und dem Wohngebiet bilden. In Zusammenhang mit

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

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



den Flächen um den Jessener Dorfbach / Bierlichtbach stellt die Streuobstwiese einen Teil der Grünstruktur westlich und südlich um den Ortskern von Ockrilla dar.

Südlich des Baches ist die Einordnung von bis zu vier Wohnhäusern geplant, die überwiegend parallel zum Gewässer angeordnet sind. Die Erschließung erfolgt über die Stellplatzfläche des geplanten Nahversorgungsmarktes, 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.

6 UMWELTBELANGE

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

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

6.1 Grünordnung

Die Aussagen zur 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. Bei der Streuobstwiese handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG. Aufgrund der abgängigen Obstgehölze befindet sich diese in eher schlechtem Zustand. Sie ist dauerhaft zu erhalten und durch Nachpflanzung von Obstbäumen aufzuwerten. Weiterhin wurden Empfehlungen zum Erhalt der mit der Planung zu vereinbarenden straßenbegleitenden Bäume entlang der Großenhainer Straße gegeben.

Der Bachlauf soll naturnah erhalten werden. Weiterhin wurden als Maßnahmen zur Eingrünung Heckenpflanzungen zur freien Landschaft hin bzw. zwischen den beiden Mischgebieten vorgeschlagen. Zur Durchgrünung sollen Baumpflanzungen dienen.

Der erforderliche Kompensationsbedarf wurde ermittelt und das verbleibende Defizit ist über zwei externe Maßnahmen auszugleichen. Diese werden dem zulässigen Eingriff per Zuordnungsfestsetzung zugeordnet.

Für detailliertere Aussagen wird auf den Fachbeitrag Grünordnung⁷ verwiesen.

6.2 Artenschutz

Zum Entwurf wurde die Artenschutzbelange der Planung und des Plangebietes betrachtet und im Fachbeitrag Grünordnung und artenschutzrechtliche Betroffenheit⁸ behandelt. ‚Es fanden keine faunistischen Erfassungen, jedoch eine Begehung statt, um das Potenzial der Flächen als Habitat abzuschätzen und die Gehölze bezüglich Höhlen und Spalten zu begutachten.‘

Im Fachbeitrag ist detailliert aufgeführt, welche Arten betrachtet wurden. Nach der Relevanzprüfung erfolgte eine Konfliktanalyse und eine Begründung artenschutzrechtlich begründeter Maßnahmen. Hinsichtlich der Arten von artenschutzrechtlicher Bedeutung erfolgte eine exemplarische Prüfung, die hier kurz zusammengefasst wird:

Fledermausarten

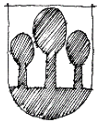
‚Geeignete Habitatstrukturen für Fledermäuse sind in Spalten und Höhlen der angrenzenden Bäume (insbesondere auf Streuobstwiese) als potenzielles Quartier zu finden.‘ Diese werden erhalten. Die für eine Fällung vorgesehene Bäume eignen sich nicht als Habitatstrukturen. Die Vermeidungsmaßnahme V 3 – insekten- und artenverträgliche Beleuchtung – dient der Vermeidung von Störungen. Das Eintreten mindestens eines Verbotstatbestandes kann ausgeschlossen werden.

Europäische Vogelarten

Potenziell geeignete Habitatstrukturen sind die Ufer des Jessener Dorfbachs und die Streuobstwiese. Für die relevanten ‚Gehölzfreibrüter‘ (stellvertretend: Gelbspötter, Schwarzmilan und Feldlerche) kann durch die Vermeidungsmaßnahme V 1 - Baufeldfreimachung außerhalb der

⁷ Haß Landschaftsarchitekten (2026): Grünordnung und artenschutzrechtliche Betroffenheit, Bebauungsplan ‚Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla‘ Gemeinde Niederau, Entwurf

⁸ Haß Landschaftsarchitekten (2026): Grünordnung und artenschutzrechtliche Betroffenheit, Bebauungsplan ‚Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla‘ Gemeinde Niederau, Entwurf



Brutzeit - sowie V 2 - Verminderung des Vogelschlagrisikos – kann eine Schädigung oder Störung vermieden werden. Das Eintreten mindestens eines Verbotstatbestandes kann ausgeschlossen werden.

Reptilien

„Die Uferböschungen des Jessener Dorfbachs und Streuobstwiese stellen grundsätzlich geeignete Habitatstrukturen für Reptilien dar, insbesondere für die Zauneidechse.“ Mit der Vermeidungsmaßnahme V4 - Abgrenzung der Bauflächen zu Uferböschung und Streuobstwiese – können Schädigung oder Störung vermieden werden. Das Eintreten mindestens eines Verbotstatbestandes kann ausgeschlossen werden.

Amphibien

Der Jessener Dorfbach stellt ein potenzielles Laichhabitat für z. B. den Grasfrosch dar und das Umfeld, z. B. Streuobstwiese, ist grundsätzlich als Landlebensraum geeignet. Mit der Vermeidungsmaßnahme V4 - Abgrenzung der Bauflächen zu Uferböschung und Streuobstwiese – können Schädigung oder Störung vermieden werden. Das Eintreten mindestens eines Verbotstatbestandes kann ausgeschlossen werden.

Fazit

„Im Ergebnis der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die artenschutzrechtlich relevanten Arten durch das Vorhaben derzeit nicht erfüllt sind. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig. Einer Ausnahme-genehmigung im Sinne des § 45 Abs. 7 BNatSchG bedarf es nicht.“⁹

6.3 Baugrund / Versickerungsfähigkeit

Um Aussagen über die Baugrund- und hydrologischen Verhältnisse in den Baugrundstücken des Plangebietes treffen zu können, wurde eine Geotechnische Stellungnahme¹⁰ 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 Löss-sand.

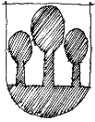
Für eine Versickerung müssen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 zwei Voraussetzungen erfüllt sein: eine ausreichende Durchlässigkeit des Sickerraumes und eine ausreichende Mächtigkeit des Sickerraumes (mindestens 1 m oberhalb des mittleren höchsten Grundwasserstandes). Die erste Voraussetzung ist nur bei dem Flusssand erfüllt. Die zweite kann erfüllt werden, wenn bei der geschätzten Lage des höchsten Grundwasserstandes mit ca. 2,5 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 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.

⁹ Haß Landschaftsarchitekten (2026): Grünordnung und artenschutzrechtliche Betroffenheit, Bebauungsplan ‚Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla‘ Gemeinde Niederau, Entwurf

¹⁰ IBU Coswig (2023): Geotechnischer Bericht zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen Flst. 48/2, 60/2 Und 61/2, Gem. Ockrilla, 01689 Niederau



6.4 Wasserrecht

Innerhalb des Flurstückes 84 verläuft der Jessener Dorfbach / Bierlichtbach in Ost-West-Richtung. Dieser verläuft im Plangebiet naturnah offen und ist zu erhalten. Die zum Vorentwurf vorgesehene teilweise Offenlegung des westlich angrenzenden Teilstückes, die eines wasserrechtlichen Verfahrens bedurft hätte, wurde aus unterschiedlichen Gründen nicht weiterverfolgt.

6.5 Lärmschutz

Um Aussagen zu erforderlichen Schallschutzmaßnahmen treffen zu können, wurden in einem Schalltechnisches Gutachten¹¹ alle auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastungen untersucht:

- Der von der Großenhainer Straße / B 101 im Osten und der Kreisstraße K 8011 im Süden auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm wird nach den Orientierungswerten der DIN 18005 beurteilt.
- Der von dem östlich der Großenhainer Straße hinter der straßenbegleitenden Bestandsbebauung liegende Gewerbegebiet (Bebauungsplan Gewerbegebiet Ockrilla von 1992) auf das Plangebiet einwirkende Gewerbelärm wird nach den Immissionsrichtwerten der TA Lärm beurteilt.

Außerdem wurde der von den im Mischgebiet MI 1 zulässigen Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben (konkret: Lebensmittelnahversorger) auf schutzwürdige Nutzungen einwirkende Gewerbelärm berücksichtigt und nach den Immissionsrichtwerten der TA Lärm beurteilt.

Die Berechnung der Geräuschimmissionen (Beurteilungspegel) erfolgt jeweils an den im Schallgutachten untersuchten maßgeblichen Immissionsorten auf den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.

Straßenverkehr

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden durch den Beurteilungspegel des Straßenverkehrsgeräusches tagsüber an Immissionsorten von zwei Baufeldern und nachts an nahezu allen Immissionsorten der Baufelder überschritten. Ursache ist die Verkehrsbelastung auf der Großenhainer Straße / B 101.

Gewerbe

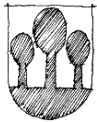
Im Bebauungsplan für das östlich der Großenhainer Straße liegende Gewerbegebiet ist festgesetzt, dass im Anschluss an die Wohnbebauung (hier: zwischen dem GE und der Großenhainer Straße) nur nichtstörendes Gewerbe zugelassen ist und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Wohn- Misch- und Gewerbegebiete eingehalten werden müssen. Für die vorliegende Planung ergibt sich dadurch folgende Situation:

- Die westlich an die Bestandsbebauung Großenhainer Straße 20 bis 30 mit dem Schutzanspruch ‚Dorfgebiet/Mischgebiet‘ angrenzenden Gewerbebetriebe (Weinhaus Prinz zur Lippe GmbH & Co, KG und Meißner Fenstertechnik GmbH) müssen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm schon an dieser nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung einhalten und sind deshalb für die vorliegende Planung hinsichtlich der Lärmimmissionen nicht relevant.
- Lediglich das Betriebsgelände ‚BUR Baumaschinen und Reifendienst Ockrilla‘ grenzt im Osten direkt an die Großenhainer Straße und bzw. im Norden an die Straße ‚Am Gewerbegebiet‘ an und ist deshalb für die vorliegende Planung relevant. Die konkrete Vorbelastung ist nicht bekannt und mit vertretbarem Aufwand auch nicht zu ermitteln. Um die durch diesen Betrieb verursachte Immissionssituation des Plangebietes abschätzen zu können, wurde das Betriebsgelände deshalb als Flächenschallquelle modelliert und in der Weise mit iterativ ermittelten Schallpegeln belegt, dass an der Nordfassade des Bestandsgebäudes Großenhainer Straße 30 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden. In der weiterführenden Untersuchung für die vorliegende Planung wurden auf dieser Grundlage die Beurteilungs- und Spitzenpegel für sämtliche Immissionsorte auf den Baugrenzen des Plangebietes errechnet: sowohl die Immissionsrichtwerte der TA Lärm als auch das Spitzenpegelkriterium werden durchgängig eingehalten.

Maßgeblicher Außenlärmpegel

Zur Bestimmung des jeweils maßgeblichen Außenlärmpegels werden die Beurteilungspegel der Teilschallquellen ‚Straße‘ und ‚Gewerbe‘ energetisch addiert. Dies gibt eine erste Orientierung

¹¹ Akustik Bureau Dresden (2026): Schalltechnisches Gutachten ABD 44121-01/26 Rev. 01 zum Bebauungsplan ‚Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla‘ in 01689 Ockrilla (Gemeinde Niederau)



zur bauakustischen Dimensionierung der Außenbauteile der künftigen Bebauung wieder. Entsprechend den im Beiplan 1 zur Textlichen Festsetzung I.7.1 aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegeln an den betroffenen Fassaden wird vorgegeben, dass die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen mit einer Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) mit den hier beschriebenen raumspezifischen Korrekturen auszuführen sind.

Lüftungseinrichtungen

An den der Großenhainer Straße (B 101) zugewandten Fassaden werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für den Verkehrslärm für den Nachtzeitraum überschritten. Deshalb sind mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen, schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten. Dies kann vermieden werden, wenn diese Räume straßenabgewandt angeordnet werden. Durch eine der beiden Maßnahmen kann ein ruhiger Nachtschlaf gewährleistet werden.

Aufgrund der Nähe des Mischgebietes MI 2 zur Großenhainer Straße (B 101) sollen hier Räume mit besonders sensiblen Nutzungen straßenabgewandt geplant werden.

Nahversorger / Sonstiges Gewerbe

Für einen im Mischgebiet zulässigen Einzelhandels- oder sonstigen Gewerbebetrieb, der das Wohnen nicht wesentlich stört, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die Beurteilungspegel im Tag- und Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten (siehe Schaltechnisches Gutachten ABD 44121-01/26 Rev. 01) sicher einhalten. Da dies nicht festgesetzt werden kann, erfolgt ein entsprechender Hinweis auf dem Bebauungsplan.

Unter Beachtung der aufgeführten Maßnahmen kann die Planung aus schalltechnischer Sicht umgesetzt werden. Ergänzend wird auf die Ausführungen in Kapitel 8.1.11 verwiesen.

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 ist über den Ahornweg, der von der Großenhainer Straße / B 101 abzweigt, erschlossen. Die Bebauung südlich des Baches ist über die B 101 sowie die K 8011 erschlossen.

Das Straßengesetz für den Freistaat Sachsen (Sächsisches Straßengesetz - SächsStrG) regelt die Belange der klassifizierten Straßen und ist grundsätzlich zu beachten.

7.1.2 Innere Erschließung

Die Wohngrundstücke werden über eine vom Ahornweg abzweigende Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen. Für diese Straße ist eine öffentliche Widmung vorgesehen.

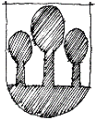
Die Zufahrten zum Mischgebiet MI 1 befinden sich direkt an der B 101 bzw. der K 8011, eine innere Erschließung ist nicht erforderlich. Die Zufahrten wurden in einem Verkehrsgutachten¹² betrachtet und mit den zuständigen Straßenbaulastträgern abgestimmt. Eine Prüfung der Ausstattung, Beschilderung und Markierung erfolgt durch die Straßenbaulastträger in der weiteren Planungsphase unter Vorlage von aussagekräftigen Plänen.

Der nördliche Teil des Mischgebietes (MI 2) verfügt nicht über eine direkte Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche, sondern wird über das südliche Teilgebiet MI 1 erschlossen, was über entsprechende Rechte zu sichern ist. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, sind als Grundlage dafür im Bebauungsplan festgesetzt.

Rettungs- und Katastrophenfahrzeuge können die Teilgebiete von den öffentlichen Straßen aus erreichen.

Die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell-, Bewegungs- und Wendeflächen) müssen der DIN 14090 entsprechen. Die Flächen sind für eine Achslast von mindestens 10 t auszulegen.

¹² BERNARD Gruppe ZT GmbH (2025): Verkehrsuntersuchung B-Plan am Bierlichtbach in Niederau



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 „Ockrilla Abzw. Diera“ auf der B 101, die durch die Verkehrsgesellschaft Meißen von den Buslinien 408 (Meißen - Gröbern - Jessen - Ockrilla - Gröbern - Meißen) und 409 (Meißen - Priestewitz - Großenhain) sowie die Bushaltestelle „Ockrilla Abzw. Diera“ auf der K 8011, die von der Buslinie 407 (Meißen - Diera - Diesbar-Seußlitz - Nünchritz) bedient wird.

Zur Gewährleistung der Einsehbarkeit der Zufahrt wird das Buswartehaus an der B 101 zurückgebaut. Der an der K 8011 gelegene Bushalt muss im Rahmen der Planung geringfügig nach Westen verschoben werden, um an der Stelle die Zufahrt zum Plangebiet zu ermöglichen. Hier sind im Zuge der Objektplanung frühzeitig entsprechende Abstimmungen mit dem Landratsamt und der Verkehrsgesellschaft Meißen zu führen.

Die uneingeschränkte Aufrechterhaltung des ÖPNV sowie der Schülerbeförderung ist während der gesamten Bauphase zu gewährleisten. Notwendige verkehrliche Anpassungen sind frühzeitig abzustimmen, um eine reibungslose Durchführung des Linien- und Schülerverkehrs sicherzustellen.

Das mit der Planung bestehende Potenzial zur Verbesserung der Verkehrsführung und ÖPNV-Integration, auch im Hinblick auf die Barrierefreiheit, sollte aus Sicht des Landratsamtes genutzt werden. Eine Umsetzung wird jedoch aus Platzgründen schwierig und muss der weiteren Planung und Abstimmung vorbehalten bleiben.

7.1.4 Fußgänger- und Radverkehr

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

Die geplante Stichstraße im Allgemeinen Wohngebiet ist als Mischverkehrsfläche, also ohne separate Geh- und Radwege, vorgesehen, da aufgrund der geringen Anzahl zu erschließender Grundstücke und der Sackgassensituation mit einem geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

Hinweis des Landratsamtes Meißen: *Gemäß der Kreisradverkehrskonzeption des Landkreises Meißen ist an der K 8011 zwischen Diera und Ockrilla der Bau eines Radweges vorgesehen (Nr. 5412). Dieser Radweg wird in der federführend vom Kreisentwicklungsamt aufgestellten und in der Umsetzung begleiteten Kreisradverkehrskonzeption mit einer hohen Bedeutung für Schülerverkehr begründet. Nach dem geltenden Regelwerk für straßenbegleitende Radwege an Landstraßen (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen i. V. m. den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen) wäre ausgehend von der Asphaltaußenkante der K 8011 ein freier Streifen mit einer Breite von mindestens 5,5 m vorzuhalten.* Aus Platzgründen ist zum jetzigen Zeitpunkt eine entsprechende Berücksichtigung im Plangebiet nicht möglich. Eine separate Führung in dem Umfang müsste demzufolge westlich der Zufahrt von der K 8011 eingeordnet werden.

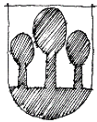
7.1.5 Ruhender Verkehr

Für die geplante Bebauung sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung jeweils auf dem zugehörigen Grundstück nachzuweisen. Auch Fahrradabstellanlagen werden im Bereich des geplanten Nahversorgers berücksichtigt.

Öffentliche Parkplätze sind nicht vorgesehen. Einzelne Besucherstellplätze können auf der Stichstraße genutzt werden, sofern die Befahrbarkeit für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge gesichert bleibt.

7.2 Stadttechnische Erschließung

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



Parallel zur Bebauungsaufstellung wurde eine Erschließungsplanung¹³ erarbeitet. Die nachfolgenden Aussagen sind dieser bzw. den Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung entnommen sind. Konkrete Abstimmungen mit den einzelnen Ver- und Entsorgungsträgern erfolgen parallel im Zuge der weiteren Erschließungsplanung.

7.2.1 Trinkwasserversorgung

Im nördlichen Bereich verläuft östlich der geplanten Erschließungsstraße eine Trinkwasserleitung DN 100 (PVC) in der Grünfläche, deren Eigentümer die Gemeinde Niederau ist. Der Leitungsverlauf ist im Rechtsplan nachrichtlich dargestellt. An diese können die geplanten Wohngrundstücke angebunden werden.

In der Großenhainer Straße / B 101 und der Kreisstraße K 8011 verlaufen keine Trinkwasserleitungen. Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Trinkwasserleitung (DN 200 mit Steuerkabel) des Wasserverbandes Brockwitz-Rödern im Süden auf den privaten Flurstücken 59/2, 60/2, 61/2 Gemarkung Ockrilla parallel der K 8011 und im Osten parallel der B 101 mit einem Zähler-schacht auf Flurstück 61/2. Der Verlauf ist im Rechtsplan nachrichtlich dargestellt. Die Tiefen-lage der Leitung ist unbekannt. 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 verlegt werden.

7.2.2 Löschwasserversorgung

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung wurde im Mai 2026 eine Feuerlöschbedarfsmes-sung durchgeführt.

Messpunkt 1 Großenhainer Straße / Am Gewerbegebiet: : Der anliegende Ruhedruck beträgt 5,9 bar. Es ist eine maximale Löschwasserentnahmemenge von 81 m³/h möglich.

Messpunkt 2 Ahornweg / Abzweig private Stichstraße (Ockrilla II): Der anliegende Ruhedruck beträgt 6,0 bar. Es ist eine maximale Löschwasserentnahmemenge von 50 m³/h möglich.

Damit kann die Löschwassersicherung nachgewiesen werden.

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.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Im nördlichen Bereich sind im Flurstück 48/2 bereits Schmutzwasserkanäle vorhanden. Diese führen vom Ahornweg in bzw. parallel der geplanten Erschließungsstraße nach Süden und dann abknickend in die Großenhainer Straße. Baujahr, Bauart, Zustand und Auslastung dieser Leitung / Anlage konnte nicht bewertet werden, da keine detaillierteren Angaben vorliegen. Die geplante Bebauung im nördlichen Bereich kann auf den Schmutzwasserkanal (DN 250) ange-bunden werden.

Im südlichen Bereich ist die Neuverlegung eines Schmutzwasserkanals (DN 200) von der Straße Am Gewerbegebiet, die B 101 querend, erforderlich. Die Führung erfolgt im Gehweg westlich der B 101.

Eigentümer der Schmutzwasserfreispiegelleitungen ist die Gemeinde Niederau.

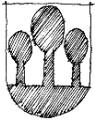
7.2.4 Regenwasserbewirtschaftung

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

Sowohl im nördlichen Bereich als auch im südlichen Bereich sind bereits Regenwasserkanäle parallel der B 101 vorhandenen, die zum Jessener Dorfbach / Bierlichtbach führen.

Im nördlichen Bereich verläuft ein Kanal DN 500 östlich parallel der geplanten Erschließungs-straße, der soweit bekannt das Regenwasser der Wohngebiete Ockrilla I und II in den Bach (Flurstück 84) ableitet.

¹³ Ingenieurbüro- und Bauplanungsbüro Block (2026): Erschließungsplanung zum Bebauungsplan „Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla“ 01689 Niederau, OT Ockrilla



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 im Flurstück 61/2 parallel der B 101 ein Regenwasserkanal (DN 300), der neuerer Bauart ist und entwässert Oberflächenwasser vom Flurstück 49/1, insbesondere Straßen- und Oberflächenwasser entlang der Kreisstraße 8011, in den Bach. Dieser Kanal ist im Rechtsplan nachrichtlich dargestellt. An den vorhandenen östlichen Kanal (DN 300) am Gehweg der B 101 sind augenscheinlich die Straßenabläufe der B 101 angebunden. Dieser Kanal ist älteren Datums.

Die vorhandenen Kanalanlagen im zukünftigen Baugebiet bleiben vorerst unberührt und in ihrer Funktion erhalten, da der genaue Verlauf und Anzahl der Anschlüsse teilweise unbekannt sind.

Mit dem anfallenden Regenwasser im MI 2 wird wie vorstehend zum Wohngebiet im Norden erläutert verfahren. Im Bereich des MI 1 / Nahversorgers werden unter den Stellplätzen Sickerriegen 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.

Die Entwässerung des Plangebietes ist so anzulegen, dass kein Oberflächenwasser vom Plangebiet auf die klassifizierten Straßen abläuft.

7.2.5 Energieversorgung

Parallel der Kreisstraße K 8011 verläuft im Plangebiet eine Elektrofreileitung der SachsenEnergie, die zu beachten ist. Diese ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Im Bereich des Plangebietes soll diese erdverlegt werden. Erste Vorabstimmungen haben stattgefunden. Im Südteil wird der vorhandene Freileitungsmast an der Einmündung der K 8011 auf die B 101 zurückgebaut. Und dafür im Westen an der Grundstücksgrenze ein neuer Mast errichtet. Im zukünftigen Einfahrtsbereich von der B 101 wird eine neue Trafostation errichtet. Hier bindet die vom neuen Freileitungsmast kommende Mittelspannung als Erdkabel ein. Von hier aus werden die Flächen südlich des Baches mit der Niederspannung versorgt. Weiterhin sind Anschlusskabel Richtung B 101 zu verlegen.

NS- und MS-Kabel liegen in der Straßenverkehrsfläche Ahornweg und betreffen zum Teil das Plangebiet. Hier sind Abstimmungen im Zuge der Objektplanung erforderlich. Der nördliche Bereich kann an das Stromnetz im Ahornweg, aus der Umspannstation Eichenstraße, angeschlossen werden. Die Trasse wird in der Erschließungsstraße geführt.

Die Einordnung von Elektroleitungen sollte, soweit möglich, vorzugsweise im Gehweg erfolgen.

7.2.6 Gas- / Wärmeversorgung

Im Plangebiet bzw. angrenzend befinden sich keine Nieder-, Mittel- und Hochdruckgasversorgungsanlagen der SachsenEnergie AG. Die Wärmeversorgung ist anderweitig, vorzugsweise über erneuerbare Energien, zu sichern.

7.2.7 Telekommunikation / Breitband

Telekommunikationslinien verlaufen außerhalb des Plangebietes in den angrenzenden Straßen Großenhainer Straße und Ahornweg. Diese sind zu schützen. Der Anschluss der geplanten Bebauung an Telekommunikationslinien kann erfolgen und sollte frühzeitig abgestimmt werden.

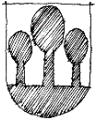
Anlagen für Informationstechnik der SachsenEnergie AG sind derzeit im Plangebiet nicht vorhanden. Die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Informationstechnik ist jedoch möglich und sollte frühzeitig abgestimmt werden.

Die Einordnung sollte vorzugsweise im Gehweg erfolgen.

Rohrtrassen - Fernleitungsnetz für Telekommunikation der NGN Fiber Network liegen nicht im Plangebiet, sondern in den angrenzenden Straßen Großenhainer Straße und Ahornweg, jeweils auf den planabgewandten Straßenseiten und sind zu berücksichtigen.

7.2.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen. Für MI 2 ist eine Fläche an der B 101 vorgesehen, zu der die Tonnen am Abholtag gebracht werden müssen. Eine Befahrung der öffentlichen Stichstraße im Norden mit Wendeanlage kann nach Rücksprache mit dem zuständigen Entsorger erfolgen.



Auf den Grundstücken ist ausreichend Abfallstellfläche vorzusehen.

7.2.9 Stadtbeleuchtung

Entlang der B 101 existiert eine Straßenbeleuchtung. In der geplanten öffentlichen Stichstraße wird eine Straßenbeleuchtung vorgesehen.

8 PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

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 (unterteilt in MI 1 und MI 2) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Allgemeine Wohngebiet umfasst die Flächen westlich der nördlichen Stichstraße, unmittelbar angrenzend 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 private Stichstraße nicht angemessen erreicht werden könnten.

Weiterhin werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen wären in dem kleinen Gebiet nicht umsetzbar und städtebaulich nicht gewünscht.

Mischgebiet (MI)

Der Süden des Plangebietes wird als Mischgebiet festgesetzt, um hier sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzung zuzulassen. Dieses wird in einen südlichen Teil MI 1, der für Nahversorgung angedacht ist, und einen nördlichen Teil, MI 2, der angrenzend an das Wohngebiet kleinteiliger genutzt werden soll, gegliedert.

Dem Planungsziel entsprechend werden die innerhalb eines Mischgebietes allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO 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 BauNVO ausgeschlossen, um die vorhandene und geplante Wohnnutzung nicht zu stören.

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

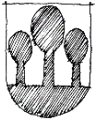
Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

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.

In den Mischgebieten 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.

In den Mischgebieten 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.

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

Als maßgebender Höhenbezugspunkt gilt dabei im Allgemeinen Wohngebiet die gemittelte Höhe der der Erschließung dienenden Straße an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie. In den Mischgebieten wird ein Höhenbezugspunkt von 151,20 m ü NHN 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.

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 (MI 2) werden abweichend dazu Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, um auch neben der Straße und dem angrenzenden geplanten Markt eine flexible Gebäude- und Grundrissanordnung zu ermöglichen.

In dem großen Baufeld im Mischgebiet (MI 1) 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.

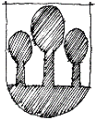
Soweit möglich zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes möglich werden großzügige Baufelder festgesetzt. Innerhalb der vorgegebenen Baufelder besteht überwiegend ein ausreichender Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude.

In dem Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet MI 2 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.

Für das Mischgebiet ist aus städtebaulichen Gründen eine Festlegung der Gebäudestellung nicht erforderlich.



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 m² zu parzellieren, im Mischgebiet MI 2 mit 450 m². Dies soll eine lockere und durchgrünte Bebauung gewährleisten, damit auch eine gute Wohnqualität sichern sowie eine angemessene Dichte ausformulieren. Das Mischgebiet kann dagegen etwas dichter bebaut werden.

8.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 22)

Im Mischgebiet MI 1 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Die zeichnerische Abgrenzung ist sehr großzügig, hält aber die Zufahrt zu MI 2 und bestimmte Randbereiche frei. Garagen werden hier ausgeschlossen, da diese dem städtebaulichen Konzept widersprechen.

Im Mischgebiet MI 2 eine Gemeinschaftsfläche an der B 101 für die Abfallentsorgung festgesetzt. Hier sind an den Entsorgungstagen die Abfallbehälter der Nutzer von MI 2 bereitzustellen.

Um die umliegenden Straßen sowie die ohne öffentliche Besucherstellplätze geplanten Erschließungsstraßen weitestgehend von zusätzlichem ruhendem Verkehr zu entlasten, müssen auf jedem Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet MI 2 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. In den Mischgebieten 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 geplante Stichstraße wird als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Eine öffentliche Widmung ist hier vorgesehen.

Die Befahrbarkeit für Rettungs-, Katastrophen- und Entsorgungsfahrzeuge ist aufgrund der Wendeanlage gewährleistet.

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 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die unter 7.2 erläuterten Flächen für den geplanten Trafostandort und den vorhandene Wasserzählerschacht sind jeweils als Flächen für Ver- und Entsorgung mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

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

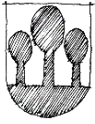
Private Grünflächen

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 Jessener Dorfbach / Bierlichtbaches im zugehörigen Flurstück 84 Gemarkung Ockrilla werden ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt.

Die jeweils festgesetzten Maßnahmen werden in dem jeweiligen Abschnitt beschrieben und begründet.

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

Der Jessener Dorfbach / 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.



8.1.11 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 Fachbeitrages Grünordnung¹⁴.

Maßnahme M 1 - Erhalt und Ergänzung der Streuobstwiese

Innerhalb der als M 1 festgesetzten Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die bestehende Streuobstwiese dauerhaft zu erhalten. Sie ist durch die Nachpflanzung von fünf Obstbäumen zu ergänzen. Der Leitungsbestand ist dabei zu berücksichtigen. Im Abgang befindliche Bäume sind bis zu ihrem biologischen Verfall (Umfallen) vor Ort zu belassen, um Lebensraum für Käfer, Insekten etc. zu bieten.

Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausfälle sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Zudem ist die Wiese ab Juli ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Ein Schnitt der Obstbäume soll nach Bedarf erfolgen.

Maßnahme M 2 - Erhalt des naturnahen Abschnitts des Jessener Dorfbaches / Bierlichtbaches

Um den vorhandenen naturnahen Abschnitt des Jessener Dorfbaches / 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 Gewässerabschnitt einschließlich der Uferböschungen und des Uferbewuchses ist dauerhaft zu erhalten. Während der Bauzeit ist dieser Bereich gemäß den anerkannten Regeln der Technik wirksam zu schützen. Dies gilt auch für die in dem Bereich zum Erhalt festgesetzten Gehölze.

Zuständig für die Pflege ist der Flächeneigentümer in Abstimmung mit der Gemeinde Niederau.

Niederschlagswasser

Bezüglich des im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den Mischgebieten 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 Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet MI 2 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 MI 1 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.

8.1.12 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

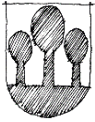
Zur Sicherung der Erschließung der Grundstücke im Mischgebiet MI 2 sind Flächen im Mischgebiet MI 1 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.

Dies betrifft folgende Flächen:

- GFL 1 Hier ist die Zufahrt zum MI 1 von der B 101 aus mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Grundstücke im MI 2 zu belasten
- GFL 2 Hier ist im Anschluss an die Zufahrt und innerhalb des MI 2 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Grundstücke im MI 2 zu belasten, um über eine Art ‚Privatstraße‘ die Erschließung der einzelnen Grundstücke zu sichern.
- L 3 In dem Bereich sind Leitungsführungen zur Anbindung an die Großenhainer Straße / B 101 erforderlich, die allen Eigentümern und Nutzer der Grundstücke im MI 2 dienen.

Die zu belastenden Flächen sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, um den angegebenen Zwecken dienen zu können.

¹⁴ Haß Landschaftsarchitekten (2026): Grünordnung und artenschutzrechtliche Betroffenheit, Bebauungsplan ‚Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla‘ Gemeinde Niederau, Entwurf



Eine dingliche Sicherung im Grundbuch muss für die konkret erforderlichen Flächen erfolgen, wenn die konkrete Parzellierung und Nutzung festgelegt ist und wird durch diese Festsetzung lediglich vorbereitet.

8.1.13 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 Geräuschemissionen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Um die Einhaltung der nachfolgend erläuterten Festsetzungen zum Immissionsschutz zu gewährleisten, ist der zuständigen Immissionsschutzbehörde im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens ein Nachweis zu erbringen. Daneben muss der Immissionsschutz auch bei stationären Lärmemittenten gewährleistet werden, worauf auf dem Rechtsplan hingewiesen wird.

Maßgebliche Außenlärmpegel

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse beziehungsweise zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen 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 Bereich des Mischgebietes MI 2, der am nächsten an der Großenhainer Straße liegt, sind Räume mit besonders sensiblen Nutzungen (z. B. Schlafzimmer und Kinderzimmer) an den straßenabgewandten Fassaden anzuordnen.

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

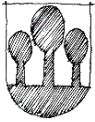
Zum Ausgleich für die zulässige Bebauung und Versiegelung innerhalb des Plangebietes sowie zur Durchgrünung werden, wie bereits in Kapitel 6.1 beschrieben, Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Grundlage sind wiederum die Empfehlungen des Fachbeitrages 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 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 unmittelbaren Umfeld bestehenden Obstbaumbeständen.



Anzupflanzende Bäume in den Mischgebieten

In den Mischgebieten sind an den festgesetzten Standorten, außerhalb der Pflanzflächen, Laubbäume zu pflanzen. Geeignete Arten werden vorgegeben.

Die Standorte können um bis zu 10 m verschoben werden.

Bei Anpflanzung der Bäume innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Baumscheiben mit einem Volumen von mind. 12 m³ herzustellen.

Anzupflanzende Hecken in den Mischgebieten

In den Mischgebieten sind zur Eingrünung zur westlich angrenzenden freien Landschaft bzw. landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie zwischen den unterschiedlichen Teilgebieten Hecken zu pflanzen. Dafür sind zeichnerisch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb des Hecke am westlichen Rand des Plangebietes sind zur Entwicklung einer Mittelhecke Laubbäume zu integrieren.

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 zwei Jahre nach Baubeginn des jeweiligen Einzelbauvorhabens durchzuführen.

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

8.1.15 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 Fachbeitrages Grünordnung 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 sowie im Bereich des Bachlaufes.

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. Eingriffe im Wurzelbereich sind zu vermeiden.

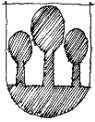
Dies gilt insbesondere für die zu erhaltenden Straßenbäume an der B 101. Diese müssen unbedingt vor einer Schädigung durch die geplanten Baumaßnahmen geschützt werden. Nach Aussage des zuständigen Landesamtes für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Meißen, ist bei offenen Baumaßnahmen im Wurzelbereich mit einem Abstand von weniger als 2,5 m zum Stamm eine Fotodokumentation als Beweissicherung anzufertigen (vor, während und nach dem Eingriff). Bei erheblichen Baumschäden infolge der Baumaßnahme bleiben Schadensersatzansprüche vorbehalten. Bei Wurzelverletzungen müsse mit einem Wurzelvorhang gearbeitet werden. Die DIN 18920, die ‚Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen‘ (R SBB 2023) sowie das ‚Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle‘ (Ausgabe 2013) sind zwingend zu beachten.

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

Der durch die Planung zulässige Eingriff in Natur und Landschaft kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Daher wird auf zwei externe Kompensationsmaßnahmen zurückgegriffen. Im Gemeindegebiet Niederau konnte nur eine geeignete, verfügbare und dauerhaft rechtlich zu sichernde Fläche gefunden werden.

Dem zulässigen Eingriff werden folgende zwei Maßnahmen bzw. deren Flächen zugeordnet:

- eM 1 - Entsiegelung und Anlage einer Wiese unter Verwendung von gebietsheimischem Saatgut (z. B. Typ Blumen-Kräuter-Rasen, Frischwiese, Ursprungsgebiet 8) und die Pflanzung von 2 Obstbäumen (Flurstück 252 Gemarkung Niederau) mit einer Fläche von ca. 150 m²



- eM 2 - Anlage eines Blühstreifens unter Verwendung von gebietsheimischem Saatgut (z. B. Typ Blühende Landschaft, Ursprungsgebiet 8) auf einer Teilfläche von ca. 850 m² des Flurstücks 341 der Gemarkung Böhla bei Großenhain

Zur Sicherung müssen die Verträge zur Umsetzung der Maßnahmen und langfristigen Pflege vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

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.

In den Mischgebieten, die nicht unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet angrenzen und am Ortsrand liegen wird eine größere Vielfalt ermöglicht. Hier werden Sattel, Flach- und Pultdächer zugelassen.

Zur Sicherung einer harmonischen Dachlandschaft werden darüber hinaus die Ausführungsmöglichkeiten von Dachaufbauten beschränkt sowie Festsetzungen zur Regelung von Dachüberständen und zur Dachdeckung getroffen. Zur Eindeckung geneigter Dächer werden Dachziegel aus gebranntem Ton sowie Dachsteine aus Beton oder aus Schiefer zugelassen. Für die Bebauung im MI 1 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.

Alternativ wird auch eine Dachbegrünung zugelassen. Diese würde insbesondere die Rückhaltung und anteilige Verdunstung von Niederschlagswasser ermöglichen.

Dachform, Dachneigung und Eindeckung von Dachgauben dürfen vom Hauptdach abweichen. Für Dachgauben ist eine unterschiedliche Ausführung am selben Gebäude nicht zulässig. 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.

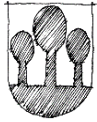
Dachgestaltung - Nebengebäude und Garagen einschließlich Carports

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 oder als Fassaden 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 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. Sichtschutzstreifen aus Kunststoff werden ausgeschlossen, um eine gewisse Einsehbarkeit bzw. Begründung der Zäune zu ermöglichen.

Einfriedungen mit Sockeln werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, um eine Durchlässigkeit 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 Jessener Dorfbach / 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 und ist zeichnerisch dargestellt. 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, Archäologie, Immissionsschutz, Leitungsbestand, Radonschutz, Baugrund und Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht 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.

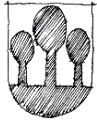


9 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 16.000 m²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 4.000 m ²	25 %
Mischgebiet	ca. 8.630 m ²	54 %
Verkehrsfläche - davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich	ca. 700 m ²	4,4 %
Grünflächen, privat	ca. 2.340 m ²	15 %
Wasserfläche (Jessener Dorfbach / Bierlichtbach)	ca. 60 m ²	0,4 %
Ver- und Entsorgungsflächen (Trafo)	ca. 30 m ²	0,2 %

10 QUELLEN / GUTACHTEN

- Akustik Bureau Dresden (2026): Schalltechnisches Gutachten ABD 44121-01/26 Rev. 01 zum Bebauungsplan ‚Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla‘ in 01689 Ockrilla (Gemeinde Niederau)
- BERNARD Gruppe ZT GmbH (2025): Verkehrsuntersuchung B-Plan am Bierlichtbach in 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 (2026): Grünordnung und artenschutzrechtliche Betroffenheit, Bebauungsplan ‚Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla‘ Gemeinde Niederau, Entwurf
- 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 (2026): 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 (2026): Einwohnerzahlen 2025, Stand: 31.12.2025
- Statistisches Landesamt Sachsen (2023): 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040



Teil II - Umweltbericht