

Datum: 25.02.2025

Hamann+Krah PartG mbH
stadtplanung architektur
Prießnitzstraße 7
01099 Dresden

Bearbeiterin: Frau Reuße
Telefon: 03521 725-2420
Telefax: 03521 725-2400
E-Mail: kea@kreis-meissen.de
Internet: www.kreis-meissen.de

Aktenzeichen: 621.413-1240/2025-6985/2025-89895/2025

**Vorentwurf Bebauungsplan (B-Plan) Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach
Ockrilla i. d. F. vom 22.11.2024
Ihre Nachricht vom: 28.01.2025**

Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

in den nachfolgenden Gliederungspunkten erhalten Sie die Stellungnahmen der betroffenen Fachbereiche der Landkreisverwaltung zum Vorentwurf des B-Planes Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Es werden Forderungen erhoben und Hinweise gegeben, welche im weiteren Verfahren zu beachten sind.

1 Belange Wasser

1.1 Forderungen

1.1.1 Gewässer

Der amtliche Gewässername Jessener Dorfbach ist in allen Planungsunterlagen zu verwenden. Insbesondere ist in Ziff. 9. der Planzeichnung zu Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses für die Wasserfläche der Name Jessener Dorfbach einzutragen.

Der tatsächliche Verlauf des Jessener Dorfbaches ist zu korrigieren. Für die Sicherung der Fläche zur Umsetzung der geplanten Maßnahme M 2 mit der Offenlegung des Jessener Dorfbaches ist eine entsprechende Darstellung zu prüfen.

1.1.2 Gewässerrandstreifen

In der Planzeichnung ist der Gewässerrandstreifen für den offenen Gewässerabschnitt des Jessener Dorfbaches von 10 m Breite ab der Böschungsoberkante mit Bemaßung einzutragen.

In allen Planungsunterlagen ist die Breite von 10 m für den Gewässerrandstreifen anzugeben.

1.1.3 Abwasserbeseitigung

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist in den Festlegungen die Erlaubnispflicht für alle Grundstücke zwingend vorzuschreiben.

Die Errichtung der Schmutzwasserkanalisation unterliegt der Anzeigepflicht.

1.2 Begründung

Zu Forderung 1.1.1

Das Oberflächengewässer hat den amtlichen Namen Jessener Dorfbach mit der Gebietskennzahl (GEBKZ) 53849222113 (vergleiche § 30 Abs. 4 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)). Als Zweitname kann Bierlichtbach verwendet werden.

Der in der Planzeichnung dargestellte Gewässerverlauf des Jessener Dorfbaches entspricht nicht den aktuellen Verhältnissen. Der verrohrte Jessener Dorfbach fließt von Westen kommend durch das Flst. 67/14 der Gemarkung Ockrilla und biegt innerhalb des Flst. zum Flst. 84 ab. Bis zur Straße ist der Abschnitt offen. Somit ist die Darstellung des offenen Gewässerabschnitts auf ca. 20 m Länge im nordwestlichen Teil in der Planzeichnung gar nicht vorhanden.

Die geplante Offenlegung (Teil B, I Ziff. 6.2 – Maßnahme M 2 – Erhalt des naturnahen Abschnitts des Jessener Dorfbaches und weitere Offenlegung) wird von der unteren Wasserbehörde ausdrücklich befürwortet und unterstützt. Für eine Verlegung des verrohrten Abschnitts im Flst. 67/14 nach Süden in das Flst. 84 der Gemarkung Ockrilla ist ein wasserrechtliches Zulassungsverfahren erforderlich.

Zu Forderung 1.1.2

In dem überplanten Gebiet gilt für den Gewässerrandstreifen die gesetzlich festgesetzte Breite von 10 m ab der Böschungsoberkante (§ 24 Abs. 2 SächsWG). Durch den B-Plan erfolgt keine bauplanungsrechtliche Einordnung „innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen“ als Ausnahmevoraussetzung für einen Gewässerrandstreifen von 5 m Breite nach § 24 Abs. 2 SächsWG. Die Breite des Gewässerrandstreifens kann nach einem Verfahren nach § 24 Abs. 4 SächsWG geändert werden.

Die Bemaßung von 5 m in der Fläche Mischgebiet ist nicht ausreichend. Die Breite der Grünfläche, die an der Wasserfläche angrenzt, muss ab der Böschungsoberkante auch bemaßt werden.

Zu Forderung 1.1.3

Die Benutzung von Gewässern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Eine erlaubnisfreie Versickerung nach Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreihVO) ist auf der Grundlage des geotechnischen Berichtes, welcher im Bebauungsplangebiet eine sehr schlechte hydraulische Leitfähigkeit ausweist und damit einen Bodenaustausch erforderlich macht, nicht gegeben.

Die Anzeigepflicht für die Errichtung der Kanalisation ergibt sich aus § 55 Abs. 5 SächsWG.

2 Belange Naturschutz

2.1 Forderungen

Zur Wegeverbindung über die Streuobstwiese:

Die Wegeverbindung über die Streuobstwiese wird abgelehnt, soweit der damit eintretende Funktionsverlust des geschützten Biotops nicht anderweitig ausgeglichen wird.

Dahingehend ist die Planung anzupassen.

Im vorliegenden Entwurf sind insoweit die im Kapitel 8.1.10 der Begründung des B-Planes und im Punkt 6.1 des Teil B – Textliche Festsetzungen des Rechtsplanes enthaltenen Passagen „Die Integration einer fußläufigen Wegeverbindung zwischen der privaten Verkehrsfläche und der Großenhainer Straße (B 101) ist zulässig. Sie ist in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, um einen geringstmöglichen Eingriff zu verursachen.“ sowie die kartenmäßige Darstellung dieser Wegeverbindung im Gestaltungsplan zum B-Plan rechtswidrig.

Im Übrigen entspricht der Umweltbericht den naturschutzfachlichen Anforderungen. Die Planung wird zur Kenntnis genommen.

2.2 Begründung

Zunächst sei darauf hingewiesen, dass über die Ausführungen in der Umweltplanung hinaus sich das gesetzlich geschützte Biotop über seinen Anteil auf dem Flst. 48/2 im B-Plan-Gebiet hinaus fast flächig über das gesamte Flst. 48/4 bis zum Fußweg an der Großenhainer Straße erstreckt (ausgenommen ca. 2,5 m Streifen im nördlichen Flurstücksteil).

Der Erhalt des im Geltungsbereich des B-Planes enthaltenen Anteiles der Streuobstwiese an der Großenhainer Straße wird zunächst begrüßt.

Die Festsetzung im B-Plan im Sinne einer Zulässigkeitserklärung der Integration einer fußläufigen Wegeverbindung zwischen der privaten Verkehrsfläche und der Großenhainer Straße (B 101) in wasserdurchlässiger Bauweise ist jedoch nicht der Festsetzung oder Abwägung der Gemeinde zugänglich.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope, hier der Streuobstwiese, führen können, sind verboten, § 31 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG).

Die Planung ist geeignet, jedenfalls eine erhebliche Beeinträchtigung im Biotop für den gesamten Abschnitt der Wegeführung hervorzurufen. Schon die Ausführungen im Plan gehen von einem Eingriff in den Biotop aus. Dieser ist auch erheblich, da rund 600 m² des Biotops flächig und funktional entzogen werden; vielmehr wurde es insbesondere in diesem Wegeabschnitt zu Wegebegleitgrün reduziert. Es ist damit zu rechnen, dass sich das Einzugsgebiet der Wegenutzung nicht nur auf die Bewohner des B-Planes Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla beschränken, sondern ebenso eine Nutzung der Einwohner der bestehenden Wohngebiete westlich und nördlich mit den entsprechenden naturgemäß eintretenden Begleiterscheinungen eintreten wird.

Von dem Verbot der Biotopbeeinträchtigung kann ausschließlich von der unteren Naturschutzbehörde auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können, § 30 Abs. 3 BNatSchG.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von B-Plänen erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten, kann auch auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme

oder Befreiung von diesen Verboten vor der Aufstellung des B-Planes entschieden werden, § 30 Abs. 4 BNatSchG.

Naturschutzfachlich wird eingeschätzt, dass die erhebliche Beeinträchtigung des geschützten Biotops anderweitig kompensiert werden kann (bitte Hinweise beachten).

Für Abstimmungen dazu steht die untere Naturschutzbehörde gern zur Verfügung.

2.3 Hinweise

Bezüglich der vorliegenden B-Planung allgemein und der Maßnahme M 1 im Besonderen wird darauf hingewiesen, dass beim Kreisbauamt am 20.01.2025 ein Antrag auf Vorbescheid nach § 75 Sächsische Bauordnung (SächsBO) bezüglich des oben erwähnten Flst. 48/4 eingereicht wurde. Gegenstand des Antrages ist die Errichtung (der Neubau) von 2 Einfamilienhäusern, Bungalow oder Doppelhäuser mit Keller, Erd- und Dachgeschoss auf dem Flst. (ggf. eines dann zerlegten Flst.).

Auch für das Flst. 48/4 besteht zunächst der gesetzliche Biotopschutz und damit grundsätzlich ein Bauverbot. Mithin ist aber eine Ausnahme vom Verbot nicht von vornherein ausgeschlossen.

Insoweit würde bei Umsetzung des B-Planes und einer Bebauung des Flst. 48/4 letztlich auch bei einer dann übrigbleibenden Restfläche (M 1 – B-Plan) mittelfristig wenig Potenzial als funktionaler gesetzlich geschützter Biotop verbleiben, da maßgeblich Funktionen des flächigen Biotops entfallen würden. Die Fläche der Maßnahme M 1 bietet auch weniger Potenzial für Aufwertungsmaßnahmen, da diese (ungeachtet der Wegeplanung) auch mit Leitungen durchzogen bzw. darüber mit entsprechenden Schutzstreifen belegt ist.

Wir bitten daher zu prüfen, ob zwischen dem B-Plan und der/einer Bebauung des Flst. 48/4 Verknüpfungspunkte für eine geordnete städtebauliche Entwicklung bezüglich der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hergestellt werden können, z. B. ein beider Vorhaben berücksichtigender Ausgleich des Biotops an anderer Stelle. Dafür spräche auch der ohnehin bestehende Kompensationsbedarf (S. 15/16 des Umweltberichts), welcher in einer gesonderten Maßnahme abgearbeitet werden könnte.

3 Belange Abfall/Altlasten

Hinweise

Im Planungsbereich sind der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Hinsichtlich eines schonenden Umgangs mit Bodenmaterial empfehlen wir ein Bodenverwertungskonzept, in welchem die Verwendung von Überschussmassen geregelt wird.

4 Belange Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Lärmschutzes ist eine abschließende Beurteilung des Vorentwurfes des B-Planes Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla in der Fassung vom 22.11.2024 nicht möglich.

4.1 Nachforderungen

Es ist im Rahmen der Vorbelastungsbetrachtung eine detaillierte Untersuchung der an den Immissionsorten einwirkenden Vorbelastungen notwendig. Anderenfalls ist aufgrund der umfangreichen Vorbelastungssituation eine Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte an den jeweils nächstgelegenen Immissionsorten im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ anzusetzen.

4.2 Begründung

Es kann nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Gewerbe in Summe eine Richtwertunterschreitung von 6 dB(A) an kritischen Immissionsorten aufweisen. Da die geplante Kontingentierung der Nahversorger-Emissionen auf eine Richtwertunterschreitung von 3 dB(A) abzielt, würde eine bestehende Richtwertausschöpfung zu einer Überschreitung an Immissionsorten führen.

4.3 Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der geplanten vorsorglichen Kontingentierung der Nahversorgerfläche auf eine Richtwertausschöpfung am kritischsten Immissionsort abgezielt wird. Dies kann in der Endkonsequenz zur Folge haben, dass angrenzende Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet sich künftig nicht lärmemittierend erweitern können bzw. deutlich strengere Anforderungen (Richtwertunterschreitung von mindestens 10 dB(A)) zu erfüllen wären.

5 Belange Baurecht

5.1 Zusammenfassende Beurteilung

Aus der Sicht der vom Sachgebiet Bauaufsicht zu vertretenden Belange bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den o. g. B-Plan-Vorentwurf.

5.2 Hinweis

In der Planzeichnung ist das geplante Mischgebiet MI durch eine Knötchenlinie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen getrennt. Aus diesem Grund sollten auch 2 unterschiedliche Nutzungsschablonen mit den jeweiligen Festsetzungen für die unterschiedlichen Bereiche vorgesehen werden. In den textlichen Festsetzungen wurde mehrfach die Unterscheidung zwischen nördlichem und südlichem MI vorgenommen. In Punkt 1.1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurde bereits bei der Dachgestaltung die Bezeichnung für den nördlichen Teilbereich als „MI 1“ benutzt. Diese Bezeichnungen MI 1 und MI 2 sollten sowohl in den Nutzungsschablonen für das MI als auch in den textlichen Festsetzungen konsequent weitergeführt werden.

6 Belange Denkmalschutz

6.1 Zusammenfassende Beurteilung

Durch das Vorhaben werden nach derzeitiger Kenntnis keine denkmalschutzrechtlichen Belange berührt.

6.2 Hinweise

Die Denkmalfachbehörden (Landesamt für Denkmalpflege, Landesamt für Archäologie) geben ihre Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange eigenständig ab und sind vom Planungsträger separat zu beteiligen.

7 Belange Forst

7.1 Zusammenfassende Beurteilung

Öffentlich-rechtliche Belange, welche durch die untere Forstbehörde zu vertreten sind, werden durch den Vorentwurf zum B-Plan nicht berührt.

7.2 Begründung

Im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes befinden sich keine Waldflächen im Sinne des § 2 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG). Es befinden sich ebenfalls keine Waldflächen im vom § 25 Abs. 3 SächsWaldG geforderten Mindestabstand von 30 m zu den ausgewiesenen Baugrenzen.

8 Belange Landwirtschaft

8.1 Zusammenfassende Beurteilung

Die untere Landwirtschaftsbehörde nimmt das kommunalpolitische Ziel zur Kenntnis, in einer attraktiven und gut erschlossenen Lage Flächen zur Nahversorgung sowie für den individuellen Wohnungsbau zu schaffen und die angrenzenden Siedlungsstrukturen zu ergänzen. Es werden keine Forderungen erhoben, jedoch Hinweise gegeben.

8.2 Hinweise

Mit dem B-Plan wird eine Fläche von ca. 1,6 ha überplant. Es wird daher ein bisher unversiegelter, landwirtschaftlich genutzter Standort überbaut, teils zwischen Wohnbebauung liegend. Auch wenn bei dieser relativ geringen Flächengröße keine Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebes ersichtlich ist, werden grundsätzliche Bedenken geäußert.

Landwirtschaftliche Fläche ist kaum vermehrbar und eine Steigerung der Erträge, u. a. durch Auswirkungen der EU-Düngeverordnung, ist nicht mehr zu erwarten. Der permanente, im Einzelfall durchaus begrenzte Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche, summiert sich seit langer Zeit kontinuierlich. Dieser Kumulativeffekt hat langfristig dennoch agrarstrukturelle Auswirkungen. Daher wird jeder Entzug landwirtschaftlicher Fläche kritisch betrachtet.

9 Belange Flurneuordnung

9.1 Zusammenfassende Beurteilung

Der o. g. Planung stehen keine fachlichen Belange entgegen.

9.2 Begründung

Im Planbereich sind keine Neuordnungsverfahren nach Flurbereinigungs- oder Landwirtschaftsanpassungsgesetz anhängig.

10 Belange Straßenbaulastträger Kreisstraßen

10.1 Zusammenfassende Beurteilung

Vom Vorentwurf des B-Planes Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla der Gemeinde Niederau i. d. F. vom 22.11.2024 wird die Kreisstraße (K) 8011 in Baulast des Landkreises Meißen berührt. Gegenwärtig befinden sich keine investiven Straßenbaumaßnahmen an der Kreisstraße im Bereich des o. g. Vorentwurfes in der Objektplanung.

Dem Vorentwurf wird in der vorliegenden Form bei Einhaltung der Forderungen gemäß Punkt 10.2 zugestimmt.

10.2 Forderungen

10.2.1

Sowohl in der Planzeichnung als auch im Gestaltungs- und Erschließungsplan (Süd) sind die Grenzen des B-Planes dahingehend zu korrigieren, dass die Flst. 60/1 und 61/1 Gemarkung Ockrilla nicht Bestandteil des B-Planes sind.

In der Begründung zum Vorentwurf ist im Punkt 2.1 Anstrich 3 korrekt angegeben, dass im Süden die nördliche Grenze der Flst. 60/1 und 61/1 Gemarkung Ockrilla den Geltungsbereich des B-Planes begrenzt. In den Plänen wurde das nicht umgesetzt.

10.2.2

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

10.2.3

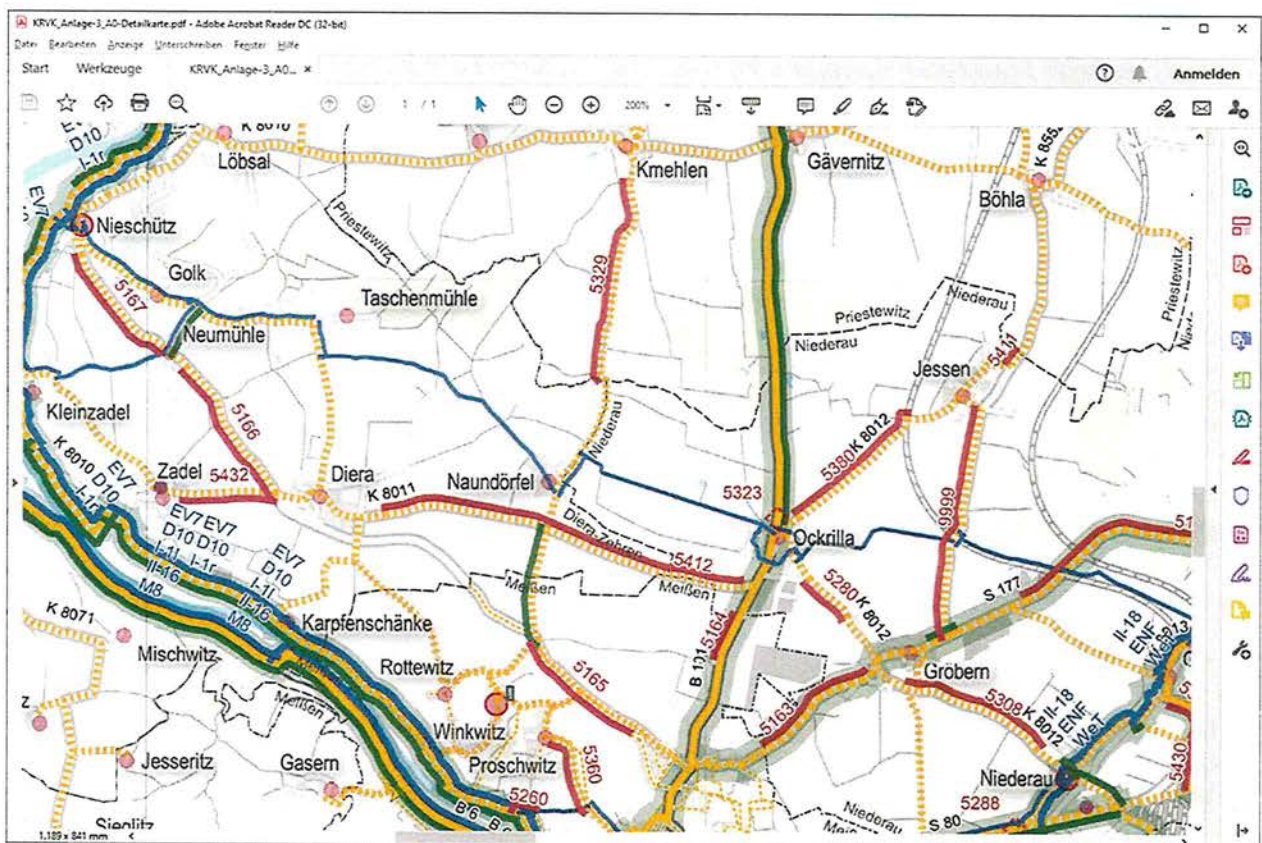
Technische Details der Anbindung an die K 8011 (Sichtbeziehungen, Aufmündung vom Parkplatz rechtwinklig auf die Kreisstraße usw.) sind in der weiteren Planung mit dem Kreisstraßenbauamt, als Baulastträger der Kreisstraße, abzustimmen.

10.2.4

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

10.3 Hinweise

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.

11 Belange Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen

11.1 Zusammenfassende Beurteilung

Bei Einhaltung nachstehender Forderungen sind wirksame Löschmaßnahmen und eine erfolgreiche Rettung von Personen möglich.

11.2 Forderungen

11.2.1

Es muss eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden für das Allgemeine Wohngebiet und 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden für das Mischgebiet vorhanden sein. Die Löschwassermenge muss für jedes Gebäude in maximal 300 m erreichbar sein. Die Abstände der Hydranten dürfen untereinander 120 m nicht unterschreiten.

11.2.2

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.

11.2.3

Die für die Feuerwehr benötigten Flächen dürfen in ihrer Breite, z. B. durch parkende Autos, nicht eingeschränkt werden.

11.2.4

Nach Vorlage konkreter Baupläne können sich weitere Forderungen ergeben.

12 Belange ÖPNV

12.1 Zusammenfassende Beurteilung

Der Bereich des untersuchten Gebietes wird durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) über mehrere Regionalbuslinien erschlossen. Die Regionalbuslinie 407 bedient die Bushaltestelle „Ockrilla Abzw. Diera“ auf der K 8011, während die Regionalbuslinien 408 und 409 die Bushaltestelle „Ockrilla Abzw. Diera“ auf der B 101 „Großenhainer Straße“ anfahren. Es ist davon auszugehen, dass der betreffende Streckenabschnitt regelmäßig von Kraftomnibussen (KOM) mit einer Länge von bis zu 18 Metern frequentiert wird.

Aus Sicht des Sachgebietes ÖPNV und Schülerbeförderung bestehen bei Beachtung der Bedienung des Linienverkehrs zum o. g. Vorhaben keine grundsätzlichen Einwände.

Die nachfolgenden Forderungen und Hinweise sind jedoch zu berücksichtigen.

12.2 Forderungen

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohn- und Nahversorgungsgebietes Bierlichtbach Ockrilla ist unter Berücksichtigung der bestehenden ÖPNV-Verbindungen sowie zukünftiger Entwicklungen zu gewährleisten.

Insbesondere sind folgende Aspekte zwingend in die Planungen einzubeziehen:

12.2.1 Anbindung an den Linienverkehr

Die im Bereich der K 8011 sowie der B 101 („Großenhainer Straße“) bestehenden Haltestellen sind essenziell für die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes und müssen im B-Plan

zwingend berücksichtigt werden. Eine Verlegung oder Aufhebung dieser Haltestellen ist nicht zulässig, da sie eine zentrale Funktion für die Mobilität der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner erfüllen.

12.2.2 Sicherstellung der Schülerbeförderung

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

12.2.3 Barrierefreiheit

Im Zuge der Gebietsentwicklung ist der barrierefreie Ausbau der Haltestellen sowie eine adäquate fußläufige Erschließung sicherzustellen. Rechtsgrundlage hierfür bilden die Vorgaben des Nahverkehrsplanes Oberelbe (Teil 4.7 – Strategiekonzept Barrierefreiheit), die Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention sowie die gesetzlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit gemäß § 4 Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) und § 8 Abs. 3 Personenbeförderungsgesetz (PBefG).

12.3 Begründung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohn- und Nahversorgungsgebietes Bierlichtbach Ockrilla ist eine grundlegende Voraussetzung für dessen nachhaltige Entwicklung. Insbesondere die Anbindung an das bestehende ÖPNV-Netz muss sichergestellt werden, um die uneingeschränkte Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen, die Gewährleistung der Schülerbeförderung sowie eine barrierefreie Mobilität für alle Nutzergruppen zu ermöglichen.

Die Integration des Vorhabengebietes in das bestehende ÖPNV-Netz ist mit Blick auf die Daseinsvorsorge und die Mobilitätsbedarfe der Bevölkerung von herausragender Bedeutung. Die Sicherstellung des Schülerverkehrs stellt dabei eine Pflichtaufgabe des Landkreises Meißen dar, die sich aus § 23 Abs. 3 S. 1 des Sächsischen Schulgesetzes sowie der Schülerbeförderungskostensatzung (SchBefS) ergibt.

12.4 Anregungen

Die geplante Erschließung des Wohn- und Nahversorgungsgebietes Bierlichtbach Ockrilla bietet Potenzial zur Verbesserung der Verkehrsführung und ÖPNV-Integration. In diesem Zusammenhang wird angeregt:

- Errichtung oder Ertüchtigung von Busbuchten zur Verbesserung des Verkehrsflusses,
- alternativ bei geringen räumlichen Möglichkeiten die Errichtung von Haltestellen mit Haltestellenkap, welche eine geringere Länge benötigen und den Fahrgastwechsel barrierefrei ermöglichen,
- die Anpassung der Straßenraumgestaltung mit Blick auf eine konfliktfreie Führung zwischen Bus-, Rad- und Individualverkehr,
- die Schaffung attraktiver Umsteigemöglichkeiten zwischen ÖPNV und Fahrradverkehr (z. B. durch Fahrradabstellanlagen an Haltestellen).

12.5 Hinweise

Etwaige Straßensanierungen oder Umbaumaßnahmen sollten frühzeitig (Erstellung Umleitungs- oder Ersatzverkehrspläne mindestens 6 Wochen Vorbereitungszeit) mit dem Landkreis und der VGM abgestimmt werden, um Störungen im Schulbusverkehr sowie im allgemeinen Linienverkehr zu minimieren. Mögliche Auswirkungen auf die Erreichbarkeit von Haltestellen und Verkehrswegen sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Bedeutung barrierefreier Haltestellen: Der Einsatz des Kasseler Sonderbords bei der Planung und Errichtung barrierefreier Haltestellen stellt einen zentralen Bestandteil der barrierefreien Mobilitätskette dar. Durch die spezifischen Eigenschaften dieses Bords wird ein nahezu höhengleicher Einstieg in die Fahrzeuge des ÖPNV ermöglicht, wodurch insbesondere mobilitätsbeeinträchtigten Fahrgästen der Zugang erheblich erleichtert wird. Die Höhe der Sonderborde und weitere bauliche Details sind daher in enger Abstimmung mit der VGM festzulegen, um eine einheitliche und normgerechte Umsetzung zu gewährleisten.

13 Belange Verkehrsrecht

13.1 Zusammenfassende Beurteilung

Den Vorentwurf zum B-Plan Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla i. d. F. vom 22.11.2024 haben wir zur Kenntnis genommen.

Verkehrsrechtliche Belange, die eine Stellungnahme seitens unserer Behörde erfordern, werden in der jetzigen Planungsphase nicht berührt. Wir verweisen auf die grundsätzlichen Festlegungen der Straßenverkehrsordnung (StVO).

13.2 Forderungen

Eine Prüfung der Ausstattung, Beschilderung und Markierung erfolgt in der weiteren Planungsphase unter Vorlage von aussagekräftigen Plänen.

13.3 Hinweise

Die Stellungnahme für die kommunale Straße „Ahornweg“ ist bei der Gemeindeverwaltung Niederau einzuholen.

13.4 Begründung

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung der Zufahrten verweisen wir auf die Zuständigkeit der Straßenbaulastträger und deren Festlegungen zur Umsetzung der straßenbaulichen Regelwerke. Die hier dargestellte Beschilderung ist als Prinzipskizze zur Verdeutlichung der Verkehrswege zu verstehen und entspricht nicht den Vorgaben der aktuellen StVO.

14 Belange der Koordinierungsstelle für touristische Infrastruktur des Landkreises Meißen

14.1 Zusammenfassende Beurteilung

Direkt angrenzend sowie im näheren Umfeld zur Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes (§ 9 Abs. 7 BauGB) sollten Radwegplanungen berücksichtigt werden. Details zu den dazu vorliegenden Daten sind in den Hinweisen unter Punkt 14.2 näher ausgeführt.

14.2 Hinweise

Die Koordinierungsstelle für touristische Infrastruktur des Landkreises Meißen (KKTi) wirkt im Interesse des Landkreises grundsätzlich auf die Verbesserung der örtlichen Bedingungen für den touristischen Radverkehr und den Alltagsradverkehr durch entsprechend geplante Maßnahmen hin. Wir verweisen diesbezüglich auf die Kreisradverkehrskonzeption (KRVK) des Landkreises Meißen. Die vom Kreistag am 02.07.2020 beschlossene Fassung der KRVK finden Sie unter dem folgenden Link: <https://buerbeteiligung.sachsen.de/portal/lk-meissen/beteiligung/aktuelle-themen/1021395>

Bestandteil der KRVK sind folgende Maßnahmen (Zitierung - Auszüge aus der KRVK):

„M 5323: B 101 - Bau einer Querungshilfe nördl. Ortseingang Ockrilla

M 5164: B 101 - Bau eines neuen Radwegs zw. Meißen und Ockrilla

M 5412: K 8011 - Bau eines neuen Radwegs (s. Gem. Diera-Zehren) zw. Diera und Ockrilla

M 5280: K 8012 - Neuer Radweg in Planung/Bau zw. Ockrilla und Gröbern

M 5380: K 8012 - Bau eines neuen Radwegs (s. RVK Niederau 2014) zw. Ockrilla und Jessen"

Mit Schreiben vom 09.07.2024 haben wir darüber hinaus die Gemeinde Niederau, das Kreisstraßenbauamt sowie das Landesamt für Straßenbau und Verkehr im Rahmen der TÖB-Beteiligung über unsere aktuell laufende Planung für ein Knotenpunktwegweisungsnetz für den Radverkehr im Landkreis Meißen (KPW) informiert sowie den Beteiligten dazu den Zugang zu den Planungsdaten über einen entsprechenden Sharepoint ermöglicht und um Stellungnahme zwecks Überarbeitung des Entwurfes zur KPW gebeten. Die finale Überarbeitung des Entwurfes findet derzeit statt. Bitte berücksichtigen Sie dieses Projekt des Landkreises Meißen ebenfalls bei der von Ihnen avisierten Bebauungsplanung.

15 Belange Räumliche Planung

15.1 Zusammenfassende Beurteilung

Aus Sicht des Fachbereiches Räumliche Planung bestehen zum Vorentwurf des B-Planes Nahversorgung und Wohnen Am Bierlichtbach Ockrilla, welcher das Ziel verfolgt, Flächen zur Nahversorgung und für den individuellen Wohnungsbau zu schaffen, keine grundsätzlichen Einwände.

Die Größe des Plangebietes beträgt in etwa 1,6 ha und wird nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (F-Plan) entwickelt. Im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des F-Planes wird davon ausgegangen, dass der B-Plan zu gegebener Zeit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem F-Plan entwickelt werden kann.

In der Gesamtfortschreibung des F-Planes der Gemeinde Niederau, Planfassung 31.05.2024, wurde die o. g. Planung bereits berücksichtigt. Die Genehmigung des B-Planes ist im Parallelverfahren nach § 10 Abs. 2 BauGB nur dann erforderlich, wenn der B-Plan vor dem F-Plan bekannt gemacht werden soll. Ist die Gesamtfortschreibung des F-Planes bereits genehmigt, aber noch nicht wirksam geworden, bedarf es keiner Genehmigung des B-Planes.

15.2 Hinweise

Es ist anzugeben, wer für den Erhalt und die Pflege der Maßnahme M1 – Erhalt der Streuobstwiese sowie der Maßnahme M2 – Erhalt des naturnahen Abschnittes des Bierlichtbaches und weitere Offenlegung verantwortlich ist.

Für die Maßnahme M2 ist außerdem eine Frist für die Umsetzung dieser anzugeben.

Zum Punkt 8.1.4 empfiehlt es sich, die Frist an den Baubeginn zu knüpfen.

Der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist eindeutig festzulegen. Es wird empfohlen, hierfür das amtliche Höhenreferenzsystem des Freistaates Sachsen (seit Mitte 2017 das Normalhöhenystem des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN2016)), welches Höhen als Höhen über Normalhöhennull (NHN) bezeichnet, zu verwenden.

Ggf. können die Verfahrensvermerke auf der Planurkunde auf die Wichtigsten reduziert werden (Satzungsbeschluss, die Ausfertigung und ggf. Genehmigung sowie die Bekanntmachung im Amtsblatt). Wir empfehlen aus Gründen der Rechtssicherheit, alles auf einem Dokument zusammenzufassen.

Für die Wohnbebauung im nördlichen Teil des Mischgebietes sollten Festsetzungen mittels Nutzungsschablone getroffen werden.

Für die Hauptzufahrt bzw. den Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche sollte das Planzeichen 6.4 der Planzeichenverordnung (PlanzV) verwendet werden.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es keine über das gesetzliche Maß hinausgehenden Forderungen.

Gemäß Beschluss des IT-Planungsrates vom 05.10.2017 zur verbindlichen Einführung des Standards XPlanung bei IT-Verfahren (Ende der Übergangsfrist am 01.02.2023) müssen alle Bauleitpläne standardmäßig auf Basis des XPlanungsformates erfasst sowie bearbeitet werden. Das bedeutet, dass bei der technischen Planerstellung die auf den Seiten der Leitstelle XPlanung (<https://xleitstelle.de>) getroffenen Festlegungen und Erfordernisse zum Standard XPlanung in der jeweils aktuellen Version zu berücksichtigen sind. Neue Pläne sind vollvektoriell zu erstellen. Als Erfassungsgrundlage für B-Pläne sind amtliche Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters, für F-Pläne amtliche Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters oder des Basis-DLM zu verwenden. Als Raumbezug wird ETRS89/UTM33N vereinbart.

Die Verpflichtung zur Umsetzung durch die sächsischen Kommunen ergibt sich aus § 13 des Gesetzes zur Förderung der elektronischen Verwaltung im Freistaat Sachsen (SächsEGovG).

Mit freundlichen Grüßen



Tilo Lindner

LANDESAMT FÜR ARCHÄOLOGIE SACHSEN
Zur Wetterwarte 7 | 01109 Dresden

HAMANN + KRAH PartG mbB
Prießnitzstr. 7
01099 Dresden

Stellungnahme zum Vorhaben

Niederau, Flst. 48/2, 60/2, 61/2, 84 (Tf), Bebauungsplan "Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla" (Vorentwurf), Lkr. Meißen

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Planunterlagen zu o.g. Vorhaben. Im Rahmen der Beteiligung der TÖB gibt das Landesamt für Archäologie folgende Stellungnahme ab:

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im nahen Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes (*vorgeschichtliche Siedlungsspuren [60390-D-03], bronzezeitliches Gräberfeld sowie Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung [D-60390-02]*).

Nach § 14 SächsDschG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Der künftige Vorhaben-/Erschließungsträger kann im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten der archäologischen Ausgrabungen im gesamten Gebiet des B-Planes beteiligt werden (§ 14, Abs. 3 SächsDschG). Der

Ihr Ansprechpartner
Dr. Patricia van der Burgt

Durchwahl
Telefon +493518926679
Telefax +493518926999

E-Mail*
Patricia.vanderBurgt
@lfa.sachsen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
28.01.2025

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
2-7051/108/59-2025/2755

Dresden,
07.02.2025



Hausanschrift:
Landesamt für Archäologie
Sachsen
Zur Wetterwarte 7
01109 Dresden

www.archaeologie.sachsen.de

Bankverbindung:
Hauptkasse des Freistaates
Sachsen
Deutsche Bundesbank
IBAN:
DE06 8600 0000 0086 0015 19
BIC: MARK DEF1 860

Umsatzsteuer-IDNr: DE812332079

Leitweg-ID für E-Rechnung:
14-1271014LFA01-23

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit
Straßenbahnlinie 7 –
Industriepark Klotzsche
Buslinie 77 – Hugo-Junkers-Ring

*Kein Zugang für elektronisch signierte
sowie für verschlüsselte elektronische
Dokumente.

*zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhaben-/Erschließungsträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.
Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Archäologie wird empfohlen.*

Diese Sätze sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhaben-/Erschließungsträger von der Genehmigungspflicht zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Patricia van der Burgt
Referentin

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

D/UD Mei

LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE
Pillnitzer Platz 3 | 01326 Dresden

per Email:
krah@hamann-krah.de

Hamann + Krah
Prießnitzstr. 7
01099 Dresden

Ihre Ansprechperson
Monika Zschunke

Durchwahl
Telefon +49 351 2612-2103
Telefax +49 351 2612-2099

monika.zschunke@
smekul.sachsen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
28.01.2025

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
21-2511/47/10

Dresden,
26. Februar 2025

Bebauungsplan ‚Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla‘ / Gemeinde Niederau - Vorentwurf 11/2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz und Fischerei und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der unter Punkt 2.1 und 3.1 angegebenen Unterlagen vorgenommen:

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben als solchem keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.

Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind. Zur Begründung und zu weiteren Hinweisen der natürlichen Radioaktivität siehe Gliederungspunkt 2.

*Täglich für
ein gutes Leben.*

Besucheranschrift:
Sächsisches Landesamt für
Umwelt, Landwirtschaft und
Geologie
August-Böckstiegel-Straße 3
01326 Dresden

www.lfulg.sachsen.de

Der Empfang von elektronisch signierten und/oder verschlüsselten elektronischen Dokumenten ist möglich. Die öffentlichen Schlüssel des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie finden Sie unter www.lfulg.sachsen.de/kontakt.html.



Laut Begründung zum Bebauungsplan vom 22.11.2024 auf S. 9 ist die teilweise Offenlegung des Bierlichtbaches geplant. Diesbezüglich sind der Fischereibehörde konkretisierte Planungsunterlagen nachzureichen.

Wir empfehlen außerdem, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die in Punkt 3 folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen.

Die Belange des Fluglärms, Belange der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie Belange des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.

Wir bitten darum das LfULG über das Abwägungsergebnis / die Erwiderung des Vorhabenträgers vor Beschlussfassung zu informieren (Vgl. § 4 SächsUIG).

2 Natürliche Radioaktivität

2.1 Unterlagen

- [1] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.
- [2] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch die Bekanntmachung vom 3. Januar 2022 (BGBl. I S. 15) geändert worden ist.
- [3] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036; 2021 I S. 5261), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. April 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 132) geändert worden ist.
- [4] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362).

2.2 Prüfergebnis

Das Plangebiet befindet sich ...

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig [1] liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes [4], aber nach unseren Erkenntnissen in einer geologischen Einheit, in der die zu erwartende durchschnittliche Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft als auffällig charakterisiert ist. Dabei lassen sich jedoch keine Rückschlüsse auf konkrete Flurstücke ziehen, da die Radonkonzentration innerhalb der gleichen geologischen Einheit starken Schwankungen unterliegen kann. Es handelt sich bei dieser Einschätzung somit nur um eine Prognose für ein bestimmtes Gebiet, die als Entscheidungshilfe zu verstehen ist.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch wie bereits in den Planungsunterlagen angedeutet, sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.

2.3 Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung [4] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [2] festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

Für die als auffällig charakterisierten geologischen Einheiten empfehlen wir Ihnen, beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einen zusätzlichen Radonschutz einzuplanen und eine der Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV [3] durchzuführen.

2.4 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

- Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
- Telefon: (0371) 46124-221

Telefax: (0371) 46124-299
E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de
Internet: www.smul.sachsen.de/bful
<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

3 Geologie

3.1 Unterlagen

Wir haben die Prüfung und Einschätzung auf der Grundlage des Inhaltes der nachfolgenden Unterlagen vorgenommen:

- [1] E-Mail-Schreiben des Büros Hamann+Krah, Frau Bettina Krah vom 28.01.2025 zum o.g. Bebauungsplan mit digitalen Planungsunterlagen [2] und [3]
- [1] Gemeinde Niederau: Bebauungsplan „Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla“ / Gemeinde Niederau“, bestehend aus Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung, Umweltbericht, Erschließungsplänen, Schalltechnischem Gutachten und Gestaltungsplan; Vorentwurf vom 22.11.2025
- [3] IBU Coswig Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelttechnik: Geotechnischer Bericht zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen zum Projekt „Bebauungsplan Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla, Flst. 48/2, 60/2 und 61/2 ,01689 Niederau“ vom 06.02.2024, Projektnummer 23-1117-1 (17 Seiten Text und Anlagen 1 bis 6)
- [4] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Datenfundus des Sächsischen Geologischen Dienstes - Bohrungsdaten, Gutachten, Berichte, Karten und vorhandene Untergrundmodelle (hier: Geologische Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen M 1: 50.000, Geologische Karte Lausitz-Jizera-Karkono-sze M 1: 100.000 und Geologische Übersichtskarte Sachsens M 1: 400.000)
- [5] iDA-Datenportal Grundwassermessstellen https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/default/index.xhtml?mapId=610b7d91-562b-4e06-a548-e07e80a7846f&repositoryItemGlobalId=Datenportal+iDA.Thema+Wasser.Grundwasser.styx4_messstellen%2Fgrundwassermessstellen.mml&mapSrs=EPSG%3A25833&mapExtent=170576.02717764062%2C5544381.5%2C610672.5978223594%2C5744900.5
- [6] Arbeitsblatt DWA-A 138-1: Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau und Betrieb, Stand Oktober 2024

3.2 Prüfumfang

Es wurden die geologischen Belange und Sachverhalte in den Planunterlagen zum Vorentwurf [2] geprüft.

Die Planunterlage [2] enthält einen geotechnischen Bericht [3]. Dieser Bericht wurde auf Plausibilität der dargestellten geologischen und hydrogeologischen Situation, der ingenieurgeologischen Schichtenbeschreibung, des Baugrundmodells, der Charakteristik der Baugrundsichten, der bodenmechanischen Kennwerte und bezüglich hydrogeologischer Sachverhalte geprüft. Nachrechnungen geotechnischer und hydrogeologischer Angaben erfolgten nicht.

3.3 Prüfergebnis

Aus geologischer Sicht stehen dem Vorentwurf des Bebauungsplanes [2] keine Bedenken entgegen. Es haben sich jedoch geologische Hinweise ergeben, deren Berücksichtigung zur umfassenden Information empfohlen wird.

3.4 Plausibilitätsprüfung des Geotechnischen Berichtes [3]

Der Untersuchungsumfang (Anzahl, Art, Tiefe der Aufschlüsse, Feld-/Laborarbeiten) wird als ausreichend eingeschätzt, um eine generelle Standortbeurteilung der Baugrundverhältnisse vornehmen zu können.

Die Beschreibung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse entspricht dem aktuellen Kenntnisstand gemäß [4].

Die geologischen/geotechnischen Sachverhalte (Schichtenbeschreibung, Baugrundmodell, Charakteristik der Baugrundsichten, bodenmechanische Kennwerte) sind nachvollziehbar dargestellt und plausibel. Die hydrogeologischen Aussagen sind ebenfalls plausibel.

Bezüglich der Dimensionierung eines frostsicheren Oberbaus wird im Geotechnischen Bericht die „Frosteinwirkungszone II“ angegeben (vgl. [3], S. 12). Nach RStO 12 - Karte der Frosteinwirkungszone in Deutschland liegt der Planungsbereich im Bereich der Frosteinwirkungszone III. Dies sollte im weiteren Verfahren bei der Bemessung des frostsicheren Oberbaus beachtet werden.

Abgesehen davon ist der Bericht als Grundlage für die weiteren präzisierenden Planungen geeignet. Die Ergebnisse wurden fachlich plausibel in die Planunterlagen [2] übernommen.

3.5 Geologische Hinweise

Hydrogeologie

Im Plangebiet ist die Versickerung von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen vorgesehen. Die im geotechnischen Bericht [3] erkundeten saale- bis elsterkaltzeitlichen Sande („Flusssande“) sind dafür prinzipiell geeignet.

Relevant für die höhenmäßige Anordnung der Versickerungsanlagen ist nach [6] der Abstand zum höchsten mittleren Grundwasserstand (MHGW), zu dem die Unterkante der Versickerungsanlage einen Mindestabstand von 1 m aufweisen soll.

Im geotechnischen Bericht [3] wird der Wert des MHGW aufgrund fehlender Messwerte zu 2,5 m unter Gelände geschätzt. Für die Unterkante der Versickerungsanlagen ergibt sich damit ein Niveau von 1,5 m unter Gelände. In diesem Bereich wurde gemäß [3] jedoch Lößlehm erkundet, so dass zum Bau der Versickerungsanlagen im geotechnischen Bericht ein großflächiger Bodenaustausch vorgeschlagen wurde.

Nach Geodatenarchiv [4] wurde bei Bohrarbeiten in der Umgebung des Plangebiets in den bis ca. 20 m unter Gelände erbohrten Sanden Grundwasser bei ca. 12 m unter Gelände angetroffen. Der Ansatz eines MHGW auf 2,5 m unter Gelände ist daher möglicherweise zu konservativ gewählt.

Anhaltspunkte zur möglichen Schwankungsbreite des Grundwassers, nicht aber zum absoluten Höhenniveau lassen sich nach [5] aus den Daten der Grundwassermessstelle Ockrilla (MKZ 47470601) des Landesmessnetzes ableiten. Es wird daher empfohlen, im Zuge des weiteren Verfahrens den Wert des MHGW anhand dieser Daten abzuleiten.

Planungsgrundlagen zum Baugrund

Nach Vorliegen detaillierter Planungen zu den einzelnen Bauvorhaben ist der geotechnische Bericht [3] fortzuschreiben, um insbesondere die Gründungsempfehlungen zu präzisieren.

Für die Bauphase wird eine geotechnische Baubegleitung empfohlen, die sicherstellt, dass die Gründungen im tragfähigen Baugrund abgesetzt werden. Die angetroffenen Baugrundverhältnisse sollen auf Tragfähigkeit überprüft, bewertet und dies dokumentiert werden.

Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

Sofern geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) durchgeführt werden, sind diese sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG).

Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln.

Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Wir bitten um Übernahme eines entsprechenden Hinweises in die Planunterlagen.

Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeolDG unberührt.

Informativer Hinweis zu Geogenen Naturgefahren – Wasserabflussbahnen

Nach den Informationen des Geodatenarchivs [4] sind im Planungsgebiet natürliche Wasserabflussbahnen vorhanden (Abbildung 1). Erosionserscheinungen, die bis in den geologischen Untergrund reichen, sind nach unserem Kenntnisstand bisher nicht zu verzeichnen.



Abbildung 1: natürliche Abflussbahnen → graublau [4]

(Quelle Topographie: [https://geodienste.sachsen.de/wms_geosn_dtk-p-color/guest?](https://geodienste.sachsen.de/wms_geosn_dtk-p-color/guest?AdV-WMS-DE-SN-DTK-Produkt-Color) Adv-WMS-DE-SN-DTK-Produkt-Color)

Auf der Website des LfULG sind Erosionsgefährdungskarten veröffentlicht, die unter der Internetadresse „[Erosionsgefährdungskarten - LUIS - Landwirtschaft- und Umweltinformationssystem für Geodaten - sachsen.de](https://geodienste.sachsen.de/wms_geosn_dtk-p-color/guest?AdV-WMS-DE-SN-DTK-Produkt-Color)“ eingesehen werden können.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Monika Zschunke
Sachbearbeiterin

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

LANDESAMT FÜR STRASSENBAU UND VERKEHR
NIEDERLASSUNG MEIßEN Postfach 20 02 14 | 01657 Meißen

Ihr/e Ansprechpartner/-in
Ulrike Brauneis

##2025/34946##
HAMANN+KRAH
Prießnitzstraße 7
01099 Dresden
per E-Mail:
toeb@hamann-krah.de

Durchwahl
Telefon +49 3521 7189-1104
Telefax +49 3521 7189-1999

Ulrike.Brauneis@
lasuv.sachsen.de*

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
28. Januar 2025

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
3.11-4045/1108/306-
2025/34946

Meißen,
26. Februar 2025

Bauleitplanung Gemeinde Niederau
B-Plan "Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla"

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB gemäß § 4 Abs. 1
BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Vorentwurf des oben genannten Bebauungsplans in der Fassung vom
22.11.2024 nehmen wir wie folgt Stellung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an die B 101 im
Straßenabschnitt VNK 4847079 – NNK 4847053 von Station ca. 0,010 bis
0,135 linksseitig in Stationierungsrichtung. Der Geltungsbereich des
Bebauungsplans liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt Ockrilla. Der DTV auf der
Bundesstraße beträgt 4859 Fz, davon 11,6% SV.

Die verkehrstechnische Erschließung des B-Plangebietes soll über zwei neue
Zufahrten bei Station ca. 0,050 (Nahversorger) und 0,075 (Stichstraße
Wohngrundstücke) erfolgen.

Im Zuge der weiteren Bauleitplanung / Erschließungsplanung sind
nachfolgende Hinweise und Forderungen zu beachten:

Allgemeines

- UL 6 Gestaltungsplan verweist auf einen Gehweg von der Wohnsiedlung
zum Gehweg an der B 101, aber im Rechtsplan ist dieser nicht dargestellt
→ der vorhandene Gehweg an der B 101 ist nicht regelkonform
ausgebildet – zu schmal im Bestand
- der vorhandene Bushalt ist ebenfalls nicht regelkonform ausgebaut (u.a.
Warteflächen zu schmal)
- Seitens des LASuV wird ein Radweg an der B 101 von Meißen bis zur
K 8011 geplant und gebaut, in diesem Zusammenhang sollte die
Kommune überlegen und prüfen, im Bereich des
Bebauungsplangebietes, den Gehweg und Bushalt regelkonform zu
ertüchtigen und ggfs. Flächen für einen Radweg freizuhalten (ggfs.
Prüfung kombinierter Geh- und Radweg), da nach dem Bau des
Nahversorgers diese Möglichkeiten nicht mehr gegeben sind, aber

Hausanschrift:
Landesamt für
Straßenbau und Verkehr
Niederlassung Meißen
Heinrich-Heine-Straße 23c
01662 Meißen

www.lasuv.sachsen.de

*Der Empfang von elektronisch
signierten und/oder
verschlüsselten elektronischen
Dokumenten ist möglich.
Informationen zum Zugang
finden Sie unter:
lasuv.sachsen.de/kontakt.html

aufgrund des hohen Schwerverkehrsanteil und des hohen Verkehrsaufkommen sicherheitstechnisch sinnvoll erscheint.

- Zufahrten im Plan schwer erkennbar dargestellt

Zufahrt Wohnen:

- Wie sind die Sichtverhältnisse beim Ausfahren auf die B 101 (Sichtbehinderung Bäume)? → Nachweis Sichtdreiecke notwendig
- Schleppkurvennachweise (u.a. Müllfahrzeuge, Rettungsdienst etc.) zwingend notwendig; Mitbenutzung Gegenfahrstreifen ist auszuschließen
- keine normgerechten Abrundungen der Zufahrten erkennbar
- keine Bemaßung vorhanden
- Wie soll die Fläche (Bestand Böschung) zwischen der Zufahrt und der B 101 ausgeführt werden?
→ regelgerechter Ausbau Gehweg!?

Zufahrt Nahversorger:

- Wie sind die Sichtverhältnisse beim Ausfahren auf die B 101 (Sichtbehinderung Bäume, Wartehäuschen)? → Nachweis Sichtdreiecke notwendig
- Schleppkurvennachweise (u.a. LKW-Anlieferung) zwingend notwendig; Mitbenutzung Gegenfahrstreifen ist auszuschließen
- keine normgerechten Abrundungen der Zufahrten erkennbar (Bemaßung fehlt)
- Bemaßung schwer erkennbar
- Wieso sind zum Ausfahren zwei Spuren vorgesehen?
- Wie hoch ist die zu erwartenden Anzahl an Einfahrten/Ausfahrten (VTU)? Aufgrund Linksabbieger könnte es hier zum Rückstau kommen
- Wie soll die Fläche (Bestand Böschung) zwischen der Zufahrt und der B 101 ausgeführt werden? Wie ist die Anbindung an die B 101 angedacht?
- Wie ist die Ausführung der Ausfahrt direkt neben dem Bushalt (Wartehäuschen) vorgesehen? Wir sehen hier enorme Sicherheitsprobleme für die wartenden ÖPNV-Nutzer
- Aufgrund der Bushaltestelle und dem anschließenden Wohngebiet ist mit Fußgängerverkehr im Bereich der Zufahrt zu rechnen → Prüfung Fahrbahnteiler notwendig (sichere Querung Fußgänger)
- im Bereich der neuen Zufahrt stehen Bäume → im Rechtsplan nicht als Fällung gekennzeichnet?
- Im Bereich der Zufahrt steht ein Beleuchtungsmast sowie ein Verkehrszeichen/Wegweiser → auch hier ist kein Abriss markiert bzw. die neue Aufstellfläche nicht erkennbar

Fazit

Seitens des LASuV bestehen erhebliche Bedenken gegen die Zufahrt des Nahversorgers zur B 101 auf Grund der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowohl für den Kfz-Verkehr als auch für ÖPNV, Fußgänger und Radfahrer.

Die Anbindung des Nahversorgers kann ausreichend über die geplante Zufahrt zur K 8011 gesichert werden. Ggf. kann durch eine Verschiebung / Drehung des Gebäudes des Nahversorgers eine bessere Gestaltung der Parkflächen bezüglich der Lage zur K 8011 erreicht werden.

Baumstandorte an der B 101

Entlang des geplanten Baubereichs befinden sich Straßenbäume in Zuständigkeit des LASuV.

Wie dem Umweltbericht zu entnehmen ist verbleiben 5 der 6 Straßenbäume (3x Linde, 2x Silberahorn) im Bestand. Der Silberahorn 4847003091 soll gefällt werden – Darstellung im Rechtsplan? Entsprechende Kompensationsmaßnahme ist laut Umweltbericht bereits vorgesehen und wird innerhalb desselben Flurstückes umgesetzt.

Die verbleibenden 5 Straßenbäume müssen unbedingt vor einer Schädigung durch die geplanten Baumaßnahmen geschützt werden

Es gilt zu beachten, dass Eingriffe im Wurzelbereich zu vermeiden sind. Dies betrifft die Bodenfläche unter der Krone der Bäume zuzüglich 1,50 m.

Bei offenen Baumaßnahmen im Wurzelbereich mit einem Abstand von weniger als 2,5 m zum Stamm ist eine Fotodokumentation als Beweissicherung anzufertigen (vor, während und nach dem Eingriff). Bei erheblichen Baumschäden infolge der Baumaßnahme bleiben Schadensersatzansprüche vorbehalten.

Bei Wurzelverletzungen muss 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.

Generell ist darauf zu achten, dass durch geeignete Maßnahmen kein zu starker Druck auf die Wurzeln der Bäume (auch im Bereich von Gehwegen, etc.) ausgeübt wird. Dies kann durch den Einsatz leichter Technik oder entsprechender Schutzmatten gemäß R SBB und DIN 18920 erreicht werden.

Die Baumstämme (ggf. Stammschutz erforderlich) und Baumkronen dürfen nicht beschädigt werden. Es darf keine Verdichtung/ Befahrung zusätzlicher Bereiche erfolgen.

Das Lagern von Baumaterialien sowie das Befahren der Wurzelbereiche ist nicht zulässig.

Stadttechnische Erschließung – Versorgungsleitungen

Die geplante Verlegung von Leitungen im Bereich des Straßengrundstücks (einschließlich Gehweg) ist rechtzeitig mit dem LASuV abzustimmen. Hinsichtlich der Lage der Längsleitungen verweisen wir auf die Einordnung der Leitungen gemäß DIN 1998.

Strom- und Telekommunikationsleitungen (Breitband) sind vorzugsweise im Gehweg einzuordnen. Die Trassenführung von Strom und Breitband ist gemäß dem jetzigen Planungsstand noch offen. Die Längsleitung der Trinkwasser- und Schmutzwasserleitung soll im Gehweg geführt werden.

Wenn die Platzverhältnisse im Gehweg nicht für alle Medien ausreichen, ist die Schmutzwasserleitung und ggf. auch Trinkwasser in der Fahrbahn anzuordnen, Strom und Breitband im Gehweg.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrike Brauneis
Sachbearbeiterin

— **Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und bedarf keiner Unterschrift.**