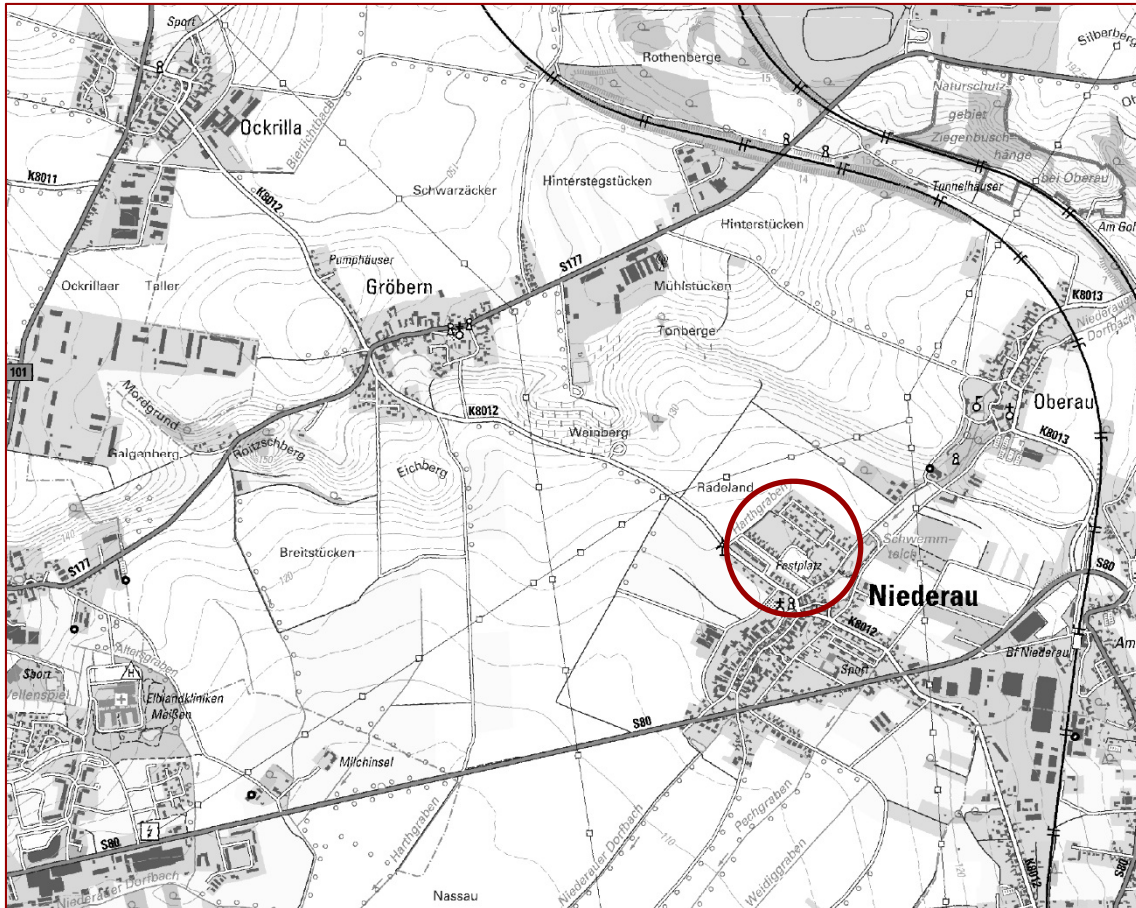
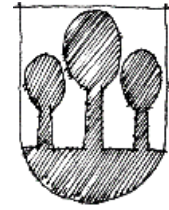


GEMEINDE NIEDERAU



Bebauungsplan ‚Siedlerweg Niederau‘

Begründung

Satzungsexemplar

Fassung vom 29.05.2019

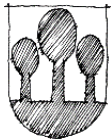
HAMANN + KRAH PartG mbB stadtplanung architektur

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

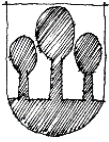
Schloßstr. 14 | 01454 Radeberg
Tel. 03528 4382-0 | Fax 4382-99



INHALT

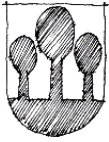
TEIL I - BEGRÜNDUNG

1	VORBEMERKUNGEN	4
1.1	Allgemeines.....	4
1.2	Planungsanlass / Planungserfordernis	4
1.3	Planungsziele.....	4
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
2.1	Landes- und Regionalplanung	5
2.1.1	Landesentwicklungsplanung	5
2.1.2	Regionalplanung	5
2.2	Flächennutzungsplan.....	6
3	RECHTSLAGE / PLANVERFAHREN	6
4	PLANGEBIET	6
4.1	Plangeltungsbereich	6
4.2	Topografie und Beschaffenheit des Geländes.....	7
4.3	Bisherige, vorhandene und angrenzende Nutzungen	7
4.4	Vorhandene Infrastruktur	7
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
6	UMWELTBELANGE	8
6.1	Grünordnung	8
6.2	Artenschutz	9
6.3	Boden, Baugrund, Grundwasserstand und Altlasten.....	10
6.4	Erodierbarkeit des Bodens.....	11
6.5	Versickerung von Niederschlagswasser	11
6.6	Lärmschutz.....	11
7	ERSCHLIESSUNG	11
7.1	Verkehrerschließung	11
7.1.1	Straßenverkehr	11
7.1.2	Ruhender Verkehr.....	12
7.1.3	Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr	12
7.1.4	Fuß- und Radwege	12
7.2	Stadttechnische Erschließung	13
7.2.1	Trinkwasser.....	13
7.2.2	Löschwasser	13
7.2.3	Schmutzwasser.....	13
7.2.4	Niederschlagswasser	13
7.2.5	Stromversorgung	14
7.2.6	Gas- / Wärmeversorgung.....	14
7.2.7	Telekommunikation / Breitband-Anschluss	14
7.2.8	Abfallentsorgung	15
7.2.9	Stadtbeleuchtung	15
8	PLANINHALT / 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	16
8.1.4	Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).....	17



8.1.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO).....	17
8.1.6	Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).....	17
8.1.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	17
8.1.8	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	17
8.1.9	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	18
8.1.10	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	18
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	Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)	19
8.1.13	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	19
8.1.14	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	20
8.1.15	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	20
8.1.16	Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB).....	21
8.1.17	Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).....	21
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 der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO).....	22
8.3	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	22
8.3.1	Gewässerrandstreifen	22
8.4	Hinweise der Fachplanungen	23
8.5	Sicherung der Planrealisierung.....	23
9	FLÄCHENBILANZ	23
10	QUELLEN / GUTACHTEN	24
11	ANHANG	25

TEIL II - UMWELTBERICHT



1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Niederau liegt im Landkreis Meißen nordwestlich des Ballungsraumes Dresden. Die Kreisstadt Meißen ist ca. 7 km und die Landeshauptstadt Dresden ca. 25 km entfernt. Zur Gemeinde gehören die sieben Ortsteile Gohlis, Gröbern, Großdobritz, Jessen, Niederau, Oberau und Ockrilla. Die Gemeinde Niederau hat derzeit ca. 4.000 Einwohner¹.

Die Gemeinde Niederau liegt im fruchtbaren Offenland der Elbtalebene. Östlich des Gemeindegebietes beginnt das ausgedehnte Waldgebiet des Friedewaldes, das bis nach Moritzburg reicht. Durch das Gemeindegebiet führen die Eisenbahnstrecken von Dresden nach Leipzig und von Dresden nach Elsterwerda. Die Meißner Straße südlich des Dorfkerns bindet die Gemeinde an das regionale und überregionale Straßennetz an.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum südlich angrenzenden Ortskern von Niederau im Siedlungsrandbereich. Weiterführend grenzt südöstlich ca. 2 km entfernt die Nachbargemeinde Weinböhla an.

1.2 Planungsanlass / Planungserfordernis

Die Gemeinde Niederau hat sich in ihrem seit 1999 wirksamen Flächennutzungsplan einen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde in den folgenden 10 - 15 Jahren gegeben. Die im Jahr 1999 prognostizierten und im Flächennutzungsplan ausgewiesenen neuen Baugebiete sind bereits überwiegend beplant und bebaut worden. Eigenbedarf an Wohneigentum und Mietwohnungen ist in Niederau vorhanden. Das Baugebiet Libellenweg wurde mittlerweile komplett entwickelt und im Baugebiet Ahornweg Ockrilla II sind zum Stand 01/2019 von insgesamt 27 Parzellen 10 Parzellen bebaut und 8 weitere verkauft.

Mit der vorliegenden Planung wird die letzte Neuausweisungsfläche aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Der Bebauungsplan soll die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieser innerörtlichen Fläche schaffen. Die Flächen sollen die umgebende gewachsene Wohnbebauung durch eine Mischung aus Eigenheimgrundstücken und Mehrfamilienhäusern ergänzen. Das geplante Wohngebiet in integrierter Lage im Ortszentrum von Niederau stellt das Entwicklungspotential für die nächsten Jahre dar. Durch die Möglichkeit zur Schaffung von Mietwohnungen wird das Wohnungsangebot ergänzt und die soziale Durchmischung gefördert.

Die Prognosen zur Bevölkerungsvorausberechnung² geben für die Stadt Dresden für die kommenden Jahre einen leichten Anstieg der Bevölkerungszahl an. Dies macht sich in den umliegenden Kommunen, zu denen auch die Gemeinde Niederau gehört, bemerkbar. Mit den in der Planung zulässigen zehn Eigenheimgrundstücken sowie den Mietwohnungen soll aber insbesondere einer möglichen Abwanderung von Einwohnern aufgrund fehlender Wohnmöglichkeiten entgegengewirkt und zu einer Stabilisierung der Bevölkerungszahl und damit einer nachhaltigen Auslastung der vorhandenen Infrastruktur beigetragen werden. Der Standort eignet sich gut für eine angemessene Erweiterung der Gemeinde in integrierter Lage.

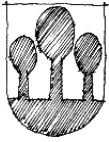
1.3 Planungsziele

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

- geordnete städtebauliche Entwicklung von Wohnbauflächen entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan
- Schaffung von Baurecht für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser in Ergänzung der angrenzenden Baustrukturen
- Sicherung einer dem Gebietscharakter und der Siedlungsdichte angemessenen Erschließung des Standortes
- Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche mit integriertem Spielplatz / Mehrgenerationentreff
- Erhaltung des Standortes des Jugendclubs bzw. einer anderen Gemeinbedarfsnutzung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie von Natur und Landschaft

¹ Die vorläufige Einwohnerzahl für das Jahr 2018 beträgt laut Einwohnermeldeamt der Gemeinde 4.003 Einwohner.

² Statistisches Landesamt Sachsen (2016): 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2015 bis 2030



2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Landesentwicklungsplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen, in Kraft seit 31.08.2013³, setzt als landesweiter Raumordnungsplan einen Rahmen für die räumliche Entwicklung im Freistaat Sachsen. Nach dem Landesentwicklungsplan 2013 liegt die Gemeinde Niederau im verdichteten Bereich des ländlichen Raumes an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Dresden - Großenhain bzw. Riesa. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Meißen, Coswig und Großenhain; das nächstgelegene Oberzentrum ist Dresden. Damit wird u.a. die Aufgabe verbunden, den von ihnen berührten Gebieten Lagevorteile zu vermitteln sowie strukturelle Entwicklungsimpulse zu geben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von Wohnbauflächen innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches und ist damit überwiegend mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes vereinbar. Ein Konflikt besteht bezüglich dem Ziel 2.2.1.6 des LEP, welches besagt, dass „eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse [...] entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten [...] und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.“ Da die Gemeinde Niederau keine zentralörtliche Funktion einnimmt, darf die Siedlungsentwicklung nur durch den Eigenbedarf begründet werden.

2.1.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Niederau liegt in der Region Oberes Elbtal / Osterzgebirge. Im Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009⁴ wird Niederau als Gemeinde im ländlichen Raum kategorisiert. Die Gemeinde Niederau liegt auf der überregionalen Verbindungsachse im Bereich des schienengebundenen Nahverkehrs Coswig – Großenhain bzw. Coswig - Riesa sowie an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Meißen - Radeburg.

Bezüglich der Raumnutzung des Plangebietes bzw. der näheren Umgebung werden folgende relevante Ausweisungen vorgenommen:

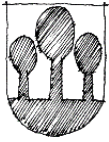
- Lage des Plangebietes im ausgewiesenen 15 km-Untersuchungsraum um Quartiere Großes Mausohr (Prüfung ausgewählter regionalplanerischer Festlegungen auf Fledermausquartiere)
- nordwestlich an das Plangebiet angrenzend: Vorbehaltsausweisung Natur und Landschaft und Vorbehaltsausweisung Landwirtschaft
- nordwestlich an das Plangebiet angrenzend: festgesetztes Landschaftsschutzgebiet LSG ‚Nassau‘
- nordwestlich an das Plangebiet angrenzend: Ausweisung ausgeräumte Agrarfläche
- nördlich ca. 500 m vom Plangebiet entfernt: Ausweisung Kaltluftentstehungsgebiet mit einer von Nord nach Süd verlaufenden Kaltluftbahn
- südlich ca. 500 m vom Plangebiet entfernt: nachrichtliche Übernahme aus dem Landschaftsrahmenplan eines für die touristische Entwicklung wichtigen historischen Sakralbaus
- westlich ca. 500 m vom Plangebiet entfernt: nachrichtliche Übernahme aus der Radverkehrskonzeption Sachsen 2005 - einzelne Nachträge 2008 der regionalen Hauptradroute ‚Elbe-Städteroute‘

Im Ergebnis steht der Bebauungsplan regionalplanerischen Festlegungen nicht entgegen.

Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans befindet sich derzeit im Verfahren. Ende 2018 fand die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung zum Regionalplanentwurf statt. Zielstellung ist es, das Planverfahren 2019 abzuschließen.

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

⁴ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2009): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009 (in Kraft seit 19.11.2009)



Demzufolge soll die Gemeinde Niederau zukünftig als Raumkategorie ‚verdichteter Bereich im ländlichen Raum‘, gemäß nachrichtlicher Übernahme aus dem Landesentwicklungsplan, eingestuft werden. Im Entwurf der 2. Gesamtfortschreibung sind weiterhin folgende Ausweisungen relevant für das Plangebiet:

- Nahbereich der zentralen Orte, nächste Mittelzentren Meißen und Coswig
- nordwestlich an das Plangebiet angrenzend: Vorbehaltsausweisung Landwirtschaft mit regionalem Grünzug ‚Brockwitz-Niederau‘
- Gebiet mit möglicher Beeinträchtigung des Grundwasservorkommens durch die Folgen des Klimawandels

2.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Niederau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999⁵. Die Fläche ist darin teilweise als Wohnbaufläche, teilweise als Grünfläche dargestellt. Die umgebenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederau hat am 22.03.2016 die Änderung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entsprechend den aktuellen Anforderungen beschlossen.

3 RECHTSLAGE / PLANVERFAHREN

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederau hat für das Plangebiet am 22.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Siedlerweg Niederau‘ beschlossen, um die geordnete städtebauliche Entwicklung eines Wohngebietes in zentraler Lage zu ermöglichen.

Der Vorentwurf wurde in der Gemeinderatssitzung am 25.10.2016 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 28.11.2016 bis 02.01.2017 statt. Ausgelegt wurden das städtebauliche Konzept mit zugehöriger Begründung sowie Grünordnung und Umweltbericht. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt. Anschließend wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen der Entwurf erarbeitet.

Nach der Fassung des Entwurfsbilligungs- und Auslegungsbeschlusses am 12.02.2019 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.03. bis zum 05.04.2019. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB wurden parallel beteiligt.

Nach der Fassung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sowie nach § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist dem Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung (Teil II) beigefügt.

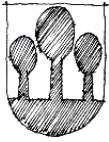
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederau ist das Plangebiet als Wohnbaufläche sowie eine Teilfläche des Sportplatzes als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und bedarf keiner Genehmigung.

4 PLANGEBIET

4.1 Plangeltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteiles Niederau und im Süden des Gemeindegebietes Niederau. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 96a, 96/2, 96/6, 96/7, 603 und 604 der Gemarkung Niederau sowie Teilflächen der Flurstücke 96c, 96e und 100 der Gemarkung Niederau. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 28.100 m².

⁵ Gemeinde Niederau (1999): Flächennutzungsplan Niederau, bearbeitet von Arnold Consult AG



Im Rahmen des Entwurfes wurde entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 96/a ein Teilstück des Flurstücks 100 zum Geltungsbereich hinzugefügt, um die Verbreiterung des Siedlerweges zu sichern.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Nordosten durch die südwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602 und 626/1 der Gemarkung Niederau,
- im Südosten durch die nordwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 96/d, 96/f, 96/g, 96/h, 96/i, 96/k und 586 der Gemarkung Niederau sowie durch Teilflächen der Flurstücke 96/c und 96/e der Gemarkung Niederau,
- im Südwesten durch die nordöstlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 96/9, 96/10, 96/11, 96/12, 96/13, 96/14, 96/15, 96/16 und 101 der Gemarkung Niederau und
- im Nordwesten durch die südöstlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 96/l, 96/16, 96/17 und 98 der Gemarkung Niederau sowie durch Teilflächen der Flurstücke 100 und 96/a der Gemarkung Niederau.

4.2 Topografie und Beschaffenheit des Geländes

Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist relativ eben und weist nur geringe Höhenunterschiede auf. Der nördliche Bereich steigt vom Harthengraben zum Garagenhof leicht an, der jetzige Sportplatz im Südosten des Plangebietes weist etwa die ähnliche Höhe auf wie der Bereich im Nordwesten. Somit steigt das Plangebiet von 120 m ü. NHN im Südwesten nach Norden hin auf 122 m ü. NHN an. Der ca. 2 m hohe Erdwall, der aus Siedlungsabfällen bestand und den Sportplatz an drei Seiten umfasste, wurde Ende 2018 mit Fördermitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung - EFRE zurückgebaut.

4.3 Bisherige, vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet ist größtenteils unbebaut. Die Grundstücke im Nordwesten des Plangebietes, auf denen sich eine inzwischen zurückgebaute Kläranlage befand, stellen sich derzeit als brachliegende Wiesenfläche dar. Im Norden befindet sich ein Garagenkomplex mit ca. 60 Garagen, die überwiegend an Mieter der Mehrfamilienhäuser am Ring der Einheit verpachtet sind. Die Grünfläche in der Mitte des Plangebietes wird derzeit als Bolz- und Spielplatz genutzt. An der südöstlichen Grenze des Sportplatzes befindet sich ein Vereinshaus, welches durch den Jugendclub der Gemeinde Niederau genutzt wird.

Das Plangebiet ist nordöstlich und südwestlich von einer bestehenden Wohnsiedlung umgeben, im Südosten grenzt der historische Ortskern von Niederau an. Die angrenzenden Flächen sind überwiegend durch Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Nordwestlich des Plangebietes grenzt ein freier Landschaftsraum mit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Der hier verlaufende Harthengraben (Flurstück 98) stellt die Ortsrandgrenze dar.

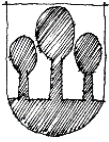
4.4 Vorhandene Infrastruktur

Der Ortsteil Niederau verfügt über eine Grundschule sowie verschiedene kleingewerbliche Nutzungen wie beispielsweise Friseur, Autowerkstätten, Autohaus, Ferienwohnungen und Weinhandlung. Auch Arztpraxen und ein Kulturhaus befinden sich im Ort.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Mit der Planung wird ein durchgrünter und gut angebundener Wohnstandort in integrierter Lage im Ortskern von Niederau entwickelt. Die angrenzenden Siedlungsstrukturen sollen ergänzt und verbunden werden. Die im Bereich des Siedlerweges derzeit ungenutzten Flächen sollen durch die Neubebauung aufgewertet und einer Nutzung zugeführt werden. Eine Inanspruchnahme wertvollen Freiraums an anderer Stelle, in weniger integrierten Lagen, soll damit vermieden werden.

Im südöstlichen Bereich werden Eigenheimgrundstücke und im nordwestlichen Bereich in Ergänzung der Struktur am Ring der Einheit Mehrfamilienhäuser geplant. Die Umsetzung der Mehrfamilienhäuser wird durch die Eigentümerin dieser Flurstücke, die Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft (GWG) Meißen eG, erfolgen. Der bestehende Garagenkomplex sowie Teilbereiche des ehemaligen Sportplatzes mit dem Jugendclub werden in die Planung integriert. Im Südosten bleibt eine öffentliche Grünfläche erhalten. Weiterhin werden seitens der Gemeinde alternative Standorte für den überplanten Bolzplatz geprüft.



Mit der Planung von ca. 10 Einfamilienhäusern wird ein baulicher Anschluss zum Siedlerweg geschaffen. Der Siedlerweg wird in dem Zuge verbreitert und um eine Stichstraße mit Wendepunkt ergänzt. Aufgrund dieser Erschließung sind lediglich die zwei Eckgrundstücke von zwei Straßen umgeben, was eine hohe Wohnqualität darstellt.

Südöstlich des geplanten Eigenheimstandortes ist eine öffentliche Grünfläche mit einem Mehrgenerationenspielplatz vorgesehen. Das bestehende Vereinshaus des Jugendclubs am südöstlichen Ende des Plangebietes dient dann als Eingang zum erlebbaren Grünraum. Denkbar sind hier zukünftig auch Nutzungen als Arztpraxis oder andere gesundheitliche oder soziale Einrichtungen. Die Stichstraße ist durch einen Fußweg mit der Grünfläche verbunden.

Nördlich des derzeitigen Sportplatzes befindet sich ein Garagenkomplex, der von Mietern des angrenzenden Wohngebietes am Ring der Einheit genutzt wird und derzeit erhalten werden soll. Der als artenschutzrechtliche Maßnahme erforderliche begrünte Ersatzwall dient zusätzlich als Sichtschutz zwischen dem geplanten Eigenheimstandort und dem Garagenkomplex.

Die Privatgärten im südöstlichen Teil des Plangebietes verbleiben in ihrer bestehenden Nutzung, es handelt sich um rückwärtige Gartenflächen der Bebauung an der Teichstraße, und werden entsprechend in die Planung übernommen.

Eine geplante Fußwegeverbindung zwischen Siedlerweg und dem Ring der Einheit führt durch die öffentliche Grünfläche und schafft damit eine Nord-Süd-Verbindung von bestehender Wohnbebauung mit dem historischen Dorfkern Niederaus.

Im Nordwesten des Plangebietes sind auf der derzeit brachliegenden Fläche 4 Mehrfamilienhäuser vorgesehen, welche ca. 24 Wohnungen anbieten werden. Die Baukörper orientieren sich sowohl von der Größe als auch der Gestalt an den bestehenden Strukturen der Wohnbebauung am Ring der Einheit. Die Erschließung der nordwestlichen Fläche erfolgt über zwei Zufahrten: im Norden über den Ring der Einheit, der das Gebiet der Mehrfamilienhäuser mit einer Privatstraße erschließt. Diese wird als Einbahnstraße ausgeführt, die Richtung wird in der weiteren Planung mit der GWG abgestimmt. Im Süden wird die bereits vorhandene öffentliche Stichstraße, welche die Zufahrt vom Siedlerweg zu der Garagenanlage sichert, verbreitert und bis zur neuen Wendeanlage verlängert. Mittels Fahrbahnverengung und Belagswechsel soll der Übergang von dem öffentlichen Straßenraum des Einfamilienhausstandortes zur Privatstraße des Mehrfamilienhausgebietes markiert werden.

Die erforderlichen Stellplätze für die geplanten Mehrfamilienhäuser werden auf privaten Stellplatzflächen in den Randbereichen des Teilgebietes zur Verfügung gestellt. Die Stellplätze der Einfamilienhäuser sind auf den jeweiligen Grundstücken zu schaffen.

6 UMWELTBELANGE

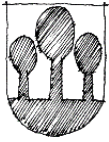
Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert und der vorliegenden Begründung gemäß § 2a BauGB als Teil II - Umweltbericht entsprechend angefügt⁶.

Als weitere Fachgutachten wurden ein Grünordnungsplan, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, eine Geotechnische Stellungnahme zur Entsorgung des Erdwalls, Geotechnische Berichte zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen mit Aussagen zur Versickerung sowie eine Geotechnische Stellungnahme zum Erosionsrisiko erarbeitet.

6.1 Grünordnung

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan⁷ erstellt. Er erfasst den Zustand des Plangebietes und bewertet die Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch den Bebauungsplan ermöglicht werden. Die Bestandserfassung und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Plangebiet bilden die Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Neben grünordnerischen Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes und Einfügung in die Umgebung werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz festgelegt. Die Festsetzungsvorschläge zur Grünordnung bilden die Basis für die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

⁶ Haß Landschaftsarchitekten (2019): Umweltbericht, Bebauungsplan ‚Siedlerweg Niederau‘



Die dammartigen Aufschüttungen um den Sportplatz wurden mittlerweile rückgebaut, leider konnten die im Bereich des Walls stehenden Winter-Linden nicht erhalten werden. Hier erfolgen Ersatzpflanzungen nach der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Niederau.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befinden sich brachliegendes, extensiv genutztes ruderalisiertes Grünland sowie frisches Ruderalflur.

Neben den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz vorgeschlagen, die durch den Verlust von Bodenfunktionen, Biotoptypen und Gewächsen durch Neuversiegelung sowie Überbauung naturschutzrechtlich erforderlich werden. Dem Grünordnungsplan zufolge ist ein Kompensationsdefizit zwischen dem Biotopwert im Ist-Zustand und dem Biotopwert im Plan-Zustand von 71.402 Werteinheiten auszugleichen.

Zur Vermeidung wird die Erhaltung von zahlreichen Einzelbäumen festgesetzt. Zum Ausgleich werden Neupflanzungen von Bäumen und Heckenstrukturen festgesetzt. Da jedoch nicht alle Eingriffe innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können, sind externe Kompensationsmaßnahmen notwendig. Diese erfolgen durch die Zuordnung der Pflanzung einer Obstbaumreihe entlang des Mittelweges in der Gemarkung Niederau.

6.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange des Bebauungsplanes wurden untersucht⁷. Die vorgesehene Entwicklung eines Wohngebietes ist mit Neuversiegelung und Eingriffen verbunden. Folglich ist die Betroffenheit von besonders geschützten Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG hinsichtlich einer Berührung der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen. Es wurde untersucht, welche Beeinträchtigungen und Verbotstatbestände eintreten können und durch welche Maßnahmen diese zu vermeiden sind. Die Felduntersuchungen wurden zwischen Mai und Juni 2017 im Rahmen mehrerer gezielter Geländebegehungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Vor- und Relevanzprüfung wurden soweit erforderlich in die Planung aufgenommen.

Im Folgenden wird die Zusammenfassung der einzelnen untersuchten geschützten Arten und Artengruppen aus dem Artenschutzgutachten wiedergegeben. Für weiterführende Informationen wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

Säugetiere (Fledermäuse)

Während der Begehungen wurden geeignete Strukturen, wie beispielsweise spaltenreiche Bäume, für potenziell vorkommende Fledermausarten festgestellt. Da die geeigneten Bäume im Zuge der Wallabtragung gefällt werden musste, erfolgte die artenschutzrechtliche Behandlung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in diesem Verfahren.

Trotz geringer Erhöhung der Verkehrsbelastung und der zeitlich begrenzten Störung durch den Baubetrieb ist nicht mit betriebsbedingten Verstößen gegen den Verbotstatbestand durch die Wohnnutzung auszugehen. Durch die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes ist keine erhebliche Störung zu erwarten.

Vögel

Es kommen 14 Vogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung vor.

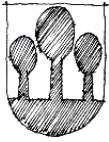
Amphibien

Gemäß Informationen der unteren Naturschutzbehörde kommt im Plangebiet die Wechselkröte vor. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung, welche im Frühjahr 2018 vorbereitend zur Abtragung des bestehenden Erdwalls durchgeführt wurde, konnten 243 Erdkröten, eine Wechselkröte sowie 2 Grasfrösche am östlichen Teil des Erdwalles nachgewiesen werden. Diese nutzen alljährlich den etwa 50 m nordöstlich des Plangebietes gelegenen Schwemmteich als Laichgewässer.

Reptilien (Zauneidechse)

Während der Begehungen wurden für die Zauneidechse keine Nachweise erbracht, aufgrund der Biotopstrukturen kann sie jedoch potenziell vorkommen. Daher wird für den Bereich der ehemaligen Kläranlage im Norden des Plangebietes festgesetzt, dass hier vor der Erschließung und Bebauung eine artenschutzrechtliche Kontrolle zu erfolgen hat. Daraus folgende Konsequenzen sind mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

⁷ Haß Landschaftsarchitekten (2019): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan ‚Siedlerweg Niederau‘, Entwurf



Fazit

Unter Berücksichtigung der im Artenschutzbeitrag aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und der Durchführung von Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die artenschutzrechtlich relevanten Arten durch die Planung nicht erfüllt.

6.3 Boden, Baugrund, Grundwasserstand und Altlasten

Anhand der Darstellungen in den Auswertekarten Bodenschutz des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) lässt sich folgendes erkennen:

östlicher Baugrund (Sportplatz) - WA 1:

- geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit
- geringes Wasserspeichervermögen
- hohe Erodierbarkeit
- landschaftsgeschichtliche Bedeutung

westlicher Baugrund (zwischen Siedlerweg und Ring der Einheit) - WA 2:

- hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit
- hohes Wasserspeichervermögen
- hohe bis sehr hohe Erodierbarkeit
- keine landschaftsgeschichtliche Bedeutung

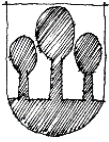
Die Beurteilung des **Baugrundes** erfolgt aufgrund der bisher unterschiedlichen Nutzungen separat für den östlichen Bereich (Sportplatz) und den nordwestlichen Bereich (ehemalige Kläranlage) des Plangebietes. Zur Bewertung der Baugrundverhältnisse wurden **Geotechnische Berichte** für den östlichen Bereich des Plangebietes⁸ (Sportplatz) sowie für den nordwestlichen Teil⁹ (zwischen Siedlerweg und Ring der Einheit) erstellt. Die erkundeten Baugrundschnitten lassen sich in den Berichten detailliert nachlesen. Im Ergebnis ist der Standort für die geplante Wohnbebauung geeignet; die bautechnischen Schlussfolgerungen und Empfehlungen sind zu beachten.

Im gesamten Plangebiet ist allerdings mit einem **hohen Grundwasserstand** zu rechnen. Insbesondere während und nach Niederschlagsereignissen oder in der Tauperiode muss in allen Zonen ab Geländeoberkante mit Sicker- / Schichtenwasser gerechnet werden. Daher wird bei der Anlage von Kellergeschossen die Errichtung einer wasserundurchlässigen Stahlbetonkonstruktion („Weiße Wanne“) empfohlen und im Rechtsplan darauf hingewiesen. Zur Durchführung von Bauvorhaben möglicherweise erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen eines wasserrechtlichen Verfahrens. In Abhängigkeit von dem jeweils zu erwartenden Grundwasserabsenkungstrichter wird deshalb im Rechtsplan die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens für möglicherweise davon berührte Bestandsgebäude empfohlen.

Der Wall im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** bestand überwiegend aus Aufschüttungen von Siedlungsabfällen, die mit Erde überdeckt und mit Vegetation bewachsen sind. Nach der erfolgten Abstimmung mit den beteiligten Behörden sowie den Landschaftsplanern wurde entschieden, den bestehenden Wall im Rahmen der Altlastenentsorgung abzutragen und das Material fachgerecht zu entsorgen. Diese Maßnahme erfolgte Ende 2018 in einem separaten Verfahren. Die Errichtung eines Ersatzalls nördlich des bestehenden Sportplatzes wird als vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahme für ein Ersatzhabitat der Zauneidechse festgesetzt. Trotz erfolgter Sanierung kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass sich im Bereich unterhalb der aktuellen Verkehrsfläche (aktuell Zufahrtsstraße zu den Garagenkomplexen) südöstlich entlang der gesamten Flurstücke 96/I und 96/17 anthropogene Ablagerungen (Asche, Glas, Bauschutt, Schrott gemischte Siedlungsabfälle), welche bei Anschnitt als Abfall deklariert und ordnungsgemäß entsorgt werden müssen. Daher sind auf Forderung des Kreisumweltamtes bauliche Maßnahmen, Tiefbaumaßnahmen im Bereich der Verkehrsfläche südöstlich der gesamten Flurstücke 96/I und 96/17 der Gemarkung Niederau ingenieurtechnisch zu begleiten. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Genehmigungsbehörde ein Bericht vorzulegen. Auf besondere Vorkommnisse ist einzugehen. Der Bericht hat alle Aussagen zu ggf. angetroffenen Bodenkontaminationen, anthropogenen Ablagerungen (Analysen, Bewertung, Lage, Menge,

⁸ IBU Coswig Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelttechnik (2017): Geotechnischer Bericht zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen Siedlerweg in 01689 Niederau, Wohnbebauung Sportplatz Niederau Siedlerweg¹

⁹ IBU Coswig Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelttechnik (2017): Geotechnischer Bericht zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen Siedlerweg in 01689 Niederau, Wohnbebauung am Harthgraben zwischen Siedlerweg und Ring der Einheit¹



Verbleib, Fotos vom Anfallort etc.) zu enthalten. Der Bericht ist spätestens 1 Monat nach Abschluss der Bauarbeiten in einfacher Ausführung dem Kreisumweltamt des Landkreises Meißen zu übergeben. Die Begleitung der Bauarbeiten durch fachkundiges Personal soll sicherstellen, dass Bodenkontaminationen, anthropogenen Ablagerungen erkannt, fachtechnisch richtig ausgebaut und entsorgt werden. Darauf wird auf dem Rechtsplan hingewiesen.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes (Allgemeines Wohngebiet **WA 2** - Flurstücke 603, 604 und 96/7) befand sich eine Kläranlage, dort sind tiefreichende Auffüllungen vorhanden. Vor Baubeginn in diesem Bereich sollten Nachuntersuchungen zur Homogenität der Auffüllungen erfolgen. Im Bereich der ehemaligen Kläranlage wurde der Talsand komplett ausgetauscht. Die Klärbecken wurden vermutlich ca. 2 m unter GOK im Plänerzersatz gegründet und die Baugruben nach dem Rückbau verfüllt (Auffüllungen). Um zu klären, ob der Rückbau vollständig erfolgte oder noch Bauwerksreste vorhanden sind, werden für eine höhere Planungssicherheit vertiefende Erkundungen empfohlen. Diesbezüglich ist ein Hinweis auf dem Rechtsplan enthalten.

Für alle Bauvorhaben im Plangebiet wird eine geotechnische Bauüberwachung / Baubegleitung empfohlen, die sicherstellt, dass die geotechnischen Erfordernisse während der Baudurchführung eingehalten werden.

6.4 Erodierbarkeit des Bodens

Aufgrund der sehr hohen Erodierbarkeit des Bodens im Bereich des Harthengrabens sowie bezüglich der möglichen Geogefahr einer ‚erosionsgefährdeten Oberflächenwasserabflussbahn‘ (Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 03.01.2017) wurde eine Geotechnische Stellungnahme zum Erosionsrisiko¹⁰ erarbeitet. Demzufolge kann kein signifikantes Erosionsrisiko für das Plangebiet abgeleitet werden. So besteht lediglich bei einer Überflutung des Harthengrabens das Risiko einer geringfügigen Überschwemmung im Uferbereich.

6.5 Versickerung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet aufgrund des im Untergrund anstehenden, sehr schwach durchlässigen Plänerzersatzes sowie auf Grund des hohen Grundwasserstandes nicht möglich^{9/10}.

6.6 Lärmschutz

Ausgehend von der geplanten Nutzung als Wohngebiet innerhalb eines bestehenden Wohnquartiers sind keine Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten. Für die geplante Anlage von Spielplätzen wird auf § 22 Abs. 1a BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) Bezug genommen: Geräuscheinwirkungen, die von Kinderspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung und daher grundsätzlich in Allgemeinen Wohngebieten zulässig.

Durch die bestehende Garagenfläche sowie die geplanten Stellplätze sind eventuell geringfügige Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten, diese sind jedoch tolerierbar, da es sich um Verkehr handelt, der zu den angrenzenden Wohngebieten gehört.

7 ERSCHLIESSUNG

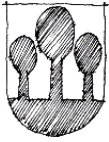
7.1 Verkehrserschließung

7.1.1 Straßenverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Teichstraße über den Siedlerweg und vom Ring der Einheit. Über die Teichstraße erreicht man die Kreisstraße Gröberner Straße, von wo aus man über das südlich gelegene Ortsteilzentrum von Niederau auf die Staatsstraße Meißner Straße gelangt. Somit ist das Gemeindegebiet gut an das überregionale Straßennetz angebunden, da mehrere Bundesstraßen und Staatsstraßen durch Niederau und seine Ortsteile führen. Die Autobahnanschlusstellen der A 4, A 13 und A 14 befinden sich in ca. 10 - 15 km Entfernung.

Innerhalb des Plangebietes wird südöstlich der bestehende Siedlerweg entsprechend der angeordneten Wohnnutzung mit einer Fahrbahnbreite von 7,0 m ausgebaut und um eine Stichstraße

¹⁰ IBU Coswig Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelttechnik (2017): Geotechnische Stellungnahme zum Erosionsrisiko zwischen Siedlerweg und Ring der Einheit



von ebenfalls 7,0 m Breite erweitert. Die Wendeanlage ist nach RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) für Fahrzeuge bis 10 m Länge dimensioniert, dies entspricht einem dreiachsigen Müllfahrzeug. Die Stichstraße soll wie der Siedlerweg als Straße öffentlich gewidmet werden.

Über den ausgebauten Siedlerweg führt eine Verbindung zum nördlichen Garagenkomplex sowie zu den Privatflächen der Mehrfamilienhäuser. Dieser Verbindungspunkt soll durch eine Fahrbahnverengung auf 5,50 m Fahrbahnbreite sowie einen Materialwechsel des Belags erkennbar gemacht werden. Infolge der Planung ist ein leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen auf dem Siedlerweg zu erwarten. Die geplanten Mehrfamilienhäuser werden weiterhin über eine Zufahrt vom Ring der Einheit aus erschlossen. Die Privatstraße soll als Einbahnstraße ausgeführt werden, die Richtung der Einbahnstraße wird in der weiteren Planung abgestimmt. Innerhalb des Bereiches der Mehrfamilienhäuser sind sämtliche Wege und Straßen privat. Diese sollen lediglich von den Anwohnern zum Be- und Entladen bzw. zum Erreichen der privaten Kfz-Stellplätze genutzt werden.

Katastrophenfahrzeuge erreichen die Mehrfamilienhäuser über die Zufahrt vom Siedlerweg und über die Zufahrt vom Ring der Einheit aus.

Innerhalb des Plangebietes werden die öffentlichen und privaten Straßen entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Technische Baubestimmung DIN 14090) ausreichend dimensioniert.

7.1.2 Ruhender Verkehr

Für die geplanten Einfamilienhausgrundstücke sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend der Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung auf den zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Für die geplanten Mehrfamilienhäuser werden Stellplatzanlagen angrenzend an die Privatstraße festgesetzt.

Des Weiteren bleibt der bestehende Garagenkomplex erhalten. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche kann die Einordnung der erforderlichen Stellplätze erfolgen.

7.1.3 Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr

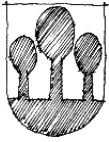
Niederau ist im öffentlichen Nahverkehr gut erschlossen. Der Regionalverkehr ist an das überregionale Schienennetz angebunden. Vom Bahnhof Niederau, circa 1 km östlich vom Plangebiet, besteht Anschluss an die Regionalbusse 421 (Meißen – Niederau – Weinböhla) und 459 (Steinbach - Niederau - Großdobritz – Weinböhla) sowie an die Bahnverbindungen RB 31 (Elsterwerda - Großenhain - Coswig - Cossebaude – Dresden) und RE 50 (Leipzig – Riesa – Dresden). In unmittelbarer Nähe, südöstlich ca. 500 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich die Regionalbushaltestelle ‚Oberauer Straße‘, von der aus die Linien 408 (Meißen - Jessen) und 459 bedient werden. Der 1842 errichtete Bahnhof Niederau ist der älteste noch in Betrieb befindliche Bahnhof Deutschlands.

In der südöstlich gelegenen Nachbargemeinde Weinböhla besteht Anschluss an die Straßenbahnlinie 4 (Weinböhla - Coswig - Radebeul - Dresden) der Dresdner Verkehrsbetriebe.

Die nächstgelegenen Regionalbushaltestellen liegen nördlich ca. 1,2 km vom Plangebiet (Haltepunkt ‚Oberau‘) bzw. westlich ca. 1,9 km vom Plangebiet (Haltepunkt ‚Niederauer Straße‘) entfernt. Seitens der Gemeinde Niederau erfolgen Abstimmungen mit den zuständigen Verkehrsbetrieben, um eine weitere Regionalbushaltestelle im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes einzuordnen. Dadurch soll die Wohnqualität und Mobilität für alle Altersklassen erhöht werden.

7.1.4 Fuß- und Radwege

Die Planung sieht vor, die bestehende Fußwegeverbindung vom Ring der Einheit über den Garagenkomplex und durch das Plangebiet bis zum Siedlerweg zu erhalten. Dieser Weg ist im Ortsteil Niederau stark verankert, da er seither die Verbindung vom Ring der Einheit zur Dorfmitte herstellt. Weitere Fußwegeverbindungen werden innerhalb des Plangebietes aufgegriffen, so dass von der neuen Stichstraße eine Durchwegung zur öffentlichen Grünfläche ermöglicht wird. Auch der nordwestliche Teil sieht innerhalb der privaten Grünräume Vernetzungen zwischen den einzelnen Gebäuden vor. Separate Radwege sind nicht vorhanden, Radfahrer nutzen die Fahrbahn.



7.2 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit medienseitig nicht erschlossen, sondern es ist überwiegend eine Neuerschließung notwendig. Die folgenden Aussagen basieren auf einer Zuarbeit zur Erschließung von Arnold Consult AG.

7.2.1 Trinkwasser

Das Plangebiet kann von den vorhandenen Trinkhauptwasserleitungen im Siedlerweg bzw. im Ring der Einheit aus versorgt werden. In der neu geplanten Erschließungsstraße, die vom Siedlerweg abgeht, ist eine neue Versorgungsleitung für das südliche Wohngebiet (WA 1) zu verlegen. Das nördliche Wohngebiet (WA 2) kann von der Trinkwasserhauptleitung im Ring der Einheit versorgt werden.

Die Trinkwasserversorgung wird von der Wasserversorgung Brockwitz-Rödern GmbH wahrgenommen und durch die Firma Wasserbau Schurig betreut und betrieben.

Ein Ringschluss der Trinkwasserleitungen zwischen Gröberner Straße und der Straße Am Radeland wurde geprüft und soll im Zuge der Erschließungsarbeiten erfolgen.

7.2.2 Löschwasser

Entsprechend der Richtwerte des Arbeitsblattes W 405 des DVGW ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h zugrunde zu legen. Die Löschwassermenge ist über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden bereitzustellen.

Eine 2018 durchgeführte Löschwassermessung hat ergeben, dass 55 m³/h aus dem Trinkwassernetz sichergestellt werden können. Eine höhere Löschwassermenge könnte durch Einbeziehung des östlich des Plangebietes gelegenen Schwemnteiches erreicht werden. Voraussetzung für eine dauerhafte gesicherte Löschwassermenge ist die geplante und dringend erforderliche Kompletterneuerung der Trinkwasserhauptleitung der Straßen Ring der Einheit und Teichstraße.

Zur Stabilisierung der Löschwasserversorgung ist eine Verbindungsleitung zwischen der vorhandenen Hauptleitung im Ring der Einheit und der geplanten Trinkwasserleitung in der Wohngebietsstraße erforderlich.

Am Siedlerweg, im Bereich des Jugendclubs, befindet sich ein Überflurhydrant, im Übergang des Plangebietes zum Ring der Einheit befindet sich ein Unterflurhydrant.

Eine ausreichende Anfahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes ist durch die Anbindung des Plangebietes an den Siedlerweg und an den Ring der Einheit gewährleistet.

7.2.3 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser kann in den vorhandenen (nordwestlich des Plangebietes) und zu verlängernden Schmutzwasserkanal im Siedlerweg bzw. den Mischwasserkanal im Ring der Einheit entsorgt werden.

Der Schmutzwasserkanal im Siedlerweg muss im Bereich der neuen Bebauung verlängert werden, in der Stichstraße muss ein neuer Schmutzwasserkanal errichtet werden.

Das nördliche Wohngebiet (WA 2) kann an den vorhandenen Mischwasserkanal im Ring der Einheit angeschlossen werden.

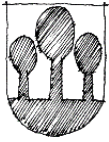
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die bestehende zentrale Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Gemeinschaftskläranlage Meißen.

7.2.4 Niederschlagswasser

Für den Bebauungsplan wurden Geotechnische Berichte für den östlichen Bereich des Plangebietes¹¹ (Sportplatz) sowie für den nordwestlichen Teil¹² (zwischen Siedlerweg und Ring der Einheit) erarbeitet, welche auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht haben. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann demnach aufgrund des hohen Grundwasserstandes (ca. 0,7 m unter Gelände) und des bindig anstehenden Bodens nicht versickert werden.

¹¹ IBU Coswig Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelttechnik (2017): Geotechnischer Bericht zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen Siedlerweg in 01689 Niederau, Wohnbebauung Sportplatz Niederau Siedlerweg ' '

¹² IBU Coswig Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelttechnik (2017): Geotechnischer Bericht zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen Siedlerweg in 01689 Niederau, Wohnbebauung am Harthgraben zwischen Siedlerweg und Ring der Einheit ' '



Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Harthengraben wurde mit Schreiben vom 15.08.2018 erteilt. Die Menge wurde für das südliche Wohngebiet (WA 1) auf insgesamt 34 l/s und für das nördliche Wohngebiet (WA 2) auf 15 l/s begrenzt.

Das anfallende unverschmutzte Regenwasser ist demnach in beiden Teilgebieten zurückzuhalten und nur gedrosselt abzuleiten. In den privaten Grundstücken im WA 1 ist das Regenwasser in Zisternen mit einer Mindestgröße von 3 m³ zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen. Ein Notüberlauf von je maximal 1 l/s kann an den neuen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Der vorhandene Regenwasserkanal im Siedlerweg ist aufgrund der geringen Tieflage (ca. 0,8 m) zu erneuern (DN 250/DN 300). Dies muss spätestens im Zuge der Erschließung des Plangebiets erfolgen.

Im nördlichen Wohngebiet (WA 2) ist eine Rückhaltung von ca. 56 m³ für die Dach- und befestigten Flächen erforderlich. Es ist ein Stauraumkanal DN 800 zu errichten, der eine gedrosselte Ableitung in den Harthengraben sichert.

Das im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf der nördlichen Teilfläche (Garagen und Stellplätze) anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist gemäß Bestand in die Versickerungsmulde im Süden der Fläche zu entwässern.

Der bestehende Siedlerweg entwässert in die angrenzenden Ackerflächen. Das auf den zu verbreiternden bzw. neu zu errichtenden Verkehrsflächen im WA 1 anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist

- über Muldenrohrriolen innerhalb der Straßenverkehrsfläche zurückzuhalten und zu versickern und in den Harthengraben abzuleiten bzw.
- vom Teilabschnitt entlang der Grünfläche in die nordöstlich angrenzende Grünfläche (Maßnahmefläche M 3) abzuleiten.

Für die Versickerung über Muldenrohrriolen in der Erweiterung der Straßenfläche Siedlerweg ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die technischen Bestimmungen der DWA-A138 sind dabei einzuhalten.

7.2.5 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität wird durch die ENSO NETZ GmbH sichergestellt und erfolgt über neu zu verlegende Leitungen in den Erschließungsstraßen, welche in das bestehende Netz von Mittel- und Niederspannungsleitungen im Siedlerweg und im Ring der Einheit eingebunden werden. Die erforderlichen Erweiterungen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

Die Mitbenutzung von Flächen für die zu verlegenden Leitungen sowie die Zugänglichkeit sind dauerhaft zu gewährleisten. Der Trafo auf dem Grundstück des derzeitigen Jugendhauses ist außer Betrieb, der Zugang wird weiterhin gesichert.

Die Freileitung am Siedlerweg wird im Zuge des Straßenbaues umgesetzt bzw. unterirdisch verlegt.

Das bestehende Niederspannungskabel, welches vom Siedlerweg zum Ring der Einheit die öffentliche Grünfläche quert, (Flurstück 96/a) ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt und wird bei der Planung berücksichtigt bzw. umverlegt.

7.2.6 Gas- / Wärmeversorgung

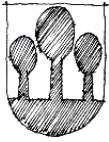
Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Anlagen der Fernwärmeversorgung. Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas ist bei Bedarf möglich. Es befinden sich Gasversorgungsanlagen der ENSO Netz GmbH im Bereich der Teichstraße und dem Ring der Einheit, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann.

Eine Versorgung über alternative Wärme- oder Energiequellen ist ausdrücklich gewünscht. Im Bereich des WA 2 ist ein Blockheizkraftwerk geplant.

7.2.7 Telekommunikation / Breitband-Anschluss

Der Standort kann an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen werden. Die Verlegung von Fernmeldeleitungen wird im Zuge der weiteren Planung mit dem zuständigen Versorgungsträger abgestimmt und erfolgt parallel zur Stromversorgung.

Nach derzeitigem Planungsstand ist ein Breitbandausbau mittels Festnetz FTTH-Technologie beabsichtigt. Um die Breitbandversorgung mittels FTTH-Technologie herzustellen, wird ein rein passives Glasfasernetz zwischen der Betriebsstelle der Telekom und dem kundenseitigen Abschluss aufgebaut werden. Weiterhin ist es erforderlich, dass auch die Inhouseverkabelung der



Gebäude in Glasfasertechnik ausgeführt wird. Nach dem Ausbau stehen Breitband-Anschlüsse mit bis zu 1 Gbit/s im Download und bis zu 500 Mbit/s im Upload zur Verfügung.

7.2.8 Abfallentsorgung

Gemäß § 3 SächsKrWBodSchG (Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz) obliegt die Entsorgungspflicht den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern. Für den Gemeinde Niederau ist der ‚Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal‘ zuständig.

Für die im Südosten geplante Einfamilienhausbebauung wird das uneingeschränkte Befahren für dreiaxlige Müllfahrzeuge über die geplante öffentliche Stichstraße gewährleistet. Für die im Nordwesten geplante Bebauung erfolgt die Anordnung eines Abfallstandortes an der Einfahrt in die Privatstraße am Ring der Einheit.

Die Errichtung von Wertstoffsammelbehältern ist innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich. Die Entsorgung ist über vorhandene Anlagen in der Umgebung gewährleistet.

7.2.9 Stadtbeleuchtung

Die geplante öffentliche Straße wird als Verkehrsfläche mit einer öffentlichen Beleuchtung entsprechend DIN EN 13201 ausgestattet.

8 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern geschaffen. Aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie Dachform und -neigung wird unterschieden in die Teilgebiete WA 1 und WA 2.

Beschränkung allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Um den angestrebten Charakter eines ruhigen Wohngebietes zu wahren, sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig und Anlagen für kirchliche Zwecke nicht zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind aufgrund der Randlage und der Erschließung über eine Privatstraße der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Zur Wahrung des angestrebten ruhigen Wohngebietscharakters werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 alle Ausnahmen, die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

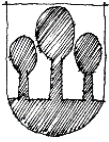
Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 zulässig. Das bedeutet, nach den Regelungen der BauNVO ist es grundsätzlich möglich, bis zu 40 % der Grundstücksfläche zu bebauen oder zu versiegeln. Dabei sind in die Ermittlung der GRZ alle überbauten und befestigten Flächen einzubeziehen.

Für die Bauflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und damit unterhalb der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Dadurch soll sich die Bebauung in die durchgrünte, wenig versiegelte und mit Einfamilien- und Reihenhäusern bebaute Umgebung entlang des Siedlerweges einfügen. Die Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 nur bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig, um einen geringen Überbauungs- und Versiegelungsgrad für die Bebauung zu gewährleisten.

Im nördlichen Teilgebiet des WA 1 (Garagenanlage) und für die Fläche für Gemeinbedarf ist in Anlehnung an die bestehende Überbauung eine GRZ von 0,4 entsprechend der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Möglichkeit nach



§ 19 Abs. 4 BauNVO, die zulässige Grundflächenzahl um 50 % zu überschreiten, wird innerhalb der nördlichen Teilfläche des WA 1 (Garagenanlage) und der Fläche für den Gemeinbedarf nicht eingeschränkt. Dadurch soll ermöglicht werden, erforderliche Stellplätze etc. zu errichten.

Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse und die Bestimmung der Gebäudehöhen setzen den äußeren Rahmen für die Höhenentwicklung der Gebäude sowie das städtebauliche Erscheinungsbild. Mit den jeweiligen Festsetzungen zur zulässigen Höhe in Anlehnung an das Maß der vorhandenen Bebauung wird das Ziel einer Einbindung in die Umgebung verfolgt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Geschossigkeit auf maximal zwei Geschosse mit einer maximalen Traufhöhe von 5,50 m festgesetzt, so dass ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser ermöglicht werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Geschossigkeit auf zwei- bis dreigeschossig mit einer maximalen Traufhöhe von 6,80 m und einer maximalen Firsthöhe von 12,60 m über dem Bezugspunkt (Erdgeschossfußbodenhöhe) festgesetzt. Damit wird der bauliche Rahmen für die geplanten Mehrfamilienhäuser geschaffen und gleichzeitig auf die umgebende zweigeschossige Bestandsbebauung Bezug genommen. Die bestehenden Mehrfamilienhäuser am Ring der Einheit weisen etwa eine Traufhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 11,50 m auf.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird, bezugnehmend auf die Bestandsbebauung, die Geschossigkeit auf maximal zweigeschossig mit einer maximalen Traufhöhe von 3,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 5,50 m festgesetzt.

Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden gilt als Höhenbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie der Flächen für den Gemeinbedarf wird diese auf maximal 0,4 m über der Höhe der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt. Damit sollen sowohl eine bauliche Berücksichtigung des hohen Grundwasserstandes ermöglicht als auch hohe Sockel und Eingangstreppe vermieden werden.

Für die Bestimmung der festgesetzten Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie der Flächen für den Gemeinbedarf gilt die Höhe der aufgehenden Außenwand vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.

8.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist die Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Diese Festsetzung garantiert die Ausbildung eines lockeren, kleinteiligen Wohngebietes und eine harmonische Einordnung in die Umgebung.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Mit der offenen Bauweise wird die Möglichkeit gegeben, auch größere Mehrfamilienhäuser zu errichten. Die Gebäudelänge wird hier durch die Länge der Baufenster auf ca. 25 m begrenzt.

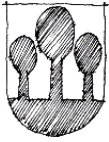
Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird ermöglicht, das bestehende Gebäude durch einen Neubau im festgesetzten Baufenster zu ersetzen.

Überbaubare Grundstücksflächen / Baulinien / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Hilfe von Baulinien, auf denen zwingend gebaut werden muss, sowie von Baugrenzen, die durch die Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A - Planzeichnung) festgesetzt. Innerhalb dieser Baufelder besteht ausreichend Gestaltungsspielraum für die Anordnung der Gebäude.

Mit der Festsetzung dieser Baufelder wird, unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zu überbauende Fläche räumlich fixiert. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wurden zwei längliche Baufelder zur Errichtung von Einfamilienhäusern festgesetzt, so dass die Bauherren einen Spielraum für die Anordnung der Einzelhäuser haben. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind dagegen die vier Baufelder enger gefasst, um die geplante Baustruktur zu sichern. Das Baufeld innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf orientiert sich an der Größe des Bestandsgebäudes.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist zum Siedlerweg hin eine Baulinie festgesetzt, um die an einer Bauflucht ausgerichtete Bebauung entlang des Siedlerweges fortzusetzen. Alle anderen



Baufelder im Plangebiet sind durch Baugrenzen definiert. Dabei werden die in der Umgebung vorhandenen Baufluchten aufgenommen, die im rückwärtigen Bereich großzügige Gärten sichern.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Baugrenze an der straßenabgewandten Gebäudeseite zur Ausbildung von Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

Die Ausrichtung der Gebäudelängsachsen (Firstrichtung) verläuft für alle Baufelder parallel zum Siedlerweg und orientiert sich damit an der Ausrichtung der Gebäude in der unmittelbaren Umgebung.

Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen zulässig. Dadurch soll eine geordnete Ansicht vom Straßenraum gewahrt werden und die rückwärtigen Gartenflächen zumindest von diesen Anlagen freigehalten werden.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 600 m² zu parzellieren. Die Mindestgrundstücksgröße gilt neben der Wohnnutzung auch für zulässige ergänzende Nutzungen wie z. B. Läden, Handwerksbetriebe oder soziale Einrichtungen. Dies soll die lockere und durchgrünte Bebauung wahren und gewährleisten, gute Wohnqualität sichern sowie eine angemessene Dichte im Übergang zum Landschaftsraum ausformulieren.

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

Nachzuweisende Stellplätze

Um die angrenzenden Straßen sowie die Erschließungsstraßen von zusätzlichem ruhendem Verkehr zu entlasten, sollen auf jedem Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 mindestens 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Diese können in Form von Garagen, Carports oder nicht überdachten Stellplätzen nachgewiesen werden.

Stellplätze und Garagen

Innerhalb des Plangebietes sind Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 befindet sich nördlich ein bestehender, der nach jetzigem Planstand erhalten und längerfristig erneuert wird. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Stellplatzflächen für die Bewohner der Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Nebenanlagen - Ver- und Entsorgung

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 werden die Standorte für Abfallentsorgung sowie für das Blockheizkraftwerk an der öffentlichen Straße festgesetzt.

8.1.6 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

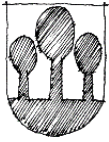
Im südöstlichen Teil des Plangebietes wird auf dem Grundstück des bestehenden Jugendclubs eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Als mögliche Nutzungen werden Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen, die sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen. Somit ist es der Gemeinde Niederau möglich, längerfristig einen eigenen und dem Gebiet zuträglichen Standort für soziale oder gesundheitliche Anlagen zu entwickeln. Notwendige Stellplätze sind hier zulässig, werden jedoch räumlich nicht vorgegeben.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die Zahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei begrenzt, um hier Mehrfamilienhäuser zu verhindern und die angestrebten Einfamilienhäuser zu ermöglichen.

8.1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes sichert die Flächen für einen Ausbau der Verkehrsfläche des Siedlerweges auf 7,0 m Breite. Der Neubau der Stichstraße erfolgt ebenfalls mit einer Dimensionierung der Straßenbreite von 7,0 m. Über den Siedlerweg sowie die Stichstraße werden die ca. zehn Eigenheimgrundstücke erschlossen. Eine öffentliche Widmung ist daher seitens der



Gemeinde Niederau vorgesehen. Die geplante Verkehrsfläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Dies ist nicht identisch mit einem verkehrsberuhigten Bereich nach StVO.

Innerhalb des geplanten Wohngebietes WA 2 erfolgt die Erschließung der vier geplanten Wohngebäude über eine Privatstraße und Privatwege. Für den Ausbau der Privatstraße wird eine Breite von 5,0 m planungsrechtlich gesichert. Die Fläche wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Privatstraße festgesetzt.

Ein uneingeschränktes Befahren für Rettungs- und Havariefahrzeuge innerhalb des gesamten Plangebietes wird gewährleistet.

8.1.9 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Eine bestehende Trafostation am Siedlerweg westlich der Fläche für Gemeinbedarf ist momentan außer Betrieb, jedoch wird der Zugang durch die Festsetzung als Ver- und Entsorgungsfläche gesichert.

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

Öffentliche Grünfläche

Im Südosten des Plangebietes ist eine ca. 6.000 m² große öffentliche Grünfläche festgesetzt. Als Zweckbestimmung sind die Nutzungen als Parkanlage und Mehrgenerationenspielplatz festgesetzt. Es ist vorstellbar, einige multifunktionale Spiel-/ Sportangebote in Kombination mit Sitz-/ Aufenthaltsbereichen zu realisieren.

Vorhandene Bäume und Heckenpflanzungen werden überwiegend erhalten und sind nach Maßgabe der Bestandskartierung in der vorliegenden Planung gekennzeichnet.

Private Grünfläche

Weiterhin ist im Plangebiet eine ca. 1.500 m² große private Grünfläche entsprechend des Bestandes festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche verbleibt die bestehende Nutzung als Privatgärten beziehungsweise naturbelassene Grünfläche.

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

Maßnahme M 2 - Hecke

Zur Abschirmung und Durchgrünung ist zwischen dem Wohngebiet WA 2 und den angrenzenden Gartengrundstücken eine freiwachsende Heckenstruktur zu entwickeln. Die Maßnahme ist spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Einzelbauvorhaben im Wohngebiet WA 2 umzusetzen.

Niederschlagswasser

Da im Plangebiet im Ergebnis der geotechnischen Untersuchungen eine Versickerung nicht möglich ist, muss das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Im Anschluss kann es gedrosselt in den Harthengraben eingeleitet werden, eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis liegt mit Schreiben vom 15.08.2018 vor.

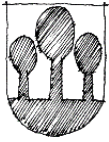
Das auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Grundstücks zurückzuhalten. Es ist in einer Zisterne mit einer Mindestgröße von 3 m³ zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen. Der Notüberlauf ist auf maximal 1,0 l/s begrenzt.

Das im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf der nördlichen Teilfläche (Garagen und Stellplätze) anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist gemäß Bestand mittels Versickerungsmulde im Süden der Fläche zu entwässern.

Das auf dem Teilabschnitt der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich, der an die öffentliche Grünfläche mit der Maßnahme M 3 angrenzt, anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist in diese Fläche zu entwässern.

Das im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf den auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen sowie den Verkehrsflächen (Privatstraße) anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist in einem Stauraumkanal (DN 800) zu sammeln und gedrosselt auf maximal 15 l/s an einer Stelle in den Harthengraben abzuleiten.

Durch diese Festsetzungen wird die Regenwasserentsorgung gesichert und ein Beitrag zum Erhalt bzw. der Wiederherstellung der Wasserressource geleistet.



Flächenbefestigungen

Für notwendige Zufahrten, Stellplätze und Wege auf den privaten Grundstücken im Plangebiet ist eine wasserdurchlässige Befestigung festgesetzt. Im WA 2 wird dies auf die Stellplätze beschränkt, um eine weitgehend barrierefreie Gestaltung der Wege zu ermöglichen (fugenarmes Pflaster o.ä.).

Um die Gestaltungsmöglichkeiten nicht unnötig einzuschränken, werden keine Materialvorgaben gemacht.

Die mit dem permanenten Siedlungsflächenwachstum einhergehende Bodenversiegelung verursacht eine Zunahme des abzuleitenden Regenwassers und damit eine deutlich verminderte Grundwasserneubildungsrate. Des Weiteren hat die Flächenversiegelung (Stellplätze, Straßen etc.) die nahezu vollständige Zerstörung des anstehenden Bodens zur Folge.

8.1.12 Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Um Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, werden artenschutzfachliche Schutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt, die bereits vor Baubeginn durchzuführen sind.

Vermeidungsmaßnahme

Artenschutzrechtliche Kontrolle auf Besatz - Zauneidechsen im WA 2 (Vermeidungsmaßnahme V 2)

Vor Baubeginn im Bereich der ehemaligen Kläranlage im WA 2 (Flurstücke 603, 604 und 96/7) sind die jeweiligen Flächen im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Kontrolle auf Besatz mit Zauneidechsen zu prüfen. Die Kontrolle ist von einem von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannten Gutachter durchzuführen. Vorgefundene Tiere sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gegebenenfalls fachgerecht zu versorgen und in das Ersatzhabitat innerhalb des Plangebietes (CEF-Maßnahme 2, Festsetzung I.8.2.2) umzusetzen.

Diese Festsetzung hat zum Ziel, eventuelle artenschutzrechtliche Konflikte im Fall einer spontanen Besiedlung durch Zauneidechsen auszuschließen. Um die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang zu erhalten, wird ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen hergestellt, in welches sie bei Vorhandensein umgesetzt werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Ersatzquartiere für Fledermäuse und Vögel (CEF-Maßnahme 1)

Vor dem Abriss von Gebäuden ist eine Artenschutzrechtliche Kontrolle von Spalten und Nischen auf Besatz mit Fledermäusen oder das Vorhandensein von Vogelnestern durch einen von der unteren Naturschutzbehörde anerkannten Gutachter durchzuführen. Sollte sich das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bestätigen, sind für den Wegfall von Nist- und Quartiermöglichkeiten Ersatzquartiere innerhalb des Plangebietes zu schaffen. Die Art und die Anzahl der zu schaffenden Ersatzquartiere sowie deren Anbringungsort sind vom Gutachter entsprechend des Ergebnisses der Artenschutzrechtlichen Kontrolle in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

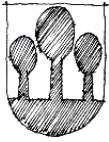
Ersatzhabitate für Zauneidechse im WA 1 (CEF-Maßnahme 2)

Innerhalb der als M 1 festgesetzten Fläche ist ein Wall von ca. 95 m Länge, 5 m Breite und 1 m Höhe aus Wurzelstubben, Steinen und Erdmaterial locker aufzuschichten. Der Wall ist vor Baubeginn funktionsfähig herzustellen. Die Fläche ist locker mit Gruppen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste 1 in einer Pflanzdichte von durchschnittlich einem Strauch je 2 m² (mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm) zu bepflanzen. Der Wall und die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Dieser Wall dient als Ersatzhabitat für den bestehenden Erdwall, welcher im Rahmen der Altlastenbeseitigung unabhängig von diesem Bebauungsplan Ende 2018 abgetragen wurde. Das Ersatzhabitat dient dann als neuer Lebensraum.

8.1.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit dem in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht **GFL** in der Privatstraße im nordwestlichen Teil des Plangebietes wird die Nutzung für sämtliche Anlieger im Plangebiet, für Ver- und Entsorgungsträger sowie Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes gesichert.



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

Zum Ausgleich für zu beseitigende Gehölze innerhalb des Plangebietes sowie aus städtebaulichen Gründen werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Grundlage sind die Aussagen des Grünordnungsplanes.

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 auf Privatgrundstücken

Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes und zum Ausgleich des Eingriffs durch die Fällung von Gehölzen im Rahmen der Überplanung des Gebietes werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken vorgesehen. An den festgesetzten Standorten ist ein Laubbaum entsprechend der Pflanzempfehlung oder ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzungen schaffen einen Bezug zu den traditionell in der Region und im Umfeld bestehenden Laub- und Obstbäumen.

Anzupflanzende Bäume im Gewässerrandstreifen

Entlang des Harthengrabens sind innerhalb des nachrichtlich übernommenen Gewässerrandstreifens im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 vier geeignete Laubbäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Weitere Pflanzungen einheimischer gewässerbegleitender, standortgerechter Bäume und Sträucher sind hier zulässig, wenn die gesetzlichen Vorgaben zum Gewässerrandstreifen eingehalten werden. 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.

Anzupflanzende Bäume innerhalb der Stellplatzfläche

Innerhalb bzw. am Rand der Stellplatzflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zur Durchgrünung Baumpflanzungen festgesetzt. Je angefangene 6 Stellplätze ist ein Laubbaum entsprechend der Pflanzempfehlung zu pflanzen.

Anpflanzen von Hecken

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind mit Hecken aus einheimischen standortgerechten Sträuchern entsprechend der Pflanzempfehlung zu bepflanzen. Die Hecken grenzen den Garagenkomplex zu den umgebenden bebauten Grundstücken ab und bieten zugleich Lebensraum für Vögel etc.

Pflanzzeitraum und Unterhaltung

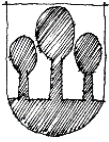
Um die grünordnerischen Maßnahmen zeitnah umzusetzen und die Durchgrünung des Gebietes in den umgebenden Bestand einzubinden, sind die Pflanzungen auf den festgesetzten Standorten und Flächen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung des jeweiligen Einzelbauvorhabens durchzuführen. Im Fall des Gewässerrandstreifens bezieht sich dies auf die Einzelbauvorhaben des Wohngebietes WA 2.

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

8.1.15 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Auf Basis der Bestandsbewertung des Grünordnungsplanes sind Gehölze zum Erhalt festgesetzt. Weiterhin sind Bestandsbäume im Rechtsplan festgesetzt, die die Ersatzpflanzungen für die acht im November 2018 gefällten Linden im Bereich des Walles darstellen. Im Bebauungsverfahren werden diese bereits auf anderer Ebene veranlassten Pflanzungen als ‚Bestand‘ behandelt. Die Pflanzung der Ersatzbäume ist noch nicht erfolgt, soll jedoch im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zum B-Plan durchgeführt werden.

Die als zu erhaltend festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie während der Bauphase gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen. Im Falle des Verlustes sind die Gehölze durch eine Neupflanzung der abgängigen Art in der folgenden Pflanzperiode auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.



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

Der durch den Bebauungsplan zulässige Eingriff kann durch die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie den festgesetzten Anpflanzungen nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Die Neuversiegelung stellt einen kompensationspflichtigen Eingriff dar, welcher nicht auf dem Plangebietes kompensiert werden kann. Bezüglich weiterer Entsiegelungsmöglichkeiten können seitens der Gemeinde Niederau keine Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung gestellt werden. Die Offenlegung des Harthengrabens ist aufgrund der Eigentums- bzw. Pachtverhältnissen der angrenzenden Flurstücke nicht möglich. Folglich wird dem Eingriff zusätzlich die nachfolgend beschriebene externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Externe Ausgleichsmaßnahme E 1 - Pflanzung einer Obstbaumreihe auf dem Flurstück 593/1 Gemarkung Niederau

Auf dem Flurstück 593/1 der Gemarkung Niederau wird dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft eine Kompensationsmaßnahme entlang dem Mittelweg zugeordnet. Dort ist die Pflanzung einer Obstbaumreihe mit einer Länge von ca. 380 m mit ca. 48 Gehölzen vorgesehen. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Niederau im Landschaftsschutzgebiet ‚Nassau‘.

Da für Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Festsetzungen getroffen werden können, erfolgt hier lediglich eine Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB. Die Sicherung der Umsetzung und der langfristigen Unterhaltung der Maßnahme muss in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und dem Flächeneigentümer erfolgen. Der Vertrag muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.

8.1.17 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Mit bedingten Festsetzungen wird im Bebauungsplan geregelt, dass bestimmte Nutzungen erst bei Eintreten bestimmter Umstände zulässig sind. Daher wird zur zwingenden Beachtung des Artenschutzes festgesetzt, dass Baumaßnahmen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 erst dann zulässig sind, wenn die artenschutzrechtliche Kontrolle im Bereich der ehemaligen Kläranlage (Flurstücke 603, 604 und 96/7) durchgeführt wurden und, im Fall von Besatz und Vorhandensein der geschützten Arten, entsprechende Artenschutzfachliche Maßnahmen erfolgreich abgeschlossen wurden.

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

Zur Sicherung eines harmonischen Gebietscharakters und zur Einfügung in die ortstypische Wohnbebauung 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)

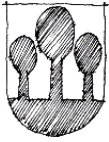
Dachgestaltung

Hauptgebäude

Innerhalb des Plangebietes sind nur Satteldächer zulässig, um sich der Dachlandschaft der Umgebungsbebauung anzupassen. Die Dachneigung der Satteldächer wird eingeschränkt. Die Festsetzungen orientieren sich an ortstypischen Dachformen und -neigungen.

Zur Sicherung einer harmonischen Dachlandschaft werden darüber hinaus die Ausführungsmöglichkeiten von Dachaufbauten beschränkt sowie Festsetzungen zur Regelung von Dachüberständen und zur Dachdeckung getroffen. Zur Dacheindeckung der geneigten Dächer werden Dachziegel aus gebranntem Ton sowie Dachsteine aus Beton oder Schiefer zugelassen. Die Farbpalette wird auf naturrote bis rotbraune Färbung oder Anthrazit beschränkt, um eine gewisse Einheitlichkeit in der Dachlandschaft zu erreichen. Glänzende Materialien sind nicht zulässig.

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. 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. Alternativ sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 an den Südfassaden Dacheinschnitte auf maximal 50 % der jeweiligen Gebäudelänge zulässig. Dadurch wird eine weitere Möglichkeit des Dachausbaus zugelassen, die attraktiven Wohnraum im Dach ohne die Wirkung eines dritten Vollgeschosses in der Ansicht ermöglicht. Weiterhin darf der Abstand der Dachgauben untereinander sowie zwischen den Dachaufbauten und Ortsgang des Gebäudes 1,50 m nicht unterschreiten.

Ebenfalls wird für Dachaufbauten die Vielfalt der Materialien begrenzt - diese sind in dem verwendeten Material des Hauptdaches auszuführen. Die Integration von Sonnenkollektor- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Nebengebäude

Für Garagen ist festgesetzt, dass diese in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude auszuführen sind. Damit soll eine gewisse gestalterische Einheit von Hauptgebäuden und Garagen erzielt werden. Ausnahmsweise sind zu diesem Zweck auch umlaufende Dachblenden in gleicher Dachneigung und -deckung zulässig.

Für Nebengebäude und Carports sind auch andere Dachformen zulässig, da diese im Allgemeinen weniger dominant sind als Garagen.

Begrünte Dächer sind generell zulässig.

Fassadengestaltung

Im Interesse eines stimmigen architektonischen Gesamtkonzeptes und einer Einordnung in die Umgebung sollen die Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden einschließlich Garagen als flächige Putz-fassaden oder als Fassaden mit vollständiger oder teilweiser Verkleidung aus Holz bzw. Holzwerkstoffen errichtet werden. Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 50 % und 80 % auszuführen. Damit werden ortsuntypische sehr helle oder sehr dunkle Farben in der Nähe des historischen Ortskerns vermieden.

Leuchtende Farben und glänzende sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch in Holz zulässig.

Werbeanlagen

Um den Charakter eines Wohngebietes zu wahren, sind Werbeanlagen nur unbeleuchtet und bis zu einer Größe von maximal 1,5 m² an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig.

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

Zur Sicherung harmonischer Straßenräume entlang der öffentlichen Erschließungsstraße sind Grundstückseinfriedungen nur als einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung, als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder als geschnittene Laubgehölzhecken und mit einer Höhe bis 1,50 m zulässig. Bei der Errichtung von straßenseitigen Einfriedungen ist der Freihaltebereich von 0,25 m hinter der Grundstücksgrenze zu beachten.

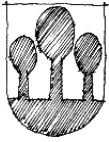
Der Anstrich der Zäune ist in ortstypisch gedeckten Farbtönen vorzunehmen.

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

8.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

8.3.1 Gewässerrandstreifen

Der gemäß § 38 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i. V. m. § 24 Abs. 2 SächsWG (Sächsisches Wassergesetz) einzuhaltende Gewässerrandstreifen von 10 m ab Böschungsoberkante ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Der Gewässerrandstreifen ist im Hinblick auf seine Funktionen nach den gesetzlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes zu bewirtschaften und insbesondere von baulichen Anlagen und Ablagerungen aller Art freizuhalten.



8.4 Hinweise der Fachplanungen

Auf dem Rechtsplan werden für die weitere Planung und Realisierung notwendige Hinweise

- zur Archäologie und notwendigen Grabungen im Vorfeld bzw. der Beantragung denkmalrechtlicher Genehmigungen vor dem Beginn von Bautätigkeiten,
- zur Bauzeitenregelung aus Gründen des Artenschutzes,
- zur natürlichen Radioaktivität bzw. zum Radonschutz,
- zum Bodenschutz,
- zum Gehölzschutz,
- zum Baugrund / Altlasten sowie
- zum hohen Grundwasserstand

gegeben.

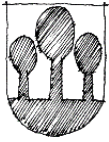
Mit den Hinweisen sollen die Bauherren und die interessierte Öffentlichkeit über die zu beachtenden Sachverhalte informiert werden.

8.5 Sicherung der Planrealisierung

Die Sicherung der Realisierung sämtlicher festgesetzter privater Erschließungsmaßnahmen sowie der grünordnerischen und artenschutzfachlichen Maßnahmen kann auch nach Satzungsbeschluss in einem Vertrag zwischen dem jeweiligen Grundstückseigentümer und der Gemeinde Niederau vereinbart werden.

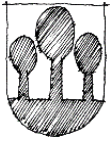
9 FLÄCHENBILANZ

Städtebauliche Kennwerte	Flächengröße in m² ca.	Flächengröße in % ca.
Gesamtes Plangebiet	28.100	100
Allgemeines Wohngebiet	16.650	60
<i>davon WA 1 - Teilfläche Süd</i>	<i>6.650</i>	
<i>davon WA 1 - Teilfläche Nord (Garagen)</i>	<i>2.750</i>	
<i>davon WA 2</i>	<i>7.250</i>	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	3.400	12
<i>Verkehrsberuhigter Bereich</i>	<i>2.400</i>	
<i>Privatstraße</i>	<i>1.000</i>	
Fläche für den Gemeinbedarf	600	2
Grünflächen	7.430	26
<i>öffentliche Grünfläche</i>	<i>5.930</i>	
<i>private Grünfläche</i>	<i>1.500</i>	
Ver- und Entsorgungsflächen Zweckbestimmung: <i>Elektrizität</i>	20	-



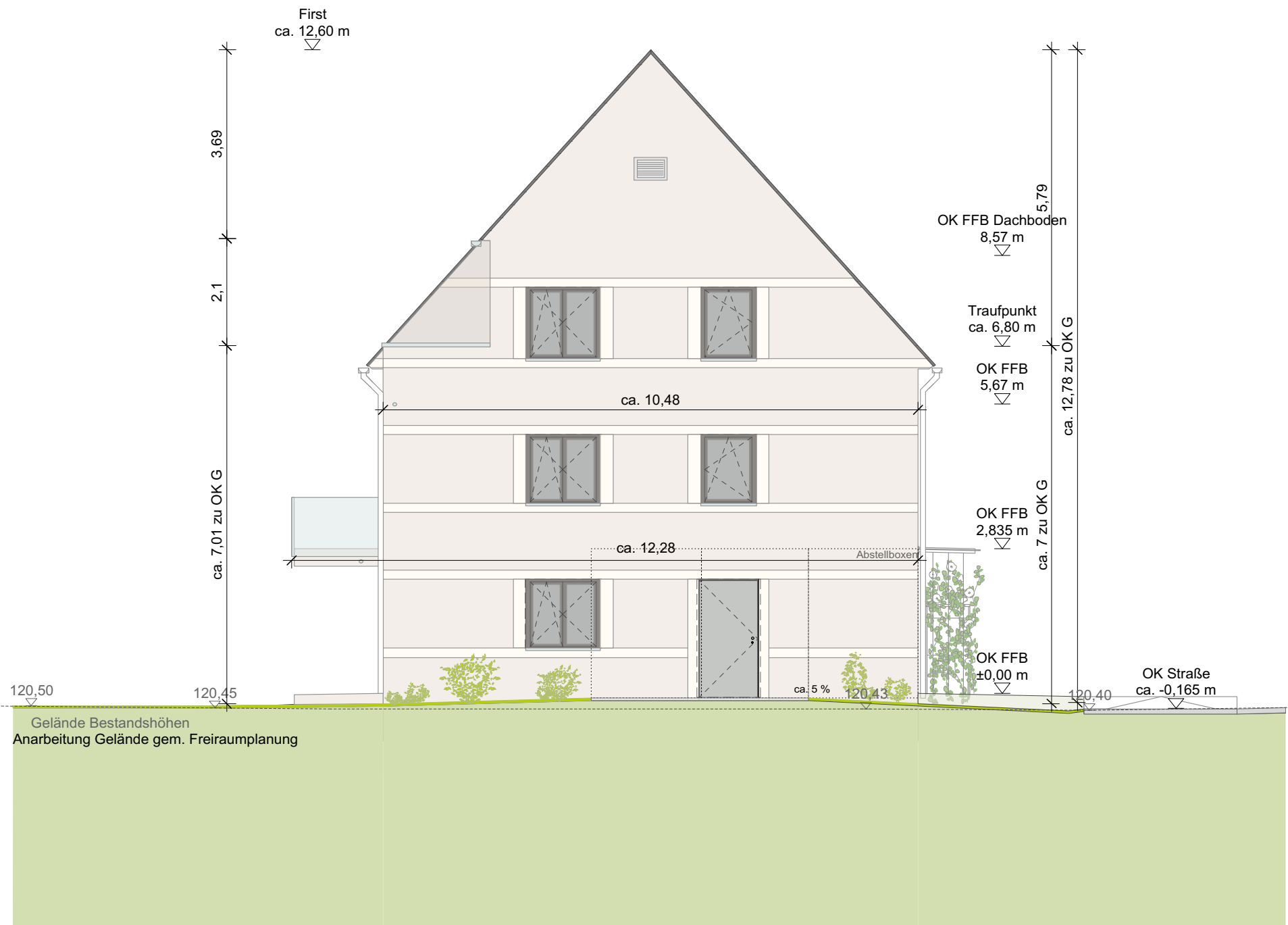
10 QUELLEN / GUTACHTEN

- Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (12.07.2013): Landesentwicklungsplan Sachsen
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (19.11.2009): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009
- Gemeinde Niederau (1999): Flächennutzungsplan Niederau, bearbeitet von Arnold Consult AG
- Haß Landschaftsarchitekten (2019): Grünordnung zum Bebauungsplan ‚Siedlerweg Niederau‘
- Haß Landschaftsarchitekten (2019): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan ‚Siedlerweg Niederau‘
- IBU Coswig Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelttechnik (2017): Geotechnischer Bericht zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen Siedlerweg in 01689 Niederau, Wohnbebauung am Harthgraben zwischen Siedlerweg und Ring der Einheit
- IBU Coswig Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelttechnik (2017): Geotechnischer Bericht zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen Siedlerweg in 01689 Niederau, Wohnbebauung Sportplatz Niederau Siedlerweg
- IBU Coswig Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelttechnik (2017): Geotechnische Stellungnahme zum Erosionsrisiko zwischen Siedlerweg und Ring der Einheit in 01689 Niederau
- IBU Coswig Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelttechnik (2016): Geotechnische Stellungnahme zur Entsorgung eines Erdwalls Sportplatz Siedlerweg in 01689 Niederau



11 ANHANG

Bebauung im WA 2 / Mehrfamilienhäuser - beispielhafte Ansichten



HAUS I - DIE HÖHEN BEZIEHEN SICH AUF
OKFFB TH EG ±0,00 = 120,73 m ü. NHN.

PLANUNG

raumfeld architekten
Dirk Friedrich Sehmsdorf
Schönbrunnstraße 5 01097 Dresden
tel 0351.42644.64 fax 65
post@raumfeldarchitekten.de

ÄNDERUNGEN	DATUM	ZEL.	DATUM	ZEL.	DATUM	ZEL.	DATUM	ZEL.

GEGENSTAND
Genehmigungsplan
Haus I,
Ansicht Südost

MASSTAB: **1:100**
Blattformat: **DIN A3**

PLAN-NUMMER: **G 11.1**
ERSATZ F.ERSETZT D.

BAUVORHABEN
WOHNEN AM RING DER EINHEIT

GEZEICHNET	GEPRÜFT	GENEHMIGT	FREIGELEG.
DATUM	ZEL.	DATUM	ZEL.
17.05.19	DS/mt		

**Gemeinnützige
Wohnungsbau-
genossenschaft Meißen eG**

Wolyniezstraße 1 | 01662 Meißen | Tel.: 03521 733150

AUSFERTIGUNG

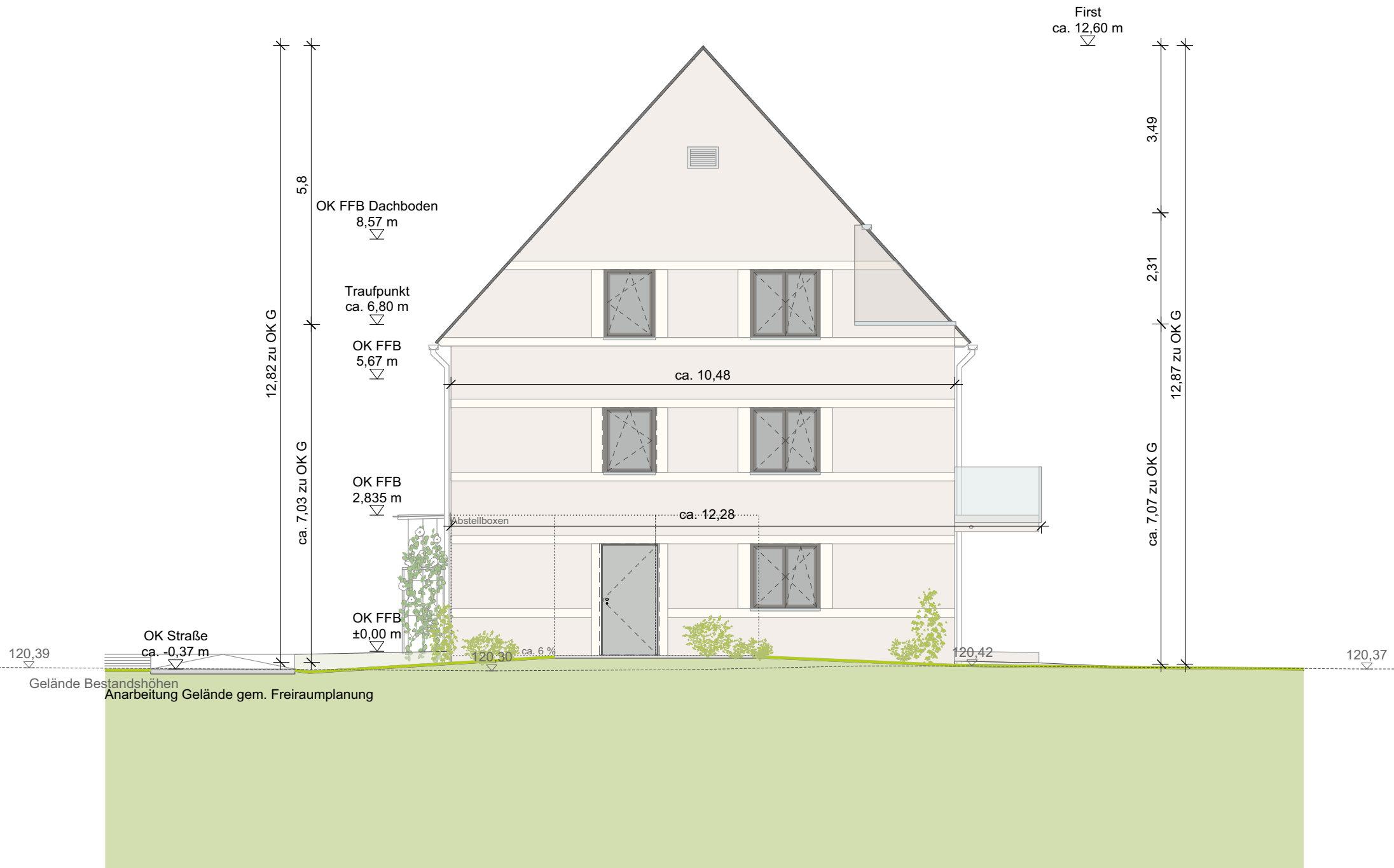


HAUS I - DIE HÖHEN BEZIEHEN SICH AUF
OKFFB TH EG ±0,00 = 120,73 m ü. NHN.

PLANUNG

raumfeld architekten
 Dirk Friedrich Sehmsdorf
 Schönbrunnstraße 5 01097 Dresden
 tel 0351.42644.64 fax 65
 post@raumfeldarchitekten.de

ÄNDERUNGEN		DATUM	ZEL.	DATUM	ZEL.	DATUM	ZEL.	DATUM	ZEL.
		GEZEICHNET	GEPRÜFT	GENEHMIGT	FREIGELEG.				
GEGENSTAND		MASSSTAB:		PLAN-NUMMER					
Genehmigungsplan		1:100		G 8.1					
Haus I,		Blattformat		ERSATZ F./ERSETZT D.					
Ansicht Südwest		DIN A3							
BAUVORHABEN									
WOHNEN AM RING DER EINHEIT									
Gemeinnützige		GEZEICHNET	GEPRÜFT	GENEHMIGT	FREIGELEG.				
Wohnungsbau-		DATUM	ZEL.	DATUM	ZEL.	DATUM	ZEL.	DATUM	ZEL.
genossenschaft Meißen eG		17.05.19	DS/						
Wolyniezstraße 1 01662 Meißen Tel.: 03521 733150		AUSFERTIGUNG							



HAUS I - DIE HÖHEN BEZIEHEN SICH AUF
OKFFB TH EG ±0,00 = 120,73 m ü. NHN.

PLANUNG

raumfeld architekten
Dirk Friedrich Sehmsdorf
Schönbrunnstraße 5 01097 Dresden
tel 0351.42644.64 fax 65
post@raumfeldarchitekten.de

ÄNDERUNGEN	DATUM	ZEL.	DATUM	ZEL.	DATUM	ZEL.	DATUM	ZEL.

GEZEICHNET	GEPRÜFT	GENEHMIGT	FREIGELEG.
17.05.19	DS/mh/ht		
GEGENSTAND		MASSTAB:	PLAN-NUMMER
Genehmigungsplan		1:100	G 9.1
Haus I,		Blattformat	ERSATZ F./ERSATZT D.
Ansicht Nordwest		DIN A3	

BAUVORHABEN

WOHNEN AM RING DER EINHEIT

Gemeinnützige Wohnungsbau- genossenschaft Meißen eG	GEZEICHNET	GEPRÜFT	GENEHMIGT	FREIGELEG.
	DATUM	ZEL.	DATUM	ZEL.
	17.05.19	DS/mh/ht		
AUSFERTIGUNG				
Wolyniezstraße 1 01662 Meißen Tel.: 03521 733150				

Gemeinde Niederau

Bebauungsplan "Siedlerweg Niederau"

Begründung Teil II - Umweltbericht

Planstand: **Satzungsexemplar**

Durchführung des
Planverfahrens: Gemeinde Niederau
Rathenaustraße 4
01689 Niederau
Tel. 035243 / 336-0

Auftragnehmer:

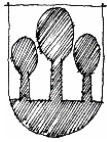
Haß Landschaftsarchitekten

Haß Landschaftsarchitekten
Schloßstraße 14
01454 Radeberg

Bearbeitung: Kathleen Schwengberg, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

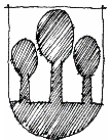
Projekt-Nr.: 16 R 518

Radeberg, 29.05.2019



Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2	Plangebiet	1
1.3	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	2
2	Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne.....	3
2.1	Fachgesetze.....	3
2.2	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	5
2.2.1	Regionalplan	5
2.2.2	Flächennutzungsplan	5
2.2.3	Landschaftsplan	5
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	5
4	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	6
4.1	Wirkfaktoren	6
4.2	Schutzgebiete	6
4.3	Schutzgüter	7
4.3.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	7
4.3.2	Fläche.....	10
4.3.3	Boden.....	10
4.3.4	Wasser	12
4.3.5	Klima und Lufthygiene.....	13
4.3.6	Landschaftsbild und potenzielle Erholungseignung.....	14
4.3.7	Mensch und menschliche Gesundheit	14
4.3.8	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	15
4.3.9	Wechselwirkungen im Plangebiet	15
4.4	Weitere Belange des Umweltschutzes	15
4.4.1	Umgang mit erzeugten Abfällen und ihre Beseitigung und Verwertung	15
4.4.2	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	16
4.4.3	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	16
4.4.4	Eingesetzte Techniken und Stoffe	16
4.4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	16
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	16
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	16
5.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	17
6	Zusätzliche Angaben	18
6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	18
6.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	18
6.4	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	19
6.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19
7	Quellen	21

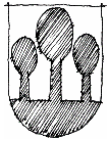


Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Wirkfaktoren	6
Tab. 2:	im Geltungsbereich des B-Planes vorkommende Biotoptypen.....	8
Tab. 3:	Liste der Gehölze	8
Tab. 4:	Biotopverluste	9
Tab. 5:	Bewertung der Böden des B-Plan-Gebietes nach den Sächs. Auswertekarten Bodenschutz	10
Tab. 6:	Versiegelungsbilanz	11

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
Abb. 2:	Überblick über das Plangebiet vor Beseitigung des Erdwalls 2017 (Sportplatz, links; Garagenkomplex, rechts).....	7



1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Niederau das Ziel, in attraktiver, gut angebundener Lage Flächen für den individuellen Wohnungsbau zu schaffen und die angrenzenden Siedlungsstrukturen zu ergänzen und zu verbinden. Da es sich bei der zu überplanenden Fläche um einen Außenbereich im Innenbereich nach § 35 BauGB handelt, ist zur Schaffung von Baurecht die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB unterliegt das Vorhaben der Pflicht, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der abschließenden Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

1.2 Plangebiet

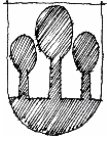
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 96a, 96/2, 96/6, 96/7, 603 und 604 der Gemarkung Niederau sowie Teilflächen der Flurstücke 96c, 96e und 100 der Gemarkung Niederau. Er ist ca. 28.118 m² groß.

Das Plangebiet liegt nördlich des ehemaligen Dorfkernes Niederau innerhalb einer erschlossenen und bestehenden Wohnsiedlung. Die angrenzenden Flächen sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Lediglich an der nordwestlichen Seite ist der Übergang zum freien Landschaftsraum merklich, da sich dort weiträumig landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Das Plangebiet selbst stellt sich im nördlichen Bereich als brachliegende ungenutzte Grünfläche dar. Im Osten befindet sich ein Garagenkomplex mit ca. 60 Kfz-Stellplätzen. Diese sind vor allem an Mieter der Mehrfamilienhäuser am "Ring der Einheit" verpachtet. Der südliche Teil besteht aus einem Sportplatz mit Jugendclub.

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Grundlage: Luftbild, © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2017



1.3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

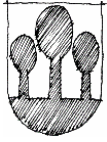
Im Norden ist die Anordnung von ca. 4 Mehrfamilienhäusern vorgesehen (Allgemeines Wohngebiet WA2). Die Erschließung erfolgt über zwei Zufahrten von den öffentlich anliegenden Straßen. Die erforderlichen Stellplätze für die geplanten Wohngebäude werden auf der privaten Stellplatzfläche, mittig im Plangebiet, zur Verfügung gestellt. An diesem gebündelten Standort der privaten Stellplätze wird ein vorhandener Garagenkomplex abgerissen. Daran anschließend bleiben die bestehenden Garagenkomplexe erhalten. Als Sichtschutz zum Garagenkomplex ist beidseits die Einfriedung mittels Hecken vorgesehen.

Südlich des Garagenkomplexes ist auf der derzeitigen Sportplatz-Fläche bis zum Siedlerweg die Errichtung von ca. 10 Eigenheimen als Einzelhäuser mit Gärten geplant (Allgemeines Wohngebiet WA1). Östlich an den geplanten Eigenheim-Wohnstandort anschließend, auf einem Teilbereich des Sportplatzes, befindet sich derzeit ein Mehrgenerationenspielplatz in der Genehmigungsplanung und wird als öffentliche Grünfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Die im Nordosten in privater Nutzung befindlichen Gärten, werden als solche in die Planung übernommen.

Im Süden ist eine Fläche für den Gemeinbedarf für soziale oder gesundheitliche Zwecke festgesetzt, in der derzeit der Jugendclub untergebracht ist.

Der Bebauungsplan trifft u. a. folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet WA1: GRZ 0,3 (Überschreitung bis max. 0,4), max. 2 Vollgeschosse, Satteldach mit einer Traufhöhe von 5,50 m, die Baugrundstücke besitzen eine Mindestgröße von 600 m², Teilfläche für Stellplätze mit GRZ 0,4 (Überschreitung bis 0,6),
- Allgemeines Wohngebiet WA2: GRZ 0,3 (Überschreitung bis max. 0,4), 2 bis 3 Vollgeschosse, Satteldach mit einer max. Traufhöhe von 9,50 m und einer Firsthöhe von 13,50 m,
- Fläche für Gemeinbedarf: GRZ 0,4 (Überschreitung bis max. 0,6), max. 2 Vollgeschosse, Satteldach mit einer Traufhöhe von 3,50 m und einer Firsthöhe von 5,50 m,
- Straßenverkehrsfläche, Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich, private Erschließungsstraße,
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Mehrgenerationenspielplatz und Parkanlage,
- Ver- und Entsorgungsflächen, Zweckbestimmung Elektrizität,
- Das auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Grundstücks zurückzuhalten und zu nutzen (Zisterne). Das im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf der nördlichen Teilfläche (Garagen und Stellplätze) anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist gemäß Bestand mittels Versickerungsmulde im Süden der Fläche zu entwässern. Das auf dem Teilabschnitt der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich, der an die öffentliche Grünfläche mit der Maßnahme M 3 angrenzt, anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist in diese Fläche zu entwässern. Das im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf den auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen sowie den Verkehrsflächen (Privatstraße) anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist in einem Stauraumkanal (DN 800) zu sammeln und gedrosselt auf maximal 15 l/s an einer Stelle in den Harthengraben abzuleiten.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind notwendige Zufahrten, Stellplätze und Wege auf den privaten Grundstücken nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.



1.4 Bedarf an Grund und Boden

Mit dem Bebauungsplan wird eine Fläche von 2,8 ha überplant. Die Gemeinde nutzt mit dieser Nachverdichtung eine Maßnahme der Innenentwicklung. Gleichzeitig wird zum Teil auf vorbelastete, versiegelte bzw. verdichtete Standorte zurückgegriffen.

Der Bedarf an Grund und Boden setzt sich wie folgt zusammen:

- 16.650 Wohngebiete,
- 600 m² Gemeinbedarfsfläche,
- 3.400 m² Straßenverkehrsfläche,
- 7.430 m² Grünflächen,
- 20 m² Flächen für Ver- und Entsorgung.

2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

2.1 Fachgesetze

Für die einzelnen Schutzgüter, die in der Umweltprüfung zu behandeln sind, sind in den Fachgesetzen diverse Grundsätze und Leitziele zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Umwelt (bestehend aus den einzelnen Schutzgütern) formuliert. Diese werden hier nicht alle wiedergegeben, da dies den Rahmen sprengen würde. Vielmehr werden auf ihrer Grundlage für jedes Schutzgut einzelne Zielsetzungen - bezogen auf das Vorhaben - zur Erfüllung der Grundsätze und Leitziele aufgestellt.

Die Darstellung der Ziele ist erforderlich, um die im B-Plan ausgewiesenen geplanten Flächennutzungen mit diesen Zielen abgleichen zu können und die Umweltverträglichkeit der Planungen beurteilen zu können.

Zielsetzungen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

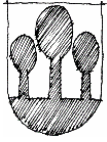
(gesetzliche Grundlagen: BNatSchG, SächsNatSchG, BauGB)

- Dauerhafter Erhalt der naturraumspezifischen heimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften,
- Sicherung und Entwicklung von hochwertigen Biotopen und Vermeidung negativer Einflüsse aus dem Umfeld,
- Vernetzung von hochwertigen Biotopen und Entschärfung von Migrationsbarrieren (Wanderungsbarrieren),
- Freihaltung wichtiger bzw. bedeutsamer Biotopstrukturen von Bebauung,
- Entwicklung von Siedlungsstrukturen mit einem hohen Grünanteil.

Zielsetzung Fläche

(gesetzliche Grundlagen: BauGB)

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden,
- Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen,
- Nutzung der Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung.



Begründung TEIL II - Umweltbericht

Zielsetzungen Boden

(gesetzliche Grundlagen: BBodSchG, BNatSchG, BauGB, SächsKrWBodSchG)

- Eindämmung der Inanspruchnahme von gewachsenem Boden durch Baumaßnahmen auf ein Mindestmaß,
- Wiedernutzbarmachung / Entsiegelung von Brachflächen vor der Inanspruchnahme bisher nicht versiegelter Böden,
- Vorrangige Nutzung des Entsiegelungspotenzials als sinnvoller Ausgleich für Eingriffe in den Bodenhaushalt.

Zielsetzungen Wasser

(gesetzliche Grundlagen: WHG, WRRL, SächsWG)

- Sicherung von Retentionsräumen (Rückhaltung von Schmelz- / Niederschlagswasser),
- Minimierung von Niederschlagsabflüssen durch Versickerung, Verminderung des Anteils befestigter Flächen sowie dezentrale Bewirtschaftung.

Zielsetzungen Klima / Luft

(gesetzliche Grundlagen: BImSchG, BNatSchG, SächsNatSchG, BauGB)

- Sicherung großflächiger Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete aufgrund ihrer positiven lokalklimatischen Wirkungen,
- Freihaltung der Hauptleitbahnen der Frisch- bzw. Kaltluft.

Zielsetzungen Landschaftsbild und Erholungseignung

(gesetzliche Grundlagen: BNatSchG, SächsNatSchG, BauGB)

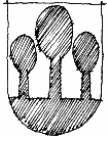
- Sicherung von Bereichen hoher landschaftsästhetischer Qualität, die sich aus der Vielfalt und Kleinteiligkeit an Wald-, Offenland-, Siedlungs- und Gewässerlandschaften ergibt,
- Aufwertung der strukturarmen und ausgeräumten Agrarlandschaft (z. B. Setzung von Landmarken durch Kuppenbepflanzung, Renaturierung naturfern ausgebauter und verrohrter Gewässerabschnitte, Betonung des Verlaufs von Wegen durch Begleitpflanzung),
- Minderung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen (Eingrünung untypischer Gebäude),
- Erhöhung der landschaftlichen Erlebniswirksamkeit der siedlungsnahen Freiräume durch den Neuaufbau naturraum- und siedlungstypischer Ortsrandstrukturen (Einbindung der Ortschaften in die umgebende Landschaft).

Zielsetzungen Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

(gesetzliche Grundlagen: BNatSchG, SächsNatSchG, BImSchG, BauGB)

- Aufrechterhaltung/Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Vermeidung von Lärmbelastungen für Gebiete, die überwiegend zu Wohn- und Erholungszwecken genutzt werden,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität / Einhaltung der Immissionsgrenzwerte,
- sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Die Leitziele werden insbesondere beim Schutzgut Mensch durch Grenz- und Richtwerte für Lärm- und Luftschadstoffbelastungen (§ 50 BImSchG, DIN 18005, 39. BImSchV, TA Luft) unteretzt.



Zielsetzungen Kultur- und Sachgüter

(gesetzliche Grundlagen: SächsDSchG, BNatSchG, BauGB)

- Erhalt und Schutz der Kulturdenkmale wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen oder landschaftsgestalterischen Bedeutung für das öffentliche Interesse.

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge (RPV 2009) gibt in Bezug auf Natur und Landschaft folgende Zielvorgaben vor:

- nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft sowie ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft,
- nordwestlich an das Plangebiet angrenzend verläuft in einem Abstand von ca. 15 m das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet "Nassau",
- nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der regionale Grünzug "Nassau",
- nordwestlich an das Plangebiet angrenzend besteht die Ausweisung ausgeräumte Agrarfläche.

2.2.2 Flächennutzungsplan

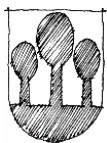
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1999) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und als Grünfläche ausgewiesen. Die angrenzenden Bereiche sind als Wohnbauflächen dargestellt.

2.2.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (1999) ist die Fläche als Maßnahmenfläche "Siedlung" ausgewiesen. Innerhalb der besiedelten Flächen ist eine ausreichend strukturierte, ökologisch orientierte Ausstattung zu erhalten bzw. anzustreben. Ziel ist es, eine Vielfalt an Biotopelementen zu erhalten, bestehende Nutzungskonflikte zu minimieren, neue zu vermeiden bzw. zu vermindern und gleichzeitig die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auch über Trittsteinbiotope zu erhöhen.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Realisierung des Vorhabens würde das Gelände entsprechend der derzeitigen Nutzung als Sportplatz und Garagenkomplex weiter genutzt. Die Ruderalvegetation im brachliegenden nordwestlichen Teil würde sich weiter entwickeln. Die schon vorhandenen Gebüsch- bzw. Gehölzbestände würden weiter heranwachsen und die offenen Flächen immer mehr verdrängen. Die Fläche würde Lebensraum für überwiegend euryöke (d. h. wenig spezialisierte und daher weit verbreitete) Arten der Siedlungen sein.



4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

4.1 Wirkfaktoren

Das Vorhaben kann verschiedene Auswirkungen auf die Umwelt mit seinen natürlichen Ressourcen sowie die menschliche Gesundheit und Kulturgüter zur Folge haben. Hierbei wird zwischen bau-/ anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und den daraus resultierenden Wirkungen unterschieden:

Tab. 1: Wirkfaktoren

Wirkfaktor	Wirkpfad					Zeitliche Wirkung					Art der Wirkung	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	dauerhaft	vorübergehend	positiv	negativ
Bau- / anlagebedingt												
Abriss bestehender Gebäude	x					x			x		x	x
Flächeninanspruchnahme (Neubauten, Erschließung)	x					x			x			x
Beunruhigungen durch den Baubetrieb (Lärm, Licht, Staub, Erschütterung, optische Reize, Anwesenheit von Menschen, Maschinen)	x					x				x		x
Verunreinigungen, Schadstoffeintrag durch den Baubetrieb	x	x				x	x		x	x		x
Betriebsbedingt												
Beunruhigungen durch Nutzung (Lärm, Licht, Wärme, Erschütterung, Anwesenheit von Menschen)	x							x	x			x
Verunreinigungen, Schadstoffeintrag durch Nutzung			x			x	x		x			x
Zerschneidung / Barriere			x				x		x			x

Die Ermittlung erheblicher Beeinträchtigungen erfolgt schutzgutbezogen in den nachfolgenden Kapiteln.

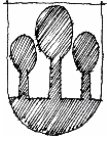
4.2 Schutzgebiete

Ausgangssituation

Es befinden sich keine wasserrechtlichen oder naturschutzrechtlichen Schutzgebiete im Geltungsbereich des B-Plans.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Nassau" verläuft in einem Abstand von ca. 15 m zur nordwestlichen Gebietsgrenze.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (EU-Nr. 4847-301 "Waldteiche bei Mistschänke und Ziegenbusch") befindet sich nördlich in ca. 1 km Entfernung zum Plangebiet.



Auswirkungen

Aufgrund der Entfernung zu den Gebieten sowie der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sind keine Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete zu erwarten.

4.3 Schutzgüter

4.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Ausgangssituation

Ein Großteil des Plangebietes wird von einem Sportplatz eingenommen, der als Bolzplatz und Spielplatz genutzt wird. Dieser war auf drei Seiten von wallartigen Aufschüttungen umgeben. Die Aufschüttung wurde 2018 im Rahmen einer Maßnahme zur Altlastenbeseitigung entfernt. Die Flächen sind nunmehr durch Ansaatgrünland charakterisiert.

Die Vegetation des Sportplatzes ist geprägt durch verschiedene Rispen- und Schwingelgräser. Verstreut kommen Rot- und Weißklee, Löwenzahn, Wegerich, Schafgarbe und Flockenblume vor.

Abb. 2: Überblick über das Plangebiet vor Beseitigung des Erdwalls 2017 (Sportplatz, links; Garagenkomplex, rechts)

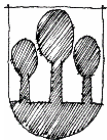


Östlich des Sportplatzes grenzen zu einer unbefestigten Fläche zum Parken von Autos sowie der Jugendclub an. Zum anderen kommen Gärten mit Obstgehölzen, Ziersträuchern und -hecken sowie Beeten und Rasenflächen vor.

Nordöstlich des Sportplatzes befindet sich eine Garagenanlage mit Garagengebäuden und geschotterten Wegen. Daran grenzen brachliegende, z. T. beweidete Flächen an, die durch Grünland- und Ruderalarten geprägt sind.

Der Norden des Plangebietes besteht aus einer ehemaligen Kläranlage, mit versiegelten Flächen, kleineren Lagerflächen und Ruderalvegetation.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Biotoptypen des Plangebietes sowie deren ökologische Bedeutung (Bestandswert und Einstufung der Bedeutung nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, SMUL 2009).



Tab. 2: im Geltungsbereich des B-Planes vorkommende Biotoptypen

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Bedeutung
412ru	extensiv genutztes Grünland, ruderalisiert	20	hoch
413	Ansaatgrünland	6	gering
421	frische Ruderalflur	14	mittel
641	Einzelbaum, z.T. höhlenreich (§)	23-25	hoch-sehr hoch
9425	Fußball-, Bolzplatz	5	gering
948	Garten- und Grabeland	10	nachrangig
951	sonstige Straße	0	gering
9521	Gebäude (Garagen, Jugendclub)	0	gering
9523	Platz, unversiegelt	3	gering
Bedeutungsstufen:			
0-6	geringe Bedeutung		
7-12	nachrangige Bedeutung		
13-18	mittlere Bedeutung		
19-24	hohe Bedeutung		
25-30	sehr hohe Bedeutung		

Die Bestandskarte in Anhang 1 zeigt den Biotopbestand im Plangebiet. Höhlenreiche Gehölze wurden nicht festgestellt.

Tab. 3: Liste der Gehölze

Baum nr.*	Art	Stamm-Ø in m	Bemerkung
1	Winter-Linde	0,6	
2	Gemeine Esche	0,35	
3	Winter-Linde	0,6	
4	Weide	0,3	
5	Winter-Linde	0,6	
6	Gemeine Fichte	0,4	
7	Gemeine Esche	0,2	
8	Gemeine Esche	0,2	
9	Apfel	0,25	
10	Gemeine Fichte	0,3	
11	Weide	3x0,15	mehrstämmig

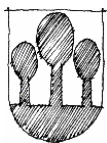
Baum nr.	Art	Stamm-Ø in m	Bemerkung
12	Winter-Linde	0,35	
13	Apfel	0,2	
14	Säulen-Pappel	1,0	
15	Säulen-Pappel	0,8	
16	Säulen-Pappel	0,6	
17	Säulen-Pappel	0,7	
18	Säulen-Pappel	0,5	
19	Säulen-Pappel	0,9	
20	Kirsche	0,1	
21	Kirsche	0,15	

*Baumnummer siehe Bestandskarte

Fauna

Zur Erfassung der Fauna liegen keine standortgenauen faunistischen Kartierungen vor. Siedlungen und Gärten stellen jedoch regelmäßig Lebensraum für Kleinsäuger, Fledermäuse, Reptilien, Insekten und Vögel dar.

Im Rahmen der Begehungen vom 04.05.2017 und 22.06.2017 wurden vor allem im Bereich der Gärten und Gehölze Haussperling, Amsel, Star, Kohlmeise, Türkentaube, Elster, Grünfink und Gartenrotschwanz beobachtet. Auf den Landwirtschaftsflächen westlich des Plangebietes konnten Feldlerchen verhört werden. Die Gehölzstrukturen bieten den gehölzgebunden brütenden Vogelarten vorrangig Nist- und Ruheplätze und dienen verschiedensten Arten als Nahrungshabitat. Die offenen Bereiche (Grünflächen, Sportplatz) bieten zudem Nahrungsmöglichkeiten für Arten der Siedlungen und des Offenlandes.



Den ca. 50 m nordöstlich gelegenen Schwemmeich nutzen Erdkröten, Grasfrösche und Wechselkröten alljährlich als Laichgewässer. Ein temporärer Schutzzaun wird jeweils im Frühling östlich des Schwemmeiches (Oberauer Str.) aufgebaut. Wanderungen und Überwinterungen in den Gärten des Plangebietes sowie im Bereich des ehemaligen Erdwalles sind bekannt (UNB 08.09.2016) und wurden im Frühjahr 2018 untersucht. 2018 konnten 243 Erdkröten, 1 Wechselkröte sowie 2 Grasfrösche am östlichen Teil des Erdwalles im Plangebiet nachgewiesen werden.

Auswirkungen

Die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich durch die Anlage von Straßen und der Umwandlung der Flächen zu versiegelten oder begrünten Flächen des Wohngebietes. Anlagebedingt gehen ruderalisiertes, extensiv genutztes Grünland, Ruderalfluren, Ansaatgrünland und Teile des Fußballplatzes verloren. Ferner werden neun Gehölze gefällt. Diese Biotope üben Lebensraum- und Vernetzungsfunktionen aus. Der Verlust dieser Funktionen stellt einen kompensationspflichtigen Eingriff dar. Es werden folgende Flächen durch das Vorhaben beseitigt:

Tab. 4: Biotopverluste

Code	Biototyp	Biotopwert	Fläche in m ²
412ru	extensiv genutztes Grünland, ruderalisiert	20	4.215
413	Ansaatgrünland	6	1.435
421	frische Ruderalflur	15	3.215
641	Einzelbaum	23-25	2 Stück
9425	Fußball-, Bolzplatz	5	605

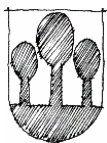
Die Verluste von Gebäuden, befestigten Wegen und versiegelten Flächen stellen keinen kompensationspflichtigen Eingriff dar. Ihr Flächenanteil wird daher hier nicht mit aufgeführt.

Die Umwandlung von Gartenland, Fußballplatz und Ansaatgrünland in gestaltete Grünfläche oder in Wohngebietsfläche wird nicht als erhebliche Beeinträchtigung gewertet, da diese Biototypen ebenfalls Lebensraum- und Vernetzungsfunktionen erfüllen und der Biotopwert annähernd gleich ist.

Die Amphibien (Erdkröte, Wechselkröte, Grasfrosch) nutzen den ca. 50 m nordöstlich gelegenen Schwemmeich alljährlich als Laichgewässer. Wanderungen und Überwinterungen in den Gärten des Plangebietes sowie im Bereich des Walls sind bekannt. Die Beseitigung des Erdwalles, welcher als Winterquartier für Amphibien fungierte, erfolgte im Rahmen der Erdwallbeseitigung 2018 und wird daher hier nicht berücksichtigt. Es wird jedoch ein Wall als Ersatzhabitat hergestellt (Maßnahme M1), der dann die Funktion als Winterquartier für Amphibien übernehmen kann.

Die Verkehrsbelastung wird durch das Vorhaben auf der Teichstraße, welche im Rahmen der Wanderung zum Schwemmeich zu queren ist, nicht erhöht. Die Einfahrt zum Siedlerweg befindet sich weiter im Süden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Amphibien sind nicht zu erwarten.

Die Fällarbeiten sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen (vgl. artenschutzrechtliche Beurteilung im Kap. 5).



Weitere Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind dem Kap. 5 zu entnehmen.

4.3.2 Fläche

Ausgangssituation

Mit dem Bebauungsplan wird eine Fläche von 2,8 ha überplant. Sie stellt zum Großteil einen verdichteten Sportplatz sowie Garten- und Brachflächen dar. Ein weiterer Teilbereich ist ein Garagenkomplex mit z. T. versiegelten Flächen.

Auswirkungen

Der B-Plan steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen des Bodenschutzes, weil die Gemeinde mit dieser Nachverdichtung eine Maßnahme der Innenentwicklung nutzt. Gleichzeitig wird zum Teil auf vorbelastete, versiegelte bzw. verdichtete Standorte zurückgegriffen. Wie im Kap. 4.3.3 dargestellt, werden durch die Planung insgesamt ca. 1.117 m² Fläche neu versiegelt.

4.3.3 Boden

Ausgangssituation

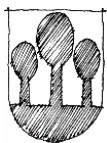
Gemäß der digitalen Bodenkarte des Sächsischen Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und Geologie (LFULG 2017) sind die Böden des Plangebietes der Substrateinheit Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie-, Bergbaugebieten zugeordnet.

Die Bewertung der Böden erfolgt anhand der Darstellungen in den Auswertekarten Bodenschutz des LFULG (2017). In nachfolgender Tabelle werden die Darstellungen in den Auswertekarten Bodenschutz für das Plangebiet zusammengefasst wiedergegeben.

Tab. 5: Bewertung der Böden des B-Plan-Gebietes nach den Sächs. Auswertekarten Bodenschutz

Bewertungsparameter nach Auswertekarte Bodenschutz	Bewertung für die Böden des Plangebietes	
	Bereich Sportplatz	nördlich angrenzend
natürliche Bodenfruchtbarkeit	gering	hoch
Wasserspeichervermögen	gering	hoch
Filter- und Pufferfunktion	gering	mittel
Erodierbarkeit	hoch	hoch
Kationenaustauschkapazität im effektiven Wurzelraum	gering	mittel
Luftkapazität im effektiven Wurzelraum	hoch	mittel
Besondere Standorteigenschaften	nein	nein
landschaftsgeschichtliche Bedeutung	ja	nein

Gemäß Baugrundgutachten (IBU 12.06.2017) wird der oberflächennahe Baugrund von Tal-sanden und ggf. Tallehmen holozäner und pleistozäner Elblaufe gebildet. Im Liegenden dieser Deckschichten stehen Plänermergel der oberen Kreideformation an.



Es ist mit folgendem generalisiertem Schichtenaufbau zu rechnen:

- Mutterboden, ggf. Auffüllung
- Talsand / Tallehm
- Plänerersatz
- Pläner in seinen Verwitterungsstufen.

Allgemeine Vorbelastungen

Die im Plangebiet vorkommenden Böden sind durch die Tätigkeit des Menschen mehr oder weniger stark verändert bzw. beeinflusst. Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit resultieren im Wesentlichen aus der Überbauung und Versiegelung (z. B. ehem. Kläranlage, Garagen), der Verdichtung (Sportplatz) sowie der gärtnerischen Nutzung des Geländes.

Altlasten / Altablagerungen

Vorgezogen erfolgte 2018 die Abtragung und Entsorgung des Walls aus Siedlungsabfällen (Asche, Bauschutt, Keramik, Glas, Metall etc.), der drei Seiten des Sportplatzes umgab. Weitere Altlasten oder Altablagerungen sind nicht bekannt.

Auswirkungen

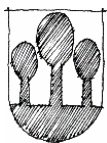
Positive Auswirkungen treten durch die Teilentsiegelung von Boden (vorerst ein Garagenkomplex, einzelne versiegelte Flächen im Bereich der Kläranlage) auf, soweit diese Flächen im Folgenden wasser- und luftdurchlässig gestaltet werden. Die anfallenden Abbruchmassen werden entsorgt. Durch den Rückbau und die Entsorgung des Walls, ergeben sich ebenfalls positive Aspekte für den Boden, insbesondere hinsichtlich des Eindringens von Schadstoffen über Sickerwässer.

Der B-Plan steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen des Bodenschutzes, weil die Gemeinde mit dieser Nachverdichtung eine Maßnahme der Innenentwicklung nutzt. Gleichzeitig wird zum Teil auf vorbelastete, versiegelte bzw. verdichtete Standorte (ehem. Kläranlage, Garagenkomplex, Sportplatz) mit eingeschränkter Funktionalität zurückgegriffen. Der Erdwall als Altlast und verdichtete Fläche wurde 2018 beseitigt. Der Verbrauch landwirtschaftlich genutzter bzw. wertvoller Böden wird vermieden.

Mit der Realisierung des Vorhabens ergeben sich Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch neue Versiegelung bzw. Überbauung entsprechend der nachfolgenden tabellarischen Übersicht.

Tab. 6: Versiegelungsbilanz

versiegelte Fläche	Fläche in m ²	Faktor	anrechenbare Fläche in m ²
Bestand			
Straßen	1.635	1	1.635
Gebäude / Garagen	1.230	1	1.230
Teilversiegelte Plätze (Garagenplatz)	3.235	0,5	1.618
Teilversiegelte / verdichtete Bereiche (Sportplatz)	8.700	0,5	4.350
Summe Bestand			8.833



Begründung TEIL II - Umweltbericht

versiegelte Fläche	Fläche in m ²	Faktor	anrechenbare Fläche in m ²
Planung			
Straßen	3.395	1	3.395
Wohngebiet, versiegelter Anteil (GRZ 0,3 bei 13.953 m ² = 4.186 m ² , GRZ 0,4 bei 3.342 m ² = 1.337 m ²)	5.523	1	5.523
wasserdurchlässige Befestigungen (Überschreitung der GRZ bis 0,4, bzw. 0,6)	2.063	0,5	1.032
Summe Planung			9.950

Bestand	8.833
Planung	9.950
Netto-Neuversiegelung	1.117

Nach Realisierung des Vorhabens ist eine rechnerische Neuversiegelung von 1.117 m² zu verzeichnen. Die zusätzliche Überbauung bzw. Versiegelung führt zu einem vollständigen und nachhaltigen Funktionsverlust des Bodens auf der betroffenen Grundfläche. Die Auswirkungen sind in jedem Fall erheblich.

Im Zuge der Bautätigkeit ist durch mögliche Verunreinigungen, Aushub, Auftrag, Aufschüttung und Verdichtung mit zusätzlichen Belastungen des Oberbodens zu rechnen. Derartige baubedingte Beeinträchtigungen sind jedoch zeitlich begrenzt und erfüllen nicht den Eingriffstatbestand, wenn sie durch geeignete Maßnahmen entsprechend BBodSchV während der Bauphase soweit wie möglich minimiert werden.

4.3.4 Wasser

Ausgangssituation

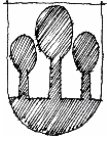
Gemäß den Daten zur Wasserrahmenrichtlinie (LFULG 2017) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Grundwasserkörpers "Moritzburg". Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers und des Grundwasserdargebots ist als gut eingeschätzt, so dass keine Übernutzung des Grundwassers vorliegt. Auch der chemische Zustand ist gut. Der Grundwasserflurabstand ist gering und beträgt gemäß IBU (12.06.2017) in Teilen des Plangebietes zwischen 0,7 m und 0,85 m unter GOK. Vor allem während und nach Niederschlagsereignissen oder in der Tauperiode ist ab Geländeoberkante mit Sicker- / Schichtenwasser zu rechnen. Das Grundwasserschutzpotenzial ist aufgrund des geringen Flurabstands und z. T. der Substratverhältnisse ungünstig.

Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Norden grenzt der zeitweise trocken fallende Harthengraben an das Gebiet an. Der Gewässerrandstreifen von 10 m ist innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Die Bedingungen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind im Plangebiet auf Grund des hohen Grundwasserstandes sowie des im Untergrund anstehenden, sehr schwach durchlässigen Plänerzersatzes (IBU 12.06.2017) ungünstig.

Vorbelastungen

Vorbelastungen resultieren grundsätzlich aus der Verringerung der Grundwasserneubildung (Grundwasserdargebot) durch Versiegelung und Überbauung sowie Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.



Durch zunehmende Flächenversiegelungen insbesondere im Siedlungsbereich, aber auch durch Straßen und Wege außerhalb der Siedlungen, wird der Oberflächenabfluss erhöht und demzufolge sinkt das Retentionsvermögen sowie die Grundwasserneubildungsrate.

Analysedaten zu möglichen Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität durch Schadstoffeintrag liegen nicht vor. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass Vorbelastungen vorhanden sind aufgrund von

- Immissionen von Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie
- Eintrag (Deposition) von Luftschadstoffen aufgrund der allgemeinen Luftverschmutzung.

Auswirkungen

Anlagebedingt sind Einschränkungen der Grundwasser-Neubildungsrate aufgrund der max. Neuversiegelung von 1.117 m² zu verzeichnen. Das anfallende Niederschlagswasser der Grundstücke im WA1 wird für Gartenbewässerung und Brauchwasser genutzt und entsprechend zurückzuhalten bzw. wie im Bestand versickert. Hieraus ergeben sich keine Beeinträchtigungen des Grundwassers.

Im WA2 ist zur Niederschlagswasserrückhaltung ein Stauraumkanal erforderlich. Es erfolgt die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in den angrenzenden Harthengraben. Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers und das Grundwasserdargebot ist als gut eingeschätzt, so dass keine Übernutzung des Grundwassers vorliegt. Mit einer gravierenden Verschlechterung des Grundwasserzustandes im Vergleich zu den bestehenden Verhältnissen ist nicht zu rechnen. Darüber hinaus wird zur Verringerung des Gebietsabflusses die Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen für Zufahrten, Wege und Stellplätze vorgeschrieben. Erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut sind insgesamt nicht zu verzeichnen.

Bei einer fachgerechten Bauausführung (Beachtung der jeweiligen Sicherheitsvorschriften während der Baumaßnahme, Bedienung der Maschinen von geschultem Fachpersonal, keine Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen im Bereich der Baugruben, kein Betanken von Baumaschinen auf ungeschützten Flächen) sowie einer ordnungsgemäßen Entsorgung der Rest- und Betriebsstoffe können Schadstoffeinträge weitgehend vermieden werden. Die verbleibenden Auswirkungen sind vernachlässigbar, d. h. es kommt zu keiner erheblichen baubedingten Leistungsminderung des Grundwassers. Zur Durchführung von Bauvorhaben möglicherweise erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen eines wasserrechtlichen Verfahrens.

4.3.5 Klima und Lufthygiene

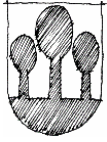
Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt in der Makroklimastufe "Tiefeland mit mäßig trockenem Klima". Der Jahresdurchschnittsniederschlag wird mit 540 bis 660 mm angegeben, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 7,7 – 8,3°C. Die naturräumliche Einheit bildet den Übergang zwischen Elbetiefeland und Hügelland (HAASE & MANNSFELD 2002).

Daten zum Lokal- bzw. Kleinklima im Bereich des Plangebietes liegen nicht vor. Generell ist die klimatische Belastung des Gebietes aufgrund der hohen Durchgrünung und der Lage am Ortsrand als gering einzustufen.

Vorbelastung

Für das Gebiet gibt es keine klimatischen Vorbelastungen. Der Abstand zur Staatsstraße 80 beträgt über 400 m.



Auswirkungen

Während der Bauphase sind verstärkte Staubentwicklungen und mikroklimatische Beeinträchtigungen durch Abgase zu erwarten. Die Verschlechterung der Luftqualität ist jedoch zeitlich befristet und trägt nur zu geringen funktionalen Einschränkungen der bioklimatischen Leistungsfähigkeit bei. Die Auswirkungen werden als unerheblich beurteilt.

Aus der Anlage des Wohngebietes erwachsen keine erheblichen Beeinträchtigungen, zumal ein hoher Anteil an Grün- und Gartenflächen vorgesehen ist.

Die zulässige Wohnbebauung ist aufgrund ihrer Art und Lage nicht besonders anfällig gegenüber Folgen des Klimawandels.

4.3.6 Landschaftsbild und potenzielle Erholungseignung

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist durch einen relativ offenen Charakter innerhalb eines locker bebauten Siedlungsgebietes gekennzeichnet. Es liegt eben am Rand der Ortschaft weist einige strukturierende Einzelbäume sowie wenig ansehnliche Garagenanlagen auf. Die Landschaftsbildqualität bezüglich der Kriterien Naturnähe, Vielfalt und Eigenart wird als geringwertig eingestuft.

Auswirkungen

Da die geplante Neubebauung innerhalb der bebauten Siedlungslage stattfindet und Vorgaben zur Höhe und äußeren Gestaltung der Gebäude in ortstypischen Materialien und Farben erfolgt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes gegeben.

Bei den Bauarbeiten ist mit Lärm zu rechnen, welcher sich auf die potenzielle Erholungseignung der angrenzenden Bereiche auswirken kann. Die Beeinträchtigungen sind jedoch temporär und somit nicht erheblich. Von der Nutzung des Wohngebietes gehen aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet keine größeren Lärmbelastungen aus.

4.3.7 Mensch und menschliche Gesundheit

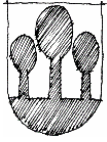
Ausgangssituation

An den Geltungsbereich des B-Planes grenzen auf der westlichen, östlichen und auf der südlichen Seite Wohnbebauung an. Südwestlich und nördlich des Gebietes liegen ackerbaulich genutzte Landwirtschaftsflächen. Das Gebiet selbst ist hauptsächlich durch die Nutzung als Sport- und Spielgelände geprägt. Die Siedlungslage Niederau weist in seinem Randbereich eine lockere Bebauung mit hoher Durchgrünung auf und bietet somit ein gutes Wohnumfeld.

Das Plangebiet hat wegen seiner überwiegenden Nutzung als Sport- und Spielgelände eine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die Landwirtschaftsflächen im Nordwesten sind aufgrund fehlender Wegeverbindungen nicht bzw. nur saisonal passierbar.

Vorbelastungen

Es bestehen derzeit geringe Beeinträchtigungen der ansässigen Bevölkerung durch Lärm- und Schadstoffemissionen infolge des bestehenden Sport- und Spielgelände sowie des Jugendclubs.



Auswirkungen

Durch die Schaffung des geplanten Wohngebietes ist keine signifikante Zunahme des Zugangsverkehrs sowie der Lärm-, Licht- und Schadstoffbelastung absehbar. Die geringe Erhöhung wird als unerheblich eingeschätzt.

Durch die Planung einer öffentlichen Grünfläche bleibt die Erholungsnutzung, wenn auch in anderer Form erhalten.

Während der Bauphase ist mit Lärm und ggf. Staubentwicklungen zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind jedoch temporär und nicht erheblich.

4.3.8 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des B-Planes ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld befindet sich das archäologische Kulturdenkmal "mittelalterlicher Ortskern" (D-60280-01).

Weitere Vorkommen von Kultur- und sonstigen Sachgütern sind nicht bekannt.

Auswirkungen

Durch Bodeneingriffe können archäologische Funde zerstört werden. Daher ist im Bereich des Flurstücks 96/6 vor Beginn von Bodeneingriffen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchzuführen. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

4.3.9 Wechselwirkungen im Plangebiet

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen im Plangebiet vor allem zwischen Boden und Grundwasser sowie zwischen Tieren und Pflanzen (Biotopausstattung) und Landschaftsbild / Klima.

4.4 Weitere Belange des Umweltschutzes

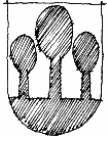
4.4.1 Umgang mit erzeugten Abfällen und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle aus der Wohnbebauung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Meißen. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE).

Das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz wird in das Plangebiet hinein erweitert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt unter Nutzung der bestehenden örtlichen Infrastruktur, der Anschluss erfolgt an das bestehende Kanalnetz. Das vom Büro IBU erarbeitete Entwässerungskonzept sieht die Versickerung sowie Sammlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Harthengraben vor.

Die Entsorgung der Abbruchmassen der Garagen und versiegelten Flächen erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen.

Es können in Teilbereichen anthropogene Ablagerungen (Asche, Glas, Bauschutt, Schrott gemischte Siedlungsabfälle) auftreten, welche bei Anschnitt als Abfall deklariert und ordnungs-



gemäß entsorgt werden müssen. Es ist eine ingenieurtechnische Begleitung der Tiefbaumaßnahmen im Bereich der Verkehrsfläche südöstlich der gesamten Flurstücke 96/I und 96/17 vorgesehen.

4.4.2 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind keine Vorhaben im näheren Umfeld des B-Plan-Gebietes bekannt mit denen Wechselwirkungen bestehen.

4.4.3 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Von den zulässigen Vorhaben (Wohnbebauung) geht nur eine geringe Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen auf die in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Schutzgüter aus. Mit möglichen Bränden bzw. Explosionen sind kurzfristige Beeinträchtigungen der Luftqualität und damit auch der menschlichen Gesundheit verbunden.

Die angrenzenden Flächennutzungen stellen ebenfalls Wohngebiete dar, von denen eine geringe Gefahr für schwere Unfälle ausgeht.

4.4.4 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es bestehen keine Besonderheiten.

4.4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit dieser Nachverdichtung nutzt die Gemeinde eine Maßnahme der Innenentwicklung. Durch das Vorhaben wird der Ortsrand an dieser Stelle sinnvoll abgerundet und einer geordneten Nutzung zugeführt. Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan teils als Wohnbaufläche, teils als Grünfläche dargestellt und kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Entsprechend werden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten näher untersucht.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

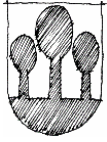
Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Gehölzbestände im Baustellenbereich, deren Erhalt möglich ist, sind während der Bauarbeiten gemäß den Anforderungen der DIN 18920 (Baumschutz im Baustellenbereich) vor Verunreinigungen, Bodenverdichtung, Bodenabtrag / Abgrabung, Vernässung und mechanischen Beschädigungen zu schützen. Die zu erhaltenden Gehölze sind im Maßnahmenplan (Anhang 2) dargestellt. Die Gehölzschutzsatzung ist zu beachten (Gemeinde Niederau 2011, Hinweis Gehölzschutz).

Es bestehen folgende Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

- Bauzeitenregelungen

Die Beseitigung der Gehölze hat außerhalb der Brutperiode, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, zu erfolgen. Einer Tötung bzw. Verletzung von Gelegen und Vögeln wird somit entgegengewirkt.



Begründung TEIL II - Umweltbericht

- Artenschutzrechtliche Kontrolle auf Besatz

Vor dem Abriss von Gebäuden sind mögliche Spalten oder Nischen durch eine artenschutzrechtliche Kontrolle auf Besatz mit Fledermäusen oder das Vorhandensein von Vogelnestern zu prüfen.

Das Baufeld im Bereich der ehemaligen Kläranlage ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Kontrolle auf Besatz mit Zauneidechsen zu prüfen. Die Kontrolle ist von einem von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannten Gutachter durchzuführen. Ziel ist es, ein Verletzen bzw. Töten von Individuen zu verhindern sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erfassen. Werden Tiere gefunden, sind diese fachgerecht zu versorgen und fachgerecht in das hergerichtete Ersatzhabitat umzusetzen.

Schutzgut Boden

Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren. Es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Baubetriebliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosionen, Eintrag von Fremdstoffen im Rahmen der temporären Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Ausmaß zu beschränken sowie nach Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen.

Der Oberboden ist mit Beginn der Bauarbeiten fachgerecht abzuschleppen, in Mieten zwischenzulagern und nach Möglichkeit innerhalb der Grün- und Gartenflächen des Plangebietes wieder einzubauen oder anderweitig zu verwerten. Motoröle, Schmieröle und sonstige bodengefährdende Stoffe sind ordnungsgemäß zu verwenden und zu entsorgen (Hinweis Bodenschutz).

Schutzgut Wasser

Das auf den privaten Grundstücken auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit möglich innerhalb der Grundstücke zurückzuhalten, zu nutzen und soweit möglich zu versickern, um Beeinträchtigungen des Grundwasserdargebots gering zu halten

Die Versiegelung ist mittels wasserdurchlässiger Befestigungen für notwendige Zufahrten, Stellplätze und Wege auf den privaten Grundstücken zu minimieren.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholungsvorsorge

Zur Einbindung des Wohngebietes in das Landschaftsbild und zur Berücksichtigung der Lage am Ortsrand sind die in der Planzeichnung markierten Gehölze zu erhalten und während der Bauzeit gemäß den Anforderungen der DIN 18920 zu schützen (Hinweis Gehölzschutz).

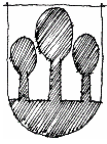
5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Nicht vermeidbar bzw. minimierbar ist der Verlust von Bodenfunktionen durch Neuversiegelung bzw. Überbauung. Damit geht auch der unvermeidbare Verlust der Biotoptypen einher, welcher ebenfalls einen kompensationspflichtigen Eingriff nach Naturschutzrecht darstellt.

Es sind zwei artenschutzrechtliche, vorgezogene Maßnahmen herzustellen. Dies sind:

- CEF 1 - Schaffung von Nist- und Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel

Durch den Abriss von Gebäuden gehen möglicherweise Quartiere von Fledermäusen und Brutplätze von Vögeln verloren. Sollte die artenschutzrechtliche Kontrolle aus der Maßnahme V1 das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bestätigen, sind für den Wegfall der Quartiere Ersatzquartiere innerhalb des Plangebietes anzubringen. Die Art

**Begründung TEIL II - Umweltbericht**

und die Anzahl der zu schaffenden Ersatzquartiere sowie deren Anbringungsort sind vom Gutachter entsprechend dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Kontrolle festzulegen.

- CEF 2 - Schaffung von Habitatstrukturen für Zauneidechsen (M1)

Um die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang zu erhalten, sind Ersatzhabitate zu gestalten. Es ist an der gekennzeichneten Stelle in der Planzeichnung ein 95 m langer, 1 m hoher und 5 m breiter Wall aus Wurzelstubben, Steinen und Erdmaterial locker aufzuschichten, der als Versteck- und Überwinterungsplatz geeignet ist. Er ist locker mit niedrigen Gehölzen zu bepflanzen. Gleichzeitig übernimmt der Wall Habitatfunktionen für Amphibien.

Die Maßnahmen zum Ausgleich umfassen ferner:

- Festsetzungen zur Pflanzung von neun Bäumen im WA1 und acht Bäumen im WA2 sowie einem Baum je 6 Stellplätzen im WA2,
- Anpflanzen einer freistehenden Hecke von 275 m² (M2),
- Pflanzung einer Obstbaumreihe am Mittelweg, Flurstück 593/1, Gemarkung Niederau aus 45 Obstgehölzen (externe Kompensationsmaßnahme E1).

Die Neuversiegelung stellt einen kompensationspflichtigen Eingriff dar, welcher nicht auf dem Gebiet des B-Planes kompensiert werden kann. Bezüglich weiterer Entsiegelungsmöglichkeiten können seitens der Gemeinde Niederau keine Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung gestellt werden. Die Offenlegung des Harthengrabens scheidet derzeit an den Eigentums- bzw. Pachtverhältnissen der angrenzenden Flurstücke (Abstimmung Agrargenossenschaft Niederau und Gemeinde 02.05.2018).

Die Kompensation erfolgt daher durch die Pflanzung einer einreihigen Obstbaumreihe mit 45 Gehölzen am Mittelweg. Der Bereich ist im Regionalplan als "ausgeräumte Agrarfläche" dargestellt und sollen gemäß Ziel 12.1.4 landschaftsgerecht gegliedert werden.

6 Zusätzliche Angaben

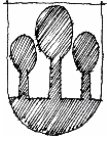
6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Als Grundlage der Umweltprüfung dienen die gültigen gesetzlichen Regelungen, Bestimmungen und Verordnungen sowie die zum Plangebiet zur Verfügung stehenden übergeordneten Planungen. Die Gliederung des Umweltberichtes sowie die Kriterien zur Beurteilung derer Erheblichkeit erfolgt nach den Angaben in § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Der zugehörige Grünordnungsplan erfasst die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und bildet entstehende Eingriffe im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichsbilanz (nach Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, SMUL 2009) ab.

6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Alle notwendigen Datengrundlagen konnten bei den zuständigen Fachbehörden bzw. über allgemein zugängliche Datenserver abgefragt bzw. bezogen werden. Ergänzt wurden diese Grundlagen für die Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch eigene Kartierungen vor Ort, insbesondere hinsichtlich der aktuellen Biotopausstattung des Plangebietes. Zwischen Vorentwurf und Entwurf der Unterlage fand die Beseitigung des Erdwalles, der ein



Teil des Plangebiets prägte, statt. Damit sind Veränderungen im Biotopbestand verbunden (Veränderung des Baumbestandes und der Biotoptypen).

Verschiedene Angaben beruhen auf allgemeinen Annahmen oder großräumigen Daten (z.B. Boden-, Wasser-, Klimaangaben) und beinhalten eine gewisse Streubreite. Es erfolgten keine faunistischen Kartierungen. Die beobachteten Arten bei den Begehungen im Mai und Juni 2017 stellen insgesamt nur eine Momentaufnahme dar.

6.3 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Wichtig ist die Überwachung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einschließlich der Artenschutzmaßnahmen sowohl vor Baubeginn (Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen, artenschutzrechtliche Kontrolle auf Besatz) als auch während der Bauzeit (Baumschutz) und nach Realisierung des Vorhabens (Einsatz wasserdurchlässiger Wegebaumaterialien, Schaffung von Nist- und Quartiermöglichkeiten).

Die rechtzeitige Herstellung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF 1, CEF 2) sowie der festgesetzten Kompensations- und Pflanzmaßnahmen (M1, M2, E1) sowie deren Zustand sind zu überwachen.

Werden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, wäre der Bebauungsplan mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

6.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

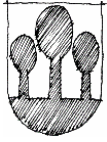
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Niederau das Ziel, in attraktiver, gut angebundener Lage Flächen für den individuellen Wohnungsbau zu schaffen sowie die angrenzenden Siedlungsstrukturen zu ergänzen und zu verbinden. Das Plangebiet liegt nördlich des ehemaligen Dorfkerns von Niederau innerhalb einer erschlossenen und bestehenden Wohnsiedlung. Die angrenzenden Flächen sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 96a, 96/2, 96/6, 96/7, 603 und 604 der Gemarkung Niederau sowie Teilflächen der Flurstücke 96c, 96e und 100 der Gemarkung Niederau. Er ist ca. 2,8 ha groß.

Im Nordwesten ist die Anordnung von ca. 4 Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über zwei Zufahrten von den öffentlich anliegenden Straßen. Die erforderlichen Stellplätze für die geplanten Wohngebäude werden auf der privaten Stellplatzfläche, mittig im Plangebiet, zur Verfügung gestellt. An diesem gebündelten Standort der privaten Stellplätze schließt der bestehende Garagenkomplex an. Südlich des Garagenkomplexes ist auf der derzeit unbebauten Sportplatz-Fläche bis zum Siedlerweg die Errichtung von ca. 10 Eigenheimen vorgesehen. Eine vorhandene Fläche für den Gemeinbedarf wird gesichert.

Ohne Realisierung des Vorhabens würde das Gelände entsprechend der derzeitigen Nutzung als Sportplatz und Garagenkomplex weiter genutzt. Die Ruderalvegetation im brachliegenden westlichen Teil würde sich weiter entwickeln.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietsausweisungen.

Durch die Vorhabensrealisierung wird extensives Grünland mit Ruderalvegetation, frische Ruderalflur, Ansaatgrünland und Sportplatz durch die Anlage von Straßen und der Umwandlung



der Flächen zu versiegelten oder begrünten Flächen des Wohngebietes beseitigt. Ferner werden neun Gehölze ohne Höhlen gefällt. Insgesamt werden ca. 1.117 m² Boden neu versiegelt. Diese Veränderungen der Biotope und die Versiegelung von Boden stellt einen Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Boden dar, da sowohl die Bodenfunktionen als auch Lebensraumfunktionen vollständig verloren gehen. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen in andere Schutzgüter treten nicht auf.

Es sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen vorgesehen:

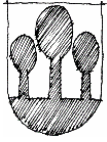
- Erhalt bestehender Gehölze und Schutz der Gehölze während der Bauzeit,
- Schutz des Bodens und Beseitigung bauzeitlicher Bodenbelastungen nach Abschluss der Baumaßnahme,
- Sammeln, nutzen oder versickern des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der Grundstücke.

Die Kompensation erfolgt durch

- Festsetzungen zur Pflanzung von neun Bäumen im WA1 und acht Bäumen im WA2 sowie einem Baum je 6 Stellplätzen im WA2,
- Schaffung von Habitatstrukturen für Zauneidechsen (475 m²) (M1),
- Anpflanzen einer freistehenden Hecke von 275 m² (M2),
- Pflanzung einer Obstbaumreihe am Mittelweg, Flurstück 593/1, Gemarkung Niederau aus 45 Obstgehölzen (externe Kompensationsmaßnahme E1).

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für die artenschutzrechtlich relevanten Arten durch das Vorhaben nicht erfüllt, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität durchgeführt werden:

- Bauzeitenregelungen (V1),
- artenschutzrechtliche Kontrolle auf Besatz (V2),
- Schaffung von Nist- und Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel (CEF 1),
- Schaffung von Habitatstrukturen für Zauneidechsen (CEF 2).



7 Quellen

Gesetze / Richtlinien

BAUGB - BAUGESETZBUCH

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BBODSCHG - BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ

vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

BBODSCHV - BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG

vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

BIMSCHG - BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

SÄCHSKRWBODSCHG - SÄCHSISCHES KREISLAUFWIRTSCHAFTS- UND BODENSCHUTZGESETZ –

vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

SÄCHSDSCHG - SÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ

vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630) geändert worden ist

SÄCHSNATSCHG - SÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ

vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist

SÄCHSWG- SÄCHSISCHES WASSERGESETZ

vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist

WHG- WASSERHAUSHALTSGESETZ

vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist

WRRL – WASSERRAHMENRICHTLINIE

Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik

Literatur

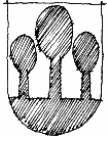
GEMEINDE NIEDERAU 1999:

Flächennutzungsplan Niederau, bearbeitet von Arnold Consult AG

GEMEINDE NIEDERAU 1999:

Landschaftsplan Niederau, bearbeitet von Arnold Consult AG

GEMEINDE NIEDERAU 2011:



Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Gemeinde Niederau, beschlossen am 28. September 2011

HAASE, G. & MANNSFELD, K. 2002:

Naturraumeinheiten, Landschaftsfunktionen und Leitbilder am Beispiel von Sachsen. Forschungen zur deutschen Landeskunde, Band 250. Deutsche Akademie für Landeskunde, Flensburg

IBU - INGENIEURBÜRO FÜR BAUGRUND UND UMWELTTECHNIK COSWIG 2016:

Geotechnischer Stellungnahme zur Entsorgung eines Erdwalls, Sportplatz Siedlerweg in 01689 Niederau, 21.11.2016

IBU - INGENIEURBÜRO FÜR BAUGRUND UND UMWELTTECHNIK COSWIG 2017:

Geotechnischer Bericht zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, Siedlerweg in 01689 Niederau, 12.06.2017

LFULG - SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE 2017:

Bodendaten aus der digitalen Bodenkarte: www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/28325.htm

Bodendaten aus der Auswertekarte Bodenschutz: www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/26192.htm

Interaktive Karten zur WRRL und zum Wasserhaushalt: www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser/9117.htm

Interaktive Karte zur Hydrogeologischen Übersichtskarte 200: www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/26715.htm

RPV - REGIONALER PLANUNGSVERBAND 2009:

Regionalplan Oberes Elbtal - Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 19.11.2009

SMUL - SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT [HRSG.] 2009:

Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Dresden

UNB - UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE 08.09.2016:

Frau Schmidt, schriftliche Mitteilung zur Artdatenauskunft