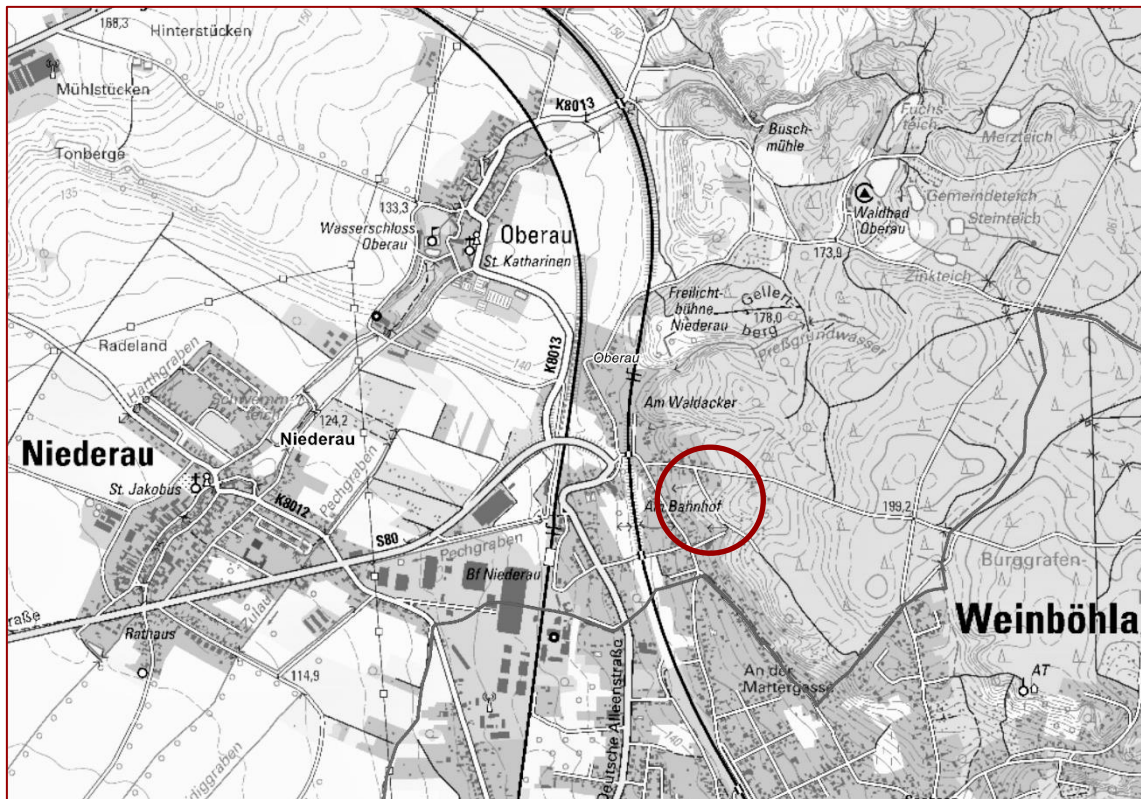


# GEMEINDE NIEDERAU



## Bebauungsplan ‚Höhenweg Niederau‘

### BEGRÜNDUNG

#### Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

Fassung 25.09.2020

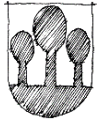
**HAMANN + KRAH** PartG mbB stadtplanung architektur

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

Grünordnungsplan:

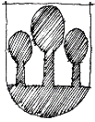
**Haß** Landschaftsarchitekten

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

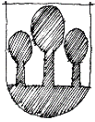


## Inhalt

<b>0</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Planungserfordernis .....	4
1.2	Planungsziele .....	4
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b> .....	<b>5</b>
2.1	Geltungsbereich .....	5
2.2	Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen, Topografie .....	5
<b>3</b>	<b>Planverfahren / Rechtslage</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>6</b>
4.1	Landesentwicklungsplan .....	6
4.2	Regionalplan.....	6
4.3	Flächennutzungsplan .....	7
<b>5</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>8</b>
6.1	Grünordnung.....	8
6.2	Geschützte Biotope .....	8
6.3	Artenschutz.....	9
6.4	Baugrund .....	9
6.5	Lärmschutz .....	9
<b>7</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>9</b>
7.1	Verkehrerschließung.....	9
7.1.1	Äußere Erschließung.....	9
7.1.2	Innere Erschließung .....	9
7.1.3	Anbindung an den Öffentlichen Personenverkehr.....	9
7.1.4	Fußgänger und Radfahrer .....	10
7.1.5	Ruhender Verkehr .....	10
7.2	Stadttechnische Erschließung.....	10
7.2.1	Trinkwasserversorgung .....	10
7.2.2	Löschwasserversorgung.....	10
7.2.3	Schmutzwasserentsorgung .....	10
7.2.4	Regenwasserbewirtschaftung .....	10
7.2.5	Energieversorgung .....	10
7.2.6	Gasversorgung .....	10
7.2.7	Telekommunikation .....	10
7.2.8	Abfallentsorgung.....	11
7.2.9	Stadtbeleuchtung.....	11
<b>8</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b> .....	<b>11</b>
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	11
8.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB).....	11
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) .....	11
8.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	12
8.1.4	Mindestmaß für die Größe der Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) .....	12
8.1.5	Zulässigkeit von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO) .....	13
8.1.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	13
8.1.7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	13
8.1.8	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	13



8.1.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	13
8.1.10	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) .....	14
8.1.11	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) .....	14
8.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO) .....	15
8.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO).....	15
8.2.2	Gestaltung der Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO).....	15
8.3	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	16
8.4	Hinweise der Fachplanungen .....	16
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>Quellen / Gutachten</b> .....	<b>17</b>



## 0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Niederau liegt am nördlichen Rand des Ballungsraumes Dresden im Landkreis Meißen und ca. 7 km von der Kreisstadt Meißen sowie ca. 25 km von der Landeshauptstadt Dresden entfernt. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Gohlis, Gröbern, Großdobritz, Jessen, Niederau, Oberau und Ockrilla.

Niederau wird dem fruchtbaren Offenland der Elbtalebene zugeordnet. Östlich des Gemeindegebietes beginnt das ausgedehnte Waldgebiet des Friedewaldes, das bis nach Moritzburg reicht. Durch das Gemeindegebiet führen die Eisenbahnstrecken von Dresden nach Leipzig (seit 1839) und von Dresden nach Elsterwerda. Der 1842 östlich des Dorfkernes vom Ortsteil Niederau errichtete Bahnhof ist der älteste noch in Betrieb befindliche Bahnhof Deutschlands. Die Gemeinde hat derzeit 4.044 Einwohner (Stand: 31.12.2019).

## 1 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

### 1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Niederau hat in dem seit 1999 wirksamen Flächennutzungsplan den städtebaulichen Rahmen für die weitere kommunale Entwicklung abgesteckt. Die im Flächennutzungsplan dargestellten neuen Baugebiete sind bereits überwiegend beplant und bebaut worden. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken in der Gemeinde Niederau nach wie vor hoch.

Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung<sup>1</sup> gehen für den gesamten Landkreis Meißen in den kommenden Jahren von einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl aus. Die nahegelegene Landeshauptstadt Dresden hat jedoch steigende Einwohnerzahlen zu verzeichnen, was auch in umliegenden Kommunen wie der Gemeinde Niederau zu einer positiven Entwicklung beiträgt: so ist hier die Einwohnerzahl in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Nach dem Ortsentwicklungskonzept 2018 möchte sich die Gemeinde Niederau als lebenswerter und attraktiver Wohnstandort mit mittelständischer Wirtschaft weiterentwickeln<sup>2</sup>.

Mit den in der Planung vorgesehenen zwölf Eigenheimgrundstücken soll insbesondere einer möglichen Abwanderung von Einwohnern aufgrund fehlender Baugrundstücke entgegengewirkt und zu einer Stabilisierung der Bevölkerungszahl und damit nachhaltigen Auslastung der vorhandenen Infrastruktur beigetragen werden. Der Standort eignet sich gut für eine angemessene Erweiterung von Wohnbauflächen in gut angebundener Lage.

Weiterhin soll in dem Bebauungsplan für die angrenzenden rückwärtigen Flächen der Wohnbebauung Am Waldacker, die auf Basis einer Ergänzungssatzung errichtet wurde, die Zulässigkeit von Nebenanlagen geregelt werden.

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

### 1.2 Planungsziele

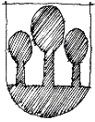
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, in einer attraktiven und gut erschlossenen Lage Flächen für den individuellen Wohnungsbau zu schaffen und die angrenzenden Siedlungsstrukturen zu ergänzen. Dafür sollen die derzeit vornehmlich als Gärten und Wochenendgrundstücke genutzten Flächen im Bereich des Höhenweges als Wohnbauland erschlossen und so gleichzeitig die Inanspruchnahme von wertvollem Freiraum in weniger integrierten Lagen vermieden werden. Ermöglicht werden ca. 12 Eigenheimgrundstücke.

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

- städtebaulich geordnete Entwicklung von Wohnbauflächen
- Schaffung von Baurecht für Einfamilienhäuser in Ergänzung der angrenzenden Baustrukturen
- Sicherung einer dem Gebietscharakter und der Siedlungsdichte angemessenen Erschließung

<sup>1</sup> Statistisches Landesamt Sachsen: 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035, 19.05.2020

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



- Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils durch Nachverdichtung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie von Natur und Landschaft.

## 2 GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

### 2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt ca. 2 km östlich des Ortskernes von Niederau in unmittelbarer Nähe zur südlich angrenzenden Nachbargemeinde Weinböhlen.

Die Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich an den vorhandenen Flurstücken entlang des Höhenweges. Östlich des Höhenweges werden die angrenzenden Flurstücke komplett einbezogen, südlich des Höhenweges wird in geeigneter Tiefe eine Abgrenzung der Flächen vorgenommen, die zukünftig vom Höhenweg erschlossen werden können. Weiterhin werden die angrenzenden rückwärtigen Flächen der Wohnbebauung Am Waldacker bis zur damaligen Grenze der Ergänzungssatzung einbezogen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Teilflächen der nördlich angrenzenden Flurstücke 762/13, 762/10, 762/2, 762/3 sowie durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 762/4, 763 (Straße Am Waldacker) 734, 735, 736, 737, 738 der Gemarkung Oberau
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 745/1, 727, 726 und 725 sowie der südöstlichen Teilfläche des Flurstücks 757 (Höhenweg) der Gemarkung Oberau
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 721/4 und 753/1 der Gemarkung Oberau und
- im Westen durch Teilflächen der Flurstücke 754, 756/2, 758/1, 759, 760/1, 761, 762/11 und 762/12 der Gemarkung Oberau.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 762/5, 733, 732, 731, 730, 729, 728, 746 und 756/1 der Gemarkung Oberau sowie Teilflächen der Flurstücke 757, 754, 756/2, 758/1, 759, 760/1, 761, 762/11, 762/12, 762/13, 762/10, 762/2 und 762/3 der Gemarkung Oberau. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 21.400 m<sup>2</sup>. Maßgeblich ist die zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung M 1:1000.

### 2.2 Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen, Topografie

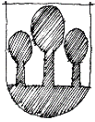
Das Plangebiet liegt östlich des Ortskernes von Niederau im Ortsteil Oberau am Rand einer bestehenden Wohnsiedlung. Durch das Plangebiet verläuft der Höhenweg, eine öffentlich gewidmete Straße, welche die zu beiden Seiten anliegenden Gartengrundstücke erschließt. Bei den westlich des Höhenweges angrenzenden Flächen handelt es sich um die rückwärtigen Gartenflächen von über die Straßen ‚Am Waldacker‘ bzw. ‚Grenzstraße‘ erschlossenen Wohngrundstücken. Östlich des Höhenweges hin zum Waldgebiet des Friedewaldes befinden sich vornehmlich Garten- und Erholungsgrundstücke, welche vom Höhenweg aus erschlossen werden. Die Flächen des Plangebietes befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde und sind verpachtet bzw. in Privateigentum.

Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Wohngebiet, welches auf der Grundlage der am 19.08.2010 in Kraft getretenen Ergänzungssatzung ‚Am Waldacker / Grenzstraße‘ realisiert worden ist. Diese Grundstücke werden über die Straße ‚Am Waldacker‘ beziehungsweise die Grenzstraße erschlossen. Im weiteren Verlauf der Straße ‚Am Waldacker‘ in Richtung Osten befinden sich Garten- und Wochenendgrundstücke. Daran schließt das Landschaftsschutzgebiet ‚Friedewald, Moritzburger Teichlandschaft und Lößnitz‘ an.

Im Osten grenzen Wildacker- und Wildwiesenflächen an das Plangebiet an. Im Süden und Westen begrenzen Grundstücke, die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind und von der westlich verlaufenden Grenzstraße erschlossen werden, das Plangebiet.

Etwa 700 m südöstlich des Plangebietes erreicht man auf dem Höhenweg die Nachbargemeinde Weinböhlen. Des Weiteren führen der überregional bekannte Sächsische Weinwanderweg sowie der Rundweg Roter Punkt Meißen - Schmilka auf dem Höhenweg entlang.

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage und steigt von West nach Ost um etwa 20 m von ca. 152 m bis ca. 172 m an.



### 3 PLANVERFAHREN / RECHTSLAGE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Höhenweg Niederau‘ wurde am 26.11.2019 durch den Gemeinderat der Gemeinde Niederau beschlossen. Die Aufstellung erfolgt nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren. Demnach können Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> aufgestellt werden, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Voraussetzungen werden mit der Planung erfüllt. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Nach der Billigung des Vorentwurfes soll im Herbst des Jahres 2020 die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgen, auch wenn diese nach § 13b BauGB nicht erforderlich ist. Damit sollen eine frühzeitige Einbindung und Berücksichtigung von Anregungen ermöglicht werden. Im Anschluss wird der Entwurf erarbeitet.

Der Entwurfsbilligungs- und Auslegungsbeschluss soll Anfang des Jahres 2021 vom Gemeinderat der Gemeinde Niederau gefasst werden. Anschließend erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Gemäß § 13b BauGB wird der Bebauungsplan ohne Umweltprüfung und Umweltbericht bzw. ohne Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Ein Grünordnungsplan wird der Begründung beigelegt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederau ist das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche (geplant), Sonderbaufläche ‚Wochenend‘ sowie Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Er kann gemäß § 13a Abs. 2 BauGB jedoch abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen<sup>3</sup>, in Kraft seit dem 31.08.2013, setzt als landesweiter Raumordnungsplan einen Rahmen für die räumliche Entwicklung im Freistaat Sachsen. Demnach liegt die Gemeinde Niederau im ‚verdichteten Bereich im ländlichen Raum‘. Dieser wird geprägt durch einen überdurchschnittlichen Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie durch eine kleinräumige Konzentration von Industrie und Gewerbe. Verdichtungsräume sollen in ihren Potenzialen zur Stabilisierung des ländlichen Raumes gestärkt werden. Dazu zählt u.a. auch eine effiziente Flächennutzung. Weiterhin liegt Niederau an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Dresden - Großenhain / Riesa. Damit wird u.a. die Aufgabe verbunden, den berührten Gebieten Lagevorteile zu vermitteln sowie strukturelle Entwicklungsimpulse zu geben.

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

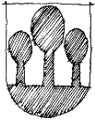
Nach dem Ziel Z 2.2.1.6 des LEP ist ‚eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse [...] entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, nur in den Zentralen Orten [...] und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig‘. Da die Gemeinde Niederau keine zentralörtliche Funktion besitzt, darf die Siedlungsentwicklung nur durch den Eigenbedarf begründet werden. Ein Eigenbedarf an Wohnbauflächen ist in Niederau vorhanden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird diesem Bedarf innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches entsprochen. Er ist deshalb mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes vereinbar.

#### 4.2 Regionalplan

Die Gemeinde Niederau liegt in der Region Oberes Elbtal / Osterzgebirge. Nach den Zielvorstellungen des Regionalplanes Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020<sup>4</sup>, liegt

<sup>3</sup> Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)

<sup>4</sup> Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit dem 17.09.2020



die Gemeinde Niederau auf der überregionalen Verbindungsachse im Bereich des schienengebundenen Nahverkehrs Coswig - Großenhain bzw. Coswig - Riesa sowie an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Meißen - Radeburg. Die Gemeinde Niederau wird raumstrukturell als verdichteter Bereich im ländlichen Raum festgelegt.

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

- nordöstlich an das Plangebiet angrenzend: Vorbehaltsgebiet Schutz des vorhandenen Waldes
- nordöstlich an das Plangebiet angrenzend: Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz, Handlungsbedarf Erhalt und Pflege
- nordöstlich an das Plangebiet angrenzend: festgelegter Regionaler Grünzug Brockwitz-Niederau
- das Plangebiet befindet sich im sichtexponierten Elbtalbereich sowie in weinbaugeprägter Hanglage
- nordöstlich des Plangebietes: Vorranggebiet Kleinkuppenlandschaft um Moritzburg
- nordöstlich des Plangebietes: festgesetztes Landschaftsschutzgebiet ‚Friedewald, Moritzburger Teichlandschaft und Lößnitz‘
- Gebiet mit möglicher Beeinträchtigung des Grundwasservorkommens durch die Folgen des Klimawandels

Im Ergebnis stellt die beabsichtigte Planung des Bebauungsplanes keinen Konflikt zu den Ausweisungen des Regionalplanes dar, die soweit möglich berücksichtigt werden.

#### 4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Niederau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999<sup>5</sup>. Das Plangebiet ist darin teilweise als Wohnbaufläche (geplant), als Sonderbaufläche „Wochenend“ und als Grünfläche dargestellt. Die angrenzenden Flächen sind überwiegend als Wohnbauflächen und teilweise als Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederau hat am 22.03.2016 die Änderung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entsprechend den aktuellen Anforderungen beschlossen. Im Rahmen der derzeit laufenden Gesamtschreibung des Flächennutzungsplanes ist eine Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche vorgesehen.

## 5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Plangebiet sollen auf den Flächen beidseitig des Höhenweges Wohnbauflächen entwickelt werden. Westlich des Höhenweges sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Parzellierung sechs Eigenheimgrundstücke vorgesehen, welche einen baulichen Anschluss zu den bereits mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken entlang der Straßen ‚Am Waldacker‘ sowie der Grenzstraße schaffen. Die Gebäude können zum Höhenweg hin sowohl giebel- als auch traufständig ausgerichtet werden. Das Flurstück 761 westlich des Höhenweges ist nicht für eine Bebauung vorgesehen, da sich dort das gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG geschützte Biotop ‚naturnaher Graben am Höhenweg‘ befindet.

Östlich des Höhenweges sind ebenfalls sechs Eigenheimgrundstücke vorgesehen. Aufgrund der Topografie sowie der relativ geringen Grundstücksbreiten ist eine giebelständige Ausrichtung der Bebauung zum Höhenweg vorgesehen.

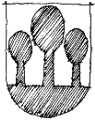
Um eine angemessene Erschließung der Grundstücke zu gewährleisten, ist der Ausbau des Höhenweges von der Straße ‚Am Waldacker‘ aus bis zum südlichen Abschluss des Geltungsbereiches erforderlich. Eine Aufweitung des Höhenweges ermöglicht dort die Schaffung einer auch für Katastrophen- und Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendeanlage.

Da die Grundstücke jeweils sehr tief sind, werden deren straßenabgewandte Bereiche als Gartenflächen vorgesehen, die nicht durch Nebenanlagen etc. bebaut werden dürfen.

Auf den rückwärtigen Flurstücksteilen der bereits bebauten Grundstücke an der Straße ‚Am Waldacker‘ und an der Grenzstraße werden nur Nebenanlagen zugelassen.

Die entlang des Höhenweges bestehende und geschützte Eichenbaumreihe ist weitestgehend zu erhalten. Auf den privaten Flächen werden weitere Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. In-

<sup>5</sup> Gemeinde Niederau (1999): Flächennutzungsplan Niederau, bearbeitet von Arnold Consult AG



nerhalb der privaten Grünfläche entlang der östlichen Plangebietsgrenze bildet eine Heckenbepflanzung die Trennung zum angrenzenden Naturraum und schafft Ersatzlebensraum für Arten. Für die Grundstücke westlich des Höhenweges werden Anpflanzungen von Obstbäumen vorgesehen.

Der Höhenweg soll als einspurige Straße mit Ausweichtaschen realisiert werden. Die Baumreihe soll weitgehend erhalten werden. Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung bei Straßenführung und -ausbau berücksichtigt.

## 6 UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht sowie ohne Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung aufgestellt.

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans wird ein Grünordnungsplan<sup>6</sup> erstellt. Er erfasst den derzeitigen Zustand des Plangebietes und gibt Empfehlungen zum Erhalt sowie für grünordnerische Maßnahmen. Aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Unabhängig davon ist der Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG darzustellen und auf Ausgleichbarkeit zu prüfen.

Zum Entwurf werden ein Baugrundgutachten sowie ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.

### 6.1 Grünordnung

Die Aussagen des Grünordnungsplanes zum aktuellen Stand werden im Folgenden kurz zusammengefasst.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind

- nördlich ca. 1,0 km vom Plangebiet entfernt das Natura 2000-Gebiet mit EU-Nr. 4847-301 ‚Waldteiche bei Mistschänke und Ziegenbusch‘ sowie
- östlich ca. 0,06 km vom Plangebiet entfernt das Landschaftsschutzgebiet d 17 ‚Friedewald, Moritzburger Teichlandschaft und Lößnitz‘.

Das Plangebiet wird vom Höhenweg gequert, an dessen Westseite eine Baumreihe aus Stiel-Eichen verläuft. Beiderseits des geschotterten Weges grenzen Gärten an, welche teilweise von Zierarten und Nadelgehölzen geprägt oder naturnah mit Obstgehölzen gestaltet sind. Zwei Grundstücke liegen brach. Die Gärten sind durch artenreiche Scherrasen mit Vorkommen von Grünlandarten und stellenweise Arten der Magerrasen charakterisiert. In den brachgefallenen Gärten dominieren u.a. Brombeeren und Brennesseln. Auf den Flurstücken 731 und 762/5 ist keine Gartennutzung zu erkennen: sie werden als extensiv genutztes Grünland eingestuft.

Im Plangebiet befindet sich das temporär wasserführende Gewässer und Biotop ‚naturnaher Grabenabschnitt am Höhenweg‘ (Flurstück 761) sowie der trockenengefallene ‚Niederauer Bahnhofgraben‘ (Flurstück 746). Im Bereich des Höhenweges sind beide Gewässer verrohrt.

Einzelne Bäume sowie die Baumreihe innerhalb des Höhenweges sind gemäß Gehölzschutzsatzung<sup>7</sup> geschützt.

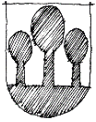
Die Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung und Minimierung bilden die Basis für die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan. So sind die bestehende Eichenbaumreihe am Höhenweg sowie mehrere größere Einzelgehölze zu erhalten. Weiterhin ist die Pflanzung von freiwachsenden Hecken innerhalb der privaten Grünflächen an den östlichen Grundstücksgrenzen vorgesehen, um den Verlust von Gehölzen zu kompensieren sowie einen Ersatzlebensraum für Arten zu schaffen. Der Versiegelungsgrad soll durch wasserdurchlässige Befestigungen für notwendige Zufahrten, Stellplätze und Wege begrenzt werden.

### 6.2 Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das nach § 30 Abs. 2 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop ‚naturnaher Grabenabschnitt am Höhenweg‘ (Flurstück 761), das nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden ist. Es handelt sich um einen naturnah ausgebildeten Abschnitt eines teilweise verrohrten bzw. offen liegenden und temporär Wasser führenden Gewässers, welches aus dem Friedewald in Richtung Pechgraben entwässert. Der offen lie-

---

<sup>7</sup> Gemeinde Niederau (2011): Gehölzschutzsatzung



gende Gewässerteil von ca. 25 m ist geprägt durch unverbaute Ufer und Sohle mit Hochstaudenfluren und Weiden am Gewässerrand und soll in seiner naturnahen Gestaltung erhalten bleiben.

Das auf den Flurstücken 760/1 und 761 gelistete Biotop ‚Streuobstwiesen‘ wurde nach einer gemeinsamen Ortbegehung der Unteren Naturschutzbehörde und der Landschaftsarchitektin als nicht mehr existent eingestuft. Gründe dafür sind u. a. natürliche Alterung, teilweise Nutzungsaufgabe und schleichende Umnutzung als Gartengelände. Einzelne Höhlenbäume unterliegen weiterhin dem Schutz nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG.

### **6.3 Artenschutz**

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird auf Basis abgefragter bzw. zur Verfügung gestellter Artennachweise sowie Vorortbegehungen erstellt und zum Entwurf beigefügt. Hierzu erfolgen im Zuge des weiteren Planverfahrens Abstimmungen mit den zuständigen Behörden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind vor allem westlich des Höhenweges Zauneidechsen zu erwarten. Hinweise auf den Eremiten konnten in den älteren und dafür geeigneten Gehölzen nicht gefunden werden.

### **6.4 Baugrund**

Kenntnisse über vorhandene Altlasten liegen bisher nicht vor. Ein Baugrundgutachten mit Versickerungsuntersuchung wird zum Entwurf erarbeitet.

### **6.5 Lärmschutz**

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet im rückwärtigen Bereich eines bestehenden Wohnquartiers sind durch die Planung keine Beeinträchtigungen der Umgebung zu erwarten. Inwieweit durch die bestehende Bahnstrecke Dresden - Leipzig Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten sind, die in der Planung berücksichtigt werden müssen, wird im weiteren Planverfahren mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Soweit erforderlich wird zum Entwurf ein entsprechendes Schallgutachten erstellt.

## **7 ERSCHLIESSUNG**

### **7.1 Verkehrserschließung**

#### **7.1.1 Äußere Erschließung**

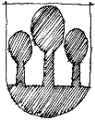
Die äußere Erschließung erfolgt durch die Anbindung des Höhenweges an die nördlich des Plangebietes verlaufende Straße ‚Am Waldacker‘. Von dort erreicht man über die Grenzstraße die Staatsstraße S 80, welche in Richtung Meißen bzw. in Richtung Weinböhla führt. Das Gemeindegebiet ist gut an das überregionale Straßennetz angebunden, da mehrere Bundesstraßen und Staatsstraßen durch Niederau und seine Ortsteile führen. Autobahnanschlussstellen der A 4, A 13 und A 14 befinden sich in ca. 15 - 20 km Entfernung.

#### **7.1.2 Innere Erschließung**

Innerhalb des Plangebietes wird der bestehende Höhenweg für die zukünftige Erschließung des geplanten Wohngebietes mit einer Fahrbahnbreite zwischen 3,50 m und 4,75 m ausgebaut; die Verkehrsführung soll einspurig mit Ausweichtaschen erfolgen. Als südöstlicher Abschluss der Ausbaustrecke ist eine Wendeanlage vorgesehen, die nach RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) für Fahrzeuge bis 10 m Länge (entspricht dreiaxsigem Müllfahrzeug) dimensioniert wird. Der neu ausgebaute Höhenweg soll als Straße wieder öffentlich gewidmet werden. Er wird entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ausreichend dimensioniert. Weitere und vertiefte Aussagen zur Verkehrskonzeption erfolgen im Zuge der Erschließungsplanung zum Entwurf des Bebauungsplanes.

#### **7.1.3 Anbindung an den Öffentlichen Personenverkehr**

Das Gemeindegebiet von Niederau ist im Regionalverkehr an das überregionale Schienennetz angebunden. Von dem ca. 600 m westlich des Plangebietes liegenden Bahnhof Niederau besteht Anschluss an die Regionalbuslinien 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 der südlich gelegenen Nachbargemeinde Weinböhla und ca. 2,8 km vom Plangebiet entfernt besteht Anschluss an die Straßenbahnlinie 4 (Weinböhla - Coswig - Radebeul - Dresden) der Dresdner Verkehrsbetriebe.



#### **7.1.4 Fußgänger und Radfahrer**

Die bestehende Fußwegeverbindung beziehungsweise die Wanderwege ‚Sächsische Weinwanderweg‘ sowie ‚Rundweg Roter Punkt‘ entlang des Höhenweges werden erhalten und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Separate Geh- und Radwege sind nicht vorgesehen.

#### **7.1.5 Ruhender Verkehr**

Für die geplante Einfamilienhausbebauung sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend der Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung jeweils auf dem zugehörigen Grundstück nachzuweisen.

Besucherstellplätze sind in der Verkehrsfläche des Höhenweges nicht vorgesehen.

### **7.2 Stadttechnische Erschließung**

Das Plangebiet ist derzeit medienseitig nur teilweise erschlossen. Die Medienversorgung der geplanten Baugebiete hat auf Grundlage der allgemeinen Bestimmungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen und in Abstimmung mit diesen zu erfolgen. Die Anordnung der Leitungstrassen im künftigen öffentlichen Verkehrsraum wird in der weiteren Erschließungsplanung bestimmt und im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die folgenden Aussagen basieren auf einer Zuarbeit zur Erschließung durch das Büro Arnold Consult AG.

#### **7.2.1 Trinkwasserversorgung**

Das Plangebiet kann voraussichtlich über die vorhandene Trinkwasserleitung im Höhenweg versorgt werden. Ob diese ausreichend dimensioniert ist, wird zum Entwurf geprüft. Hausanschlüsse zur Trinkwasserversorgung sind vorhanden.

#### **7.2.2 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung für die geplante Bebauung ist voraussichtlich über die vorhandene Trinkwasserleitung im Höhenweg gesichert. Am nördlichen Ende des Höhenweges im Bereich des Flurstücks 762/5 befindet sich zudem ein Hydrant. Ob dieser die notwendige Löschwasserversorgung sicherstellen kann, wird zum Entwurf geprüft.

#### **7.2.3 Schmutzwasserentsorgung**

Für die geplante Bebauung ist die Neuverlegung eines Schmutzwasserkanals im auszubauenden Höhenweg erforderlich. Das anfallende Schmutzwasser kann voraussichtlich in den vorhandenen Kanal (Trennsystem) in der Straße ‚Am Waldacker‘ entsorgt werden. Die abschließende Klärung erfolgt im Rahmen der Entwurfsbearbeitung.

#### **7.2.4 Regenwasserbewirtschaftung**

Zu Gunsten des Naturhaushaltes ist vorgesehen, das auf privaten Flächen anfallende Regenwasser innerhalb des jeweiligen Grundstückes zurückzuhalten und soweit möglich zur Versickerung zu bringen. Zur Ermittlung der Versickerungseignung sind entsprechende Baugrunduntersuchungen erforderlich, die bis zum Entwurf erfolgen und dann entsprechend berücksichtigt werden.

Auch der Umgang mit dem auf der Verkehrsfläche des Höhenweges anfallenden Regenwasser wird zum Entwurf geklärt und entsprechend berücksichtigt.

#### **7.2.5 Energieversorgung**

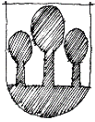
Das Plangebiet kann voraussichtlich an das vorhandene Netz von Mittel- und Niederspannungsleitungen angeschlossen werden. Die erforderlichen Erweiterungen werden im Zuge der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Versorgungsträger abgestimmt.

#### **7.2.6 Gasversorgung**

Eine mögliche Gasversorgung für die geplanten Wohngebäude wird durch die Einbeziehung des zuständigen Versorgungsträgers in der frühzeitigen Beteiligung geklärt.

#### **7.2.7 Telekommunikation**

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



### 7.2.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung für die vorgesehene Wohnbebauung wird durch die Befahrung des auszubauenden und öffentlich zu widmenden Höhenweges mit Müllfahrzeugen einschließlich einer entsprechend dimensionierten Wendemöglichkeit gewährleistet.

### 7.2.9 Stadtbeleuchtung

Die geplante öffentliche Straße wird mit einer öffentlichen Beleuchtung ausgestattet.

## 8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

### 8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Innerhalb des Plangebietes werden Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO bzw. ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

##### Reine Wohngebiete (WR)

Mit dieser Festsetzung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Einfamilienhäusern sowie Nebenanlagen geschaffen. Aufgrund jeweils unterschiedlicher Festsetzungen zur Ausrichtung der Gebäude, den First- und Traufhöhen, der Dachform und -neigung etc. auf beiden Seiten des Höhenweges wird in die Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 unterschieden.

Zur Wahrung des angestrebten ruhigen Wohngebietscharakters sind innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nicht zulässig.

##### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Allgemeine Wohngebiet umfasst ausschließlich die straßenabgewandten Grundstücksflächen der außerhalb des Plangebietes bereits bestehenden Bebauung an der Straße ‚Am Waldacker‘ bzw. Grenzstraße, die nach Maßgabe einer gesonderten Ergänzungssatzung errichtet worden ist; die Planzeichnung sieht hier keine überbaubaren Flächen vor. Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes werden im Rahmen der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung hier lediglich Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen getroffen.

#### 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 maximal zulässigen Grundfläche von Nebenanlagen (nur WA), der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

##### Grundfläche baulicher Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Grundstück Nebenanlagen mit einer Grundfläche bis zu maximal 25 m<sup>2</sup> zulässig. Ergänzend wird hierzu auf die Ausführungen in Ziffer 8.1.1 verwiesen.

##### Grundflächenzahl (GRZ)

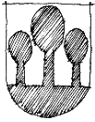
Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Baugebiet zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Dabei sind in die Ermittlung der GRZ alle überbauten und befestigten Flächen einzubeziehen.

Für die Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und damit unterhalb der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 festgesetzt. Dadurch soll sich die Bebauung in die durchgrünte, wenig versiegelte und mit Einfamilienhäusern bebaute Umgebung des Höhenweges einfügen. In diesem Sinne wird auch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO grundsätzlich zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 50 % nur bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zugelassen.

##### 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 Reinen Wohngebiet WR 1 ist die Geschossigkeit auf maximal zwei Geschosse mit einer maximalen Traufhöhe von 4,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 8,0 m festgesetzt. Im Reinen



Wohngebiet WR 2 ist die Geschossigkeit auf maximal zwei Geschosse mit einer maximalen Traufhöhe von 5,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Somit sollen ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser ermöglicht werden, welche auf die umgebende Bebauung sowie auf das von Osten nach Westen abfallende Gelände Bezug und Rücksicht nehmen.

Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR 1 wird die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf mindestens 0,5 m und höchstens 1,0 m unter dem jeweiligen Höhenbezugspunkt festgesetzt. Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR 2 wird die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf mindestens 1 m und höchstens 1,5 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Als maßgebender Höhenbezugspunkt gilt dabei die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Straße (Höhenweg) an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

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

- Die festgesetzten Traufhöhen (TH) definieren die jeweilige Höhe der aufgehenden Außenwand von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.
- Die festgesetzten Firsthöhen (FH) definieren die jeweilige Gebäudehöhe von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zur Oberkante des Dachaufbaus.

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

#### Bauweise

Innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 ist die Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Diese Festsetzung garantiert die Ausbildung eines lockeren, kleinteiligen Wohngebietes und eine harmonische Einordnung in die Umgebung.

#### Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

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

Mit der Festsetzung dieser Baufelder wird die nach Maßgabe der Grundflächenzahl (GRZ) maximal überbaubare Fläche räumlich fixiert. In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 wird jeweils ein durchgängiges Baufeld festgesetzt, das im WR 1 jedoch durch das Biotop auf Flurstück 761 unterbrochen ist. Innerhalb der vorgegebenen Baufelder besteht für die Bauherren ausreichender Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude.

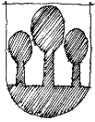
Da im Allgemeinen Wohngebiet WA ausschließlich die Zulässigkeit von Nebenanlagen planungsrechtlich geregelt werden soll, ist hier die Festsetzung von Baufeldern nicht geboten; ergänzend wird auf die Erläuterungen in Ziffer 8.1.1 verwiesen.

In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind zur Ausbildung von Terrassen Überschreitungen der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig, um den Bauherren einen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

Im Reinen Wohngebiet WR 1 ist eine Ausrichtung der Gebäudelängsachsen (Firstrichtung) sowohl parallel als auch rechtwinklig zu den Flurstücksgrenzen zulässig, die sich an der Ausrichtung der Gebäude entlang der Grenzstraße orientiert. Im Reinen Wohngebiet WR 2 wird dagegen eine annähernd rechtwinklig zum Höhenweg verlaufende Gebäudelängsachse (Firstrichtung) vorgegeben, welche die Längsausrichtung der relativ schmalen Flurstücke östlich des Höhenweges unterstreicht.

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

Innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 sind die Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 550 m<sup>2</sup> zu parzellieren. Dies soll eine lockere und durchgrünte Bebauung gewährleisten, damit auch eine gute Wohnqualität sichern sowie im Übergang zum Landschaftsraum eine angemessene Dichte ausformulieren.



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

#### Nachzuweisende Stellplätze

Um die umliegenden Straßen sowie die ohne öffentliche Besucherstellplätze geplante Erschließungsstraße von zusätzlichem ruhendem Verkehr zu entlasten, müssen auf jedem Baugrundstück in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 mindestens 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Diese können in Form von Garagen, Carports oder nicht überdachten Stellplätzen errichtet werden.

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

In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 wird die Zahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei begrenzt: Durch diese Vorgabe wird eine an dem Standort unerwünschte Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser verhindert und damit die angestrebte Bebauung mit Einfamilienhäusern gesichert.

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

Die festgesetzte Verkehrsfläche ermöglicht den für die geplante Nutzung erforderlichen Ausbau des Höhenweges in einem angemessenen Maß mit einer Wendeanlage am südöstlichen Abschluss der Ausbaustrecke. Zur Sicherung der Erschließung für die vorgesehenen 12 Eigenheime ist eine öffentliche Widmung des ausgebauten Höhenweges durch die Gemeinde Niederau vorgesehen.

Damit wird innerhalb des Plangebietes auch für Rettungs- und Havariefahrzeuge das Befahren des Höhenweges gewährleistet.

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

#### Private Grünfläche

Auf den jeweils straßenabgewandt an die Reinen Wohngebiete angrenzenden Grundstücksteilen sind private Grünflächen vorgesehen. Diese können als Privatgärten ohne Bebauung und Flächenversiegelung genutzt werden.

Weiterhin wird das geschützte Biotop ‚naturnaher Grabenabschnitt am Höhenweg‘ auf Flurstück Nr. 761 als private Grünfläche festgesetzt; hierzu wird ergänzend auf die Ausführungen in Ziffer 8.1.9 zur Maßnahme M 1 verwiesen.

Vorhandene Bäume werden soweit möglich berücksichtigt und sind nach Maßgabe der Bestandskartierung des Grünordnungsplanes in der Planzeichnung entsprechend zur Erhaltung festgesetzt.

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

#### Maßnahme M 1 - Erhalt des naturnahen Grabenabschnittes und Entwicklung durch Aufwertung von Biotopstrukturen

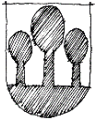
Der naturnahe Graben innerhalb der als Maßnahmenfläche M 1 festgesetzten Fläche, welcher in seiner Ausbildung ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG darstellt, ist dauerhaft zu erhalten. Durch geeignete Maßnahmen wie Entsiegelung vorhandener Befestigungen, Grabenoffenlegung oder Nachpflanzung von Obstgehölzen ist das Biotop zu entwickeln und aufzuwerten.

Da im Zuge der Planrealisierung zu erwartende Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13b i. V. m. 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), kann die Fläche gegebenenfalls auch als Maßnahmenfläche zur Kompensation von Eingriffen durch Bauvorhaben außerhalb des Geltungsbereiches genutzt werden. Dies ist im Einzelfall mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### Niederschlagswasser

Das in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Grundstückes zurückzuhalten, dies ist festgesetzt. Es ist in einer Zisterne mit einer Mindestgröße von 3 m<sup>3</sup> zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen. Der Notüberlauf ist auf maximal 1,0 l/s begrenzt. Mit dieser Vorgabe wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit der knapper werdenden Ressource Wasser sowie zur Grundwasseranreicherung geleistet.

Inwieweit eine Versickerung möglich ist, wird durch entsprechende Baugrunduntersuchungen bis zum Entwurf geklärt.



### Flächenbefestigungen

Für notwendige Zufahrten, Stellplätze und Wege auf den privaten Grundstücken innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 ist eine wasserdurchlässige Befestigung festgesetzt. Um die Gestaltungsmöglichkeiten nicht unnötig einzuschränken, werden keine Materialvorgaben gemacht. Jede Bodenversiegelung verursacht eine Zunahme des abzuleitenden Regenwassers und damit eine verminderte Grundwasserneubildungsrate. Des Weiteren hat die Flächenversiegelung die nahezu vollständige Zerstörung des anstehenden Bodens zur Folge. Mit der getroffenen Festsetzung werden diese Folgen auf ein unumgängliches Maß begrenzt.

#### **8.1.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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 entlang der Verkehrsfläche

An den festgesetzten Standorten für die Anpflanzung von Einzelbäumen entlang des Höhenweges ist jeweils eine Steil- oder Traubeneiche entsprechend der Pflanzempfehlung zu pflanzen. Eine Verschiebung der Standorte aufgrund von Zufahrten, Leitungsführungen o.ä. ist um bis zu 3 m innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes zulässig.

##### Anzupflanzende Bäume auf Grünflächen

Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes und als Ausgleich für die Fällung von Gehölzen im Rahmen der Planrealisierung werden innerhalb der privaten Grünflächen westlich des Reinen Wohngebietes WR 1 Anpflanzungen vorgesehen. Je Baugrundstück sind zwei Obstbäume zu pflanzen. Die Pflanzungen schaffen einen Bezug zu den traditionell in der Region und im Umfeld bestehenden Laub- und Obstbäumen. Die in der Planzeichnung auf dem jeweiligen Grundstück zum Erhalt festgesetzten Bäume können angerechnet werden.

##### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung auf der privaten Grünfläche östlich des Reinen Wohngebietes WR 2 festgesetzte Fläche ist mit Hecken aus einheimischen standortgerechten Sträuchern entsprechend der Pflanzempfehlung zu bepflanzen. Die Hecken trennen das Plangebiet von den angrenzenden Wald- und Wiesenflächen ab und bieten zugleich Lebensraum für Vögel sowie andere Tiere.

##### Pflanzzeitraum und Unterhaltung

Um die grünordnerischen Maßnahmen zeitnah umzusetzen und damit 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.

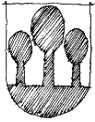
Sämtliche Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und im Falle des Abgangs in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

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

Die auf Basis der Bestandsbewertung des Grünordnungsplanes zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie während der Bauphase gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen. Im Falle des Verlustes sind die Bäume durch eine Neupflanzung der abgängigen Art in der folgenden Pflanzperiode auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung richtet sich nach der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Niederau.

Zum Erhalt festgesetzte, entsprechend gekennzeichnete höhlen- / totholzreiche Gehölze sind bis zu ihrem biologischen Verfall zu erhalten.

Die bilanzierten und nicht zur Erhaltung festgesetzten abgängigen Gehölze müssen gemäß der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Niederau durch Neupflanzung ausgeglichen werden. Dies soll voraussichtlich durch Anpflanzung einer Baumreihe entlang des Mittelweges auf dem Flurstück 593/1 Gemarkung Niederau erfolgen.



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

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

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

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

#### **Dachgestaltung**

##### Hauptgebäude

Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR 1 sind Walm- und Satteldächer zulässig, um sich der Dachlandschaft der Umgebungsbebauung anzupassen und dennoch für die Dachgestaltung einen gewissen Spielraum zu ermöglichen. Die zulässige Dachneigung der Walm- und Satteldächer wird eingeschränkt. Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR 2 sind nur Satteldächer zulässig, da sich dort aufgrund der schmalen Grundstücke und dem ansteigenden Gelände die Bebauung mit schmalen, giebelständigen Häusern vorgesehen ist. Hier werden deshalb steilere Dächer als im WR 1 zugelassen. 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 Eindeckung der Dächer werden Dachziegel aus gebranntem Ton sowie Dachsteine aus Beton oder aus Schiefer zugelassen. Die Farbpalette wird auf naturrot bis rotbraun oder anthrazit beschränkt, um eine gewisse Einheitlichkeit in der Dachlandschaft zu erreichen. Glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Für Dachgauben ist eine unterschiedliche Ausführung am selben Gebäude nicht zulässig. Die Summe der Dachaufbauten an einem Gebäude darf nicht größer als 50 % der darunterliegenden Fassadenlänge sein. Weiterhin darf der Abstand der Dachgauben untereinander sowie zwischen den Dachaufbauten und Organg des Gebäudes 1,50 m nicht unterschreiten. Die Eindeckung der Dachaufbauten ist dasselbe Material wie beim Hauptdach zu verwenden.

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

Im Sinne einer wünschenswerten Nutzung von Sonnenenergie ist die Integration von entsprechenden Anlagen zulässig.

##### Nebengebäude

Die Dachform, die Dachneigung und die Dachdeckung von Garagen sind entsprechend dem Hauptgebäude oder als begrüntes Flachdach auszuführen. Ausnahmsweise sind auch umlaufende Dachblenden in gleicher Dachneigung und -deckung wie das Hauptgebäude zulässig. Begrünte Dächer sind generell zulässig.

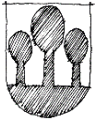
#### **Fassadengestaltung**

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

Leuchtende Farben und glänzende sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

### **8.2.2 Gestaltung der Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)**

Aufgrund der relativ geringen Straßenbreite ist bei der Errichtung von straßenseitigen Einfriedungen ein Freihaltebereich von mindestens 0,25 m hinter der Grundstücksgrenze einzuhalten.



Zur Sicherung harmonischer Straßenräume sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraße Einfriedungen 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.

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

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

#### Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befindet sich das gemäß § 21 SächsNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützte Biotop ‚naturnaher Grabenabschnitt am Höhenweg‘ (Flurstück 761); hierzu wird auf die Erläuterungen in Ziffer 6.3 verwiesen. Die Fläche wird nicht überplant, sondern als Maßnahme M 1 - Erhalt des naturnahen Grabenabschnittes und Entwicklung durch Aufwertung von Biotopstrukturen - festgesetzt (siehe Ziffer 8.1.9).

#### Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen des Grabenabschnittes ist entsprechend § 24 Abs. 2 Satz 2 SächsWG standortgerecht im Hinblick auf die Funktionen nach § 38 Abs. 1 WHG zu bewirtschaften bzw. zu pflegen.

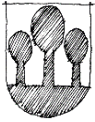
### 8.4 Hinweise der Fachplanungen

Auf dem Rechtsplan werden für die weitere Planung und Realisierung notwendige Hinweise zur Bauzeitenregelung (Artenschutz) sowie zu DIN-Normen und sonstigen technische Regelwerke gegeben. Diese werden soweit erforderlich zum Entwurf ergänzt.

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

## 9 FLÄCHENBILANZ

GESAMTFLÄCHE DES PLANGEBIETES	ca. 21.430 m <sup>2</sup>	(100 %)
Wohnbauland	ca. 11.190 m <sup>2</sup>	(52 %)
_ davon Reines Wohngebiet	ca. 8.140 m <sup>2</sup>	
_ davon Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.050 m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen	ca. 2.150 m <sup>2</sup>	(10 %)
_ davon öffentliche Straßenfläche	ca. 2.150 m <sup>2</sup>	
Private Grünflächen	ca. 8.090 m <sup>2</sup>	(38 %)



## 10 QUELLEN / GUTACHTEN

- Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020
- Gemeinde Niederau (1999): Flächennutzungsplan Niederau, bearbeitet von Arnold Consult AG
- Gemeinde Niederau (2011): Gehölzschutzsatzung
- Haß Landschaftsarchitekten (2020): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ‚Höhenweg Niederau‘, Vorentwurf
- Genesis-Online Portal (28.05.2020): <https://www.statistik.sachsen.de/genonline/online/>
- neuland Landschafts- und Freiraumplanung (2018): Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Niederau