



Gemeinde Wachau

Begründung

Bebauungsplan

„Wohnbebauung an der Schule“ Wachau

Erschließungsträger: Immobilienwert Sachsen AG
Meißner Straße 177
01445 Radebeul

Gemeindeverwaltung: Gemeinde Wachau
Teichstraße 4
01454 Wachau

Projektplaner: W.WERKplan GmbH
Burgwartstr. 77a
01705 Freital

Dipl.-Ing. Hardy Wolf
Architekt VDA

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| 1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes | 5 |
| 1.1 Planungsanlass und Erfordernis | 5 |
| 1.2 Planverfahren..... | 6 |
| 2 Lage des Plangebiets | 6 |
| 2.1 Beschreibung des Plangebietes..... | 6 |
| 2.2 Geltungsbereich | 7 |
| 2.3 Erreichbarkeit, Nahversorgung | 7 |
| 2.4 Standortbedingungen..... | 8 |
| 2.4.1 Archäologie und Denkmalschutz | 8 |
| 2.4.2 Boden | 8 |
| 2.4.3 Altlasten, Radioaktivität | 9 |
| 2.4.4 Artenschutz | 9 |
| 2.4.5 Immissionen | 9 |
| 3 Höherrangige überörtliche / örtliche Planungen..... | 10 |
| 3.1 Landesentwicklungsplan LEP 2013 | 10 |
| 3.1.1 Wohnflächenbedarfsprognose..... | 11 |
| 3.2. Gesamtfortschreibung Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (RP) | 14 |
| 3.3 Siedlungsentwicklungskonzept Wirtschaftsregion Kamenz – Radeberg (SEK)..... | 17 |
| 3.4 Flächennutzungsplan | 18 |
| 4. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen..... | 18 |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1;4 BauNVO) | 18 |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO) | 19 |
| 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche..... | 20 |
| 4.4 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB) | 20 |
| 4.4.1 private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) | 20 |
| 4.4.2 öffentliche Grünflächen (Gö)..... | 20 |
| 4.4.3 Begrenzung der Bodenversiegelung..... | 20 |
| 4.4.4 Anpflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) | 21 |
| 4.4.5 Erhaltungsgebote..... | 23 |
| 4.5 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; §9 Abs. 1(a) BauGB)..... | 23 |
| 4.6 Artenschutzmaßnahmen | 24 |

| | |
|--|----|
| 4.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) | 25 |
| 4.8 Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) | 26 |
| 4.9 Verkehrsflächen | 26 |
| 5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 27 |
| 5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen | 27 |
| 6. Erschließung, Ver- und Entsorgung..... | 28 |
| 6.1 Verkehrserschließung | 28 |
| 6.2 Ver- und Entsorgung..... | 28 |
| 6.2.1 Elektroenergie | 28 |
| 6.2.2 Gasversorgung..... | 29 |
| 6.2.3 Löschwasser | 29 |
| 6.2.4 Trinkwasser | 29 |
| 6.2.5 Schmutzwasser | 29 |
| 6.2.6 Müll..... | 30 |
| 7. Hinweise | 30 |
| 7.1 Kartengrundlage..... | 30 |
| 7.2 Schutz der Vermessungs- und Grenzpunkte | 30 |
| 7.3 Archäologie | 30 |
| 7.4 Bodenschutz | 30 |
| 7.5 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht | 31 |
| 7.6 Strahlenschutz | 31 |
| 7.7 Grünordnerische- und Artenschutzrechtliche Hinweise..... | 32 |
| 7.8 Flächen für die Feuerwehr | 33 |
| 7.9 Immissionsschutz – Lärm..... | 33 |
| 7.10 Hinweise zu DIN-Normen..... | 34 |
| 8 Flächenbilanz | 34 |
| 9 Rechtsgrundlagen | 34 |
| 10 Anhang | 36 |

1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um zusätzliche Wohnbebauung durch Einfamilienhausangebote in der Gemeinde Wachau realisieren zu können. Als Standort wurde eine Fläche im Außenbereich gewählt, welche sich unmittelbar an den bebauten Zusammenhang der Gemeinde mit ihrer Infrastruktur anschließt.

Wachau ist in der Wirtschaftsregion Kamenz-Radeberg eine der Gemeinden mit den höchsten Beschäftigungszahlen und weist dazu noch einen erheblichen Einpendlerüberschuss vor.¹

Bis zum Jahr 2053 rechnet die Gemeinde laut des Siedlungsentwicklungskonzeptes mit einem weiteren Zuwachs von Arbeitsplätzen von bis zu 36 %.

Neben den Arbeitsplätzen innerhalb des Gemeindegebietes bietet Wachau durch die Anbindung an die Autobahn A4 und die Lage zwischen Ottendorf-Okrilla, Radeberg und Dresden weitere Standortvorteile für eine Ansiedlung von Arbeitskräften.

Die aktuell rechtskräftige Erste Fortschreibung der Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien (vom 04.02.2010) zeigt Wachau als ländlichen Raum mit besonderer Funktion „Gewerbe“. Bedingt durch die Nähe zu Dresden und Ottendorf-Okrilla sowie die Lage an der überregional bedeutsamen Verbindungsachse, trifft Grundsatz G 5.1.2 (Unterpunkt Gewerbliche Wirtschaft) für Wachau besonders zu. Die zweite Fortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien befindet sich derzeit in Aufstellung.

Die Gemeinde Wachau muss dem steigenden Erfordernis nach Wohnbauland durch das Wachstum der Gewerbebetriebe und der damit verbundenen steigenden Zahl von Arbeitsplätzen nachkommen. Zusätzlich wird durch eine Neuausweisung von Wohnbauland den Mitarbeitern der Gewerbebetriebe die Möglichkeit gegeben sich in der Nähe ihres Arbeitsplatzes anzusiedeln.

Zur kurzfristigen Deckung der aktuellen Nachfragen stehen aktuell Flächen im Bebauungsplangebiet „Wohnen am Schlosspark – Tina von Brühl Straße“ in Seifersdorf und der Ergänzungssatzung „Dresdner Straße 10 +12“ in Leppersdorf zur Verfügung. Diese Ausweisungen werden für die mittelfristige Deckung des Siedlungsdrucks durch zu erwartende Firmenerweiterungen im Raum Kamenz-Radeberg nicht ausreichen. Die erwartete Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser ist auch in einem mittelfristigen Zeitraum noch hoch.

Um dem Siedlungsdruck zu entsprechen, weist das Siedlungsentwicklungskonzept Wirtschaftsregion Kamenz und Radeberg (Siehe Pkt. 3.3 SEK) auf Grundlage einer Bedarfsprognose den verschiedenen Gemeinden die Anzahl der mittel bis langfristig zu entwickelnden Wohneinheiten zu. Hier werden zum Beispiel der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Am Sportplatz II“ und der hier thematisierte Bebauungsplan „An der Schule“ als Potenzialflächen herangezogen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan von 2008 zeigt keine weiteren Neuausweisungen von Wohnbauland. Im Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans von Wachau wurden weitere Neuausweisungen vorgesehen. Die Entwicklungsabsicht dieser Flächen wurde mit dem Maßnahmenkatalog des Siedlungsentwicklungskonzeptes berichtigt.

¹ vgl. Siedlungsentwicklungskonzept Wirtschaftsregion Kamenz – Radeberg, Landratsamt Bautzen, Mai 2019, S. 30

Der Flächennutzungsplan von Wachau sieht die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft vor.

1.2 Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans durch den Gemeinderat Wachaus erfolgte am 08.11.2017 mit Beschluss Nr. 01/11/17. Das Verfahren erfolgt nach § 2 BauGB und schließt eine förmliche Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 ein. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt gemäß § 3 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß §§ 4, 4a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch die Gemeinde im Amtsblatt „die Radeberger“ Jahrgang 27, Ausgabe 46 vom 17.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Auf dieser Grundlage wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.12.2019 erarbeitet und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Entwurfes am 10.01.2020 in der Gemeindezeitung „die Radeberger“, Jahrgang 30, Ausgabe 01 öffentlich angekündigt.

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 20. Januar 2020 bis einschließlich 20. Februar 2020. Der Gemeinderat Wachau hat die zum Planentwurf vom 19.12.2019 vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 09.02.2022 geprüft (Beschluss-Nr. 03/02/22). Das Ergebnis ist gemäß § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 11.03.2022 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat Wachau hat am 09.02.2022 mit Beschluss Nr. 03/02/22 den Entwurf des Bebauungsplans i.d. Fassung vom 13.01.2022 mit Begründung gebilligt und zur Offenlage nach § 3 Abs.2 BauGB bestimmt. Der Beschluss wurde durch Ausdruck im Amtsblatt "die Radeberger" Jg. 32 / Nr. 7 (erschieden am 18.02.2022) ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung und Offenlage erfolgte vom 25. April 2022 bis einschließlich 24. Mai 2022.

2 Lage des Plangebiets

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt am süd-westlichen Ende des Ortes Wachau an der Schulstraße. Diese kommt vom Ortskern und führt in den Nachbarort Liegau-Augustusbad. Die Schule des Ortes befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebietes. Die nördliche Bausubstanz an der Straße „An der Orla“ besteht aus einer Zeilenhausbebauung mit linear gereihten Hof- und Einzelhausstrukturen. Derzeit ist das Gebiet eine landwirtschaftliche Fläche und wird zukünftig auch im Süden und Westen von einer solchen begrenzt. Westlich der Schulstraße befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Felder. Jenseits dieser schließt eine zweireihige Kleingartensparte an.

Im Bereich des Flurstücks 683 besteht eine Wendeschleife für den Schulbusbetrieb. Die hauptsächliche Bebauung Wachaus konzentriert sich entlang der Hauptstraße und hat aufgrund dessen eine lange Ausdehnung. Der hier geplante Wohnstandort gliedert sich an

den Ortskern an, ohne die Fläche des Ortes an der Hauptstraße weiter auszudehnen. Der Geltungsbereich steht in einem indirekten räumlichen Zusammenhang mit dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Wohngebiet „Am Sportplatz II“ Wachau. Wachau befindet sich in einer Tallage des Westlausitzer Hügellandes mit dem Fließgewässer Orla (Saugraben). Das Plangebiet ist von der Schulstraße nach Osten hin abfallend (5%) und von Nord nach Süd steigend (2,5%).



Quelle: <https://geoportal.sachsen.de/> (12/2019)

2.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 680, 683 und 13/6 der Gemarkung Wachau. Er ist rund 17.666 m² groß.

Die Grenze des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

2.3 Erreichbarkeit, Nahversorgung

Das Plangebiet ist befindet sich unmittelbar südlich des Bushaltes „Wachau Schulstraße“. Von hier kann die Stadt Radeberg, Ottendorf-Okrilla, Lichtenberg und Grünberg erreicht werden.

Die Haltestelle ist zu Fuß in unter einer Minute zu erreichen.

Die nächste Auffahrt zur Autobahn A4 befindet sich in rund 4km Entfernung. Die Stadt Radeberg ist innerhalb von 8 Minuten mit dem Auto zu erreichen, die Landeshauptstadt Dresden in rund 16 Minuten.

Das Plangebiet befindet sich in der Mitte großer Unternehmen bzw. Arbeitgeber der Region – Sachsenmilch Leppersdorf, Gewerbegebiet Ottendorf-Okrilla (u.a DHL), Flughafen Dresden, Epilepsiezentrum Kleinwachau.

Im Ort Wachau sind fußläufig Schule, Bäcker, Arzt, Apotheke, Freizeitangebote (z.B. Sportplatz) und Naherholung zu erreichen. Mit dem Bus oder PKW sind in den nächsten umliegenden Orten weitere Einkaufsmöglichkeiten, Kita oder Ärzte zu erreichen.

2.4 Standortbedingungen

2.4.1 Archäologie und Denkmalschutz

Laut aktuellen Erkenntnissen befindet sich der Geltungsbereich in keinem archäologisch- oder denkmalpflegerisch relevantem Bereich. Es befinden sich keine Denkmale im oder in der Nähe des Geltungsbereichs.

Im Ortskern von Wachau und der angrenzenden Bebauung des Plangebietes sind verschiedene Kulturdenkmäler vorhanden. Diese werden durch die geplante „Wohnbebauung an der Schule“ nicht beeinträchtigt.

Die Hinweise zum Bebauungsplan sind bei der Planung zu beachten.²

2.4.2 Boden

Das Plangebiet liegt zu einem großen Anteil auf einer Ackerfläche mit Gefälle, deren Böden zur Erosion neigen. Bei Starkregen besteht die Gefahr der Einschwemmung von Bodenmaterial.

Die Landwirtschaftsflächen der Flurstücke 683 und 680 sind im Verbund mit weiteren landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Planungsbereiches möglicherweise mit Meliorationsanlagen versehen.

Es wurden in den Jahren 2019 und 2020 Gutachten zur Erkundung des Baugrundes erstellt.³ Es sind folgende Bodenschichten an der Oberfläche bzw. im Bereich möglicher Versickerungsanlagen vorzufinden:

- Pleistozäne und holozäne Sedimente als Sande und Schluffe, Gehängelehme, Lößlehme (?) und fluviatile Ablagerungen lokal auch mit Granitersatz
- Lausitzer Granodiorit (Anatexit) und sein Verwitterungsersatz, lokal auch umgelagert und quarzitisches Gänge.

Die anstehenden Böden wechseln im Untersuchungsgebiet innerhalb von 3 - 10m signifikant.

Im Rahmen der Untersuchungen wurde ebenfalls die Versickerungseignung überprüft.

Anhand der Untersuchungen wurden die Versickerungsanlagen berechnet.⁴

Landwirtschaftsflächen der Flurstücke 683 und 680 sind im Verbund mit weiteren landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Planungsbereiches möglicherweise mit Meliorationsanlagen versehen. Gemäß § 2 Meliorationsanlagengesetz sind diese baulichen Anlagen mit dem Erdboden verbunden und dienen der Sicherstellung der land- oder forstwirtschaftlichen Bodennutzung. Dieser Sachverhalt ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Gegebenenfalls vorhandene Meliorationsanlagen sind baulich zu sichern und

² siehe Pkt. 8.3 Begründung

³ Anlage 5 und 6

⁴ Anlage 6a - d

vor Beschädigung oder Zerstörung zu schützen, so dass die Funktionsfähigkeit dauerhaft erhalten bleibt.

Geogene Naturgefahren - Erosionsabflussbahnen

Nahe dem Planungsbereich besteht ein erhöhtes Erosionspotential entlang einer natürlichen Abflussbahn.

Die Gefährdung durch oberflächige Massenbewegungen ist in den Planungen zu beachten, da die Erosion nicht nur die Oberbodenschicht beeinträchtigt, sondern im Zusammenhang mit Starkniederschlägen auch in den geologischen Untergrund eingreifen kann (z.B. Rutschungen und Geröll-Schlammlawinen).

2.4.3 Altlasten, Radioaktivität

Laut aktuellen Erkenntnissen befinden sich im oder in der Nähe des Geltungsbereichs keine kartierten Altlasten oder Verdachtsflächen.

Es liegt auf dem Gebiet laut aktuellen Erkenntnissen keine erhöhte Radonkonzentration vor. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Die Hinweise zum Bebauungsplan sind bei der Planung zu beachten.⁵

2.4.4 Artenschutz

Zur Erfassung der potenziell vorkommenden Arten auf dem Baugrundstück wurde im Jahr 2019 eine artenschutzfachliche Stellungnahme angefertigt.⁶

Im Rahmen der Untersuchungen konnten, u.a. aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, weder besondere Funktionen für den Artenschutz der bestehenden Gehölze und Strukturen, noch Hinweise auf eine Besiedlung durch Kleinsäugetiere, geschützte Kriechtiere (Amphibien, Reptilien), Hinweise auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten für europäische Vogelarten Amphibien, Reptilien oder Schmetterlinge gefunden werden.

Im Bebauungsplan werden die Empfehlungen des Artenschutzes zur Bepflanzung aufgegriffen.⁷

2.4.5 Immissionen

Es bestehen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch Lärm- Schadstoffimmissionen in der Umgebung des Plangebietes.

⁵ siehe Pkt. 84. und 8.5 Begründung

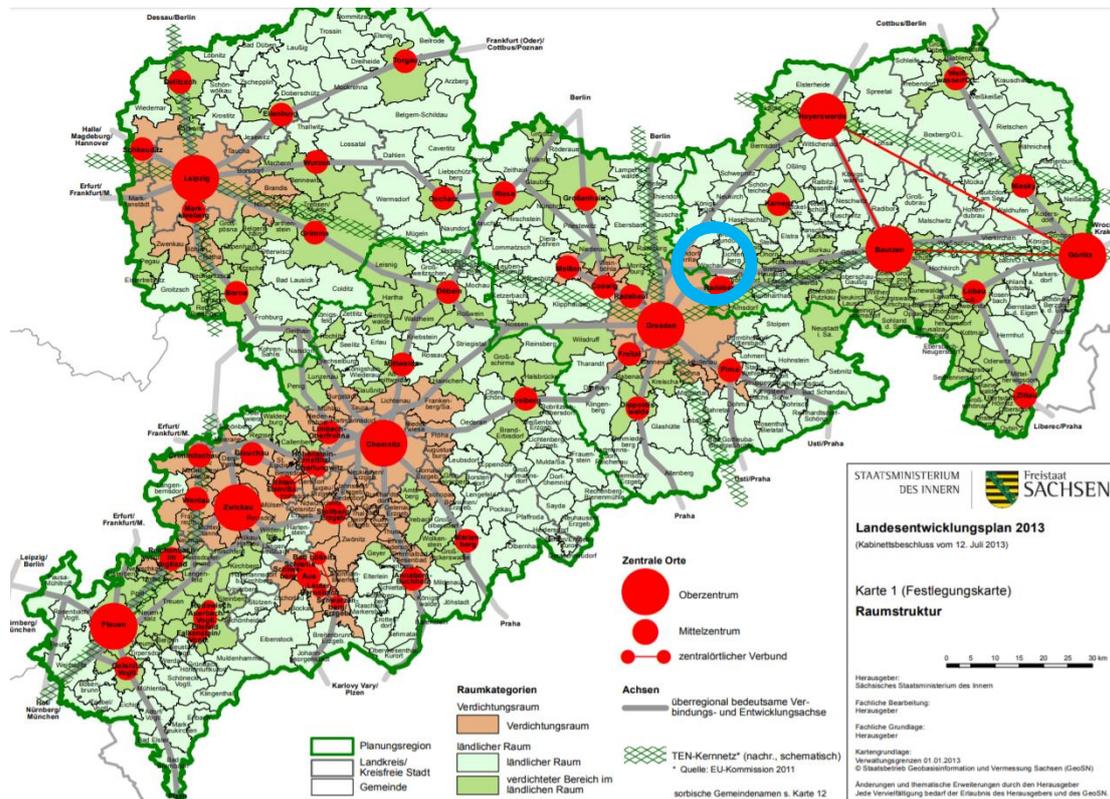
⁶ siehe Anlage 1

⁷ siehe Pkt 5.5 Begründung

3 Höherrangige überörtliche / örtliche Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan LEP 2013

Der Landesentwicklungsplan Sachsens von 2013 zeigt Wachau im ländlichen Raum, unmittelbar an der überregional bedeutsamen Verbindungsachse der Oberzentren Dresden und Bautzen. Die Verdichtungsräume Ottendorf-Okrilla, sowie Dresden und Radeberg grenzen an die Gemeinde.



Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan LEP 2013, Karte 1 Raumstruktur

Quelle: <https://www.landesentwicklung.sachsen.de/download/Landesentwicklung/karte01-raumstruktur.pdf>

Die Gemeinde Wachau weicht mit der Ausweisung von Bauland vom Zentralen-Orte Prinzip des Regionalplanes ab. (Z 2.2.1.4) Dies geschieht jedoch auf Grundlage einer Großraumübergreifenden Bevölkerungs- und Wohnflächenbedarfsprognose (Siedlungsentwicklungskonzept) des Landkreises Bautzen i.V.m. einer Wohnflächenbedarfsprognose (sh. hierzu Punkt 3.1.1 dieser Begründung).

Die Ausweisung außerhalb des Zusammenhang bebauter Ortsteile erfolgt entsprechend aus einem anhand Zahlen belegbaren Siedlungsdruck, welcher den Ausnahmefall nach Z. 2.2.1.3 begründet. Die zur Verfügung gestellte Fläche des Bebauungsplanes befindet sich dabei im Zusammenhang an den bebauten Bereich der Gemeinde Wachau.

Den Zielen Z.2.2.1.9 und 2.2.1.10 kann entsprochen werden.

3.1.1 Wohnflächenbedarfsprognose

Im ersten Schritt wurde das Siedlungsentwicklungskonzept (SEK) der Wirtschaftsregion Kamenz-Radeberg gesichtet. Eine weitere Beachtung fand danach nicht mehr statt, da es sich hier um eine rein informelle Planung handelt. Stattdessen wurde ein höherer Fokus auf die Ermittlung des Eigenbedarfs der Gemeinde Wachau gelegt. Zur Ermittlung wurde durch die Gemeinde ein Strategiepapier entwickelt, welches die kurz-, mittel und langfristigen Wohnbaupotentiale im Gemeindegebiet untersucht. In der ersten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde sind Gebiete der Innenentwicklung nach § 34 BauGB sowie weitere zu entwickelnde Baugebiete aus Sicht der Gemeinde beschrieben. Die Ermittlung des Wohnbedarfs deckt sich nun mit den möglichen Entwicklungsabsichten.

Darüber hinaus verpflichtet sich die Gemeinde, den Flächennutzungsplan fortzuschreiben und Baugebiete, die nicht mehr verfolgt werden sowie weiter zu verfolgende und neu zu erschließende Baugebiete aufzunehmen. Dabei kann die Wohnbauflächenbedarfsprognose, die den Eigenbedarf der Gemeinde widerspiegelt, zugrunde gelegt werden.

Die Entwicklung der Gemeinde Wachau wird entsprechend des Zieles 2.2.1.6 des Landesentwicklungsplanes von 2013 auf Grund von fehlender zentralörtlicher Funktion in ihrer Entwicklung auf die Eigenentwicklung beschränkt. Auf Grund der im gültigen Regionalplan sowie in dessen 2. Gesamtfortschreibung der Gemeinde zugewiesenen besonderen Gemeindefunktion GEWERBE richtet sich der Bedarf einer über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung nach den zur Sicherung und Entwicklung dieser besonderen Gemeindefunktion erforderlichen Flächen. Hier sind Flächenpotentiale sowohl für die ausgewiesene Gemeindefunktion Gewerbe als auch für die Eigenentwicklung der Gemeinde Wachau im Bereich Wohnbau vorzuhalten.

Im Regionalplan (in dessen 1. Gesamtfortschreibung) Oberlausitz-Niederschlesien wird weiter unter Ziel 2.2 erläutert, dass mit der Sicherung oder Entwicklung der Gemeindefunktion in Einklang stehende Maßnahmen in einem nichtzentralen Ort über den Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde hinaus zulässig sind.

Dementsprechend wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachau 2015 mit einem Vorentwurf und Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange begonnen weiter fortgeschrieben, ist jedoch über die Beteiligung und Vorbereitung einer ersten Abwägung nicht hinaus gegangen.

Im Entwurf der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans aus 2015 wurden in der Gemeinde Wachau Entwicklungspotentiale in 17 Teilflächen (W1-W17) von insgesamt 22,48 ha mit 177 WE und in 10 gemischten Bauflächen von 4,79 ha mit 21 WE festgestellt.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung an der Schule“ hat die Gemeinde den letztgenannten Bearbeitungsstand der möglichen Entwicklungsflächen der 1. Fortschreibung des FNP kritisch geprüft und ist dabei zu folgenden Ergebnissen gelangt:

- Die Ausweisung der Wohnbauflächen W2, W3, W8, W9, W11, W12, W14, W17 mit einer Entwicklungsfläche von 9,95 ha werden nicht mehr verfolgt.

- Von in vorgenannten Flächen ausgewiesen 177 möglichen Wohneinheiten (Minderung in W4 um 11 WE durch Neukonzeption) entfallen somit 98 WE.
- Von den ausgewiesenen Mischbauflächen werden M2, M3, M4, M6, M8 und M9 mit einer Entwicklungsfläche von 3,47 ha nicht mehr verfolgt.
- Es entfallen somit aus der Betrachtung weitere 14 WE.
- W6, W7, W15, W16, M1, M5, M8 wurden umgesetzt und sind in die Statistik der Einwohnerzahl eingegangen.

Aus einer Analyse der aktuellen im Gemeindegebiet betrachteten Planungen unter Beachtung der abgeschlossenen Entwicklungsgebiete und der Aufgabe von Plangebiet in Bezug auf den Entwurf der 1. Gesamtfortschreibung des FNP aus dem Jahre 2015 im Wohn- und Mischgebietsbereich wird aktuell von möglichen 226 zu schaffenden WE ausgegangen. Insbesondere wurden dabei weitere innerörtliche Standorte (§34 BauGB) infolge der Entwicklung von Bestandsimmobilien wie z.B. dem Rittergut Wachau mit 45 WE oder den Mehrfamilienhäusern im Bereich Erbgericht Leppersdorf mit 20 WE zusätzlich in die Planung der Gemeinde aufgenommen. Im kurz- und mittelfristigen Zeitraum werden 160 WE abgeleitet, wobei davon 145 WE über die Nachverdichtung im Innenbereich oder Sanierung und Umnutzung von vorhanden Baustrukturen geschaffen werden können.

Bedarfsermittlung Wohnbauflächen

Statistische Grundlagen:

- Anstieg der Anzahl gewerblicher Arbeitnehmer von 2017 bis 2021 um 8,5%
2017 3.117 Arbeitnehmer
2021 3.382 Arbeitnehmer
- dabei Anteil an Einpendler um 32% gestiegen
2017 1.113 Einpendler
2021 1.461 Einpendler
- stabile Bevölkerungsentwicklung / Geburtenrate 8,9 je 1.000 Einwohner

Bedarf Eigenentwicklung:

Ableitung über folgende Kriterien:

- Ersatzbedarf
- Auflockerungsbedarf
- Deckung der Bedarfe aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung sowie Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen der Bevölkerung des Ortes / Demografische Bevölkerungsentwicklung (Bedarf an altersgerechtem, barrierefreiem Wohnen)

Ersatzbedarf:

- Annahme: 0,1 bis 0,3% des vorhandenen Wohnraumes für EFH und DH
0,1 bis 0,5% des vorhandenen Wohnraumes für MFH
- vorhandene Wohneinheiten in Wachau:
2021 2.124 WE mit 189.000 m² Wohnraum bei 4.273 EW
- bei 0,2% Ersatz von Wohnraum pro Jahr → **Ersatzbedarf von 378 m² p.a.**

Auflockerungsfaktor:

= Ausdruck eines wachsenden Wohnflächenbedarfs pro Kopf

- Wachau: Wohnfläche je Einwohner geringer als im Kreisdurchschnitt
- Gleichzeitig Trend zur Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgrößen, auch unter dem Aspekt der demografischen Entwicklung
- Unter Zugrundelegung von Bevölkerungsentwicklung und Belegungsdichte:
Statistische WE-Anzahl bei 4.273 EW und 1,81 EW / WE = 2.360 WE
Vorh. Anz. WE = 2.124
→ **Auflockerungsbedarf von 236 Wohneinheiten**

Bedarf aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung und demografischer Entwicklung:

- Anhand der demografischen Entwicklung und Ableitung der pflegebedürftigen Personen besteht ein besonderer und stetig steigender Bedarf an altersgerechtem Wohnraum. Gerade in der heutigen Zeit nach den Pandemie Jahren, dem Wunsch das Wohnumfeld nicht zu verlassen, den nicht in erforderlicher Anzahl vorhandenen Pflegeplätzen sowie der statistischen Zahlen der häuslichen (56%) und ambulanten Pflege (24%) werden entsprechend der ermittelten 119 pflegebedürftigen Personen mit einer angenommenen Belegungsdichte von 2.01 EW / WE in Wachau **59 WE altersgerechte, barrierefreie Wohnungen** erforderlich.
- Diese Anzahl von altersgerechten, barrierefreien Wohnungen kann nur bedingt im Auflockerungsfaktor durch den höheren Bedarf an Wohnfläche je Einwohner inkludiert werden und unterstreichen den enormen Bedarf an zu schaffenden Sonderwohnformen.

Zusammenfassung / Fazit:

Die in der Übersicht der Gemeinde Wachau erfasste Anzahl möglicher WE durch die Entwicklung von Bauflächen, aber auch durch Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Verdichtungspotentiales im kurz- bis langfristigen Entwicklungshorizont 2022 bis 2029 und dem Abgleich der erforderlichen Anzahl aus der Eigenentwicklung zeigt auf:

| | |
|--|------------------|
| Ersatzbedarf (4,25 WE x 7 Jahre) | 30 WE |
| Bedarf aus Auflockerung | 236 WE |
| <u>Bedarf altersgerecht, barrierefrei</u> | <u>(59 WE)</u> |
| Bedarf Eigenentwicklung | 266 WE * |
| * Ohne Ansatz der Sonderwohnformen aus dem altersgerechten, barrierefreien Wohnen. | |
| Geplante Eigenentwicklung Gemeinde | 219 WE |
| <u>Davon Innenbereich</u> | <u>- 153 WE</u> |
| Rückstand Eigenentwicklung | - 47 WE |

In der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien wird im Leitbild für nachhaltige Ordnung und Entwicklung der Region die naturräumliche und funktionale Attraktivität der Region auch zur notwendigen Fachkräftesicherung und -gewinnung herausgehoben; dazu soll auch eine Willkommenskultur als wichtiger Schritt der Zukunftssicherung entwickelt und stabilisiert werden.

Das erforderliche Wohnbaupotential um Fachkräfte zu gewinnen (Anstieg um 8,5% in den letzten 5 Jahren) oder um Fachkräfte am Ort der Tätigkeit zu binden (mit einer täglichen 2021 Pendlerzahl von 1461 Arbeitskräften) ist nicht Bestandteil der Betrachtung der Eigenentwicklung.

Der hohe Anteil an Einpendlern, der in den letzten 5 Jahren um 32 Prozent angestiegen ist, wurde zur quantitativen Bewertung der Eigenentwicklung des Wohnraumbedarfs an dieser Stelle ebenfalls nicht herangezogen.

Unter Berücksichtigung des Zieles 2.2. aus 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien und im Einklang mit dem Ziel 2.2.1.6. der Landesentwicklungsplanung Sachsen wäre im Besonderen im Hinblick auf den zunehmenden Siedlungsentwicklungsdruck, welcher sich einerseits gerade aus der besonderen Gemeindefunktion „Gewerbe“ und deren über die Grenzen der Gemeinde hinausgehenden Bedeutung mit hoher, ständig wachsender Zahl von Einpendlern - Wachau liegt zwar an der Autobahn, wurde aber in der Entwicklung des ÖPNV-Hauptachsen in der Regionalplanung nicht berücksichtigt - und andererseits aus der besonderen Herausforderungen als Nachbarschaftsregion Dresden ergibt, eine über den Rahmen der Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauflächenentwicklung zur Sicherung und Entwicklung der Gemeindefunktion heranzuziehen.

3.2. Gesamtfortschreibung Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (RP)

Die zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz Niederschlesien befindet sich aktuell im Verfahren. Das Beteiligungsverfahren gemäß § 9 ROG (a. F.) i. V. m. § 6 SächsLPIG (n. F.) erfolgte vom 03.07.2020 bis 02.10.2020, die Abwägung ergab die Notwendigkeit einer neuerlichen Beteiligung zu den geänderten Teilen des Planentwurfes nach § 9 Abs. 3 ROG. Diese fand in der Zeit vom 17.06.2022 bis 29.07.2022 statt. Aktuell befindet sich die Fortschreibung in der Abwägung.⁸

In der rechtskräftigen ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (2009 als Satzung beschlossen) wird Wachau als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion Gewerbe im ländlichen Raum gekennzeichnet. (Z 2.2.2) Dies begründet sich u.a. durch den deutlichen Einpendler Überschuss.

Die Kategorisierung bleibt in der zweiten Gesamtfortschreibung nach aktuellem Stand gleich.

Die Ausweisung des Wohnstandortes erfolgt nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachau. Die geplante Fortschreibung von 2015 wird in der damaligen Form nicht weiterverfolgt. Trotzdem bestehen in Wachau aktuell noch weitere Bebauungspläne oder Entwicklungssatzungen, die Wohnraum schaffen könnten.

Die Gemeinde Wachau verpflichtet sich aber, den Flächennutzungsplan fortzuschreiben und Baugebiete, die nicht mehr verfolgt werden sowie weiter zu verfolgende und neu zu erschließende Baugebiete aufzunehmen. Dabei kann die Wohnbauflächenbedarfsprognose, die den Eigenbedarf der Gemeinde widerspiegelt, zugrunde gelegt werden.

⁸ gemäß Internetseite des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien am 05.10.2022
<https://www.rpv-oberlausitz-niederschlesien.de/regionalplanung/zweite-gesamtfortschreibung-des-regionalplans.html>

Entsprechend des Ziels Z 2.2.1.6 des Landesentwicklungsplanes wäre eine Siedlungsentwicklung welche über die Eigenentwicklung hinausgeht, nur in den Zentralen Orten oder in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig. Aus diesem Grund wurde eine Wohnflächenbedarfsprognose angefertigt (sh. Pkt. 3.1.1 dieser Begründung), die durch Nachweis des Eigenbedarfs die Notwendigkeit des Wohnstandortes des Bebauungsplanes begründet.

Im Siedlungsentwicklungskonzept⁹ des Landkreises Bautzen wird zwar auch der Bedarf an weiteren Wohnflächen begründet, dieser kann jedoch hier nicht abgeleitet werden, da es sich um eine rein informelle Planung handelt.

Da sich die Notwendigkeit der Wohneinheiten aus dem Eigenbedarf (vgl. Pkt 3.1.1 dieser Begründung) und darüber hinaus aus der gewerblichen Entwicklung begründet, kann die Ausweisung des zusätzlichen Wohnbaulandes außerhalb des Zusammenhangs der bebauten Ortsteile auch auf die besondere Gemeindefunktion „Gewerbe“ zurückgeführt werden. In der Begründung zum Ziel 2.2.2 des RP wird explizit erläutert, dass *„[...] aus der Sicherung bzw. der Entwicklung der gewerblichen Funktion herrührende Maßnahmen über die Eigenentwicklung der Gemeinde hinaus zulässig.“* (vgl. RP, S. 29)

Weiterhin enthält auch das Ziel 2.2.1.6 des Landesentwicklungsplanes den Absatz, dass die Ausweisung über die Eigenentwicklung hinaus auch für Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion vorbehalten wird.

Das Plangebiet ist im Regionalplan, 1. Fortschreibung aufgrund des Bodenwertes als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft gekennzeichnet.

Die 2. Fortschreibung des Regionalplanes enthält eine Verschärfung hinsichtlich der Kategorisierung der Raumnutzung. Das Plangebiet wird hier als Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Standort des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes wurde 2018 / 19 bauplanerisch untersucht. In der ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien ist das Gebiet als Vorbehalts- und in der zweiten Gesamtfortschreibung als Vorranggebiet Landwirtschaft enthalten. Der Regionalplan ist noch nicht in Kraft getreten, sondern befindet sich derzeit im Planstadium der Abwägung.

Ein Ziel im Regionalplan ist es, den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verhindern. Dafür wurden in der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 35% der landwirtschaftlichen Fläche als Vorranggebiete Landwirtschaft ausgewiesen. Dabei sind die Untersuchung und Festsetzung in der Tiefenschärfe nur bedingt auf einzelne Mikrostandorte anzuwenden.

In der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes ist weiterhin festzustellen, dass es beim Mikrostandort des Bebauungsplanes „Wohnbebauung an der Schule“ zu einer Überschneidung der Vorrangfläche Landwirtschaft mit einem Gebiet mit Problemen hinsichtlich des Punktes Bodenerosion Wasser gibt.

⁹ siehe Begründung Pkt. 2.3 Siedlungsentwicklungskonzept

Die Bebauung des Standortes mit gleichzeitig geplantem Grünausgleich mit Anpflanzung von Feldgehölzen im südlichen und somit höher gelegenen Gebiet wirkt dem Problemfeld der Bodenerosion Wasser entgegen und schützt damit auch tiefer gelegene Ortsteile in Richtung Orla.

Durch eine maximale Versiegelung des Plangebietes von nur 30-35% in Verbindung mit Begrünungen, Anpflanzungen von Gehölzen, Anwallungen und Fanggräben wird eine dauerhafte Vegetationsdecke geschaffen, die die besonders erosionsgefährdete Abflussbahn mindert.

Darüber hinaus sind die geologischen und bodenkundlichen Verhältnisse im Plangebiet nach dem vorliegenden Versickerungsgutachten (Scholle, 06/2020) durch den Lausitzer Granodiorit und seinen Verwitterungsersatz sowie pleistozäne und holozäne Sedimente geprägt. Das Festgestein wird von einer feinsandig-schluffigen, teils tonigen Verwitterungszone überdeckt. Im Bodenbewertungsinstrument Sachsen (www.umwelt.sachsen.de) wird die nutzbare Feldkapazität im effektiven Wurzelraum mit gering angegeben (Stufe II von 5 Stufen). Die Bodenschätzung weist eine Ackerzahl von 56 aus, was auf eine mittlere Ertragsfähigkeit des Standortes schließen lässt. Teilweise tonige Verhältnisse im Untergrund verursachen Staunässe und können die Bewirtschaftung erschweren. Die Verdichtungsempfindlichkeit der Böden wird mit hoch angegeben (Stufe III). Insofern sind die Bewirtschaftungsmöglichkeiten und die Ertragsfähigkeit des Standortes für die örtliche Landwirtschaft eingeschränkt. Da die schluffigen Böden zur Wassererosion neigen, besteht bei Starkregenereignissen (eine Zunahme dieser Ereignisse im Zuge des Klimawandels wird prognostiziert) die Gefahr der Einschwemmung von Bodenmaterial auf darunter liegende Grundstücke, was im Bereich der bebauten Ortslage erhebliche Schäden verursachen kann. Eine Entnahme der Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, teilweise mit neuen Bepflanzungen, mindert diese Gefahr.

Ein Zielkonflikt mit dem Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien bezüglich der Gebietsausweisung zur Landwirtschaft wird nicht als zwingend betrachtet, da die Qualität der im Plangebiet und auf der Ausgleichsfläche anzutreffenden Böden ein Vorbehalts- und ein Vorranggebiet Landwirtschaft nicht rechtfertigt.

Die Ausweisung von Wohnbauland auf dieser Fläche wird mit dem Bedarf der Eigenentwicklung an Wohnbauflächen begründet. Weiterhin wird diese Fläche herangezogen, weil sie sich unmittelbar an den bebauten Zusammenhang und die bestehende Infrastruktur des Ortes Wachau anschließt. Fehlende Flächen für Baugebietsentwicklungen innerhalb des bebauten Ortskerns in Verbindung mit der vorbeschriebenen schlechten Bodenqualität für die landwirtschaftliche Nutzung und die Einordnung des Gebietes als Bereich mit problematischen Bodenerosionen Wasser begründen die Umwandlung der Vorbehaltsfläche Landwirtschaft nach 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes und der Vorrangfläche Landwirtschaft nach 2. Gesamtfortschreibung, die noch nicht rechtsgültig ist hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet.

Die Planung kommt folglich den Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB nach:

- Nr. 1 „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“,
- Nr. 2 „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“,
- Nr. 4 „die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“,
- Nr. 8a) „die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“,
- Nr. 8 c) „der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“,
- und Nr. 11 „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“

Der Eingriff in die Fläche wird durch entsprechende bodenschutzwirksame Maßnahmen ausgeglichen (Anlehnung an § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)) – siehe hierzu

Anlage 2 des Bebauungsplanes – Umweltbericht,
Anlage 4 Anlage Eingriffs- und Ausgleichsbilanz,
Planteil B Pkt. I 5 „Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich“

3.3 Siedlungsentwicklungskonzept Wirtschaftsregion Kamenz – Radeberg (SEK)

Die Gemeinde Wachau hat mit Beschluss vom 09.10.2019 erklärt, dass sie im Abstimmungs- und Koordinierungsprozess zur Entwicklung der Wirtschaftsregion Kamenz-Radeberg aktiv mitzuwirken und das Siedlungsentwicklungskonzept der Zusammenarbeit mit den Kommunen der Wirtschaftsregion zugrunde zu legen.

Die zunehmende Ansiedlung von strukturbestimmenden Unternehmen in der Landeshauptstadt Dresden, sowie über deren Grenzen hinaus – z.B. im Landkreis Bautzen - sowie die attraktiven Standortfaktoren durch gute überörtliche Anbindung und der Demografische Wandel, veranlassten den Landkreis Bautzen zur Erstellung des Siedlungsentwicklungskonzeptes (SEK). Die positiven Investitionsentscheidungen für Unternehmen im Landkreis ziehen einen Arbeitsplatzzuwachs mit sich. Folglich wird die Nachfrage nach Fachkräften steigen und es bedarf der vorausschauenden Gewährleistung bedarfsgerechten Wohnens, angepasster Entwicklung sozialer Infrastruktur sowie von Mobilität auf hohem Niveau.

Um die damit verbundenen Anforderungen ressourcenschonend bewältigen zu können, haben die Kommunen¹⁰ im Oktober 2017 eine Absichtserklärung zur Zusammenarbeit abgegeben.

¹⁰ Arnsdorf, Bernsdorf, Elstra, Großnaundorf, Großröhrsdorf, Haselbachtal, Kamenz, Königsbrück, Laußnitz, Lichtenberg, Neukirch, Ohorn, Ottendorf-Okrilla, Pulsnitz, Radeberg, Schönteichen, Schwepnitz, Steina und Wachau

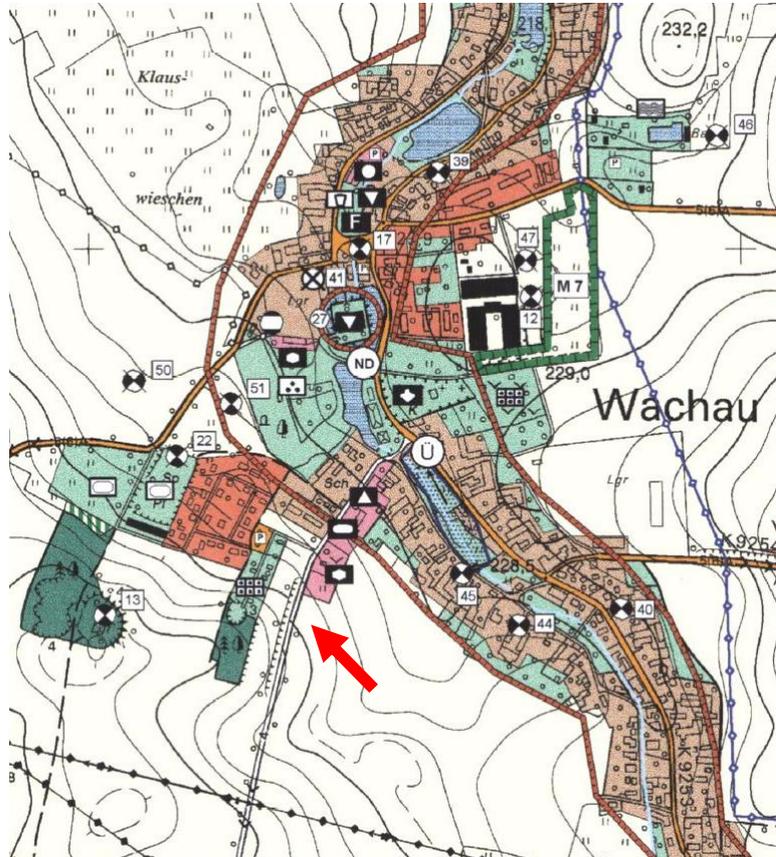
Die Notwendigkeit an Wohnbauflächen darf jedoch nicht aus dem Siedlungsentwicklungskonzept abgeleitet werden, da es sich hier um eine rein informelle Planung handelt. Der Bebauungsplan ist stattdessen aus dem Siedlungsdruck aus dem Eigenbedarf (vgl. hierzu Punkt 3.1.1 dieser Begründung) und aus der besonderen Gemeindefunktion „Gewerbe“ gemäß Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien abgeleitet.

3.4 Flächennutzungsplan

Quelle:
Flächennutzungsplan Gemeinde Wachau

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans weist – gemäß des Regionalplans - die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft aus. Der Flächennutzungsplan von 2006 soll gemäß dem SEK mit den dort aufgeführten Flächenausweisungen überarbeitet werden. Die Flächen der Fortschreibung von 2015 werden nicht weiter verfolgt.

Die Gemeinde Wachau verpflichtet sich, den Flächennutzungsplan fortzuschreiben und Baugebiete, die nicht mehr verfolgt werden sowie weiter zu verfolgende und neu zu erschließende Baugebiete aufzunehmen. Dabei kann die Wohnbauflächenbedarfsprognose, die den Eigenbedarf der Gemeinde widerspiegelt, zugrunde gelegt werden.



4. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1;4 BauNVO)

Der Zweck des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von neuem Wohnbauland – deshalb wird die Art der baulichen Nutzung als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO festgelegt. Der Gebietscharakter soll maßgeblich vom Wohnen geprägt werden. Zugelassen werden neben Wohngebäuden (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen. Damit soll die Möglichkeit kleinere – den Wohnzweck nicht störende - Einheiten mit kirchlichem, kulturellem, sozialem, gesundheitlichem oder sportlichem Zweck einzurichten, offen gehalten werden. So kann eine gewisse Belebung des Gebietes erfolgen, indem sich z.B. kleine Einrichtungen wie Ernährungsberatung, Yogastudio oder ein kirchliches Gemeindebüro ansiedeln. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 zulässigen Handwerksbetriebe, die der

Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen. Der Wohncharakter des Gebiets könnte durch den einhergehenden Publikumsverkehr sowie die ausgehenden Lärmimmissionen gestört werden. Insbesondere Familien mit Kindern könnten sich dadurch gestört fühlen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Auch bei diesen Nutzungen sind beträchtliche Immissionen, ein vermehrtes Verkehrsaufkommen sowie störender Publikumsverkehr zu erwarten. Ebenso würde die übliche Größe solcher Betriebe die Maßstäblichkeit der Siedlung stören. Folglich werden sie zum Schutz des Gebietscharakters nicht zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO)

Die laut §17 BauGB festgesetzte Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) wird im Bebauungsplan auf eine Obergrenze von 165m² als feste Grundfläche (GF) je Baugrundstück vermindert. Begründet wird dies mit der hohen Bodengüte am Standort und dem Ziel der minimalen Versiegelung. Weiterhin soll die Bebauung dem lockeren, dörflichen Charakter von Wachau gerecht werden und eine unnötige Großmaßstäblichkeit am Ortsrand vermieden werden. Für das städtebauliche Ziel der Errichtung von Einfamilienhäusern ist die festgesetzte Grundfläche ausreichend. Im nördlichen Baufeld Nr. 12 wird eine Grundfläche von 330 m² zugelassen, weil hier aufgrund des großen Grundstückszuschnittes auch ein Doppelhaus (2 WE) vorstellbar wäre.

Die notwendigen Garagen/Carports, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), unterbaute Flächen und sämtliche befestigten Flächen (Stellplätze, Wege, Terrassen etc.) sind in der maximalen Grundfläche bereits beinhaltet.

Eine Überschreitung der Grundfläche nach §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist unzulässig.

Die festgesetzte Geschossigkeit und die Gebäudehöhen orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Die Festsetzung der Geschossigkeit der Gebäude soll das sensible Einfügen der gewünscht lockeren Bebauung am Ortsrand garantieren. Dabei orientiert sich die Höhe zwar an der umgebenden Bebauung, ordnet sich dieser jedoch unter. Die maximalen Traufhöhen schließen eine überhöhte Bauweise mit gebietsfremdem und unmaßstäblichem Charakter aus. Begrenzt wird die Bebauung auf eine maximale Traufhöhe von 7,00 m bei zwei Vollgeschossen.

Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Wand mit Dachhaut gemessen vom Fertigfußboden des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoss). Die Oberkante des Fertigfußbodens wird anhand der neuen Straßenhöhen und des Bestandsgeländes je Baufeld festgesetzt. Begründet wird dies mit dem fallenden Gelände im Plangebiet – der bestmöglichen Einordnung in das Gelände und dem Schutz vor abfließendem Wasser vom Gelände.

Zur flexiblen Anpassung an das Gelände wird eine Abweichung von der Höhenfestsetzung von bis zu 30 cm zugelassen.

Ein unveränderlicher Bezugspunkt wird im Gelände, im Bereich der bestehenden Buswendeschleife, festgesetzt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die festgelegte aufgelockerte Baustruktur gliedert sich optimal an den Ortsrand von Wachau an. Ähnlich wie die lockere Zeilenhausstruktur an der Straße „An der Orla“ wird auch hier viel Freiraum um die Häuser belassen. Die Maßgabe gewährleistet den fließenden Übergang vom Ortskern im Norden über die neu zu errichtenden Einzelhäuser hin zur freien landwirtschaftlich genutzten Fläche. Dem Ziel folgend Einfamilienhäuser zu errichten - sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise im Geltungsbereich zulässig.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden durch die Baugrenzen vorgegeben. Dabei werden, gemäß dem Ziel der Einfamilienhausbebauung, auch kleinteilige Baufelder festgesetzt. Dabei dürfen untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Dachüberstände oder Erker die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten.

Überschritten werden dürfen die Baugrenzen weiterhin zum Sinne der Zuwegung und des Abstellens der PKW durch Stellplätze, Wege und Zufahrten.

4.4 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

4.4.1 private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Um die natürliche Bodenfunktion am Standort zu schützen, wird die Versiegelung der Freiflächen so gering wie möglich gehalten. Dazu sind sämtliche nicht befestigte Flächen sind mit Rasen zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kies- und Schottergärten ist untersagt.

Im Bereich des Baufeldes Nr. 20 wird an der Grenze zum Feld im Süden eine Mulde zum Schutz vor Erosion festgesetzt. Diese private Grünfläche zur Versickerung bzw. Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser sind mit artenreichem Regiosaatgut für feuchte Standorte zu begrünen. Die Mulde(n) sollen nur in Abschnitten (nicht ganzflächig) mit ausreichendem zeitlichen Abstand gemäht werden, um jeweils einer genügenden Zahl an Spezies (Insekten) das Überleben zu ermöglichen. Nach Bedarf ist angeschwemmtes Erdmaterial auszukoffern und die Funktion der Versickerungsmulde wiederherzustellen.

Der Überschneidungsbereich aus dem Flurbereinigungsverfahren „LNO Wachau“ an der Grenze zu den Flurstücken 14/a bzw. 683 Gemarkung Wachau wird als private Grünfläche zugunsten der Schule festgesetzt. Hier befindet sich nach den aktuellen Flurstücksgrenzen ein Bereich des umzäunten Schulhofes im Geltungsbereich.

4.4.2 öffentliche Grünflächen (Gö)

Die öffentlichen Grünflächen um die Buswendeschleife sind mit artenreichem Regiosaatgut zu begrünen und extensiv zu bewirtschaften. Die Grünflächen sind 1-2 mal im Jahr zu mähen und das Mahdgut ist von der Fläche abzutragen.

4.4.3 Begrenzung der Bodenversiegelung

Zur Minimierung der Bodenversiegelung sind Zufahrten und Stellplätze oberhalb der Geländeoberfläche ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu realisieren - z.B. Schotter, Rasengitter, Pflaster (Fugenanteil >30%).

4.4.4 Anpflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Festsetzungen werden entsprechend der Empfehlungen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (Anhang 4) getroffen. Sie sollen die Durchgrünung des Gebietes am offenen Feld gewährleisten und ausreichend Lebensraum für unterschiedliche Arten bieten.

Anpflanzungen im Plangebiet sind entsprechend der nachfolgenden Festsetzungen und Auswahllisten auszuführen.

Alle Anpflanzungen und Ansaaten sind durch die privaten Eigentümer innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss der Baumaßnahme herzustellen. Anwuchsverluste und Ansaatausfälle sind art- und qualitätsgerecht in der nächsten Pflanzperiode auszugleichen bzw. nachzuarbeiten.

Die zusätzliche Anpflanzung von Ziergehölzen auf den privaten Grundstücksflächen, über die oben genannte Pflanzvorschrift hinaus, ist zulässig.

4.4.4.1 Pflanzgebot 1 (PFG1): Anlegen eines Pflanzstreifens mit Geländeerhebung

Auf planzeichnerisch festgesetzten Flächen des PFG1 ist mit dem entstehenden Bodenaushub ein Wall von ca. 0,5-1,0 m Höhe und Breite gemäß Plandarstellung zu gestalten. Die Flächen befinden sich an der Grenze zum bestehenden Feld im Süden und Westen. Aufgrund des Gefälles kann es zu Einstrom auf die Fläche kommen. Dies soll durch die Festsetzung verhindert bzw. minimiert werden.

Der Wall ist mit freiwachsenden, standortgerechten Gehölzen nach Pflanzliste 1 und 2 zu bepflanzen. Nach Pflanzliste 1 ist alle 10 m ein Heister zu setzen. Dazwischen sind zweireihig im Abstand von je 1,5 m zueinander Straucharten der Pflanzliste 2 zu pflanzen. An Engstellen verjüngt sich die Hecke auf 2,5 m Breite. Die Straucharten der Pflanzliste 2 sind an den Engstellen zweireihig mit einem Reihenabstand von 1 m, versetzt mit 1,5 m Pflanzabstand zu setzen.

Pflanzliste 1 - Baumpflanzungen

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hängebirke | Betula pendula |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Kulturapfel (regionaltyp. Sorten) | Malus domestica |
| Süßkirsche (regionaltyp. Sorten) | Prunus avium |
| Sauerkirsche (regionaltyp. Sorten) | Prunus cerasus |
| Kultur-Pflaume (regionaltyp. Sorten) | Prunus domestica |
| Steinweichsel | Prunus mahaleb |
| Wildbirne | Pyrus pyraster |
| Sal-Weide | Salix caprea |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |

Pflanzliste 2

| | |
|------------------------|-------------------|
| Gewöhnliche Berberitze | Berberis vulgaris |
|------------------------|-------------------|

| | |
|------------------------|------------------------|
| Blutroter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Gewöhnliche Hasel | Corylus avellana |
| Ginster | Cytisus scoparius |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaea |
| Faulbaum | Frangula alnus |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schwarze Heckenkirsche | Lonicera nigra |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Hunds-Rose | Rosa canina |
| Traubenholunder | Sambucus racemosa |
| Felsenbirne | Amelanchier canadensis |

4.4.4.2 Pflanzgebot 2 (PFG2): Anlegen eines Pflanzstreifens

Auf planzeichnerisch festgesetzten Flächen des PFG2 ist eine Hecke von 4,0 m Breite mit standortgerechten Gehölzen nach Pflanzliste 1 und 2 zu bepflanzen. Nach Pflanzliste 1 ist alle 10 m ein Heister zu setzen. Dazwischen sind zweireihig im Abstand von je 1,5 m Abstand zueinander Straucharten der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Straucharten der Pflanzliste 2 sind an den Engstellen zweireihig mit einem Reihenabstand von 1 m und 1,5 m Pflanzabstand zu setzen.

4.4.4.3 Pflanzgebot 3 (PFG3): Anlegen einer Heckenpflanzung

Zur Abgrenzung des Feldes im Westen soll ebenfalls ein Pflanzstreifen angelegt werden, jedoch ohne Wall damit Regenwasser nicht auf den Grundstücken angestaut wird. Auf planzeichnerisch festgesetzten Flächen des PFG3 ist eine Hecke von 2,5 m Breite mit standortgerechten Gehölzen nach Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Die Sträucher sind mit einem Reihenabstand von 1 m und je 1,5 m Abstand zueinander versetzt zu setzen.

Pflanzliste 3 - Sträucher mit geringerer Wuchshöhe (PFG 3):

| | |
|------------------------|--------------------|
| Gewöhnliche Berberitze | Berberis vulgaris |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schwarze Heckenkirsche | Lonicera nigra |
| Brombeere | Rubus fruticosus |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Purgier-Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Roter Holunder | Sambucus racemosa |

4.4.4.4 Pflanzgebot 4 (PFG4): Ergänzung der bestehenden Hecke

Die nördliche Bestandshecke (PFG 4) ist gemäß Plandarstellung mit Picea abies, 60-100cm aufzupflanzen, sodass die Lücke geschlossen wird. Die Gehölze sind mit einem Reihenabstand von 1m und je 0,5 m Abstand zueinander versetzt zu setzen.

4.4.4.5 Pflanzgebot 4 (PFG4): Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken

Zur Durchgrünung des Wohngebietes und als Habitate für unterschiedliche Arten (Vögel, Insekten etc.) wird folgende Festsetzung getroffen.

Pro angefangene 200 m² nicht be- oder unterbauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 14-16 cm Stammumfang oder 1 hochstämmiger Obstbaum mit mindestens 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen.

Zusätzlich sind je angefangener 400m² mindestens 3 Sträucher, 60-100cm, zu pflanzen.

4.4.4.6 Pflanzgebot 5 (PFG5): Anpflanzen von Bäumen an der Verkehrsfläche

Die Verkehrsfläche soll beidseitig durch Baumpflanzungen gesäumt werden hierzu sind die im Plan zum Anpflanzen festgesetzten Einzelgehölze entlang der Straße sind nach der Pflanzliste 4 zu pflanzen. Hier sind kleinkronige Baumarten zu verwenden. Von dem festgesetzten Pflanzstandort kann aus erschließungstechnischen Gründen bis zu 5 m abgewichen werden. Die festgesetzten Bäume entlang der Straße können mit der unter Punkt 5.5.4.5 festgelegten Anzahl an Laubbäumen/ Obstgehölzen verrechnet werden.

Pflanzliste 4 - Kleinkronige Bäume entlang der Straße (Auswahl):

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Wild-Apfel | Malus sylvestris |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Holz-Birne | Pyrus pyraeaster |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Echte Mehlbeere | Sorbus aria |
| Schwedische Mehlbeere | Sorbus intermedia |

4.4.5 Erhaltungsgebote

Auf dem Grundstück befinden sich vereinzelt bestehende Gehölze, diese sollen erhalten werden.

Die planzeichnerisch festgesetzten Einzelbäume und Hecken sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 zu schützen.

4.5 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; §9 Abs. 1(a) BauGB)

Auf der Fläche des Bauvorhabens haben sich vermehrt feinkörnige und humusartige Bodensubstrate angereichert, deren Funktion durch die Aufschüttung, Umlagerung und Versiegelung dauerhaft verloren geht und an dieser Stelle nicht wiederhergestellt werden kann. Die Überbauung ist in Form der geplanten Verkehrsflächen und der geplanten Wohngebäude vorgesehen. Die maximal zulässige Überbauung im Wohngebiet (nach Grundflächenzahl 165 m² Höchstzulassung, Ausnahme Wohngrundstück Nr. 12 mit einer Grundflächenzahl Höchstzulassung von 330 m²) beträgt 3.135 m².

Dieser Eingriff muss durch entsprechende bodenschutzwirksame Maßnahmen ausgeglichen werden (Anlehnung an § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)).

Die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld wurde geprüft. Die Gemeinde Wachau sieht keine Rückbaumöglichkeiten im Gemeindegebiet oder auf anderweitig verfügbaren Flächen. Somit stehen keine Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen zur Verfügung. Es wird jedoch eine 3.952 m² große Fläche von Ackerland in ein Feldgehölz umgewandelt. Diese Entwicklungsmaßnahme für Boden, Natur und Landschaft trägt dazu bei, den Bodenhaushalt zu verbessern, indem Beeinträchtigungen der Böden durch die ackerbauliche Bewirtschaftung, Stoffeinträge und Bodenerosion in Zukunft unterbleiben.

Auf einer Fläche von 3.952 m² des Flurstückes 680 der Gemarkung Wachau (südlich angrenzend an das Plangebiet) ist als Ausgleichsmaßnahme ein Feldgehölz mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzlisten 5 und 6 zu entwickeln. Nach Pflanzliste 6 ist eine mindestens 5 m breite Feldhecke entlang der Flächengrenzen gemäß Plandarstellung (Anhang 3 - GOP Umweltplanung Schulz) zu pflanzen. Die Sträucher sind dreireihig mit je 1,5 m Abstand zueinander zu setzen. Innerhalb der Feldhecke sind Bäume gemäß Pflanzliste 5 mit einem Abstand von je 5 m zu pflanzen.

Pflanzmaterial: Heister, 100-150 cm; Sträucher, 60-100cm. Für das Feldgehölz ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vorzusehen.

Pflanzliste 5 - Bäume auf südlich angrenzender Ausgleichsfläche (Auswahl):

| | |
|----------------|----------------------------|
| Berg-Ahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Kultur-Pflaume | <i>Prunus domestica</i> |
| Silberweide | <i>Salix alba</i> |
| Süßkirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Traubeneiche | <i>Quercus petraea</i> |
| Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> |

Pflanzliste 6 - Sträucher auf südlich angrenzender Ausgleichsfläche (Auswahl):

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Brombeere | <i>Rubus fruticosus</i> |
| Gewöhnliche Hasel | <i>Corylus avellana</i> |
| Gewöhnlicher Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |
| Hundsrose | <i>Rosa canina</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| <i>Corylus avellana</i> | Gemeine Hasel |

Es ist ein temporärer Wildschutzzaun um das zu entwickelnde Feldgehölz mit einer Höhe von 1,6 m für drei Jahre aufzustellen. Nach Bedarf kann der Wildschutzzaun bei erhöhtem Wilddruck längere Zeit bestehen bleiben.

4.6 Artenschutzmaßnahmen

Den Empfehlungen der Gutachten¹¹ folgend, werden folgende Maßnahmen zum Artenschutz im Bebauungsplan festgesetzt.

Gehölzfällungen dürfen nur im naturschutzrechtlich zulässigen Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen. Sollten Fällungen außerhalb dieses Zeitraumes unvermeidbar sein, so ist eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen und die Fällungen sind durch eine Ökologische Baubegleitung zu beaufsichtigen. Bei Befunden sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere durchzuführen.

Bei der Beleuchtung von Verkehrsflächen sind insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel zu verwenden. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.

4.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zur Untersuchung der Eignung des Bodens für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, wurden zwei Gutachten¹² mit Versickerungsversuchen durchgeführt. Beide Versuche wurden zur Beurteilung und Dimensionierung herangezogen – hierzu erstellte das Gutachterbüro Dr. Mokosch eine Stellungnahme.¹³

Da die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen werden konnte, wird gemäß §55 WHG die Vorzugsvariante gewählt, das Niederschlagswasserbeseitigung ortsnah über horizontale Bauwerke zu versickern.

Die vorliegenden Baugrunduntersuchungen haben aufgrund der im südlichen Bereich eher ungenügenden Versickerungseignung die Anordnung dezentraler Versickerungsanlagen als nicht zielführend ergeben. Daher wird eine zentrale Versickerungsanlage mit Unterteilung in Straßenabwässer und Dachflächenversickerung bevorzugt. Diese wurde auch berechnet und in Parzelle 12 lokalisiert. Hier ist eine privatrechtliche Vereinbarung zu schließen, um den Bau und den Betrieb der Versickerungsanlage zu gewährleisten. Die Anlage ist mit Nebenanlagen überbaubar (Stellplatz / Carports / Befestigungen).

Zusätzlich wird für jedes Baugrundstück die dezentrale Regenwasserrückhaltung unter Möglichkeit der Nutzung als Grauwasser festgesetzt. Der Überlauf ist jeweils an die zentrale Versickerungsanlage anzuschließen.

Die Regenrückhaltungen sind in den planzeichnerisch festgesetzten Bereichen (2 x 10 m) zu errichten. Je 165 m² versiegelter Fläche ist eine Zisterne von mindestens 5 m³ Speichervolumen zu errichten. Die Zisternen müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zu benachbarten Grundstücken einhalten. Die Anlagen sind durch entsprechende Maßnahmen (Wurzelschutzmatten-/bahnen) vor Schaden durch Anpflanzungen bzw. Durchwurzelung zu

¹¹ siehe Anhang 1 und 2

¹² siehe Anhang 5 und 6

¹³ siehe Anhang 6a

schützen. Die geringe Grundfläche von 165 m² wurde auch zum Schutz vor übermäßig anfallenden Regenwassermengen durch hohe Versiegelung so gering festgelegt. Die Anlagen wurden anhand dieser Grundfläche dimensioniert.

Zum Schutz vor abfließendem Regenwasser der angrenzenden Felder im Osten und Süden, wird die Festsetzung des Walls und der Anpflanzung unter Pkt. I 5.5.4.1 im Bebauungsplan getätigt.¹⁴

Zuletzt wird ebenfalls zum Schutz der Nachbarn festgesetzt, dass die baulichen Anlagen eines Grundstücks so eingerichtet sein müssen, dass abgeleitetes Niederschlagswasser nicht auf das Grundstück des Nachbarn übertritt (§25 SächsGVBl).

Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist in überfahrbaren Füllkörper-Rigolen im Straßenbaukörper gemäß Berechnung¹⁵ zu versickern.

Aufgrund der bekannten Probleme mit Niederschlagswasser auf dem abschüssigen Gelände, wurde für die Bemessung der Rigolen in der Erschließungsstraße der Zuschlagsfaktor bei der Berechnung auf 1,3 heraufgesetzt und ein 10-jähriges Niederschlagsereignis statt eines 5-jährigen herangezogen.

Die Errichtung der Versickerungsanlagen erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis (§8 WHG) bei der Unteren Wasserbehörde.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehenden Kanäle der Gemeinde Wachau bereits stark ausgelastet sind und eine Ableitung des Regenwassers über diese nach Prüfung als weitaus schlechtere Variante angesehen wird. Auch eine Einleitung in den Fluss Orla bietet gegenüber der Versickerung vor Ort mehr Nach- als Vorteile für den Standort und die Nachbarn.

4.8 Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Im planzeichnerisch gekennzeichneten Bereich ist ein Wege- bzw. Gehrecht zugunsten der Immobilienwert Sachsen AG einzuräumen. Das Gehrecht dient der Zuwegung zum südlichen Teil des Flurstückes 680, Gemarkung Wachau, für die notwendige dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege des Feldgehölzes.

4.9 Verkehrsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine öffentliche Straße errichtet. Diese dient der Erschließung der Grundstücke, sowie der Gewährleistung von Rettung (Feuerwehr, Krankenwagen) und Müllentsorgung. An der Straße befinden sich einige Flächen besonderer Zweckbestimmung als öffentliche PKW-Stellplätze.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine bestehende Wendeschleife.

¹⁴ siehe auch Abschnitt 5.5.1 der Begründung

¹⁵ siehe Anhang 6 b;c

5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als wesentlicher Teil der städtebaulichen Gestaltung tragen Festsetzungen zu Art und Gestaltung der Bebauung in Anlehnung an die umgebende Bebauung bei. Dabei lautet die Zielsetzung, ein möglichst homogenes Gebiet zu schaffen, welches sich gut in die Umgebung einfügt.

5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

A - Dächer

Sind zum Zwecke der städtebaulichen Einordnung als geneigte Dächer - Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer auszuführen. Dies spiegelt den gestalterischen Charakter der umgebenden Bebauung wieder.

Untergeordnete Bauteile (Erker) sind auch als Flach- oder Pultdächer zulässig.

Satteldächer werden auf eine ihnen übliche Neigung von 35-45° beschränkt, Walm- und Zeldächer auf eine Neigung von 20-35° - dabei ist ausschließlich eine symmetrische Dachneigung zulässig. Die Dacheindeckung hat mit rottonigen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln, Dachsteinen, Schiefern oder Schindeln zu erfolgen. Foliendächer und Bahndächer z.B. aus Bitumen sowie stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Gauben sind als Einzelgauben zulässig. Die Gesamtbreite der Einzelgauben in einer Dachfläche darf 2/3 der Länge der Hauptdachfläche nicht überschreiten, um den Charakter der Hauptdachform nicht zu überlagern.

Dächer von Nebenanlagen (Garagen, Carports) sind als Pult- oder Flachdächer zulässig und sind zur Verbesserung der Regenwasservorhaltung extensiv zu begrünen. Die maximal zulässige Neigung als Pultdach beträgt 15°.

Wintergärten sind mit Pultdach und gleicher Dachdeckung wie das Hauptdach oder mit Glasdach zu gestalten.

Die Deckungen von Terrassenüberdachungen sind in Art und Farbe an das Hauptdach anzupassen (gleich).

Dachüberstände sind an der Traufe auf max. 0,5 m und am Ortgang auf max. 0,3 m zu beschränken.

Solaranlagen müssen mindestens 1,0 m Abstand zum Ortgang einhalten.

B - Fassaden

Die Gebäude sind mit den am Ort typischen hellen Putzfassaden auszuführen. Reinweiße Fassaden und Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

Letztere würden der vorherrschenden Gestalt der städtebaulichen Umgebung widersprechen und sich nicht in den Kontext einfügen. Ebenso wie am Standort nicht vorhandene Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Klinker, Metall und reflektierenden Materialien. Daher werden diese ebenfalls, außer für kleine Teil der Fassade, ausgeschlossen.

Um die Gestaltungsvielfalt zu erhöhen, können bis zu 25% der Fassadenfläche (z.B. Erker o.ä.) dürfen mit Holzverkleidungen (Latten, Platten o.ä.), Verblendmauerwerk, Naturstein,

Kunststoff-platten oder nichtspiegelnden Metallverkleidungen gestaltet werden. Die Auswahl von gedeckten Farben für diese Fassadenbereiche ist zulässig (keine Signalwirkung).

Das Material ist aufgrund des Brandschutzes aus feuerbeständigen oder -hemmenden Baustoffen auszuführen.

Wintergärten sind als Stahl-, Alu- oder Holzkonstruktion in Schwarz, Grau, Weiß oder Holzfarben zulässig. Die Felder müssen in regelmäßigen Achsabständen aufgeteilt sein.

Es ist auf die Vermeidung von Kollisionsrisiken für Vögel an großflächigen Glasflächen zu achten. (Durchsicht und Spiegelung vermeiden; mattiertes-, geriffeltes-, geätztes Glas o.ä.)

C - Unbebaute Freiflächen

Die Freiflächen der Grundstücke, die nicht als wasserdurchlässige Zufahrten, Zuwegungen oder Stellplätze genutzt werden, sind zu begrünen und zu unterhalten, damit der ländliche, grüne Charakter des Gebietes erzielt und erhalten wird. Kies- und Schottergärten sind aufgrund der Unüblichkeit am Standort und aufgrund des fehlenden ökologischen Mehrwerts unzulässig.

D - Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke sind als Zäune oder Laubgehölzhecken bis maximal 1,20 m Höhe zu gestalten. Hecken sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Zu den Straßen ist zur Sicherung eines erweiterten Lichtraumprofils und der Homogenität ein Abstand von 0,3 m einzuhalten.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der „Schulstraße“ über die öffentliche Wendeschleife. Die neu entstehende öffentliche Erschließungsstraße schließt an diese an und verzweigt sich in der Mitte des Geltungsbereichs nach Nord und Süd.

Die Breite der Verkehrsfläche ist nach RaSt06 für den Begegnungsfall PKW-LKW ausgelegt. Wendeanlagen am Ende der Straße (im Norden und Süden) gewährleisten die Einfahrt von Rettungs- sowie Müllentsorgerfahrzeugen.

Es befinden sich fünf öffentliche PKW-Stellplätze an der öffentlichen Straßenfläche. Diese sind im Planteil ausgewiesen.

Die Parkplätze/Garagen der Anwohner befinden sich gemäß § 49SächsBO auf den einzelnen Grundstücken.

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Elektroenergie

In der Schulstraße befinden sich Niederspannungskabelanlagen der ENSO NETZ GmbH. An diese kann das Plangebiet angeschlossen werden. Hierfür wird eine vertragliche Vereinbarung mit dem Medienträger notwendig.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche wird ein Standort für eine Umspannstation in einer Größe von 3,00 x 2,40 m freigehalten, um die Versorgung des Plangebietes mit Wärmepumpenheizungen und entsprechenden Ladesäulen für E-Mobilität sicher zu stellen.

6.2.2 Gasversorgung

In der Schulstraße befinden sich Mitteldruckgasleitungen der ENSO NETZ GmbH. Diese können von der Schule in das Gebiet weitergeführt werden um es zu versorgen. Hierfür wird eine vertragliche Vereinbarung mit dem Medienträger notwendig.

6.2.3 Löschwasser

Der Löschwasserbedarf für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) wird in der Technischen Regel W 405 (Stand Februar 2008) mit 48 m³/h über 2 Stunden definiert. Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz hängt von der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzes, dem anliegenden Wasserangebot sowie der Versorgungssituation ab. Im Fall einer Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz, muss immer noch die Versorgung mit Trinkwasser gewährleistet sein. Die Grundschutzversorgung des Baugebietes mit Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz des Zweckverband Bischofswerda-Röderaue über Hydranten an der Schulstraße gewährleistet einen Betriebsdruck von 1,5 bar. Ein weiterer Hydrant auf der Straße „An der Orla“ leistete eine Löschwassermenge von 75 m³/h.

6.2.4 Trinkwasser

Es befinden sich Leitungen der Gemeinde Wachau im Bereich der Planung. In der Schulstraße verläuft eine vorhandene Versorgungsleitung DN 100 GG. Die Abdeckung des nötigen Trinkwasserbedarfs ist gegeben. Für die Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser wird ein Erschließungsvertrag mit der WVW GmbH abgeschlossen. Die weitere Erschließung des Plangebietes erfolgt folgendermaßen:

- Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz erfolgt am Leitungsbestand in der Schulstraße (Versorgungsleitung DN 100 GGG) auf Höhe der südlichen Grundstücksecke Flst. Nr. 697/1,
- Verlegung einer neuen Versorgungsleitung (VSL) DN 80 in die Schulstraße bis in die öffentliche Wendeschleife,
- Von der Wendeschleife aus Verlegung der VSL in der neuen Erschließungsstraße bis zur Verzweigung,
- Verlegung je einer Stichleitung in die Erschließungsstraßen nach Norden und Süden bis in den jeweiligen Wendebereich (jeweils mit Endhydrant)

6.2.5 Schmutzwasser

In der Schulstraße und in der Straße „An der Orla“ befinden sich bestehende Abwasserleitungen (Trennsystem) der Gemeinde Wachau. Diese müssen zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers in das Plangebiet erweitert werden. Hierfür wird ein Leitungsrecht im Plangebiet vorgesehen.

6.2.6 Müll

Die Einfahrt von Müllfahrzeugen in das Plangebiet ist durch die Anlage der Straße mit den entsprechenden Breiten und Wendeanlagen gewährleistet.

7. Hinweise

7.1 Kartengrundlage

Der Bebauungsplan wurde im Maßstab 1:1.000 auf einem Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreisvermessungsamtes des Landkreises Bautzen vom 12.11.2019 erstellt.

7.2 Schutz der Vermessungs- und Grenzpunkte

Bei der Umsetzung der Planung sollten gefährdete Grenzmarken durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gesichert werden (SächsVermG).

Eine Gefährdung der im Planungsgebiet vorhandenen Lage- und Höhenfestpunkte ist dem Landratsamt Bautzen, Kreisvermessungsamt unverzüglich mitzuteilen.

Vor Beginn der Bauarbeiten wird empfohlen, aktuelle Auskünfte zum geodätischen Festpunktnetz einzuholen.

7.3 Archäologie

Die Vorschriften des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) sind zu beachten. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

7.4 Bodenschutz

Die ausführenden Firmen sind darüber zu informieren, dass gemäß § 20 SächsDSchG Meldepflicht sowie Erhaltungs- und Sicherungspflicht von Bodenfunden besteht. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Bei baulichen Arbeiten bekannt werdende Altlasten bzw. selbst verursachte schädliche Bodenveränderungen sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Abfallamtes des Landratsamtes Bautzen mitzuteilen und die Arbeiten bis zur Feststellung der Kontamination und Festlegung der erforderlichen Maßnahmen einzustellen.

Landwirtschaftsflächen der Flurstücke 683 und 680 sind im Verbund mit weiteren landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Planungsbereiches möglicherweise mit Meliorationsanlagen versehen. Gemäß § 2 Meliorationsanlagengesetz sind diese baulichen Anlagen mit dem Erdboden verbunden und dienen der Sicherstellung der land- oder forstwirtschaftlichen Bodennutzung. Dieser Sachverhalt ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Gegebenenfalls vorhandene Meliorationsanlagen sind baulich zu sichern und

vor Beschädigung oder Zerstörung zu schützen, so dass die Funktionsfähigkeit dauerhaft erhalten bleibt.

Geogene Naturgefahren - Erosionsabflussbahnen

Nahe dem Planungsbereich besteht ein erhöhtes Erosionspotential entlang einer natürlichen Abflussbahn.

Die Gefährdung durch oberflächige Massenbewegungen ist in den Planungen zu beachten, da die Erosion nicht nur die Oberbodenschicht beeinträchtigt, sondern im Zusammenhang mit Starkniederschlägen auch in den geologischen Untergrund eingreifen kann (z.B. Rutschungen und Geröll-Schlammlawinen).

7.5 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Bei Durchführung von Bodenaufschlüssen sind die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht entsprechend der einschlägigen rechtlichen Grundlagen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Planung von baulichen Anlagen ist eine notwendige Baugrunduntersuchung durchzuführen.

Die Baugrunduntersuchungen sind projektbezogen und standortkonkret nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchzuführen, um den Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zur Lösbarkeit des Festgesteins (ggf. Mehraufwand beim Lösen des Festgesteins), zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Tragfähigkeit des Untergrundes zu konkretisieren.

Dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) Sachsens liegen in der weiteren Umgebung des Planungsgebietes Schichtenverzeichnisse von Bohrungen vor (geologische Punktinformationen). Es wird empfohlen, diese Daten zur Vorbereitung von Baugrunduntersuchungen zu nutzen.

Diese können lagemäßig unter der LfULG-Internetadresse www.geologie.sachsen.de recherchiert werden.

Zur Übergabe der Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de notwendig.

Geologische Untersuchungen (z.B. Bohrungen) sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG).

Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG). Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.

7.6 Strahlenschutz

Es liegt auf dem Gebiet laut aktuellen Erkenntnissen keine erhöhte Radonkonzentration vor. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Der Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für die Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen muss eingehalten werden (§§ 121 - 132 StrlSchG (2)/ §§ 153 -158 StrlSchV.

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

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

7.7 Grünordnerische- und Artenschutzrechtliche Hinweise

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Großsträuchern (ausgewachsen höher als 5m) ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung zu vereinbaren.

Bei Gehölzbeseitigungen in der Sperrfrist (01. März bis 30. September) bedarf es der Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde, eine ökologische Baubegleitung kann dann im Bedarfsfall hinzugezogen werden § 39 Abs. 5 BNatSchG.

Die Baufeldfreimachung soll zum Schutz bodenbrütender Vogelarten ausschließlich im Zeitraum vom 10. September bis zum 28. Februar erfolgen. Ist die Baufeldfreimachung innerhalb des Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit unumgänglich, so ist zur Wahrung des Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG der betroffene Bereich durch einen Ornithologen zu kontrollieren.

Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Die Baustelleneinrichtung sollte grundsätzlich so wenig wie möglich Lagerflächen und Fahrwege vorsehen. Des Weiteren ist auf alle nicht notwendigen Erdbewegungen zu verzichten. Bei dem Anlegen von Baugruben und allen anfallenden Arbeiten sind Fallen für Kleintiere und Vögel zu vermeiden.

Baubedingte Beeinträchtigungen während der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Vögeln von April bis September sind durch die Beschränkung der Arbeiten auf die Tageszeiten zu minimieren. Baumaßnahmen außerhalb von Gebäuden zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang sind zu vermeiden. Da Insekten durch Lichtquellen angezogen werden, ist auf nächtliche Bauaktivitäten zu verzichten.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind in das Kompensationsflächenkataster Naturschutz einzutragen.

1. Die Gemeinde Wachau hat den Bebauungsplan mit seinen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Kompensationsflächenkataster (Koka-Nat) als Plan einzutragen.

2. Die Übermittlung der Daten erfolgt in elektronischer Form über die von der LIST Gesellschaft für Verkehrswesen und ingenieurtechnischen Dienstleistung mbH, Seminarstraße 4, 09306 Rochlitz zur Verfügung gestellte Software.
3. Die Übermittlung der Daten hat innerhalb von 3 Monaten ab Zustellung/ Zugang der vorliegenden Genehmigung/planungsrechtlichen Zulassungsentscheidung zu erfolgen.
4. Sollten sich Änderungen in der Ausführungsplanung ergeben, sind diese erneut in das Koka-Nat zu erfassen.
5. Die vollzogenen Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb von 2 Monaten nach Fertigstellung in das Koka-Nat als Bestand einzutragen.

Nach § 17 Abs. 6 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 11 Abs. 1 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die dafür in Anspruch genommenen Flächen in einem Kompensationsverzeichnis zu erfassen.

Der Verursacher des Eingriffs hat gemäß § 11 Abs. 3 SächsNatSchG i.V.m. § 10 Abs. 2 der Sächsischen Ökokonto-Verordnung (SächsÖkoVO) der zuständigen Behörde (Genehmigungsbehörde) für das Kompensationsflächenkataster die Nachweise zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sowie zu festgesetzten Funktionskontrollen in elektronischer Form zu übermitteln. Diese sind im Kompensationsflächenkataster zu dokumentieren. Diese Regelung gilt auch im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung.

7.8 Flächen für die Feuerwehr

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

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

7.9 Immissionsschutz – Lärm

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten:

| Schalleistungspegel [dB(A)] | Abstand [m] |
|------------------------------------|--------------------|
| 59 | 20 |
| 57 | 15 |
| 53 | 10 |

Mit diesen – abgesenkten Werten wird es möglich, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch beim gleichzeitigen Betrieb von mehreren Wärmepumpen einzuhalten.

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmemittierende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

7.10 Hinweise zu DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Normen und DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung Wachau, Teichstraße 4 01454 Wachau, Bauamt, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

8 Flächenbilanz

| | |
|---|--------------------------|
| Zul. Grundfläche (§19 (2) BauNVO) 165m ² /330m ² | 3.465,00 m ² |
| Geltungsbereich | 17.666,00 m ² |
| Verkehrsflächen | 2.050,00 m ² |
| Grünflächen | 2.488,00 m ² |
| Private Gärten | 9.073,00 m ² |
| Flächen für RW-Beseitigung | 590,00 m ² |

9 Rechtsgrundlagen

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- GeoIDG - Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz) vom 19.06.2020
- MeAnIG - Gesetz zur Regelung der Rechtsverhältnisse an Meliorationsanlagen (Meliorationsanlagengesetz), vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538, 2550), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2450) geändert worden ist"
- PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Plan-zeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)
- SächsNatSchG - Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist
- SächsBO - Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (Sächs-GVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) 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
- Sächs-KrWBodSchG - Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

-
- SächsVermG - Sächsisches Vermessungsgesetz vom 12. Mai 2003 (SächsGVBl. S. 121), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. April 2007 (SächsGVBl. S. 54) geändert worden ist
 - SächsDSchG - Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist
 - SächsNRG - Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 11. November 1997 (SächsGVBl. S. 582), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2008 (SächsGVBl. S. 940) geändert worden ist
 - StrlSchG - Strahlenschutzgesetz vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2021 (BGBl. I S. 1194) geändert worden ist
 - StrlSchV - Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlen-schutzverordnung) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
 - UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
 - WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist
 - ROG - Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
 - Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582) Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)
 - Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/ Osterzgebirge in der Fassung vom 19.11.2009, (SächsABl.AAz. Nr. 47 vom 19.11.2009)
 - Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/ Osterzgebirge in der Fassung vom 24.05.2019
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachau,
 - **SEK** - Siedlungsentwicklungskonzept Wirtschaftsregion Kamenz – Radeberg, Landratsamt Bautzen, Endfassung Kamenz, Mai 2019

10 Anhang

- 1 Artenschutzfachliche Stellungnahme, probios, Stand 12/2019
- 2 Umweltbericht, Schulz Umweltplanung, Stand 11/21
- 3a Bestandsplan Wohngebiet, Schulz Umweltplanung, Stand 11/21
- 3b Maßnahmenplan Wohngebiet, Schulz Umweltplanung, Stand 11/21
- 4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, Schulz Umweltplanung, Stand 11/21
- 5 Bodengutachten HYD 1006/2020 (Untersuchungen und Bewertungen zur Versickerungseignung nach DWA A 138), IngenieurBüro Dr. Thomas Scholle – IBS, Stand 06/20
- 6 Baugrundgutachten, Baugrundbüro Dr. Matthias Mokosch, Stand 11/19
- 6a Stellungnahme Entwässerung der Erschließungsstraße - Beurteilung der Versickerungsfähigkeit und Dimensionierung eines Sickerbauwerks, Baugrundbüro Dr. Matthias Mokosch, Stand 11/21
- 6b Berechnung/Dimensionierung des Füllkörper-Rigolensystem für die Straßenentwässerung nach DWA-A 138 (04/2005), Baugrundbüro Dr. Matthias Mokosch, Stand 11/21
- 6c Berechnung/Dimensionierung eines Rigolensystems für die Grundstücksentwässerung nach DWA-A 138 (04/2005), Baugrundbüro Dr. Matthias Mokosch, Stand 11/21