

## Bekanntmachung der Gemeinde Wachau

### Öffentliche Auslegung

### Bebauungsplan "Epilepsiezentrum Kleinwachau - Werkstätten für Behinderte mit Förderbereich und Zentralküche"

---

Der Gemeinderat von Wachau hat in seiner Sitzung am 09.12.2020 den Entwurf des Bebauungsplans "Epilepsiezentrum Kleinwachau - Werkstätten für Behinderte mit Förderbereich und Zentralküche" in der Fassung vom 28.10.2020 gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 848/1, 678/3 und 678/6 sowie Teile der Flurstücke 690/1, 693 und 825/1 der Gemarkung Wachau.

Planungsziel ist die Erweiterung des Epilepsiezentrum Kleinwachau nach Norden zur Einordnung eines Funktionsgebäudes sowie von Mitarbeiter- und Besucherparkplätzen.

Es liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:

- **Umweltbericht zum B-Plan** i.d.F. vom 28.10.2020

Dem Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans können Informationen zu möglichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter entnommen werden.

Im Mittelpunkt des vorliegenden Umweltberichtes steht die Prüfung potenzieller, erheblicher Umweltauswirkungen der planerischen Neuausweisungen.

Wesentliche Ergebnisse der Umweltprüfung sind:

1. Durch die Vorhabenrealisierung werden ca. 22.255 m<sup>2</sup> Ackerfläche und 910 m<sup>2</sup> Feldhecke durch Überbauung und Umwandlung zu versiegelten oder begrünten Flächen des Baugebietes beseitigt. Insgesamt werden ca. 11.530 m<sup>2</sup> hochwertiger, ertragreicher Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit neu versiegelt. Dieser Verlust der Biotope und die Versiegelung von Boden stellen einen kompensationspflichtigen Eingriff in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Boden dar.
2. Das Plangebiet ist vor allem als Lebensraum störungstoleranter Vogelarten des Siedlungsrandbereiches zu betrachten. Fledermäuse finden entlang der Hecken geeignete Leitstrukturen und in dem Baumbestand der Hecken mögliche Spalten- oder Baumhöhlenquartiere. Im Ergebnis der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung wird festgestellt, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die artenschutzrechtlich relevanten Arten
  - Fledermäuse
  - Vogelarten mit Bindung an Gehölzbestände/Gebüsch und Bäume, kleinere Freibrüter auf Bäumen
  - Baumhöhlenbrüter
  - Gebäude- und Nischenbrüterdurch das Vorhaben nicht erfüllt sind, wenn die Vermeidungsmaßnahmen „Fällzeitenregelung“ und „artenschutzrechtliche Baumkontrolle vor den Fällarbeiten“ durchgeführt werden.
3. Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt vorgesehen:
  - wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen
  - Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung
  - Fassadenbegrünung
  - Dachbegrünung

4. Folgende Maßnahmen sind zum Ausgleich und Ersatz für die Eingriffe in den Naturhaushalt vorgesehen:
    - Anlage freiwachsender, 5 m breiter Hecken
    - Anpflanzung einer Baumreihe entlang der Kreisstraße K 9257
    - Festsetzung zur Stellplatzbegrünung in Form von Baumpflanzungen (1 Baum als Hochstamm je 4 Stellplätze)
    - Bereitstellung von künstlichen Fledermausquartieren und Nisthilfen (CEF1)
  
  5. Bei Durchführung der im Umweltbericht genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 3c des UVPG.
  
  6. Die Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten wurde geprüft. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich in mindestens 150 m Entfernung zum Plangebiet (EU-Nr. 4848-301 "Rödertal oberhalb Medingen"). Eine bau- und anlagebedingte Flächeninanspruchnahme von Lebensraumtypen nach Anhang I und Habitatflächen von Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie kann aufgrund der Mindestentfernung ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Licht, Bewegungsunruhe, Stoffimmissionen über den Luftpfad) können unter Berücksichtigung der Vorhabensmerkmale und Vorbelastungen durch den an das FFH-Gebiet angrenzenden Siedlungsbereich von Liegau-Augustusbad ausgeschlossen werden. Es wurde daher von einer FFH-Verträglichkeitsprüfung abgesehen.
- **Baugrundgutachten zum Bauvorhaben "Behindertenwerkstatt Epilepsiezentrum Kleinwachau e.V."** i.d.F. vom April 1993
  - **Geotechnischer Bericht zur Baugrundnacherkundung beim Bauvorhaben "Behindertenwerkstatt Epilepsiezentrum Kleinwachau e.V."** i.d.F. vom Juli 1997
  - **umweltbezogene Stellungnahmen** aus der frühzeitigen Beteiligung zum B-Plan mit folgenden inhaltlichen Schwerpunkten:
    - Landratsamt Bautzen, Stellungnahme vom 14.11.2019:
      - o laut Regionalplan Lage in Gebiet mit potenziell großer Erosionsgefährdung durch Wasser
      - o Beachtung Waldabstand
      - o Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
      - o artenschutzrechtliche Maßnahmen (Bauzeitenregelung etc.)
      - o Abwasserbehandlung
      - o Niederschlagswasserentsorgung, Niederschlagswasserversickerung
      - o Prüfung Entsiegelungsmaßnahmen
    - Landesamt für Archäologie, Stellungnahme vom 15.10.2019:
      - o archäologische Relevanz
    - Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Stellungnahme vom 14.11.2020:
      - o Hinweise zu Geologie und natürlicher Radioaktivität
    - Abwasserzweckverband Obere Röder, Stellungnahme vom 06.11.2019:
      - o Vermeidung Einleitung von Schadstoffen in Abwasserbehandlungsanlagen
    - Naturschutzverband Sachsen e.V., Stellungnahme vom 14.11.2019:
      - o Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
      - o Eingriff in Bodenwasserhaushalt
    - Stadt Radeberg, Stellungnahme vom 13.11.2019:
      - o externe Ausgleichsmaßnahme

Entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB wird der gebilligte Entwurf des Bebauungsplans " Epilepsiezentrum Kleinwachau - Werkstätten für Behinderte mit Förderbereich und Zentralküche "in der Fassung vom 28.10.2020, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textlichen Festsetzungen (Teil B) und Begründung einschließlich Umweltbericht (Teil C) zusammen mit den oben genannten umweltbezogenen Informationen sowie mit den nach Einschätzung der Kommune wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt, und zwar

**vom 18. Januar 2021 bis einschließlich 26. Februar 2021**

zu den Dienstzeiten:

Montag:	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Dienstag:	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Mittwoch:	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Donnerstag:	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Freitag:	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

im Bauamt der Gemeindeverwaltung Wachau (Erdgeschoss, Raum E30), Teichstraße 4, 01454 Wachau.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeindeverwaltung vorgebracht werden.

Zusätzlich sind die Planunterlagen zur Information in der Internetpräsentation der Gemeinde unter <http://www.wachau.de> einsehbar.

Nicht fristgemäß vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung zum Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

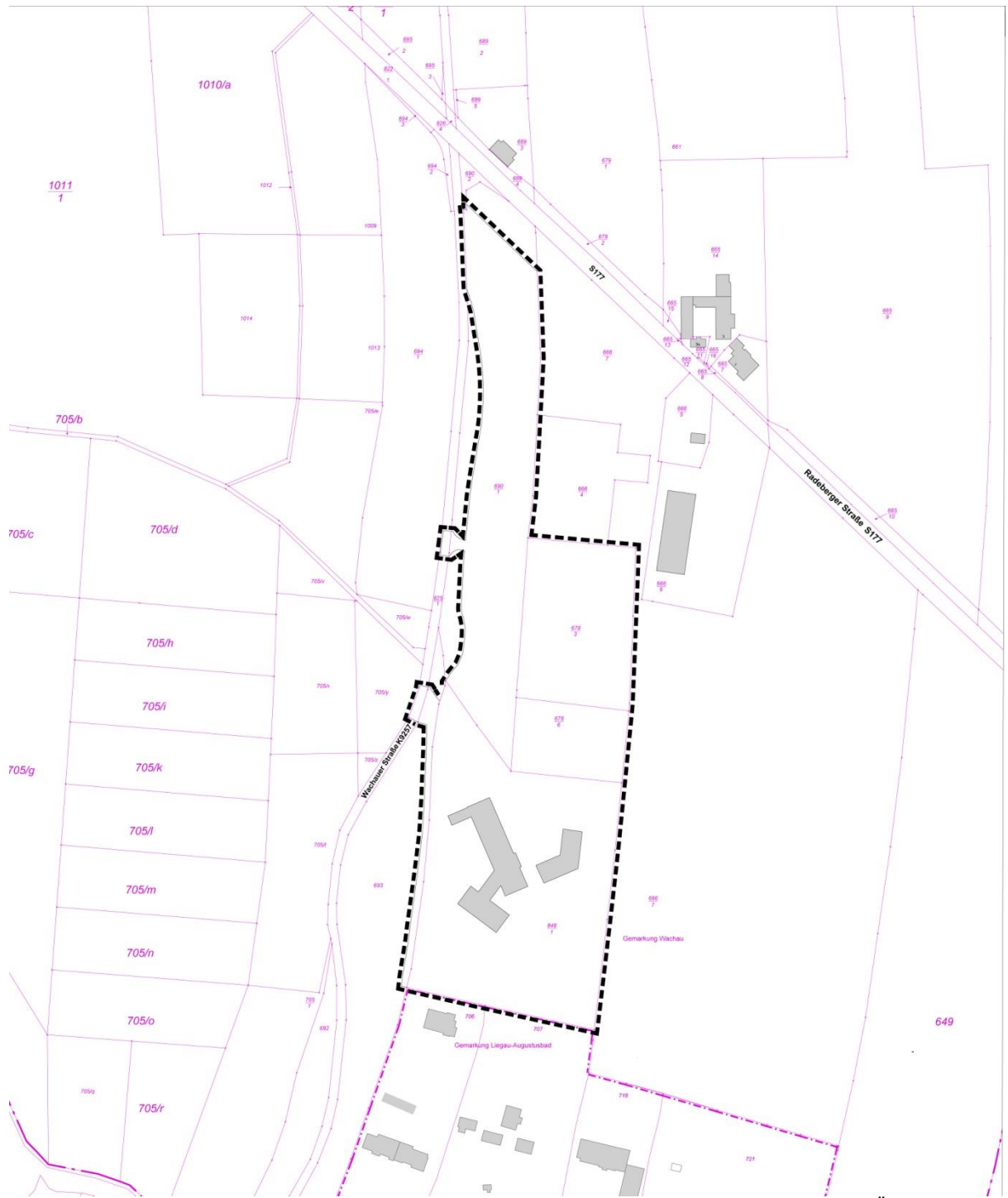
Hinweis:

*Muss die Gemeindeverwaltung während der Offenlage aufgrund der Corona-Pandemie für den Besucherverkehr geschlossen bleiben, gilt gemäß des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG), folgende Regelung:*

*Die Einsichtnahme in die ausgelegten Planunterlagen ist nach vorheriger Terminvereinbarung unter der Tel.-Nr. 03528-4808-21 oder per E-Mail an [ines.heinze@wachau.de](mailto:ines.heinze@wachau.de) möglich.*

*Für Erklärungen zur Niederschrift ist eine vorherige telefonische Terminvereinbarung unter der Tel.-Nr. 03528-4808-21 erforderlich. Die Stellungnahmen können auch in elektronischer Form unter der E-Mail-Adresse [ines.heinze@wachau.de](mailto:ines.heinze@wachau.de) abgegeben werden. Name, Vorname und Anschrift der Einwenderin bzw. des Einwenders müssen lesbar enthalten sein.*

Künzelmann  
Bürgermeister



Übersichtsplan  
 Geltungsbereich Bebauungsplan  
 "Epilepsiezentrum Kleinwachau - Werkstätten für Behinderte mit Förderbereich und Zentralküche"