

GEMEINDE WACHAU



Bebauungsplan "Gewerbestandort zwischen Friedhofsweg und Fasaneriestraße im OT Wachau"

Teil C – Textliche Begründung

Vorentwurf vom 12.11.2025

Bearbeitung:

Haß Landschaftsarchitekten

Haß Landschaftsarchitekten
Schloßstraße 14
01454 Radeberg

TEIL C – Begründung**Inhalt**

1	Einleitung	1
1.1	Ziel der Planaufstellung und städtebauliche Erfordernis	1
1.2	Planverfahren	1
2	Planungsgrundlagen	1
2.1	Lage des Plangebietes	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Beschreibung des Plangebietes	2
2.3.1	Topografie und Beschaffenheit des Geländes	2
2.3.2	Vorhandene und angrenzende Nutzungen	2
2.3.3	Vorhandene Infrastruktur	2
3	Bestehendes Planungsrecht	2
3.1	Landes- und Regionalplanung	2
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Sonstige Planungsvorgaben	3
4	Städtebauliche Konzeption	4
5	Erschließung	4
5.1	Verkehrstechnische Erschließung	4
5.2	Medientechnische Erschließung	4
6	Begründung der planerischen Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	6
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
6.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
6.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB)	7
6.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	8
6.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	8
6.6	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	8
6.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	8
6.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	8
6.9	Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)	9
7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
8	Umwelt	9
8.1	Durchführung der Umweltprüfung	9
8.2	Grünordnung	9
8.2.1	Schutzgebiete	9
8.2.2	Beschreibung und Bewertung des Bestandes	10
8.2.3	Beschreibung und Bewertung möglicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft	12
8.2.4	Grünordnerische Maßnahmen	12
8.2.5	Bilanzierung und Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation	13
8.3	Artenschutzrechtliche Betroffenheit	15
8.4	Immissionsschutz	15

TEIL C – Begründung

8.5	Altlasten	15
8.6	Denkmalschutz	16
9	Nachrichtliche Übernahmen.....	16
10	Hinweise	16
11	Flächenbilanz.....	16
12	Quellen/ Rechtsgrundlagen.....	16

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Eigenschaften der Böden im Geltungsbereich	11
Tab. 2:	Flächenwert im Bestand.....	14
Tab. 3:	Flächenwert nach Vorhabenrealisierung	15
Tab. 4:	Kompensationsbedarf	15

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	FNP der Gemeinde Wachau.....	3
Abb. 2:	Überblick Geltungsbereich	10
Abb. 3:	Bestand (links) und Planung (rechts).....	14

TEIL C – Begründung

1 Einleitung

1.1 Ziel der Planaufstellung und städtebauliche Erfordernis

Die Gemeinde Wachau beabsichtigt den Bereich zwischen dem "Friedhofsweg" und der "Fasaneriestraße" im Ortsteil Wachau neu zu organisieren und dazu den Zuschnitt der festzusetzenden Flächen einschließlich Baugrenzen an den aktuellen Bedarf anzupassen.

Am 11.06.2025 wurde dazu der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Gewerbstandort zwischen Friedhofsweg und Fasaneriestraße im OT Wachau" mit dem Ziel gefasst, zum einen den vorhandenen landwirtschaftlichen Standort auf dem "Friedhofsweg" in Teilbereichen als Gewerbstandort nachzunutzen und zum anderen die vorhandene Wohnbebauung an der "Fasaneriestraße" nachzuverdichten.

Ausgangspunkt der Entwicklung bildet dabei die gewerbliche Nachnutzung eines Teils des vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Standortes am "Friedhofsweg". Für die Nachnutzung wurde bereits ein Gewerbebetrieb für die Ansiedlung auf dem Areal gefunden.

1.2 Planverfahren

Zur Herstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß §1 Abs. 3 BauGB ist für das Plangebiet die Aufstellung eines B-Planes notwendig. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit frühzeitiger und formeller Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Für die Belange des Umweltschutzes werden zum Entwurf eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Wachau befindet sich am westlichen Rand des Landkreises Bautzen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbstandort zwischen Friedhofsweg und Fasaneriestraße im OT Wachau" befindet sich östlich der "Hauptstraße" im zentralen Flurbereich der Gemarkung Wachau und erstreckt sich als schmaler Streifen von Süden vom "Friedhofsweg" am östlichen Ortsrand nach Norden bis zur "Fasaneriestraße".

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbstandort zwischen Friedhofsweg und Fasaneriestraße im OT Wachau" umfasst die Flurstücke 979/10, 979/12, 979/13, 979/14, 979/15, 979/16, 979/17, 979/18 und Teile von 974/1, 980 und 981 der Gemarkung Wachau.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes ist in der Planzeichnung Teil A (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,8 ha.

TEIL C – Begründung

2.3 Beschreibung des Plangebietes

2.3.1 Topografie und Beschaffenheit des Geländes

Das Plangebiet liegt nahezu eben auf einer Höhe von 228 bis 229 m ü. NHN. Es fällt dabei leicht nach Süden in Richtung "Friedhofsweg" ab. Als Bezugshöhe wird 228,80 m ü. NHN DHHN 2016 festgelegt.

2.3.2 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die "Fasaneriestraße". Daran anliegend befinden sich mehrere Wohngebäude mit rückwärtigen Gartenbereichen. Der Übergang nach Süden besteht aus einer gestalteten Wiesenfläche. Der südöstliche Teilbereich davon wird partiell als Lagerplatz genutzt.

Der südliche Bereich wird geprägt durch einen ehemaligen landwirtschaftlichen Standort, bestehend aus einer großen Halle, einer Siloanlage und umliegenden versiegelten Lagerplätzen. Westlich grenzen hier an das Plangebiet zwei große Hallen, die Bestandteil einer noch aktiven landwirtschaftliche Nutzung in Form eines Erlebnisbauernhofes sind.

Im Osten schließt sich der Übergang in die offene Landschaft an, der durch einen außerhalb der Ortslage verlaufenden Wirtschaftsweg zwischen dem "Friedhofsweg" und der "Fasaneriestraße" begrenzt wird.

2.3.3 Vorhandene Infrastruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbestandort zwischen Friedhofsweg und Fasaneriestraße im OT Wachau" befindet sich südlich der "Fasaneriestraße" und nördlich des "Friedhofsweges".

Von der öffentlichen "Fasaneriestraße" zweigt nach Süden eine private Zuwegung ab. Diese stellt aktuell die Erschließung der Flächen von Norden dar. Im Süden ist das Plangebiet an den beschränkt öffentlichen "Friedhofsweg" angeschlossen.

3 Bestehendes Planungsrecht

3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) enthält landesweit bedeutsame Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Die Gemeinde Wachau liegt im ländlichen Raum. Weitere Ausweisungen, die für die Planung relevant wären, sind nicht vorhanden.

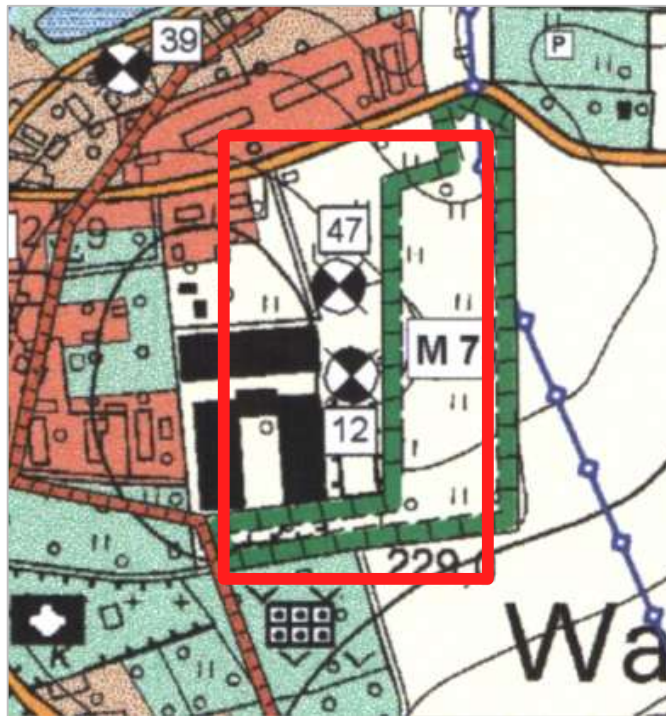
Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien vom 26. Januar 2023 (RPV 2023).

Die Gemeinde ist als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion Gewerbe im Regionalplan erfasst. Der Regionalplan trifft keine Festlegungen bezüglich Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für das Plangebiet.

TEIL C – Begründung**3.2 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Wachau verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 19.06.2006. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Abb. 1: FNP der Gemeinde Wachau (Quelle: Gemeinde Wachau)

**3.3 Sonstige Planungsvorgaben**Umliegende Bebauungspläne und Satzungen

Die vorliegende Planung erfolgt im unmittelbaren Anschluss an die rechtskräftige Ergänzungssatzung "Am Schafsteich" und an die Ergänzungssatzung "Fasaneriestraße Wachau", die sich beide im Norden des Geltungsbereiches befinden. Diese Gebiete sind geprägt durch Wohnbebauung mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern mit rückwärtigen Gärten.

Satzungen der Gemeinde

Die Gemeinde Wachau verfügt über eine Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen sowie Abstellplätze für Fahrräder, welche die Pflichten der Grundstückseigentümer diesbezüglich regelt.

Flurbereinigungsverfahren

Teilbereiche des Plangebietes liegen im Gebiet des Regelneuordnungsverfahrens nach § 1 FlurbG. Davon betroffen ist der Bereich südlich der "Fasaneriestraße". Inwieweit geplante Maßnahmen für das Plangebiet relevant sind, soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfasst werden.

Hierzu bitten wir die betroffenen Träger öffentlicher Belange um entsprechende Stellungnahme.

TEIL C – Begründung

4 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Entwicklungskonzept zielt auf die Sicherung und Weiterentwicklung des vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Standorts einschließlich der noch vorhandenen Bausubstanz und der versiegelten Flächen ab. Die bereits vorhandenen befestigten Lagerflächen des ehemaligen Milchviehbetriebs Wachau sowie der dazu existierende Gebäudebestand sollen nachhaltig weitergenutzt werden.

Unter Berücksichtigung des Schutzanspruches angrenzender Nutzungen sollen in Teilbereichen nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sein.

Die dafür zulässigen Emissionskontingente und ggf. weitere Maßnahmen werden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens ggf. im weiteren Verfahren ermittelt und in die Planung einfließen.

Im Übergang des Gewerbstandortes nach Norden sollen untergeordnet verdichtende Wohnbauflächen angeordnet werden, die an dieser Stelle den östlichen Ortrand der Gemeinde Wachau markieren.

Mit der Festsetzung von Grundflächenzahlen, Geschoßflächenzahlen, Baumassenzahlen und Baugrenzen werden die Bebauungsdichte sowie die bebaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Flächen festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung und die gestalterischen Vorgaben sollen sich dabei an der Bestandsbebauung orientieren.

5 Erschließung

5.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist über die "Fasaneriestraße" und den "Friedhofsweg" gesichert. Die bestehende private Zufahrt zum Plangebiet über die "Fasaneriestraße" soll erhalten bleiben.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sollen auf den Baugrundstücken eingeordnet werden.

Zur Sicherstellung der Erschließung des Gebietes wird die Gemeinde Wachau mit den Eigentümern vor dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan einen Erschließungsvertrag abschließen. Darin verpflichten sich die Eigentümer, die notwendigen Planungs- und Erschließungskosten zu übernehmen.

5.2 Medientechnische Erschließung

Die medientechnische Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist über Anschlüsse an das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz herzustellen. Die dafür notwendigen Maßnahmen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ermittelt.

Die medientechnische Erschließung kann dabei grundsätzlich aus dem öffentlichen Straßenraum der Erschließungsstraßen "Fasaneriestraße" im Norden sowie dem "Friedhofsweg" im Süden erfolgen.

TEIL C – Begründung

Trinkwasser

Das Plangebiet ist an das bestehende Trinkwassernetz angeschlossen. Die äußere Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser ist durch die in der "Fasaneriestraße" verlaufende Versorgungsleitung einschließlich einer davon nach Süden abgehenden Versorgungsleitung grundsätzlich gegeben.

Löschwasserbereitstellung

Die Deckung der erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h auf die Dauer von 2 Stunden (entspr. Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405) ist aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sicherzustellen.

Ist die Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes nicht ausreichend, um die Trink- und Löschwasserversorgung im Falle eines Brandes gleichzeitig aufrecht zu erhalten, sind Löschwasserzisternen vorzusehen. Neben Zisternenstandorten ist eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr freizuhalten. Für Nutzungen, deren Löschwasserbedarf über die Grundversorgung hinausgeht, muss vom Eigentümer selbständig die zusätzlich erforderliche Löschwassermenge sichergestellt werden.

Abwasser

Die Grundstücksentwässerung ist im Trennsystem aufzubauen.

Das Plangebiet ist nicht an das bestehende Abwassernetz angeschlossen. In der nördlich angrenzenden "Fasaneriestraße" ist ein Abwasserkanal vorhanden. Das Baugebiet ist über eine herzustellende Schmutzwasserleitung an den Kanal anzubinden.

Für die Einleitung von Abwasser mit besonderer Schadstoffbelastung ist ggf. eine Abwasservorbehandlungsanlage zu betreiben und/oder eine Indirekteinleitergenehmigung gemäß § 58 WHG durch die Einleiter zu beantragen.

Das anfallende Regenwasser ist in die vorhandenen Bestandanlagen zur Niederschlagsentwässerung abzuleiten.

Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und zu nutzen bzw. zu versickern. Dabei ist die Versickerung des Regenwassers über Mulden, Rigolen oder Mulde-Rigolen möglich. Die Bemessung der Anlage sollte gemäß DWA-A 138 zur "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" und DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" erfolgen.

Energieversorgung

Das Plangebiet ist an das bestehende Energieversorgungsnetz angeschlossen. In der nördlich angrenzenden "Fasaneriestraße" sowie im südlich anliegenden "Friedhofsweg" sind Energieversorgungsleitungen vorhanden. Die Versorgung erfolgt bereits darüber und ist somit gewährleistet.

Fernwärme

Eine Fernwärmeversorgung ist im Änderungsbereich nicht vorhanden.

TEIL C – Begründung

Gasversorgung

Das Plangebiet ist nicht an das bestehende Gasversorgungsnetz angeschlossen. Die Versorgung des Plangebietes ist durch die in der "Fasaneriestraße" verlaufende Versorgungsleitung grundsätzlich gegeben.

Telekommunikation

Das Plangebiet ist an das bestehende Telekommunikationsnetz angeschlossen. In der nördlich angrenzenden "Fasaneriestraße" sind Versorgungsleitungen vorhanden. Die Versorgung erfolgt bereits darüber und ist somit gewährleistet.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die "Fasaneriestraße".

6 Begründung der planerischen Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbstandort zwischen Friedhofsweg und Fasaneriestraße im OT Wachau" umfasst die Flurstücke 979/10, 979/12, 979/13, 979/14, 979/15, 979/16, 979/17, 979/18 und Teile von 974/1, 980 und 981 der Gemarkung Wachau.

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

Gewerbegebiet (GE)

Der Großteil des Plangebietes im Südteil des Geltungsbereiches wird entsprechend der Planungsziele als Gewerbegebiet festgesetzt und dient der Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Gewerbegebiete im Sinne von § 8 BauNVO dienen dabei vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben und können dabei sehr unterschiedliche Funktionen wahrnehmen und ein entsprechend unterschiedliches Erscheinungsbild aufweisen.

Um vorrangig den Bedarf an Gewerbeflächen zu decken, werden alle Anlagen für nicht gewerbliche Zwecke, die als Treffpunkt auch eine soziale Funktion haben und bei Lage in Nachbarschaft zu Gewerbeflächen Konfliktpotenzial aufweisen, im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Bedingt durch die geringe Größe werden ebenfalls flächenintensive Nutzungen wie Freiflächen-Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie nicht zugelassen. Dies schließt jedoch die Errichtung der PV-Anlagen auf Dächern und Fassaden nicht aus. Ausgeschlossen werden zudem Nutzungen, die zu einer deutlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens führen würden, wie Speditionen und Logistikbetriebe.

Daher sind hier nur Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen.

Einzige Ausnahmen bilden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, die entspr. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind. Diese werden zugelassen, da sie direkt dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind.

TEIL C – BegründungEingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e)

Aufgrund der Benachbarung zu angrenzenden Wohnnutzung wird als Pufferzone mittig im Plangebiet die zulässige Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Damit dient das Gebiet der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Durch die eingeschränkte gewerbliche Nutzung wird dem Planungsziel bei gleichzeitiger Berücksichtigung der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen entsprochen.

Um vorrangig den Bedarf an Gewerbeflächen zu decken, sind auch hier Anlagen für nicht gewerbliche Zwecke nicht zulässig. Bedingt durch die geringe Größe werden flächenintensive Nutzungen sowie Nutzungen, die zu einer deutlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens führen würden, ebenfalls ausgeschlossen.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Aus der Planungsabsicht zur Einordnung von Wohnbebauung im Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung nördlich angrenzend an das Plangebiet ergibt sich die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Es soll vorrangig der Bedarf an Wohnflächen gedeckt werden. Aufgrund der geringen Größe des Gebietes sowie der begrenzten Erschließungsmöglichkeiten infolge der Lage und zur Vermeidung eines erhöhten Verkehrsaufkommens sind alle weiteren Nutzungen nicht zulässig.

6.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB)

Um eine an den Obergrenzen des § 17 BauNVO orientierte Grundstücksausnutzung zu erreichen, wird innerhalb des GE die Grundflächenzahl von 0,8 (§ 19 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt und ermöglicht so eine große Flexibilität bei der Grundstücksnutzung.

Für das Gewerbegebiet entfällt eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Abweichend davon wird eine Baumassenzahl von 7,0, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 und eine maximale Gebäudeoberkante von 9,00 m festgesetzt (§ 18, 20 Abs. 1 BauNVO).

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Höhe werden 228,80 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN2016 festgesetzt. Aus funktionalen Gründen können auf den Dächern weitere Aufbauten wie Treppenhäuser, Aufzugsanlagen, Solaranlagen, Schornsteine oder Lüftungsanlagen erforderlich werden. Die zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch technische Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Solaranlagen, Schornsteine und Lüftungsanlagen, nicht jedoch durch Werbeanlagen, um bis zu 2,50 m überschritten werden. Werbeanlagen oberhalb der zulässigen Oberkante werden ausgeschlossen, da nur funktional erforderliche Dachaufbauten ermöglicht werden sollen.

Im allgemeinen Wohngebiet wird innerhalb des WA die Grundflächenzahl von 0,3 mit einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Angepasst an die angrenzenden Ergänzungssatzungen ist ein Vollgeschoss mit einer maximalen Gebäudeoberkante von 6,00 m möglich.

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, die angelehnt an die vorhandene Bebauung südlich der Fasaneriestraße den Bau von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht.

TEIL C – Begründung

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die unter Einhaltung der Grenzabstände bei grundsätzlich offener Bauweise eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ermöglicht, so dass hier größere Baukörper entstehen können. Eine Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen entfällt, um eine flexible und bedarfsgerechte Ausnutzung des Baufeldes zu ermöglichen.

6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten, betriebliche Fahr- und Logistikflächen, grundstücksbezogene Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser oder Immissionsschutz, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (einschließlich Werbeanlagen) und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern dem kein Pflanzgebot bzw. Leitungsrecht oder Abstandsgebot entgegensteht.

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

Zur inneren Erschließung des Plangebietes wird aus Richtung Norden eine 4 m breite Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Privatweg) mit einer Aufweitung der Einmündung in die "Fasaneriestraße" von 8 m Breite festgesetzt. Im Bereich der geplanten Wohnbaufläche wird zusätzlich eine Feuerwehraufstellfläche festgesetzt.

Zur Erschließung von Süden wird der öffentliche beschränkte "Friedhofsweg" mit einer Breite von 5 m als Verkehrsfläche festgesetzt.

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

Innerhalb des Plangebietes sind private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen der Durchgrünung des Gebietes sowie der Eingrünung der geplanten Bauflächen als Abschluss bzw. im Bereich des Ortsrandes.

Grundstücksbezogene Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind auf den Grünflächen zulässig, sofern dem kein Pflanzgebot entgegensteht. Bauliche Anlagen zum Immissionsschutz (Lärmschutzwände) sind ebenfalls zulässig, diese sind zu begrünen.

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

Innerhalb des Plangebietes ist eine Fläche mit einem 3 m breiten Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Dieser dient der gesicherten Erschließung der Flurstücke im Geltungsbereich.

6.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

TEIL C – Begründung

Mit Bindung für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird am nördlichen Rand des GE/e die Fläche M1 zur Anpflanzung einer Gehölzfläche aus heimischen Sträucherarten in lockeren Gruppen auf 950 m² als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Mit Bindung für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird am östlichen Gebietsrand die Fläche M2 zur Anpflanzung einer Mittelhecke mit heimischen Strauch- und Baumarten auf 1.200 m² sowie ein Blühstreifen auf 980 m² als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

6.9 Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Maßnahmen zum Artenschutz werden zum Entwurf ergänzt.

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)

Die Vorschriften zur baulichen Gestaltung sollen zu einer angemessenen Einbindung in die Umgebung beitragen.

Außenwandgestaltung

Bei Gebäudelängen über 50 m sind Gliederungen der Fassade, z. B. durch räumliche Rücksprünge, Farb- und Materialgestaltung oder Fassadenbegrünung vorzunehmen.

Werbeanlagen

Die Aufstellung von Werbeanlagen ist genehmigungspflichtig und mit der Gemeinde abzustimmen.

Versorgungsleitungen

Sämtliche der Versorgung dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8 Umwelt

8.1 Durchführung der Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB unterliegt das Vorhaben der Pflicht, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Kompensation möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Darstellungen und Integration von Festsetzungen in den B-Plan.

Der Umweltbericht wird zum Entwurf ergänzt. Einen Überblick über den Bestand und die möglichen Auswirkungen gibt das nachfolgende Kapitel Grünordnung.

8.2 Grünordnung

8.2.1 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebieten.

TEIL C – Begründung**8.2.2 Beschreibung und Bewertung des Bestandes**Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Es fand am 01.09.2025 eine Begehung statt, um die vorhandenen Biotoptypen zu erfassen und das Potenzial der Flächen als Habitat für Tierarten abzuschätzen.

Der Geltungsbereich umfasst im Süden bestehende Gewerbeflächen mit versiegelten Bereichen teils mit Ablagerungen sowie Gebäuden. Sie grenzen im Süden an den Friedhofsweg und werden durch Schotterbereiche zum Parken und einer Baumreihe aus Eschen, Eschen- und Spitz-Ahorn ergänzt. Im Norden befinden sich Gärten, welche durch Wiese mit wenigen Gehölzen charakterisiert sind. Im Osten bestehen Aufschüttungen mit Ruderalfluren.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG sind, soweit bekannt, nicht betroffen. Zum Entwurf wird eine Begehung bezüglich höhlenreicher Bäume am Friedhofsweg durchgeführt.

Abb. 2: Überblick Geltungsbereich (Gewerbegebiet, Garten – geplantes Wohngebiet (u. r.), 2025)



Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sowie des strukturarmen Gartens ist das Habitatpotenzial für Arten stark limitiert. Es ist mit dem Vorkommen von Vogelarten der durchgrünten Siedlungen, die in den wenigen Gehölzen Brutmöglichkeiten finden, mit Gebäudebrütern an den Gebäuden sowie mit Fledermausarten zu rechnen. Die Artabfrage (LRA Bautzen, 18.08.25) ergab innerhalb des Plangebietes keine Ergebnisse. Angrenzend sind das Braunkehlchen und der Weißstorch nachgewiesen.

Fläche

Der Bebauungsplan umfasst überwiegend eine versiegelte, gewerblich genutzte Fläche sowie Gärten im Norden.

TEIL C – BegründungBoden

Gemäß der digitalen Bodenkarte (BK50, LFULG 2025) ist das Plangebiet überwiegend durch Lockersyrosem-Regosol aus gekipptem Grus führendem Schluff flach über gekipptem Grus charakterisiert. Es handelt sich dabei um Boden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungsgebieten. Im Osten grenzt ein Streifen Braunerde-Parabraunerde aus periglaziärem Grus führendem Schluff über periglaziärem Gruslehm an. Die Bodeneigenschaften sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tab. 1: Eigenschaften der Böden im Geltungsbereich

Bodenart	Nat. Bodenfruchtbarkeit	Wasserspeichervermög.	Filter- / Pufferfunkt.	besond. Lebensraumfkt.	Erodierbarkeit d. Wasser / Wind	Empfindlichkeit auf Stoffeinträge	Verdichtungsempfindlichkeit
Lockersyrosem-Regosol	sehr gering	sehr gering	mittel	besonders trocken	hoch/sehr gering	-	hoch (wenn unversiegelt)
Braunerde-Parabraunerde	hoch	mittel	mittel	-	hoch/sehr gering	-	hoch (wenn unversiegelt)

Böden mit besonderen Standorteigenschaften, die Lebensraum für hoch spezialisierte natürliche bzw. naturnahe Ökosysteme bieten können, sind aufgrund der bestehenden Überbauung und Veränderung nicht vorhanden.

Wasser

Es kommen keine Oberflächengewässer im Plangebiet vor. Gefahren durch Hochwasser bestehen gemäß Gefahrenhinweiskarte nicht (LFULG 2025).

Die Grundwasserführung erfolgt gemäß (HÜK200, LFULG 2025) im Festgestein als Kluftgrundwasserleiter. Sie wird im silikatischen Magmatit geführt und ist in mittlerem Maße durchlässig. Das Grundwasser fließt in Richtung Norden zum Herrichtteich und Unteren Dorfteich. Der Grundwasserflurabstand liegt bei 2-5 m unter GOK im Süden und bis 10 m unter GOK im Norden.

Gemäß den Daten zur Wasserrahmenrichtlinie (LFULG 2025) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Grundwasserkörpers "Tausch". Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers und des Grundwasserdargebots ist als gut eingeschätzt, sodass keine Übernutzung des Grundwassers vorliegt. Auch der chemische Zustand ist gut. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wird als gering bis sehr gering eingeschätzt (LFULG 2025).

Klima

Aufgrund der relativ großen versiegelten Fläche des bestehenden Gewerbebereichs ist insbesondere in den Sommermonaten mit einer deutlichen Überwärmungsrate zu rechnen. Die klimatische und auch die lufthygienische Belastung des Geltungsbereiches sind jedoch aufgrund der Ortsrandlage in einem locker bebauten Gebiet im Übergang zur offenen Landschaft mit hohem Durchgrünungsanteil als gering einzustufen.

Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum "Westlausitzer Hügel- und Bergland" (LEP) in der Ortslage Wachau. Das Umfeld des Plangebietes ist durch einen hohen Grünanteil und den offenen Charakter innerhalb eines locker bebauten Siedlungsgebietes mit überwiegend ein- bis

TEIL C – Begründung

zwei- geschossigen Gebäuden und Gärten einerseits und weiteren Stallanlagen andererseits gekennzeichnet. Im Umfeld prägen Gärten, der Friedhof und Ackerflächen das Orts- bzw. Landschaftsbild. Das Landschaftsbild wird insgesamt als mittelwertig eingestuft.

Fazit

Aufgrund der Flächencharakteristik, der Lage im Siedlungszusammenhang und der bestehenden vorbelastenden Nutzung kommt dem Plangebiet hinsichtlich der Schutzgüter Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaft keine hervorgehobene Bedeutung zu.

8.2.3 Beschreibung und Bewertung möglicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich durch die Überbauung und Umwandlung von Garten in Wohngebiet. Das bestehende Gewerbegebiet wird nicht vergrößert. Ggf. können bestehende Bäume gefällt und überbaut werden.

Es ergeben sich anlagebedingt Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Neuversiegelung bzw. Überbauung für das Wohngebiet (versiegelter Anteil WA bei GRZ 0,3 von 380 m²). Die Flächen des Gewerbegebiets sind bereits im vorgesehenen Maße versiegelt und bebaut (GRZ 0,8).

Die Versiegelung für das Wohngebiet führt zu einem vollständigen und nachhaltigen Funktionsverlust des Bodens auf der betroffenen Grundfläche (allg. Lebensraumfunktion, Funktion im Wasserhaushalt). Der Umfang der Neuversiegelung wird nach derzeitigem Kenntnisstand auf ca. 380 m²).

Mit der Überbauung und Versiegelung im Wohngebiet sind Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate möglich. Die Beeinträchtigungen können mittels Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemindert werden. Zur Minderung sind wasserdurchlässige Beläge für die Stellplatzflächen und Wege des Wohngebietes vorgesehen.

Mittels der vorgesehenen Eingrünung des Gewerbegebietes zur freien Landschaft hin können die Auswirkungen durch störende Gebäude gemindert werden. Die Raumwirksamkeit ist auch im Hinblick auf die Bestandssituation nicht erheblich.

8.2.4 Grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen eine ansprechende Einbindung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild schaffen und dabei eine visuelle Beeinträchtigung der Umgebung vermindern. Die besondere Lage im Übergang zur freien Landschaft soll berücksichtigt werden.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Soweit möglich soll das anfallende Niederschlagswasser im Bereich des Wohngebietes und außerhalb der Altlastenverdachtsflächen versickern. Es werden dezentrale Versickerungsanlagen (z. B. Sickermulden / Rigolen) empfohlen.

TEIL C – BegründungKompensationsmaßnahmen**M1 - flächige Gehölzpflanzung (Gebüsch) mit überwiegend gebietsheimischen Straucharten**

Mit der Gehölzpflanzung erfolgt die visuelle Abtrennung des Wohngebietes zum Gewerbegebiet aus gestalterischen Gründen. Gleichzeitig bieten die Gehölzstrukturen Vögeln und weiteren Arten Lebensraum und Nahrung und stärken den Biotopverbund.

Es sind auf 950 m² gebietsheimische standortgerechte Arten locker in Gruppen anzupflanzen, z. B. Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus* ssp.). Es ist eine Pflanzqualität von vorzugsweise Höhe 100 - 150 cm, mind. 3 Triebe vorzusehen. Durchschnittlich ist ein Strauch je 2 m² zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu integrieren.

M2 - Anpflanzung einer Mittelhecke mit blütenreichem Saum

Mit der Pflanzung einer Mittelhecke mit angrenzendem Blühstreifen erfolgt die Eingrünung des Gewerbegebietes aus gestalterischen Gründen. Gleichzeitig bieten die Gehölzstrukturen Vögeln und weiteren Arten Lebensraum und Nahrung und stärken den Biotopverbund.

Um eine freiwachsende Hecke von hohem ökologischem Wert zu entwickeln, sind auf ca. 8 m Breite (ca. 1.200 m²) gebietsheimische standortgerechte Arten zu verwenden, z. B. Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus* ssp.). Es ist eine Pflanzqualität von vorzugsweise Höhe 100 - 150 cm, mind. 3 Triebe vorzusehen. Durchschnittlich ist ein Strauch je 1,5 m² zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu integrieren. Je 100 m² ist ein Baum in einer Pflanzqualität von Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 / 14 cm zu integrieren. Es sind gebietsheimische standortgerechte Arten zu verwenden, z. B. Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Birke (*Betula pendula*).

Die übrigen ca. 7 m (1.000 m²) zur Agrarflur sind als Blühstreifen mit Regiosaatgut einzusäen z. B. Blütenreicher Saum und einmal jährlich zu mähen.

Die Festsetzung heimischer Arten in einer Mindestqualität erfolgt, um dem Begrünungsziel der wirksamen Durchgrünung zu entsprechen sowie um die heimischen Tierarten mit heimischem Nahrungsangebot zu unterstützen.

8.2.5 Bilanzierung und Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Die Bilanzierung richtet sich nach der "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" (SMUL 2017) auf Basis des Biotopwertansatzes. Dabei werden sowohl den beanspruchten Biotoptypen (Ausgangswert) als auch den geplanten Biotoptypen (Planungswert) entsprechend der Handlungsempfehlung Biotopwerte zugeordnet. Die Multiplikation des Flächenwertes mit den entsprechenden Flächengrößen ergibt dimensionslose Werteinheiten. Des Weiteren werden Beeinträchtigungen bzw. Aufwertungen von Funktionen des Naturhaushaltes mittels Faktoren berücksichtigt.

Anhand der Gegenüberstellung von Ausgangswert und Planungswert wird ersichtlich, ob und in welchem Umfang ggf. externe Maßnahmen zur Kompensation erforderlich werden.

TEIL C – Begründung

Abb. 3: Bestand (links) und Planung (rechts)



Eingriff

Tab. 2: Flächenwert im Bestand

Code	Biotoptyp	Biotoptwert	Fläche in m ²	Flächenwert
02.02.410	Baumreihe	25	620	15.500
07.03.200	Ruderalflur, frischer bis feuchter Standorte	15	1.460	21.900
11.02.200	Gewerbegebiet	1	8.020	8.020
11.03.740	Ziergarten ohne Altbaumbestand	8	4.450	35.600
11.04.150	Straße / sonstiger befestigter Weg	0	980	0
11.05.200	Lagerplatz	3	2.470	7.410
Flächenwert im Bestand gesamt			18.000	88.430

TEIL C – BegründungPlanung

Tab. 3: Flächenwert nach Vorhabenrealisierung

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Flächenwert
11.02.200	Gewerbegebiet	1	11.300	11.300
11.04.150	Straße / sonstiger befestigter Weg	0	1.200	0
11.01.410	Einzel- und Reihenhaussiedlung	7	1.100	7.700
11.03.740	Ziergarten ohne Altbaumbestand	8	1.250	10.000
Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches				
02.02.520	M1 - flächige Gehölzpflanzung (Gebüsch) mit überwiegend gebietsheimischen Straucharten	18	950	17.100
02.02.530	M2 - Anpflanzung einer Mittelhecke mit blütenreichem Saum	23	1.200	42.600
07.04.100	Einsaatblühsteifen	15	1.000	
Flächenwert nach Vorhabenrealisierung gesamt			18.000	88.700

Tab. 4: Kompensationsbedarf

Flächenwert im Bestand gesamt	88.430
Flächenwert nach Vorhabenrealisierung gesamt	88.700
Defizit / Kompensationsbedarf	+ 270

Der Eingriff kann mit der Durchführung der Maßnahmen M1 und M2 innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann.

8.3 Artenschutzrechtliche Betroffenheit

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten besonders geschützte Arten oder ihre Entwicklungsformen zu verletzen bzw. zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) oder ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen bzw. zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Der Artenschutzbeitrag wird zum Entwurf ergänzt.

8.4 Immissionsschutz

Maßnahmen zum Immissionsschutz werden ggf. im weiteren Verfahren im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens bzw. einer Schallimmissionsprognose ermittelt und in die Planung einfließen. Inwieweit Maßnahmen für das Plangebiet erforderlich sein können, soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfasst werden.

Hierzu bitten wir die betroffenen Träger öffentlicher Belange um entsprechende Stellungnahme.

8.5 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Eintragungen im Sächsischen Altlasten (SALKA, Stand 01.09.2025):

1. Altlastenkennziffer 92200561 Milchviehanlage (MVA) Wachau
2. Altlastenkennziffer 92100297 Altablagerung AM Kuhstall MVA

TEIL C – Begründung

Für beide Standorte ist die "Orientierende Untersuchung (OU)" abgeschlossen und der aktuelle Handlungsbedarf ist "B – Belassen". Damit sind bei aktueller Nutzung keine Maßnahmen der Altlastenbehandlung erforderlich, solange keine Eingriffe in den Boden und die Bausubstanz erfolgen.

Inwieweit durch die zukünftige Nutzung bzw. die geplante Nutzungsänderung im Rahmen des B-Planes Maßnahmen für das Plangebiet erforderlich sein können, soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfasst werden.

Hierzu bitten wir die betroffenen Träger öffentlicher Belange um entsprechende Stellungnahme.

8.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Boden- oder Kulturdenkmale (LFD 2025) vermerkt.

9 Nachrichtliche Übernahmen

Als nachrichtliche Übernahmen sind die Geltungsbereiche der angrenzenden Satzungen enthalten (siehe Punkt 3.3).

10 Hinweise

Es liegen keine Hinweise der Träger öffentlicher Belange vor.

11 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereichs des Änderungsgebietes:	18.000 m²
Gewerbefläche - GE:	10.000 m ²
Eingeschränkte Gewerbefläche – GE/e	1.300 m ²
Allgemeines Wohngebiet	1.100 m ²
Verkehrsfläche	500 m ²
Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung:	700 m ²
Grünflächen:	4.400 m ²

12 Quellen/ Rechtsgrundlagen

BAUGB – BAUGESETZBUCH

i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der aktuell geltenden Fassung

BAUNVO 1990 – BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der aktuell geltenden Fassung

TEIL C – Begründung

BNATSCHG – BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der aktuell geltenden Fassung

BIMSCHG - BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ

i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), in der aktuellen Fassung

DVGW ARBEITSBLATT W 405

Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, in der aktuell geltenden Fassung

LFD – SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE 2025

Denkmalkarte Sachsen, im Internet unter: https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/Gast/Denkmalliste_Sachsen.aspx, Abruf am 04.09.2025

LFULG - SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE 2025:

Interaktive Karten im iDA-interdisziplinäre Daten und Auswertungen Sachsen, im Internet unter: <https://umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/index.xhtml>, eingesehen am 07.09.2025

- Bodendaten der digitalen Bodenkarte 50,

- Daten aus der Bodenfunktionskarte, Bodenempfindlichkeitskarte, Verdichtungsempfindlichkeit,

- Daten zur Europäischen Wasserrahmenrichtlinie: Zustand des Grundwasserkörpers

- mittlere Grundwasserneubildung,

- Hydrogeologischen Spezialkarte 50: Schutzfunktion d. Grundwasserüberdeckung

PLANZV – PLANZEICHENVERORDNUNG

i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der aktuellen Fassung

RPV - REGIONALER PLANUNGSVERBAND 2020

Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, 2. Gesamtfortschreibung, 26.01.2023

SÄCHSNATSCHG - SÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ

vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), in der aktuell geltenden Fassung

SÄCHSBO - SÄCHSISCHE BAUORDNUNG

vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl., S. 186), in der aktuell geltenden Fassung

SÄCHSDSCHG - SÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ

vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), in der aktuell geltenden Fassung

SÄCHSGEMO – SÄCHSISCHE GEMEINDEORDNUNG

vom 9. März 2018 (SächsGVBl, S. 62), in der aktuell geltenden Fassung

SÄCHSWG - SÄCHSISCHES WASSERGESETZ

vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), in der aktuell geltenden Fassung

SMUL - SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT 2017

Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen

WHG – WASSERHAUSHALTSGESETZ

i. d. F. der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der aktuellen Fassung

STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE WACHAU

Satzung über Herstellung von Garagen und Stellplätzen sowie Abstellplätze für Fahrräder (Garagen- und Stellplatzsatzung) der Gemeinde Wachau in der Fassung vom 08.11.2023