

GEMEINDE WACHAU

BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG FL.-NR. 807/24, GEMARKUNG WACHAU“ IM OT FELDSCHLÖSSCHEN

ENTWURF i.d.F. vom 17.06.2025

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis.....	3
2	Planungsgrundlagen	5
2.1	Beschreibung des Plangebietes	5
2.2	Begründung des Planverfahrens	7
2.3	Übergeordnete Planungen.....	7
2.3.1	Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)	7
2.3.2	Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (RPL)	8
2.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
2.5	Planungsrechtliche Situation.....	9
3	Städtebauliche Konzeption, Verkehrserschließung	9
4	Ver- und Entsorgung	10
4.1	Elektroenergie	10
4.2	Telekommunikationsanlagen	10
4.3	Trinkwasser	10
4.4	Abwasser	10
4.5	Löschwasser	11
4.6	Wärmeversorgung.....	12
4.7	Abfallentsorgung	12
5	Begründung der planerischen Festsetzungen	12
5.1	Geltungsbereich	12
5.2	Art der baulichen Nutzung	12
5.3	Maß der baulichen Nutzung	13
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
5.5	Verkehrsflächen	14
5.6	Flächen für Versorgungsflächen für die Abfallentsorgung.....	14
5.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	14
5.8	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Immissionsschutz	14
5.9	Grünordnerische Festsetzungen.....	14
5.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
5.11	Nachrichtliche Übernahmen.....	15
6	Hinweise.....	16

7	Flächenbilanz	17
8	Voraussichtliche Auswirkungen	17
8.1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	17
8.2	Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung	18
8.3	Auswirkungen auf raumordnerische Belange	18

Anlage 1 zur Begründung: Bebauungskonzept M 1:500, Stand 17.06.2025

1 Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis

Der Gemeinderat von Wachau hat in seiner Sitzung am 11.05.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Wohnbebauung Fl.-Nr. 807/24, Gemarkung Wachau" im OT Feldschlösschen gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung zu schaffen.

Gemäß § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnbaustandorten insbesondere von jungen Familien aus Feldschlösschen möchte die Gemeinde Wachau in der Ortslage von Feldschlösschen angrenzend an dem südlichen Bebauungsende der Radeberger Straße und des Grenzwegs Wohnbauland für max. 5 Einfamilienwohnhäuser entwickeln.

Einerseits soll damit die Abwanderung junger ortsansässiger Familien verhindert und die bestehenden, sozial stabilen Einwohnerstrukturen in Feldschlösschen erhalten sowie das Zusammenleben mehrerer Generationen im räumlichen Zusammenhang weiterhin ermöglicht werden. Andererseits reagiert die Gemeinde Wachau mit der Bereitstellung von Wohnraum auf aktuelle Entwicklungen in der Region.

Die Ansiedlung des Halbleiterherstellers TSMC im Dresdner Norden hat erhebliche Auswirkungen auf die Wohnraumsituation in Dresden und seinem Umland. Mit dem Bau des neuen Werkes, das bis 2027 im Gewerbegebiet Airportpark fertiggestellt werden soll, entstehen etwa 2.000 direkte Arbeitsplätze. Zusätzlich wird ein erheblicher Zuzug von Mitarbeitenden und deren Familien erwartet, was die Nachfrage nach Wohnraum stark ansteigen lässt.¹

Die umliegenden Städte und Gemeinden, darunter auch die Gemeinde Wachau, bereiten sich intensiv auf diese Entwicklung vor. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Studie in Auftrag gegeben, um unter anderem das Potenzial für Wohnflächen zu ermitteln und regionale Kooperationen zu stärken.

Die Gemeinde Wachau sieht sich somit in der Pflicht, Wohnraumpotenziale zur Verfügung zu stellen, welche auch kurzfristig dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen können. In der Gemeinde wurden zwar in den letzten Jahren Anstrengungen unternommen, um dem steigenden Wohnraumbedarf zu decken, jedoch ist ein dringender Handlungsbedarf erforderlich, da mit dem seit 2019 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnen am Schlosspark – Tina-von-Brühl-Straße" in Seifersdorf der Gemeinde ein Potenzial an Baugrundstücken aufgrund eines Eigentümerwechsels verlorengegangen ist. Eine zeitnahe Umsetzung der damals geplanten 34 Wohnungen in einer Gutshofanlage sowie 30 Baugrundstücke für Doppelhäuser wird voraussichtlich nicht erfolgen, sodass diese Wohnpotenziale für den Eigenbedarf kurzfristig nicht mehr zur Verfügung stehen werden.

Der Standort der geplanten Wohnbebauung im Ortsteil Feldschlösschen eignet sich auch deshalb, da es sich bei dieser Wohnbaufläche um eine bereits wohnbaulich vorgenutzte Fläche handelt, welche bereits an bestehende Bebauung angrenzt und deren Erschließung durch den Grenzweg gesichert ist. Mit dieser Planung wird die bestehende Wohnbebauung entlang der Radeberger Straße und dem Grenzweg städtebaulich sinnvoll ergänzt und der Ortsrand von Wachau in diesem Bereich arrondiert. Somit wird dem Ziel 2.2.1.4 des LEP Sachsen entsprochen, wonach die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig ist, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Mit dem Standort der „Wohnbebauung Fl.-Nr. 807/24, Gemarkung Wachau“ im OT Feldschlösschen steht darüber hinaus ein Baugebiet mit guter Anbindung an die S 177 zur Verfügung, welche eine direkte Verbindung zum Mittelzentrum Radeberg darstellt. Damit verbunden liegt der Ortsteil auch in der Nähe von verschiedenen Bahnhöfen mit Park & Ride Parkplätzen, die schnelle Verbindungen in Richtung Dresden und umliegende Regionen bieten. Zusätzlich befindet sich die nächstgelegenen Bushaltestellen der Linie 760 und 28 in unmittelbarer Entfernung zum Plangebiet (ca. 50 bis 200 m) mit Anbindung an das Mittelzentrum Radeberg. Aus dieser Lage wird eine ökologisch verträgliche und verkehrlich

¹ Landeshauptstadt Dresden, 20.08.2024: Spatenstich bei ESMC Dresden. https://www.dresden.de/de/rathaus/aktuelles/pressemitteilungen/2024/08/pm_065.php (zuletzt zugegriffen am 29.08.2024).

ökonomische Erschließung sichergestellt und die Nutzung von emissionsarmen Verkehrsmitteln gefördert. Somit wird dem Ziel 2.2.1.10 des LEP, wonach die Siedlungsentwicklung auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren ist, mit der Entwicklung des Wohnbaustandortes entsprochen und gleichzeitig im Sinne einer integrierten Verkehrs- und Siedlungsentwicklung eine für die Umwelt verträgliche Mobilität gesichert und der Anteil der Bevölkerung mit unmittelbarem Zugang zum ÖPNV erhöht.

Mit der Realisierung der „Wohnbebauung Fl.-Nr. 807/24, Gemarkung Wachau“ im OT Feldschlösschen wird demnach eine maßvolle und am Bedarf orientierte Wohnbaulandentwicklung in Wachau gesichert. Dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird so in angemessener Weise Rechnung getragen.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Standort befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Feldschlösschen in direkter Benachbarung zu den bestehenden Einfamilienhausbebauungen der Radeberger Straße und des Grenzweges. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Radeberger Straße befinden sich Gewerbeflächen. Im Osten und Süden grenzen Waldflächen und Gehölzbestände an das Plangebiet an.

Die Erschließung des Areals erfolgt von Norden über den Grenzweg mit Anbindung an die Radeberger Straße (S 177).



Abb. 1: Luftbild © Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN), mit Markierung des Plangebietes

Das Plangebiet wird umgeben von:

- Einfamilienhausbebauung (1 bis 2-geschossig) entlang der Radeberger Straße im Westen und entlang des Grenzwegs im Norden
- Waldflächen (*Berücksichtigung 30 m - Waldabstand gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG*) im Osten und Gehölzbestände sowie einem Gebäude im Süden



Abb. 2: Waldfläche (Blick nach Osten)



Abb. 3: Benachbartes Gebäude (Blick nach Süden)



Abb. 4: Nordwestliches Plangebiet mit benachbarter Einfamilienhausbebauung (Blick nach Norden)



Abb. 5: Westliches Plangebiet (Blick nach Westen)

Das Plangebiet ist bisher mit einem Wohngebäude bebaut:



Abb. 6: Ehemaliges Bestandsgebäude auf dem Plangebiet (östliche Gebäudeansicht)



Abb. 7: Ehemalige Bestandsversiegelung auf dem Plangebiet (Blick nach Westen)

Die Flächen im Plangebiet wurden als Wohngrundstück genutzt. Nach Nutzungsaufgabe nahm der Gehölzaufwuchs auf dem nicht überbauten Teil des Baugrundstücks infolge natürlicher Sukzession zu. Aktuell unterliegt die Fläche derzeit keiner dauerhaften Nutzung.

Parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Gewässer 2. Ordnung durch das Plangebiet. Das Gelände ist eben und liegt auf einer Höhe von ca. 249 m (DHHN 2016).

Ca. 550 m westlich des Plangebietes erstreckt sich entlang des Fließgewässersystems der Röder mit mehreren Nebenbächen das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet „Rödertal oberhalb Mendingen“). Im Osten grenzt ein Sumpfwald als geschütztes Biotop an die Plangebietsgrenze an. Das Landschaftsschutzgebiet „Seifersdorfer Tal“ befindet sich ca. 1,4 km nordwestlich des Plangebietes.

2.2 Begründung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Fl.-Nr. 807/24, Gemarkung Wachau“ im OT Feldschlösschen wurde gemäß Beschluss 2022/015/BA nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Nach der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in der Rechtssache 4 CN 3.22 vom 18. Juli 2023 wurde der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) aufgestellt wurde, für unwirksam erklärt. Die Unwirksamkeit des Bebauungsplans wird damit begründet, dass § 13b des Baugesetzbuchs mit dem Recht der Europäischen Union, genauer mit Artikel 3 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie), unvereinbar ist.

Aus diesem Grund wird das Planverfahren in das reguläre Bebauungsplanverfahren überführt und der Aufstellungsbeschluss im Rahmen der Entwurfsphase geändert.

2.3 Übergeordnete Planungen

Für die kommunale Bauleitplanung besteht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Diese sind im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) 2013 und im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, 2. Gesamtfortschreibung verankert.

2.3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) enthält Grundsätze und Ziele zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Sachsens und stellt eine flexible, zukunftsfähige und auf langfristige Planungssicherheit raumordnerische Gesamtkonzeption dar.

Die Gemeinde Wachau wird in der Festlegungskarten des LEP 2013 dem „Ländlichen Raum“ zugeordnet und gehört zum Einzugsbereich des Mittelzentrums Radeberg. Die Gemeinde Wachau besitzt keine zentralörtliche Funktion.

Demnach sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP für die kommunale Entwicklung maßgebend:

Z 2.2.1.6 Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

Die Ausweisung der Wohnbaugrundstücke dient der Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde zur Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken für junge Familien aus Feldschlösschen.

Z 2.2.1.8 [...] Regionale Grünzüge und Grünzäsuren sind von Bebauung im Sinne einer Besiedlung und von anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.

Gemäß Ziel 5.6.1 der zweiten Gesamtfortschreibung sind regionale Grünzüge und Grünzäsuren im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu konkretisieren. Das Plangebiet stellt das letzte bebaute Grundstück der Ortslage Feldschlösschen dar.

Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Eine Zersiedelung der Landschaft wird vermieden, da es sich um eine Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung handelt.

Z 2.2.1.10 Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.

Der Standort der „Wohnbebauung Fl.-Nr. 807/24, Gemarkung Wachau“ im OT Feldschlösschen besitzt eine hervorragende fußläufige Anbindung zum ÖPNV (Bus).

Für das Plangebiet selbst bestehen keine spezifischen landesplanerischen Zielstellungen.

2.3.2 Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (RPL)

Die Ziele der Landesplanung werden durch die Planungen des Regionalen Planungsverbandes „Oberlausitz-Niederschlesien“ konkretisiert.

Gemäß der rechtswirksamen 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien (RPL), welche am 26.10.2023 in Kraft getreten ist, grenzt südlich des Plangebietes ein Vorranggebiet für Landwirtschaft an.

Zwischen der Ortslage Feldschlösschen und der Stadt Radeberg ist eine Grünzäsur ausgewiesen.

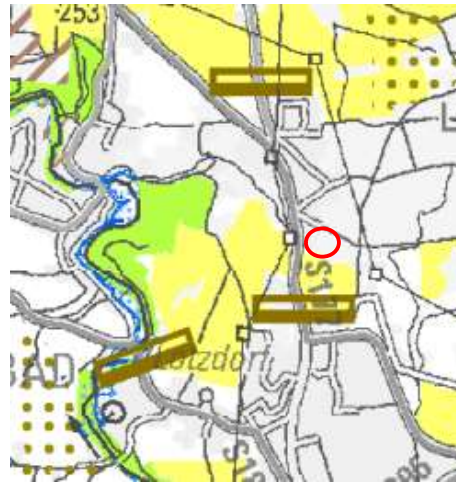


Abb. 8: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Oberlausitz - Niederschlesien der zweiten Gesamtfortschreibung mit Verortung des Plangebietes (grüner / brauner Balken: Grünzäsur, gelbe Fläche: Vorranggebiet Landwirtschaft)

Gemäß Ziel 5.6.1 der zweiten Gesamtfortschreibung sind regionale Grünzüge und Grünzäsuren im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu konkretisieren. Als wesentliches Festlegungskriterium wird gemäß der Begründung zum Ziel 5.6.1 die „Vermeidung einer bandartigen Siedlungsentwicklung durch die optische Trennung bereits dicht beieinander liegender Siedlungskörper“² genannt. Gemäß der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz Niederschlesien vom 13.12.2023 besteht für die Kommunen zwar ein gewisser Konkretisierungsspielraum im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung, jedoch „ist dieser bei Grünzäsuren deutlich enger gefasst als bei regionalen Grünzügen und beschränkt sich i. d. R. auf die parzellenscharfe Abgrenzung des letzten bereits bebauten Grundstückes vor der Grünzäsur. [...] Die Grünzäsur beginnt direkt südlich des letzten bebauten Grundstücks der Ortslage Feldschlösschen und endet am ersten bebauten Grundstück am nördlichen Rand der Stadt Radeberg.“

Mit der Ausweisung von Vorranggebieten für Landwirtschaft in der zweiten Gesamtfortschreibung soll eine langfristige, ökonomisch tragfähige landwirtschaftliche Produktion gesichert werden. Bodenerosion und Bodengefügeschäden sollen durch entsprechende Maßnahmen vermieden bzw. vermindert werden, um somit die hohe Bodenfruchtbarkeit zu erhalten. Mit Hilfe der regionalplanerischen Festlegungen soll der Boden u. a. vor Besiedlung und Versiegelung geschützt werden.

Das Plangebiet stellt das letzte bebaute Grundstück der Ortslage Feldschlösschen dar. Das Vorranggebiet für Landwirtschaft befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Wohnbebauung Fl.-Nr. 807/24, Gemarkung Wachau“ im OT Feldschlösschen.

² Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien, 2020: Regionalplan Region Oberlausitz-Niederschlesien. Zweite Gesamtfortschreibung, S. 107.

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wachau besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005. Darin ist die überplante Fläche als Grünfläche dargestellt.

Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen wird daher parallel zum Bauverfahren der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Seit dem Aufstellungsbeschluss vom 29. November 2012 erfolgt derzeit die 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wachau. Im Zuge des Änderungsverfahrens werden die Festsetzungen des vorliegenden Bauplans in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen.

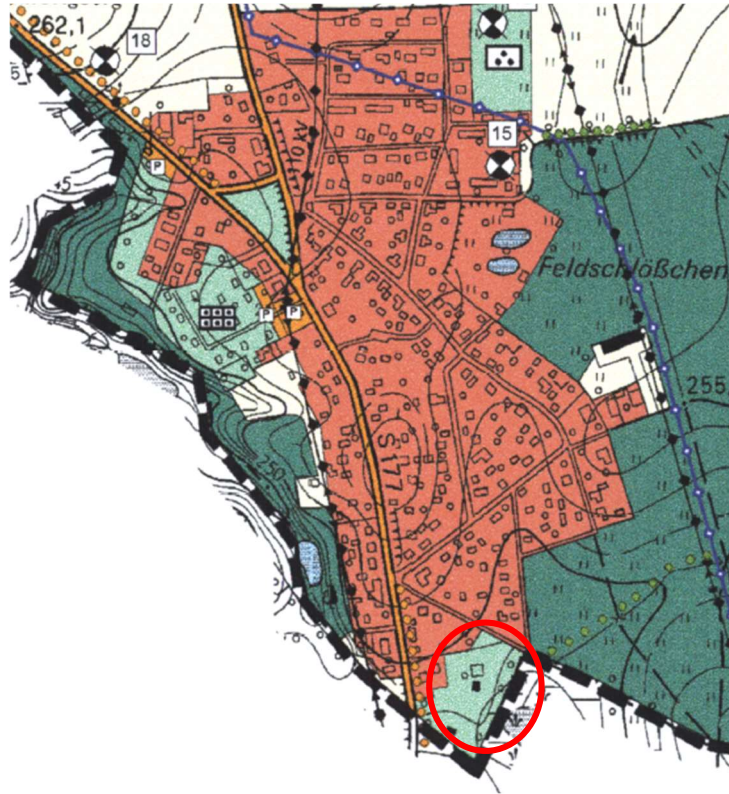


Abb. 9: Flächennutzungsplan Gemeinde Wachau

2.5 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Bauvorhaben sind daher derzeit unzulässig. Voraussetzung für die Wohnnutzung am Standort ist die Aufstellung eines Bauplans.

3 Städtebauliche Konzeption, Verkehrserschließung

Ausgehend von der im Bestand vorhandenen offenen Bebauung mit Einzelgebäuden wird im Plangebiet eine lockere Bebauung mit max. 5 Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die geplanten Gebäude werden im Osten über eine gemeinsame Zufahrtsstraße vom Grenzweg ausgehend erschlossen.

Die östlichen Teile der Wohngrundstücke stehen den Bewohnern zum Aufenthalt im Freien zur Verfügung.

Auf dem Plangebiet sind Neubauten mit max. zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Dies entspricht den Kubaturen der Bestandsgebäude der Umgebungsbebauung. Angestrebt wird eine der Umgebungsbebauung angepasste städtebauliche Grundordnung. So soll die aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern der Umgebung fortgesetzt werden. Das bestehende Wohngebiet wird so städtebaulich sinnvoll arrondiert.

Grundstücksgröße und Bebauungsdichte berücksichtigen einerseits die städtebauliche Vorprägung durch vergleichbare Bebauung im ländlichen Raum, andererseits zwingt das Gebot nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden eine kompakte und effiziente Ausnutzung des Baugebietes. Zudem wird der 30 m Waldabstand sowie ein 5 m Schutzstreifen zum vorhandenen Gewässer eingehalten. Aus der Erschließung ergeben sich mögliche Baugrundstücksgrößen zwischen ca. 600 m² und ca. 1.000 m².

Damit kann auch bei zeitgemäßen Ansprüchen an Wohnbebauung ein geringer Überbauungsgrad (GRZ 0,3 zzgl. 50 % Überschreitung) im Neubau festgesetzt werden, der die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und einen hohen Durchgrünungsgrad des Baugebietes gewährleistet.

Für die privaten Stellplätze gilt § 49 SächsBO, wonach diese auf den Grundstücken einzuordnen sind.
Über die Bushaltestelle "Feldschlösschen" an der Radeberger Straße (ca. 200 m westlich des Plangebietes) ist der Standort optimal an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist über die Anbindung an den Leitungsbestand der SachsenNetze HS.HD GmbH im Bereich im Bereich des Grenzweges im Norden gesichert.

4.2 Telekommunikationsanlagen

Der Anschluss des Plangebietes an den vorhandenen Leitungsbestand der Telekom Deutschland GmbH ist im Bereich des Grenzweges im Norden gesichert.

4.3 Trinkwasser

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über den Leitungsbestand der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH entlang des Grenzweges gesichert. Für die innere Erschließung des Plangebietes ist gemäß Stellungnahme der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH vom 05.12.2023 eine Versorgungsleitung in die geplante private Anliegerstraße zu verlegen.³

4.4 Abwasser

Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser wird in den im Plangebiet vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Leitungsrechte sind bereits grundbuchrechtlich gesichert. Dieser Schmutzwasserkanal ist im Zuge der Baugebietserschließung umzuverlegen, um Baufreiheit zu schaffen. Nach überschlägiger Prüfung ist die Umverlegung entsprechend des in der Planzeichnung eingetragenen Leitungsverlaufes technisch grundsätzlich möglich. Gemäß der Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes „Obere Röder“ vom 29.11.2023 sind die Richtungsänderungen im umzuverlegenden Schmutzwasserkanal mittels Schachtbauwerken auszuführen.⁴

Im Zuge der Entwurfserarbeitung für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen. Im Ergebnis der Untersuchungen folgendes festgestellt:

„Ausgehend von den angetroffenen und recherchierten Untergrund- und hydrogeologischen Verhältnissen ist die Versickerung anfallender Niederschlagswässer im untersuchten Areal unter Berücksichtigung der Vorgaben der DWA-A 138 nicht möglich. Die anstehenden Löß- und Geschiebelehme weisen für die Versickerung anfallender Wässer deutlich zu geringe Wasserdurchlässigkeiten ($k_f \leq 10^{-8}$ m/s) auf und fungieren somit als Stauer. Weiterhin ist innerhalb der Geschiebe mit wassergesättigten sandigen Zwischenschaltungen und somit vergleichsweise flurnahen Grundwasserständen zu rechnen. Bereichsweise ist gespanntes Grundwasser zu erwarten.“⁵

Da die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet nicht gegeben ist, wurde im Rahmen der Entwurfserarbeitung ein Entwässerungskonzept erstellt⁶:

³ Stellungnahme von der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH vom 05.12.2023 zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohnbebauung Fl.-Nr. 807/24, Gemarkung Wachau“ im OT Feldschlösschen (Vorgang-Nr.: 127604/01)

⁴ Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes „Obere Röder“ vom 29.11.2023 zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohnbebauung Fl.-Nr. 807/24, Gemarkung Wachau“ im OT Feldschlösschen (Vorgang-Nr.: 127604/01)

⁵ Erdbaulaboratorium Dresden. Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH: Gutachten. 01454 Wachau, Ortsteil Feldschlösschen, Grenzweg. Erschließung B-Plan „Grenzweg“. Baugrunduntersuchung zur Erschließung. Arnsdorf, 09.04.2025, S. 12f.

⁶ Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG: Entwässerungskonzept Wohnbebauung Feldschlösschen, 10.04.2025.

- Das auf der privaten Verkehrsfläche anfallende Regenwasser ist über einen im Straßenraum neu zu verlegenden Kanal gedrosselt zum bestehenden Fließgewässer südlich des Plangebietes abzuführen.
- Das auf den Wohnbauflächen anfallende Niederschlagswasser ist selbstständig zurückzuhalten. Je 65 m² überbauter Fläche ist ein Rückhaltevolumen von 1 m³ nachzuweisen. Je Baugrundstück ist eine maximale gedrosselte Einleitung von 2 l/s in den neu zu verlegenden Regenwasserkanal zulässig. Die Erschließungsstraße drosselt das Wasser der westlich angrenzenden Parzellen sowie den Abfluss der Verkehrsflächen über einen Stauraumkanal. Das Regenwasser des südlichsten Baugrundstücks wird direkt in die Regenwasserleitung Richtung Einleitstelle einleitet.

Durch die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl und der wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen auf den Wohngrundstücken wird das Maß der Bodenversiegelung deutlich begrenzt und die Regenwasserableitung so weit wie möglich minimiert.

4.5 Löschwasser

Die Löschwasserbereitstellung ist über den nahegelegenen Hydranten im Grenzweg nordwestlich des Plangebietes vorgesehen. Das gesamte Baugebiet liegt im 300 m – Löschradius dieses Hydranten. Der Löschwasserbedarf (Grundschutz) gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 für das Baugebiet beträgt 48 m³/h über 2 Stunden und ist sicherzustellen. Die Hydrantenprüfung am 25.11.2024 hat ergeben, dass der für die Löschwasserversorgung vorgesehene Hydrant eine gemessene Entnahmemenge von 136 m³/h bei einem Versorgungsdruck von 3,5 bar aufweist.⁷

Für Gewährleistung der Zugänglichkeit der Feuerwehr ist südlich der privaten Verkehrsfläche eine Bewegungsfläche (7 m x 12 m) vorgesehen, welche der DIN 14090 entspricht (s. Abb. 1 und 2).

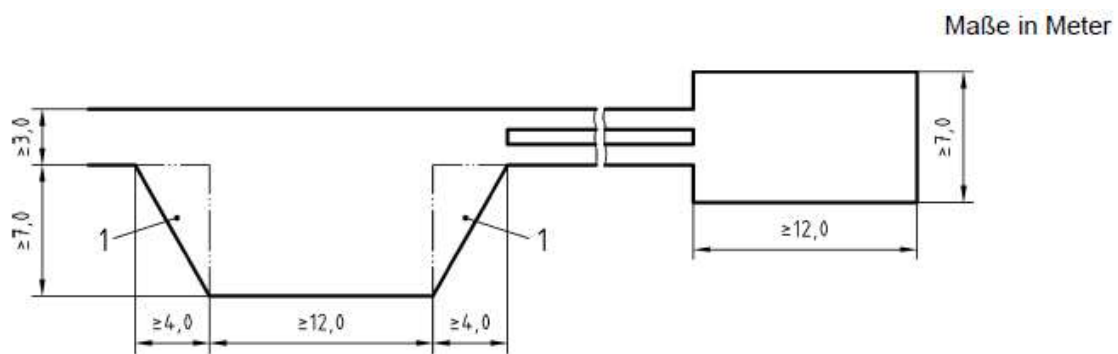


Abb. 1: Maße der Bewegungsfläche für die Feuerwehr gemäß DIN 14090

⁷ Schreiben zu Wassermengenmessungen in 01454 Wachau / OT Feldschlösschen für Bereich: Radeberger Straße Flst. 807/24 vom 27.11.2024 (Vorgang-Nr.: 129971/01)

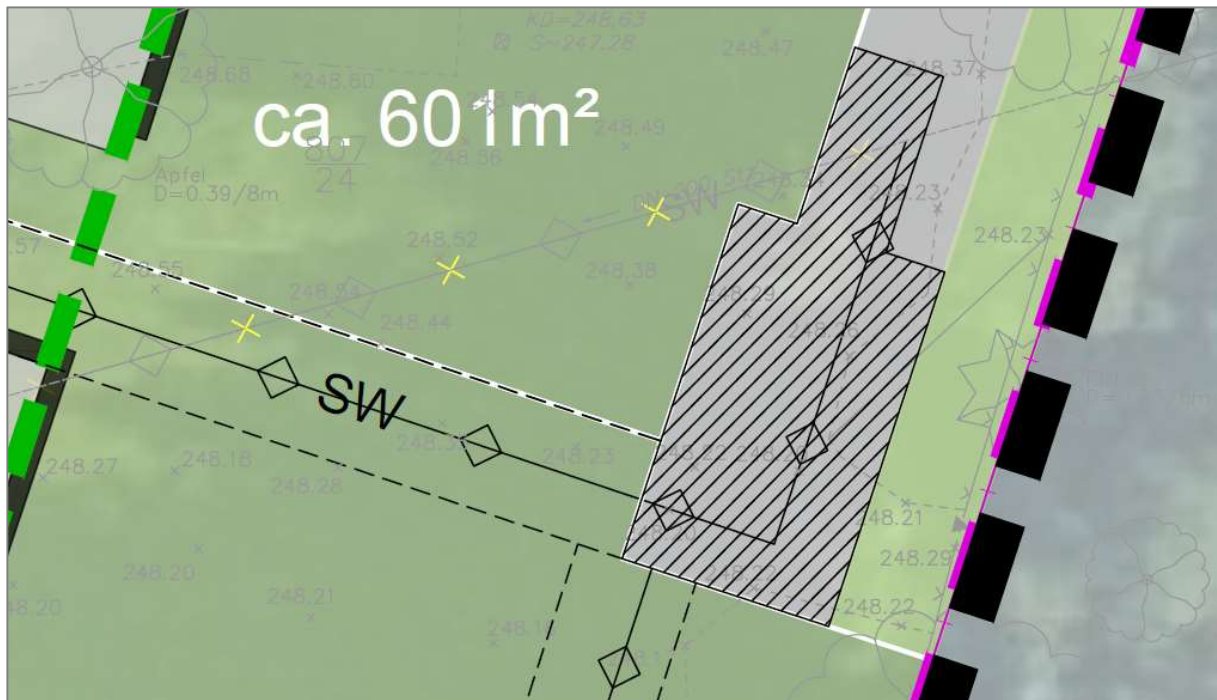


Abb. 2: Ausschnitt des Baukonzepts mit Darstellung der Bewegungsfläche gemäß DIN 14090

Eine Absprache mit der Ortsfeuerwehr der Gemeinde Wachau fand am 18.07.2023 statt. Die Planung wurde infolgedessen seitens der Ortsfeuerwehr bestätigt.

4.6 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung der geplanten Bebauung erfolgt grundstücksbezogen unter Beachtung der aktuellen Anforderungen zum Einsatz erneuerbarer Energien. Ein Gas-Leitungsbestand der Sachsen-Netze HS.HD GmbH ist entlang des Grenzweges nördlich des Plangebietes vorhanden.

4.7 Abfallentsorgung

Da die private Verkehrsfläche nicht durch das Müllfahrzeug befahren werden kann, ist am nördlichen Ende der privaten Verkehrsfläche eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Abfallbehälter am Abholtag einzuordnen. Diese ist entsprechend zu befestigen und zu kennzeichnen. Auf dieser Fläche sind die Abfallbehälter der Wohnhäuser der privaten Verkehrsfläche am Entleerungstag bereitzustellen. Damit wird eine Beeinträchtigung des öffentlichen Verkehrsraums ausgeschlossen.

5 Begründung der planerischen Festsetzungen

5.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Baukonzepts umfasst Teile des Flurstücks 807/24 der Gemarkung Wachau.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,49 ha.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsziel, die Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen und wird daher als WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da die Schaffung von Wohnraum im Vordergrund steht und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen (einschließlich umfangreicher Besucherparkplätze) im Plangebiet vermieden werden soll, werden folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Außerdem werden folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO

allgemein zulässigen Nutzungen nur im Ausnahmefall zugelassen, da es auf deren Nutzungsumfang im Einzelfall ankommt: der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche, kirchliche und kulturelle Zwecke.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl unterschreitet den Orientierungswert nach § 17 BauNVO, um die beabsichtigte Durchgrünung der Einzelhaussiedlung im ländlichen Umfeld zu gewährleisten und den Regenwasserabfluss im Starkregenfall zu minimieren.

Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung auf den Grundstücken wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Zudem wird eine Beeinträchtigung des Wasser- versickerungs- und Wasserrückhaltevermögens vermieden.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% ist zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Als unterer Höhenbezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet WA ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe des Baugebietes im Höhenbezugssystem DHHN 2016 wird der höchste eingemessene Punkt der Geländeoberkante gewählt. Da das Plangebiet eine ebene Lage aufweist, ist der Höhenunterschied zwischen den einzelnen Grundstücken mit ca. 1,0 m vertretbar gering.

Die festgesetzten Höhen lassen die Realisierung von 2 Vollgeschossen (entweder mit ausgebautem Dachgeschoss als Vollgeschoss im Sinne der Sächsischen Bauordnung oder Ausbildung von zwei Vollgeschossen unterhalb eines flacher geneigten, nicht als Vollgeschoss zählenden Dachgeschosses) zu, wodurch unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und der Minimierung der Flächenversiegelung eine effektive Ausnutzung des Baugebietes gewährleistet ist. Untergeordnete technische Anlagen dürfen diese festgesetzte Höhe geringfügig überschreiten.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand wird zur Gewährleistung eines harmonischen Übergangs von Bebauung zum offenen Landschaftsraum eine aufgelockerte Baustruktur gesichert. Dazu wird die ausschließliche Zulässigkeit der offenen Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Zum mittelbar angrenzenden Waldbestand im Osten wird mit den Baugrenzen ein Abstand von 30,0 m berücksichtigt, so dass bei der Errichtung der Gebäude der vorgeschriebene Waldabstand gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG sichergestellt ist. Zusätzlich wird im Süden ein Abstand von 8 m zur Böschungsoberkante des Gewässers eingehalten, um gemäß § 38 WHG i. V. m § 24 SächsWG die Gewässerrandstreifen von baulichen und sonstigen Anlagen (Überbauung, Versiegelung, Aufschüttung, etc.) freizuhalten.

Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich nicht um Gebäude oder bauliche Anlagen mit Feuerstätten handelt, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze ist durch Terrassen ohne Überdachung bis max. 5,0 m in östlicher Richtung zulässig, da es sich hierbei nicht um Gebäude oder bauliche Anlagen mit Feuerstätten handelt.

5.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt die neue Erschließungsstraße als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Anliegerweg fest. Über die private Verkehrsfläche werden die Baugrundstücke erschlossen. Aufgrund der geringen Zahl der Anlieger an der Stichstraße ist die Ausbildung als Mischverkehrsfläche vorgesehen.

Die Anbindung der neuen Erschließungsstraße über den angrenzenden (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende) Grenzweg wird durch die textliche Festsetzung klargestellt, dass die nördliche Geltungsbereichsgrenze gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie ist.

5.6 Flächen für Versorgungsflächen für die Abfallentsorgung

Da die private Verkehrsfläche nicht durch das Müllfahrzeug befahren werden kann, ist am nördlichen Ende der privaten Verkehrsfläche eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Abfallbehälter am Abholtag einzuordnen. Diese ist entsprechend zu befestigen und zu kennzeichnen. Auf dieser Fläche sind die Abfallbehälter der Wohnhäuser der privaten Verkehrsfläche am Entleerungstag bereitzustellen. Um eine Beeinträchtigung des öffentlichen Verkehrsraums auszuschließen, sind die Sichtfelder im Ausfahrtbereich auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Plangebiet wird von einem Schmutzwasserkanal durchquert, welcher die zukünftige Grundstücksnutzung beschränkt. Eine Umverlegung des Schmutzwasserkanals im Rahmen der Baugebieterschließung ins südliche Plangebiet wird daher vorgeschlagen. Dafür werden im südlichen Plangebiet innerhalb der privaten Wohnbaufläche Leitungsrechte festgesetzt. Diese dienen der Sicherung der in diesen Bereichen vorgesehenen Schmutzwasserleitungen.

Die Leitungsrechte für die Schmutzwasserleitung sind bereits grundbuchrechtlich gesichert. Die Schutzstreifen sind von Überbauung und tiefwurzelnden Gehölzen frei zu halten.

Außerdem werden innerhalb der privaten Verkehrsfläche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Sicherung der medientechnischen und verkehrlichen Erschließung (einschließlich Rettungsdienst) der anliegenden Wohngrundstücke eingeräumt. Ein zusätzliches Leitungsrecht für den neu zu verlegenden Regenwasserkanal wird im südlichen Plangebiet innerhalb der privaten Wohnbaufläche festgesetzt.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind dinglich zu sichern durch die Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten im Grundbuch.

5.8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Das geplante Bebauungsgebiet befindet gemäß der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 08.12.2023 im akustischen Einwirkungsbereich der sehr stark befahrenen Radeberger Straße (S177). Gemäß einer überschlägigen Berechnung der Verkehrslärmimmissionen, welche von einer Erhöhung der Verkehrsbelastung ausgeht, kann es zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an der Baugrenze kommen. Damit sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Um die Sicherstellung des Lärmschutzes im B-Plan gewährleisten zu können wird eine Festsetzung zur angepassten Grundrissgestaltung der Gebäude als passiver Schallschutz aufgenommen.

5.9 Grünordnerische Festsetzungen

Boden- und grundwasserschutzbezogene Regelungen

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens wurden Maßnahmen zur Begrenzung der Bodenversiegelung und Niederschlagswasserrückhaltung festgesetzt. Die bodenschützende Begrenzung der Versiegelung bei Wegen, Stellplatzflächen und Zufahrten entspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Artenschutzbezogene Regelungen

Mit den artenschutzfachlichen Schutzmaßnahmen wird den Anforderungen des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Rechnung getragen. Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen dienen der Abwendung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

Maßnahme zum Biotopschutz

Die Maßnahme zur Anpflanzung einer Laubgehölzhecke dient maßgeblich der Durchgrünung des Plangebietes und als Lebensraumstruktur. Durch die Hecke ergibt sich zudem ein Sicht- und Schallschutz, wodurch mögliche Beeinträchtigungen der Habitatfunktion des angrenzenden Sumpfwaldes durch die Straße oder das Wohngebiet minimiert werden. Die Sichtdreiecke an Einmündungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von Pflanzungen mit einer Höhe von über 0,8 m freizuhalten.

Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Zur Erreichung des gewünschten durchgrünten Siedlungscharakters wird auf den Baugrundstücken die Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist 1 kleinkroniger oder mittel- bis großkroniger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bereits bestehende Bäume sind bei der Ermittlung der Gesamtanzahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

Durch das festgelegte Pflanzgebot und mit der Erhaltung der Gehölze sowie Gewässer soll eine raumwirksame Grünstruktur innerhalb des Baugebietes erzielt werden. Die Pflanzgebote haben neben der gestalterischen Funktion zur Sicherung eines durchgrünten Wohngebietes positive Wirkungen auf das Kleinklima und das Landschaftsbild.

Darüber hinaus werden die vorhandenen Gewässer einschließlich ihrer Böschungen und Gewässerrandstreifen in ihrem Bestand geschützt.

Zusätzlich gilt im räumlichen Geltungsbereich die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Wachau.

5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus gestalterischen Gesichtspunkten getroffen, um eine gewisse Einheitlichkeit der Bebauung hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung zu gewährleisten. Zusätzlich orientieren sich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen an den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung Wachau. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen soll sich dabei an der Umgebungsbebauung orientieren, da jedoch aufgrund der rückwärtigen Lage die Einsehbarkeit von den angrenzenden Straßen aus nicht gegeben ist, werden nur wenige, das Erscheinungsbild des Siedlungsgebietes wesentlich bestimmende Regelungen getroffen, sodass ausreichender Gestaltungsspielraum für die individuelle Ausformung durch die Bauherren bleibt.

Die Festsetzung zur Begründung der Wohngrundstücke außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche soll dazu beitragen, das Wohngebiet zu durchgrünen. Gleichzeitig ergeben sich daraus positive Effekte insbesondere für den Arten- & Biotopschutz, die kleinklimatischen Verhältnisse, die Niederschlagswasserrückhaltung und das Ortsbild.

Analog zur Baukörpergestaltung sollen die Festsetzungen zu Einfriedungen der Einheitlichkeit zur Vermeidung von Störungen des Ortsbildes dienen. Mit dem einzuhaltenden Abstand zwischen straßenseitiger Grundstückseinfriedung und der privaten Verkehrsfläche wird ein Hineinwachsen von Hecken in den Verkehrsraum verhindert und eine Schneeablagefläche für den Winterdienst gesichert, ohne dass hierfür der Straßenraum verbreitert werden muss. Zusätzlich wird mit dem einzuhaltenden Abstand zwischen straßenseitiger Grundstückseinfriedung und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Radeberger Straße (S177) die Einsehbarkeit der Straße sowie des anliegenden Radweges gewährleistet.

5.11 Nachrichtliche Übernahmen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie bereits bestehende Trassenführungen von Versorgungsleitungen sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan

zu übernehmen, wenn dies für das Verständnis des Plans notwendig ist. Demgemäß wurden die im Norden angrenzenden und die durch das Plangebiet verlaufenden Versorgungsleitungen gemäß ihrer Bestandslage in die Planzeichnung aufgenommen, da sich daraus unter anderem die Festsetzung der neuen Lage des Leitungsrechtes für die Schmutzwasserleitung aufgrund der Plangebieterschließung ableitet.

Östlich des Plangebietes grenzt ein gesetzlich geschütztes Biotop („Sumpfwald“) gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG an. Dieses ist in der Planung zu berücksichtigen, da gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, verboten sind.

6 Hinweise

Die Hinweise in den textlichen Festsetzungen bezüglich

- Pflanzenauswahlliste
- Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung
- Flächen für Stellplätze und Garagen
- Meldepflicht von Bodenfunden
- Bodenschutz/Altlasten
- Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken
- Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen
- Geothermie
- Vorsorgender Radonschutz
- Versorgungsanlagen
- Gewässerschutz und Gewässerrandstreifen
- Waldabstand
- Immissionsschutz
- Gehölzschutzsatzung

besitzen keinen Festsetzungscharakter. Sie sollten Bestandteil eines jeden Genehmigungsverfahrens sein und im Sinne einer Selbstbindung auch für gemeindliche Aufgaben berücksichtigt werden.

Folgende Hinweise sind für die Bauausführung relevant:

Hinweise zu Baugrundverhältnissen sowie zu geologischen Untersuchungen

Mit Stellungnahme vom 06.12.2023 weist das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) auf das mögliche Vorhandensein anthropogener Auffüllungen und Hindernissen, wie beispielsweise Fundamente, im Untergrund hin. „Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u. a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten, Bohrarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen. Sofern Verkehrswege nach RStO 12 errichtet werden sollen, ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen.“⁸

Weitere Hinweise sind den baugrundtechnischen Schlussfolgerungen der Baugrunduntersuchung zu entnehmen.

⁸ Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 06.12.2023 zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohnbebauung Fl.-Nr. 807/24, Gemarkung Wachau“ im OT Feldschlösschen (Aktenzeichen: 21-2511/62/15).

Gemäß der Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamts vom 06.11.2023 befindet sich das Plangebiet innerhalb eines alten Bergbaugebiets, sodass nichttrisskundige Grubenaue in Tagesoberflächennähe vorhanden sein können. Die Überprüfung von Erdaufschlüssen auf Spuren alten Bergbaus wird empfohlen.⁹

Auf die Meldepflicht von unterirdischen Hohlräumen an das Sächsische Oberbergamt gemäß § 4 Sächs-HohlrVO wird hingewiesen.

Hinweise zur Abfallverwertung/-beseitigung

Mit Stellungnahme vom 08.12.2023 gab die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Bautzen Hinweise zur Abfallverwertung und -beseitigung. Auf die Grundpflichten der Kreislaufwirtschaft gemäß § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) wird hingewiesen. Nicht vermeidbaren Abfälle, welche bei Abbrucharbeiten oder während der Baufeldfreimachung entstehen sind „ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Nicht wieder verwertbare Abfälle und Abfälle, an deren Entsorgung besondere Anforderungen gestellt werden, sind zu separieren und entsprechend den §§ 15, 28 und 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) ordnungsgemäß und nachweislich zu beseitigen. Abfälle zur Beseitigung (z.B. asbesthaltige Baustoffe) sind gemäß § 17 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen. Diese Aufgabe obliegt im Landkreis Bautzen dem Regionalen Abfallverband Oberlausitz Niederschlesien (RAVON). Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Abfallverwertung/-beseitigung ist eine Separierung der Abfälle nach Abfallarten am Entstehungsort sicherzustellen.“¹⁰

Straßenrechtliche Hinweise

Gemäß der Stellungnahme der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Bautzen vom 08.12.2023 ist darauf zu achten, dass Pflanzen nicht in den Straßenraum der öffentlichen Verkehrsflächen hineinwachsen und auch nicht die Sicht auf Verkehrszeichen und -einrichtungen einschränken.

Hinweise zur Entwässerung der privaten Wohnbaugrundstücke

Auf die geprüfte und schriftlich bestätigte Überflutungsgefahr des im Westen des Plangebietes angrenzende Flurstück 807/13 der Gemarkung Wachau wird hingewiesen.

7 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	4.918 m²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet WA	3.644 m ²
Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Anliegerweg	438 m ²
Fläche für die Abfallentsorgung	15 m ²
Private Grünfläche	821 m ²

8 Voraussichtliche Auswirkungen

8.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 2a BauGB ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und

⁹ Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes vom 06.11.2023 zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohnbebauung Fl.-Nr. 807/24, Gemarkung Wachau“ im OT Feldschlösschen (Aktenzeichen: 31-4146/5466/45-2023/31165)

¹⁰ Stellungnahme der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Bautzen vom 08.12.2023 zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohnbebauung Fl.-Nr. 807/24, Gemarkung Wachau“ im OT Feldschlösschen (Aktenzeichen: 621.41.P1346)

ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden,
- Fläche,
- Wasser,
- Klima und Luft,
- Landschafts- und Ortsbild sowie
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil C-2).

8.2 Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen vor, wenn die ordnungsgemäße stadttechnische Erschließung des Vorhabens nicht gewährleistet ist. Das gilt vor allem dann, wenn Anlagen der technischen Infrastruktur fehlen oder unzureichend dimensioniert sind.

Im Vorfeld der Planaufstellung wurden die Voraussetzungen geprüft. Die Medienerschließung ist über das Leitungsnetz in den angrenzenden Straßen gesichert.

Der Schmutzwasserkanal ist im Zuge der Baugebieterschließung umzuverlegen, um Baufreiheit zu schaffen. Nach überschlägiger Prüfung ist die Umverlegung entsprechend des in der Planzeichnung eingetragenen Leitungsverlaufes technisch grundsätzlich möglich.

Da eine Versickerung innerhalb des Plangebietes aufgrund der Untergrund- und hydrogeologischen Verhältnisse nachweislich¹¹ nicht möglich ist, wurde im Rahmen der Entwurfserarbeitung ein Entwässerungskonzept erstellt. Um den ermittelten Bestandsabfluss von 12,6 l/s einzuhalten ist ein Rückhaltvolumen von 1 m³ pro 65 m² überbauter Fläche sowie die Einhaltung des Drosselwertes von 2 l/s pro Baugrundstück nachzuweisen. Das anfallende Niederschlagswasser wird in das südlich des Plangebietes verlaufende Fließgewässer eingeleitet.¹²

Die umliegenden öffentlichen Straßen sind geeignet, den durch das Baugebiet entstehenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Negative Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur des Gemeindegebietes sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten, da die zu erwartende Einwohnerzahl des Baugebietes im Verhältnis zur gesamten Gemeinde Wachau vernachlässigbar gering ist.

8.3 Auswirkungen auf raumordnerische Belange

Die Ausweisung der Wohnbaugrundstücke dient der Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde Wachau. Aufgrund der Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden. Zudem besitzt der Standort eine hervorragende fußläufige Anbindung zum ÖPNV (Bus).

Durch den Bebauungsplan werden darüber hinaus keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete in Anspruch genommen. Daher sind keine nachteiligen Auswirkungen auf raumordnerische Belange zu erwarten.

¹¹ Vgl. Erdbaulaboratorium Dresden. Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH: Gutachten. 01454 Wachau, Ortsteil Feldschlösschen, Grenzweg. Erschließung B-Plan „Grenzweg“. Baugrunduntersuchung zur Erschließung. Arnsdorf, 09.04.2025, S. 12f.

¹² Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG: Entwässerungskonzept Wohnbebauung Feldschlösschen, 10.04.2025.

Gemäß der Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen vom 13.11.2023 „sind aufgrund der geringen raumordnerischen Relevanz keine Konflikte mit Erfordernissen der Raumordnung erkennbar.“¹³

Da sich der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des rechtwirksamen Flächennutzungsplans entwickelt, wurde eine Bedarfsbegründung der zusätzlichen Wohnbebauung vorangestellt (s. Kap. 1).

¹³ Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen vom 13.11.2023 zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohnbebauung Fl.-Nr. 807/24, Gemarkung Wachau“ im OT Feldschlösschen (Aktenzeichen: DO34-2417 /129/48)