

**Bebauungsplan „Wohnbebauung Fl.-Nr. 807/24, Gemarkung Wachau“  
im OT Feldschlösschen  
Veröffentlichung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Wachau hat in seiner Sitzung am 10.09.2025 mit Beschluss Nr. 2025/039/BA den Entwurf des Bebauungsplans „Wohnbebauung Fl.-Nr. 807/24, Gemarkung Wachau“ im OT Feldschlösschen in der Fassung vom 17.06.2025, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B) und Begründung (Teil C-1) inklusive Umweltbericht (Teil C-2) einschließlich der Änderung des räumlichen Geltungsbereiches gegenüber dem Aufstellungsbeschluss Nr. 2022/015/BA vom 11.05.2022 gebilligt und zur Offenlage bestimmt. Gleichzeitig wurde das Planverfahren in das reguläre Bebauungsplanverfahren überführt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst nunmehr Teile des Flurstücks 807/24 der Gemarkung Wachau. Die Plangebietsgrenzen können der Anlage 1 entnommen werden.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Wohnbebauung Fl.-Nr. 807/24, Gemarkung Wachau“ im OT Feldschlösschen in der Fassung vom 17.06.2025 wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich der Begründung und den nachfolgend genannten umweltbezogenen Informationen sowie mit den nach Einschätzung der Gemeinde Wachau wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats im Internet veröffentlicht, und zwar

**vom 29.09.2025 bis einschließlich 07.11.2025**

auf der Internetseite der Gemeinde Wachau unter <https://www.wachau.de> und im zentralen Landesportal Bauleitplanung unter <https://buerbeteiligung.sachsen.de>.

Zusätzlich zur Einstellung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Wohnbebauung Fl.-Nr. 807/24, Gemarkung Wachau“ im OT Feldschlösschen in der Gemeindeverwaltung Wachau, Teichstraße 2, 01454 Wachau, Besprechungsraum EG, E11 während folgender Dienstzeiten:

Montag	geschlossen
Dienstag	8:30 Uhr bis 12:00 Uhr
Mittwoch	geschlossen
Donnerstag	8:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Freitag	8:30 Uhr bis 12:00 Uhr

Während der Veröffentlichungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Fl.-Nr. 807/24, Gemarkung Wachau“ im OT Feldschlösschen abgegeben werden.

Die Stellungnahmen sollen

- auf elektronischem Wege an [ines.heinze@wachau.de](mailto:ines.heinze@wachau.de) oder über
- das zentrale Landesportal Bauleitplanung übermittelt werden,
- können bei Bedarf aber auch schriftlich oder zur Niederschrift in der Gemeindeverwaltung Wachau, Teichstraße 2, 01454 Wachau, Bauamt, Zimmer E30 vorgebracht werden.

Nicht fristgemäß vorgebrachte Stellungnahmen können entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

**Es liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:**

- Umweltbericht zum Bebauungsplan i.d.F. vom 17.06.2025:  
Dem Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans können Informationen zu möglichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter entnommen werden, insbesondere zum Umfang der Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen, der Berücksichtigung des benachbarten nach §30 BNatSchG geschützten Biotops und der Überplanung von Ruderalfluren und von Gartenpflanzen geprägten Gehölzbeständen. Der Umweltbericht enthält außerdem Angaben zu Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen.
- Erdbaulaboratorium Dresden. Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH, 09.04.2025: Baugrunduntersuchung  
Das Gutachten enthält Hinweise zu Untergrundverhältnissen/Grundwasserverhältnissen, bodenmechanischen Kennwerten anstehender Böden, Erschließungsarbeiten und Versickerungseignung des Plangebietes.
- Entwässerungskonzept Wohnbebauung Feldschlösschen, 10.04.2025:  
mit Bemessung der anfallenden Niederschlagsmengen und Erläuterungen zu Möglichkeiten zur Entsorgung des Regenwassers im Plangebiet.
- Bestätigungsschreiben der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Bautzen, 23.08.2024  
zur Einhaltung ausreichender Abstandsflächen zum namenlosen Gewässer.

Zusätzlich liegen bereits vorhandene, wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zu folgenden Themen aus:

- Archäologie / Denkmalschutz
- Natur-, Arten- und Biotopschutz / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Gewässerschutz / Gewässerrandstreifen
- Abwasserbeseitigung / Versickerung von Niederschlagswasser
- Bodenschutz
- Altlasten / Abfall
- Immissionsschutz (Lärmschutz)
- Wald
- Agrarstruktur
- Grünzäsur
- Radonschutz
- Geologie / Hydrogeologie / Untergrundbeschaffenheit

Wachau, den 15.09.2025

  
**Veit Künzelmann**  
Bürgermeister



**Anlage 1: Karte des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Wohnbebauung Fl.-Nr. 807/24, Gemarkung Wachau“ im OT Feldschlösschen**



Geobasisdaten: © Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN) 2025  
 (Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß §13 SächsVermKatG)

Gemeinde Wachau, Ortsteil Feldschlösschen  
 Gemarkung Wachau, Flurstück 807/24



