

GEMEINDE OHORN



Bebauungsplan

"Wohnbebauung Zur alten Weberei, Weberstraße Ohorn"

Teil C – Textliche Begründung

Vorentwurf vom 30.01.2026

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	1
2.3.1	Topografie und Beschaffenheit des Geländes	1
2.3.2	Vorhandene und angrenzende Nutzungen	2
2.3.3	Vorhandene Infrastruktur	2
2.3.4	Nutzungsbeschränkungen	2
3	Bestehendes Planungsrecht	2
3.1	Landes- und Regionalplanung	2
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Sonstige Planungsvorgaben	3
4	Städtebauliche Konzeption	3
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)	6
6.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	7
6.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	7
6.6	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	7
6.7	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	7
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)	8
7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)	8
8	Umwelt	8
8.1	Durchführung der Umweltprüfung	8
8.2	Grünordnung	9
8.2.1	Schutzgebiete	9
8.2.2	Beschreibung und Bewertung des Bestandes	9
8.2.3	Beschreibung und Bewertung möglicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft	12
8.2.4	Grünordnerische Maßnahmen	13

TEIL C – Begründung

8.2.5	Bilanzierung und Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation	14
8.3	Artenschutzrechtliche Betroffenheit.....	15
8.4	Immissionsschutz	16
8.5	Altlasten	16
8.6	Denkmalschutz	16
9	Nachrichtliche Übernahmen.....	16
10	Hinweise	16
11	Flächenbilanz	16
12	Quellen/ Rechtsgrundlagen.....	17

Tabellenverzeichnis

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

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	FNP der Gemeinde Ohorn	3
Abb. 2 - 3:	Überblick Geltungsbereich (verfallende Bebauung im Norden)	9
Abb. 4 - 6:	Überblick Geltungsbereich (industrielle Brachfläche mit Haufwerken).....	10
Abb. 7 - 9:	Überblick Geltungsbereich (Pflasterstraße und ruderale Randbereiche)	10
Abb. 10:	Bestand (links) und Planung (rechts).....	14

TEIL C – Begründung

1 Einleitung

1.1 Ziel der Planaufstellung und städtebauliche Erfordernis

Die Gemeinde Ohorn beabsichtigt den Bereich der alten Weberei südlich der Weberstraße in Ohorn neu zu ordnen. Der brach liegende Standort des ehemaligen Betriebsgeländes des "VEB Bandtex" soll umgenutzt werden.

Am 13.08.2025 wurde dazu der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Wohnbebauung Zur alten Weberei, Weberstraße Ohorn" gefasst.

Ziel ist es, auf dem Gelände des ehemaligen Betriebs ein modernes Wohnquartier zu entwickeln und damit eine nachhaltige Nachnutzung der Fläche zu ermöglichen, welche nach Nutzungsaufgabe als Brachfläche verblieben ist.

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.

Die förmliche Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 13.08.2025 durch den Gemeinderat der Gemeinde Ohorn beschlossen.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Ohorn befindet sich am westlichen Rand des Landkreises Bautzen. Südöstlich von Pulsnitz gelegen, ist sie Mitglied der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft, zu der außerdem Großnaundorf, Lichtenberg und Steina zählen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Zur alten Weberei, Weberstraße Ohorn" befindet sich südlich der "Weberstraße" im westlichen Flurbereich der Gemarkung Ohorn.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wohnbebauung Zur alten Weberei, Weberstraße Ohorn" umfasst das Flurstück 91c sowie Teile des Flurstückes 100/3 der Gemarkung Ohorn.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes ist in der Planzeichnung Teil A (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,52 ha.

2.3 Beschreibung des Plangebietes

2.3.1 Topografie und Beschaffenheit des Geländes

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 301,50 m bis 306,00 m ü. NHN. Es fällt dabei leicht von der Weberstraße nach Süden ab.

TEIL C – Begründung

2.3.2 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die "Weberstraße". Daran anliegend befinden sich entlang der Südseite zahlreiche Wohngebäude mit rückwärtigen Gartenbereichen.

Nördlich der "Weberstraße" befindet sich der rechtsgültige Bebauungsplan "Wohnbebauung Weberstraße / Bauhof Ohorn", der zum Ziel hat, nördlich der Weberstraße eine straßenbegleitende Wohnbebauung zu entwickeln. Nordöstlich ist auf einem ehemaligen Baumschulgelände die Errichtung des neuen Bauhofes der Gemeinde Ohorn geplant.

Im Osten wird das Gelände von den rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung der "Weberstraße" begrenzt. Westlich grenzen an das Plangebiet Wohngebäude.

Das Plangebiet an sich wird geprägt durch einen ehemaligen gewerblichen Standort, wovon zum heutigen Zeitpunkt lediglich noch zwei ruinöse Gebäude sowie diverse Mauerreste und Flächenbefestigungen verblieben sind.

Im Süden grenzt eine parkähnliche Gehölzstruktur an den Geltungsbereich an. Daran schließt sich der Übergang in die offene Landschaft an, der durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche gebildet wird.

2.3.3 Vorhandene Infrastruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Zur alten Weberei, Weberstraße Ohorn" befindet sich südlich der "Weberstraße".

Von der öffentlichen Straße zweigt nach Süden eine private Zuwegung ab. Diese stellt aktuell die Erschließung der Flächen von Norden dar.

2.3.4 Nutzungsbeschränkungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westlausitz“.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes "Pulsnitz-Vollung / Großröhrsdorf-Wald".

(siehe dazu Punkt 8.2.1)

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 Ohorn 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) und liegt innerhalb des sich über die gesamte Ortslage Ohorn erstreckenden Vorbehaltsgebiet Kulturlandschaftsschutz sowie im Vorranggebiet Wasserversorgung Wt10.

TEIL C – Begründung**3.2 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Ohorn verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 14.02.2013. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

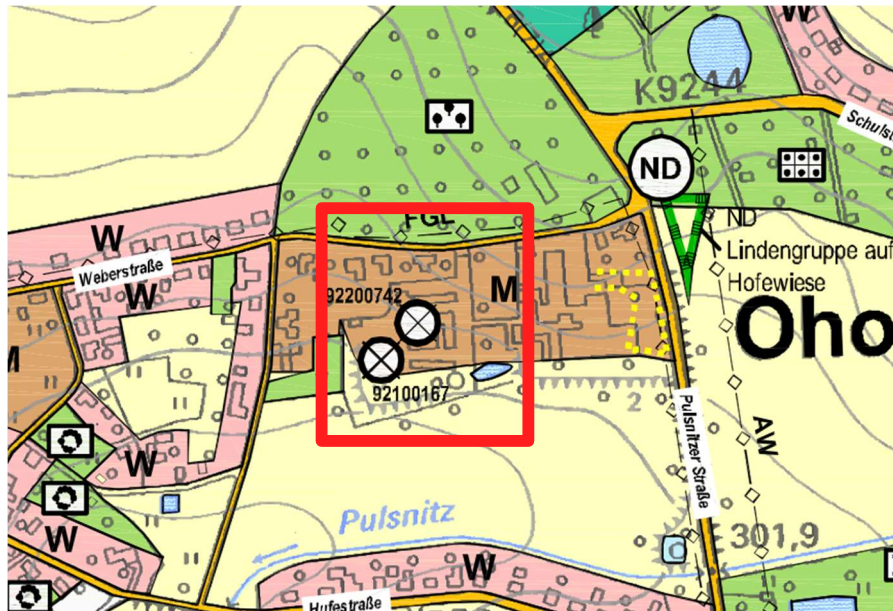


Abb. 1: FNP der Stadt Pulsnitz mit Gemeinde Ohorn (Quelle: Stadt Pulsnitz)

3.3 Sonstige PlanungsvorgabenUmliegende Bebauungspläne und Satzungen

Die vorliegende Planung erfolgt im unmittelbaren Anschluss an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Wohnbebauung Weberstraße / Bauhof Ohorn", der sich im Norden des Geltungsbereiches befindet. Diese Planung enthält nördlich der Weberstraße eine einreihige Wohnbebauung mit rückwärtigen Gärten sowie die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf, die zur Nutzung für den örtlichen Bauhof vorgesehen ist.

4 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Entwicklungskonzept zielt auf die Sicherung und Weiterentwicklung des bereits vorhandenen ehemals gewerblich genutzten Standorts. Die bereits vorhandenen befestigten Flächen des ehemaligen Betriebes sollen soweit möglich nachhaltig weitergenutzt werden.

Mit der Festsetzung von Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen 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.

TEIL C – Begründung

5 Erschließung

5.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist über die "Weberstraße" gesichert. Die äußere Erschließung erfolgt über die Weberstraße, welche im Norden im Plangebiet liegt.

Die bestehende private Zufahrt zum Plangebiet soll erhalten bleiben. Daran erschließt sich die innere Erschließung des Baugebietes nach Süden an.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sollen weitestgehend auf den Baugrundstücken eingeordnet werden. Zur Absicherung von darüber hinaus notwendigen Parkmöglichkeiten werden Stellplätze entlang der Erschließungsstraße angeordnet und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Zur Sicherstellung der Erschließung des Gebietes wird die Gemeinde Ohorn mit dem Eigentümer vor dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan einen Erschließungsvertrag abschließen. Darin verpflichtet sich der 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.

Hierzu bitten wir die betroffenen Medienträger um entsprechende Stellungnahme.

Die medientechnische Erschließung kann dabei grundsätzlich aus dem öffentlichen Straßenraum der Erschließungsstraße "Weberstraße" im Norden erfolgen.

Trinkwasser

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

Löschwasserbereitstellung

Die für den Grundschutz gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden ist über das öffentliche Trinkwassernetz bereitzustellen. Diese Versorgung kann über den Unterflurhydranten Nr. 3 in der Weberstraße erfolgen.

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.

TEIL C – Begründung

Abwasser

Die Grundstücksentwässerung ist im Trennsystem aufzubauen.

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

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und zu nutzen oder 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.

Da aufgrund der anstehenden Böden eine geordnete Versickerung anfallender Niederschlagswasser im Plangebiet ggf. nur in geringem Maß möglich ist, sind zusätzlich Zisternen zu errichten, die zur Gartenbewässerung zu nutzen sind.

Wir bitten die zuständigen Medienträger bzw. die Untere Wasserbehörde um eine Stellungnahme dazu, ob und in welchem Umfang eine gedrosselte Ableitung in den vorhandenen Regenwasserkanal der "Weberstraße" oder in den südlich des Geländes vorhandenen Graben erfolgen kann.

Energieversorgung

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

Fernwärme

Eine Fernwärmeversorgung ist im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Gasversorgung

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

Telekommunikation

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

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die "Weberstraße".

TEIL C – Begründung**6 Begründung der planerischen Festsetzungen und sonstiger Planinhalte****6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wohnbebauung Zur alten Weberei, Weberstraße Ohorn" umfasst das Flurstück 91c sowie Teile des Flurstückes 100/3 der Gemarkung Ohorn.

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

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO erfolgt, um den vorrangigen Bedarf an Wohnflächen innerhalb der Gemeinde zu decken. Das Plangebiet liegt im Übergang zur bestehenden Wohnbebauung im Osten und Westen sowie einer geplanten Erweiterung im Norden der Weberstraße und soll eine städtebaulich verträgliche Ergänzung darstellen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sowie der begrenzten Erschließungsmöglichkeiten ist eine intensive Nutzung nicht möglich. Um ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden und die Wohnfunktion zu sichern, werden nur Nutzungen zugelassen, die das Wohngebiet nicht stören. Hierzu zählen nicht störende Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe, die sich in das Wohnumfeld einfügen und keine erheblichen Immissionen verursachen, wie z.B. Arztpraxen oder ähnliche Einrichtungen, die der unmittelbaren Versorgung der Bevölkerung dienen.

Alle weiteren Nutzungen, die mit der Wohnfunktion nicht vereinbar sind oder zu einer erheblichen Belastung führen könnten, werden ausgeschlossen. Damit wird eine verträgliche Mischung aus Wohnen und wohnverträglichen Dienstleistungen ermöglicht, ohne die städtebauliche Ordnung oder die Wohnqualität zu beeinträchtigen.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet wird innerhalb des WA die Grundflächenzahl von 0,3 (GRZ) mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Angepasst an die Festsetzungen im angrenzenden B-Plangebiet "Wohnbebauung Weberstraße / Bauhof Ohorn" sowie in Orientierung an der umgebenden vorhandenen Bestandsbebauung sind 2 Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudeoberkante von 9,00 m möglich.

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

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage von 306,00 m über NHN im nördlichen Teil sowie 303,00 m über NHN im südlichen Teil des B-Plangebietes (Höhenbezugssystem DHHN2016). Aus funktionalen Gründen können auf den Dächern weitere Aufbauten wie Solaranlagen, Schornsteine oder Lüftungsanlagen erforderlich werden. Die zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch technische Dachaufbauten wie 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.

TEIL C – Begründung**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.

Eine Parzellierung wird nicht vorgegeben, anhand der getroffenen Festsetzungen zum Überbauungsgrad ergeben sich ca. 6 – 8 Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 400 bis 600 m².

Nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten, 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.

Städtebaulich maßgebend sind jeweils die Hauptbaukörper, daher dürfen untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassen, Wintergärten, Erker und Balkone im Ausnahmefall die Baugrenze geringfügig überschreiten.

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

Im Norden des Geltungsbereiches wird die Weberstraße als Verkehrsfläche festgesetzt. Zur inneren Erschließung des Plangebietes wird aus Richtung Norden eine 6 m breite Verkehrsfläche mit einer Wendefläche im Inneren des Baugebietes festgesetzt. Sie dient der Erschließung der einzelnen Grundstücke, die ringförmig an diese Fläche angrenzen.

Straßenbegleitend wird an einem Teilabschnitt eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fläche zum Parken festgesetzt.

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

Innerhalb des Plangebietes sind private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen der Durchgrünung des Plangebietes sowie der Eingrünung der geplanten Bauflächen. Durch die Anordnung der Grünflächen wird eine Verzahnung von bebauten und unbebauten Bereichen erreicht. Die Eingrünung am Ortsrand gewährleistet eine landschaftsverträgliche Einbindung der neuen Bauflächen in die Umgebung. Dies trägt zur ökologischen Aufwertung und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei. Grundstücksbezogene Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind dabei auf den Grünflächen zulässig.

6.7 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Diese Flächen sind von Bebauung freizuhalten.

Folgende Flächen sind zu belasten:

L 1 – Fläche zugunsten der Medien- und Versorgungsträger

Diese Fläche dient der gesicherten Erschließung der Flurstücke im Geltungsbereich.

L 2 – Fläche zugunsten des Eigentümers und der Nutzer des südlich angrenzenden Flurstückes
Diese Fläche dient der Sicherung des Zugangs zu den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücken.

TEIL C – Begründung**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.

Die Ausbildung als naturnahe Retentions- und Sickerfläche ist zulässig.

Um eine größtmögliche Flexibilität beim Zuschnitt der Grundstücke zu gewährleisten, wird auf eine zeichnerische Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen verzichtet. Die auszuführenden Maßnahmen werden textlich in Bezug auf die jeweiligen Flächengrößen festgesetzt.

Zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung sind in den umlaufenden Grünflächen Gehölze in lockeren Gruppen zu pflanzen. Es ist mindestens ein Gehölz je 10 m² Grünfläche vorzusehen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und in die Gestaltung zu integrieren.

Auf Wohnbauflächen und Verkehrsflächen sind je 200 m² versiegelter Fläche bzw. je 400 m² teilversiegelter Fläche (z. B. Schotterrasen, Rasengitter) ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

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.

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.

TEIL C – Begründung**8.2 Grünordnung****8.2.1 Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsschutzgebiets "Westlausitz", welches als "Alt-LSG" aus dem Beschluss Nr. 92-14/74 des Bezirkstages Dresden vom 04.07.1974 übernommen wurde. Landschaftsschutzgebiete dienen ganz grundsätzlich der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten und sind wegen ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung zu schützen.

Durch die naturräumliche Lage des Vorhabens im Bereich des "Pulsnitz-Großröhrsdorfer Tal-Riedelgebiet" lässt sich die charakteristische Landschaft als flachwelliges Hügelgebiet mit Acker-Grünland-Wald-Kleinflächenmosaik beschreiben. Der Erhalt dieser charakteristischen Eigenschaften sowie der typischen ländlichen Siedlungsform können als vorhabenrelevanter Schutzzweck abgeleitet werden.

Aufgrund der Übernahme der "Alt-LSG" liegen zahlreiche Siedlungsbereiche innerhalb der Schutzgebietsgrenzen. Laut § 51 Sächsisches Naturschutzgesetz sind Gebiete innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (bestehender Innenbereich) Kraft Gesetz aus den Landschaftsschutzgebieten ausgenommen. Da der Geltungsbereich teilweise noch bebaut ist bzw. bis vor Kurzem noch vollständig bebaut war und auch siedlungsstrukturell deutlich dem Siedlungskörper und nicht der freien Landschaft zugeordnet werden kann, wird der Geltungsbereich nicht als Teil des LSG eingeschätzt, untersteht damit nicht den Schutzzielen und bedarf keiner Befreiung oder Ausgliederung.

Weiterhin liegt der Geltungsbereich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes "Pulsnitz-Vollung/Großröhrsdorf-Wald" in der Zone III B. Die Trinkwasserschutzzone III B reicht bis zur Grenze des oberirdischen Einzugsgebietes und soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder vor radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten. Nutzungsbeschränkungen für eine Wohnbaufläche ergeben sich daraus nicht. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet FFH "Berge bei Ohorn" befindet sich nordöstlich in ca. 2,5 km Entfernung. Beeinträchtigungen durch das Vorhaben können ausgeschlossen werden.

8.2.2 Beschreibung und Bewertung des BestandesTiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Es fand am 16.09.2025 eine Begehung statt, um die vorhandenen Biotoptypen zu erfassen und das Potenzial der Flächen als Habitat für Tierarten abzuschätzen. Es handelt sich bei dem vorgefundenen Standort um eine Brachfläche von Industrie und Gewerbe, die zunehmend ruderalisiert.

TEIL C – Begründung

Der Geltungsbereich umfasst im nördlichen Bereich die verfallenen Gebäude der ehemaligen Industriebebauung. Die Gebäude sind stark verfallen und teilweise mit Bauschutt aus den bereits abgerissenen Gebäuden verfüllt. Weiterhin bestehen noch die Grundmauern und das Fundament eines weiteren Gebäudes.



Abb. 2 - 3: Überblick Geltungsbereich (verfallende Bebauung im Norden)

In der südlichen Hälfte des Geltungsbereiches sind mehrere Haufwerke aus Bauschutt mit bis zu 6 m Höhe aufgeschüttet. Diese werden zunehmend durch ruderale Arten besiedelt. Weiterhin ist die beginnende Bestockung mit Pioniergehölzen zu verzeichnen.

Der gesamte Geltungsbereich wird von einer Pflasterstraße durchzogen. Diese ist stellenweise mit einer geringen Auflage aus Erdstoff aus den Haufwerken überdeckt und wird von ruderalen Arten überwachsen. Grundsätzlich ist jedoch die Umfahrt vollständig mit vollversiegelnder Wirkung vorhanden.



Abb. 4 - 6: Überblick Geltungsbereich (industrielle Brachfläche mit Haufwerken)

Der südliche und östliche Rand des Geltungsbereiches sowie eine kleine Fläche westlich der Zufahrt werden durch Ruderalfluren trockener bis frischer Ausprägung charakterisiert. Östlich der Zufahrt in Abgrenzung durch Nachbarbebauung stocken heimische Sträucher. Diese bilden in Anbetracht ihres jungen Alters eine kleine Gebüschstruktur.

TEIL C – Begründung

Abb. 7 - 9: Überblick Geltungsbereich (Pflasterstraße und ruderale Randbereiche)

Im Süden gibt es einen Geländesprung und die Brachfläche geht in einen parkartigen Gehölzbestand mit Altbäumen (Linden, Eichen, Buchen) über. Innerhalb dieses Bestandes sind gebietsfremde Ziergehölze und Gartenhütten vorzufinden, was auf eine ehemalige Gartennutzung schließen lässt. Diese Bereiche sind zwar Teil des Flurstücks, jedoch nicht Teil des Geltungsbereiches und werden zunächst erhalten.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG sind, soweit bekannt, nicht betroffen.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sowie der ruderalen Ausprägung der Fläche ist das Habitatpotenzial für Arten limitiert. Es ist mit dem Vorkommen von Vogelarten der durchgrünten Siedlungen, mit Gebäudebrütern sowie mit Fledermausarten an den Gebäuden zu rechnen. Weiterhin bieten die Haufwerke und halboffenen Strukturen gute Habitatbedingungen für Reptilien.

Fläche

Der Bebauungsplan umfasst eine zu großen Teilen versiegelte und anthropogen beeinflusste Industriebrache.

Boden

Gemäß der digitalen Bodenkarte (BK50, LfULG 2025) ist das Plangebiet überwiegend durch Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten gekennzeichnet. Es handelt sich dabei um Regosol aus gekipptem Kies führendem Schluff. Die Bodeneigenschaften sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tab. 1: Eigenschaften der Böden im Geltungsbereich

Bodenart	Nat. Bodenfruchtbarkeit	Wasserspeicher- vermög.	Filter- / Puffer- funkt.	besond. Lebens- raumfkt.	Erodier- barkeit d. Wasser / Wind	Empfind- lichkeit auf Stoff- einträge	Verdich- tungs- empfind- lichkeit
Regosol	hoch	hoch	mittel	keine	mittel/sehr gering	keine	nicht be- wertet

TEIL C – Begründung

Böden mit besonderen Standorteigenschaften, die Lebensraum für hoch spezialisierte natürliche bzw. naturnahe Ökosysteme bieten können, sind aufgrund der bestehenden Überbauung und Veränderung nicht vorhanden. Die Verdichtungsempfindlichkeit ist aufgrund der umfassenden Überbauung in der Vergangenheit und den verbliebenen Bodenbefestigungen und Fundamenten als gering einzuschätzen.

Weiterhin befinden sich zwei Eintragungen im Sächsischen Altlasten-Kataster (siehe Punkt 8.5).

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 Nordosten, das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als mittel eingeschätzt. Der Grundwasserflurabstand liegt bei > 2-5 m unter GOK.

Gemäß den Daten zur Wasserrahmenrichtlinie (LFULG 2025) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Grundwasserkörpers "Königsbrück DESN_SE-2-1". Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers und des Grundwasserdargebots ist als gut eingeschätzt, sodass keine Übernutzung des Grundwassers vorliegt. Auch der chemische Zustand ist gut (LFULG 2025).

Klima

Aufgrund der relativ geringen Vegetationsdichte und der vorherrschenden offenen und gering bedeckten Böden ist von einer neutralen Klimawirksamkeit auszugehen. Die Fläche ist weder dazu geeignet Kaltluft zu produzieren, noch ist aufgrund der Ausprägung mit starken Überwärmungsraten zu rechnen. Die klimatische und auch die lufthygienische Belastung des Geltungsbereiches sind aufgrund der Lage mit guter Anbindung zur offenen Landschaft mit hohen Durchgrünungsanteil als gering einzustufen.

Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum "Westlausitzer Hügel- und Bergland" (LEP) in der Ortslage Ohorn. Das Umfeld des Plangebietes ist durch die angrenzende teilweise altindustrielle Bebauung und Einfamilienhäuser mit Gärten geprägt. Von der Weberstraße nach Süden fällt das Gelände stetig, um am Ende des Geltungsbereiches einen deutlichen Geländesprung einzuleiten. In der Folge schließt sich die Aue der Pulsnitz als freie Wiesenfläche und Retentionsraum an. 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 einer ruderalisierten Industriebrache in Wohngebiet. Die bestehende Siedlungsfläche

TEIL C – Begründung

wird dem Grunde nach nicht vergrößert, sondern einer Nachnutzung zugeführt. Althölzer sind nach gegenwärtigem Stand nicht betroffen.

Es ergeben sich anlagebedingt Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Neuversiegelung bzw. Überbauung für das Wohngebiet (versiegelter Anteil WA bei GRZ 0,3). Mit der Überbauung und Versiegelung im Wohngebiet sind zudem 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.

Die Flächen sind jedoch durch bestehende Befestigungen im Untergrund und Fundamente deutlich vorbelastet, sodass von einem voll- bzw. teilversiegelten Ausgangszustand auszugehen ist. Die Betroffenheit der Schutzgüter Boden und Wasser wird daher voraussichtlich als nicht erheblich eingeschätzt, wenn es nicht sogar zu einer Verbesserung durch Entsiegelungsmaßnahmen kommt.

Die bestehende Eingrünung durch Altbäume nach Süden bleibt vollständig erhalten. Weiterhin wird südlich und westlich ein Grünstreifen an den Seiten des Geltungsbereiches vorgesehen, sodass die Auswirkungen durch bzw. Sichtbarkeit von Gebäuden gemindert werden. Zudem werden Maßnahmen zur Durchgrünung der nicht überbauten Flächen bestimmt. Die Raumwirksamkeit ist auch im Hinblick auf die Bestandssituation nicht erheblich.

Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zu Minderung und Vermeidung von Auswirkungen auf die Schutzgüter sind aufgrund der hohen Vorbelastung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

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. Weiterhin soll Lebensraumpotenzial erhalten bzw. geschaffen werden.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**Versickerung vor Ort**

Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich des Wohngebietes soll gesammelt, zurückgehalten, genutzt und nach Möglichkeit versickert werden. Es werden Zisternen und dezentrale Versickerungsanlagen (z. B. Sickermulden / Rigolen) empfohlen.

Wirksame Randeingrünung (Gebüsch)

Mit der Randeingrünung erfolgt die visuelle Abtrennung des Wohngebietes zur Nachbarbebauung. Gleichzeitig bieten Gehölzstrukturen Vögeln und weiteren Arten Lebensraum und Nahrung und stärken den Biotopverbund.

Die südliche und westliche Grünfläche ist durch gebietsheimische standortgerechte Arten locker in Gruppen zu bepflanzen, 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 10 m² zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu integrieren.

TEIL C – Begründung

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

Begrünung der nicht überbauten Flächen

Im Sinne einer wirksamen Durchgrünung des Gebietes sind nicht überbaute Flächen gärtnerisch zu gestalten. Weiterhin ist je 200 m² versiegelter Fläche bzw. 400 m² teilversiegelter Fläche (Schotterrasen / Rasengitter) ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum auf dem jeweiligen Grundstück einzuordnen.

Der sich aus der Verkehrsfläche ergebende Bedarf an Bäumen ist vorzugsweise straßenbegleitend einzuordnen, kann aber auch auf den Grundstücken oder im Bereich der Grünflächen realisiert werden.

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.



Abb. 10: Bestand (links) und Planung (rechts)

TEIL C – BegründungEingriffsermittlung

Tab. 2: Flächenwert im Bestand

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m²	Flächenwert
02.01.300	Gebüsch stickstoffreicher ruderaler Standorte	17	230	3.910
07.03.100	Ruderalflur, trockenwarmer Standorte	17	930	15.810
11.02.423	Ablagerung / Haufwerk - ruderalisiert	6	650	3.900
11.02.500	Industriebrache, ruderalisiert	4	1.400	5.600
11.04.150	Sonstiger befestigter Weg	0	1.260	0
11.04.150	Straße "Weberstraße"	0	160	0
11.06.200	Gebäude / Ruine	0	610	0
Flächenwert im Bestand gesamt			5.240	29.220

Tab. 3: Flächenwert nach Vorhabenrealisierung

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m²	Flächenwert
02.02.470	Fläche für Baumpflanzung (30 m²/Baum)	21	300*	6.300
11.03.930	Grünfläche naturnah gestaltet	8	530	4.240
11.04.150	Straße / sonstiger befestigter Weg	0	1.030	0
11.04.150	Straße "Weberstraße"	0	160	0
11.01.410	Einzel- und Reihenhaussiedlung (GRZ 0,3 bis 0,6)	7	3.520	24.640
Flächenwert nach Vorhabenrealisierung gesamt			5.240	35.180

* Fläche überlagert, wird nicht in die Gesamtfläche einberechnet

Tab. 4: Kompensationsbedarf

Flächenwert im Bestand gesamt	29.220
Flächenwert nach Vorhabenrealisierung gesamt	35.180
Kompensationsbedarf	- 5.960

Der Eingriff kann unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

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).

Es ist mit dem Vorkommen von Vogelarten der durchgrünten Siedlungen, mit Gebäudebrütern sowie mit Fledermausarten an den Gebäuden zu rechnen. Weiterhin bieten die Haufwerke und halboffenen Strukturen gute Habitatbedingungen für Reptilien. Der Artenschutzbeitrag wird zum Entwurf ergänzt.

Inwieweit Erfassungen für das Plangebiet erforderlich sein können, soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfasst werden. Hierzu bitten wir um entsprechende Stellungnahme.

TEIL C – Begründung**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 01.10.2025):

Altlastenkennziffer 92 100 167 000 - Deponie von Bandtex

Altlastenkennziffer 92 200 742 000 - Ehem. Betrieb VEB Bandtex

Für beide Standorte wurde der aktuelle Handlungsbedarf "B – Belassen" festgelegt. 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

Es sind keine nachrichtlichen Übernahmen im Plan erfasst.

10 Hinweise

Es liegen keine Hinweise der Träger öffentlicher Belange vor.

11 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereichs des Änderungsgebietes:	5.240 m ²
Allgemeines Wohngebiet	3.520 m ²
Verkehrsfläche	1.090 m ²
Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung	100 m ²
Grünflächen	530 m ²

TEIL C – Begründung

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

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 Bodenfunktionenkarte, Bodenempfindlichkeitskarte, Verdichtungs-empfindlichkeit,

- 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

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