

# ENTWURF

## Bebauungsplan

**„Feuerwehrgerätehaus  
in der Gemarkung Niegeroda“**  
(Gemeinde Lampertswalde / Verwaltungsgemeinschaft Schönfeld /  
Landkreis Meißen)

## mit integrierter Grünordnung

### BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

(Teil C)

Aufgestellt: Gemeinde Schönfeld  
Straße der MTS 11  
01561 Schönfeld

Planer: Bauplanungsbüro Partzsch PartGmbH  
Kalkreuther Straße 15  
01561 Ebersbach

Bearbeiter: F. Partzsch, Dipl.-Ing.(FH)  
V. Partzsch, Dipl.-Ing.(TU)

Stand: 12.12.2017  
Geänd. am 10.04.2018

## **Inhalt**

- 1. Verfahrensvermerke**
- 2. Räumliche Ausgangssituation/ Städtebauliche Einordnung**
- 3. Ziel und wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanaufstellung**
- 4. Vorbereitende Bauleitplanung**
- 5. Regelungen zur baulichen Nutzung**
- 6. Erschließung / Ver.- und Entsorgung**
- 7. Immissionsschutz**
- 8. Flächen des Plangebietes**
- 9. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Grünordnung**
- 10. Archäologie**
- 11. Rechtsvorschriften, Literatur- und Quellenverzeichnis**
- 12. Anlagen / Bestandteile der Satzung**

## **1. Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschuß durch den Gemeinderat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den B-Plan „Feuerwehrgerätehaus in der Gemarkung Niegeroda“ in der Lampertswalde am 26.09.2017
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.10.2017
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.12.2017 hat in der Zeit vom 19.12.2017 bis einschließlich 06.02.2018 stattgefunden.
4. Auslegungsbeschuß durch den Gemeinderat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den B-Plan „Feuerwehrgerätehaus in der Gemarkung Niegeroda“ in der Lampertswalde am .....2018
5. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB wurde am .....2018 bekannt gemacht
6. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom .....2018 bis einschließlich .....2018 stattgefunden
7. Der Entwurf des B-Planes in der Fassung vom 10.04.2018 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht in der Gemeindeverwaltung Lampertswalde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit ..... öffentlich ausgelegt.
8. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit .....stattgefunden.
9. Satzungsbeschuß wurde durch den Gemeinderat Lampertswalde gem. §10BauGB am ..... gefasst
10. Ortsübliche Bekanntmachung und in Krafttreten der Satzung war am .....

Der Bebauungsplan ist damit wirksam.



## **2. Räumliche Ausgangssituation/ Städtebauliche Einordnung**

Das Plangebiet liegt am nord-westlichen Dorfrand von Niegeroda, direkt im Anschluss an das letzte Wohngrundstück.

Das Planungsgebiet erstreckt sich über das gesamte Flurstück 31 der Gemarkung Niegeroda in der Gemeinde Lampertswalde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 847 m<sup>2</sup> die für den Bau und Betrieb eines Feuerwehrgerätehauses vorgesehen sind.

Die Planfläche für den Feuerwehrstandort ist bislang eine ungenutzte Grünfläche am Rand des Dorfes mit direktem Zugang über die öffentliche Verkehrsfläche „Am Sportplatz“. Sie befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich.

Die westlichen und nördlichen Plangebietsränder grenzen an landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich.

Der südliche Plangebietsrand grenzt an eine Wohnbaufläche und darüber hinaus an die bebaute Ortslage Niegeroda.

Der östliche Plangebietsrand grenzt an die Verkehrsfläche „Am Sportplatz“

Das Gelände des Plangebietes ist gleichmäßig eben und hat nur zur Straße in süd-östliche Richtung eine etwas höhere Böschungskante.

### *- Inhalt des Flächennutzungsplanes*

Im Flächennutzungsplan für die Gemeinde Lampertswalde ist diese Fläche als Grünfläche ausgewiesen. Aus diesem Grund wird die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehrgerätehaus festgelegt.

Daher wird in einem Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung des B-Plan „Feuerwehrgerätehaus in der Gemarkung Niegeroda“ durchgeführt.

## **3. Ziel und wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanaufstellung**

Für die Ortsteile Oelsnitz und Niegeroda der Gemeinde Lampertswalde wird der Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses erforderlich.

Bei der Wahl des Standortes wurde auf eine möglichst gute Verkehrsanbindung geachtet um eine kurze Ausrückzeit, bzw. Einsatzschnelligkeit für die beiden Ortsteile zu gewährleisten.

Das Grundstück gehört der Gemeinde Lampertswalde.

Der Standort für das Feuerwehrgerätehaus gliedert sich an die bebaute Ortslage von Niegeroda an und kann damit in die vorhandene Bebauung eingebunden werden.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau des Feuerwehrgerätehauses geschaffen werden.

Durch den Bau des Feuerwehrgerätehauses werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung und landwirtschaftlichen Flächen erwartet.

Durch die geringe Gebietsgröße werden die Beeinträchtigungen in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild sowie die zusätzliche Bodenversiegelung eher gering ausfallen. Der vorliegende Bebauungsplan ist auf der Grundlage des §8(3) BauGB aufzustellen, da er nicht aus dem FNP entwickelt ist.

Die Gemeinde Lampertswalde hat für das zu beplanende Gebiet am 26.09.2017 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

#### **4. Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Plangebietsfläche ist im gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan wird diesbezüglich auf der Grundlage des §8 Abs. 3 Baugesetzbuch im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan geändert.  
(1. Änderung zum Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schönfeld)

#### **5. Regelungen zur baulichen Nutzung**

Bei der zu beplanenden Fläche handelt es sich um eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehrgerätehaus.

Auf dieser Fläche für Gemeinbedarf sind folgende Anlagen zulässig:

- Feuerwehrgerätehaus mit Fahrzeughalle, Umkleideraum, Schulungsraum, Wehrleiterzimmer, Lager, WC-Anlagen und erforderliche Nebenanlagen
- nicht überdachte Stellplätze in erforderlicher Anzahl
- Zufahrtswege
- Anlagen der Schmutzwasserbeseitigung

Stellflächen sind im Plangebiet im Umfang der bauordnungsrechtlichen Notwendigkeit zulässig. Sie sind so anzuordnen, dass sie die zweckbestimmte Nutzung des Gebäudes (Sicherstellung eines kurzen, geradlinigen Alarmweges) nicht beeinträchtigen.

#### **6. Erschließung / Ver.- und Entsorgung**

##### ***6.1 Verkehrserschließung***

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die anliegende, öffentliche Verkehrsfläche „Am Sportplatz“ (Kreisstraße 8510). Eine Einfahrt muss neu hergestellt werden.

Die nach den Straßenbaurichtlinien erforderlichen Sichtdreiecke sind an den Grundstücksausfahrten freizuhalten.

## **6.2 Trinkwasserversorgung**

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt über die Versorgungsleitungen des örtlichen Trinkwasserzweckverbandes auf der öffentlichen Verkehrsfläche.

## **6.3 Abwasserentsorgung, Oberflächenentwässerung**

### *- Abwasserentsorgung*

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über eine abflußlose Sammelgrube mit 5m<sup>3</sup> Fassungsvermögen. Der Neubau einer vollbiologischen Kläranlage bringt nicht das gewünschte Ergebnis, da aufgrund der wenigen und nicht regelmäßigen Nutzung des Gebäudes eine biologische Klärung des Abwassers nicht gewährleistet werden kann.

### *- Oberflächenentwässerung*

Infolge der Bebauung im Plangebiet kommt es zu einer erhöhten Flächenversiegelung und damit zu einem erhöhten Oberflächenwasserabflußes.

Das unbelastete anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hofflächen und Zufahrten ist auf dem Grundstück über Versickerungsanlagen zu versickern.

## **6.4 Elektrotechnik / Telekommunikation**

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz.

## **6.5 Gasversorgung**

Es erfolgt keine Gasversorgung.

## **7. Immissionsschutz**

Lärmimmissionen ergeben sich aufgrund der Aktivitäten des allgemeinen Feuerwehrdienstes, Feuerwehreinsätzen und dem damit zusammenhängenden Verkehrsaufkommen.

Die allgemeinen Feuerwehrdienste finden regelmäßig und begrenzt auf relativ kurze Zeiträume innerhalb der Woche und dann während des Tages und in der Regel in den Nachmittags- und frühen Abendstunden statt. Lärmimmissionen oberhalb der zulässigen Grenzwerte in den angrenzenden Gebieten werden somit nicht erwartet.

Im Rahmen von Einsätzen ist beim Ausrücken der Fahrzeuge mit kurzfristig erhöhten Lärmemissionen durch Einsatzverkehr und Martinshorneinsatz auch während der Nachtzeiten zu rechnen.

Diese Ereignisse dürften jedoch relativ selten eintreten und sind zudem als nicht abwendbare Ereignisse im Rahmen der öffentlichen Sicherheit von den einzelnen Betroffenen hinzunehmen.

Dauerhaft über den zulässigen Werten liegende Lärmemissionen sind nicht zu erwarten. Ein gesondertes Lärmschutzgutachten wird nicht erforderlich.

## **8. Flächen des Plangebietes**

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 847 m<sup>2</sup> auf. Die Fläche gliedert sich wie folgt:

Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“	721 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche darin Flächen zum Anpflanzen einer Hecke      30 m länge	126 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>847 m<sup>2</sup></b>

---

## **9. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Grünordnung**

### *- Naturräumliche Situation und Topographie*

Der Untersuchungsraum liegt im Naturraum der [Großenhainer Pflege](#) in der Gemeinde Lampertswalde. Die Großenhainer Pflege ist ein vorwiegend ackerbaulich genutzter Naturraum. In ihm findet ein Übergang von im Süden gelegenen Mittelgebirge und Hügelland zum Tiefland Nordsachsens, insbesondere dem Elbtal, statt.

Der Untersuchungsraum wird mit den Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus in der Gemarkung Niegeroda“ abgegrenzt und fachlich als ausreichend erachtet.

### *- Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung*

Gegenstand der Naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist die Betrachtung des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus in der Gemarkung Niegeroda“ aus naturschutzfachlicher, landschaftspflegerischer und ökologischer Sicht.

### *- Planungsrechtliche Situation*

Gemeinsamer Flächennutzungsplan der Gemeinden Lampertswalde und Schönfeld  
Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schönfeld weist den gesamten Geltungsbereich des vorbezeichneten Bebauungsplanes als Grünfläche auf.

### *- Bestandsaufnahme und –Bewertung*

Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Süden schließt sich die Wohnbebauung des Ortes an und im Süden die Kreisstraße „Am Sportplatz“.



## - Grünordnung

### Ziele

Die grünordnerischen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen sollen das Plangebiet ausgewogen in die Umgebung eingliedern. Die wertvolle Einbindung in das gesamtörtliche Grünsystem sowie eine Verhinderung der visuellen Beeinträchtigung der Umgebung sollen dabei bewirkt werden.

Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen vollziehen die Eingriffsregelung. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Schutz, die Pflege und die Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft werden auf Bundes- und Landesebene im Bundesnaturschutzgesetz (§ 18) und im Sächsischen Naturschutzgesetz (§ 8) definiert.

Im Grünordnungsplan werden Maßnahmen formuliert, die durch die Übernahme von Festsetzungen in den Bebauungsplan rechtskräftig werden. Weiterhin erfolgt die Eingriffsregelung entsprechend des Baugesetzbuches und dessen umweltschützenden Belangen in der Abwägung (§ 1a BauGB). Der Grünordnungsplan besitzt dabei lediglich gutachterlichen Charakter.

Mit den Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sollen Eingriffe auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Auf diese Art und Weise wird das Vorhaben optimiert. Vermeidung und Minderung haben, gemäß dem Vermeidungsgebot der Eingriffsregelung, absoluten Vorrang vor Ausgleich und Ersatz. Vorrangig sollen Vermeidung oder ggf. Minderung erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild reduzieren.

### Ausgleich / Ersatz

#### *Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild / Landschaftsbezogene Erholung*

Bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleibt kein erheblicher Eingriff in die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter Wasser, Klima/Luft sowie Landschaftsbild /Landschaftsbezogene Erholung. Folglich sind hier keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

#### *Boden sowie Arten / Lebensgemeinschaften / Biodiversität*

Nicht vermeidbar / minimierbar sind folgende Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Arten/Lebensgemeinschaften:

- Versiegelung von bisher unbefestigtem Boden infolge der geplanten Baufläche des Feuerwehrgerätehauses,
- Verlust von nachrangig bedeutender Biotopfläche (durch Überbauung betroffene Flächen).

Die bestehende Realnutzung kann im Rahmen der Planung nicht in ihrem ursprünglichen Umfang erhalten werden. In räumlichem und sachlichem Zusammenhang der jeweiligen

Eingriffsursache sollen diese Eingriffe durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

#### *- Bilanzierung des ökologischen Ausgleichs*

Die nachfolgenden naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Maßnahmen vollziehen die Eingriffsregelung. Zudem sollen diese Maßnahmen eine wertvolle Einbindung, ökologisch wie auch visuell, des geplanten Feuerwehrgerätehausstandortes in das umgebende dörfliche Grünsystem bewirken.

Den unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden demnach Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet mit dem Ziel, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Planungsraum gleichwertig wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten.

#### Verbal- argumentativ

Es entsteht eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr von 847m<sup>2</sup> Größe, innerhalb welcher maximal 721 m<sup>2</sup> tatsächlich überbaut bzw. vollversiegelt werden können: Die überbauten Flächen nehmen dabei die Gesamtgröße der Grundflächenzahl von 0,6 ein. |

Im Planungsraum ist eine Grünfläche von 126 m<sup>2</sup> geplant mit einer Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen von ca. 30m Länge.

Unversiegelt bleibt demnach eine Fläche von 126 m<sup>2</sup>.

Die Hecke dient mit als Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Landschaftsbild (Eingrünung des neuen Feuerwehrgerätehauses zur offenen Kulturlandschaft hin)

Dieser Biotoptyp erhält zunächst die Wertstufe III und wird mittel- langfristig die Wertstufe IV erlangen. Er beinhaltet ca. (30 \* 3 m =) 90 m<sup>2</sup> Grundfläche. Bei den Sträuchern sollen 100-150 cm hohe, 2x verpflanzte Sträucher verwendet werden.

**Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind geeignet, um die entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu kompensieren. Der Eingriff ist mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar.**

#### *- Grünordnerische Festsetzungen und deren Begründung zur Übernahme in den B-Plan*

##### **Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Gemäß der zeichnerischen Darstellung in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus in der Gemarkung Niegeroda“ in Niegeroda ist eine freiwachsende, gemischte Hecke zu pflanzen. Die Pflanzung ist wie in der Planzeichnung angegeben innerhalb der privaten Grünfläche entlang der Grundstücksgrenzen zu pflanzen.

Die Heckenpflanzung ist als Ausgleichsmaßnahme dieses Vorhabens im Planungsraum zugeordnet.

Es sind ausschließlich Sorten entsprechend der Artenliste zu verwenden. Erst bei Inanspruchnahme der Baufläche ist die Ausgleichsmaßnahme umzusetzen und zwar spätestens in der nach der Rohbaufertigstellung folgenden Pflanzperiode. Die Pflicht der

Realisierung und Pflege obliegt dem Antragsteller, der Gemeinde Lampertswalde. Eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist über 3 Jahre zu gewährleisten.

Begründung:

Die geplante Heckenpflanzung dient als Eingrünung des neuen Feuerwehrgebäudes und wird demnach die neue Bebauung in das weitläufige Landschaftsgefüge folgerichtig integrieren. Es sind nur Sorten der Artenliste zu verwenden, um einen naturschutzfachlich und ökologisch wertvollen Ausgleich im Planungsraum zu gewährleisten.

Pflanzliste/ Artenliste: Gemischte Hecke

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Gewöhnliche Hasel  
Rosa pimpinellifolia - Bibernell-Rose  
Rosa rugosa - Apfel-Rose  
Salix aurita - Ohr-Weide  
Salix purpurea - Purpur-Weide

*- Hinweise zur landschaftspflegerischen Ausführungsplanung sowie zur Pflege der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*

Bei sämtlichen Pflanzmaßnahmen ist zu beachten, dass grundsätzlich heimisches und standortgerechtes Pflanzenmaterial aus regionalem Anbau sowie in jungen Qualitäten einzusetzen ist, um eine Etablierung und Entwicklungsmöglichkeit der neuen Vegetation sicherzustellen.

Eine fachgerechte Pflege über einen Zeitraum von mind. 3 Jahren sollte gewährleistet werden. Weiterhin ist zu beachten, dass die Heckenpflanzung entlang der südlichen Grundstücksgrenze gemäß den Vorgaben des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes gepflanzt werden muss.

## **10. Archäologie**

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zu Tage treten, sind die Funde zu melden. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

## **11. Rechtsvorschriften, Literatur- und Quellenverzeichnis**

### Gesetze

1. BAUGESETZBUCH (BAUGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert am 03.11.2017
2. SÄCHSISCHE BAUORDNUNG (SÄCHSBO) vom 11. Mai 2016 zuletzt geändert am 10.02.2017
3. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO 1990): vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 21.11.2017
4. PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PLANZV 90): v. 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58)

## **12. Anlagen / Bestandteile der Satzung**

- \* Teil A: Planzeichnung Bebauungsplan „FFW – Gerätehaus in der Gemarkung Niegeroda“ in der Gemeinde Lampertswalde
- \* Teil B: Textliche Festsetzungen
- \* Teil C: Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
- \* Teil D: Umweltbericht