

# GEMEINDE LAMPERTSWALDE

## BEBAUUNGSPLAN „AN DEN KOPPELN“ IN ADELSDORF

### VORENTWURF i.d.F. vom 17.10.2024

---

## TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

### Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis .....	2
2	Planungsgrundlagen .....	3
2.1	Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes .....	3
2.2	Beschreibung des Plangebietes .....	4
2.3	Nutzungsbeschränkungen .....	5
2.4	Übergeordnete Planungen .....	5
2.4.1	Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) .....	5
2.4.2	Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung (RP) 2020 .....	6
2.5	Darstellungen des Flächennutzungsplans .....	7
2.6	Aussagen des Landschaftsplans .....	8
3	Städtebauliche Konzeption .....	8
4	Grünordnerische Konzeption .....	9
5	Erschließungskonzeption .....	9
5.1	Verkehrerschließung .....	9
5.2	Ver- und Entsorgung .....	10
6	Begründung der planerischen Festsetzungen .....	11
7	Hinweise .....	11
8	Flächenbilanz .....	11
9	Voraussichtliche Auswirkungen .....	11
9.1	Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete .....	11
9.2	Prüfung möglicher Betroffenheiten nationaler Schutzgebiete .....	12
9.3	Auswirkungen auf den Naturhaushalt .....	12
9.4	Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung .....	16
9.5	Auswirkungen auf raumordnerische Belange .....	17

## TEIL C-2: UMWELTBERICHT

## **1 Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis**

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 Nachfrage nach Wohnbaustandorten insbesondere für junge Familien aus Lampertswalde hat die Gemeinde Lampertswalde ein dringendes Interesse an der Wohnbaulandentwicklung auf den nördlich gelegenen Grünflächen der Ortslage Adelsdorf.

Gegenüber der aktuellen 8. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen, die von einem Einwohnerverlust in der Gemeinde zwischen 7,2 % und 10,9 % gegenüber dem Jahr 2021 bis zum Jahr 2040 aufgrund der demografischen Entwicklung mit stark abnehmenden Einwohnerzahlen an Erwachsenen im erwerbsfähigen Alter, aber auch an Kindern und Jugendlichen ausgeht, zeigen die aktuellen Daten des statistischen Landesamtes Sachsen, dass im Jahr 2022 der Anteil der Erwachsenen im erwerbsfähigen Alter geringer gesunken ist als prognostiziert und die Zahl der unter 20-Jährigen Einwohner in der Gemeinde sogar zugenommen hat<sup>1</sup>. Die Einwohnerzahl nahm dabei gegenüber 2021 auch absolut um 1,2% zu. Diese Tendenz erfordert von der Gemeinde Lampertswalde planerisches Handeln, um attraktive Baugrundstücke vor allem für Familien zu entwickeln und damit einem Wegzug entgegenzusteuern.

Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 21.11.2023 besteht das Planungsziel in der Nachverdichtung und Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Wohnbebauung.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schönfeld-Lampertswalde ist der Standort als Grünfläche dargestellt. Aufgrund der tatsächlichen Nachfragesituation soll jedoch eine Entwicklung als Wohnbaustandort verfolgt werden. Derzeit erfolgt die Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Schönfeld-Lampertswalde. Im Zuge der Fortschreibung werden die Festsetzungen des zu erarbeitenden Bebauungsplans in die Darstellungen des Gesamtflächennutzungsplanes als geplante Wohnbaufläche übernommen (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

---

<sup>1</sup> Freistaat Sachsen, Statistisches Landesamt, 01/2024: Vergleich der Ergebnisse der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Sachsen mit den Ergebnissen der Bevölkerungsfortschreibung, Datenblatt Gemeinde Lampertswalde

## 2 Planungsgrundlagen

### 2.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Der Standort befindet sich auf Grünflächen nördlich der Ortslage Adelsdorf angrenzend zur Bestandsbebauung der Eichenstraße (K8510). Die Erschließung des Areals erfolgt über die bestehende nördlich der geplanten Baugrundstücke angrenzende Wilhelm-Pieck-Straße.



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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Süden und Osten durch die Wohnbebauung entlang der Eichenstraße (K8510) und Wilhelm-Pieck-Straße,
- im Westen durch die Außenanlagen eines Pferdestalls, sowie
- im Norden durch Acker- und Weideflächen.

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss (390/11/2023) vom 21.11.2023 umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans Teile der Flurstücke 3/3 und 5/1 der Gemarkung Adelsdorf. Nach erfolgter Flurstücksteilung des Flurstücks 3/3 der Gemarkung Adelsdorf umfasst das Plangebiet nun das Flurstück 3/5 sowie den nördlichen Teil des Flurstücks 5/1 der Gemarkung Adelsdorf. Um den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB an einen qualifizierten Bebauungsplan zu entsprechen wurden Teile des Straßenflurstücks 116/1 der Gemarkung Adelsdorf in den Geltungsbereich einbezogen. Das Gelände ist eben und liegt auf einer Höhe von ca. 123 m (DHHN 2016).

## 2.2 Beschreibung des Plangebietes

Aktuell werden die Flächen des Plangebietes als Gartenland und Grünwiesen genutzt. Die Wiesenfläche ist von vereinzelt Gehölzbestand eingerahmt. Das Gartenland wird ebenfalls von dichteren Gehölzbeständen gegenüber den angrenzenden Flurstücken abgegrenzt. Zudem weist diese Fläche mehrere gepflegte Gartenbeete mit vereinzelt Heckenstrukturen auf. Im Norden des Gartenlandes befindet sich zwei ältere Eichen.

Das Umfeld des Plangebietes ist vorwiegend von Wohnbebauung (Dreiseithöfe und Eindachgehöfte) geprägt, wobei im Südwesten Bauernhäuser mit Stallgebäuden angrenzen, welche z.T. dem Denkmalschutz unterliegen. Nördlich des Plangebietes grenzen Acker- und Weideflächen an.

Erschlossen wird das Plangebiet durch die Wilhelm-Pieck-Straße.



Abb. 2: Acker- und Weideflächen nördlich des Plangebietes (Blick Richtung Norden)



Abb. 3: Erschließungsstraße Wilhelm-Pieck-Straße (Blick Richtung Westen)



Abb. 4: Plangebiet: Flurstück 3/5 Gemarkung Adelsdorf mit Blick Richtung Süden



Abb. 5: Westlich engrenzende Stallanlagen eines Bauernhofes (Blick Richtung Südwesten)



Abb. 6: Plangebiet: Flurstück 5/1 Gemarkung Adelsdorf mit Blick Richtung Osten



Abb. 7: Plangebiet: Flurstück 5/1 Gemarkung Adelsdorf mit Blick Richtung Nordosten

## 2.3 Nutzungsbeschränkungen

### Denkmalschutz

Auf dem im Westen des Plangebietes angrenzendem Flurstück 2/1 der Gemarkung Adelsdorf ist folgendes Kulturdenkmal verzeichnet:

*Ehemaliger Lehrbauernhof (Eichenstraße 23): Wohnhaus mit Stallanbau, Scheune und Einfriedung eines Dreiseithofes (um 1920)*

*Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird um Hinweise zu Belangen des Denkmalschutzes gebeten.*

## 2.4 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 Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung (RP) 2020 verankert.

### 2.4.1 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 Lampertswalde wird im Landesentwicklungsplan dem „Ländlichen Raum“ sowie dem Mittelbereich des Mittelzentrums Großenhain zugeordnet.

Darüber hinaus sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans von Relevanz:

**G 2.2.1.1** Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

**Z 2.2.1.3** Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

**Z 2.2.1.4** Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, 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.

**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.

**Z 2.2.1.9** Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

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

⇒ *Die aktuellen Daten des statistischen Landesamtes Sachsen zeigen, dass im Jahr 2022 der Anteil der Erwachsenen im erwerbsfähigen Alter geringer gesunken ist als in der aktuellen 8. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen prognostiziert wurde und die Zahl der unter 20-Jährigen Einwohner in der Gemeinde sogar zugenommen hat. Die Einwohnerzahl nahm da-*

*bei gegen-über 2021 auch absolut um 1,2% zu. Diese Tendenz erfordert von der Gemeinde Lampertswalde planerisches Handeln, um attraktive Baugrundstücke vor allem für Familien zu entwickeln und damit einem Wegzug entgegenzusteuern.*

- ⇒ *Den genannten Zielen und Grundsätzen wird dadurch Rechnung getragen, dass Baugrundstücke mit einem hohen Durchgrünungsgrad sowie einer Randeingrünung durch den Erhalt bestehender Gehölzstrukturen und der Anlage von Gehölzpflanzungen vorgesehen sind. Die zulässigen Baukörper fügen sich in die bestehenden Bebauungsstrukturen am Ortsrand von Adelsdorf ein.*
- ⇒ *Mit dem geplanten Baugebiet erfolgt eine kleinteilige städtebauliche Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung entlang der Eichenstraße und Wilhelm-Pieckstraße und ist bereits erschlossen.*
- ⇒ *Die nächste Bushaltestelle „Adelsdorf Ortsmitte“ der Buslinien 454 und 467 befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit ca. 300 m vom Plangebiet entfernt an der Eichenstraße mit Anbindung nach Großenhain und Blochwitz.*

Für das Plangebiet selbst bestehen keine spezifischen landesplanerischen Zielstellungen.

#### **2.4.2 Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung (RP) 2020<sup>2</sup>**

Der Gemeinde Lampertswalde wird gemäß der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge die besondere Gemeindefunktion „Gewerbe“ zugewiesen und bildet zusammen mit den Gemeinden Schönfeld und Thendorf einen grundzentralen Verbund.

Das Oberverwaltungsgericht Bautzen hat im Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 23.11.2023 die Kapitel 4 (Freiraumentwicklung) und 5.2 (Wasserversorgung) des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung (RP) 2020 für unwirksam erklärt. Es werden dennoch alle das Plangebiet betreffenden Aussagen des Regionalplans nachfolgend dargestellt, da das bestehende Fachrecht, auf dessen Grundlage die Ausweisungen vorgenommen wurden, weiterhin besteht.

Das Plangebiet befindet sich laut der Raumnutzungskarte in einem nicht mehr gültigen Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung.

**G 5.2.2** Die nachgewiesenen Wasserdargebote in den Vorbehaltsgebieten Wasserversorgung sollen hinsichtlich Stand, Menge und Beschaffenheit erhalten und geschützt werden, so dass die dauerhafte Regenerationsfähigkeit der Wasserdargebote gewährleistet ist und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vermieden werden.

- ⇒ *Von der geplanten Nutzung sind keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser zu erwarten.*

---

<sup>2</sup> Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge: Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17.09.2020 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38/2020; Unwirksamkeit des Kapitels 5.1.1 Windenergienutzung, öffentlich bekanntgemacht mit Bekanntmachung vom 05.07.2023 im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 29/2023 zur Entscheidung des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts vom 11.05.2023 und unter Beachtung des Urteils des Oberverwaltungsgerichtes Bautzen im Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 23.11.2023 zur Unwirksamkeit der Kapitel 4 (Freiraumentwicklung) und 5.2 (Wasserversorgung).

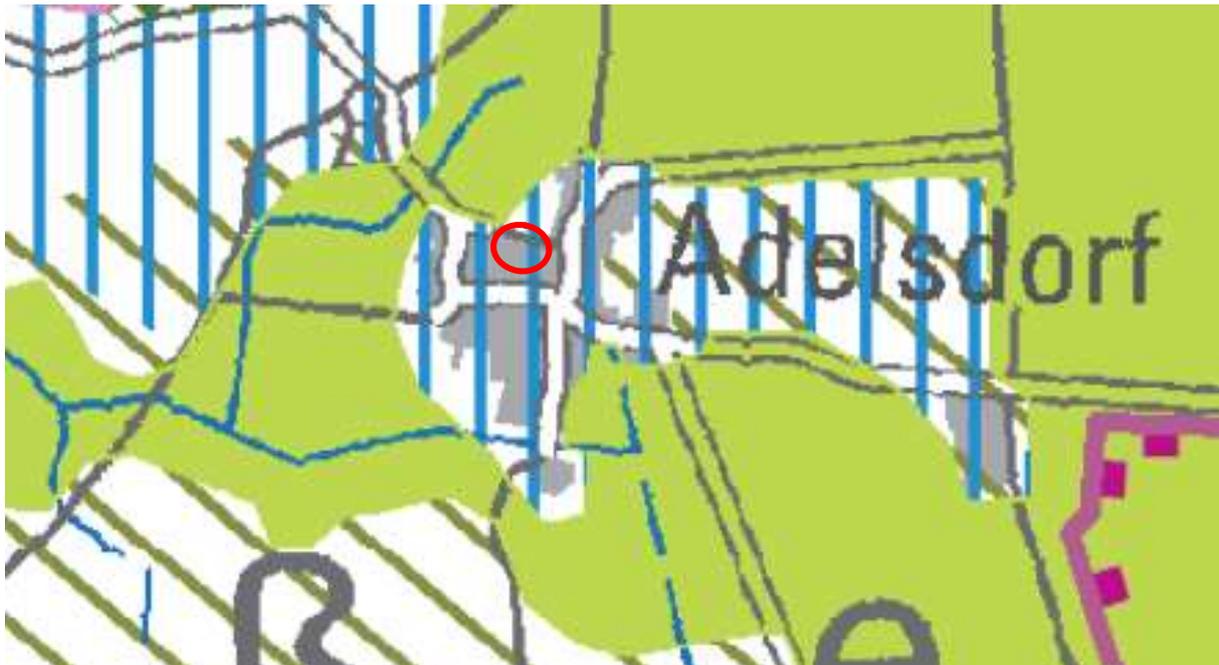


Abb. 8: Auszug aus Karte „Raumnutzung“ der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge mit Verortung des Plangebietes (blaue Schraffur: Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung)

Die Festlegungskarte „Boden- und Grundwassergefährdung“ weist das Plangebiet innerhalb eines Gebiets mit möglicher Beeinträchtigung des Grundwasservorkommens durch die Folgen des Klimawandels aus.

## 2.5 Darstellungen des Flächennutzungsplans

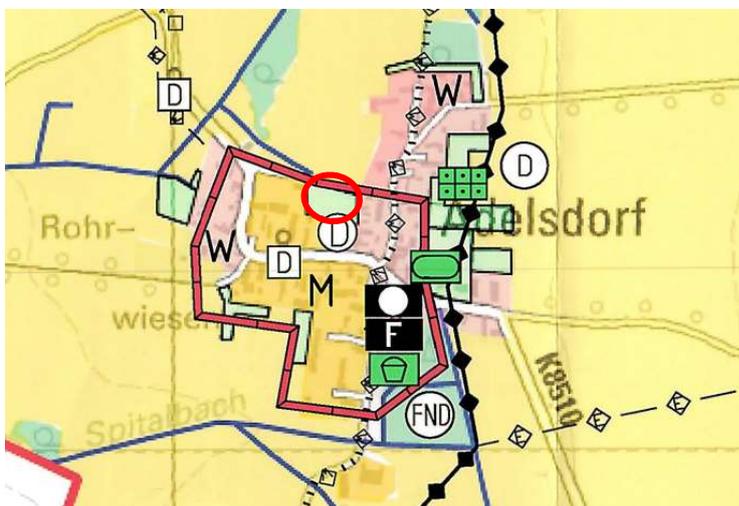


Abb. 9: Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Schönfeld-Lampertswalde, rechtswirksam seit 2016

Die Verwaltungsgemeinschaft Schönfeld-Lampertswalde besitzt einen rechtswirksamen Gesamtflächennutzungsplan. Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden darin als Grünflächen dargestellt. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Gebiets von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Derzeit erfolgt die Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Schönfeld-Lampertswalde. Im Zuge der Fortschreibung werden die Festsetzungen des zu erarbeitenden Bebauungsplans in die Darstellungen des Gesamtflächennutzungsplanes als geplante Wohnbaufläche übernommen (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

## 2.6 Aussagen des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schönfeld-Lampertswalde weist für das Plangebiet keine Entwicklungsziele aus.

## 3 Städtebauliche Konzeption

Auf dem Plangebiet ist die Entwicklung einer straßenbegleitenden durchgrünzten Wohnbebauung als kleinteilige Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung zwischen der Eichenstraße und der Wilhelm-Pieck-Straße vorgesehen. Ausgehend von der im Bestand vorhandenen offenen Bebauung mit Einzelgebäuden und historisch gewachsener Hofstruktur wird im Plangebiet eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern angestrebt.

Aufgrund der Ortsrandlage und der ebenerdigen Lage sind entsprechend den Kubaturen der Umgebungsbebauung zweigeschossige Gebäude vorgesehen. Die Gebäude bilden eine lockere Reihe, die in ihrem Verlauf der Flurgrenze folgt. Angestrebt wird die geordnete Schließung der Raumkante durch straßenbegleitende trauf- bzw. giebelständige Gebäude am Ortsrand. Mit traufständig nach Südwest ausgerichteten Baukörpern sind dabei gleichzeitig die optimalen Voraussetzungen für die Nutzung der Dachflächen für Solarenergieanlagen gegeben.

Auch die für die Bebauung vorgesehenen Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 55° orientiert sich an den bereits bestehenden angrenzenden Wohngebäuden. Dachgauben sind zulässig als untergeordnete Bauteile mit einer Breite von max. 2/3 der jeweiligen Traufbreite.

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. Aus der Erschließung ergeben sich mögliche Baugrundstücksgrößen von 1.400 m<sup>2</sup> und ca. 1.600 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser.

Damit kann auch bei zeitgemäßen Ansprüchen an Wohnbebauung ein geringer Überbauungsgrad (GRZ 0,3 ohne Überschreitung) festgesetzt werden, der auch die Unterbringung der Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück und einen hohen Durchgrünungsgrad des Baugebietes gewährleistet. Zudem soll eine effektive Ausnutzung der Fläche als Bauland gewährleistet und eine dem Ort angemessene bauliche Dichte nicht überschritten werden. Zusätzlich ist eine Eingrünung zu der angrenzenden Bestandsbebauung auf den privaten Grundstücken vorgesehen.

Flächenintensive Nutzungen, die grundsätzlich in Wohngebieten zulässig sind, werden aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie des mit dem erhöhten Verkehrsaufkommen zu erwartenden Störpotenzials ausgeschlossen.



Abb. 2: Schwarzplan mit geplanter Bebauung.  
Geobasisdaten: © Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN)

## 4 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption des Bebauungsplans sieht folgende Komponenten vor:

- hoher Durchgrünungsgrad der Baugrundstücke durch eine überwiegend niedrige festgesetzte Grundflächenzahl,
- Pflanzgebote für Einzelbäume in den Baugrundstücken
- Anlage einer Heckenbepflanzung im westlichen Baugrundstück sowie zusätzliche lineare Gehölzpflanzungen zur inneren Gliederung des Plangebietes,
- Nichtzulässigkeit der Anlage von Schotter- bzw. Kiesgärten

Die in der grünordnerischen Konzeption verankerten Maßnahmen und Pflanzgebote dienen in erster Linie der Durchgrünung des Wohngebietes. Daneben beinhalten sie auch gestalterischen Potenzial für das Wohngebiet selbst.

Da die grünordnerische Konzeption keinen vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches leisten kann, sind externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen (siehe Kapitel 9.3).

## 5 Erschließungskonzeption

### 5.1 Verkehrserschließung

#### Straßenerschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Wilhelm-Pieck-Straße, welche im Südosten an die Eichenstraße (K8510) anbindet.

### Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für die Anwohner des geplanten Wohngebietes sind auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Aufgrund der ländlichen Lage sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück einzuordnen.

### ÖPNV-Anbindung

Die nächste Bushaltestelle „Adelsdorf Ortsmitte“ der Buslinien 454 und 467 befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit ca. 300 m vom Plangebiet entfernt an der Eichenstraße mit Anbindung nach Großenhain und Blochwitz.

### Fußwege

Öffentliche straßenbegleitende Fußwege sind an der Eichenstraße vorhanden. Die Erschließungsstraße des Plangebietes dient dem Anliegerverkehr und ist als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Hier teilen sich Fußgänger und andere Nutzer den Verkehrsraum, was in Anbetracht der geringen Zahl der Anliegergrundstücke als vertretbar angesehen wird.

## **5.2 Ver- und Entsorgung**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird um Äußerung zur ggf. weiteren erforderlichen Mediierschließung des Plangebietes gebeten.

### Versorgung mit Trinkwasser

Die Wasserversorgung des Plangebiets kann über die im Bereich der Erschließungsstraße („Wilhelm-Pieck-Straße“) verlaufende Trinkwasserleitung der Wasserversorgung Riesa/Großenhain GmbH sichergestellt werden. Die durch das Plangebiet verlaufende Trinkwasserleitung soll im Zuge der Baugebietserschließung innerhalb des Baugrundstücks umverlegt werden, um Baufreiheit zu schaffen. Eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht) auf dem Flurstück Nr. 5 für die Wasserversorgung Riesa/Großenhain GmbH ist bereits vorhanden.

### Löschwasserversorgung

Der Grundschutzbedarf an Löschwasser beträgt 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden. Die nächste Entnahmestelle zur Löschwasserversorgung befindet sich nordwestlich des Plangebietes an der Wilhelm-Pieck-Straße, welche im Maximum ca. 100 m vom Plangebiet entfernt liegt.

### Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist im weiteren Planverfahren zu prüfen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird um Äußerung zur Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie gebeten.

### Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Plangebietes ist im weiteren Planverfahren zu prüfen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird um Äußerung zur Wärmeversorgung des Plangebietes gebeten. Allerdings ist gemäß Gebäudeenergiegesetz die anteilige Beheizung mit erneuerbaren Energien vorzusehen.

### Versorgung mit Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen ist im weiteren Planverfahren zu prüfen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird um Äußerung zur Versorgung des Plangebietes gebeten.

### Entsorgung von Hausmüll und Wertstoffen

Die Abholung von Hausmüll und Wertstoffen erfolgt durch Bereitstellung der Abfall- und Wertstoffcontainer am Abholtag direkt an der Grenze des einzelnen Baugrundstücks.

### Entsorgung von Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung in Adelsdorf erfolgt dezentral. Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer sind dezentral in Kleinkläranlagen zu reinigen. Das gereinigte Schmutzwasser ist in den öffentlichen Bürgermeisterkanal abzuleiten.

### Umgang mit Regenwasser und gereinigtem Schmutzwasser

Die Erschließungsstraße entwässert in den bestehenden angrenzenden Graben.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll innerhalb des jeweiligen Grundstücks grundsätzlich zurückgehalten und versickert oder verwertet (*als Brauchwasser*) werden.

Ist die Versickerung innerhalb des Baugrundstücks nachweislich auf Grundlage entsprechender Untersuchungen nicht möglich, so ist das auf den überbauten Flächen der Baugrundstücke anfallende, unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten und darf gedrosselt und zeitverzögert in den öffentlichen Bürgermeisterkanal abgegeben werden. Die wasserrechtlichen Genehmigungen liegen vor. Für das Niederschlagswasser dürfen nur 150l/Tag und pro EW eingeleitet werden.

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.

## **6 Begründung der planerischen Festsetzungen**

Die planerischen Festsetzungen ergeben sich unmittelbar aus der städtebaulichen, grünordnerischen und Erschließungskonzeption.

*Die detaillierte Begründung der einzelnen Festsetzungen wird in der Entwurfsphase ergänzt.*

## **7 Hinweise**

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise wurden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation aufgenommen.

## **8 Flächenbilanz**

**Größe des Plangebietes:** **4.670 m<sup>2</sup>**

*davon:*

Allgemeines Wohngebiet WA (GRZ 0,25)	4.102 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	568 m <sup>2</sup>

## **9 Voraussichtliche Auswirkungen**

### **9.1 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete**

Durch die beabsichtigte Planung werden keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes direkt berührt. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind die SPA-Gebiete Nr. 29 „Unteres Rödertal“ und Nr. 31 „Mittleres Rödertal“ sowie die FFH-Gebiete Nr. 148 „Elligastbachniederung“ sowie Nr. 150 „Große Röder zwischen Großenhain und Medingen“. Die Entfernung zum Rand der Schutzgebiete beträgt im Minimum ca. 2,5 km.

Die möglichen Vorhabenwirkungen wurden hinsichtlich ihrer Eignung, eine Beeinträchtigung für die Erhaltungsziele und den Schutzzweck hervorzurufen, abgeprüft:

- Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans außerhalb der FFH- und SPA-Gebiete ist eine Inanspruchnahme von Teilen des naturnahen Triebischtals, von vorkommenden Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie und Habitaten der in den Erhaltungszielen genannten Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie sowie von Lebensräumen und Lebensstätten der Vogelarten nach Anhang I der VSchRL auszuschließen.
- Eine Zerschneidung maßgeblicher Bestandteile der FFH- und SPA-Gebiete ist ebenfalls auszuschließen, da sich das Plangebiet am Rand der Ortslage Adelsdorf befindet und die FFH- und SPA-Gebiete nicht berührt. Da die Erschließung des Plangebietes über die Straße Wilhelm-Pieck-Straße vorhanden ist, sind keine neuen Verkehrsanbindungen mit ggf. zerschneidender Wirkung erforderlich.
- Ein schädlicher Stoffeintrag aus dem geplanten Wohngebiet in das Gewässersystem der Großen Röder ist auszuschließen, da anfallendes Schmutzwasser in Kleinkläranlagen gereinigt wird und das gereinigte Schmutzwasser zusammen mit dem Überlauf der Regenwasserzisternen in den öffentlichen Bürgermeisterkanal abgeleitet wird. Das Regenwasser der Erschließungsstraße wird wie im Bestand in den angrenzenden Gräben abgeleitet. Vom geplanten Wohngebiet sind keine stofflichen Einträge in das FFH-Gebiet zu erwarten. Stoffeinträge über die Luft werden durch das geplante Wohngebiet nicht hervorgerufen.
- Da sich einerseits zwischen Plangebiet und FFH- und SPA-Gebiete bereits intensiv genutzte Ackerflächen und Gehölzstrukturen befinden und andererseits die neue Bebauung direkt an der vorhandenen bebauten Ortslage von Adelsdorf angrenzt, ist mit einer zusätzlichen Störung durch Lärm oder Bewegungsunruhe durch die Errichtung der geplanten Wohnbebauung nicht zu rechnen.

Beeinträchtigungen des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele der Schutzgebiete können aufgrund des räumlichen Abstandes zwischen Plangebiet und Schutzgebiet sowie der Tatsache, dass von der geplanten Wohnbebauung keine nachteiligen Immissionen auf die Schutzgebiete einwirken, ausgeschlossen werden. Es ergeben sich somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

## **9.2 Prüfung möglicher Betroffenheiten nationaler Schutzgebiete**

Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sowie nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des Plangebietes sowie in näherer Umgebung nicht vorhanden. Schutzgebiete gemäß BNatSchG werden durch das Planvorhaben nicht überplant.

Das Plangebiet befindet sich zudem in keinem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

## **9.3 Auswirkungen auf den Naturhaushalt**

Auswirkungen auf den Naturhaushalt können durch eine Beeinträchtigung des Ökosystems gegeben sein. Zu untersuchen sind Auswirkungen sowohl auf Leistungsfähigkeit und Wirkungsgefüge des Naturhaushalts als auch auf die einzelnen Bestandteile des Naturhaushalts, insbesondere auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima.

### **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Das Plangebiet zeichnet sich im Bestand hauptsächlich durch unversiegelte Gartenflächen mit Gehölzbestand aus. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich nördlich Acker- und Weideflächen, südlich und östlich grenzt die bereits bestehende Wohnbebauung entlang der Eichenstraße und Wilhelm-Pieck-Straße an das Plangebiet an und westlich schließen Außenanlagen eines Pferdestalls an.

Aufgrund der Lage des B-Plan-Gebietes am Siedlungsrand und der umgebenden Nutzungen, die mit Störungen der Tierwelt einhergehen, konnten sich am Standort keine sehr wertvollen Biotoptypen einstellen. Vorkommen störungsempfindlicher Arten sind auszuschließen. Der Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes (Obstbäume, Linden) stellt jedoch mögliche Habitatstrukturen für Brutvögel (Freibrütende Vogelarten und Baumhöhlenbrüter) und Fledermäuse dar, insbesondere bei Vorhandensein von Baumhöhlen und Spalten. Versteckstrukturen sowie Gewässer sind nicht vorhanden, sodass das Plangebiet keine besonders geeigneten Strukturen für Reptilien und Amphibien aufweist.

Bei Betrachtung der vorliegenden Strukturen und der möglichen Wirkungen des Vorhabens ist eine Betroffenheit folgender Artengruppe nicht auszuschließen: Fledermäuse, Vögel (Baumhöhlenbrüter, Freibrüter mit Bindung an Gehölzbestände und Einzelbäume, Gebüschbrüter) und Eremit.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (Individuenzugriffe, signifikante Störung) sind schadensbegrenzende Maßnahmen für die Bauzeit (z. B. Fällzeitenregelung) erforderlich.

Der Gehölzbestand am Rand des Plangebietes bleiben gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten. Unabhängig davon wären Gebüschbrüter und freibrütende Vogelarten in der Lage, auf in ausreichendem Umfang vorhandene Gehölze in den Gärten im Umfeld des Plangebietes auszuweichen und dort neue Nester anzulegen. Die ökologische Funktion der von zulässigen Vorhaben möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt für freibrütende Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Gleiches gilt für einzelne Spalten-Sommerquartiere der Fledermäuse.

Die Planung ist mit dem Verlust von einigen alten Obstbäumen, welche eine artenschutzrechtliche Relevanz als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und xylobionten Käfer haben.

Eine Tötung oder Verletzung von Vögeln am Brutplatz bzw. von Fledermäusen im Sommerquartier kann durch die Einhaltung der gesetzlichen Fällzeitenregelung vermieden werden. Die zu rodenden Gehölze sind im Vorfeld durch einen Gutachter auf mögliche Fledermausquartiere (Spalten und Höhlen), Bruthöhlen oder das Vorkommen von xylobionten Käferarten (Eremit) zu kontrollieren, vorgefundene Nester, Brutstätten und Quartiere zu dokumentieren mit der zuständigen Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise (z. B. Bergung der Fledermäuse und Überwinterung in geeigneten Räumen bzw. Bergung der Stammabschnitte mit dem Eremiten und Aufstellen in geeigneten Gehölzbeständen) abgestimmt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. im Umfeld des Bebauungsplangebietes sind bei Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten künstliche Fledermausquartiere und Nistkästen/Nisthilfen für Höhlenbrüter an geeigneten Altbäumen anzubringen.

Neben den direkt betroffenen potenziellen Lebensraumstrukturen sind auch mögliche Störungen der Lebensräume im Umfeld zu berücksichtigen. Die aufgrund der bauzeitlich zeitweise vorliegenden Bewegungsunruhe im Wohngebiet sind Störungen empfindlicher Vogelarten in den angrenzenden Gehölzen nicht grundsätzlich auszuschließen. Da diese Störungen jedoch temporär begrenzt sind und eine bestehende Vorbelastung aufgrund der Siedlungsnähe vorhanden ist, kommt es zu keiner zusätzlichen Belastung durch Störungen durch den Bebauungsplan.

Das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG kann vermieden werden.

### **Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung**

Der B-Plan „An den Koppeln“ in Adelsdorf weist im Bestand folgende Biotoptypen auf:

Tab. 1: Biotopbestand - CIR

CIR	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche	Gesamtwert in Werteeinheiten
913	Einzelhaussiedlung mit Gärten	nachrangig (8)	ca. 1.644 m <sup>2</sup>	13.152 WE
948	Gartenland	nachrangig (10)	ca. 2.224 m <sup>2</sup>	22.240 WE
62	Baumreihe	sehr hoch (25)	ca. 234 m <sup>2</sup>	5.850 WE
955	Verkehrsbegleitgrün	gering (6)	ca. 345 m <sup>2</sup>	2.070 WE
951	Verkehrsfläche (versiegelt)	gering (0)	ca. 223 m <sup>2</sup>	0 WE
<b>Summe</b>			<b>ca. 4.670 m<sup>2</sup></b>	<b>43.312 WE</b>

Der künftige Biotopwert der Flächen wird nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans wie folgt eingeschätzt:

Tab. 2: Planung

CIR	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche	Gesamtwert in Werteeinheiten
913	Einzelhaussiedlung mit Gärten	nachrangig (8)	ca. 3.739 m <sup>2</sup>	29.912 WE
62	Baumreihe	sehr hoch (25)	ca. 234 m <sup>2</sup>	5.850 WE
653	Sonstige Hecke	hoch (20)	ca. 129 m <sup>2</sup>	2.580 WE
955	Verkehrsbegleitgrün	gering (6)	ca. 345 m <sup>2</sup>	2.070 WE
951	Verkehrsfläche (versiegelt)	gering (0)	ca. 223 m <sup>2</sup>	0 WE
<b>Summe</b>			<b>ca. 4.670 m<sup>2</sup></b>	<b>40.412 WE</b>

Mit der Überplanung der ländlich geprägten Einzelhaussiedlung ist der Verlust von Gartenland verbunden (Verlust von 2.900 WE). Außerdem kommt es zum Verlust von Gehölzstrukturen. Durch den Erhalt von bestehenden Obst- und Laubbäumen sowie die Anlage von Hecken als Randeingrünung wird der Eingriff jedoch größtenteils aufgefangen.

Dennoch sind weitere externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Dazu ist die einseitige Anpflanzung von 5 bis 8 Bäumen entlang der Wilhelm-Pieck-Straße (Kirschallee) am nordöstlichen Ortsausgang der Ortslage Adelsdorf (Süßkirschen, Hochstamm) sowie entlang des Luchweges südöstlich der Ortslage Adelsdorf vorgesehen (siehe Abbildung 3 und 4).



Abb. 3: Maßnahme: Einseitige Baumpflanzung südlich entlang der Wilhelm-Pick-Straße (Kirschallee)  
 Geobasisdaten: © Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN)

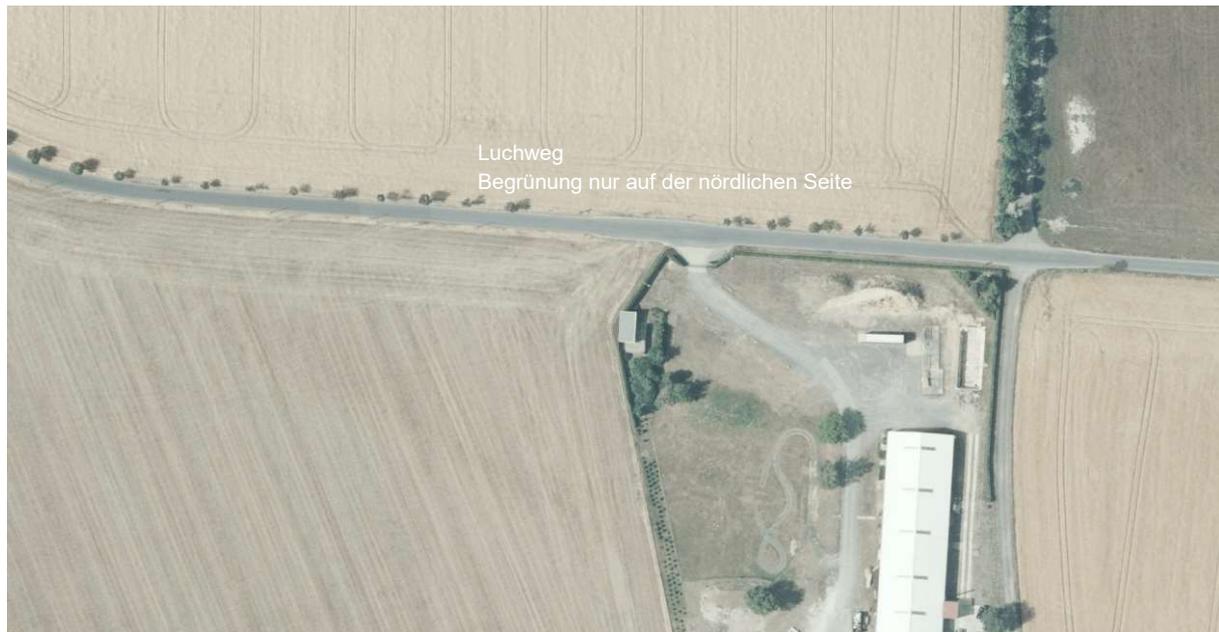


Abb. 4: Maßnahme: Einseitige Baumpflanzung nördlich entlang des Luchweges  
Geobasisdaten: © Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN)

### **Fläche und Boden**

Durch die Aufstellung des B-Plans „An den Koppeln“ in Adelsdorf wird eine Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung in folgendem Umfang begründet:

#### Maximale Versiegelung Planung im Plangebiet:

4.102 m<sup>2</sup> Baugebiet WA x GRZ 0,25

= ca. **1.026 m<sup>2</sup>**

*Anmerkung: Die in der Flächenbilanz im Kapitel 8 aufgeführten Flächen der öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Größe von 568 m<sup>2</sup> gehen nicht in die Berechnung der geplanten Versiegelung ein, da es sich bei einem großen Teil dieser Fläche um bestehende, bereits versiegelte Flächen handelt.*

Besondere Bodenfunktionen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der anthropogen vorgeprägten Nutzung der Flächen nicht zu erwarten.

### **Wasser**

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungs-, Vorbehalts- und Trinkwasserschutzgebiet, sodass hier die Anforderungen des allgemeinen Gewässerschutzes im Rahmen der Sorgfaltspflicht einzuhalten sind.

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig, sodass der Oberflächenabfluss minimiert wird.

Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ 0,3) wird das Maß der Bodenversiegelung begrenzt und die Regenwasserableitung minimiert.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll innerhalb des jeweiligen Grundstücks grundsätzlich zurückgehalten und versickert oder verwertet (*als Brauchwasser*) werden.

Ist die Versickerung innerhalb des Baugrundstücks nachweislich auf Grundlage entsprechender Untersuchungen nicht möglich, so ist das auf den überbauten Flächen der Baugrundstücke anfallende, unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten und darf gedrosselt und zeitverzögert zusammen mit dem gereinigten Schmutzwasser der Kleinkläranlagen in den öffentlichen Bürgermeisterkanal abgegeben werden.

Eine Verstärkung von Hochwasserabflüssen durch das Vorhaben im Falle von Starkregenereignissen kann daher ausgeschlossen werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird in Kleinkläranlagen aufbereitet, sodass ausgeschlossen werden kann, dass Schmutzwasser in das Grund- oder Oberflächengewässer gelangt.

### **Klima und Luft**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb gut durchgrünter Siedlungsstrukturen und ist von großzügigen Offenlandflächen umgeben. Da es zudem kein Belastungsraum darstellt und es sich bei der Planung nur um eine kleinteilige Bebauung handelt, ist keine Problematik mit dem Klima zu erwarten.

Mit der geringen Grundflächenzahl, den Pflanzgeboten und dem großen Anteil privater Gartenflächen sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsklima nicht zu erwarten.

### **Landschaftsbild**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten eine Bebauung mit hohem Grünanteil sowie eine Begrenzung der Höhenentwicklung, sodass die Siedlungstypik durch den Lückenschluss nicht verändert wird. Durch die Festsetzung von Gehölzpflanzungen sowie den Erhalt von bestehenden Einzelbäumen und Baumgruppen wird das Baugebiet zudem wirkungsvoll eingegrünt. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind daher nicht zu erwarten.

## **9.4 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.

⇒ *Die Voraussetzungen sind im weiteren Planverfahren zu prüfen.*

Das an das Baugebiet angrenzende Straßennetz ist ausreichend, den durch das Baugebiet entstehenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Die Mediierschließung (Strom, Gas, Telekommunikation) ist im weiteren Planverfahren zu prüfen.

Die Löschwasserversorgung ist durch die Entnahmestelle nordwestlich des Plangebietes an der Wilhelm-Pieck-Straße, welche im Maximum ca. 100 m vom Plangebiet entfernt liegt, vorgesehen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt dezentral über Kleinkläranlage mit Ableitung des gereinigten Schmutzwassers in den öffentlichen Bürgermeisterkanal.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll innerhalb des jeweiligen Grundstücks grundsätzlich zurückgehalten und versickert oder verwertet (*als Brauchwasser*) werden.

Ist die Versickerung innerhalb des Baugrundstücks nachweislich auf Grundlage entsprechender Untersuchungen nicht möglich, so ist das auf den überbauten Flächen der Baugrundstücke anfallende, unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten und darf gedrosselt und zeitverzögert zusammen mit dem gereinigten Schmutzwasser der Kleinkläranlagen in den öffentlichen Bürgermeisterkanal abgegeben werden.

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 Lampertswalde gering ist.

## **9.5 Auswirkungen auf raumordnerische Belange**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Gesamtfortschreibung des Gesamtflächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Schönfeld-Lampertswalde aufgestellt. Damit ergeben sich keine Auswirkungen auf raumordnerische Belange.

## **TEIL C-2: UMWELTBERICHT**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und 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 angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.