

GEMEINDE LAMPERTSWALDE

BEBAUUNGSPLAN „AN DEN KOPPELN“ IN ADELSDORF

ENTWURF i.d.F. vom 10.06.2025

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis	3
2	Planungsgrundlagen	4
2.1	Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	4
2.2	Beschreibung des Plangebietes	5
2.3	Nutzungsbeschränkungen	6
2.3.1	Denkmalschutz	6
2.3.2	Altlasten	7
2.3.3	Immissionsschutz	7
2.3.4	Bauschutzbereich	7
2.4	Übergeordnete Planungen	8
2.4.1	Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)	8
2.4.2	Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung (RP) 2020	9
2.5	Darstellungen des Flächennutzungsplans	10
2.6	Aussagen des Landschaftsplans	11
3	Städtebauliche Konzeption	11
4	Grünordnerische Konzeption	12
5	Erschließungskonzeption	13
5.1	Verkehrerschließung	13
5.2	Ver- und Entsorgung	13
5.2.1	Versorgung mit Trinkwasser	13
5.2.2	Löschwasserversorgung	14
5.2.3	Versorgung mit Elektroenergie	14
5.2.4	Wärmeversorgung	14
5.2.5	Versorgung mit Telekommunikation	14
5.2.6	Entsorgung von Hausmüll und Wertstoffen	14
5.2.7	Entsorgung von Schmutzwasser	14
5.2.8	Umgang mit Regenwasser und gereinigtem Schmutzwasser	14
6	Begründung der planerischen Festsetzungen	15
6.1	Art der baulichen Nutzung	15

6.2	Maß der baulichen Nutzung	16
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude	16
6.4	Stellung baulicher Anlagen.....	16
6.5	Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	17
6.6	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	17
6.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
6.8	Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	18
6.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
7	Nachrichtliche Übernahme	19
8	Hinweise	19
9	Flächenbilanz	20
10	Voraussichtliche Auswirkungen	20
1.1	Auswirkungen auf die Umwelt	20
10.1	Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung	20
10.2	Auswirkungen auf raumordnerische Belange	21

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 hat¹. 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 gemischte Baufläche übernommen (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

¹ 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. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,5 ha.

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 Westen bzw. 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

2.3.1 Denkmalschutz²

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

Wohnhaus mit Stallanbau und Scheune eines Dreiseithofes, im Heimatstil; um 1920, im Kern älter (Bauernhaus); Adelsdorf, Eichenstraße 23, Gemarkung Adelsdorf, Flst. 2.

Daher sind im Rahmen der Planung Umgebungsschutzbelange zu berücksichtigen. Aufgrund des Umgebungsschutzes besteht die Genehmigungspflicht für die Planung gemäß § 12 Abs. 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG). Danach dürfen bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden.

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes (mittelalterlicher Ortskern [D-44160-01]).

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Der künftige Vorhaben-/Erschließungsträger kann im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten der archäologischen Ausgrabungen im gesamten Gebiet des B-Planes beteiligt werden (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhaben-/Erschließungsträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Archäologie wird empfohlen.

² Stellungnahme des Landratsamtes Meißen, Belange Denkmalschutz vom 27.11.2024 zum Vorentwurf des Bebauungsplans „An den Koppeln“ in Adelsdorf

2.3.2 Altlasten

Für das Plangebiet sind nach dem aktuellen Kenntnisstand keine Eintragungen im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) bekannt.³

2.3.3 Immissionsschutz

Westlich bzw. südwestlich des Plangebietes (Flurstück 2/1 der Gemarkung Adelsdorf) schließt ein Dreiseitenhof mit bestandsgeschützter Tierhaltung (Rinder, Pferde) an das Plangebiet an. Da aufgrund der Mistlagerung und der Auslaufflächen Emissionen hervorgerufen werden, die zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten im Umfeld führen können, muss mit Beeinträchtigungen durch Geruchsmissionen gerechnet werden.

Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Meißen zum Belang Immissionsschutz ist im weiteren Verfahren ein Nachweis zu erbringen, dass durch die benachbarte emissionsverursachende Rinder- und Pferdehaltung die Erheblichkeitsschwelle für Geruchsmissionen nach Nr. 3.1 des Anhangs 7 der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) im Bereich des Plangebiets nicht überschritten wird.

Von der IFU GmbH Privates Institut für Analytik wurde daraufhin eine Ausbreitungsberechnung für Geruch an einer geplanten Wohnnutzung am Standort Adelsdorf mit Stand vom 24. Januar 2025 erarbeitet. Zur Beurteilung wurde der Immissionswert für Dorfgebiete mit 0,15 aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes und der Lage nahe der bestehenden Tierhaltung herangezogen. Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt:

„Aus der Ergebnisdarstellung ist zu erkennen, dass der angesetzte Immissionswert von 0,15 auf Teilen der aktuell geplanten Wohnbaufläche auf dem Flurstück 3/5 überschritten wird. Dieses Baufeld ist daher soweit anzupassen, dass der rot markierte Bereich im Ergebnisbild von einer zukünftigen Wohnbebauung frei zu halten ist. Auf dem Flurstück 5/1 ergeben sich aus den Geruchsbelastungen durch die untersuchte Rinder- und Pferdehaltung keine Einschränkungen im Hinblick auf die Bebaubarkeit mit Wohngebäuden. [...]“⁴

Die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen wurden mit der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Meißen abgestimmt. Folgende Empfehlungen wurden in die Planunterlagen eingearbeitet⁵:

- „Würdigung des Aufkommens landwirtschaftlicher Gerüche im Plangebiet durch die Gebietsfestsetzung („Dörfliches Wohngebiet“).
- Anpassung des westlich gelegenen Baufensters: Die Bereiche des Plangebiets, die mit einer belästigungsrelevanten Kenngröße von über 15 % beaufschlagt werden, sollen frei von Wohnbebauung bleiben. Der Wert von 0,15 (bzw. 15 %) entspricht dem Immissionswert für Dorfgebiete mit Tierhaltungen gemäß TA Luft, Anh. 7 und stellt die Erheblichkeitsschwelle für Gerüche dar.
- Die Bauherren sind darauf hinzuweisen, dass durch die vorhandene Tierhaltung Gerüche auftreten, die, je nach subjektivem Empfinden, eine entsprechende Belästigungswirkung entfalten.“

2.3.4 Bauschutzbereich⁶

Aus dem Raumordnungskataster wird auf die Lage des Plangebietes im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Großenhain hingewiesen.

³ Stellungnahme des Landratsamtes Meißen, Belange Abfall, Altlasten, Boden vom 27.11.2024 zum Vorentwurf des Bebauungsplans „An den Koppeln“ in Adelsdorf

⁴ IFU GmbH Privates Institut für Analytik, 24.01.2025: Ausbreitungsrechnung für Geruch an einer geplanten Wohnnutzung am Standort Adelsdorf, S. 6.

⁵ Schreiben der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Meißen vom 31.01.2025.

⁶ Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen, Raumordnungsbehörde vom 12.11.2024 zum Vorentwurf des Bebauungsplans „An den Koppeln“ in Adelsdorf

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 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.*
- ⇒ *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) 2020⁷

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

⁷ 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

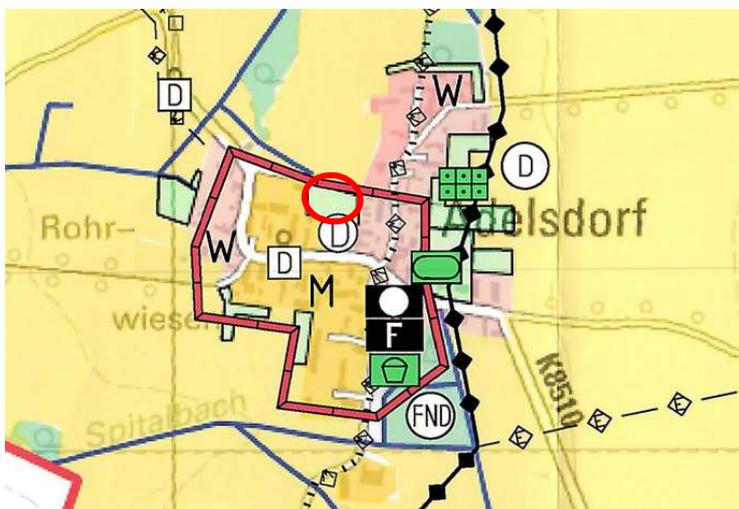


Abb. 9: Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Schönfeld-Lampertswalde, rechtswirksam seit 2016

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 (Aufstellungsbeschluss vom 22.04.2024). Im Zuge der Fortschreibung werden die Festsetzungen des zu erarbeitenden Bebauungsplans in die Darstellungen des

Gesamtflächennutzungsplanes als geplante gemischte Baufläche 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 Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° 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 m² und ca. 1.600 m² für Einzelhäuser.

Damit kann auch bei zeitgemäßen Ansprüchen an Wohnbebauung ein geringer Überbauungsgrad (GR 200 m² mit 25 % Überschreitung von Flächen mit wasserdurchlässiger Befestigung) 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 dörflichen Wohngebieten zulässig sind, werden aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie des mit dem erhöhten Verkehrsaufkommen zu erwartenden Störpotenzials ausgeschlossen.



Abb. 10: 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 zulässige Grundfläche,
- Pflanzgebote für Einzelbäume in den Baugrundstücken,
- Anlage einer Heckenbepflanzung im westlichen Baugrundstück,
- Nichtzulässigkeit der Anlage von Schotter- bzw. Kiesgärten.

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

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

So sind auf Teilen des Flurstücks 176/2 der Gemarkung Adelsdorf einseitig 10 Bäume entlang der Wilhelm-Pieck-Straße (Kirschallee) am nordöstlichen Ortsausgang der Ortslage Adelsdorf anzupflanzen.

Da die genannten Flurstücke nicht Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind, erfolgt keine Festsetzung als Pflanzgebot im Bebauungsplan. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB können zum Ausgleich aber anstelle von Festsetzungen auch andere geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen herangezogen werden, hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Die Gemeinde beabsichtigt die zuvor genannten Maßnahmen durch Regelung im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB umsetzen zu lassen.

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 dörflichen 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 wurde um Äußerung zur ggf. weiteren erforderlichen Mediierschließung des Plangebietes gebeten.

5.2.1 Versorgung mit Trinkwasser⁸

Gemäß der Stellungnahme der Wasserversorgung Riesa-Großenhain GmbH gilt die Trinkwasserschließung für die Flurstücke 3/5 und 5/1 der Gemarkung Adelsdorf als gesichert. Die Wasserversorgung des Plangebiets kann über die im Bereich der Erschließungsstraße („Wilhelm-Pieck-Straße“) auf dem Flurstück 116/1 der Gemarkung Adelsdorf verlaufende Trinkwasserleitung (DN 100 PVC) sichergestellt werden.

Die über das Flurstück 5/1 verlaufende Versorgungsleitung d 90 PEHD ist in Ihrem Bestand über ein im Grundbuch eingetragenes Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) geschützt und mit einem 4,0 m breiten Schutzstreifen belegt. Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die genannte Versorgungsleitung soll im Zuge der Baugebieterschließung an den Rand des Baugrundstücks verlegt werden, um Baufreiheit zu schaffen. Seitens der Wasserversorgung Riesa-Großenhain GmbH liegt ein Vorschlag für eine Umverlegung vor. Die Kosten für diese Umverlegung sind in vollem Umfang vom Erschließungsträger bzw. der Gemeindeverwaltung Lampertswalde zu tragen.

Die über das Flurstück 3/5 verlaufende Versorgungsleitung d 40 PEHD unterliegt der Duldungspflicht nach AVBWasserV § 8 und ist ebenfalls mit einem 4,0 m breiten Schutzstreifen, unter Einhaltung der vorgenannten Nutzungseinschränkungen, belegt.

Der genaue Leitungsverlaufes dieser Versorgungsleitung wurde mittels Suchschachtung durch die Wasserversorgung Riesa-Großenhain GmbH festgestellt und in die Planunterlagen übernommen.⁹

⁸ Stellungnahme der Wasserversorgung Riesa-Großenhain GmbH vom 18.12.2024 zum Vorentwurf des Bebauungsplans „An den Koppeln“ in Adelsdorf

⁹ Auskunft der Wasserversorgung Riesa-Großenhain GmbH vom 13.05.2025

5.2.2 Löschwasserversorgung¹⁰

Der Grundschutzbedarf an Löschwasser beträgt 48 m³/h über 2 Stunden. Die Löschwassermenge muss für jedes Gebäude in max. 300 m erreichbar sein. 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. Zusätzlich ist die Löschwassarentnahme aus dem max. 100 m entfernten Löschwasserteich nordöstlich des Plangebietes möglich. Des Weiteren befinden sich mehrere Unterflurhydranten entlang der Eichenstraße.

Die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell-, Bewegungs- und Wendeflächen) müssen der DIN 14090 entsprechen. Die Flächen sind für eine Achslast von mindestens 10 t auszulegen. Die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt über die im Plangebiet vorhandene öffentliche Wilhelm-Pieck-Straße.

Die für die Feuerwehr benötigten Flächen dürfen in ihrer Breite, z. B. durch parkende Autos, nicht eingeschränkt werden.

5.2.3 Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist gesichert und erfolgt über den Leitungsbestand der SachsenNetze HS.HD GmbH in der Wilhelm-Pieck-Straße.

5.2.4 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung der geplanten Bebauung erfolgt grundstücksbezogen unter Beachtung der aktuellen Anforderungen zum Einsatz erneuerbarer Energien. Ein Gasversorgungsnetz ist nicht vorhanden.

5.2.5 Versorgung mit Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen ist gesichert und erfolgt über die Anbindung an den Leitungsbestand der SachsenGigaBit GmbH in der Wilhelm-Pieck-Straße.

5.2.6 Entsorgung von Hausmüll und Wertstoffen

Die Abholung von Hausmüll und Wertstoffen erfolgt durch Bereitstellung der Abfall- und Wertstoffcontainer am Abholtag gegenüber des Löschwasserteichs in ca. 100 m Entfernung östlich des Plangebietes entlang der gemeindeeigenen Straßenflurstücken der Wilhelm-Pieck-Straße (Flurstücke 176/1 und 37/29 der Gemarkung Adelsdorf) bzw. alternativ auf dem gemeindeeigenen Flurstück 20 Gemarkung Adelsdorf.

5.2.7 Entsorgung von Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung in Adelsdorf erfolgt dezentral. Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer sind dezentral in Kleinkläranlagen zu reinigen.

5.2.8 Umgang mit Regenwasser und gereinigtem Schmutzwasser

Die Erschließungsstraße entwässert in den bestehenden angrenzenden Graben.

Im Rahmen der Entwurfserstellung wurde auf Grundlage der Ergebnisse von zwei Baugrundgutachten, welche die Versickerungsfähigkeit des Plangebietes beurteilen, eine Fachplanung zur Entsorgung von Regen- und Schmutzwasser erstellt. Gemäß dieser Fachplanung bestehen für die Entsorgung des Regen- und gereinigten Schmutzwassers grundsätzlich zwei Möglichkeiten:

1. Anschluss an den vorhandenen Teilortskanal (TOK)
2. Versickerung

Grundsätzlich wäre ein Anschluss an den vorhandenen Teilortskanal (TOK) DN 300 PE möglich. Eine Einleitung des anfallenden Regenwassers und des gereinigten Schmutzwassers bedarf jedoch einer erneuten Beantragung einer wasserrechtlichen Genehmigung. Zudem wäre eine Straßenquerung mit einem Kanal erforderlich.

¹⁰ Stellungnahme des Landratsamtes Meißen, Belange Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen vom 27.11.2024 zum Vorentwurf des Bebauungsplans „An den Koppeln“ in Adelsdorf

Für die vorliegende Planung wird die Versickerung gegenüber der Ableitung in den Kanal bevorzugt, da gemäß der Fachplanung zur Entwässerung eine ortsnahe Versickerung mehrere Vorteile hat¹¹: Durch die belebte Bodenzone wird das anfallende Regenwasser gereinigt. Darüber hinaus ermöglicht die Versickerung die Neubildung von ortsnahen Grundwasser und damit den Erhalt des Gebietswasserhaushaltes. Da im Bestand der Teilortskanal in den Spitalbach entwässert, kann mit der Priorisierung der Versickerung die Hochwasserabflüsse des Spitalbaches verringert werden. Aus diesen Gründen ist die Versickerung der Ableitung in den Teilortskanal vorzuziehen.

Für die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet wurde je Flurstück ein Baugrundgutachten erstellt.¹²

Zur Versickerungsfähigkeit wird für beide Flurstücke eingeschätzt, dass der Baugrund gut durchlässig einzustufen ist. Für beide Flurstücke wurden folgende Durchlässigkeitsbeiwerte über direkten Sicker-versuch ermittelt:

Flurstück 3/5: $k_{f, \text{Feld}} = 2,5 \times 10^{-5} \text{ m/s}$.

Flurstück 5/1: $k_{f, \text{Feld}} = 2,0 \times 10^{-4} \text{ m/s}$

Laut Baugrundgutachten ist ein Sicherheitsabstand zwischen der Versickerungsanlage und dem Grundwasser nach ATV Regelwerk zu beachten. Um den Sicherheitsabstand zu gewährleisten ist jedoch auf beiden Flurstücken aufgrund des hohen Grundwasserstandes eine Geländeauffüllung von 0,5 m auf Flurstück 3/5 sowie von 1,0 m auf Flurstück 5/1 notwendig. Ein Modell sowie eine überschlägige hydraulische Bemessung der Versickerungsanlage ist den Anlagen der Baugrunduntersuchungen zu entnehmen.

Die Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers sowie des in den dezentralen Kleinkläranlagen gereinigten Schmutzwassers soll grundsätzlich auf den Baugrundstücken erfolgen, hierzu steht aufgrund der reduzierten Grundfläche von max. 200 m² je Baugrundstück im Baugebiet MDW ausreichend Platz zur Verfügung. Da erst im Rahmen der Erschließungsplanung der konkrete Standort für die Versickerungsanlagen festgelegt wird und ggf. ein standortkonkretes Versickerungsgutachten nachweisen könnte, dass ein Baugrundstück doch für eine Versickerung ungeeignet ist, so ist in diesem Fall das auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser sowie das gereinigte Schmutzwasser innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten (z.B. in unterirdischen Zisternen) und zu verwerten. Ein Notüberlauf mit Anbindung an den Teilortskanal im öffentlichen Verkehrsraum ist vorzusehen.

Durch die Festsetzung einer niedrigen Grundfläche 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.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung entspricht der umgebenden Nutzung, welche sich an das Plangebiet anschließt. Es handelt sich dabei überwiegend um Wohngebäude sowie zum Teil um landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftsgebäude (Rinder- und Pferdestall). Die Art der baulichen Nutzung wird daher als MDW – Dörfliches Wohngebiet festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen, die mit einem größeren Flächenbedarf bzw. einem höheren Störpotenzial verbunden sind (Gartenbaubetriebe, Tankstellen), werden in den Baugebieten ausgeschlossen.

¹¹ Müller - Miklaw - Nickel Ingenieurgesellschaft mbH: B-Planverfahren „An den Koppeln“, Gemeinde Lamperswalde OT Adelsdorf, Entsorgung Regen- und Schmutzwasser. Erläuterung. Stand: 10.06.2025

¹² Baugrundbüro HOMMEL GmbH, 17.02.2025: Geotechnischer Bericht, Freistaat Sachsen Landkreis Meissen Gemeinde Lamperswalde OT Adelsdorf Wilhelm-Pieck-Str. Flurstück 3/5; Baugrundbüro HOMMEL GmbH, 18.02.2025: Geotechnischer Bericht, Freistaat Sachsen Landkreis Meissen Gemeinde Lamperswalde OT Adelsdorf Wilhelm-Pieck-Str. Flurstück 5/1.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe baulicher Anlagen und die zulässige Grundfläche bestimmt und beruht auf der beschriebenen städtebaulichen Konzeption.

Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen lassen die Realisierung von 2 Vollgeschossen in klassischer Sattel- und Walmdachbauweise (entweder mit ausgebautem Dachgeschoss als Vollgeschoss im Sinne der Sächsischen Bauordnung oder Ausbildung von zwei Vollgeschossen unterhalb eines flacher geneigten, nicht als Vollgeschoss zählenden Dachgeschosses) zu, wodurch unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und der Minimierung der Flächenversiegelung eine effektive Ausnutzung des Baugebietes gewährleistet ist.

Die Bezugspunkte für die festgesetzten Baukörperhöhen sind gemäß BauGB eindeutig zu bestimmen.

Zulässige Grundfläche

Mit der festgesetzten zulässigen Grundfläche in dem Baugebiet MDW von 200 m² je Baugrundstück sowie der möglichen maximalen Überschreitung von 25 % durch Flächen mit wasserdurchlässiger Befestigung wird die Durchgrünung der Einzelhaussiedlung im ländlichen Umfeld gewährleistet und der Regenwasserabfluss im Starkregenfall minimiert.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Die Lage und Größe der Baufenster ist durch Baugrenzen festgesetzt und ergibt sich im Wesentlichen aus der vorgesehenen Parzellierung unter Aufnahme der benachbarten Bebauungsstruktur im dörflichen Wohngebiet. Städtebaulich maßgebend sind hierbei die Hauptbaukörper, daher dürfen untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassen, Wintergärten, Erker und Balkone im Ausnahmefall die Baugrenzen überschreiten. Aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange werden die Bereiche des Plangebietes, bei denen aufgrund der benachbarten Tierhaltung eine Geruchsbelästigung vorliegt und mit einer belästigungsrelevanten Kenngröße von über 15 % beaufschlagt werden, von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen. Zudem werden mit den Baugrenzen Abstände zu den im Plangebiet bereits vorhandenen und zum Teil umzuverlegenden Wasserleitungen inkl. deren Schutzstreifen eingehalten. Aufgrund der bestehenden erhaltenswerten Altbäume ist auch ein Mindestabstand zum Schutz des Wurzelbereiches von der Baugrenze einzuhalten. Im westlichen Randbereich des Plangebietes finden sich entlang der Mauern und Zäune sowie an einer kleinen Aufschüttung verstreute Bereiche mit ruderaler Vegetation. Hier ist ein Vorhandensein von Reptilien nicht generell auszuschließen. Daher werden die östlich der geplanten Heckenpflanzung anschließenden Flächen nicht mit Garagenflächen überplant.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet, um in gewissem Rahmen bei der Standortwahl für einzelne Gebäude flexibel zu sein. Aufgrund der festgesetzten Tiefe der Baufenster bleibt der zugrundeliegende o.g. städtebauliche Gedanke dennoch gewahrt. Mit der überwiegend straßennahen Anordnung der Baufenster kann die Flächenversiegelung für Zugänge und Zufahrten auf dem Baugrundstück minimiert werden; letzteres trifft auch für die zwingende Anordnung von Garagen und Carports innerhalb der Baufenster bzw. den dafür vorgesehenen Flächen zu.

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen in Zusammenhang mit der offenen Bauweise als Einzelhäuser und der Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude die Nutzung der Baugrundstücke für insgesamt zwei Wohngebäuden. Aufgrund der beengten Verkehrsverhältnisse würde sich eine größere Anzahl von Wohnungen (und damit auch von Stellplätzen bzw. Garagen) im Plangebiet nachteilig auswirken.

6.4 Stellung baulicher Anlagen

Die überwiegend in Nordwest-Südost-Richtung vorgegebene Gebäudeausrichtung nimmt die bauliche Vorprägung der umgebenden Wohnbebauung auf.

6.5 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Wilhelm-Pieck-Straße wird in den Geltungsbereich als öffentliche Verkehrsfläche einbezogen, um den Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan gerecht zu werden.

6.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Derzeit verläuft eine Trinkwasserleitung der Wasserversorgung Riesa/Großenhain GmbH im Osten des Plangebietes auf dem Flurstück 5/1 der Gemarkung Adelsdorf im Abstand von ca. 11 bis 17 m zur Flurstücksgrenze, die die zukünftige Grundstücksnutzung beschränkt. Für eine Umverlegung im Rahmen der Baugebieterschließung wird parallel zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 5/1 der Gemarkung Adelsdorf eine mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Auch im westlichen Plangebiet auf dem Flurstück 3/5 der Gemarkung Adelsdorf verläuft derzeit eine Trinkwasserleitung der Wasserversorgung Riesa/Großenhain GmbH. Die über das Flurstück 3/5 verlaufende Versorgungsleitung d 40 PEHD unterliegt der Duldungspflicht nach AVBWasserV § 8 und ist ebenfalls mit einem 4,0 m breiten Schutzstreifen belegt, welcher mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche im Bebauungsplan festgesetzt wird.

6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Boden- und grundwasserschutzbezogene Regelungen

Die bodenschützende Begrenzung der Versiegelung bei oberirdischen Wegen, Stellplatzflächen und Zufahrten entspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Eine direkte Rückführung des Regenwassers in den Gebietswasserhaushalt dient der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Durch die belebte Bodenzone wird das anfallende Regenwasser gereinigt. Darüber hinaus ermöglicht die Versickerung die Neubildung von ortsnahem Grundwasser und damit den Erhalt des Gebietswasserhaushaltes. Da im Bestand der Teilortskanal in den Spitalbach entwässert, kann mit der Priorisierung der Versickerung die Hochwasserabflüsse des Spitalbaches verringert werden. Aus diesen Gründen ist die Versickerung der Ableitung in den Teilortskanal vorzuziehen. Da erst im Rahmen der Erschließungsplanung der konkrete Standort für die Versickerungsanlagen festgelegt wird und ggf. ein standortkonkretes Versickerungsgutachten nachweisen könnte, dass ein Baugrundstück doch für eine Versickerung ungeeignet ist, so ist in diesem Fall das auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser sowie das gereinigte Schmutzwasser innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten (z.B. in unterirdischen Zisternen) und zu verwerten. Ein Notüberlauf mit Anbindung an den Teilortskanal im öffentlichen Verkehrsraum ist vorzusehen.

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

Artenschutzbezogene Regelungen

Das Naturschutzrecht enthält bindende Vorgaben zum Artenschutz, die bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu beachten sind. Mit den konfliktvermeidenden Maßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen können die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden. Die Maßnahmen mit städtebaulichem Bezug und bodenrechtlicher Relevanz wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die geplanten Pflanzgebote innerhalb des Plangebietes sowie die einseitige Anpflanzung von 10 Bäumen entlang der Wilhelm-Pieck-Straße (Kirschallee) (Maßnahme M1) dienen der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Zuordnungsfestsetzung für Kompensationsmaßnahmen

Mit der Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen wird der Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich für die eingriffsverursachenden Baugrundstücke öffentlich-rechtlich geregelt.

Rechtsgrundlage hierfür bildet § 135a BauGB.

(1) Festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 sind vom Vorhabenträger durchzuführen.

(2) Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken nach § 9 Absatz 1a BauGB zugeordnet sind, soll die Gemeinde diese anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereitstellen, sofern dies nicht auf andere Weise gesichert ist. Die Maßnahmen zum Ausgleich können bereits vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung durchgeführt werden.

(3) Die Kosten können geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen. Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbetrag. Die Erstattungspflicht entsteht mit der Herstellung der Maßnahmen zum Ausgleich durch die Gemeinde. Der Betrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen zu den ausgleichspflichtigen Grundstücken erfolgt durch textliche Festsetzung. Dies ist erforderlich, weil mit der Zuordnung auch deren Umfang bzw. der Verteilungsmaßstab festgesetzt werden muss. Gemäß § 135b BauGB können als Verteilungsmaßstäbe unter anderem die Schwere der zu erwartenden Eingriffe herangezogen werden. Die gewählte vollständige Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen begründet sich damit aus der ungleichartigen Eingriffsintensität der einzelnen Baugrundstücke.

Während es sich bei dem Baugrundstück auf Teilen des Flurstücks 5/1 um eine Gartennutzung einer bestehenden Einzelhaussiedlung handelt, ist das Baugrundstück auf Flurstück 3/5 von Gartenland geprägt. Daher werden die erwarteten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes allein dem Flurstück 3/5 der Gemarkung Adelsdorf zugeordnet.

Grundsätzlich ist die Gemeinde als Planungsträger für die Prüfung und Überwachung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach der Eingriffsregelung zuständig.

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

Mit der Erhaltung der Einzelbäume und durch die festgelegten Pflanzgebote soll eine raumwirksame Grünstruktur innerhalb des Baugebietes erzielt werden. Die Pflanzgebote haben neben der gestalterischen Funktion zur Sicherung eines durchgrüntem dörflichen Wohngebietes positive Wirkungen auf das Kleinklima und das Landschaftsbild.

6.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden zum einen aus gestalterischen Gesichtspunkten getroffen, um eine gewisse Einheitlichkeit der Bebauung hinsichtlich der Dachlandschaft und der Fassadengestaltung zu gewährleisten. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen soll sich dabei an der Umgebungsbauung orientieren. Zum anderen sind die Vorgaben für die Fassadengestaltung notwendig, um die Umgebungsschutzbelange des angrenzenden Kulturdenkmals zu berücksichtigen. So sind die Fassadenfarben im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Ortschaft so zu gestalten, wie sie im historischen dörflichen Kontext üblich waren. Mit der Beschränkung auf nur wenige, das Erscheinungsbild des Siedlungsgebietes wesentlich bestimmende Regelungen verbleibt ausreichender Gestaltungsspielraum für die individuelle Ausformung durch die Bauherren.

Aufgrund der ländlichen Lage mit geringer ÖPNV-Anbindung im näheren Umfeld sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück einzuordnen.

Die Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke soll entsprechend dem Siedlungscharakter in Form begrünter Hausgärten erfolgen. Kies- und Schottergärten stehen außerdem einer Durchgrünung und der gebotenen Minimierung der Boden- und Lebensraumfunktionen entgegen.

7 Nachrichtliche Übernahme

Bereits bestehende Trassenführungen von Versorgungsleitungen sowie nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen, wenn dies für das Verständnis des Plans notwendig ist. Demgemäß wurde die Trassenführung der anliegenden und im Plangebiet befindlichen Versorgungsleitungen nachrichtlich übernommen. Im Rahmen der Baugebietserschließung werden jedoch Umverlegungen der im Plangebiet vorhandenen Trinkwasserkanäle notwendig.

Durch die Planung ist die Umgebung folgenden Kulturdenkmals betroffen: Wohnhaus mit Stallanbau und Scheune eines Dreiseithofes, im Heimatstil; um 1920, im Kern älter (Bauernhaus); Adelsdorf, Eichenstraße 23, Gemarkung Adelsdorf, Flst. 2. Da im Rahmen der Planung Umgebungsschutzbelange zu berücksichtigen sind, wird das Kulturdenkmal in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Ebenfalls ist das Vorhabenareal Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale, die die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich anzeigen und daher nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen werden.

8 Hinweise

Die Hinweise in den textlichen Festsetzungen bezüglich

- Denkmalschutz/Archäologie
- Bodenschutz/Altlasten
- Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken
- Hinweise zur Pflanzenauswahl des Pflanzgebots 1
- Versorgungsanlagen
- Immissionsschutz
- Anforderungen zum Radonschutz
- externen Maßnahmen im Gemeindegebiet Lampertswalde und
- der Realisierung der Pflanzgebote

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

Darüber hinaus wurden im Zuge des Verfahrens folgende Hinweise zur Beachtung bei der Bauausführung gegeben:

Baugrunduntersuchungen¹³

Für neu geplante Bauvorhaben werden projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 angeraten. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen, zur Höhenlage der Festgesteinsoberkante des Grundgebirges und zur Tragfähigkeit und Lösbarkeit des Baugrundes konkretisiert werden. Darüber

¹³ Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 28.11.2024 zum Vorentwurf des Bebauungsplans „An den Koppeln“ in Adelsdorf

hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Baugrund-/ Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

Bei der Planung der Gebäude (z.B. Trockenhaltung Baugruben, Bauwerksabdichtung) sind die sehr geringen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen.

Auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gemäß §§ 8 bis 10 GeoIDG wird hingewiesen.

Hinweise zur Errichtung von Erdwärmerückgewinnungsanlagen¹⁴

Beim Bau von Erdwärmerückgewinnungsanlagen wird bei Erdwärmesonden oder Brunnenanlagen die Einhaltung eines Abstandes zu den Trinkwasserleitungen von 1,0 m und bei Kollektoranlagen von 2,5 m empfohlen, um ein Einfrieren der Wasserleitung zu vermeiden. Das gilt sowohl bei Näherung als auch bei Kreuzungen.

9 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes: **4.670 m²**

davon:

Dörfliches Wohngebiet MDW	4.102 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	568 m ²

10 Voraussichtliche Auswirkungen

1.1 Auswirkungen auf die Umwelt

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 Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

dargestellt und bewertet.

Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Bebauungsplans erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil C-2).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

10.1 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.

¹⁴ Stellungnahme der Wasserversorgung Riesa-Großenhain GmbH vom 18.12.2024 zum Vorentwurf des Bebauungsplans „An den Koppeln“ in Adelsdorf

Im Vorfeld der Planaufstellung wurden die Voraussetzungen geprüft.

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

Die Mediierschließung ist über das Leitungsnetz in der Wilhelm-Pieck-Straße gesichert.

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.

Von einer gesicherten Abwasserentsorgung kann ausgegangen werden, wenn die anfallenden häuslichen Abwässer biologisch gereinigt sowie schadlos zusammen mit dem Niederschlagswasser in den Untergrund versickert oder bei Bedarf in den angrenzenden Teilortskanal abgeleitet werden. Die analysierten Untergrundverhältnisse lassen generell eine Versickerung im Plangebiet zu, sodass die Baugrundstücke über biologische Kleinkläranlagen (KKA) mit Versickerung zu entsorgen sind. Sollte im Rahmen der Erschließungsplanung doch durch ein standortkonkretes Versickerungsgutachten der Nachweis erbracht werden, dass ein Baugrundstück für eine Versickerung ungeeignet sein sollte, so ist in diesem Fall das auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser sowie das gereinigte Schmutzwasser innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten (z.B. in unterirdischen Zisternen) und zu verwerten. Ein Notüberlauf mit Anbindung an den Teilortskanal im öffentlichen Verkehrsraum ist vorzusehen. Grundsätzlich wäre ein Anschluss an den vorhandenen Teilortskanal (TOK) DN 300 PE möglich.¹⁵

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

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.

10.2 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.

Gemäß der Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen (Raumordnungsbehörde) ist der vorliegende Bebauungsplan mit den Grundsätzen und Zielen zur Siedlungsentwicklung des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 (LEP 2013) grundsätzlich vereinbar und es werden der Planung keine Erfordernisse der Raumordnung entgegengehalten.¹⁶

¹⁵ Müller - Miklaw - Nickel Ingenieurgesellschaft mbH: B-Planverfahren „An den Koppeln“, Gemeinde Lampertswalde OT Adelsdorf, Entsorgung Regen- und Schmutzwasser. Erläuterung. Stand: 10.06.2025

¹⁶ Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen, Raumordnungsbehörde vom 12.11.2024 zum Vorentwurf des Bebauungsplans „An den Koppeln“ in Adelsdorf