

Datum: 28.07.2025

Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg

Bearbeiterin: Frau Reuße
Telefon: 03521 725-2420
Telefax: 03521 725-2400
E-Mail: kea@kreis-meissen.de
Internet: www.kreis-meissen.de

Aktenzeichen: 621.41-23521/2024-50626/2025-365045/2025

**Bebauungsplan (B-Plan) F24025 "An den Koppeln" in Adelsdorf - Gemeinde Lampertswalde, Vorentwurf i. d. F. vom 10.06.2025
Ihr Zeichen: F24025 | Ihre Nachricht vom: 18.06.2025**

Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

in den nachfolgenden Gliederungspunkten erhalten Sie die Stellungnahmen der betroffenen Fachbereiche der Landkreisverwaltung zum Entwurf des B-Planes „An den Koppeln“ in Adelsdorf – Gemeinde Lampertswalde im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Es werden Forderungen erhoben und Hinweise gegeben, welche im weiteren Verfahren zu beachten sind.

1 Belange Wasser

1.1 Nachforderung/Forderungen

1.1.1 Die Stellungnahme der zuständigen Aufgabenträger zur Schmutzwasserentsorgung ist vorzulegen.

1.1.2 Der Planungsteil „Entsorgung Regen- und Schmutzwasser“ ist zu überarbeiten. Die Versickerung des Niederschlagswassers und des gereinigten Schmutzwassers hat getrennt zu erfolgen. Es sind Versickerungsnachweise für die Versickerung von gereinigtem Schmutzwasser vorzulegen. Ergibt sich aus der Überarbeitung, dass eine ordnungsgemäße Versickerung nur unter bestimmten Bedingungen möglich ist (wie z. B. die für die Versickerung von Niederschlagswasser in den Unterlagen angegebene erforderliche Geländeaufhöhung), so sind diese Bedingungen in die Textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

1.1.3 Die Textliche Festsetzung 1.6.2 ist zu überarbeiten. Das Zurückhalten von gereinigtem Schmutzwasser zur Verwertung auf dem eigenen Grundstück ist nicht zulässig.

Vollbiologisch gereinigtes Schmutzwasser ist entweder vollständig zu versickern oder in den anliegenden Teilortskanal (TOK) einzuleiten.

- 1.1.4 Die Angaben im Umweltbericht sind hinsichtlich der Versickerung von Abwasser auf die Planunterlagen abzustimmen. Ist noch nicht abschließend geklärt, welche Art der Versickerung errichtet werden soll, so ist dies im Umweltbericht zu vermerken. Es ist auch zu vermerken, dass ein maßgeblicher Reinigungseffekt bei der Versickerung i. d. R. nur bei Versickerung über bewachsenen Oberboden zu erwarten ist.

1.2 Begründung

Zu Forderung 1.1.1

Dem zuständigen Aufgabenträger obliegt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung gemäß § 56 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Die Ortslage Adelsdorf ist zum größten Teil über öffentliche TOK der Gemeinde Lampertswalde sowie des Abwasserzweckverbandes „Gemeinschaftskläranlage Kalkreuth“ erschlossen. In der bisherigen Planung war die Anbindung an den TOK vorgesehen. Mit der jetzigen Planung wird eine Versickerung des gereinigten Schmutzwassers geplant. Eine nachvollziehbare Begründung für die Änderung wurde nicht vorgelegt. Inwieweit eine Abstimmung mit den Aufgabenträgern der Abwasserbeseitigung zur künftigen Abwasserbeseitigung erfolgte, ist nicht bekannt und wird daher nachgefordert.

Zu Forderung 1.1.2

Eine gemeinsame Versickerung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist nicht zulässig. Hintergrund sind hier vor allem die unterschiedlichen Bemessungsansätze für die Versickerungsanlagen auf der Grundlage der technischen Regeln DWA-A 138 (Ausgabe Oktober 2024) und DIN 4261-5. Die vorgelegten Geotechnischen Berichte beziehen sich bisher nur auf die Versickerung von Niederschlagswasser, Nachweise für die Schmutzwasserversickerung liegen nicht vor.

Zu Forderung 1.1.3

Die Grundsätze der Abwasserbeseitigung nach § 55 WHG sind einzuhalten.

Zu Forderung 1.1.4

Die Unterlage vom 10.06.2025 enthält eine abweichende Planung zur Versickerung mittels Rigole statt Mulden-Rigole. Im Umweltbericht ist hingegen die Versickerung über Mulden-Rigolen dargestellt. Die Unterlagen müssen untereinander übereinstimmen.

1.3 Hinweise

- 1.3.1 Die Versickerung von vollbiologisch gereinigtem Schmutzwasser ist eine Gewässerbenutzung und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG.
- 1.3.2 Für die Versickerung von Niederschlagswasser mit Notüberlauf in den Teilortskanal ist die wasserrechtliche Erlaubnis des TOK dementsprechend anzupassen.

2 Belange Naturschutz

Zum vorliegenden Vorentwurf bestehen keine naturschutzrechtlichen Forderungen oder Hinweise.

Die naturschutzfachlichen und -rechtlichen Belange sind in der beiliegenden Umweltprüfung umfassend und detailliert dargestellt.

3 Belange Abfall, Altlasten, Boden

Zum vorliegenden Vorentwurf bestehen keine abfall-, altlasten- und bodenschutzrelevanten Forderungen oder Hinweise.

4 Belange Immissionsschutz

4.1 Luftreinhaltung/Geruchsmissionen

Mit der zum Vorhaben vorgelegten sachverständigen Ausbreitungsrechnung nach Anhang 2 der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) i. V. m. einer Emissionsermittlung nach VDI-Richtlinie 3894 Blatt 1 wurde der Nachweis erbracht, dass für die geplanten Wohnhäuser keine erheblichen und somit unzulässigen Geruchsbelastungen (im Sinne von § 3 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)) zu erwarten sind.

Die angepassten Festsetzungen im B-Plan „An den Koppeln“ würdigen die Belange des Immissionsschutzes im Hinblick auf die umliegenden Tierhaltungen sachgerecht.

4.2 Lärmschutz

Zum vorliegenden Vorentwurf bestehen keine lärmschutzrelevanten Bedenken.

5 Belange Denkmalschutz

5.1 Zusammenfassende Beurteilung

Die Forderungen aus der ersten TÖB-Beteiligung (Vorentwurf i. d. F. vom 17.10.2024) wurden in den textlichen Festsetzungen/Hinweisen unter Punkt 3.1 des aktuellen B-Plan-Entwurfes berücksichtigt. Weitere Forderungen bestehen nicht.

6 Belange Forst

6.1 Zusammenfassung

Öffentliche Belange, die durch die untere Forstbehörde zu vertreten sind, werden durch den vorliegenden B-Plan nicht berührt.

6.2 Begründung

Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich keine Waldflächen im Sinne des § 2 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG).

Die Waldabstandproblematik nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG ist im vorliegenden Fall nicht relevant, da sich keine Waldflächen im näheren Umfeld des Geltungsbereiches des B-Planes befinden.

Die vorliegenden Planungsunterlagen lassen keinen dauerhaften Waldflächenentzug (Waldumwandlungsverfahren) und keine befristete genehmigungspflichtige Mitbenutzung von Waldflächen erkennen.

7 Belange Landwirtschaft

7.1 Zusammenfassung

Agrarstrukturelle Belange sind nicht berührt.

8 Belange Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen

8.1 Zusammenfassende Beurteilung

Bei Einhaltung nachstehender Forderungen sind wirksame Löschmaßnahmen und eine erfolgreiche Rettung von Personen möglich.

8.2 Forderungen

8.2.1 Es muss eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden vorhanden sein. Die Löschwassermenge muss für jedes Gebäude in maximal 300 m erreichbar sein. Die Abstände der Hydranten dürfen untereinander 120 m nicht unterschreiten.

8.2.2 Die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungs- und Wendeflächen) müssen der DIN 14090 entsprechen. Die Flächen sind für eine Achslast von mindestens 10 t auszulegen.

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

8.2.4 Nach Vorlage konkreter Baupläne können sich weitere Forderungen ergeben.

9 Belange Baurecht und Raumplanung

9.1 Zusammenfassende Beurteilung

Zum Entwurf des B-Planes „An den Koppeln“ in Adelsdorf zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern bestehen seitens des Fachbereiches Räumliche Planung folgende Forderungen und Hinweise.

9.2 Forderung

Dörfliche Wohngebiete können nur dann festgesetzt werden, wenn land- oder forstwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in der Dorflage vorhanden sind oder die begründete Annahme besteht, dass sich solche (wieder) ansiedeln. Ist diese Voraussetzung nicht gegeben, wäre die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes nicht gewahrt, die Festsetzung somit funktionslos und der B-Plan unwirksam. Vor dem Hintergrund der dargelegten Aspekte erscheint die Genehmigungsfähigkeit des B-Planes derzeit als nicht gesichert und ist daher infrage zu stellen.

9.3 Begründung

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Damit unterscheidet das dörfliche Wohngebiet im Ergebnis 3 Hauptnutzungen: das Wohnen, die Land- und Forstwirtschaft im Nebenerwerb und das Gewerbe. Zwar muss die darin zum Ausdruck kommende Mischung verschiedener Nutzungen ausdrücklich nicht gleichgewichtig sein. Für die Wahrung des Gebietscharakters müssen jedoch auch hier alle Hauptnutzungsarten das Gebiet prägen, damit keine vollständig in den Hintergrund tritt. Während das Überwiegen einer der Hauptnutzungen als solches grundsätzlich unproblematisch ist, wäre die weitgehende Verdrängung einer Hauptnutzungsart nicht mehr gebietskonform. Im B-Plangebiet handelt es sich hier ausschließlich um 2 Wohnhäuser.

Siehe auch Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Blechs Schmidt, 157. EL November 2024, J. Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) (BauGBÄndG 2021 – Mustererlass) beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 14./30. September 2021, geändert am 24. März 2022 2. 2.6 2.6.2. Obwohl die neue Gebietskategorie grundsätzlich auch bei der Planung einer erstmaligen Bebauung Anwendung finden kann, dürfte das primäre Einsatzfeld in der Überplanung bereits bebauter

Bereiche liegen. Hier ermöglicht die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes den Erhalt und die Weiterentwicklung vorhandener Nutzungsgemischter, aufgrund einer zunehmenden Verdrängung landwirtschaftlicher Nutzungen durch Wohnen jedoch in ihrem Bestand gefährdeter Strukturen. Mit der Festsetzung kann dem schleichenden Wandel zum allgemeinen oder reinen Wohngebiet begegnet und dergestalt die wirtschaftliche Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe in gewissem Umfang gesichert werden.

9.4 Hinweise

Es ist anzugeben, wer für die Pflanzgebote 1 und 2 sowie die Pflanzbindung der Einzelbäume zuständig ist. Die Frist zur Umsetzung der Pflanzgebote ist rechtsverbindlich festzusetzen (Bestandteil der Satzung). Empfohlen wird, die Frist an den Baubeginn zu knüpfen, z. B. „die auf den Baubeginn folgende Pflanzperiode“.

Die Planurkunde sollte spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses neben den zeichnerischen auch die textlichen Festsetzungen beinhalten und die wesentlichen Verfahrensschritte abbilden. Das Layout der Planzeichnung muss deutlich erkennen lassen, dass es sich um eine Satzung handelt. Wird der Textteil separat dargestellt (nicht auf der Planzeichnung angebracht), ist entweder der Textteil ebenfalls auszufertigen oder untrennbar und dauerhaft mit dem Rechtsplan zu verbinden.

Hinsichtlich des Entwicklungsgebotes bzw. Parallelverfahrens geben wir nochmals Folgendes zur Kenntnis. Wesentlich für das Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB ist, dass eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen beabsichtigt ist und dass die einzelnen Verfahrensabschnitte beider Planungen derart aufeinander bezogen sind, dass eine inhaltliche Abstimmung möglich ist. Gemäß § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB kann der im Parallelverfahren aufgestellte B-Plan vor dem Flächennutzungsplan (F-Plan) angezeigt und bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des F-Planes entwickelt sein wird. Das Vorliegen der sogenannten Planreife ist damit die einzige verfahrensmäßige Voraussetzung für das Parallelverfahren. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Vorschrift können aber nur angenommen werden, wenn ein Parallelverfahren vorliegt, das heißt, die Planungen sowohl für den F-Plan als auch für den B-Plan sind zeitlich nebeneinander abgelaufen und spätestens bei Eintritt in die Abwägungsphase inhaltlich aufeinander bezogen. Voraussetzung ist die Planreife eines F-Planentwurfes. Da aber bis zum heutigen Tag noch kein geänderter Entwurf des F-Planes ausgelegt hat, kann von dieser Planreife nicht ausgegangen werden.

Gemäß Beschluss des IT-Planungsrates vom 05.10.2017 zur verbindlichen Einführung des Standards XPlanung bei IT-Verfahren (Ende der Übergangsfrist am 01.02.2023) müssen alle Bauleitpläne standardmäßig auf Basis des XPlanungsformates erfasst sowie bearbeitet werden. Das bedeutet, dass bei der technischen Planerstellung die auf den Seiten der Leitstelle XPlanung (<https://xleitstelle.de>) getroffenen Festlegungen und Erfordernisse zum Standard XPlanung in der jeweils aktuellen Version zu berücksichtigen sind. Neue Pläne sind vollvektoriell zu erstellen. Als Erfassungsgrundlage für B-Pläne sind amtliche Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters, für F-Pläne amtliche Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters oder des Basis-DLM zu verwenden. Als Raumbezug wird ETRS89/UTM33N vereinbart. Die Verpflichtung zur Umsetzung durch die sächsischen Kommunen ergibt sich aus § 13 des Gesetzes zur Förderung der elektronischen Verwaltung im Freistaat Sachsen (SächsEGovG).

Mit freundlichen Grüßen


Nilo Lindner

