

Landratsamt Meißen | PF 10 01 52 | 01651 Meißen

Datum: 27.11.2024

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: 621.41-23521/2024-151039/2024-179971/2024

Bebauungsplan (B-Plan) F24025 „An den Koppeln“ in Adelsdorf - Gemeinde Lampertswalde, Vorentwurf i. d. F. vom 17.10.2024
Ihr Zeichen: F24025 | Ihre Nachricht vom: 28.10.2024

Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 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 Nachforderungen

Die Abwasserbeseitigung soll dezentral über einen Teilortskanal (TOK) erfolgen. Für den im Ortsteil (OT) Adelsdorf anliegenden TOK liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 29.11.2010 zum Az.: 673/692.214.1-TOK Lampertswalde#1-36257/2010 zur Einleitung von Abwasser aus einem TOK in ein Gewässer vor. Im Zuge der o. g. Erschließung sollen 2 weitere Grundstücke an den TOK angeschlossen werden. Weitere Angaben zum Anschluss liegen nicht vor. Der Verlauf und der Anschluss an den TOK sind in der Planzeichnung zu ergänzen. Der Umfang der wasserrechtlichen Erlaubnis (festgesetzte Jahresschmutzwassermenge) ist einzuhalten, ggf. ist eine Änderung zu beantragen. Die Errichtung einer Kanalisation ist anzuzeigen.

Aussagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind im B-Plan zu ergänzen.

1.2 Begründung

Die Benutzung von Gewässern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die Errichtung innerörtlicher Abwasserkanäle ist nach § 55 Abs. 5 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) spätestens einen Monat vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. Die Grundsätze der Abwasserbeseitigung nach § 55 WHG sind einzuhalten.

Zu beurteilende Unterlagen über die Sickerfähigkeit liegen den Planunterlagen nicht bei.

1.3 Hinweise

Die untere Wasserbehörde wird für die Aktualisierung des amtlichen Gewässernetzes eine Gewässerfeststellung durchführen. Nach den historischen Unterlagen und der Auswertung aktueller Pläne und Darstellungen wird davon ausgegangen, dass das in der Planzeichnung dargestellte Fließgewässer bereits am Teich beginnt und auf der gegenüberliegenden Straßenseite verläuft. Aufgrund der offensichtlichen Lage außerhalb des Plangebietes bestehen daher hierzu keine Nachforderungen für das B-Planverfahren.

1.4 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Zur geplanten Niederschlagswasserversickerung sind im Hinblick auf das Schutzgut Wasser Aussagen zu treffen.

2 Belange Naturschutz

2.1 Hinweise

Die geplanten externen Kompensationsmaßnahmen sind auch in den textlichen Festsetzungen zu benennen.

2.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Um eine artenschutzfachliche Bewertung der Planung zu ermöglichen, ist eine Potenzialanalyse des Plangebietes vorzunehmen, welche geschützten Tier- und Pflanzenarten vorkommen können. Ein spezieller Artenschutzfachbeitrag wird in diesem Stadium nicht gefordert.

3 Belange Abfall, Altlasten, Boden

3.1 Hinweise

Für den Geltungsbereich des B-Planes „An den Koppeln“ in Adelsdorf, Gemeinde Lampertswalde sind der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde nach dem aktuellen Kenntnisstand keine Eintragungen im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) bekannt.

3.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Im Rahmen der Umweltprüfung ist dazu Stellung zu nehmen, wie nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (Versiegelung, Verdichtung) vermieden und verringert werden sollen.

4 Belange Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zum Vorhaben keine Forderungen und/oder Hinweise.

5 Belange Baurecht

5.1 Zusammenfassende Beurteilung

Das Kreisbauamt, SG Bauaufsicht, hat die Unterlagen zum Anhörungsverfahren zum Vorentwurf B-Plan F24025 „An den Koppeln“ in Adelsdorf der Gemeinde Lampertswalde in der Fassung vom 17.10.2024 zur Kenntnis genommen.

5.2 Hinweise

Es bedarf der Klarstellung, ob für die Nebenanlagen sowie Garagen und Carports die gestalterischen Festsetzungen gemäß Punkt 2.1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen anzuwenden sind.

Ebenso sollten Festsetzungen zu Dachform, -neigung und -eindeckung von Terrassenüberdachungen am Wohnhaus und für Wintergärten, Dach- und Fassadengestaltung ergänzt werden, weil diese sonst regelmäßig von den Festsetzungen abweichen.

In der Planzeichnung sollte die gewünschte Gebäudestellung der Wohnhäuser innerhalb der Baugrenzen gekennzeichnet werden.

Die getroffenen Festsetzungen in der Planzeichnung sowie in den textlichen Festsetzungen hinsichtlich Grundflächenzahl, Dachform und Dachneigung sollten mit den Angaben in der Begründung – Teil C in Übereinstimmung gebracht werden.

6 Belange Denkmalschutz

6.1 Zusammenfassende Beurteilung

Durch das Vorhaben ist die Umgebung eines Kulturdenkmals betroffen, weshalb Umgebungs-schutzbelange zu berücksichtigen sind.

Zusätzlich werden nach derzeitiger Kenntnis der Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie Belange der Archäologie berührt. Es werden Grabungen erforderlich.

6.2 Forderung

6.2.1 Im Punkt 2.1.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Teils B – Textliche Festsetzungen ist festgelegt: „Die Fassadenfarben sind hell abgetönt auszuführen.“ Die Vorgabe ist zu erweitern: Die Fassaden sind in gedeckten, hellen und warmen Farbtönen auszuführen, wie sie im historischen dörflichen Kontext üblich waren. Das verwendbare Spektrum reicht vom gedeckten, warmen Weiß (nicht Verkehrsweiß!) über warme Grautöne bis zu hellen Ockertönen.

6.2.2 Die Forderungen der Archäologie sind zu beachten. Punkt „3.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ des Teils B – Textliche Festsetzungen beinhaltet den Hinweis auf Meldepflicht von Bodenfunden. Nach aktuell bekannter Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie sind jedoch im Planungsareal archäologische Grabungen erforderlich.

6.3 Begründung

Die Genehmigungspflicht für das Vorhaben ergibt sich aus § 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 Vorhaben ist von erheblicher Bedeutung für das Erscheinungsbild eines Kulturdenkmals, das wie folgt in die Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen eingetragen ist:

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

Wenngleich sich das Baugrundstück in nur relativer Nähe zum Kulturdenkmal befindet, sind Blick- und sonstige Wirkungsbeziehungen gegeben, die einem ungestörten Erleben des benachbarten Kulturgutes entgegenstehen können.

Umgebungsschutz relevante Vorgaben zu dergestalt der neuen Bebauung sowie zur Dachneigung und -deckung sind im vorliegenden Vorentwurf bereits hinreichend berücksichtigt.

6.4 Hinweise

Die Denkmalfachbehörden (Landesamt für Denkmalpflege) geben ihre Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange eigenständig ab und sind vom Planungsträger separat zu beteiligen.

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 zeitlichen 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. Diese Sätze sind als Hinweise in den B-Plan aufzunehmen, um die untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhaben-/Erschließungsträger von der Genehmigungspflicht zu informieren.

7 Belange Forst und Landwirtschaft

Öffentliche-rechtliche Belange, die durch die untere Forstbehörde zu vertreten sind, werden durch die oben aufgeführte Baumaßnahme nicht berührt.

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

Das Plangebiet ist 4.670 m² groß und wird in der Ortsrandlage bisher als Garten- und Grünland genutzt.

Aus agrarstruktureller Sicht bestehen keine Einwendungen oder Bedenken.

8 Belange Flurneuordnung

8.1 Zusammenfassende Beurteilung

Der o. g. Planung stehen keine fachlichen Belange entgegen.

8.2 Begründung

Im Planbereich sind keine Neuordnungsverfahren nach Flurbereinigungs- oder Landwirtschaftsanpassungsgesetz anhängig.

9 Belange Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen

9.1 Zusammenfassende Beurteilung

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

9.2 Forderungen

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

9.2.2 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.

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

9.2.4 Nach Vorlage konkreter Baupläne können sich weitere Forderungen ergeben.

10 Belange Räumliche Planung

10.1 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 keine grundsätzlichen Einwände. Die Größe des Plangebietes beträgt 4.670 m² und ist nicht aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) entwickelt. Derzeit erfolgt die Fortschreibung des F-Planes der Verwaltungsgemeinschaft Schönfeld-Lampertswalde. Im Zuge der Fortschreibung werden die Festsetzungen des zu erarbeitenden B-Planes in die Darstellungen des F-Plan als geplante Wohnbaufläche übernommen (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Aktuell werden die Flächen des Plangebietes als Gartenland und Grünwiesen genutzt. Die Wiesenfläche ist von vereinzelt Gehölzbestand eingerahmt.

10.2 Hinweise

Es wird empfohlen, die Frist für die Anpflanzung von Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an den Baubeginn zu knüpfen.

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.

B-Pläne sind gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem F-Plan zu entwickeln. Da der B-Plan nicht aus dem rechtskräftigen F-Plan der Gemeinde Lampertswalde entwickelt ist, bedarf dieser der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Auf § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) wird verwiesen.

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


Tilo Lindner