

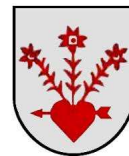
Gemeinde Lampertswalde

Bebauungsplan „An den Koppeln“ in Adelsdorf

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB



Planungsträger: Gemeinde Lampertswalde
Ortrander Straße 2
01561 Lampertswalde
Tel. 035248 / 81 229
Fax 035248 / 81 383
Internet: gemeinde-lampertswalde.de
E-Mail: sekretariat@gemeinde-lampertswalde.de



Bearbeitung: Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg
Tel. 03528 41960
www.pb-schubert.de



Projektnummer: F24025

1. Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An den Koppeln“ in Adelsdorf soll die Nachverdichtung und Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Wohnbebauung auf dem Flurstück 3/5 und dem nördlichen Teil des Flurstücks 5/1 der Gemarkung Adelsdorf erzielt werden, um den Bedarf an Wohnbaustandorten in der Gemeinde Lampertswalde insbesondere für junge Familien aus Lampertswalde zu decken.

Auf dem Plangebiet ist die Entwicklung einer straßenbegleitenden durchgrünten Wohnbebauung als kleinteilige Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung zwischen der Eichenstraße und der Wilhelm-Pieck-Straße vorgesehen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan „An den Koppeln“ in Adelsdorf war einer Umweltprüfung zu unterziehen und dementsprechend ein Umweltbericht zu erstellen. Im Mittelpunkt des vorliegenden Umweltberichtes stehen die Prüfung potenzieller, erheblicher Umweltauswirkungen durch die Planung, die Benennung von erforderlichen Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen sowie die Prüfung von Alternativen.

Schwerpunkte der Umweltprüfung waren die Sachverhalte Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung, Artenschutz sowie Immissionsschutz.

Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung

Mit der Planung ist eine Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen verbunden. Die Versiegelung ergibt sich aus der zulässigen Grundfläche von 200 m² je Grundstück zzgl. der zulässigen Überschreitung der Grundfläche 25 % durch Flächen mit wasserdurchlässiger Befestigung. Ein Ausbau von Verkehrswegen ist nicht vorgesehen. Mit der Versiegelung geht ein vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen einher.

Durch die Überbauung bisher unbebauter Grünflächen im westlichen Teil des Plangebietes geht zudem ein Biotopwertverlust einher. Dieser ist aufgrund der anthropogenen Vorprägung im Plangebiet nur gering.

Somit sind unvermeidbare Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie kulturelles Erbe können vollständig vermieden werden.

Artenschutz

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Beurteilung wurde eine Vermeidungsmaßnahme festgelegt, die zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG dient:

- V 1: Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung

Wird die genannte Maßnahmen umgesetzt, ist die Beantragung einer naturschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung nicht notwendig.

Immissionsschutz

Von der IFU GmbH Privates Institut für Analytik wurde aufgrund der Lage des Plangebietes in Nachbarschaft zu einer Tierhaltung (Rinder, Pferde) und der damit hervorgerufenen Emissionen eine Ausbreitungsberechnung für Geruch an einer geplanten Wohnnutzung am Standort Adelsdorf mit Stand vom 13. August 2025 erarbeitet. Zur Beurteilung wurde der Immissionswert für Wohngebiete mit 0,10 herangezogen. Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt:

„Aus der Ergebnisdarstellung ist zu erkennen, dass der angesetzte Immissionswert von 0,10 auf den aktuell geplanten Wohnbauflächen eingehalten wird. Für die zukünftigen Nutzer des Flurstückes 3/5 der

Gemarkung Adelsdorf muss klar sein, dass auf dem Grundstück eine spürbare Geruchsbelastung besteht. Diese geht auf Teilen des Grundstückes, insbesondere im westlichen Grenzbereich über das Maß hinaus, dass innerhalb eines städtischen Wohngebietes als zulässig/ erträglich anzusehen ist. In dem Bereich, in dem die Errichtung einer Wohnnutzung zulässig ist, kommt es ebenfalls noch zu Geruchswahrnehmungen. Diese gehen aber nicht über das Maß hinaus, dass innerhalb eines städtischen Wohngebietes als zumutbar anzusehen ist [...].¹

Die untere Immissionsschutzbehörde hat mit schriftlicher Auskunft vom 11.08.2025 folgende Einschätzung gegeben: „wie telefonisch vorbesprochen, bestehen Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde (uIB) keine fachtechnischen Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn – wie in der angepassten Entwurfsfassung – die Errichtung von Wohnbebauung nur in Bereichen zulässig ist, für die der Immissionswert nach Anhang 7 der TA Luft für die Nutzungskategorie „Wohn-/Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, urbane Gebiete“ von 0,10 eingehalten wird. Dadurch sind keine erheblichen und somit unzulässigen Geruchsbelastungen zu erwarten.“²

Ebenfalls wurde folgende Anmerkung der unteren Immissionsschutzbehörde als Hinweis zur Bauherreninformation aufgenommen: „Die Bauherren sind darauf hinzuweisen, dass durch die vorhandene Tierhaltung Gerüche auftreten, die, je nach subjektivem Empfinden, eine entsprechende Belästigungswirkung entfalten.“

Natura 2000-Gebiete

Die Prüfung der Betroffenheit der Natura 2000-Gebiete ergab, dass durch den Bebauungsplan „An den Koppeln“ keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und Erhaltungsziele der nächstgelegenen FFH- und SPA-Gebiete zu erwarten sind.

Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen

Das grünordnerische Konzept dient der Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter. Folgende Komponenten dienen dabei der Vermeidung:

- Befestigung von offenen Stellplatzflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
- Befestigung von Wegen nur mit teildurchlässigen, im Sand- oder Splittbett verlegten Belägen (z.B. Pflaster)
- Anlage einer Heckenpflanzung (Pflanzgebot 1)
- Anpflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken (Pflanzgebot 2)
- Erhalt von Einzelbäumen

Die unvermeidbaren Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt werden durch die Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahme M1 (straßenbegleitende Baumpflanzung) sowie durch die Heckenpflanzung (Pfg 1) kompensiert.

Erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild bzw. angrenzende Kulturdenkmäler werden durch die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen vermieden. Diese gewährleisten eine Einheitlichkeit der Bebauung hinsichtlich der Dachlandschaft und der Fassadengestaltung im Kontext der Umgebungsbebauung.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde final festgestellt, dass sich durch den Bebauungsplan „An den Koppeln“ in Adelsdorf bei Durchführung der genannten Kompensations-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach BNatSchG ergeben.

¹ IFU GmbH Privates Institut für Analytik, 13.08.2025: Ausbreitungsrechnung für Geruch an einer geplanten Wohnnutzung am Standort Adelsdorf, S. 6f.

² Schreiben der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Meißen vom 31.01.2025.

Der biotopbezogene Wertverlust kann vollständig kompensiert werden. Hinsichtlich des Schutzgutes Fläche wird nur eine Eingriffsminimierung erreicht. Dieser Sachverhalt muss daher in die Abwägung zum Bebauungsplan eingestellt werden.

Die von den Behörden gegebene Hinweise zum Denkmalschutz und Archäologie, zum Bodenschutz, zum Immissionsschutz, zum Gewässer- und Grundwasserschutz, zur Realisierung der Pflanzgebote sowie zum Schutz vor Radon wurden zur Bauherreninformation in den Bebauungsplan aufgenommen. Ebenfalls wurden die Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang gemäß Abwassersatzung nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans „An den Koppeln“ in Adelsdorf in der Fassung vom 17.10.2024 erfolgte durch eine Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet sowie durch eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB. Zudem erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 29. Oktober 2024 bis 02. Dezember 2024 statt. Die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28. Oktober 2024 frühzeitig beteiligt. Sie wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB ergaben sich Forderungen und Hinweise zu den Themen

- Abwasserbeseitigung (inkl. Hinweise zur Versickerung)
- Naturschutz (Hinweise zur Umweltprüfung insbesondere zum Arten- und Biotopschutz, Baumschutz, Klima und zu den Kompensationsmaßnahmen)
- Bodenschutz
- Immissionsschutz (Hinweis zu Tierhaltung/Gerüche)
- Bauordnungsrecht
- Archäologie und Denkmalschutz
- Brandschutz
- Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Großenhain
- Radonschutz, Geologie und Hydrogeologie
- Medienerschließung
- Abfallentsorgung.

Aufgrund der frühzeitig vorgebrachten Äußerungen wurde der Bebauungsplanentwurf erarbeitet und um Fachgutachten (Ausbreitungsberechnung für Geruch an einer geplanten Wohnnutzung, Geotechnische Berichte und Erläuterung zur Regen- und Schmutzwasserentsorgung) ergänzt.

3.2 Beteiligung zur Entwurfsfassung vom 10.06.2025

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 20. Juni 2025 bis 21. Juli 2025 statt. Die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18. Juni 2025 zur Entwurfsfassung beteiligt und über die Veröffentlichung der Planunterlagen in Kenntnis gesetzt.

3.3 Ergebnisse der Entwurfsbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Planentwurf wurde ein Einwand zur Klarstellung der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans abgegeben.

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Meißen hat Nachforderungen zur Abwasserentsorgung vorgebracht. Unter anderem wurde gefordert, den Planungsteil „Entsorgung Regen- und Schmutzwasser“ zu überarbeiten. Sollte sich aus der Überarbeitung ergeben, dass eine ordnungsgemäße Versickerung nur unter bestimmten Bedingungen möglich sei (wie z. B. die für die Versickerung von Niederschlagswasser in den Unterlagen angegebene erforderliche Geländeaufhöhung), so seien diese Bedingungen in die Textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Auch das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hat Bedenken zur Versickerung des Niederschlagswassers geäußert.

Die Gemeinde Lampertswalde hat sich mit diesem Sachverhalt nochmals auseinandergesetzt. Der Planungsteil „Entsorgung Regen- und Schmutzwasser“ wurde überarbeitet und auf die textliche Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser und gereinigtem Schmutzwasser auf privaten Baugrundstücken verzichtet. Die Forderung zur Aufnahme der Bedingungen für die Versickerung in die Textlichen Festsetzungen wurde mit folgender Begründung zurückgewiesen:

Auf Grundlage der im Rahmen der Entwurfserarbeitung erstellten Gutachten und der Fachplanung zur Entsorgung von Regen- und Schmutzwasser werden in den Bebauungsplan nur die möglichen Varianten zur Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser dargestellt, ohne sich direkt auf eine Variante festzulegen, sodass keine textlichen Festsetzungen der Bedingungen zur Versickerung aufgenommen werden. Die entsprechenden Nachweise werden erst auf Umsetzungsebene im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorgebracht. Die bisher getroffene Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen steht einer Geländeerhöhung nicht entgegen.

Die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Meißen forderte die Überprüfung zur Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes, da dieses nur dann festgesetzt werden kann, 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.

Seitens der übrigen Behörden sowie der Versorgungsträger wurden keine Bedenken geäußert. Es wurden lediglich nochmals Hinweise zu den Sachverhalten Brandschutz, Pflanzgebote, Denkmalschutz, Radonschutz und Medienbestand gegeben.

3.4 Umgang mit den Ergebnissen der Entwurfsbeteiligung

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden am 09. September 2025 durch den Gemeinderat der Gemeinde Lampertswalde der Abwägung unterzogen.

Aufgrund der im Rahmen der Entwurfsbeteiligung vorgetragenen Sachverhalte ergab sich die Notwendigkeit weiterer Abstimmungen mit Betroffenen, auf deren Grundlage Änderungen an der Planfassung vorgenommen wurden.

In der Planzeichnung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

1. Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung vom Dörflichen Wohngebiet zum Allgemeinen Wohngebiet, um die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes zu wahren
2. Anpassung der westlichen Baugrenze sowie Vergrößerung der Fläche für Garagen in östliche Richtung auf Flst. 3/5 der Gemarkung Adelsdorf, um den für allgemeine Wohngebiete angesetzten Immissionswert von 0,10 (10 % der Jahresstunden) für die Beurteilung der Geruchsbelastung einzuhalten

Die textlichen Festsetzungen wurden in folgenden Punkten geändert:

3. Verzicht auf textliche Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser und gereinigtem Schmutzwasser auf privaten Baugrundstücken, da die genaue Ausführung erst auf Umsetzungsphase geklärt wird
4. Ergänzung der textlichen Festsetzungen 1.7.1 und 1.7.2 um eine genaue Angabe der Frist zur Umsetzung der Pflanzgebote

Die Änderung des Planentwurfes erforderte eine nochmalige Beteiligung nach BauGB.

3.5 Beteiligung zur geänderten Entwurfsfassung vom 20.08.2025

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 17. September 2025 bis 10. Oktober 2025 statt. Die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10. September 2025 zur geänderten Entwurfsfassung beteiligt.

3.6 Ergebnisse der erneuten Entwurfsbeteiligung

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Meißen hat erneut Nachforderungen zur Abwasserentsorgung vorgebracht. Demnach hat die Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) der Baugrundstücke über den anliegenden Teilortskanal zu erfolgen. Der Anschluss ist gemäß Satzung durch den zuständigen Aufgabenträger umzusetzen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Abwägung zur Entwurfsbeteiligung falsch ist, da aufgrund des Vorhandenseins einer mit dem Abwasserbeseitigungskonzept konformen Abwasseranlage (Teilortskanal) alternative Entsorgungsvarianten für die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung nicht erforderlich sind. Demnach seien auch die Ausführungen im Umweltbericht zum Schutzgut Wasser an die geänderte Abwasserbeseitigung über den Teilortskanal anzupassen.

Darüber hinaus wurde seitens der unteren Wasserbehörde die Aufnahme des vollständigen Teilortskanals (Anbindung Grundstücke, Verlauf, Einleitstelle) in die Planzeichnung Teil A gefordert.

Die Gemeinde Lampertswalde hat sich mit diesem Sachverhalt nochmals auseinandergesetzt. Der Planungsteil „Entsorgung Regen- und Schmutzwasser“ wurde erneut überarbeitet.

Die Forderung zur Aufnahme des vollständigen Teilortskanals (Anbindung Grundstücke, Verlauf, Einleitstelle) in die Planzeichnung Teil A wurde mit folgender Begründung zurückgewiesen:

Im vorliegenden Verfahren handelt es sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in dem die Erschließungsplanung bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkret festgelegt wird.

Der Verlauf des Teilortskanals im entsprechenden Abschnitt des Geltungsbereiches wurde bereits nachrichtlich übernommen. Eine Darstellung des Teilortskanals bis zur Einleitstelle überschreitet den Abschnitt des Plangebietes. Die genaue Anbindung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Seitens der übrigen Behörden sowie der Versorgungsträger wurden keine Bedenken geäußert. Es wurden lediglich nochmals Hinweise zu den Sachverhalten Wasser gegeben.

Umgang mit den Ergebnissen der erneuten Entwurfsbeteiligung:

Die im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung am 04.11.2025 durch den Gemeinderat der Gemeinde Lampertswalde geprüft und im Ergebnis der Entwurf des Bebauungsplans in folgenden Punkten redaktionell überarbeitet:

- Überarbeitung der Aussagen zur Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) in der Begründung und im Umweltbericht,
- Entfall des Hinweises zur Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG für die Versickerung von vollbiologisch gereinigtem Schmutzwasser,
- Nachrichtliche Übernahme des Anschluss- und Benutzungszwangs gemäß Abwassersatzung,

- Anpassung des Hinweises zum Gewässer- und Grundwasserschutz.

Aufgrund der abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur geänderten Entwurfsfassung vom 20.08.2025 wurden redaktionelle Ergänzungen vorgenommen, die jedoch keine inhaltlich relevanten Aspekte ergeben haben, die eine nochmalige Änderung und Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes notwendig gemacht hätten. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden durch redaktionelle Ergänzungen berücksichtigt bzw. waren bereits in der geänderten Entwurfsfassung berücksichtigt.

3.7 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan „An den Koppeln“ in Adelsdorf wurde am 04. November 2025 durch den Gemeinderat der Gemeinde Lampertswalde als Satzung beschlossen.

4. Begründung der Wahl des Plans nach Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bei der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl darzulegen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, Nr. 2 d BauGB). Demnach sind anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Planungsgebietes zu erörtern.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „An den Koppeln“ in Adelsdorf kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten bezüglich der Lage und Dimensionierung der Bau- und Verkehrsflächen sowie dem Maß der baulichen Nutzung in Betracht.

Das Planungsziel bestand darin, die Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen und damit das Wohnbauflächenangebot im Gemeindegebiet von Lampertswalde zu erweitern. Hierfür eignet sich der vorgesehene Standort besonders gut, da die Fläche direkt an den Ortskern anschließt und bereits durch die Wilhelm-Pieck-Straße erschlossen ist. Gemäß des Planungsziels erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes.

Die Lage der Verkehrsfläche ergibt sich aus der bereits bestehenden Straße. Der Straßenabschnitt wird entsprechend dem Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Weitere Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

Die Lage und Größe der Baufenster ergibt sich im Wesentlichen aus der vorgesehenen Parzellierung unter Aufnahme der benachbarten Bebauungsstruktur im allgemeinen Wohngebiet. Aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange ist der westliche Rand des Plangebietes 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. Mit der überwiegend straßennahen Anordnung der Baufenster kann die Flächenversiegelung für Zugänge und Zufahrten auf dem Baugrundstück minimiert werden. Gleichzeitig werden gebührende Abstände zu den zum Erhalt festgesetzten Altbäumen berücksichtigt. Die Platzierung der Baufenster gewährt somit eine unter den örtlichen Umständen optimale Einordnung der Bebauung.

Mit der festgesetzten zulässigen Grundfläche von 200 m² je Baugrundstück sowie der möglichen maximalen Überschreitung von 25 % durch Flächen mit wasserdurchlässiger Befestigung wird eine flächensparende Bebauung gewährleistet. Eine größere Flächeninanspruchnahme hätte zusätzliche nachteilige Umweltauswirkungen in Bezug auf den Verlust von Bodenfunktionen, den Umgang mit Regenwasser und lokalklimatische Veränderungen.

Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird eine gewisse Einheitlichkeit der Bebauung hinsichtlich der Dachlandschaft und der Fassadengestaltung gewährleistet, die sich an der Umgebungsbebauung orientiert.

Die dezentrale Abwasserbeseitigung mit Anschluss an einen Teilortskanal entspricht dem Abwasserbeseitigungskonzept und den Zielen des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG), wonach eine geordnete Ableitung gegenüber einer dezentralen Versickerung zu bevorzugen ist, sofern technische Voraussetzungen gegeben sind. Die Anschlussmöglichkeiten an den im Flst. 116/1 der Gemarkung Adelsdorf liegenden Teilortskanal sind für die Baugrundstücke gegeben. Somit erfolgt die Abwasserbeseitigung nach Abwasserbeseitigungskonzept und gilt als gesichert. Eine Versickerung vor Ort entspräche dagegen nicht dem Abwasserbeseitigungskonzept. Zudem würden sich hierdurch aufgrund der erschwerten Versickerungsbedingungen erhöhte Risiken für das Grundwasser ergeben.

Mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Standort optimal unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben ausgenutzt. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht gegeben, wenn eine optimale Ausnutzung des Standortes erfolgen soll. Eine optimale Ausnutzung trägt wiederum dazu bei, dass möglichst wenige Flächen zur Abdeckung des Wohnbauflächenbedarfs herangezogen werden (Grundsatz sparsamer Umgang mit Grund und Boden).