

**Übersicht der zum Vorentwurf i.d.F. vom 12.10.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Nr.	Behörde / TÖB	Anschrift			Beteiligungsschreiben	Antwortschreiben
<b>Behörden / TÖB</b>						
1	Landratsamt Sächsische Schweiz - Osterzgebirge	Postfach 10 02 53/54	01782	Pirna	02.11.2021	13.01./24.01.2022
2	Landesdirektion Sachsen, Raumordnungsbehörde		09105	Chemnitz	02.11.2021	02.12.2021
3	Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge	Meißner Straße 151 a	01445	Radebeul	02.11.2021	23.11.2021
4	Landesamt für Archäologie Sachsen	Zur Wetterwarte 7	01109	Dresden	02.11.2021	12.11.2021
5	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen	Schlossplatz 1	01067	Dresden	02.11.2021	06.12.2021
6	Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	Postfach 54 01 37	01311	Dresden	02.11.2021	16.12.2021
7	Landesamt für Straßenbau und Verkehr Niederlassung Meißen	Postfach 20 02 14	01657	Meißen	02.11.2021	18.11.2021
8	Staatsbetrieb Sachsenforst, Forstbezirk Neustadt	Karl-Liebnecht-Straße 7	01844	Neustadt i. Sa.	02.11.2021	07.12.2021
9	Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement	Fabrikstraße 48	02625	Bautzen	02.11.2021	14.12.2021
10	Staatliche Schlösser, Burgen und Gärten Sachsen gGmbH	Stauffenbergallee 2a	01099	Dresden	02.11.2021	--
11	Polizeidirektion Dresden, Polizeirevier Sebnitz	Finkenbergstraße 13a	01855	Sebnitz	02.11.2021	24.11.2021
<b>Versorgungsunternehmen</b>						
12	Deutsche Telekom AG, Netzproduktion GmbH		01059	Dresden	02.11.2021	16.12.2021
13	ENSO AG, Regionalbereich Heidenau	Hauptstraße 110	01809	Heidenau	02.11.2021	--
14	GDMcom GmbH	Maximilianallee 4	04129	Leipzig	02.11.2021	15.11.2021
15	Verbundnetz Gas AG	Braunstraße 7	04347	Leipzig	02.11.2021	--
16	50Hertz Transmission GmbH	Heidestraße 2	10557	Berlin	02.11.2021	25.11.2021
17	Wasser- und Abwasserzweckverband Mittlere Wesenitz	Markt 1	01833	Stolpen	02.11.2021	09.12.2021
18	Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal	Meißner Straße 151a	01445	Radebeul	02.11.2021	29.11.2021
19	GASCADE Gastransport GmbH	Kölnische Straße 108-112	34119	Kassel	02.11.2021	12.11.2021
20	SachsenNetze HS.HD GmbH	Rosenstraße 32	01067	Dresden	02.11.2021	29.11.2021
<b>Nachbargemeinden</b>						
21	Stadtverwaltung Neustadt in Sachsen	Kölnische Straße 108-112	34119	Kassel	02.11.2021	09.12.2021
22	Stadtverwaltung Hohnstein	Rathausstraße 10	01848	Hohnstein	02.11.2021	09.12.2021
23	Gemeindeverwaltung Dürrröhrsdorf-Dittersbach	Hauptstraße 122	01833	Dürrr.-Dittersb.	02.11.2021	--
24	Gemeindeverwaltung Großharthau	Wesenitzweg 6	01909	Großharthau	02.11.2021	07.12.2021
25	Gemeindeverwaltung Arnsdorf	Bahnhofstraße 15/17	01477	Arnsdorf	02.11.2021	09.12.2021
26	Stadtverwaltung Bischofswerda	Altmarkt 1	01877	Bischofswerda	02.11.2021	--
<b>Anerkannte Naturschutzverbände</b>						
27	Bund für Umwelt und Naturschutz e.V.	Kamenzer Str. 35	01099	Dresden	02.11.2021	--
28	Landesjagdverband Sachsen e.V.	Cunnersdorfer Straße 25	01189	Dresden	02.11.2021	--
29	Grüne Liga Sachsen e.V., Landesverband	Schützenplatz 14	01067	Dresden	02.11.2021	--
30	Landesverein Sächs. Heimatschutz e.V.	Wilsdruffer Straße 11/13	01067	Dresden	02.11.2021	--
31	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V.	Städtelner Straße 54	04416	Markkleeberg	02.11.2021	--
32	Landesverband Sächsischer Angler e.V.	Rennersdorfer Straße 1	01157	Dresden	02.11.2021	--
33	Naturschutzbund Deutschland e.V.	Löbauer Straße 68	04347	Leipzig	02.11.2021	--
34	Naturschutzverband Sachsen e.V.	Gahlenzer Straße 2	09569	Oederan	02.11.2021	--

**Übersicht der zum Vorentwurf i.d.F. vom 12.10.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Schreiben der Öffentlichkeit**

Nr.	Bürger	Schreiben vom
B1		
B2		

**Übersicht aller nicht eingegangenen Stellungnahmen:**

- 10 Staatliche Schlösser, Burgen und Gärten Sachsen gGmbH
- 13 ENSO AG, Regionalbereich Heidenau
- 15 Verbundnetz Gas AG
- 23 Gemeindeverwaltung Dürrröhrsdorf-Dittersbach
- 26 Stadtverwaltung Bischofswerda
- 27 Bund für Umwelt und Naturschutz e.V.
- 28 Landesjagdverband Sachsen e.V.
- 29 Grüne Liga Sachsen e.V., Landesverband
- 30 Landesverein Sächs. Heimatschutz e.V.
- 31 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V.
- 32 Landesverband Sächsischer Angler e.V.
- 33 Naturschutzbund Deutschland e.V.
- 34 Naturschutzverband Sachsen e.V.

**Keine Hinweise, Bedenken und Anregungen hatten folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange:**

02	Landesdirektion Sachsen	Stellungnahme vom 02.12.2022	Vorhaben ist mit den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich vereinbar.
03	Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge	Stellungnahme vom 23.11.2021	Vorhaben steht nicht in Konflikt zu regionalplanerischen Festlegungen
04	Landesamt für Archäologie Sachsen	Stellungnahme vom 12.11.2021	Keine Einwände
05	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen	Stellungnahme vom 06.12.2021	Keine Einwände
07	Landesamt für Straßenbau und Verkehr	Stellungnahme vom 18.11.2021	Keine Einwände; weitere Beteiligung nicht erforderlich
08	Staatsbetrieb Sachsenforst	Stellungnahme vom 07.12.2021	Belange sind nicht berührt.
09	SIB	Stellungnahme vom 14.12.2021	Keine Bedenken, Anregungen oder Forderungen
11	Polizeidirektion Dresden, Revier Sebnitz	Stellungnahme vom 24.11.2021	Keine Einwände
14	GDMcom GmbH	Stellungnahme vom 15.11.2021	Anlagenbetreiber sind nicht betroffen. Keine Einwände.
16	50hertz	Stellungnahme vom 25.11.2021	Keine Anlagen im Plangebiet
18	GASCADE	Stellungnahme vom 12.11.2021	Anlagen sind nicht betroffen
21	Stadt Neustadt in Sachsen	Stellungnahme vom 09.12.2021	Die Belange der Stadt werden nicht berührt; keine Hinweise bzw. Einwände
22	Stadt Hohnstein	Stellungnahme vom 09.12.2021	Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken; Maßnahmen, Belange nicht berührt
24	Gemeinde Großharthau	Stellungnahme vom 07.12.2021	Keine Einwände oder Hinweise; Die Belange der Gemeinde werden nicht berührt
25	Gemeinde Arnsdorf	Stellungnahme vom 09.12.2021	Belange werden nicht berührt; keine Einwände oder Bedenken

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>					
01	<b>LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge</b> Stellungnahme vom 13.01.2022 und 24.01.2022	Planungsunterlagen sind zu überarbeiten und durch fachliche Teile, vor allem zum Natur- und Denkmalschutz, zu ergänzen.	s.u.		
01.01	<b>Regionalentwicklung</b>	<u>Verweis</u> auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge sowie die der Landesdirektion Sachsen.	Die genannten Behörden wurden am Planverfahren beteiligt und haben mitgeteilt, dass das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich vereinbar ist und nicht in Konflikt zu regionalplanerischen Festlegungen steht.		X
01.02	<b>Bauleitplanung</b>	<p><i>Textliche Festsetzungen:</i></p> <p>Punkt 1.2.1: Die gemittelte Höhe der Verkehrsflächen ist kein unveränderlicher Bezugspunkt. Es ist ein unveränderlicher Bezugspunkt zu wählen. Als Höhenbezugspunkt ist gleichfalls ein unveränderlicher Punkt oder eine absolute Höhe (bspw. Vermessungspunkt) nach DHHN2016 anzugeben.</p> <p>In den Festsetzungen ist von Trauf- und Firsthöhe als obere Bezugspunkte die Rede. In der Nutzungsschablone der Planzeichnung ist die Oberkante aufgeführt. Zur Übersichtlichkeit ist hier Eineindeutigkeit herzustellen.</p> <p>Punkt 1.6.9: In der Überschrift ist von der Maßnahmenfläche M2 die Rede. Im Text wird hingegen die Fläche M1 genannt. Dieser Widerspruch ist aufzulösen.</p> <p>Punkt 2.1.1: Es ist zu erklären, was mit der Firstseite gemeint ist. Sehr wahrscheinlich soll hier die Giebelseite ins Verhältnis zur Traufseite gesetzt werden.</p> <p>Punkt 2.1.2: Die Zulässigkeit von Flachdächern ist in der Planzeichnung innerhalb der Nutzungsschablone oder der Planzeichenerklärung zu ergänzen. Gleichzeitig fehlt in der textlichen Festsetzung eine Festsetzung zu</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Festsetzung der Bezugshöhe im Höhensystem DHHN 2016.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen in der Planzeichnung.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Korrektur</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Korrektur</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Ergänzung Dachform in der Planzeichnung und Pflanzgebot 5 in den textlichen Festsetzungen.</p>	X	X
				X	

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>					
		<p>dem genannten Pflanzgebot 5 für Flachdächer. Hier ist eine Klarstellung der möglichen Bepflanzung anzugeben.</p> <p>Die Eigenschaften der in der Planzeichnung festgesetzten abweichenden Bebauung sind detaillierter in den textlichen Festsetzungen festzusetzen.</p> <p><i>Planzeichnung:</i> Die Baufelder sind nicht nur in sich, sondern auch in Bezug auf deren Lage im Plangebiet, ausgehend von einem unveränderlichen Bezugspunkt, zu vermaßen.</p> <p>Für die zwei mittleren Baufelder ist eine Nutzungsschablone zu ergänzen oder durch Kenntlichmachung eine Übertragung der vorhandenen Nutzungsschablone darzustellen.</p> <p>Punkt I./6.: Die vergebene Schraffur für die Flächen für Versickerung ist in der Legende zur besseren Übersichtlichkeit anzupassen, damit ein deutlicher Zusammenhang zur Fläche M1 entsteht</p> <p>Punkt III.: Teilweise liegen Bestandsgebäude außerhalb der geplanten Baugrenzen. Um Bestandsgebäude bauplanungsrechtlich auch über den Bestandsschutz hinaus zu sichern, ist die Ausweisung eines Baufeldes zwingend nötig. Innerhalb der Begründung ist eine Beschreibung des Umganges mit der Bestandsbebauung notwendig.</p> <p><i>Begründung:</i> Das Vorhaben kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da für den nördlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan keine Mischgebietsfläche dargestellt ist. Ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Bau-gesetzbuch (BauGB) ist notwendig und der Punkt 2.3 der Begründung ist anzupassen.</p>	<p><u>bereits berücksichtigt</u> Die Eigenschaften der abweichenden Bauweise sind unter Punkt 1.3.1 festgesetzt.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Ergänzung der Bemaßung</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Die Nutzungsschablone betrifft zwar das gesamte Baugebiet WA, da keine Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen festgesetzt sind. Zur Klarstellung werden aber Zuordnungspfeile zu den anderen Bau-fens-tern ergänzt.</p> <p><u>keine Berücksichtigung</u> eine Überlagerung der Farbdarstellungen gemäß PlanZV ist nicht möglich, daher wird an der schwarz-weiß-Darstellung der Fläche für die Versickerung festgehalten.</p> <p><u>teilweise Berücksichtigung</u> die Baugrenze wird dahingehend angepasst, dass der östliche Teil der Bestandsbebauung (Massivgebäude) vollständig mit in die überbau-bare Fläche einbezogen wird. Der westliche Teil (Gewächshaus) wird nicht einbezogen, da eine Neubebauung dem Erhalt des Apfelbaums entgegenstehen würde.</p> <p><u>keine Berücksichtigung</u> Die 1.600 m<sup>2</sup> große Mischgebietsfläche nicht im FNP abbildbar. Dieser stellt nur Grundzüge der beabsichtigten Bodennutzung dar und ist nicht parzellenscharf (keine „Briefmarkenausweisung“). Ein einzelnes Baugrundstück mit Mischgebietsnutzung steht – ebenso wie die Festsetzung der Grünfläche - einer Entwicklung des Baugebietes aus dem FNP nach Auffassung der Stadt Stolpen nicht entgegen.</p>		X
				X	
				X	
					X
				X	
					X

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>					
01.03	<b>Bauaufsicht und Bauordnungsrecht</b>	<p><i>Anbindung an öffentlichen Weg:</i> Die Erschließungsstraße für die südliche Bebauung wird als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Privatweg“ ausgewiesen. Damit fehlt im bauordnungsrechtlichen Sinne die Anbindung an den öffentlichen Weg, was im Antragsverfahren zu einer Untersagung der Nutzungsaufnahme führen müsste. Es muss eine rechtliche Sicherung entsprechend §2 Abs. 12 Sächsische Bauordnung (SächsBO) mittels Grunddienstbarkeit (§1018 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)) und als beschränkt persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen werden. Nachträgliche Sicherungen mittels Baulast oder Grunddienstbarkeit widersprechen dem Zweck einer Bauleitplanung. Alternativ empfehlen wir die Festsetzung als „Straßenverkehrsfläche“</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Die Festsetzung wird in Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anliegerweg“ geändert. Ob dieser Anliegerweg öffentlich gewidmet wird oder Grunddienstbarkeiten eingetragen werden wird im Rahmen der Baugebieterschließung festgelegt.</p>	X	
		<p>Die Erschließung für den östlichen Teil des südlichen Baufeldes ist sicherzustellen. Entsprechend dem Plan Vorentwurf vom 12.10.2021 ist eine Zufahrt von Flurstück 161/3 der Gemarkung Niederhelmsdorf vorgesehen. Diese stellt einen möglichen Zugang zur Fläche für Garagen dar. Eine Zuwegung zum Baufeld ist nicht ersichtlich.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Die Festsetzung der Lage der Einfahrten wird nach nochmaliger Prüfung nicht für erforderlich erachtet, so dass darauf verzichtet wird. Die Bauherren können die Lage der Einfahrten und Zugänge damit selbst bestimmen. Die Erschließung ist grundsätzlich durch die angrenzende öffentliche Wilschdorfer Straße gegeben. Der Straßenanschluss wird durch textliche Festsetzung klargestellt.</p>	X	
		<p><i>Textliche Festsetzungen</i> Punkt 2.1.2: Laut Nutzungsschablone sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig. In der textlichen Festsetzung sind weiterhin Flachdächer und die Ausbildung von Krüppelwalmen an Satteldächern zulässig. Die Nutzungsschablone ist anzupassen / präzisieren.</p>	<p><u>teilweise Berücksichtigung</u> Die Zulässigkeit von Flachdächern wird in der Nutzungsschablone ergänzt. Die zulässige Ausbildung von Krüppelwalmen an Satteldächern lässt sich nur über die ergänzenden textlichen Festsetzungen regeln, reine Walmdächer sind unzulässig.</p>	X	
01.04	<b>Denkmalschutz</b>	<p><u>Belange des Denkmalschutzes nicht ausreichend berücksichtigt.</u> Im Bebauungsplan wurde im Teil B, Textliche Festsetzungen unter Hinweise Ziffer 3.1 auf die Meldepflicht von Bodenfunden hingewiesen. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines archäologischen Relevanzbereiches befindet, ist folgender Passus im Teil A: Planzeichnung unter Hinweise aufzunehmen: „<i>Bodenfunde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren</i></p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Ergänzung der Hinweise zur Bauherreninformation.</p>	X	

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>				ja	nein
		<p>Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)). Der Bauherr hat für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen.“</p> <p>Gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) sollen Denkmale nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. Auch für die außerhalb des Geltungsbereiches liegende denkmalgeschützte Sachgesamtheit „Vorwerk Helmsdorf“ (Fist. 172/1 und 172/2) mit den Einzeldenkmalen Herrenhaus (Nr. 2/4), südliches Wirtschaftsgebäude (Nr. 6/8) und Wasserpumpstation (Technisches Denkmal) sollte aus Gründen der Eindeutigkeit eine Kennzeichnung als Denkmal in der Planzeichnung erfolgen. Im Teil B Ziffer 3.1 wurden die angrenzenden Denkmale bereits aufgeführt.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Kennzeichnung der Kulturdenkmale in der Planzeichnung.</p>	X	
<b>01.05</b>	<b>Naturschutz</b>	<p>Das für die Bebauung vorgesehene Flst. 159 der Gemarkung Niederhelmsdorf stellt aktuell eine Freifläche dar, welche durchaus als Vernetzungs- und Migrationskorridor zwischen Lebensräumen und sogar kartierten Biotopflächen auf/zwischen Flst. 153/3 und Flst. 172/3 und 172/1 von Bedeutung ist. Ein zu erstellender Umweltbericht hat diesen Sachverhalt zu berücksichtigen.</p> <p>Die Maßnahmen des grünordnerischen Konzeptes (Pkt. 4 der Begründung) sind als Gestaltungsmaßnahmen des Plangebietes akzeptabel, keinesfalls als Kompensation. Dies einerseits aufgrund der Lage und Dimensionierung sowie einer Insellösung einer Freifläche am verfehlten Standort.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Die Biotopverbundfunktion des Plangebietes wird im Umweltbericht bewertet. Besondere Biotopverbundfunktionen können dem Plangebiet nicht zugewiesen werden. Überflüge von Fledermäusen sind möglich. Zur strukturellen Aufwertung (damit verbunden Verbesserung des Nahrungsangebotes) dienen umfangreiche, lineare Gehölzpflanzungen am Rand des Plangebietes und die Anlage einer Magerwiese und Streuobstwiese.</p> <p><u>Der Einwand wird zurückgewiesen</u> Die Neuanlage einer Streuobstwiese auf Flächen, die aktuell einer Grünlandnutzung unterliegen stellt eine signifikante Aufwertung der Fläche von 10 WP zu 22 WP dar. Weiterhin werden folgende Voraussetzungen für die Anrechenbarkeit als Kompensation erfüllt: - Fläche und Pflege d. Fläche ist dauerhaft gesichert - Maßnahme ist nicht bereits nach anderen Rechtsvorschriften zum Schutz von Natur und Landschaft vorgeschrieben - Maßnahme ist nicht durch Mittel aus öffentlichen Förderprogrammen finanziert</p>	X	X

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>					
		<p>Die artenschutzrechtliche Beurteilung unter 9.2 mit der Herangehensweise „Durch die Rodung von Gehölzen tritt zwar ein Habitatverlust innerhalb des Plangebietes für freibrütende Vogelarten ein, allerdings sind diese in der Lage, auf in ausreichendem Umfang vorhandene Gehölze in den Gärten im Umfeld des Plangebietes auszuweichen und dort neue Nester anzulegen. Die ökologische Funktion der von zulässigen Vorhaben möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt für freibrütende Vogelarten im räumlichen Zusammenhang damit weiterhin erfüllt. Gleiches gilt für einzelne Spalten-Sommerquartiere der Fledermäuse.“ Ist grundsätzlich zu verwerfen.</p>	<p>- Maßnahme entspricht den Zielen der örtlichen bzw. überörtlichen Landschaftsplanung Eine Insellage der Fläche kann nicht festgestellt werden, da die Fläche durch die angrenzenden Gehölze (pfg 1 und pfg 2) mit der Umgebung vernetzt ist. Sowohl Standort als auch Dimensionierung der geplanten Streuobstwiese am Siedlungsrand mit 8 Bäumen können als typisch bezeichnet werden.</p> <p><u>keine Berücksichtigung</u> Die Beurteilung bezieht sich lediglich auf frei brütende Vogelarten, die jedes Jahr neue Nester anlegen und deswegen nicht an bestimmte Strukturen (z.B. Baumhöhlen, Gebäudenischen) gebunden sind. Der Verlust einzelner nur nachrangig geeigneter Strukturen (Koniferen, Fichten) stellt für diese Arten keinen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG dar.</p>		X
		<p>Weitere Ausführungen unter Pkt. 9.2 sind durchaus als korrekt und relevant zu werten, verlieren jedoch durch zitierte Wertung den Eindruck, dass diese ernsthaft und verantwortungsbewusst umgesetzt werden.</p>	<p><u>Der Einwand wird zurückgewiesen</u> Aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung werden für die jeweiligen Arten bzw. Artengruppen konkrete Maßnahmen abgeleitet, die in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden und damit umzusetzen sind.</p>		X
		<p>Dies ist gleichfalls im Zusammenhang mit einer dargelegten „Unbedeutsamkeit bezüglich der Auswirkungen einschließlich Migrationen in Bezug auf die nur ca. 80 m entfernten Flächen der Flora-Fauna-Habitate festzustellen.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Äußere Störeinflüsse auf das FFH-Gebiet sind durch das Baugebiet nicht zu erwarten, da sich zwischen geplanter Bebauung und FFH-Gebiet abschirmend wirkender Gebäude- und Gehölzbestand befindet. Wanderungen einzelner Tiere der Arten Fischotter und Biber durch das Plangebiet sind nicht auszuschließen, jedoch weist das Plangebiet durch den Mangel an geeigneten Versteck-Strukturen keine besondere Eignung als Migrationskorridor für die Arten auf. Es wird zusätzlich ein Gehölzriegel am südlichen Rand des Plangebietes geplant, welcher potentielle Migrationen zwischen den beiden Wesenitz-Teilen sicherstellt. Der Sachverhalt wird im Umweltbericht nochmals dargelegt.</p>	X	
		<p>Die Darstellung der sonstigen Auswirkungen auf Natur und Landschaft unter Pkt. 9.3 verweist auf bereits umfangreiche Versiegelungen, so dass kaum weitere erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Der Anteil der bestehenden Versiegelungen an der Fläche beträgt aktuell ca. 10 %. Die mit dem Bebauungsplan verbundene Neuversiegelung wird im Umweltbericht dargestellt und bewertet.</p>	X	

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>					
		<p>zu erwarten ist. Die Baugebietsfläche mit aufgelisteten 8.610 m<sup>2</sup> ergibt immerhin 4.000 m<sup>2</sup> Flächenversiegelung.</p> <p>Die erstellten Formblätter beginnend mit Formblatt I erfordern eine grundlegend veränderte Wertung. Dies setzt sich mit Formblatt II fort, Formblatt III ist gänzlich zu verwerfen (Biotopstrukturen im Umfeld der Bebauung sind keinesfalls entsprechend der Biotope im Freiland zu werten) und damit ist auch Formblatt IV hinfällig.</p> <p><i>Fazit:</i> Bei der betreffenden Planfläche ist aus naturschutzseitiger Wertung nicht die Frage eines „ob“ maßgebend, sondern das „wie“. Hier besteht erhöhter Überarbeitungsbedarf.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Die Formblätter und die Wertung werden überarbeitet.</p> <p><u>Der Einwand wird zurückgewiesen</u> Streuobstwiesen befinden sich typischerweise am Ortsrand, kommen auch innerorts vor und sind Teil des dörflichen Siedlungscharakters. Die Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen sieht als Planungswert für Streuobstwiesen 22 Wertpunkte vor. Es wird darin nicht zwischen innerörtlicher und außerörtlicher Lage unterschieden.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird überarbeitet und es wird eine zusätzliche Gehölzpflanzung am südlichen Rand des Plangebietes vorgesehen.</p>	X	X
<b>01.06</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<p><u>keine wesentlichen Bedenken</u></p> <p><u>Aber Hinweis</u>, dass sich westlich des Vorhabengebietes in ca. 150 m Abstand die Unitec Helmsdorf GmbH, eine nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage zur Kleberherstellung, befindet. Von dieser Anlage können Geruchsimmissionen verursacht werden, da das Vorhabengebiet in Hauptwindrichtung liegt. Dem Referat Immissionsschutz sind jedoch keine Geruchsbeschwerden über die Anlage von Anwohnern (z. B. von der zwischen Vorhabengebiet und Anlage befindlichen Wohnbebauung) seit 2015 bekannt.</p> <p>Mit Festsetzung Teil B, Nr. 1.8. ist dem vorbeugenden Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen Rechnung getragen.</p> <p><i>Hinweise zum Umweltbericht:</i> Im Umweltbericht ist auf immissionsschutzrechtliche Belange (Schaffung von gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen) einzugehen.</p>	<p>--</p> <p><u>der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</u> Im Rahmen der Aufstellung des FNP, aus dem der vorliegende B-Plan entwickelt wird, ergaben sich diesbezüglich keine Anforderungen oder Konflikte.</p> <p>--</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Im Umweltbericht wird im Schutzgut Mensch auf immissionsschutzrechtliche Belange eingegangen.</p>	X	X



Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung		
				ja	nein	
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>						
01.07	Gewässerschutz	<p><u>keine Einwände</u> unter der Voraussetzung einer gesicherten Schmutzwasserentsorgung und Niederschlagsentwässerung</p> <p><i>Schmutzwasserentsorgung:</i> Die Grundstücke des Plangebietes sind nach dem Abwasserbeseitigungskonzept des WAZV „Mittlere Wesenitz“ dezentral zu entsorgen. Von einer gesicherten Abwasserentsorgung kann ausgegangen werden, wenn die anfallenden häuslichen Abwässer biologisch gereinigt sowie schadlos in den Untergrund versickert bzw. in ein Oberflächengewässer eingeleitet oder in einer dichten abflusslosen Grube gesammelt und bei Bedarf ordnungsgemäß entsorgt werden. Vorrangig ist die Versickerungsfähigkeit bei Einzel- oder Gruppenkläranlagen konkret für jedes Baugrundstück nachzuweisen. Es sollte geprüft werden, inwieweit eine zentral betriebene Kläranlage für das Baugebiet zu realisieren ist.</p> <p><i>Niederschlagsentwässerung:</i> Das anfallende nicht oder nur gering verunreinigte Niederschlagswasser, was nicht als Brauchwasser genutzt werden kann, ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu verbringen. Das setzt voraus, dass vorab der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des jeweiligen Untergrundes zu führen ist. Auch ist zu klären, wie die Notüberläufe abgeführt werden.</p> <p>Das breitflächige Versickern von Niederschlagswasser unter Ausnutzung des Reinigungsvermögens der obersten Bodenschicht ist dem punktförmigen Versickern oder Versenken gesammelten Niederschlagswassers vorzuziehen.</p> <p>Erst bei einer nachgewiesenen unmöglichen Verbringung der nicht verwertbaren Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück kann das Niederschlagswasser auf kurzem Wege schadlos einem Vorfluter, hier die Wesenitz, zugeführt werden.</p>	<p>--</p> <p><u>bereits berücksichtigt</u> Die Entwässerungskonzeption zum Bebauungsplan (Punkt 5.2 der Begründung) berücksichtigt diesen Sachverhalt. Grundsätzlich ist gemäß dem zum B-Plan erstellten Baugrundgutachten die Versickerungsfähigkeit gegeben. Der standortkonkrete Einzelnachweis erfolgt durch den Bauherrn im Zuge der Umsetzung des B-Plans.</p> <p>Gemäß bestätigtem Abwasserbeseitigungskonzept ist das Gebiet dauerhaft dezentral mit privaten Kleinkläranlagen zu entsorgen. Das ABK ist Arbeitsgrundlage für den AZV Mittlere Wesenitz, so dass dieser keine öffentliche Anlage für das Gebiet errichtet. Eine private zentral betriebene Kläranlage ist aus Haftungsgründen nicht realisierbar.</p> <p><u>bereits berücksichtigt</u> Das vorliegende Baugrundgutachten weist in den 9 innerhalb des Plangebietes vorgenommenen Bohrungen einen homogenen Baugrundaufbau nach und schätzt die Baugrundsicht 4, beginnend in einer Tiefenlage von 0,6 bis 1,1 m unter Geländeoberkante und mit einer Mächtigkeit von 0,9 bis 2,2 m für eine Versickerung geeignet ein. Die Notüberläufe können über die Entwässerungsleitung der Verkehrsfläche in die nordwestlich gelegene Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser geführt werden. Diese ist mit einer Fläche von ca. 1000 m² ausreichend groß, um den Notüberlauf aufzufangen und zeitverzögert zu versickern.</p> <p><u>bereits berücksichtigt</u> durch Festsetzungen 1.6.1 und 1.6.2.</p> <p><u>bereits berücksichtigt</u> Eine Ableitung in die Wesenitz ist nicht vorgesehen.</p>		X	
					X	
					X	

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>					
		<p><i>Weitere Hinweise:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zur Lagerung von Treibstoffen, Alt- und Frischöl, Pflanzenschutzmitteln</li> <li>zur Errichtung von Erdwärmegewinnungsanlagen (Wasser/Wasser- oder Wasser/Sole-Wärmepumpe) sowie Gartenbrunnen:</li> </ul> <p>Bei weiteren Planungen ist zu berücksichtigen, dass die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens und andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden darf und im Interesse des Hochwasserschutzes Bodenversiegelungen zu vermeiden und sonstige geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Niederschlagswasserabflusses zu treffen sind</p>	<p><i>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis im Rahmen des B-Plans</i></p> <p><u>bereits berücksichtigt</u> durch Festsetzung 1.6.3</p>		X
		<p>Bei weiteren Planungen ist zu berücksichtigen, dass die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens und andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden darf und im Interesse des Hochwasserschutzes Bodenversiegelungen zu vermeiden und sonstige geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Niederschlagswasserabflusses zu treffen sind</p>			X
<b>01.08</b>	<b>Abfall, Boden und Altlasten</b>	<p><u>keine Einwände, wenn nachfolgende Hinweise berücksichtigt werden:</u></p> <p><i>Altlasten/Bodenschutz:</i> Flächen sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlasten oder altlastverdächtige Flächen erfasst. Hinweis, dass sich im o.g. Vorhabengebiet aber bisher unbekannte Altlasten oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen befinden können.</p> <p>Werden während der Erd- und Tiefbauarbeiten bisher nicht bekannte Kontaminationen oder schädliche Bodenveränderungen festgestellt (erkennbar z. B. am Geruch oder Aussehen oder eindeutiger Zuordnung als Abfälle), ist dies nach § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) unverzüglich dem Landratsamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge als zuständige untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind bis zur Klärung einzustellen. Die Stelle ist so zu sichern, dass eine Kontaminationsausbreitung verhindert wird.</p> <p>Erdarbeiten sind möglichst nicht in Nasszeiten bzw. Frost- und Taupeperioden durchzuführen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zunehmenden Fläche vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuschleppen, in Mieten zwischenzulagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen.</p>	<p><i>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis im Rahmen des B-Plans</i></p> <p><i>Der Hinweis ist in den Planunterlagen bereits enthalten</i></p> <p><u>Berücksichtigung</u> Ergänzung der Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p>		X
				X	

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>					
		<u>Zum Umweltbericht:</u> Als Schutzgüter sind der Boden und die in Anspruch zu nehmende Fläche zu betrachten. Die Böden der betroffenen Flächen sind entsprechend des Bodenbewertungsinstrumentes Sachsen zu bewerten.	<u>Berücksichtigung</u> Die Schutzgüter Boden und Fläche werden im Umweltbericht behandelt. Die Böden werden entsprechend des Bodenbewertungsinstrumentes Sachsen bewertet.		
01.09	Schülerbeförderung und ÖPNV	<u>keine Einwände</u>	--		
01.10	Inklusion von Menschen mit Behinderung	allgemeiner Hinweis auf Bedarf an barrierefreien Strukturen und Gebäuden	<i>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis im Rahmen des B-Plans</i>		X
01.11	Siedlungshygiene	<u>keine Einwände</u>	--		
01.12	Vermessungswesen und Katasterinformation	Die Verfahrensleiste ist um Bestätigung Katastervermerk zu ergänzen. Hinweis auf besonderen Schutz von grenz- und Vermessungsmarken.	<i>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis im Rahmen des B-Plans</i>		X
06	LfULG Stellungnahme vom 16.12.2021	<u>keine grundsätzlichen Bedenken.</u>	--		
		<u>Hinweis auf allgemeine Anforderungen zum Radonschutz:</u> Auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.	<i>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis im Rahmen des B-Plans</i>		X
		<u>Hinweise zur Geologie:</u> <u>Baugrund</u> Empfehlung planungsseitig zu berücksichtigen, dass laut Baugrundgutachten die zulässigen Sohldrücke und zu erwartenden Setzungen im Plangebiet standortspezifisch variieren können.	<i>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis im Rahmen des B-Plans</i>		X
		<u>Regenwasserversickerung:</u> Wir befürworten die Empfehlung für die weitere Planung zu standortkonkreten Erkundungen und zu standortkonkreten Versickerungsversuchen z. B. mittels Doppelringinfiltrimeter nach DIN 19687-7.	<i>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis im Rahmen des B-Plans</i>		X
		<u>Hinweis auf Geologiedatengesetz (GeologD):</u>	<i>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis im Rahmen des B-Plans</i>		X

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>					
12	<b>Telekom</b> Stellungnahme vom 16.12.2021	<p>Leitungsbestand vorhanden, Überbauung ist nicht gestattet. Zugang zu der Telekommunikationsanlage sowie der unterbrechungsfreie Betrieb muss auch während der gesamten Baumaßnahme gewährleistet sein.</p> <p>Hinweise zur Baugebieterschließung</p>	<p><i>Der Leitungsbestand liegt mit Ausnahme Hausanschluss Nr. 11 außerhalb des Baugebietes.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis im Rahmen des B-Plans</i></p>		X
17	<b>Wasser- und Abwasserzweckverband „Mittlere Wesenitz“</b> Stellungnahme vom 09.12.2021	<p><u>keine Einwände unter Beachtung der nachfolgenden Erschließungsmaßgaben:</u></p> <p><u>Wasserversorgung:</u> Für den Anschluss des Plangebietes steht die entlang der südöstlichen B-Plangrenze im Bereich der Wilschdorfer Straße verlaufende Versorgungsleitung PVC DN 150 mm zur Verfügung.</p> <p><u>Schmutzwasserbeseitigung:</u> Eine öffentliche schmutzwasserführende Kanalisation mit Anschluss an ein Klärwerk steht nicht zur Verfügung. Das gereinigte häusliche Schmutzwasser ist über private Abwasseranlagen entweder in den Untergrund zu versickern oder einem Vorflutgewässer zuzuleiten.</p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung:</u> Niederschlagswasser ist dauerhaft dezentral über private Abwasseranlagen entweder in den Untergrund zu versickern oder in ein Vorflutgewässer einzuleiten. Eine niederschlagswasserführende öffentliche Kanalisation steht nicht zur Verfügung.</p> <p><u>Leitungsrechte:</u> Über das plangegegenständliche Flurstück verlaufen eine Energieleitung und eine öffentliche Wasserversorgungsleitung, deren Bestände dinglich gesichert sind. Für die Leitungsbestände ist ein Trassenstreifen von 3 Metern über der Leitungsachse frei von Bebauungen und Bepflanzungen zu halten. Eine eventuelle Umverlegung ist mit dem Zweckverband abzustimmen.</p>	<p><u>bereits berücksichtigt</u></p> <p><u>bereits berücksichtigt</u></p> <p><u>bereits berücksichtigt</u></p> <p><u>Berücksichtigung</u> Der Leitungsbestand wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die öffentliche Wasserversorgungsleitung berührt das Plangebiet nur randlich und verläuft weitgehend im Flurstück der Wilschdorfer Straße. Die Energieleitung soll in Abstimmung mit dem WAZV verlegt werden, um die dauerhafte Zugänglichkeit zu gewährleisten. Vorsorglich wird hierfür parallel zur südlichen Grundstücksgrenze ein Leitungsrecht festgesetzt, alternativ wird eine Verlegung außerhalb des Plangebietes geprüft.</p>		X

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>					
18	<b>Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal</b> Stellungnahme vom 29.11.2021	<u>Keine Bedenken</u> , sofern die in der Anlage beigefügten Merkblätter beachtet werden.  Im Planungsgebiet gibt es keine Anlagen, die sich in der Inhaberschaft des ZAOE befinden.	<u>bereits berücksichtigt</u> , <i>sofern es den B-Plan betrifft (Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge)</i>  --		X
20	<b>SachsenNetze</b> Stellungnahme vom 29.11.2021	<u>Elt-Anlagen:</u> Anlagenbestand vorhanden. Sicherheit und die Zugängigkeit der vorhandenen Versorgungsanlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden.  Hinweise zu seitlichen Mindestabständen für Bauvorhaben und Bepflanzungen sowie zur Erschließungsplanung (2,5 m zum äußeren Leitungsseil der Niederspannungs-Freileitung)  <u>Gas-Anlagen:</u> Mitteldruckgasversorgungsanlagen vorhanden. Keine Bedenken, wenn die anerkannten Regeln der Technik beachtet werden.  Hinweis zu Baumaßnahmen und zur Erschließungsplanung.	Der Leitungsbestand wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.  Aufnahme des Hinweises zur Bauherreninformation  <i>Der Leitungsbestand liegt außerhalb des Baugebietes.</i>  <i>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis im Rahmen des B-Plans</i>	X  X	X  X