

Übersicht der zum Entwurf i.d.F. vom 28.03.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde / TÖB	Anschrift			Beteiligungsschreiben	Antwortschreiben
Behörden / TÖB						
1	Landratsamt Sächsische Schweiz - Osterzgebirge	Postfach 10 02 53/54	01782	Pirna	04.07.2022	11.08.2022
2	Landesdirektion Sachsen, Raumordnungsbehörde		09105	Chemnitz	04.07.2022	21.07.2022
3	Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge	Meißner Straße 151 a	01445	Radebeul	04.07.2022	19.07.2022
4	Landesamt für Archäologie Sachsen	Zur Wetterwarte 7	01109	Dresden	04.07.2022	15.07.2022
5	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen	Schlossplatz 1	01067	Dresden	04.07.2022	11.07.2022
6	Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	Postfach 54 01 37	01311	Dresden	04.07.2022	09.08.2022
Versorgungsunternehmen						
7	Deutsche Telekom AG, Netzproduktion GmbH		01059	Dresden	04.07.2022	27.07.2022
8	SachsenNetze HS.HD GmbH, Regionalbereich Heidenau	Hauptstraße 110	01809	Heidenau	04.07.2022	11.07.2022
9	Wasser- und Abwasserzweckverband Mittlere Wesenitz	Markt 1	01833	Stolpen	04.07.2022	19.07.2022
10	Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal	Meißner Straße 151a	01445	Radebeul	04.07.2022	13.07.2022
Nachbargemeinden						
11	Stadtverwaltung Neustadt in Sachsen	Kölnische Straße 108–112	34119	Kassel	04.07.2022	21.07.2022
12	Stadtverwaltung Hohnstein	Rathausstraße 10	01848	Hohnstein	04.07.2022	01.08.2022
13	Gemeindeverwaltung Dürrröhrsdorf-Dittersbach	Hauptstraße 122	01833	Dürrr.-Dittersb.	04.07.2022	--
14	Gemeindeverwaltung Großharthau	Wesenitzweg 6	01909	Großharthau	04.07.2022	--
15	Gemeindeverwaltung Arnsdorf	Bahnhofstraße 15/17	01477	Arnsdorf	04.07.2022	12.08.2022
16	Stadtverwaltung Bischofswerda	Altmarkt 1	01877	Bischofswerda	04.07.2022	11.07.2022
Anerkannte Naturschutzverbände						
17	Landesjagdverband Sachsen e.V.	Cunnersdorfer Straße 25	01189	Dresden	04.07.2022	--
18	Grüne Liga Sachsen e.V., Landesverband	Schützenplatz 14	01067	Dresden	04.07.2022	02.08.2022
19	Naturschutzbund Deutschland e.V.	Löbauer Straße 68	04347	Leipzig	04.07.2022	--
20	Landesverein Sächs. Heimatschutz e.V.	Wilsdruffer Straße 11/13	01067	Dresden	04.07.2022	--
21	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V.	Städtelner Straße 54	04416	Markkleeberg	04.07.2022	--
22	Landesverband Sächsischer Angler e.V.	Rennersdorfer Straße 1	01157	Dresden	04.07.2022	--
23	Bund für Umwelt und Naturschutz e.V.	Kamenzer Str. 35	01099	Dresden	04.07.2022	--
24	Naturschutzverband Sachsen e.V.	Gahlenzer Straße 2	09569	Oederan	04.07.2022	--

Übersicht der zum Entwurf i.d.F. vom 28.03.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Schreiben der Öffentlichkeit

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben vom
Ö1	Privatperson	04.08.2022
Ö2	Privatperson	07.08.2022

Übersicht aller nicht eingegangenen Stellungnahmen:

- 13 Gemeindeverwaltung Dürrröhrsdorf-Dittersbach
- 14 Gemeindeverwaltung Großharthau
- 17 Landesjagdverband Sachsen e.V.
- 19 Naturschutzbund Deutschland e.V.
- 20 Landesverein Sächs. Heimatschutz e.V.
- 21 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V.
- 22 Landesverband Sächsischer Angler e.V.
- 23 Bund für Umwelt und Naturschutz e.V.
- 24 Naturschutzverband Sachsen e.V.

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

02	Landesdirektion Sachsen, Raumordnungsbehörde	Stellungnahme vom 21.07.2022	Vorhaben mit Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich vereinbar.
03	Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge	Stellungnahme vom 19.07.2022	Vorhaben steht nicht in Konflikt zu regionalplanerischen Festlegungen.
04	Landesamt für Archäologie Sachsen	Stellungnahme vom 15.07.2022	Keine Einwände.
05	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen	Stellungnahme vom 11.07.2022	Keine Einwände.
11	Stadtverwaltung Neustadt in Sachsen	Stellungnahme vom 21.07.2022	Belange werden nicht berührt. Keine Hinweise bzw. Einwände.
12	Stadtverwaltung Hohnstein	Stellungnahme vom 01.08.2022	Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken. Belange nicht berührt.
15	Gemeindeverwaltung Arnsdorf	Stellungnahme vom 12.08.2022	Keine Einwände oder Bedenken.
16	Stadtverwaltung Bischofswerda	Stellungnahme vom 11.07.2022	Belange nicht betroffen.
18	Grüne Liga Sachsen e.V., Landesverband	Stellungnahme vom 02.08.2022	Keine ergänzenden Hinweise. Keine Einwände.

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
01	Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge Stellungnahme vom 11.08.2022	Der Planung stehen weiterhin <u>naturschutzfachliche Bedenken</u> entgegen.			
01.01	Regionalentwicklung	<u>Verweis</u> auf Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge sowie die der Landesdirektion Sachsen	<i>Seitens der genannten Behörden wurden keine Bedenken geäußert.</i>		X
01.02	Bauleitplanung	<u>Textliche Festsetzungen</u> <u>Hinweise</u> Punkt 1.6: Es ist zu prüfen, ob möglicherweise auch Geh- oder Fahrrechte benötigt werden. Punkt 2.1.2: fälschlicher Bezug zu Pfg 5 (nicht vorhanden)	<u>Bereits berücksichtigt.</u> Seitens der Versorgungsträger sind Leitungsrechte gefordert. <u>Redaktionelle Korrektur:</u> die Festsetzung zur Dachbegrünung ist Pfg 4.	X Red.	X
01.03	Naturschutz	Nach der erfolgten Beteiligung zum Vorentwurf wurden die Abwägungsergebnisse dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge am 16.06.2022 zur Information zur Verfügung gestellt. Daraufhin hat das Referat Naturschutz die Möglichkeit genutzt, dem Ingenieurbüro Einwände zur erfolgten Abwägung mitzuteilen. Damit sollte ermöglicht werden, noch vor der Beteiligungsrunde zum jetzigen Entwurf, etwaige Unstimmigkeiten auszuräumen und die Planungunterlagen anzupassen. Leider konnten die Einwendungen nicht mehr im Entwurf zum Bebauungsplan berücksichtigt werden, da dieser schon beschlossen war. <u>Die Einwendungen bestehen deshalb weiterhin und sind im weiteren Verfahren zu beachten.</u> Dies betrifft insbesondere: • Es ist die Herstellung einer echten Streuobstwiese (mit Kennzeichnung durch einen artenreichen Unterwuchs und vielfältige Kleinstrukturen wie Totholz und Baumhöhlen- also Altbäume) bzw. einer Anlage einer perspektivischen Streuobstwiese, für welche in 60 Jahren diese Definition zutrifft, vorzunehmen. Daher ist die Anzahl von Bäumen mit einem möglichen Ausfall einzuordnen.	<i>Zum Sachverhalt fand am 11.01.2023 eine Beratung bei der UNB statt. In deren Ergebnis wurde folgendes festgelegt: Mit Schreiben vom 06.02.2023 wurde durch die UNB bestätigt, dass die vorgebrachten Einwendungen mit den nachfolgenden Änderungen behoben sind.</i> <u>Berücksichtigung</u> Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Maßnahmebeschreibung im Umweltbericht sowie der Textfestsetzung Nr. 1.7.12 – Anlage einer Streuobstwiese. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird erhöht.	X Red.	

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<ul style="list-style-type: none"> Die Fläche M1 als Retentionsfläche ist entsprechend seiner Funktion der technischen Infrastruktur zuzuordnen und dementsprechend zu bewerten. Die Einbindung der Heckenanlagen als „sonstige Hecken“ bedarf einer Verbindlichkeit. Die gleichzeitige Ausweisung als private Grünfläche, welche ggf. anteilig zu mehreren Wohngrundstückflächen zugeordnet wird und keine einheitliche Anlage und Bewirtschaftung der Hecke gewährleistet, kann nicht bestätigt werden. Das Defizit kann mit einer Ausweisung eines gesonderten Flurstückes mit Pflegeverpflichtung und grundbuchseitiger Sicherung behoben werden. 	<p><u>teilweise Berücksichtigung</u> Das Ersatzhabitat für Reptilien (Textfestsetzung 1.7.11) ist in der Maßnahme­fläche M2 (Streuobstwiese) vorgesehen, der Schreibfehler wird korrigiert. Unabhängig davon dient die Fläche M1 mit einer Größe von 1.035 m² sowohl der Versickerung von Niederschlagswasser als auch der Kompensation von naturschutzfachlichen Eingriffen. Auf der Fläche wird ein Mulden-Rigolensystem mit einem Rückhaltevolumen von ca. 42,5 m³ angeordnet (Sickerfläche ca. 250 m²). Über dem Rigolensystem wird eine Mutterbodenschicht von ca. 20 cm aufgetragen. Somit kann die Fläche - wie in den Unterlagen beschrieben - als offene, extensiv gepflegte Frischwiese entwickelt werden und als Fläche / Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden.</p> <p><u>teilweise Berücksichtigung</u> Die Kompensationsmaßnahmen M1, M2 und M3, die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie das Pflanzgebot 2 (Obstbaumreihe) sind spätestens im Rahmen der Baugebietserschließung durch den Vorhabenträger / Investor durchzuführen. Nach der Herstellung ist eine flächenmäßige Zuordnung der Hecke (Maßnahme­fläche M3) zu den Privatgrundstücken wie mit der UNB zwischenzeitlich abgestimmt möglich, die Maßnahmenflächen M1 und M2 bleiben in der Pflegeverpflichtung des Vorhabenträgers / Investors. Die Maßnahme­fläche M3 (Hecke) darf entlang der nordwestlichen Grenze zur freien Landschaft keine feldseitige Einzäunung erhalten. Eventuelle Einzäunungen der Parzelle sind an der Grenze des Baugrundstückes auf der südöstlichen Seite der Maßnahme­fläche anzuordnen. Die Maßnahmen werden Gegenstand des Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Stolpen und dem Vorhabenträger / Investor, es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung dieser Regelung im B-Plan. Der Stadt Stolpen obliegt als Planungsträger die Kontrolle der Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Um der Gemeinde die Kontrolle zu vereinfachen, wurden in Kap. 3.2 des Umweltberichtes die Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung konkretisiert.</p>	X Red.	X Red.

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<p>Die artenschutzseitigen Ausführungen sind fachlich präziser als im Vorentwurf, können jedoch nicht abschließend bestätigt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das potentielle Vorkommen von Arten und Lebensräumen im betreffenden Bereich, welche mit der Planung beeinträchtigt oder zerstört werden können, bedürfen der naturschutzrechtlichen/artenschutzrechtlichen Gestattung. • Die pauschale Schlussfolgerung, dass vorkommende Arten bei deren möglichen Habitatsverlust im Umfeld eine neue Bleibe finden, ist inkorrekt. Hier ist eine konkrete Darstellung der möglichen Überführung darzubringen. • Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind gegeben. In der Planung aufgezeigte Vermeidungsmaßnahmen können nicht als Grundlage für eine erforderliche Ausnahmegenehmigung herangezogen werden. Dargestellte „Eventualmaßnahmen“ sind für eine abschließende Wertung einschließlich naturschutzseitiger Gestattung irrelevant. 	<p><u>Kenntnisnahme</u> Als Grundlage für die naturschutzrechtliche Gestattung erfolgt in Kap. 2.2.4 des Umweltberichtes die artenschutzrechtliche Beurteilung.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Redaktionelle Konkretisierung der Erläuterungen in Kap. 2.2.4 (Artenschutzrechtliche Beurteilung) des Umweltberichtes.</p> <p><u>teilweise Berücksichtigung</u> Das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbote kann entsprechend der fachlichen Standards durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden. Zudem gestattet § 44 Abs. 5 BNatSchG die Durchführung von „vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen“. Nur wenn die artenschutzfachliche Prüfung ergibt, dass trotz Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ein bzw. mehrere Verbotstatbestände erfüllt sind, ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Bei dem Vorhaben „B-Plan Alte Gärtnerei Helmsdorf“ lässt sich das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbote jedoch durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgreich abwenden, so dass keine Ausnahmegenehmigung erforderlich ist. Es werden keine Eventualmaßnahmen festgelegt. Vielmehr beziehen sich die Maßnahmen, die aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde wahrscheinlich diese Eventualmaßnahmen sein sollen, auf die Kartierergebnisse der unmittelbar vor der Baufeldfreimachung erforderlichen Kontrollen auf Vorhandensein von artenschutzrechtlich relevanten Arten. Da diese Kartiererergebnisse noch nicht bekannt sind, werden in den Maßnahmen zur Bereitstellung von Ersatzhabitaten noch keine konkreten Zahlen benannt. Vielmehr soll diese Festlegung der Fachgutachter anhand der Kartiererergebnisse in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vornehmen. Dies ist eine fachlich anerkannte Herangehensweise. In die Festsetzung 1.7.8 zur Bereitstellung von Ersatzquartieren wird aber redaktionell ergänzt, dass unabhängig von den Ergebnissen der</p>		X
				X Red.	
				X Red.	

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<p>Es ist eine konkrete Arterfassung der potentiell erwartbaren Arten vorzunehmen (April/Mai bis August/September). Auf dieser Grundlage kann die Prüfung auf Erteilung der artenschutzrechtlichen Gestattung erfolgen. Sollte dies der Fall sein, sind weiterhin vor jedem einzelnen Baubeginn die Untersuchungen vorzunehmen. Der Untersuchungszeitraum ist in dem artspezifischen Zeitraum (Jahreszeit, Witterung) vorzunehmen. Danach ist bei Unbedenklichkeit der Baubeginn möglich.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Anforderung zur Überarbeitung der Tabellen der Eingriffsermittlung/Kompensationsnachweis bleibt bestehen. 	<p>Kontrollen gemäß Festsetzung 1.7.6 bzw. 1.7.7 mindestens 10 Ersatzquartiere bzw. Nisthilfen innerhalb bzw. im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes anzubringen sind.</p> <p><u>keine Berücksichtigung</u> Es wird daran festgehalten, dass die artenschutzrechtliche Prüfung im ersten Schritt anhand einer Potentialanalyse (Ermittlung der potentiell vorkommenden Arten ohne Kartierung) in Verbindung mit Worst-Case-Betrachtungen durchgeführt wird. Dies ist eine fachlich anerkannte Methode der artenschutzrechtlichen Prüfung, welche sogar womöglich mehr Arten berücksichtigt, als tatsächlich vorkommen. Im zweiten Schritt sieht die Planung bereits Kartierungen vor jedem einzelnen Baubeginn für die als relevant ermittelten Artengruppen (Avifauna, Fledermäuse, Reptilien) vor. Diese Kartierungen sind verbindlich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Dabei handelt es sich um die Erfassung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, um Verluste dieser in ausreichender Menge bzw. Größe im Rahmen von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kompensieren zu können. Dafür stehen ausreichend große Maßnahmeflächen zur Verfügung. Hinsichtlich der Vorgaben zur Größe der Ersatzhabitate für die Zauneidechse erfolgt noch eine redaktionelle Änderung der Maßnahmebeschreibung im Umweltbericht und in den Textfestsetzungen. Eine doppelte Kartierung würde keine zusätzlichen Erkenntnisse bringen, die Auswirkungen auf die Zulässigkeit des Vorhabens hätte. Die geforderte Erfassung könnte diese Worst-Case-Annahme zwar hinsichtlich des vorkommenden Arteninventars innerhalb der Artengruppen konkretisieren, die sich ergebenden festzusetzenden Maßnahmen wären aber die gleichen.</p> <p><u>keine Berücksichtigung</u> An der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird festgehalten, da mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen M1 (extensive Frischwiese), M2 (Streuobstwiese) und M3 (Hecke) eine naturschutzfachliche Aufwertung entsprechend der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ erreicht werden kann. Zudem werden die in der Handlungsempfehlung aufgeführten Kompensationsziele berücksichtigt.</p>	X	X

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
01.04	Immissionsschutz	<p><u>keine Bedenken.</u></p> <p>Die Stellungnahme des Referates Immissionsschutz vom 13.01.2022 behält vollumfänglich ihre Gültigkeit: <u>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>--</p> <p><u>der Hinweis wird nochmals 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>X</p> <p>X</p>
01.05	Gewässerschutz	<p><u>keine Einwände unter der Voraussetzung einer gesicherten Schmutzwasserentsorgung und Niederschlagsentwässerung.</u></p> <p><u>Schmutzwasserentsorgung</u> Zur Schmutzwasserentsorgung enthält die Planung nur allgemeine (dezentrale Entsorgung und Versickerung im Plangebiet) und damit unzureichende Festlegungen.</p> <p>Von einer gesicherten Abwasserentsorgung kann ausgegangen werden, wenn die anfallenden häuslichen Abwässer biologisch gereinigt sowie schadlos in den Untergrund versickert bzw. in ein Oberflächen-gewässer eingeleitet oder in einer dichten abflusslosen Grube gesammelt und bei Bedarf ordnungsgemäß entsorgt werden.</p> <p>Die analysierten Untergrundverhältnisse lassen generell eine Versickerung im Plangebiet zu, sodass die Baugrundstücke über biologische Kleinkläranlagen (KKA) mit Versickerung zu entsorgen sind.</p> <p>In den Textliche Festsetzungen - Punkt 1.6. mit Leitungsrechten zu belastende Flächen – wird ausgeführt, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche LR 1 mit einem Leitungsrecht für die Ableitung des Regenwassers und des gereinigten Schmutzwassers zu belasten ist. Das bedeutet u. E., dass die gesamten gereinigten Schmutzwässer der Baugrundstücke zentral auf der Fläche M1 zusammen mit den Niederschlagswässern der öffentlichen Verkehrsfläche versickert werden sollen.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Redaktionelle Konkretisierung der textlichen Festsetzung und der Begründung dahingehend, dass sowohl für das Regenwasser als auch für das gereinigte Schmutzwasser eine Versickerung auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen und gemäß Baugrunduntersuchung auch möglich ist, lediglich der Notüberlauf wird der Fläche M1 zugeführt.</p>	X Red.	

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<p>Üblich in Baugebieten sowie entsprechend den Anforderungen an eine schadlose Abwasserbeseitigung ist die Versickerung der Schmutzwässer auf den Baugrundstücken und die eventuelle Einbindung lediglich der Überläufe in eine zentrale Anlage. Schmutz- und Niederschlagswasser sind dabei in getrennten Anlagen zu versickern.</p> <p>Der standortkonkrete Nachweis der Versickerungsfähigkeit gilt auch für das gereinigte Schmutzwasser.</p> <p>Die Angaben zur Abwasserentsorgung sind daher in der Planung zu konkretisieren.</p>			
01.06	Abfall, Boden und Altlasten	<p><u>keine Einwände, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden.</u></p> <p><u>Altlasten/Bodenschutz</u> Flurstücke 159 und 160 Gemarkung Niederhelmsdorf sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlasten oder altlastverdächtige Flächen erfasst. Es wird um Beachtung gebeten, dass sich auf den o. g. Flurstücken bisher unbekannte Altlasten oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen befinden können. Sollten während der Erd- und Tiefbauarbeiten Kontaminationen festgestellt (z. B. erkennbar durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder der Beschaffenheit gegenüber dem Normalzustand) oder selbst verursacht werden, so sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde (Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Abfall/Boden/Altlasten) anzuzeigen. In diesem Fall ist der Bauherr verpflichtet, die weitere Verfahrensweise mit der o. g. zuständigen Behörde abzustimmen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich sofort so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination wirksam verhindert wird.</p> <p><u>Abfall</u> Hinweis auf notwendige Abfallverwertung und -beseitigung gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie die aktuell gültigen Abfallsatzungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) sind zu beachten. Bei der Entsorgung von gefährlichen Abfällen sind die Vorgaben der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u> Die Hinweise auf gesetzliche Anforderungen sind bei der Umsetzung der Planung generell zu beachten. Einer gesonderten Festsetzung im B-Plan bedarf es daher nicht. Unabhängig davon sind bereits Hinweise zum Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen als Bauherreninformation bereits im B-Plan enthalten.</p>		X

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
06	Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Stellungnahme vom 09.08.2022	<p><u>keine entgegenstehenden grundsätzlichen Bedenken.</u></p> <p>Anforderungen und Hinweise zum Radonschutz aus der Stellungnahme des LfULG vom 16.12.2021 behalten ihre Gültigkeit und sollten angemessen Beachtung und Berücksichtigung finden.</p> <p><u>Außerdem Empfehlung</u>, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die in Punkt 3 folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> aus geologischer Sicht keine Bedenken zum Vorhaben. Bisherige Hinweise behalten für die aktuelle Planung weiterhin Gültigkeit, Berücksichtigung wird empfohlen. hydrogeologische Aussagen im Baugrundgutachten sind fachlich plausibel. 	<p>--</p> <p><u>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis im Rahmen des B-Plans aber redaktionelle Ergänzung der Hinweise zur Bauherreninformation</u></p> <p><u>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Objektplanung.</u></p>	X Red.	X
07	Deutsche Telekom AG, Netzproduktion GmbH Stellungnahme vom 27.07.2022	<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><u>Kenntnisnahme</u> <u>Der Leitungsbestand liegt mit Ausnahme Hausanschluss Nr. 11 außerhalb des Baugebietes.</u></p> <p><u>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis im Rahmen des B-Plans</u></p>		X
08	SachsenNetze HS.HD GmbH, Regionalbereich Heidenau Stellungnahme vom 11.07.2022	<p><u>Elt-Anlagen:</u> Anlagenbestand vorhanden. Sicherheit und die Zugängigkeit der vorhandenen Versorgungsanlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Hinweise zu seitlichen Mindestabständen für Bauvorhaben und Bepflanzungen sowie zur Erschließungsplanung (2,5 m zum äußeren leitungsseil der Niederspannungs-Freileitung)</p> <p><u>Gas-Anlagen:</u> Mitteldruckgasversorgungsanlagen vorhanden. Keine Bedenken, wenn die anerkannten Regeln der Technik beachtet werden.</p> <p>Hinweis zu Baumaßnahmen und zur Erschließungsplanung.</p>	<p><u>Bereits berücksichtigt</u> Der Leitungsbestand wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u> <u>Der Leitungsbestand liegt außerhalb des Baugebietes.</u></p> <p><u>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis im Rahmen des B-Plans</u></p>		X X X

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
09	Wasser- und Abwasserzweckverband Mittlere Wesenitz Stellungnahme vom 19.07.2022	<p><u>Zustimmung bei Umsetzung folgender Maßgaben:</u></p> <p><u>1. Wasserversorgung:</u> Derzeit ist nur das Wirtschaftsgebäude der ehemaligen Gärtnerei an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Im Falle der Erweiterung der öffentlichen Wasserversorgungsanlage ist die WVK durch Beschluss der Verbandsversammlung anzupassen.</p> <p>Wasserversorgung des Plangebiets kann über die im Bereich der Wilschdorfer Straße verlaufende Hauptleitung (DN 150) sichergestellt werden. Zu diesem Zweck sind eine Nebenleitung im Bereich der geplanten Anliegerstraße bis in Höhe des Wendehammers und Anschlussleitungen in die Baugrundstücke herzustellen. Alternativ können die Baugrundstücke entlang der Wilschdorfer Straße über direkte Anschlussleitungen an die bestehende Hauptleitung angeschlossen werden. Jedes künftig rechtlich separate Baugrundstück erhält einen Anschluss.</p> <p>Im Übrigen sind die Bestimmungen der Wasserversorgungssatzung zu beachten.</p> <p><u>2. Schmutzwasserbeseitigung:</u> Das Plangebiet ist derzeit nicht an eine öffentliche schmutzwasserführende Abwasserkanalisation angeschlossen. Das Abwasserbeseitigungskonzept des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlere Wesenitz“ in der Fassung vom 12.07.2011 (ABK) sieht perspektivisch keinen Anschluss an öffentliche Abwasseranlage bzw. keine Übernahme von neu herzustellenden derartigen Abwasseranlagen vor.</p> <p>Das im Plangebiet anfallende häusliche Schmutzwasser und diesem ähnliches Abwasser ist deshalb dauerhaft über private Abwasseranlagen zu beseitigen. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes, des Sächsischen Wassergesetzes, der Kleinkläranlagenverordnung sowie der Entsorgungssatzung für Kleinkläranlagen und Sammelgruben sind zu beachten. Im Falle der Einleitung des gereinigten häuslichen Schmutzwassers in ein Gewässer ist dem Zweckverband für jede Einleitstelle ein gültiges Wasserrecht als Nachweis der gesicherten Erschließung vorzulegen.</p>	<p><u>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis im Rahmen des B-Plans</u></p> <p><u>Kenntnisnahme, Beachtung im Rahmen der Erschließungsplanung aber redaktionelle Ergänzung der Begründung zur Bauherreninformation</u></p> <p><u>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis im Rahmen des B-Plans</u></p> <p><u>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis im Rahmen des B-Plans</u></p> <p><u>redaktionelle Ergänzung der Hinweise zur Bauherreninformation</u></p>	X	X
				X Red.	X
				X Red.	X

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p><u>3. Niederschlagswasserbeseitigung:</u> Das Plangebiet ist derzeit nicht an eine öffentliche niederschlagswasserführende Abwasserkanalisation angeschlossen. Das Abwasserbeseitigungskonzept des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlere Wesenitz“ in der Fassung vom 12.07.2011 (ABK) sieht perspektivisch keinen Anschluss an eine solche öffentliche Abwasseranlage bzw. keine Übernahme von derartigen Abwasseranlagen vor.</p> <p>Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist dauerhaft über private Abwasseranlagen zu beseitigen. Das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Straßenentwässerungsanlagen des Straßenbaulastträgers zu beseitigen. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes, des Sächsischen Wassergesetzes und der Erlaubnisfreiheits-Verordnung sind zu beachten. Der Verbleib des Niederschlagswassers ist mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.</p> <p><u>4. Löschwasserbereitstellung:</u> Für das Plangebiet können im Brandfall aus dem Unterflurhydranten im Bereich der Wilschdorfer Straße in Höhe des Grundstücks Hausnummer 11 bei einem Mindestdruck von 2,5 bar 50 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden entnommen werden.</p> <p><u>5. Leitungsrechte:</u> Sofern die öffentlichen Wasserversorgungsleitungen in privaten Grundstücksflächen (z.B. in einer privaten Anliegerstraße) hergestellt und betrieben werden sollen, sind zugunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlere Wesenitz“ Leitungsrechte in Form beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten kostenfrei zu bestellen.</p>	<p><u>Bereits berücksichtigt</u></p> <p><i>redaktionelle Ergänzung der Hinweise zur Bauherreninformation</i></p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p>	X Red.	X
10	Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal Stellungnahme vom 13.07.2022	<p><u>keine Bedenken.</u> Verweis auf Stellungnahme vom 29.11.2021 mit notwendiger Beachtung der beigefügten Merkblätter</p>	<p><u>bereits berücksichtigt.</u> <i>sofern es den B-Plan betrifft (Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge)</i></p>		X

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
Ö1	Privatperson	<p><u>Bitte</u> um die Entfernung der Vorgabe 2.1.1. Gebäudekubatur oder Ergänzung einer nachvollziehbaren und stichhaltigen Begründung.</p> <p>Vorgabe 2.1.1. Gebäudekubatur ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Teil C-1 Begründung zum Entwurf enthält für diese Anforderung keine Begründung, die Anforderung widerspricht sogar dem letzten Satz des 1. Absatzes Punkt 6.10 der Begründung, da diese Anforderung die Bauherren in ihrer individuellen Gestaltung unnötig einschränkt. Des Weiteren weist ein Haus mit einem kleineren Verhältnis von Trauf- zu Giebelseite eine besser Energiebilanz auf und ist damit auch ökologischer. Bei gleicher Grundfläche ist die Fläche der Außenwände kleiner und damit geht darüber auch weniger Energie verloren.</p>	<p><u>Der Einwand wird zurückgewiesen.</u></p> <p>In Punkt 6.10 der Begründung wird dargelegt, dass sich das neue Baugebiet in die dörflichen Siedlungsstrukturen – insbesondere benachbart zum denkmalgeschützten Ensemble „Vorwerk Helmsdorf“ einfügen soll und daher die langrechteckigen Grundrisse vorgegeben werden.</p> <p>Um dem angesprochenen Sachverhalt der Energiebilanz Rechnung zu tragen, sind Passivhäuser von dieser Vorschrift ausgenommen.</p> <p>Darüber hinaus ist bei einer größeren Giebelbreite die Außenwandfläche nicht zwingend kleiner, da der Giebel dann eine größere Außenwand besitzt als bei langrechteckigen Gebäuden gleicher Grundfläche.</p>		X
Ö2	Privatperson	<p><u>Anmerkungen bzw. Bedenken:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Verzicht auf Vorgabe Gebäudekubatur mit Mindestverhältnis von 1:1,35. Die Vorgabe schränkt die zukünftigen Bauherren in ihrer Gestaltungsfreiheit ein. Zudem passt die Vorgabe nicht zur Umgebungsbebauung, wo keines der Einfamilienhäuser eine solche Kubatur hat. 	<p><u>Der Einwand wird zurückgewiesen.</u></p> <p>In Punkt 6.10 der Begründung wird dargelegt, dass sich das neue Baugebiet in die dörflichen Siedlungsstrukturen – insbesondere benachbart zum denkmalgeschützten Ensemble „Vorwerk Helmsdorf“ einfügen soll und daher die langrechteckigen Grundrisse vorgegeben werden. Um dem Sachverhalt der Energiebilanz Rechnung zu tragen, sind Passivhäuser von dieser Vorschrift jedoch ausgenommen.</p>		X
		<ul style="list-style-type: none"> - Konkretisierung der Pflanzvorgabe für die Fläche M3. Laut Vorgabe soll aktuell auf einem Streifen von 5 m Breite eine Hecke gepflanzt werden. Ein Strauch pro 1,5 m². Ist die Vorgabe so zu verstehen, dass auf der Breite von 5 m eine Strauchreihe gepflanzt werden soll oder die Breite von 5 m mit Sträuchern in der entsprechenden Abstandsvorgabe zu füllen ist (mehrere Reihen Sträucher)? 	<p><u>Klarstellung</u></p> <p>Die Festsetzung enthält bezüglich der Anordnung der Pflanzen innerhalb des 5m-Streifens keine konkrete Vorgabe. Bei einer fachgerechten Umsetzung des Pflanzgebotes hängt der Abstand der Pflanzen untereinander von der gewählten Pflanzenart ab, da jede Art einen individuellen Platzbedarf hat (wobei die Arten der Pflanzenauswahl aufgrund ihrer Wuchsgröße keine durchweg einreihige Bepflanzung erlauben, sondern mehrreihig bzw. versetzt gepflanzt werden müssen). Verbindlich ist hingegen die Anzahl 1 Stück pro 1,5 m² Grünfläche mit Pflanzgebot. Außerdem sind die Vorgaben des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes bezüglich der Abstände zu den Nachbargrenzen zu beachten.</p>		X