

Beschlussvorlage für die Sitzung des Gemeinderates am 07. Mai 2024

Beschlussvorlage Nr.	06-109/2024
Anlagen	1
Amt	Bauabteilung

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin
Gemeinderat	Öffentliche Beschlussfassung	07.05.2024

Beratung und Beschlussfassung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans „Generationswohnen im Martinsgut“ Weistropp (Abwägungsbeschluss)

Beratungsgegenstand:

Der Entwurf des Bebauungsplans „Generationswohnen im Martinsgut“ Weistropp, in der Fassung vom 18.03.2022, hat in der Zeit vom 09.05.2022 bis 08.06.2022 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig waren die Unterlagen zur Beteiligung auf der Homepage der Gemeinde Klipphausen und im Beteiligungsportal des Landes Sachsen eingestellt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 04.05.2022 beteiligt. Für die im Rahmen der Träger- und Behördenbeteiligung sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen hat die Planstudio Dresden GmbH in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung die Abwägungsvorschläge erarbeitet (siehe Anlage: Abwägungsprotokoll).

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen beschließt, dass die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplans „Generationswohnen im Martinsgut“ Weistropp eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken entsprechend der Anlage 1 berücksichtigt bzw. zurückgewiesen werden.

Beschluss Nr.: 06-109/2024

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder des GR: 22

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Klipphausen,

Mirko Knöfel
Bürgermeister

- Siegel -

<u>Veröffentlichung:</u>
Amtsblatt

<u>Verteiler:</u>
Gemeinderäte
Gemeindeverwaltung
Rechtsaufsichtsbehörde
Amtsblatt

Öffentlichkeits – und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan "Generationswohnen im Martinsgut" Weistropp

Entwurf i.d.F.v.18.03.2022				Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB und zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet. Von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB sieht die Gemeinde Klipphausen ab.	
Hier Stellungnahmen Offenlegungszeitraum 09.05.22 bis 08.06.22				Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 09.05.2022 bis 08.06.2022 Behörden und TÖB -Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vom 09.05.2022 bis 08.06.2022	
Nr.	Behörde/ TÖB Eingang	Stellungnahmen		Berücksichtigung der Stellungnahme	
1	Landesdirektion Sachsen 17.05.2022	<p>Punkt 1 Die Landesdirektion Sachsen gibt als Raumordnungsbehörde folgende raumordnerische Stellungnahme ab, dass o.g. Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich vereinbar ist</p> <p><i>Sachverhalt</i> Es sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung von 27 Wohneinheiten in zwei Wohngebäuden, vordergründig für Senioren geschaffen werden</p> <p>Geltungsbereich befindet in integrierter städtebaulicher Lage im Ortsteil Weistropp der Gemeinde Klipphausen und ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde anteilig als gemischte Baufläche bzw. als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren auf der Grundlage von §13a BauGB aufgestellt werden.</p>			
		<p><i>Rechtliche Grundlagen</i> Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 vom 12.Juli 2013, verbindliche seit 31.August 2013 Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2.Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17.September 2020 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38/2020</p>			
		<p>Punkt 2 <i>Raumordnerische Bewertung</i> Maßgebend für die Beurteilung des Vorhabens sind insbesondere die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes 2013 zur Siedlungsentwicklung (Kapitel 2.2) sowie die raumordnerischen Erfordernisse aus dem Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge</p>		Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.	
		<p><i>Zu Punkt 2</i> Die geplante Nachnutzung einer städtebaulich integrierten, zum Teil baulich vorgeprägten Fläche steht mit den raumordnerischen Erfordernissen des Landesentwicklungsplanes 2013 zur Siedlungsentwicklung grundsätzlich im Einklang, insbesondere wird sei dem Grundsatz 2.2.1.1 zu Vermeidung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke gerecht.</p>		Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.	
		<p><i>Zu Punkt 2</i> Entsprechend Karte 3 (Kulturlandschaftsschutz) der seit 2020 wirksamen 2.Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge liegt das Vorhaben in dem dort festgelegten Vorranggebiet „Sichtexponierter Elbtalbereich“ sowie im Sichtbereich von einem historischen Kulturdenkmal in weiträumig sichtexponierter Lage. In Bezug auf die regionalplanerischen Festlegungen ist im Weiteren die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes zu berücksichtigen</p>			
		<p>Punkt 3 <i>Hinweise</i> Einschränkende Nutzungsbedingungen oder konkurrierende Nutzungsansprüche aus dem Raumordnungskataster sind für die überplante Fläche nicht bekannt.</p>			

2	<p>Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge</p> <p>24.05.2022</p>	<p>Punkt 1 Entwurf des Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans für die Region Oberes Elbtal/Osterzgebirge geprüft.</p> <p><i>Ergebnis</i> Das Gebiet mit einem Geltungsbereich von ca. 0,47 ha für die Errichtung von Wohneinheiten für Senioren nicht in Konflikt zu regionalplanerischen Festlegungen steht</p>	<p>Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.</p>
3	<p>Landratsamt Meißen Kreisentwicklungsamt 07.06.2022 AZ621.413-2083/2022-7106/2022-39341/2022</p>	<p>Der Planentwurf wurde von der Planung berührten Fachbereiche der Kreisverwaltung zu genannten Bebauungsplanentwurf im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Grundsätzliche Einwände bestehen zur vorgelegten Planung nicht. Aus Sicht des Kreisbauamtes und des Fachbereiches Gebietliche Planung wird die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes und die damit durchhergehende Durchmischung kritisch gesehen.</p>	<p>Wird als Zustimmung gewertet. Im Bebauungsplan wird redaktionell unter Teil B Pkt. 1.2.1 textliche Festsetzungen, wie folgt geändert:</p> <p>Art der baulichen Nutzung wird auf WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.) festgesetzt. Ergänzt mit Pkt. 1.2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.</p>
3.1.	Belange Wasser	<p>Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des Niederschlagswassers ist zu stellen.</p> <p><i>Begründung</i> Die Benutzung von Gewässern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §8 WHG</p> <p><i>Hinweis</i> Betrachtung zur Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers hat entsprechend der DWA -M153 zu erfolgen, ansonsten sind die techn. Regeln der DWA -A138 zu beachten</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird redaktionell unter Teil C Pkt. 4.2 Niederschlagswasser der Hinweis aufgenommen:</p> <p>„Nach § 8 WHG ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des Niederschlagswassers zu stellen. Hinweis: Die Betrachtungen zur Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers hat entsprechend der DWA -M153 zu erfolgen, ansonsten sind die technischen Regeln der DWA-A138 zu beachten.“</p>
3.2.	Belange Abfall, Altlasten, Boden	<p><i>Hinweis</i> In Auswertung der Erosionsgefährdungskarten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie weisen wir vorsorglich darauf hin, dass sich das Planungsgebiet in einem erosions-gefährdeten Bereich befindet.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.</p>
3.3.	Belange Naturschutz und Immissionsschutz	<p>Aus Sicht des Naturschutzes und des Immissionsschutzes bestehen zum o.g. Vorhaben keine Bedenken.</p>	<p>Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.</p>
3.4.	Belange Baurecht	<p>Zur vorliegenden Bauleitplanung bestehen folgende Bedenken bzw. Anregungen:</p> <p>Punkt 1 – Art der baulichen Nutzung Um den gewünschten Effekt des Generationswohnen, insbesondere bezüglich der Errichtung von Wohneinheiten für Senioren, zu erreichen, sind entsprechende Festsetzungen zu treffen. Bisher fehlen diese, so dass Wohngebäude ohne jegliche besondere Zweckbestimmung oder Einschränkung mit maximaler Grundstücksauslastung zulässig sein werden Zu beachten ist, dass der 1. BA geplante Hof ohne jegliche Barrierefreiheit geplant wurde</p> <p>Nach Punkt 2.2. der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Vorhaben im Sinne des § 5a Absatz 2 Nummer 2-4 BauNVO unzulässig. Wäre ein unzulässiges Vorhaben im Sinne des § 5 a Absatz 2 Nummer 2 BauNVO ausnahmsweise nach § 5a Absatz 3 Nummer 1 BauNVO zulässig? Unter Berücksichtigung</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt Im Bebauungsplan wird redaktionell unter Teil C Pkt. 3.1. Planungskonzept textlich festgehalten:</p> <p>„Das fortgeschriebene „Martinsgut 2.0“ führt die bestehenden Entwurfsideen des Generationswohnen fort. Grundlegend ist ein Kernstück des Konzeptes die Barrierefreiheit, um somit allen Bewohnern einen leichten Zugang zu ermöglichen (Aufzugsanlage etc.). Hier bleibt die Option bestehen zum Zeitpunkt der Umsetzung des Entwurfes und Stellung des Antrags auf Genehmigungsfreistellung, ein (oder mehrere) Hauptgebäude der vollumfänglichen Wohnnutzung von Senioren zu zuschreiben. Es wird der Bedarf im ländlichen Bereich zum Verbleib der älteren Menschen in ihrem gewohnten Umfeld abgebildet, jedoch in entsprechenden Wohnverhältnissen.“</p> <p>Im Bebauungsplan wird redaktionell unter Teil B Pkt. 1.2.1 textliche Festsetzungen, wie folgt geändert:</p>

	<p>der in diesem Punkt getroffenen Festsetzungen dürfte die Festsetzung als „Dörfliches Wohngebiet“ nicht sachgerecht sein</p>	<p>Art der baulichen Nutzung wird auf WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.) festgesetzt. Ergänzt mit Pkt. 1.2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.</p>
	<p>Punkt 2 – Maß der baulichen Nutzung Die Planung lässt Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 45 x 15m (Längsbau) bzw. 30 x 14,5m (Querbau) zu Entscheidend ist der Rechtsplan, nicht der Gestaltungsplan. Die vorgelegte Planung übersteigt die bisher vorhandene Umgebungsbebauung deutlich und sollte hinsichtlich ihrer Wirkung im Ortszentrum von Weistropp überdacht werden</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt Im Bebauungsplan wird redaktionell unter Teil B Pkt. 1.3.4 textliche Festsetzungen, wie folgt geändert: „In den Baufeldern des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind für die Hauptgebäude (oberirisch) maximale Grundflächen von 11,50m x 32,00m zulässig.“</p>
	<p>Punkt 3 – Stellplätze Von den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellten Stellplätzen sind bereits 36 Stellplätze für den im vorderen Grundstücksbereich genehmigten 1. Bauabschnitt erforderlich. Die übrigen 23 Stellplätze sind offensichtlich nicht ausreichend für die geplante Bebauung. Nach §49 SächsBO werden bauaufsichtlich 1 bis 2 Stellplätze je Wohnung gefordert; im ländlichen Bereich werden für Wohnungen ab 70m² Wohnfläche bereits 2 Stellplätze erforderlich</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt Im Bebauungsplan wird redaktionell unter Teil B Pkt. 2.3 textliche Festsetzungen, wie folgt geändert: „Für den Geltungsbereich sind Stellplätze entsprechend der Richtzahlentabelle Absatz 49.1.2.VwVSächsBO wie folgt umzusetzen: Wohngebäude, je Wohneinheit ab 70m², 2 Stellplätze Zulässig ist dabei die Reduzierung der Stellplätze nach Absatz 49.1.2 VwVSächsBO, wenn die Nutzung eines Gebäudes komplett des Seniorenwohnen zugeschrieben wird.“</p>
	<p>Bezüglich der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auf Folgendes hingewiesen:</p>	
	<p>Planzeichnung > Firstrichtung: In der Legende zur Planzeichnung wird festgesetzt, dass die Firstrichtung der Gebäude wahlweise möglich ist. Laut Planzeichnung ist jedoch keine Wahl der Firstrichtung möglich.</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt. Legende der Planzeichnung dahingehend abgeändert Firstrichtung klar definiert</p>
	<p>Planzeichnung > Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Derzeit ist mit Ausnahme der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Anliegerstraße) der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt. Pflanzgebote 1- 3 wurden konkretisiert und in der Planzeichnung differenziert dargestellt, sowie in Teil B Pkt. 1.12.folgend definiert</p>
	<p>Planzeichnung > Nutzungsschablone > Dachneigung: Es besteht ein Widerspruch zur entsprechenden textlichen Festsetzung im Punkt 3.2.1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt. In der ersten Fassung des Entwurfes vom 18.03.2022 bestanden Differenzen zwischen Planzeichnung und Textteil. Im Bebauungsplan wird redaktionell unter Teil B Pkt. 2.2.1 textliche Festsetzungen, wie folgt geändert: „Zulässig sind für die Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 33° - 37,5 °(WA 1) und einer Dachneigung von 40° (WA2).Die Vorschriften gelten nicht für Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassenüberdachungen.“</p>
	<p>Textliche Festsetzung zum unteren Bezugspunkt (Punkt 2.3.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes): Auf Grundlage der Formulierung dürfte es schwierig sein, den unteren Bezugspunkt zu bestimmen. Dabei dürfte sich der jeweilige untere Bezugspunkt für die beiden Baufelder bereits aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ergeben</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan. Es erfolgte bereits ein komplettes Geländeaufmaß der allgemeinen Wohngebiete, um die Höhendifferenzen und das damit verbundene städtebauliche Konzept. Dahingehend wurden Höhen Bezugspunkte festgesetzt, um das hier vorliegende Gebiet als Verbindung und Ausgleich der benachbarten Flurstücke umzusetzen.</p>

		Textliche Festsetzung zur Grundflächenzahl (Punkt 2.3.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes): Die Grundflächenzahl (für Hauptgebäude) wurde in der Planzeichnung mit 0,6 festgesetzt. Damit ist unter Berücksichtigung der festgesetzten Kappungsgrenze von 0,8 eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO um 75 % weder zulässig noch möglich.	<p>Hinweis wird berücksichtigt. Es erfolgen eine Anpassung in Text und Plan. Im Bebauungsplan wird redaktionell unter Teil B Pkt. 1.3.4 textliche Festsetzungen, wie folgt geändert:</p> <p><i>„In den allgemeinen Wohngebiet WA 1 des Geltungsbereiches ist die Überschreitung der GRZ nur durch Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Dabei ist die Kappungsgrenze von 0,8 nach § 19 Abs. 4 BauNVO verpflichtend einzuhalten. Abweichung nach § 31 BauGB, siehe Begründung Teil C</i></p> <p><i>In den allgemeinen Wohngebiet WA 2 des Geltungsbereiches ist die Überschreitung der GRZ nur durch Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit wasserdurchlässiger Befestigung um 50% zulässig.“</i></p>
		Textliche Festsetzung zur Begrenzung der Bodenversiegelung bzw. zu Zufahrten und Stellplätzen: Festsetzung nahezu inhaltsgleich im Punkt 2.7.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. im Punkt 3.4.1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgeführt.	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.</p>
		Textliche Festsetzung zur Gestaltung der Grün- bzw. Freiflächen: Festsetzung inhaltsgleich im Punkt 2.8.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. im Punkt 3.4.2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgeführt.	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.</p>
3.5.	Belange Denkmalschutz	<p>Zur vorliegenden Bauleitplanung bestehen keine denkmalschutzrechtlichen Einwände.</p> <p>Auf einem Teil des Flurstückes 12/7 der Gemarkung Weistropp befindet sich ein archäologisches Relevanzgebiet (mittelalterlicher Ortskern, D-61080-01). Vor Beginn von Erdarbeiten (tiefer als 0,3 m) auf dem vorgenannten Flurstück ist daher eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen.</p> <p>Die Denkmalfachbehörden (Landesamt für Denkmalpflege Sachsen bzw. Landesamt für Archäologie Sachsen) sind vom Planungsträger separat zu beteiligen.</p>	<p>Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.</p> <p>Für die noch bestehende Baugenehmigung auf dem Flurstück 12/6 erfolgte eine Zustimmung, keine Bedenken wird entsprechend vor Baubeginn beantragt. Hinweis im textlichen Teil B Punkt 3.1. bereits vorhanden.</p>
3.6.	Belange Brand – und Katastrophenschutzamt	<p>Aus Sicht des vorbeugenden Brand- und Katastrophenschutzes bestehen bei Einhaltung nachfolgender Forderungen keine Einwände zu o. g. Planung.</p> <p>Es muss eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden vorhanden sein. Die Löschwasserentnahmestelle muss für jedes Gebäude in max. 300 m erreichbar sein. Die Abstände der Hydranten dürfen untereinander 120 m nicht überschreiten.</p> <p>Die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) müssen der DIN 14090 entsprechen und sind für dieses Vorhaben zwingend notwendig.</p> <p>Die Flächen sind für eine Achslast von mindestens 10 t auszulegen.</p> <p>Die für die Feuerwehr benötigten Flächen dürfen in ihrer Breite, z. B. durch parkende Autos, nicht eingeschränkt werden</p>	<p>Wird als Zustimmung gewertet.</p> <p>Stellungnahme seitens des Brand – und Katastrophenschutzamtes nicht nachvollziehbar. Die Löschwasserversorgung ist durch die Löschwasserzisterne Kirchstraße (170m³) und über das öffentliche Leitungsnetz des Hochbehälters 2019 abgedeckt. Punkt bleibt in Teil C Begründung bestehen. Hier bestanden für bestehende Baugenehmigung Flurstück 12/6 Aktenzeichen 20301/630/632.61 -03178-21-40 entsprechende Abstimmungen und Stellungnahmen</p> <p>Hinweis wird berücksichtigt. Angaben zu den Flächen der Feuerwehr werden in TEIL B – Textliche Festsetzungen eingearbeitet und aufgeführt.</p>
3.7.	Belange Kreisstraße	<p>Vom Entwurf des Bebauungsplans „Generationswohnen im Martinsgut“ Weistropp wird die Kreisstraße K 8034 in Baulast des Landkreises Meißen berührt.</p> <p>Das Straßengesetz für den Freistaat Sachsen (Sächsisches Straßengesetz - SächsStrG) regelt die Belange der Kreisstraßen und ist grundsätzlich zu beachten.</p> <p>Dem Bebauungsplan wird in der vorliegenden Form zugestimmt.</p>	<p>Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.</p> <p>Es bedarf keiner Anpassung oder weiteren Genehmigung. Bereits im Baugenehmigungsverfahren Aktenzeichen 20301/630/632.61 - 03178-21-40 erfolgte ein Austausch und eine Genehmigung der Ämter.</p>

		<p>Das Baugenehmigungsverfahren für den 1. BA umfasste eine zweite Zufahrt zum Flurstück 12/6 (in 2021 ausgewiesen mit 12/3) der Gemarkung Weistropp. Wir hatten uns dahingehend geäußert, dass diese weitere Zufahrt nicht mehr vom Gemein- und Anliegergebrauch umfasst wird, sondern eine Sondernutzung gemäß § 18 SächsStrG darstellt. Die Sondernutzung bedarf der Erlaubnis der Straßenbaubehörde, in Ortsdurchfahrten der Erlaubnis der Gemeinde. Da die Gemeinde in diesem Fall nicht Träger der Straßenbaulast ist, darf sie die Erlaubnis nur mit Zustimmung der Straßenbaubehörde erteilen.</p> <p>In der nunmehr vorliegenden Planzeichnung wird eine Anliegerstraße dargestellt. Die Neuanlage der Erschließungsstraße zum Wohngebiet regelt sich nach §§ 29 bis 31 SächsStrG. Dies betrifft sowohl die Kostentragung bei Kreuzungen öffentlicher Straßen (§ 30 Abs. 1 Sächs- StrG) als auch die Unterhaltung von Straßenkreuzungen (§ 31 Abs. 2 SächsStrG).</p> <p>Es darf grundsätzlich kein Oberflächenwasser aus der Nebenstraße auf die Kreisstraße abfließen.</p> <p>Für alle geplanten Maßnahmen an der Kreisstraße - z. B. Anbindung der Erschließungsstraße - sind aussagekräftige technische Unterlagen vorzulegen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Anliegerzufahrt seitens des Kreisstraßenbauamts, der Straßenbaubehörde genehmigt Ebenso Genehmigung seitens der Gemeinde Klipphausen erfolgt <p>Aus Sicht des Planverfassers besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p>
3.8.	Belange gebietliche Planung	<p>Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes „Generationswohnen im Martinsgut“ soll auf einer Gesamtfläche von 0,47 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohneinheiten überwiegend für Senioren, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, schaffen. Aus Sicht des Fachbereiches Gebietliche Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände. folgende Hinweise zur rechtssicheren Umsetzung der Planung bitten wir zu berücksichtigen.</p>	Wird als Zustimmung gewertet.
		<p>HINWEISE Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forst- wirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Damit unterscheidet das dörfliche Wohngebiet im Ergebnis drei Hauptnutzungen: das Wohnen, die Land- und Forstwirtschaft im Nebenerwerb und das Gewerbe. Zwar muss die darin zum Ausdruck kommende Mischung verschiedener Nutzungen ausdrücklich nicht gleichgewichtig sein. Für die Wahrung des Gebietscharakters müssen jedoch auch hier alle Hauptnutzungsarten das Gebiet prägen, so dass keine vollständig in den Hintergrund tritt. Demnach ist ein Ausschluss von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe (Festsetzung 2.2.3) unzulässig. Während das Überwiegen einer der Hauptnutzungen als solches grundsätzlich unproblematisch ist, wäre die Verdrängung einer Hauptnutzungsart nicht mehr gebietskonform.</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird redaktionell unter Teil B Pkt. 1.2.1 textliche Festsetzungen, wie folgt geändert:</p> <p><i>„Art der baulichen Nutzung wird auf WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V.) festgesetzt. Ergänzt mit Pkt. 1.2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.“</i></p>
		<p>Gemäß Begründung dient die Planung der Errichtung von Wohneinheiten. Die Durchmischung gemäß § 5a BauGB ist bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 0,5 ha damit nicht gegeben. Wenn also keine Flächen nach Anzahl, Größe, Lage und Zweckbestimmung mehr zur Verfügung stehen, die die Entwicklung zu einem dörflichen Wohngebiet ermöglichen, ist ein sonst zulässiges Vorhaben unzulässig, weil es im Hinblick auf die Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widerspricht (§ 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO).</p> <p>Über die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sollte befunden werden.</p>	Siehe vorhergehender Anstrich
		<p>Beim beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind neben den allgemeinen Hinweis- pflichten besondere Hinweispflichten zu beachten. Hier ist u. a. bei der ortsüblichen Bekanntmachung darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13a Absatz 3 Nummer 1 BauGB).</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt. Wird an die Gemeinde Klipphausen als Hinweis für die Veröffentlichung weitergeben und wurde bereits bedacht.</p>
		<p>Zu berücksichtigen ist, dass auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB der Belangkatalog des § 1 Absatz 6 BauGB und damit auch die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind (§ 1 Absatz 7 BauGB). Entbehrlich ist lediglich die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts.</p>	Grundsätzlich im Teil C Begründung erfolgt
		<p>Festsetzungen Der Aufbau bzw. die Nummerierung der textlichen Festsetzungen sollte überprüft werden, da es sich bei den Festsetzungen Nr. 1. bis 2.1.3 nicht um Festsetzungen handelt.</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt. Wird redaktionell geändert. Achtung geänderte Nummerierung zur 1. Fassung des Entwurfes vom 18.03.2022</p>

		<p>Die Festsetzung 2.2.1 ist obsolet, da im Plangebiet nicht relevant.</p> <p>Die Festsetzung 2.3.2 ist z. T. rechtswidrig, da für die Festsetzung eines dritten Vollgeschosses im Dach die Ermächtigungsgrundlage gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO fehlt. Über die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse mit „III“ und gleichzeitiger Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen (First- oder/und Traufhöhe) und zulässiger Dachneigung ist das 3. Vollgeschoss nur im Dachgeschoss möglich.</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt. Wird redaktionell geändert und aus den Festsetzungen herausgenommen, lediglich im Teil C als Begründung herangezogen</p> <p>Hinweis wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird redaktionell unter Teil B Pkt. 1.3.2 textliche Festsetzungen, wie folgt geändert: „Als Höchstmaß werden drei Vollgeschosse festgesetzt.“</p>
		<p>Die Verfahrensvermerke auf der Planurkunde sollten auf die Wichtigsten reduziert werden (Satzungsbeschluss, die Ausfertigung und die Bekanntmachung im Amtsblatt). Es kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht nachvollzogen werden, weshalb hier schon von einer erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ausgegangen wird.</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt. Wird redaktionell geändert</p>
		<p>Der zwingend erforderliche Quellennachweis der Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß § 13 Gesetz über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster (SächsVermKatG) fehlt</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt. Wird redaktionell geändert</p>
4	<p>Landesamt für Archäologie Sachsen</p> <p>04.05.2022</p>	<p>Aus Sicht des LfA stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.</p> <p>Das Landesamt für Archäologie ist bei Maßnahmen, die Bodeneingriffe tiefer als 0,3 m erfordern, vom exakten Baubeginn mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Bei allen anderen Maßnahmen bitten wir die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.</p> <p>Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Es kann zu baubegleitenden Untersuchungen kommen. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.</p>	<p>Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.</p> <p>Bereits im Teil B – Textliche Festsetzungen unter Pkt.4 Hinweise – 4.1. Denkmalschutz/ Archäologie aufgeführt</p>
5	<p>Landesamt für Denkmalpflege</p>	<p>Erfolgte mit Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie</p>	<p>Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.</p>
6	<p>Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie</p> <p>04.05.2022</p>	<p>Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fluglärm - Anlagensicherheit / Störfallvorsorge - natürliche Radioaktivität - Fischartenschutz und Fischerei und - Geologie 	
		<p>Punkt 1 – Zusammenfassendes Prüfergebnis Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen. Wir empfehlen, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die unter Punkt 2 folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen.</p> <p>Anforderungen zum Radonschutz wurden in den vorliegenden Planungsunterlagen bereits angemessen beachtet. Seitens der natürlichen Radioaktivität sind keine Hinweise notwendig.</p> <p>Die Belange des Fluglärms, Belange der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie Belange des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.</p>	<p>Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.</p>

		<p>Punkt 2 – Geologie Aus geologischer Sicht stehen dem Vorhaben [2] keine Bedenken entgegen. Wir empfehlen die Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise im weiteren Verfahren.</p> <p>Das Baugrundgutachten [3] zur Erschließung und Bebauung eines Wohngebietes ent-spricht einer Voruntersuchung nach DIN 4020. Der Untersuchungsumfang (Anzahl, Art, Tiefe der Aufschlüsse, Feldarbeiten) wird hier-für als angemessen eingeschätzt, um eine generelle Beurteilung der Baugrundverhält-nisse vornehmen zu können. Die Schichtenbeschreibung, das Baugrundmodell, die Charakteristik der Baugrundsichten und die bodenmechanischen Kennwerte sind plausibel und nachvollziehbar. Die Angaben zu geologisch/hydrogeologischen Fragestellungen in [3] sind prinzipiell plausibel. Den Berechnungen zur Versickerungsfähigkeit des geologischen Untergrundes entsprechend DWA-A 138 sollten jedoch kf-Werte zu Grunde gelegt werden, die aus ortskonkreten Versuchen (keine Rückschlüsse oder Daten aus Siebanalysen) entsprechend DWA-A 138 ermittelt wurden. Ob die Durchführung der Sickertests [4] gemäß DWA-A 138 erfolgte, ist dem Bericht [4] nicht zu entnehmen. Hinsichtlich der Gründung von nichtunterkellerten Gebäuden ist aufgrund der am Standort geltenden Frosteinwirkungszone III bei Gründung in Schicht 2 (Schluff, fein-sandig - sehr frostempfindlich) die Tiefe von Frostschürzen, frostsicherem Unterbau und Streifenfundamenten mit mindestens 1,0 m anzusetzen. In [3] ist eine Tiefe von 0,8 m vorgesehen, die in Anbetracht der gründungsrelevanten, stark frostempfindlichen Sedimente der Schicht 2 nicht ausreicht, um die Frostsicherheit der Gründung zu gewährleisten. Abgesehen von diesen Aspekten ist das Baugrundgutachten als Grundlage für weitere Planungen geeignet. Aus unserer Sicht wird empfohlen, weitere objektbezogene Baugrunduntersuchungen am Standort durchzuführen (Baugrundhauptuntersuchung). Es wird angeraten, den Baugrund an den Eckpunkten der Gebäude präzisierend zu erkunden, um Planungssicherheit für die einzelnen Bauvorhaben zu erhalten.</p>	<p>Wird als Zustimmung gewertet. Hinweise werden redaktionell berücksichtigt und im Teil B Textliche Festsetzungen unter Punkt 3.6 Hinweise eingefügt.</p>
		<p>Übergabe geologischer Berichte und Bohranzeige-/Bohrergebnismittelungspflicht In [2] (Textliche Festsetzungen, Hinweis 4.3 wird bereits auf die gesetzliche Bohranzeige/ Bohrergebnismittelungspflicht und die Übergabe von geologischen Berichten hin-gewiesen. Da seit dem 30.06.2020 das Geologiedatengesetz (GeolDG) gültig ist, empfiehlt sich eine Anpassung dieses Hinweises entsprechend der nachfolgenden Textpassage in den Textlichen Festsetzungen. „Geologische Untersuchungen (z.B. Bohrungen) sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die da-bei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an Seite 4 von 4 die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG). Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.“</p> <p>Der Hinweis auf das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) kann daher entfallen.</p> <p>Redaktionell wird empfohlen, die Überschrift dieses Hinweises zu erweitern, z.B. in „Baugrunduntersuchungen, Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht, Übergabe von geologischen Berichten“.</p>	<p>Wird als Zustimmung gewertet. Hinweise werden redaktionell berücksichtigt und im Teil B Textliche Festsetzungen unter Punkt 3.3 Hinweise eingefügt.</p>
7	Sächsisches Oberbergamt 04.05.2022	Nach Prüfung sind die Belange des Sächsischen Oberbergamtes durch das Vorhaben nicht betroffen.	<p>Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.</p>
8	Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Meißen 04.05.2022	Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.03.2022 gibt es keine Einwände	<p>Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.</p>

		Versorgungsträger	
9	Deutsche Telekom AG 14.06.2022	<p>Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Eine Überbauung unserer Anlage ist nicht gestattet, der Zugang zu der Telekommunikationsanlage sowie der unterbrechungsfreie Betrieb muss auch während der gesamten Baumaßnahme gewährleistet sein. Wir bitten Sie deshalb, unsere Trasse bei Ihren Planungen zu berücksichtigen, so dass sie in ihrer Lage möglichst nicht verändert werden muss. Sollte der Rückbau oder die Umverlegung von einzelnen Hausanschlüssen notwendig sein, bitten wir um rechtzeitige Benachrichtigung und Abstimmung.</p> <p>Für eine potenzielle Versorgung der künftigen Bebauung sind umfangreiche Baumaßnahmen innerhalb und auch außerhalb des Plangebietes, mit allen notwendigen rechtlichen Verfahren, erforderlich.</p>	Wird als Zustimmung gewertet.
10	Enso Netz GmbH Regionalbereich Großenhain SACHSENENERGIE 31.05.2022	<p><u>Stellungnahme Stromanlagen</u></p> <p>Dem Bebauungsplan stimmen wir zu. In bzw. an dem Flurstück befinden sich Anlagen der SachsenNetze HS.HD GmbH. Zu vorhandenen Mittel- und Niederspannungsanlagen sind bezüglich geplanter Bauwerke bzw. Großgrünbepflanzungen entsprechende Mindestabstände nach den geltenden Regeln der Technik einzuhalten.</p> <p>Müssen durch zukünftige Bebauung Grundstücke neu mit Elektroenergie erschlossen werden, so ist dies bei der SachsenNetze GmbH rechtzeitig zu beantragen.</p> <p>Unvermeidbare Umlegungs- oder Sicherungsmaßnahmen planen und realisieren wir im Auftrag. Die Kostenübernahme erfolgt grundsätzlich durch den Veranlasser bzw. geltender Vereinbarungen.</p> <p>Nach Abschluss der Planung bzw. feststehenden Realisierungstermin sind diese anhand der endgültigen Planunterlagen schriftlich, in der Regel 6 Monate vor Realisierungsbeginn, bei SachsenNetze GmbH, Regionalbereich Großenhain, Schillerstraße 37, 01558 Großenhain zur Einordnung anzuzeigen.</p>	Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
		<p><u>Stellungnahme Gasanlagen</u></p> <p>Im vorgesehenen Planungsbereich befinden sich keine Nieder-, Mittel- und Hochdruckgasversorgungsanlagen sowie Steuerkabel und KKS-Anlagen der SachsenNetze HS.HD GmbH.</p>	Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan. Nach aktueller Planung kein Bedarf im Gebiet.
11	GDMcom mbH 10.05.2022	<p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.</p> <p>Es bestehen keine Einwände gegen das Bauvorhaben.</p>	Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
12	50 Hertz Transmission GmbH 09.05.2022	<p>Nach Prüfung der Unterlagen wird festgestellt, dass im o.g. Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z.B. Hochspannungsfreilagen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver -und Versorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p>	Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
13	GASCADE Gastransport GmbH 24.03.2021	<p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p>	Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
14	Propan Rheingas GmbH & Co. KG	<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>	Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.

15	Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal 07.06.2022	Die Planungsunterlagen enthalten keine Angaben zur zukünftigen Gestaltung der Abfallentsorgung im Plangebiet. Wir bitten daher um Beachtung unseres Infoblattes zu diesem Schreiben. Insbesondere die Hinweise zum Behälterbedarf und zu den Stell – bzw. Bereitstellflächen für Abfallsammelbehälter zu beachten.	Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
Nachbargemeinden			
16	Landeshauptstadt Dresden Stadtentwicklung 23.05.2022	Es wurde festgestellt, dass aus derzeitiger Sicht planungsrelevante Belange der Landeshauptstadt Dresden nicht berührt werden.	Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
17	Stadt Meißen	<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>	Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
18	Stadtverwaltung Wilsdruff	<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>	Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
19	Stadtverwaltung Nossen	<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>	Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
20	Gemeinde Käbschütztal	<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>	Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
21	Stadtverwaltung Coswig	<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>	Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
Anerkannte Naturschutzverbände			
22	Landesverband Sächsischer Angler e.V.	<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>	Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
23	Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.	<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>	Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
24	"Naturschutzbund Deutschlands (NABU) Landesverband Sachsen e.V. Landesgeschäftsstelle"	<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>	Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
25	"Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Sachsen e.V. Landesgeschäftsstelle"	<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>	Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
26	"Grüne Liga Sachsen e.V. Landesgeschäftsstelle"	<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>	Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
26	Landesjagdverband Sachsen e.V.	<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>	Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
27	"Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Sachsen e.V. "	<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>	Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
28	Naturschutzverband Sachsen e.V. (NaSa)	<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>	Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.

		Private Stellungnahmen	
29	Ö1 01.06.2022	Anmahnung fehlende Fußweg Verbindung zwischen der Bushaltstelle Niederwarthaer Straße und der Wohnsiedlung Kirschblütenweg	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich Klärung durch Gemeinde Klipphausen als Vorhabenträger, nicht durch Bauherrn Hinweise werden redaktionell berücksichtigt und im Teil B Textliche Festsetzungen unter Punkt 1.9 als öffentlich gewidmete Verkehrsfläche, wie folgt aufgenommen:</p> <p><i>„Des Weiteren besteht die Festsetzung einer öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung, Fußgängerbereich zur Verbindung der öffentlichen Straße Kirschblütenweg und der Kreisstraße Niederwarthaer Straße über die im Geltungsbereich vorliegenden Flurstücke. Bebauungsplan „Generationswohnen im Martinsgut“ Weistropf Teil B: Textliche Festsetzungen Entwurf, 2. Fassung vom 22.04.2024 Seite 4 von 8</i></p> <p><i>Entsprechend § 9 Abs.2 Nr.2 BauGB wird festgeschrieben, dass der Verlauf und die Umsetzung erst zulässig sind, wenn die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ über die dem Geltungsbereich angrenzenden Flurstücke bis zur öffentlichen Straße Kirschblütenweg rechtsverbindlich geregelt ist.“</i></p>