

Beschlussvorlage für die Sitzung des Gemeinderates am 09. April 2024

Beschlussvorlage Nr.	05-97/2024
Anlagen	1
Amt	Bauabteilung

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin
Gemeinderat	Öffentliche Beschlussfassung	09.04.2024

Beratung und Beschlussfassung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Bahnhofsweg“ Klipphausen (Abwägungsbeschluss)

Beratungsgegenstand:

Der Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Bahnhofsweg“ Klipphausen, in der Fassung vom 01.02.2022, hat in der Zeit vom 08.03.2022 bis 07.04.2022 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 28.02.2022 beteiligt. Für die im Rahmen der Träger- und Behördenbeteiligung sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen hat das Planungsbüro Schubert 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 „Wohngebiet Bahnhofsweg“ Klipphausen eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken entsprechend der Anlage 1 berücksichtigt bzw. zurückgewiesen werden.

Beschluss Nr.: 05-97/2024

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

Übersicht der zum Entwurf i.d.F. vom 01.02.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde / TÖB	Anschrift	Beteiligungsschreiben	Antwortschreiben
Behörden / TÖB				
1	Landratsamt Meißen, Amt für Forst und Kreisentwicklung	Postfach 10 01 52, 01651 Meißen	25.02.2022	07.04.2022
2	Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung	09105 Chemnitz	25.02.2022	18.03.2022
3	Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge	Meißner Straße 151a, 01445 Radebeul	25.02.2022	15.03.2022
4	Landesamt für Archäologie	Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden	25.02.2022	04.03.2022
5	Landesamt für Denkmalpflege	Schlossplatz 1, 01067 Dresden	25.02.2022	--
6	Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	Postfach 54 01 37, 01311 Dresden	25.02.2022	05.04.2022
Versorgungsunternehmen				
7	Deutsche Telekom Technik GmbH	01059 Dresden	25.02.2022	--
8	Sachsen Netze GmbH, Regionalbereich Großenhain	Schillerstraße 37, 01558 Großenhain	25.02.2022	24.03.2022
9	Zweckverband Wasserversorgung Meißner Hochland	Rittergut 7 Raußnitz, 01623 Nossen	25.02.2022	--
10	Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal	Meißner Straße 151 a, 01445 Radebeul	25.02.2022	29.03.2022
Nachbargemeinden				
11	Landeshauptstadt Dresden, Stadtentwicklung	Postfach 12 00 20, 01001 Dresden	25.02.2022	--
12	Stadt Meißen	Markt 1, 01662 Meißen	25.02.2022	29.03.2022
13	Stadt Wilsdruff	Nossener Straße 20, 01723 Wilsdruff	25.02.2022	--
14	Stadt Nossen	Markt 31, 01683 Nossen	25.02.2022	01.03.2022
15	Gemeinde Käbschütztal	Kirchgasse 4a, 01665 Käbschütztal	25.02.2022	17.03.2022
16	Stadt Coswig	Postfach 11 10, 01631 Coswig	25.02.2022	--
Anerkannte Naturschutzverbände				
17	Landesverband Sächsischer Angler e.V.	Rennersdorfer Straße 1, 01157 Dresden	25.02.2022	-
18	Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.	Wilsdruffer Straße 11/13, 01067 Dresden	25.02.2022	-
19	Naturschutzbund Deutschlands (NABU), LV Sachsen e.V.	Löbauer Straße 68, 04347 Leipzig	25.02.2022	-
20	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)	Straße der Nationen 122, 09111 Chemnitz	25.02.2022	-
21	Grüne Liga Sachsen e.V.	Wieckestraße 37, 01237 Dresden	25.02.2022	-
22	Landesjagdverband Sachsen e.V.	Cunnersdorfer Straße 25, 01189 Dresden	25.02.2022	-
23	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW)	Städtelner Straße 54, 04416 Markkleeberg	25.02.2022	-
24	Naturschutzverband Sachsen e.V. (NaSa)	Gahlenzer Straße 2, 09569 Oederan	25.02.2022	-

Übersicht der zum Entwurf i.d.F. vom 01.02.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Nr.	Bürger	Schreiben vom
Ö1	Privatperson	30.03.2022
Ö2	Privatperson	06.04.2022

Übersicht aller nicht eingegangenen Stellungnahmen:

- 5 Landesamt für Denkmalpflege
- 7 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 9 Zweckverband Wasserversorgung Meißner Hochland
- 11 Landeshauptstadt Dresden, Stadtentwicklung
- 13 Stadt Wilsdruff
- 16 Stadt Coswig
- 17 Landesverband Sächsischer Angler e.V.
- 18 Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.
- 19 Naturschutzbund Deutschlands (NABU)
- 20 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)
- 21 Grüne Liga Sachsen e.V.
- 22 Landesjagdverband Sachsen e.V.
- 23 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW)
- 24 Naturschutzverband Sachsen e.V. (NaSa)

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

02	Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung	Stellungnahme vom 18.03.2022	Keine entgegenstehenden Erfordernisse der Raumordnung
03	Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge	Stellungnahme vom 15.03.2022	Keine entgegenstehenden regionalplanerischen Festlegungen.
04	Landesamt für Archäologie	Stellungnahme vom 04.03.2022	Keine Einwände.
06	Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	Stellungnahme vom 05.04.2022	Keine Bedenken.
08	Sachsen Netze GmbH, Regionalbereich Großenhain	Stellungnahme vom 24.03.2022	Zustimmung, keine Bedenken bei Beachtung der anerkannten Regeln der Technik
10	Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal	Stellungnahme vom 29.03.2022	Keine Bedenken.
12	Stadt Meißen	Stellungnahme vom 29.03.2022	Keine Bedenken.
14	Stadt Nossen	Stellungnahme vom 01.03.2022	Keine Hinweise oder Bedenken.
15	Gemeinde Käbschütztal	Stellungnahme vom 17.03.2022	Belange nicht berührt.

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
01	LRA Meißen Stellungnahme vom 07.04.2022	In der vorgelegten Fassung stehen <u>rechtliche Hindernisse</u> dem BP entgegen. Die Lösungen der bestehenden Planungskonflikte sind Voraussetzung für den Vollzug des Bebauungsplans.	<p><u>Berücksichtigung</u> Die dem Vollzug des B-Plans entgegenstehenden rechtlichen Hindernisse betreffen wasserrechtliche Sachverhalte (s.u.) und werden wie folgt ausgeräumt:</p> <p><i>Thema Feldwasser</i> Es wurde eine fachliche Lösung zum Feldwasserabfluss erarbeitet (Czock Ingenieure, 2023) und mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Die Zustimmung der UWB zur vorgeschlagenen Variante liegt mit Email vom 22.02.2023 vor (siehe Anlage 1 zum Abwägungsprotokoll). Die Zustimmung der Eigentümer der außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegenden und für die Feldwasserableitung notwendigen Flächen zur dauerhaften Flächeninanspruchnahme gemäß des Entwässerungskonzept zum Feldwasserabfluss liegt der Gemeinde Klipphausen vor. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird für den benötigten Leitungskorridor ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Klipphausen festgesetzt.</p> <p><i>Thema Einleiterlaubnis Ortskanal</i> Die Einleiterlaubnis für das Regenentwässerungssystem Ortskanal Klipphausen wurde mit Schreiben vom 23.06.2022 mit Nachreichungen vom 19.07.2022 und 14.09.2022 beantragt. Da bislang noch keine Entscheidung vorliegt, wird in den Bebauungsplan die aufschiebende Bedingung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen, die festlegt, dass die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erst zulässig sind, wenn die Einleitgenehmigung für den Ortskanal vorliegt.</p>	X	
01.01	Belange Baurecht Denkmalschutz	<u>keine Einwände.</u>	--		
01.02	Belange Landwirtschaft	<u>Hinweise:</u> Flächeninanspruchnahme, Entschädigungszahlungen für Pachtvertragsaufhebungen sowie alle weiteren von der Baumaßnahme betroffenen landwirtschaftlichen Belange sollten rechtzeitig mit dem Pächter /Bewirtschafter abgestimmt werden.	<u>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis</u> <i>Der Hinweis betrifft die Umsetzung des Bebauungsplans.</i>		X

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
01.03	Belange Wasser	<p><u>Forderungen:</u></p> <p>1. Die Bemessungsansätze sind in der Gesamtheit der Regenwassereinleitung in die „Wilde Sau“ und den „Flachsgrundbach“ zu betrachten. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist gemäß § 8 WHG separat bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Dabei sind Betrachtungen nach der DWA-A102 erforderlich.</p> <p>2. Die geplante Ableitung des Feldwassers in das Regenwassersystem über einen Durchlass in der Soraer Straße ist zu unterlassen. Dieses wild abfließende Wasser stellt zusätzliches Gefahrenpotenzial für das Wohngebiet und das Regenwassersystem (Abschlämmung) dar.</p> <p>3. Bezüglich des wild abfließenden Wassers verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 9.03.2021. Demnach sind Schutzmaßnahmen vor wild abfließendem Wasser unter Beachtung der Anforderungen nach § 37 WHG herzustellen. Der Schutz muss allen Grundstücken als Gemeinschaftsanlage dienen. Die Herstellung als Objektschutz für einzelne Grundstücke wird abgelehnt.</p>	<p><u>zu 1. Berücksichtigung außerhalb des B-Plan-Verfahrens</u> Gemäß der Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde am 24.05.2022 wurde auf Grundlage der Nachrechnung der Regenwasserkanalisation Klipphausen (IB Frank, 2021) der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die darin ermittelten Gesamteinleitmengen für die zwei festgelegten Einleitpunkte in den Klipphausener Dorfbach gestellt. Die Einleiterlaubnis für das Regenentwässerungssystem Klipphausen wurde bei der Unteren Wasserbehörde beantragt. Da das Regenwasser des B-Plans in den kommunalen Regenwasserkanal einbindet, ist hierfür kein separater Antrag erforderlich. Für den Flachsgrundbach wird ein separates Verfahren geführt, da dieser keinen Zusammenhang zum vorliegenden Bebauungsplan hat.</p> <p><u>zu 2. Berücksichtigung</u> Gemäß der Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde am 24.05.2022 und der vorliegenden Fachplanung (CZOCK INGENIEURE Planungsgesellschaft mbH) soll das Feldwasser zum RRB am Kreisverkehr abgeführt werden. Die Zustimmung der UWB zur vorgeschlagenen Variante liegt mit Email vom 22.02.2023 vor (siehe Anlage 1 zum Abwägungsprotokoll). Die Zustimmung der Eigentümer der außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegenden und für die Feldwasserableitung notwendigen Flächen zur dauerhaften Flächeninanspruchnahme gemäß des Entwässerungskonzept zum Feldwasserabfluss liegt der Gemeinde Klipphausen vor. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird für den benötigten Leitungskorridor ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Klipphausen festgesetzt. Die Begründung zum B-Plan wird entsprechend angepasst.</p> <p><u>zu 3. bereits berücksichtigt</u> Im Rahmen der Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde am 24.05.2022 wurde das Konzept nochmals erläutert (Verzicht auf Überstauplächen durch Bemessung des RRB für ein 30-jähriges Regenergeignis) und seitens der UWB als fachgerecht bestätigt.</p>		X
				X	
					X

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
01.04	Belange Naturschutz	<p>Aus den neu vorgelegten Unterlagen wird ersichtlich, dass ein naturschutzrechtlicher Planungskonflikt hinsichtlich der fehlenden FFH-Verträglichkeit des Vorhabens besteht. Dieser Planungskonflikt begründet sich in der bislang völlig ungeklärten Entwässerungssituation und deren möglicher Folgen bei Einleitung in das Fließgewässer „Wilde Sau“. Die Einleitung erfolgt ca. 700 m oberhalb der Grenze des FFH-Gebietes „Linkselbische Täler zwischen Dresden und Meißen“, welches von der Wilden Sau durchflossen wird. Im FFH-Gebiet befindet sich der Lebensraumtyp (LRT) 3260 „Fließgewässer der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitricho-Batrachion“ im Erhaltungszustand B - gut. Für das Gewässer bestehen bereits eine Reihe von Vorbelastungen (Gewerbegebiet Klipphausen, diverse Straßenwässerungen, Vorbelastungen aus dem unweit südlich angrenzenden Nachbarkreis).</p> <p>Ohne Nachweis der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des genannten NATURA-2000- Gebietes ist der B-Plan vollzugsunfähig.</p>	<p><u>Berücksichtigung außerhalb des B-Plan-Verfahrens</u> Zum o.g. Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Gesamteinleitmengen aus der Ortslage Klipphausen für die zwei festgelegten Einleitpunkte in den Klipphausener Dorfbach wird projektbezogen die FFH-Verträglichkeit geprüft (außerhalb des B-Plan-Verfahrens).</p> <p>Die Ausführungen zu den Auswirkungen des B-Plans auf das FFH-Gebiet werden gemäß der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am 24.05.2022 als ausreichend und nachvollziehbar erachtet.</p>		X
01.05	Belange Abfall / Altlasten / Boden	<p><u>Forderungen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aufgrund der erheblichen Eingriffsfläche von mehr als 10.000 m² ist eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) einschließlich Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes nach DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) erforderlich. 2. Die BBB hat durch einen zertifizierten bodenkundlichen Baubegleiter zu erfolgen. 3. Der durch Bodenversiegelung verursachte Verlust an Wasserspeichervermögen im Boden ist quantitativ zu bestimmen und innerhalb des Bodenschutzkonzeptes auszuwerten. 4. Die BBB ist frühzeitig (bereits in der Planungsphase) zu involvieren und der unteren Bodenschutzbehörde (Kreisumweltamt@kreis-meissen.de) zu benennen. 	<p><u>Berücksichtigung</u> Redaktionelle Aufnahme der Forderungen und Hinweise für die Umsetzung des Vorhabens zur Bauherreninformation.</p>	X red.	

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
01.06	Belange Immissionsschutz	<p><u>Keine entgegenstehenden Belange.</u></p> <p>Hinweise: Für die Bauantragsverfahren der künftigen Wohnbebauungen wird im Sinne der architektonischen Selbsthilfe empfohlen, schutzbedürftige Räume auf den nördlichen Gebäudeseiten anzuordnen. Dadurch wird Lärmimmissionen durch Fahrverkehr auf der Soraer Straße, dem Betrieb des Gewerbegebiets „Gewerbepark Klipphausen“ und Verkehr auf der Autobahn A4 vorgebeugt.</p> <p>Für die Verkehrserschließung sind in der Nähe von Wohnhäusern die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen einzuhalten. Deshalb soll die Baustelle so eingerichtet und betrieben werden, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (insbesondere durch Einsatz geräuscharmer Bauverfahren und geräuscharmer Baumaschinen) - Vorkehrungen getroffen werden, die die Ausbreitung unvermeidbarer Geräusche auf ein Mindestmaß beschränken. - In der Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr sollten keine Arbeiten ausgeführt werden, die mit erheblichen Lärmemissionen in der Nähe von Wohnhäusern verbunden sind. 	<p>--</p> <p><u>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis</u> <i>Die Empfehlung wird redaktionell zur Bauherreninformation ergänzt.</i></p> <p><i>Die Hinweise zur Bauausführung sind nicht festsetzungsrelevant.</i></p>	X red.	X
01.07	Belange Kreisstraßen	<p><u>Dem Bebauungsplan wird in der vorliegenden Form nicht zugestimmt.</u> Seitens des Kreisstraßenbauamtes wurde festgestellt, dass die Grenze des Bebauungsplanes lediglich in der Planzeichnung korrekt ausgewiesen ist. Sowohl das Deckblatt als auch die Übersichtskarte im Textteil VE Erschließungsplanung, der Lageplan Straßenbau, der Medienlageplan und der Lageplan Schleppkurven weisen eine Darstellung aus, welcher nicht zugestimmt wird. Nach entsprechender Überarbeitung wird eine Zustimmung in Aussicht gestellt.</p> <p>Die Entwässerung des Plangebietes ist so anzulegen, dass kein Oberflächenwasser von den Grundstücken auf die Straße abläuft.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Die Lagepläne und das Deckblatt der Fachplanung werden redaktionell an die Planzeichnung des Bebauungsplans angepasst.</p> <p><u>bereits berücksichtigt</u> Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt gemäß des natürlichen Gefälles nach Nordosten zum geplanten Regenrückhaltebecken.</p>	X red.	X
01.08	Belange Gebietliche Planung	<u>keine Einwände.</u>	--		

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
Ö1	Privatperson Schreiben vom 07.03.2021	Unverständnis, dass zur Grundstücksüberplanung mit Eigentümer noch keine Abstimmungen erfolgt sind.	<u>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis</u> Im Rahmen eines Ortstermins am 30.03.2022 hat der Bürgermeister erläutert, dass die Gemeinde im Rahmen der Flächennutzungsplanung mit dem Alteigentümer Gespräche geführt hat und diese als Grundlage für die Planung vorausgesetzt wurden. Die im B-Plan geplante Verkehrsfläche (Verbreiterung Bahnhofsweg) ist notwendig um einen sicheren Verkehr für Fahrzeuge und Fußgänger zu gewährleisten und gehört im Sinne der Straßenwidmung zur Straße Bahnhofsweg. Es wurde erläutert, dass im üblichen die öffentlichen Flächen nach der Erschließungsmaßnahme von der Gemeinde erworben werden. Aufgrund von unklaren steuerlichen Fragestellungen zum Teilgrundstücksverkauf (Spekulationssteuerzahlung) wird abgestimmt, dass für den Fußweg zwar im Rahmen der Vermessung ein Grundstück gebildet wird, dies aber bis zur Klärung im Eigentum des jetzigen Eigentümers verbleiben kann. <u>Der Einwender stimmt der geschilderten Vorgehensweise zu.</u>		X
		Der Einwender bittet zu beachten, dass bei der Anlage des Fußweges die Zufahrtmöglichkeit zum Fist. 381/5 zu beachten ist.	<u>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis</u> Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung.		X
		<u>Bedenken</u> , dass die Zufahrt zum Fist. 383/1 durch die Maßnahme, vornehmlich durch straßenbegleitend parkende Fahrzeuge eingeschränkt bzw. behindert werden könnte.	<u>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis</u> Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung. Der Fußweg soll abgesenkt und überfahrbar hergestellt werden. Somit verbreitert sich die nutzbare Verkehrsfläche um die Breite des Fußweges. Da die Zufahrtssituation zu den Bestandsgrundstücken durch parkende Fahrzeuge behindert werden könnte, soll ein Parkverbot, mindestens im Bereich der Grundstückszufahrten, angeordnet werden, wenn die Erschließungsmaßnahme abgeschlossen wurde.		X

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
Ö2	Privatperson Schreiben vom 06.04.2022	<u>Bedenken und Anregungen:</u> A. Ergebnisoffenheit des Planungsverfahrens / Bindung der Gemeinde an die Erwartungshaltung des Investors <u>Bedenken</u> , ob das Planungsverfahren noch „ergebnisoffen“ ist oder dieses bereits ausschließlich den Planungsinteressen des Investors folgt und ein bestimmtes Ergebnis bereits feststeht. Vor dem Hintergrund des bisherigen Planungsverlaufes und des derzeitigen Planungsstandes muss befürchtet werden, dass sich die Gemeinde bereits auf den Planentwurf des Grundstücksinvestors festgelegt und der aktuelle Entwurf des Bebauungsplanes ausschließlich „aus dessen Feder“ stammt. Obwohl der aktuelle Entwurf des Bebauungsplanes die Gemeinde Klipphausen als Planungsträger bezeichnet ist anzunehmen, dass es sich de facto um eine vorhabenbezogene Baulanderschließung auf Investoreninitiative handelt und eigene Planerwägungen der Gemeinde bzw. Einwände und Anregungen der Öffentlichkeit nur noch in untergeordnetem Maß Berücksichtigung in der Planung finden können. Initiative für die Aufstellung des Bebauungsplanes ging nicht von der Gemeinde Klipphausen aus, sondern von der ISV ProjektHaus GmbH und dessen Geschäftsführer Herrn Faber. Dieser stellte in der Sitzung des Ortschaftsrates Klipphausen am 08.06.2020 einen Vorentwurf für die Erschließung und Grundstücksaufteilung der nunmehr überplanten Fläche vor, die im Wesentlichen mit dem aktuellen Planentwurf übereinstimmt (vgl. Amtsblatt der Gemeinde Klipphausen Ausgabe 07/2020 vom 01.07.2020 „Bericht über die Sitzung des Ortschaftsrates Klipphausen am 08.06.2020“, S. 9 f.). Das Baugrundgutachten zur Ermittlung des Wasserdurchlässigkeitswertes des Ingenieurbüro Konrad Kuntze, das Gutachten über die Nachberechnung Regenwasserkanalisation des Ingenieurbüro Frank vom 22.08.2021 und der Vorentwurf der Erschließungsplanung wurden vom Investor beauftragt.	<u>Die Bedenken werden zurückgewiesen</u> Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB fungiert die Gemeinde immer als Planungsträger. Die Planungsinitiative für die Wohnbaulandentwicklung am Bahnhofsweg Klipphausen ging von der Gemeinde aus, indem die Flächen im Flächennutzungsplan (FNP) 2016 bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt wurde. Zum damaligen Zeitpunkt gab es noch keinerlei private Initiative für die Entwicklung der Fläche. Die Gemeinde war daher auch im Fall des Bebauungsplans „Wohngebiet Bahnhofsweg“ Klipphausen von Anfang an in den Planungsprozess einbezogen. Die Inhalte des Vorentwurfs zum Bebauungsplan wurden vorab im Ortschaftsratsrat diskutiert, die Ergebnisse der Beratung des Ortschaftsrates vom 06.07.2020 sind weitgehend in die Planung eingeflossen. Mit der Entwurfsbilligung hat der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen mehrheitlich den Planinhalten zugestimmt. Die Gemeinde Klipphausen hat selbst nicht die Möglichkeit, Grundstücke zu erwerben und als Wohnbauland zu vermarkten sowie die Erschließung selbst durchzuführen. Eine Zusammenarbeit mit einem Erschließungsträger auf der Grundlage von § 11 BauGB (städtebaulicher Vertrag) ist daher üblich. Die frühzeitige Einbindung des Ortschaftsrates zeugt von einer ergebnisoffenen Planung.		X

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<p>Es steht konkret zu befürchten, dass bei Festsetzung der Art und des Maßes der zukünftigen baulichen Nutzung die wirtschaftlichen Interessen des Investors im Vordergrund stehen und eine interessengerechte Abwägung der anderweitigen öffentlichen und privaten Belange nicht mehr erfolgen wird.</p>	<p>Für die Abwägung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Bahnhofsweg“ sind insbesondere folgende Sachverhalte des § 1 Abs. 6 BauGB relevant:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, 2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung, 4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche 5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, 11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (FNP). <p>Den übrigen in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange steht die Planung darüber hinaus nicht entgegen.</p> <p>Mit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) wird den o.g. belangen Rechnung getragen, da den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen wird (Nr. 2), die bereits Grundlage der Ausweisung der Baufläche im FNP waren (Nr. 11).</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung bietet durch die Möglichkeit eines kostensparenden Bauens der Eigentumsbildung auch für Familien mit mehreren Kindern (Nr. 2) und dient den Belangen des Schutzes von Natur und Landschaft (Nr. 7), indem durch die effektive Ausnutzung des Plangebietes ein Flächenverbrauch an anderer Stelle für die Deckung des Wohnbedarf minimiert wird. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (Nr. 1) wird mit dem vorgesehenen Nutzungsmaß bei Grundstücksgrößen von mind. 600 m² und einer zweigeschossigen Bauweise gewahrt.</p>		

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<p>Aufgrund der von den Investoren offensichtlich bereits übernommenen Planungskosten und dem veranlassten Planungsaufwand erscheint es nicht ausgeschlossen, dass sich die Gemeinde bereits vertraglich oder faktisch zur Ablieferung eines konkreten Planungsergebnisses verpflichtet hat. Entsprechende Bedenken sind im Sinne des Grundsatzes eines transparenten Verwaltungshandelns dadurch zu beseitigen, dass die mit den Investoren bestehenden Vereinbarungen ebenfalls im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit offengelegt werden.</p> <p>Der Investor erwartet hier offensichtlich das gewünschte Ergebnis im Rahmen einer raschen Beendigung des Planungsverfahrens. Offensichtlich erfolgen bereits Maßnahmen zur Baufeldfreimachung und zur Vermarktung. Die beiden, im Umweltbericht als wertgebende alte Obstgehölze beschriebenen Birnbäume (vgl. Foto Nr. 6 des Umweltberichtes) wurden bereits am 28.02.2022 gefällt. Die Bestimmungen in den Punkten 1.8.2, 1.8.3 und 1.8.4 des Entwurfes der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden damit vorgriffig konterkariert. Die unter 1.8.3 vorgeschriebene Kontrolle der Gehölze vor Fällung erfolgte dabei nicht. Falls doch sollte die Gemeinde das Ergebnis der Untersuchung ebenfalls der Öffentlichkeit zur Verfügung stellen.</p> <p>Ferner ist festzustellen, dass bereits Interessenten die Lage besichtigen. Hier scheint bereits eine Vorvermarktung der Grundstücke stattzufinden. Der Investor wäre auch hier aufzufordern offenzulegen, in welcher Form bereits eine Vermarktung stattfindet. All diese Umstände sprechen dafür, dass der Investor bereits fest mit einem konkreten Planungsergebnis in der derzeitigen Entwurfsform rechnet.</p> <p>Die Bauleitplanung soll die Bodennutzung auf kommunaler Ebene steuern und verfolgt daher öffentliche Aufgaben. In diesem Zusammenhang muss sie öffentliche und private Belange koordinieren. Eine städtebauliche Planung ist Ausdruck der eigenverantwortlichen Planungshoheit der Gemeinde und wurzelt in den jeweiligen Bedürfnissen der örtlichen Gemeinschaft.</p> <p>Soweit sich die Gemeinde jedoch frühzeitig den Planungsinteressen eines Investors unterwirft und dessen Planungsinitiative starr befolgt, ist nicht mehr zu erkennen, dass die Bedürfnisse der örtlichen Gemeinschaft ausreichende Berücksichtigung finden. Das gesamte Planungsverfahren und dessen Ergebnis wären dann rechtswidrig.</p>	<p><u>Der Sachverhalt wird zurückgewiesen und ist überdies kein Gegenstand der Abwägung zum Bebauungsplan. Städtebauliche Verträge enthalten generell die Klausel, dass es keinen Rechtsanspruch auf einen Verfahrenserfolg oder bestimmte Planinhalte gibt, da sie sonst im Widerspruch zum BauGB stehen würden, das ein Abwägungsgebot im Rahmen der Bauleitplanung vorschreibt.</u></p> <p><u>Der Sachverhalt wird zurückgewiesen und ist überdies kein Gegenstand der Abwägung zum Bebauungsplan.</u></p> <p><u>Der Sachverhalt wird zurückgewiesen und ist überdies kein Gegenstand der Abwägung zum Bebauungsplan. Potenzielle Interessenten sind durch die frühzeitige Beteiligung und die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß BauGB von der aktuellen Bauleitplanung am Standort informiert.</u></p> <p><u>Kenntnisnahme</u> <u>Dem Sachverhalt wird durch die Abwägungsprozess Rechnung getragen.</u></p> <p><u>Der Sachverhalt wird zurückgewiesen</u> <u>s.o., insbesondere durch die frühzeitige Diskussion im Ortschaftsrat und Übergabe von Festsetzungsvorschlägen (Protokoll vom 06.07.2020) vor Erarbeitung des Vorentwurfs (Planfassung 10.11.2020) sind die Bedürfnisse der örtlichen Gemeinschaft in die Planunterlagen eingeflossen.</u></p>		X
					X
					X
					X

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<p>Grundstücksinvestoren handeln bei der Baulandentwicklung in der Regel gewinnorientiert. Dies ist grundsätzlich auch nicht zu kritisieren, sofern im Bauplanungsverfahren auch anderweitige öffentliche und private Belange ausreichend gewürdigt werden. <u>Der derzeitige Planentwurf entspricht allerdings maximalen wirtschaftlichen Interessen des Investors.</u> Das Geschäftsmodell der Baulandentwickler hat im Wesentlichen (mit Abweichungen im Detail) folgenden Inhalt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sicherung von Bauerwartungsland durch Eigentumserwerb oder eine Option auf den Eigentumserwerb, • nachfolgende Projektentwicklung und Parzellierung des Grundbesitzes in möglichst viele Einzelparzellen • nach Erschließung und Schaffung von Baurecht Verkauf der aufgewerteten Grundstücke mit größtem möglichem Gewinn sowie die Erschließungskosten an die Erwerber umgelegt werden <p>Das Geschäftsmodell kann noch dadurch optimiert werden, wenn die einzelnen Baugrundstücke nicht unmittelbar an den Endverbraucher, sondern vorab an einen Bauträger veräußert werden. In der Regel wird dann zusätzlich eine Vermittlungsprovision fällig. Die Bauträger – in der Regel Anbieter von Fertig- oder Massivhauslösungen – bieten die Grundstücke dann exklusiv beplant mit einem eigenen Immobilienprodukt dem Endverbraucher an. Dies führt dann im Ergebnis zu einer wenig attraktiven, in der Regel nach gleichem Schema errichteten Einheitsbebauung. Das wenig attraktive Ergebnis einer solchen Planung kann aktuell im Wohngebiet „Siedlerstraße Weistropf“ besichtigt werden.</p> <p>Der zu erwartende Gewinn des Investors ist folglich umso größer, je mehr Bauplätze in einem Baugebiet geschaffen werden, da dies zum einen das Aufrufen höherer m²-Preise erlaubt und zum anderen mehr Einzelbebauung zulässt.</p> <p>Dies spiegelt sich in der aktuellen Planung wider, die mit nunmehr 15 Bauplätzen eine im Vergleich zur Umgebungsbebauung völlig überzogene Planung darstellt und andererseits aufgrund der topografischen Besonderheiten erst umfangreiche, kostenintensive und ökologisch wie wirtschaftlich bedenkliche Erschließungsmaßnahmen erfordert.</p>	<p><u>Der Sachverhalt wird zurückgewiesen</u> Der Planinhalt entspricht den frühzeitigen Abstimmungen mit dem Ortschaftsrat Klipphausen und dem Billigungsbeschluss durch den Gemeinderat (s.o.). <i>Diskussion von Geschäftsmodellen zur Baulandvermarktung sind darüber hinaus kein Gegenstand der Abwägung zum Bebauungsplan.</i></p>		X
			<p><u>Der Einwand wird zurückgewiesen</u> Der südliche Ortsrand des Ortsteils Klipphausen ist auch in unmittelbarer Nähe des Plangebietes durch Einfamilienhausbebauung ab 1990 mit ähnlichen Grundstücksgrößen geprägt (Wohngebiet Flachsgrund, Wohnbebauung Bergstraße). Auch die Bebauung entlang des Bahnhofswegs weist zum Teil Grundstücksgrößen unter 600 m² auf, die größeren Grundstücke zwischen Bahnhofsweg 8b und 16 sind dennoch straßenbegleitend in dichter Abfolge bebaut und wirken städtebaulich mit Grundstücksbreiten von 18 bis 25 m nicht anders auf das Ortsbild als die gegenüber vorgesehene Bebauung.</p>		X

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
Ö2	Fortsetzung Privatperson Schreiben vom 06.04.2022	Es ist hingegen nicht ersichtlich, inwiefern diese intensive Bebauung der Entwicklung der Gemeinde dient.	<p>Die kommunalen Gremien haben im Vorfeld der Planerstellung zum Bebauungskonzept Stellung genommen und unter Berücksichtigung dieser Umgebungsbebauung Mindestgrößen festgelegt, aus denen sich die Anzahl der Baugrundstücke ergibt.</p> <p>Im Plangebiet sind keine topografischen Besonderheiten vorhanden. Die vorgesehenen Erschließungsaufwendungen sind für neu zu entwickelnde Baugebiete üblich und weder ökologisch noch wirtschaftlich bedenklich (siehe auch Ergebnis der Umweltprüfung zum B-Plan).</p> <p><u>Der Einwand wird zurückgewiesen</u> Für den Standort Bahnhofsweg/Soraer Straße sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan insgesamt 20 Bauplätze vorgesehen, davon 8 südlich und 12 nördlich der Soraer Straße. Mit den im B-Plan vorgesehenen 15 Bauplätzen wird der Rahmen des FNP aufgegriffen und Angebote für den damals ermittelten Bedarf an Wohnbauflächen geschaffen. Die Wohnbaulandbereitstellung ist Grundaufgabe der Gemeinde und dient ihr, indem die Einwohnerzahl stabil gehalten werden kann. Dies ist nicht zuletzt Grundlage für den Betrieb öffentlicher Einrichtungen im Gemeindegebiet.</p>		X
		B. Einwendungen und Bedenken gegen den derzeitigen Entwurf Die nachfolgenden Einwendungen und Bedenken gegen den derzeitigen Entwurf des Bebauungsplanes gründen in erster Linie darin, dass das geplante Baugebiet aufgrund der vorgesehenen Bebauungsdichte und notwendigen Erschließungsmaßnahmen erhebliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft und das gesamte Gemeindegebiet hat und in der momentanen Form ausschließlich dem Investor nutzt.	<p><u>Der Einwand wird zurückgewiesen</u> Die kommunalen Gremien haben im Vorfeld der Planerstellung zum Bebauungskonzept Stellung genommen und unter Berücksichtigung dieser Umgebungsbebauung Mindestgrößen festgelegt, aus denen sich die Anzahl der Baugrundstücke ergibt (s.o.). Darüber hinaus ist die Gemeinde Klipphausen bestrebt, in den neu zu entwickelnden Baugebieten eine möglichst hohe Flächeneffizienz zu erreichen. Bei Grundstücksgrößen von mindestens 1.000 m² könnten 40% weniger Bauvorhaben realisiert werden; da der Bedarf hierfür aber besteht, müsste an anderer Stelle weiteres Bauland ausgewiesen werden, was dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der in § 1a abs. 2 BauGB verankert ist, widerspricht.</p>		X
		Die geplante Verdichtung durch die Errichtung von 15 Einfamilienhäusern auf einem Gebiet von ca. 1 ha (<i>diese Darstellung ergibt sich aus dem Flächennutzungsplan, die Darstellung der Größe von 1,6 ha in der Bekanntmachung der Offenlegung bzw. von 1,4 ha in der Begründung des Bebauungsplanes erscheint unzutreffend – es sollte im Rahmen der Bauleitplanung zumindest gesichert sein welche Fläche das Baugebiet</i>	<p><u>Der Einwand wird zurückgewiesen</u> Der südliche Ortsrand des Ortsteils Klipphausen ist auch in unmittelbarer Nähe des Plangebietes durch Einfamilienhausbebauung ab 1990 mit ähnlichen Grundstücksgrößen geprägt (Wohngebiet Flachsgrund, Wohnbebauung Bergstraße). Auch die Bebauung entlang des Bahnhofswegs weist zum Teil Grundstücksgrößen unter 600 m² auf, die größeren Grundstücke zwischen Bahnhofsweg 8b und 16 sind dennoch straßenbegleitend in dichter Abfolge bebaut und wirken städtebaulich</p>		X

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<p><i>tatsächlich hat</i>) stellt einen unnatürlichen Eingriff in die Umgebungsbebauung dar und ist mit den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung des (gesamten) Gemeindegebietes nicht vereinbar.</p> <p>Erst die Bebauung in der derzeit geplanten Form macht die geplanten weiteren Erschließungsmaßnahmen hinsichtlich des Baues der Erschließungsstraßen, der Anlagen zur Entwässerung und Verbreiterung des Bahnhofsweges erforderlich. Auf derartige Maßnahmen könnte im Wesentlichen verzichtet werden, wenn die Umgebungsbebauung als Maßstab Vorbild einer zukünftigen Bebauung aufgegriffen und sich an dieser orientiert werden würde.</p>	<p>mit Grundstücksbreiten von 18 bis 25 m nicht anders auf das Ortsbild als die gegenüber vorgesehene Bebauung.</p> <p>Die kommunalen Gremien haben im Vorfeld der Planerstellung zum Bebauungskonzept Stellung genommen und unter Berücksichtigung dieser Umgebungsbebauung Mindestgrößen festgelegt, aus denen sich die Anzahl der Baugrundstücke ergibt (s.o.). Darüber hinaus ist die Bebauungsdichte nicht allein von der Mindestgrundstücksgröße abhängig, sondern in erster Linie von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Die festgesetzte GRZ liegt mit 0,3 um 25% unterhalb der Orientierungswerte für die Höchstgrenze im allgemeinen Wohngebiet und lässt die gewünschte ortstypische Durchgrünung des Baugebietes ohne weiteres zu. Zusätzlich wurde die allgemein zulässige Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eingeschränkt. Daher sowie aufgrund der Entwicklung des Baugebietes aus dem rechtswirksamen FNP ist die Planung mit den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung des (gesamten) Gemeindegebietes vereinbar.</p> <p><i>Die Flächengröße wird im FNP mit 1,04 ha angegeben und beruht auf der Flächenberechnung im Maßstab des FNP. Der Geltungsbereich des B-Plans hat eine Größe von ca. 1,4 ha, da in diesen auch die umliegenden Verkehrsflächen einbezogen sind, die im FNP ebenfalls als Verkehrsfläche und nicht als Baugebiet W1 dargestellt sind. Die Angabe zum Flächenumfang der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Böden in der Offenlagebekanntmachung ist hingegen nicht korrekt, die tatsächliche Inanspruchnahme ist gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan mit ca. 1,1 ha geringer als angegeben.</i></p> <p><u>Der Einwand wird zurückgewiesen</u></p> <p>Die geplanten Erschließungsmaßnahmen wären auch für ein Baugebiet mit nur 9 Bauplätzen erforderlich. Der Ausbau des Bahnhofsweges wurde bereits im Vorfeld durch den Ortschaftsrat gefordert, um die beengten Verkehrsverhältnisse zu verbessern. Sowohl aus Gründen der Verkehrssicherheit (Grundstücksausfahrten auf die in Dammlage gelegene Soraer Straße) als auch aufgrund des Quergfalles der Soraer Straße nach Norden und der hier notwendigen Anordnung der Straßenentwässerung wurde von einer direkten Grundstückerschließung der Baugrundstücke von der Soraer Straße Abstand genommen. Gleichmaßen wäre auch die Medienverlegung und die Regenwasserrückhaltung für ein Baugebiet mit weniger, aber größeren Grundstücken im gleichen Umfang wie derzeit geplant erforderlich. Aus Grün-</p>		X

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>Angesichts des jüngsten Baugeschehens und der bereits realisierten Neubaugebiete im Gemeindegebiet, der aktuell unnatürlich übertriebenen Nachfrage und Entwicklung von Grundstücks- und Baupreisen, dem derzeitigen starken Anstieg von Finanzierungskosten und der geopolitischen Lage mit deren möglichen zukünftigen Auswirkungen auf die Versorgungssicherheit sollte die Gemeinde die Planungsinitiative insgesamt überprüfen und in Erwägung ziehen, zunächst auf die Schaffung des Baurechtes zugunsten der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung im Bestand zu verzichten.</p> <p>Sofern an der geplanten Bebauung festgehalten wird, wird ausschließlich für eine Bebauung plädiert die die Situation vor Ort aufgreift und abrundet. Dies wäre konkret die einreihige, straßenbegleitende Bebauung von 9 Häusern mit ortstypischen Gärten und ortstypischen Stilelementen sowie einer Grundstücksgröße von ca. 1.000 m². Es werden dabei konkret 7 Baufelder entlang des Bahnhofsweges und 2 Baufelder an der Soraer Straße vorgeschlagen. Die Erschließung wäre über die bestehenden Wege gesichert. Eine solche Planung wurde bereits im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen grundsätzlich vorgesehen und es gibt keinen vernünftigen Grund von dieser abzuweichen. Die nachfolgenden Bedenken würden dann im Sinne einer nachhaltigen, kostengünstigen und minimal invasiven Planung überwiegend entfallen bzw. auf ein notwendiges Maß abgemildert werden.</p>	<p>den der Wirtschaftlichkeit bei der Herstellung und Unterhaltung der Erschließungsanlagen wird ebenfalls an der festgesetzten Bebauungsdichte festgehalten.</p> <p><u>Dem Vorschlag wird nicht gefolgt</u> Der Planung liegt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie eine Bedarfsermittlung im Rahmen des FNP zugrunde, die durch die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes, den Bericht zur Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Landesamtes und die aktuelle Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeindeverwaltung Klipphausen bestätigt wird. Zur Deckung des vorhandenen gemeindlichen Wohnbaulandbedarfs wird am Planungsziel festgehalten.</p> <p><u>Dem Vorschlag wird nicht gefolgt</u> Die Aussagen zum FNP sind falsch. Dieser stellt das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche W1 dar und gibt das rechnerisch ermittelte Potenzial mit 12 Bauplätzen (WE) an. Da der FNP nur die Grundzüge der Bodennutzung darstellt, ist die innere Erschließung des Baugebietes nicht Gegenstand des FNP. Aus den oben aufgeführten Gründen, insbesondere zur Situation der Umgebungsbebauung, zur Nachfrage, zur Notwendigkeit der inneren Erschließung und zur Flächeneffizienz wird der Vorschlag zur Reduzierung der Baugrundstücke zurückgewiesen.</p> <p><u>A – Bauflächenentwicklung in den Siedlungskernen</u> Klipphausen, W 1 und W 2 (insgesamt 1,70 ha / 20 WE)</p>		X
					X



Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
Ö2	Fortsetzung Privatperson Schreiben vom 06.04.2022	<p>1. Erforderlichkeit der Planung</p> <p>Es ist nicht ersichtlich, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes in der derzeitigen Form erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist. Danach haben die Gemeinden die Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Bebauungsplan darf insbesondere nicht ohne entsprechenden Bedarf überdimensioniert und deshalb nicht in angemessener Zeit umsetzbar sein (vgl. VGH Bayern, Urteil vom 25.10.2005, Az. 25 N 04.642). Ein Bebauungsplan, der ohne Planrechtfertigung allein den Wünschen des Eigentümers folgt, ist nichtig (vgl. BVerwG, Beschluss vom 11.02.2004, Az. 4 BN 1.04, RNr. 10.). Das Verlangen nach Erforderlichkeit gilt auch für die einzelnen Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes. Welche Festsetzungen dabei erforderlich sind, ist vor dem Hintergrund des Einzelfalles zu beurteilen. Maßgeblich hierfür ist, ob die getroffene Festsetzung tatsächlich gewollt und erforderlich ist, ein bestimmtes Planungsziel zu erreichen (vgl. Hanne: „Das öffentliche Baurecht in der Praxis“, 2. Aufl. 2021, Kap. 14 RNr. 2 m.w.N.).</p> <p>Die Gemeinde Klipphausen hat im Flächennutzungsplan eine Prognose zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung getätigt. Danach wird lediglich ein geringes Bevölkerungswachstum erwartet. Der Gesamtbedarf an neuen Wohnungen bis 2025 wurde mit 250 im gesamten Gemeindegebiet ermittelt. Ein Großteil dieses Wohnraumbedarfes wurde seit 2016 bereits durch Neubauten gedeckt. Es ist nicht ersichtlich, dass die Gemeinde im Zuge der aktuellen Planung eine Prüfung der im Flächennutzungsplan verankerten Ziele und deren Erreichung vorgenommen hat. Von weiterer wesentlicher Bedeutung ist aber auch, dass die Gemeinde in der überregionalen Planung keine zentralörtliche oder besondere Gemeindefunktion hat. Die nach dem Landesentwicklungsplan 2013 zulässige Entwicklung der Gemeinde beschränkt sich daher auf die Eigenentwicklung. Der Wohnflächenbedarf im Flächennutzungsplan ist demnach ausschließlich zur Deckung des Eigenentwicklungsbedarfes ausgewiesen worden (vgl. S. 26 ff. der Begründung des Flächennutzungsplanes).</p> <p>Mit dem Grundsatz der Eigenentwicklung nicht vereinbar ist die gezielte Förderung des Zuzuges aus dem Umland durch die Schaffung immer neuer Baugebiete. Der im Jahr 2022 überhitzte Immobilienmarkt ist von einer Stadtfucht geprägt. Dies folgt der gestiegenen Nachfrage nach Bauland aus den urbanen Gebieten. Innerstädtisches Wohnungseigen-</p>	<p><u>zu 1. Der Einwand wird zurückgewiesen.</u></p> <p>Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt. Eine nochmalige gemeindeübergreifende Prüfung der im FNP verankerten Ziele ist daher nicht grundsätzlich erforderlich, zumal die Umsetzung des Vorhabens liegt im Planungshorizont des FNP angesiedelt ist. Die Bedarfsermittlung für den Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Klipphausen erfolgte für den kommunalen Eigenbedarf, der FNP wäre sonst nicht genehmigungsfähig gewesen.</p> <p>Die Bedarfsermittlung zum Wohnbaulandbedarf für den kommunalen Eigenbedarf erfolgte im Rahmen des FNP für den Planungshorizont bis 2025, wobei die damals aktuelle 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose zugrunde gelegt wurde, auf der basierend von einem Bedarf von ca. 200 zusätzlichen Wohneinheiten ausgegangen wurde. Sowohl die zwischenzeitlich erstellte 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes als auch der Bericht zur Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Landesamtes weisen einen etwas stärkeren Einwohnerzuwachs als die im FNP zugrunde gelegten Daten aus. Das Statistische Landesamt Sachsen gibt für den Zeitraum 01.01.2016 bis 31.12.2020 ca. 100 erteilte Baugenehmigungen für ca. 140 Wohneinheiten im Gemeindegebiet an, so dass die Erforderlichkeit nach Bereitstellung zusätzlicher Bauflächen wie vor besteht. Die aktuelle Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeindeverwaltung Klipphausen bestätigt diesen Sachverhalt.</p> <p>Die Gemeinde Klipphausen strebt keine gezielte Förderung des Zuzugs an, sondern plant für ermittelten Eigenbedarf (s.o.). Seitens der oberen Raumordnungsbehörde, die den Sachverhalt der Eigenentwicklung zu beurteilen hat, wurden keine Einwände zum Umfang der geplanten baulichen Entwicklung vorgebracht. Richtigerweise hat die Gemeinde allerdings auch keine rechtliche Möglichkeit, Zuzug aktiv zu</p>		X

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<p>tum ist aufgrund der dort aufgerufenen m²-Preise kaum noch erschwinglich. Dem folgt die immer neue, intensive Ausweisung von vermeintlich günstigem Bauland im Umfeld der urbanen Zentren mit zwischenzeitlich auch immensen Preissteigerungen. In der Konsequenz werden die ausgewiesenen Baugrundstücke immer kleiner um vermeintlich günstig zu erscheinen mit der Konsequenz, dass in den ländlichen Lagen stark verdichtete Baugebiete entstehen, die dort als Fremdkörper angesehen werden. Die derzeitige Planung durch den Investor ist hierfür ein Musterbeispiel.</p> <p>Die Gemeinde muss kritisch prüfen, ob zum derzeitigen Zeitpunkt überhaupt ein entsprechender Bedarf für die Ausweisung des geplanten Baugebietes besteht. Die im Flächennutzungsplan formulierten Ziele sind dabei der Prüfung zu Grunde zu legen. Es muss folglich gefragt werden,</p> <ul style="list-style-type: none"> - besteht zur Deckung des Bedarfes der Eigenentwicklung die Notwendigkeit für 15 neue Einfamilienhäuser am konkreten Ort und zu dem konkreten Zeitpunkt? - wie kann der Bedarf anders und ggf. mit den formulierten Zielen der Gemeinde eher vereinbar gedeckt werden (z.B. auch der Bau von Eigentums- oder Mietwohnungen durch die Aktivierung landwirtschaftlicher Brachgebäude wie beim Projekt Martinsgut Weistropp, soll Sanierung von Altbestand vorrangig gefördert werden)? - vernachlässigt die aktuelle Planung generationengerechte Aspekte indem als Zielgruppe überwiegend junge Familien angesprochen werden, während es auch Bedarf nach altersgerechten Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenhäuser oder betreutes Wohnen) gibt? 	<p>unterbinden. Dennoch vertritt die Gemeinde Klipphausen die Auffassung, dass günstige (d.h. kleinere) Baugrundstücke besonders für die Deckung des örtlichen Bedarfs wichtig sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Bedarf besteht aktuell (s.o.) und auch räumlich, denn der Siedlungskern Klipphausen hat Priorität für Wohnbaulandbereitstellung (siehe FNP). Durch die Nachbarschaft des Gewerbegebietes mit aktuell ca. 3000 Arbeitsplätzen hat der Standort besondere Relevanz, da u.a. wegen steigender Energiepreise für Arbeitnehmer zunehmend die Nähe von Wohnen und Arbeiten relevant ist. Außerdem beabsichtigen mehrere ansässige Firmen sich zu erweitern, wobei die Gemeinde Klipphausen mit der Entwicklung des nahe gelegenen Baugebietes Vorteile bei der Suche nach Fachkräften sieht. • Im Gemeindegebiet wird auch der Bau von Eigentums- und Mietwohnungen angestrebt, jedoch ist nicht jeder Standort dafür gleichermaßen geeignet. Außerdem befinden sich die Baugrundstücke i.d.R. im Privateigentum, für die zeitliche Umsetzung besteht daher keine Möglichkeit der Steuerung durch Gemeinde. • Die aktuelle Planung spricht zwar Familien an, jedoch sind für andere Wohnformen ebenfalls Potenziale im Gemeindegebiet vorhanden (z.B. Martinsgut), die parallel entwickelt werden. Die Schaffung von 15 Bauplätzen für Eigenheime deckt bei weitem nicht rechnerischen Gesamtbedarf, so das andere Wohnformen durch den vorliegenden B-Plan nicht verhindert werden. 		

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<ul style="list-style-type: none"> - fördert die Gemeinde bei der Planung einseitig Investoreninteressen und trägt damit zu einer weiteren Fehlentwicklung am Immobilienmarkt bei? - ist die Planung aufgrund aktueller geopolitischer und wirtschaftlicher Entwicklungen zugunsten der bisherigen Nutzung zurückzustellen um die Fläche für einen zukünftigen weiteren Bedarf zu bewahren? <p>Es ist nicht ersichtlich, dass die Gemeinde diese weiteren Erwägungen in Betracht zieht, wenn zur Begründung lediglich pauschal auf einen bestehenden Bedarf für die Wohnbebauung verwiesen wird ohne eine Ist/Soll-Analyse der bereits im Flächennutzungsplan detailliert formulierten Entwicklungsziele vorzunehmen. Die Gemeinde vergibt letztlich durch die derzeitige Planung heute die verbleibenden Entwicklungspotentiale an einen externen Investor während ggf. zukünftig entstehender Bedarf der innergemeindlich heranwachsenden Generationen ungedeckt bleibt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Planung basiert auf Vorgaben kommunale Gremien. • Da der Bedarf für den aktuellen Planungshorizont besteht, steht eine Zurückstellung dem beschlossenen Planungsziel der Wohnbaulandbereitstellung bis 2025 entgegen. Eine Fortschreibung des FNP nach 2025 hat die Aufgabe, den zukünftigen Bedarf zu klären. <p>Grundsätzlich dient der FNP als vorbereitender Bauleitplan zur Diskussion dieser Sachverhalte, die auf der B-Plan-Ebene daher nicht nochmals zu führen ist, sofern der B-Plan aus dem FNP entwickelt wird (Abschichtungsprinzip). Eine Alternativenprüfung muss gemäß BauGB das Planungsziel und den räumlichen Geltungsbereich berücksichtigen., dies ist vorliegend der Fall, daher wird seitens der Gemeinde Klipphausen am Planungsziel festgehalten.</p>		
Ö2	Fortsetzung Privatperson Schreiben vom 06.04.2022	<p>2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Der Planentwurf geht zunächst zutreffend davon aus, dass der geltende Flächennutzungsplan den überplanten Bereich für eine zukünftige Wohnbebauung vorsieht. Insbesondere bei der Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sind aber auch die weiteren Darstellungen des Flächennutzungsplanes und insbesondere die dort formulierten Entwicklungsziele der Gemeinde zu berücksichtigen.</p> <p>Im für die Gemeinde maßgeblichen Regionalplan Oberes Elbland / Osterzgebirge wird die Gemeinde auf Grundlage des Landesentwicklungsplanes dem „Ländlichen Raum“ zugeordnet. Der Gemeinde wird keine besondere Gemeindefunktion, sonstige oder zentralörtliche Funktion zugewiesen.</p> <p>Der überplante Bereich am Bahnhofsweg ist ferner von überregionalen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung betroffen. So wird der entsprechende Bereich zum einen als Grünzäsur und zum anderen als Vorranggebiet Landwirtschaft bewertet. Die Lösung dieses Konfliktes mit der überregionalen Raumordnung erfolgt im Flächennutzungsplan</p>	<p><u>zu 2. Der Sachverhalt wurde berücksichtigt.</u> Der Bebauungsplan wird aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt und entspricht damit den dort formulierten Entwicklungszielen.</p> <p><i>Kenntnisnahme</i> <i>Der Sachverhalt wurde bei der Aufstellung des FNP berücksichtigt, welcher ansonsten nicht genehmigungsfähig gewesen wäre.</i></p> <p>Die Aussage ist falsch. Der rechtswirksame Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2020 enthält für die überplante Fläche keine Festlegungen. Die allgemeinen Aussagen S. 11 ff des FNP sind außerdem keinen bestimmten Bauflächendarstellungen zugeordnet, sondern zeigen die allgemeine Herangehensweise im Rahmen des kommunalen Ausformungsspielraums regionalplanerischer Festlegungen auf.</p>		X

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<p>durch die Festlegung der Zulässigkeit einer kleinteiligen und straßenbegleitenden Bebauung (vgl. S. 11 f. der Begründung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen).</p> <p>Auch der Grundsatz der im Flächennutzungsplan verankerten vorrangigen Nutzung der ausgewiesenen Wohnflächen zur Deckung des Eigenentwicklungsbedarfes (siehe oben) wird durch die derzeitige Planung nicht berücksichtigt, da sich diese aufgrund einer überregionalen Vermarktung offen auf den Zuzug aus dem städtischen Ballungsgebiet richtet. Entgegen den eigenen Festlegungen tritt die Gemeinde damit offen in Konkurrenz zu den Umlandgemeinden, insbesondere den elbnahe Kleinstädten und Wilsdruff.</p> <p>Erklärtes Entwicklungsziel im Flächennutzungsplan ist aber die Erhaltung des dörflichen Charakters und Erscheinungsbildes der Gemeinde Klipphausen. Im Bereich der Wohnfunktion soll bestehender Wohnraum in allen Ortslagen erhalten bleiben und innerörtliche Brachflächen einer Nutzung zugeführt werden. Konkret wird dies in den allgemeinen Planungsgrundsätzen festgehalten. Explizit genannt ist dort u.a. die Bewahrung und Entwicklung vorhandener Siedlungsstrukturen, die Sicherung der freien Übergänge der Ortslagen zur umgebenden Landschaft, vor dem Bau neuer Gebäude Erhaltung, Sanierung und Umnutzung historischer Gebäude und Sanierung / Umnutzung historischer Bausubstanz, Verhinderung ausufernder Neubausiedlungen bei gleichzeitig einhergehender Entleerung der Ortskerne (vgl. S. 33 f. des Flächennutzungsplanes).</p> <p>Schließlich beschreibt der Flächennutzungsplan das Baugebiet „Bahnhofsweg“ bereits. Auf der Fläche von 1,04 ha geht der Flächennutzungsplan von maximal 12 Wohneinheiten aus und zwar in einer maximal zulässigen einreihigen, straßenbegleitenden Bebauung (vgl. S. 40 des Flächennutzungsplanes).</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes in seiner derzeitigen Fassung greift diese ausdrückliche Zielsetzung des Flächennutzungsplanes aber nicht</p>	<p>Die Gemeinde Klipphausen strebt keine gezielte Förderung des Zuzugs an, sondern plant für ermittelten Eigenbedarf (s.o.). Seitens der oberen Raumordnungsbehörde, die den Sachverhalt der Eigenentwicklung zu beurteilen hat, wurden keine Einwände zum Umfang der geplanten baulichen Entwicklung vorgebracht. Richtigerweise hat die Gemeinde allerdings auch keine rechtliche Möglichkeit, Zuzug aktiv zu unterbinden. Dennoch vertritt die Gemeinde Klipphausen die Auffassung, dass günstige (d.h. kleinere) Baugrundstücke besonders für die Deckung des örtlichen Bedarfs wichtig sind. Eine Vermarktung der Baugrundstücke im Plangebiet findet bisher nicht statt.</p> <p>Das ist korrekt, diese prioritäre Nutzung vorhandenen Wohnraumpotenzials reicht aber nachweislich nicht für die Deckung des Wohnbedarfs aus, weswegen der rechtswirksame FNP zusätzlich neue Bauflächen ausweist.</p> <p>Die Aussage ist teilweise falsch. Für den Standort Bahnhofsweg/Soraer Straße sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan insgesamt 20 Bauplätze vorgesehen, davon 8 südlich (straßenbegleitend) und 12 nördlich der Soraer Straße bis zum Bahnhofsweg (S 41/42 der Begründung zum FNP). Eine effektivere Flächenausnutzung des Baugebietes W1 mit 15 statt 12 Baugrundstücken steht diesem Ansatz nicht entgegen, da trotzdem die durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzte Bebauungsdichte um 25% unter dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete liegt.</p> <p>Der Einwand wird aus den oben schon mehrfach genannten Gründen zurückgewiesen.</p>		

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<p>mehr auf. Es wird sich lediglich noch auf die für eine Wohnbebauung ausgewiesene Fläche beschränkt. Alle anderen formulierten Ziele, insbesondere zur gewollten Entwicklung der Gemeinde, zu Art und Maß der Bebauung und zur Aktivierung des Bestandes werden in der Planung vernachlässigt, wenn sich ausschließlich auf die Schaffung eines stark verdichteten Baugebietes konzentriert wird.</p> <p>Dem Grundsatz der Eigenentwicklung der Gemeinde läuft insbesondere auch eine überregionale Vermarktung zu wieder. Um den Bedarf der eigenen Einwohner vorrangig decken zu können müssten die Baugrundstücke vorrangig vor Ort angeboten werden um ggf. sicher stellen zu können, dass vorrangig die Interessenten vor Ort auch im Ort bleiben können.</p>	Die Gemeinde Klipphausen strebt keine gezielte Förderung des Zuzugs an, sondern plant für ermittelten Eigenbedarf (s.o.). Es gibt in der Gemeindeverwaltung derzeit zahlreiche Anfragen, die gezielt an den Erschließungsträger weitergeleitet werden. Eine überregionale Vermarktung der Baugrundstücke im Plangebiet findet hingegen bisher nicht statt.		
Ö2	Fortsetzung Privatperson Schreiben vom 06.04.2022	<p>3. Ungleichmäßige Bauflächenverteilung / Bevölkerungsentwicklung Die Entwurfsplanung begründet die Notwendigkeit der Planung mit der Funktion von Klipphausen als Siedlungskern.</p> <p>Der geltende Flächennutzungsplan sieht die schwerpunktmäßige Siedlungsentwicklung in den Siedlungskernen vor. Neben Klipphausen werden dabei aber auch ausdrücklich die Ortsteile Taubenheim, Burkhardswalde, und Scharfenberg/Naustadt sowie Weistropf und Ullendorf genannt. Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung bevorzugt werden (vgl. Zusammenfassende Erklärung zum Flächennutzungsplan vom 20.01.2016, S. 5). Als Voraussetzung für die Geltung eines Ortteiles als Siedlungskern wird das Vorhandensein wichtiger Infrastruktureinrichtungen (namentlich das Vorhandensein einer Schule und Einrichtungen zur Kinderbetreuung) im Flächennutzungsplan als Voraussetzung genannt (vgl. S. 23 f. der Begründung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Klipphausen).</p> <p>Das Gebiet der Kerngemeinde Klipphausen ist bereits die Teilgemeinde mit den meisten Einwohnern (1118 laut den Angaben in der Begründung des Flächennutzungsplanes). In der jüngeren Vergangenheit wurden in diesem Gebiet bereits großflächige Baugebiete entwickelt. Dies führte bereits zu einem, im Vergleich zu den anderen Ortsteilen im Allgemeinen aber insbesondere auch zu den genannten Siedlungskernen unverhältnismäßigen, Anschwellen der Einwohnerzahl. In der jüngeren und jüngsten Vergangenheit konzentrierten sich die Planungsinitiativen auf die Entwicklung von Neubaugebieten in Klipphausen oder den diesem</p>	<p><u>zu 3. Der Einwand wird zurückgewiesen</u></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p>		X

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<p>Siedlungskern zuzuordnenden weiteren Ortteilen Röhrsdorf, Hühndorf und insbesondere Weistroppe (z.B. Baugebiet Siederstraße).</p> <p>Diese Entwicklung ist bezogen auf das gesamte Gemeindegebiet mit seinen ca. 11.000 EW in 43 Ortsteilen bereits heute unausgewogen und völlig fehlgeleitet. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Errichtung von weiteren 15 Einfamilienhäusern vertieft diese Fehlentwicklung noch weiter. Ausgehend von einem durchschnittlichen 4-Personenhaushalt führt dies zum Anwachsen des Ortsteils um weitere 60 Personen und damit zu einer innerörtlichen Bevölkerungszunahme um 5 %. Dadurch wird die bereits heute bestehende – nachfolgend noch näher erörterte Überlastung kommunaler Einrichtungen – weiter vertieft, während Entwicklungspotentiale in anderen – insbesondere auch als Siedlungskern dienenden Ortsteilen – ungenutzt bleiben.</p> <p>Entwicklungsziel einer Flächengemeinde mit zahlreichen Ortsteilen wie Klipphausen, muss aber eine gleichmäßige Entwicklung in allen Ortsteilen, mindestens aber in den als Siedlungskernen beschriebenen Ortsteilen sein. Da die Siedlungskerne Taubenheim, Burkhardswalde, und Scharfenberg/Naustadt ersichtlich hinter der Entwicklung von Klipphausen zurückbleiben, muss vor der Ausweisung neuer Baugebiete vor Ort deren Entwicklung stärker gefördert werden um eine einseitige Auslastung der Infrastruktur zu vermeiden.</p>	<p>Der Siedlungskern Klipphausen hat gemäß FNP Priorität für Wohnbaulandbereitstellung. Eine Prüfung der im FNP verankerten Planinhalte ist nicht grundsätzlich erforderlich, da der FNP rechtswirksam ist und das Vorhaben im Planungshorizont des FNP umgesetzt werden soll. Durch die Nachbarschaft des Gewerbegebietes mit aktuell ca. 3000 Arbeitsplätzen hat der Standort besondere Relevanz, da u.a. wegen steigender Energiepreise für Arbeitnehmer zunehmend die Nähe von Wohnen und Arbeiten relevant ist. Außerdem beabsichtigen mehrere ansässige Firmen sich zu erweitern, wobei die Gemeinde Klipphausen mit der Entwicklung des nahe gelegenen Baugebietes Vorteile bei der Suche nach Fachkräften sieht.</p> <p>Grundsätzlich dient der FNP als vorbereitender Bauleitplan zur Diskussion dieser Sachverhalte, die auf der B-Plan-Ebene daher nicht nochmals zu führen ist, sofern der BPlan aus dem FNP entwickelt wird (Abschichtungsprinzip). Eine zeitliche Priorisierung zur Entwicklung der Ortsteile enthält der FNP hingegen nicht. Außerdem stellt der vorliegende Bebauungsplan keinen Ersatz für Entwicklungen in anderen Ortsteilen dar. Für den Standort Bahnhofsweg/Soraer Straße sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan insgesamt 20 Bauplätzen vorgesehen, davon 8 südlich und 12 nördlich der Soraer Straße. Mit den im B-Plan vorgesehenen 15 Bauplätzen wird der Rahmen des FNP aufgegriffen und Angebote für den damals ermittelten Bedarf an Wohnbauflächen geschaffen. Die Wohnbaulandbereitstellung ist Grundaufgabe der Gemeinde und dient ihr, indem die Einwohnerzahl stabil gehalten werden kann. Dies ist nicht zuletzt Grundlage für den Betrieb öffentlicher Einrichtungen im Gemeindegebiet.</p>		
Ö2	<p>Fortsetzung Privatperson</p> <p>Schreiben vom 06.04.2022</p>	<p>4. Überlastung kommunaler Einrichtungen</p> <p>Die oben beschriebene einseitige Konzentration auf den starken Zuzug in die Ortsteile Klipphausen, Sachsdorf, Hühndorf, Röhrsdorf und Weistroppe hat bereits jetzt zu einer Überlastung der Infrastruktur und der kommunalen Einrichtungen geführt.</p> <p>Es bestehen bereits heute – gerade für die angesprochene Zielgruppe junger Familien – Probleme beim Zugang zu Kinderbetreuungsplätzen und kinderärztlicher Versorgung.</p>	<p><u>zu 4. Der Einwand wird zurückgewiesen</u></p> <p>Aktuell besteht für Kinder ab dem 1. Geburtstag bis zum Schuleintritt ein Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung in einer Kindertageseinrichtung. Die Gemeinde Klipphausen ist als Träger der Einrichtungen zum Vorhalten ausreichender Plätze verpflichtet. Dazu wird jährlich eine Bedarfsplanung durchgeführt. Dabei werden alle hier wohnhaften Kinder, die Anzahl aller im Gemeindegebiet befindlicher Betreuungsplätze und die durchschnittliche Betreuungsquote berücksichtigt.</p>		X

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>Die Kita Sachsdorf ist bereits, insbesondere im Krippenbereich, ausgelastet. Aufgrund der anstehenden notwendigen Sanierung wird sich diese Situation verschärfen. Ausweislich der an den Elternrat übermittelten Informationen sollen 2 von 4 Krippengruppen entfallen. Es ist nicht ersichtlich, dass die Situation im Kindergarten und Schulhort wesentlich besser ist. Die Idee Tagesmütter im Gemeindebereich zu aktivieren ist irrelevant solange entsprechende Angebote nicht bestehen. 15 neue Einfamilienhäuser führen bei durchschnittlich 1,8 Kindern pro Familie laut Statistik zu einem Bedarf von 27 Kindern der nicht gedeckt werden kann. Es müsste auf Angebote im Umland ausgewichen werden wobei deren Kapazitäten unklar sind. Dies widerspricht aber dem Grundsatz der ortsnahen Versorgung was zu einer ungewollten Verlängerung der kommunalen Wege führt. Aufgrund des Rechtsanspruches auf Kinderbetreuung und der Verpflichtung der Gemeinde diese zur Verfügung zu stellen, drohen dieser Kosten die die Vorteile der Förderung eines weiteren Zuzuges klar übersteigen.</p> <p>Probleme bestehen auch beim Zugang zur ärztlichen Versorgung. Die nächst liegende Kinderarztpraxis in Wilsdruff hat ebenfalls bereits Kapazitätsprobleme. In der allgemein ärztlichen Versorgung dürfte dies ähnlich sein. Durch entsprechende Befragungen hat die Gemeinde diese Erwägungen jedenfalls mit in die Abwägung einzubeziehen was bisher ersichtlich nicht der Fall war.</p> <p>Unklar ist auch welche Auswirkungen das geplante Bebauungsgebiet auf die Wasserver- und -entsorgung und das Strom- und Gasnetz hat. Zu Berücksichtigen ist auch die Verfügbarkeit von Handwerksbetrieben vor Ort und deren Kapazitätsauslastung bei einer weiteren Erhöhung der Nachfrage durch 15 Haushalte auf engem Raum.</p>	<p>Die Betreuung im Krippen- und Kindergartenbereich bis zum Schuleintritt kann in der Gemeinde Klipphausen durch die vorhandenen Einrichtungen mit einer Betreuungsquote von 90-100 % abgesichert werden. Dies entspricht dem aktuell vorhandenen Bedarf. Anders als im Krippen- und Kindergartenbereich besteht für die Betreuung im Hort bis 2026 kein Rechtsanspruch. Durch die Bindung des Hort-Betreuungsplatzes an den Standort der jeweiligen Grundschule ist eine Verteilung der Hortplätze im Gemeindegebiet nicht möglich. Die Zahl der Geburten ist in der Gemeinde Klipphausen, wie auch in den umliegenden Städten, rückläufig. Während bisher im Einzugsbereich der Kita Sachsdorf jährlich mit ca. 30 Geburten zu rechnen war, ist diese Zahl nun aktuell auf 24 zurückgegangen. Da derzeit die Frauen der geburtenschwachen Jahrgänge nach der Wende Kinder bekommen, wird diese Situation noch einige Jahre anhalten. Durch die Sanierung der Kita Sachsdorf können dort zwar zwei Krippengruppen weniger, dafür aber eine Kindergartengruppe mehr betreut werden. Insgesamt stehen in der Kita 131 Plätze zur Verfügung, wovon aktuell 129 belegt sind. Im Hort ist derzeit die Betreuung von 190 Kindern möglich, wobei aktuell 177 Kinder betreut werden. Ab 2029 können laut Betriebserlaubnis im Hort in Sachsdorf 160 Kinder betreut werden. Laut Prognose ist dann jedoch nur mit 150 Kindern zu rechnen. Aufgrund dieser Zahlen und der zu erwartenden Entwicklung gehen wir davon aus, dass es durch die neu entstehenden Einfamilienhäuser nicht zu einer Überlastung der Kindereinrichtungen kommt. Der Zuzug junger Familien kann eher als ein Schritt in Richtung der Erhaltung unserer Einrichtungen angesehen werden.</p> <p>Die ärztliche Versorgung der Bevölkerung wird über die Zulassungen der kassenärztlichen Vereinigung Sachsen geregelt, die ihrerseits mit einer Bedarfsplanung arbeitet. Der allgemeinärztliche Versorgungsgrad beträgt im Planungsbereich Meißen, zu dem die Gemeinde Klipphausen gehört, 90%, der der Kinderärzte 162% (KVS, Bedarfsplan 2022) und wird damit als ausreichend angesehen.</p> <p>Die Auswirkungen auf die Medienversorgung wurde im Verfahren durch die Beteiligung der Versorgungsträger berücksichtigt. Es sind ausreichend Versorgungskapazitäten vorhanden. Die Verfügbarkeit von Handwerkern ist hingegen kein städtebauliches Kriterium nach § 1 Abs. 6 BauGB.</p>		

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
Ö2	Fortsetzung Privatperson Schreiben vom 06.04.2022	5. Städtebauliche Konzeption Die städtebauliche Konzeption des aktuellen Planungsstandes sieht in der derzeitigen Form 15 Bauplätze auf ca. 600 m ² großen Grundstücken vor. Es sollen Doppel und Einzelhäuser zulässig sein. Dadurch entsteht ein stark verdichtetes Baugebiet das im ländlichen Raum einen Fremdkörper darstellt. Typischerweise stehen solche Baugebiete im urbanen Bereich der unmittelbaren Vorstädte. Die Gestaltung ist mit dem Ortsbild – gerade auch unmittelbar am Ortseingang – nicht vereinbar. In der Umgebungsbebauung sind Grundstücksgrößen von ca. 1.000 m ² – 3.000 m ² vorhanden und üblich. Doppelhäuser sind nicht vorhanden und würden einen Fremdkörper im Bestand darstellen. In einer ländlichen Gemeinde ist für die Bebauung auch ein großzügiger Garten von Bedeutung. Gärten dienen im ländlichen Raum seit jeher neben der Erholungsfunktion auch der Förderung der Eigenversorgung der Bewohner und sind für diesen charakteristisch. Zu Gunsten einer möglichst dichten Bebauung wurde in der Vergangenheit darauf zunehmend verzichtet. Auch das kann aber als Fehlentwicklung bezeichnet werden. In der Zukunft sollte auch der Gartennutzung im ländlichen Gebiet wieder mehr Beachtung geschenkt werden indem bei der Ausweisung von Bauplätzen neben dem eigentlichen Baufeld auch auf eines ausreichend große Umgrünung geachtet wird. Die Grundstücke sollten daher eine Mindestgröße von 1.000 m ² haben. Entgegen anderweitiger Ansicht ist dies auch nicht mit dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauches unvereinbar. Dies wäre nur dann der Fall, wenn ausschließlich die Errichtung eines Gebäudes eine mit diesem Ziel vereinbare Erschließungsmaßnahme wäre. Grund- und Boden ist aber gerade auch dann sinnvoll genutzt, wenn dieser in Form eines großzügigen Gartens zur Eigenversorgung und Erholung der Anwohner erschlossen wird. Auch das Argument, dass kleinere Grundstücke weniger Kosten und daher weniger einkommensstarken Familien zur Verfügung stehen sollen ist ein Scheinargument. Der Grundstückspreis für Bauland muss sich an der überbaubaren Fläche orientieren. Für Gartenland sind geringere Preise zu zahlen. Gerade die geplante Bebauung macht die Grundstücke aber auch bei einem kleinteiligen Grundstückszuschnitt teuer. Erst die geplante Bebauung in Form des derzeitigen Entwurfes erfordert die umfangreichen Erschließungsmaßnahmen die letztlich jeder Erwerber eines Grundstückes am Ende mit bezahlen muss. Ausweislich der Erschließungsplanung sind Erschließungskosten von ca. EUR 560.000,00 prognostiziert worden. Die Umlage der Kosten	<u>zu 5. Der Einwand wird zurückgewiesen</u> Der südliche Ortsrand des Ortsteils Klipphausen ist auch in unmittelbarer Nähe des Plangebietes durch Einfamilienhausbebauung ab 1990 mit ähnlichen Grundstücksgrößen geprägt (Wohngebiet Flachgrund, Wohnbebauung Bergstraße). Auch die Bebauung entlang des Bahnhofswegs weist zum Teil Grundstücksgrößen unter 600 m ² auf, die größeren Grundstücke zwischen Bahnhofsweg 8b und 16 sind dennoch straßenbegleitend in dichter Abfolge bebaut und wirken städtebaulich mit Grundstücksbreiten von 18 bis 25 m nicht anders auf das Ortsbild als die gegenüber vorgesehene Bebauung. Die kommunalen Gremien haben im Vorfeld der Planerstellung zum Baukonzept Stellung genommen und unter Berücksichtigung dieser Umgebungsbebauung Mindestgrößen festgelegt, aus denen sich die Anzahl der Baugrundstücke ergibt (s.o.) Doppelhäuser (und auch Reihenhäuser) sind im Bereich der Bergstraße ca. 150 m südöstlich des Plangebietes vorhanden. Daher wird auch der Einwand, dass Doppelhäuser nicht vorhanden sind, zurückgewiesen. Die in der Vergangenheit übliche Eigenversorgung im ländlichen Raum ist bereits mit Zunahme der Mobilität, der großflächigen Landwirtschaft und der Arbeitsplätze in anderen Sektoren seit den 1950er Jahren zurückgegangen. Auch wenn heute an dieser Stelle ggf. wieder eine erhöhte Nachfrage besteht, sind neu ausgewiesene und erschlossene Wohngebiete, die in erster Linie dem Wohnbaulandbedarf dienen, hierfür nicht prädestiniert. Für Nahrungsmittelanbau stehen im Gemeindegebiet ausreichend Flächen an anderer Stelle zur Verfügung. Da sich die Grundinvestitionen für die Baugebieterschließung nicht proportional zur überbaubaren Fläche verringern (z.B. sind die Längen der Kabel und Rohrleitungen unabhängig davon, lediglich der Querschnitt ist ggf. anders, was aber preislich nur eine untergeordnete Rolle spielt), ist eine kompakte bauliche Nutzung für die Bereitstellung einer bestimmten Anzahl an Wohngrundstücken immer günstiger als die Ausweisung und Erschließung mehrerer Baugebiete, da weniger die Herstellungskosten (die der Vorhabenträger übernimmt und über den Kaufpreis auf die Baugrundstücke umlegt), sondern die langfristigen Unterhaltungskosten, die die Gemeinde trägt, als öffentlicher wirtschaftlicher Belang abwägungsrelevant sind. Die Preisbildung wird generell vom Markt bestimmt, Vorgaben, wonach diese sich zu richten hat, könne von der planenden Gemeinde weder im Rahmen des B-Plans noch an anderer Stelle getroffen werden.		X

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<p>auf 15 Parteien erhöht den Kaufpreis der einzelnen Parzelle um ca. EUR 37.333,00. Ausgehend von 600m²-Parzellen also um 62 EUR/m².</p> <p>Bei der hier vorgeschlagenen Aufteilung wird jedoch den topografischen Besonderheiten Rechnung getragen mit der Konsequenz, dass die umfangreichen Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich sein werden. Dementsprechend bedeutet der alternative Vorschlag der Bebauung auf Grundstücken von mindestens 1.000 m² bereits eine Verringerung des m²-Preises um ca. EUR 62,00 der ausschließlich in Erschließungskosten besteht. Tatsächlich würden größere Grundstücke also niedrigere Kosten bedeuten. Zumindest dann wenn das Kosten/Nutzenverhältnis mit gewichtet wird.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ebenfalls nicht an der Umgebungsbebauung. Insbesondere die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 liegt wesentlich höher als in der Umgebungsbebauung, da diese dort wesentlich niedriger ausfällt. Im Bereich der angrenzenden „Ergänzungssatzung Scherber“ wurde die Grundflächenzahl mit 0,15 nur halb so hoch festgelegt. Auch die vorgeschriebene Grundstücksgröße und das Baufeld orientieren sich eher an der Umgebungsbebauung. Diese Orientierung kann nun im sich unmittelbar anschließendem Gebiet nicht anders ausfallen. Dies stellt letztlich auch eine nicht gerechtfertigte Benachteiligung der übrigen Grundstückseigentümer dar und führt dazu, dass sich die geplante Bebauung nicht in die Umgebung einfügt.</p> <p>Größere Grundstücke und weniger Bauplätze führen auch zu einer geringeren Versiegelung des Grund und Bodens und damit zu geringeren Problemen bei der Erschließung was nachfolgend näher erörtert werden wird.</p> <p>Insgesamt fügt sich die vorgeschlagene, lockerere Bebauung eher in das städtebauliche Konzept der Umgebung ein, ist günstiger und birgt weniger Folgeprobleme.</p>	<p>Im Plangebiet sind keine topografischen Besonderheiten vorhanden. Die geplanten Erschließungsmaßnahmen wären auch für ein Baugebiet mit nur 9 Bauplätzen erforderlich. Der Ausbau des Bahnhofswegs wurde bereits im Vorfeld durch den Ortschaftsrat gefordert, um die engen Verkehrsverhältnisse zu verbessern. Sowohl aus Gründen der Verkehrssicherheit (Grundstücksausfahrten auf die in Dammlage gelegene Soraer Straße) als auch aufgrund des Quergefälles der Soraer Straße nach Norden und der hier notwendigen Anordnung der Straßenentwässerung wurde von einer direkten Grundstückersschließung der Baugrundstücke von der Soraer Straße Abstand genommen. Gleichmaßen wäre auch die Medienverlegung und die Regenwasserrückhaltung für ein Baugebiet mit weniger, aber größeren Grundstücken im gleichen Umfang wie derzeit geplant erforderlich (u.a. ein Regenrückhaltebecken). Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit bei der Herstellung und Unterhaltung der Erschließungsanlagen wird ebenfalls an der festgesetzten Bebauungsdichte festgehalten.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Grundstücke am Bahnhofsweg nur mit ihrem straßennahen Teil zum Bauland gehören (die Abgrenzung des planungsrechtlichen Innenbereichs ergibt sich nicht aus der Grundstücksgrenze, sondern aus der tatsächlich vorhandenen Hauptnutzung), ist auch hier keine geringere bauliche Dichte vorhanden. Die rückwärtigen Teile der Flurstücke sind städtebaulich nicht für die Bebauungsdichte des faktischen allgemeinen Wohngebietes Bahnhofsweg relevant. Ebenfalls zur Umgebungsbebauung zählen die Grundstücke an der Bergstraße und im Wohngebiet Flachsgrund, in letzterem ist das Maß der baulichen Nutzung ebenfalls mit GRZ 0,3 bzw. sogar 0,4 festgesetzt.</p> <p>Die Versiegelung mag am Standort zwar geringer sein, wenn eine niedrigere GRZ für große Baugrundstücke festgesetzt wird. Allerdings muss zur Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde dann an anderer Stelle ein weiteres Baugebiet entwickelt werden, so dass insgesamt keine geringere Versiegelung stattfindet.</p> <p>Die Gemeinde Klipphausen teilt diese Auffassung nicht (s.o.).</p>		

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
Ö2	Fortsetzung Privatperson Schreiben vom 06.04.2022	<p>6. Erschließung /Ver- und Entsorgung</p> <p>Die Bauleitplanung soll bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange umfassend gegeneinander abwägen. Dabei sollen die topografischen Besonderheiten des überplanten Gebietes berücksichtigt werden. Es gilt der Grundsatz, dass natürliche Ressourcen weitestgehend geschont und das Planungsziel möglichst unter Ausnutzung der bereits bestehenden Erschließungsanlagen umgesetzt werden sollte. Der Entwurf des Bebauungsplanes steht diesen Grundsätzen im derzeitigen Planungsstand in vielerlei Hinsicht entgegen.</p> <p>Insbesondere der Schutz natürlicher Ressourcen, auch in Anbetracht des Klimawandels und Schutzes nachfolgender Generationen, ist verbindliches Ziel staatlichen Handelns der auch in der Bauleitplanung auf kommunaler Ebene mit höchster Priorität zu beachten ist. Das Erreichen eines planerischen Zieles ist daher stets auf dem Weg umzusetzen der die natürlichen Ressourcen weitestgehend schont.</p> <p>Auf umfassende bauliche Maßnahmen zur Erschließung die mit Kosten von ca. EUR 560.000,00 verbunden sind und erhebliche Umwelteingriffe bedingen, sollte daher weitestgehend verzichtet werden. Bei der vorgeschlagenen Alternativplanung ist dies auch nicht erforderlich.</p> <p>a) Verkehrserschließung</p> <p>Die derzeitige Planung kann bei Nutzung der bestehenden Erschließung über den Bahnhofsweg nicht umgesetzt werden. Der Entwurf erkennt zutreffend, dass der Bahnhofsweg im derzeitigen Ausbauzustand zu schmal ist um die im Zuge der geplanten Erschließung erhöhte Nutzung abzudecken. Geplant ist daher neben dem Ausbau des Bahnhofsweges die Anlage von zwei Erschließungsstraßen und einen Parkplatz mit 7 bis 8 Stellplätzen. Auf dem Bahnhofsweg wird dies jedoch die dann entstehenden Probleme nicht beseitigen können, da insbesondere im unteren Bereich bereits jetzt die Zuwegung sehr eng und aufgrund der bereits gegebenen Bebauung und Eigentumsverhältnisse nicht verbreiterbar ist. Die geplante Anlage des Parkplatzes hat zu Folge, dass sich wiederum der An- und Abfahrtsverkehr gerade im besonders engen, unteren Bereich des Bahnhofsweges kanalisiert.</p> <p>Der zu erwartende erhöhte Verkehr infolge der geplanten, intensiven Bebauung und der geplante Anbei eines Fußweges auf dem Bahnhofsweg</p>	<p><u>zu 6. Der Einwand wird zurückgewiesen</u></p> <p>s.o.: Im Plangebiet sind keine topografischen Besonderheiten vorhanden. Die geplanten Erschließungsmaßnahmen wären auch für ein Baugebiet mit nur 9 Bauplätzen erforderlich. Der Ausbau des Bahnhofswegs wurde bereits im Vorfeld durch den Ortschaftsrat gefordert, um die beengten Verkehrsverhältnisse zu verbessern. Sowohl aus Gründen der Verkehrssicherheit (Grundstücksausfahrten auf die in Dammlage gelegene Soraer Straße) als auch aufgrund des Quergefälles der Soraer Straße nach Norden und der hier notwendigen Anordnung der Straßenentwässerung wurde von einer direkten Grundstückerschließung der Baugrundstücke von der Soraer Straße Abstand genommen. Gleichmaßen wäre auch die Medienverlegung und die Regenwasserrückhaltung für ein Baugebiet mit weniger, aber größeren Grundstücken im gleichen Umfang wie derzeit geplant erforderlich (u.a. ein Regenrückhaltebecken). Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit bei der Herstellung und Unterhaltung der Erschließungsanlagen wird ebenfalls an der festgesetzten Bebauungsdichte festgehalten.</p> <p><u>zu 6a. Der Einwand wird zurückgewiesen</u></p> <p>Die Verbreiterung des Bahnhofsweges wurde bereits im Vorfeld durch den Ortschaftsrat in den Planungsprozess eingebracht, da bereits gegenwärtig beengte Verhältnisse herrschen und das private Nachbargrundstück zum Ausweichen und Parken genutzt wird. Mit dem Bebauungsplan wird dieser Missstand beseitigt.</p> <p>Durch die fachgerechte Anbindung der neuen zentralen Erschließung an die Soraer Straße verbessert sich die Verkehrssicherheit bei der Ausfahrt auf die Soraer Straße. Damit wird der untere Teil des Bahnhofsweges sogar entlastet, weil je nach Fahrtziel es nicht mehr notwendig ist, den unteren teil des Bahnhofsweges zu nutzen.</p> <p>Die Ein- und Ausfahrt zu den Grundstücken wird nicht eingeschränkt, da der Gehweg überfahrbar (mit Tiefbord) ausgebildet wird, um auch im Begegnungsfall mitgenutzt werden zu können. Ggf. muss eine ergänzende verkehrsrechtliche Anordnung eines Parkverbots vorgenommen</p>	X	X

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung		
				ja	nein	
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein	
Ö2	<p>Fortsetzung Privatperson</p> <p>Schreiben vom 06.04.2022</p>	<p>weg lässt auch befürchten, dass die Zufahrtsmöglichkeiten zur bestehenden Bebauung erheblich erschwert wird. Der Anbau von Bordsteinen und die Befürchtung, dass intensiver Besucherverkehr den geplanten Parkplatz nicht nutzt, erschweren die Zugangsmöglichkeiten zu den bestehenden Grundstücken. Teilweise sind diese so angelegt, dass rückwärts ausgefahren werden muss. Durch zunehmenden Verkehr und ggf. verkehrswidrig parkende Fahrzeuge wird dies erschwert und das Risiko von Unfällen erhöht. Bei der Umsetzung einer moderaten Bebauung ergibt sich dieses Bedürfnis hingegen weitestgehend nicht. Die vorgeschlagene Errichtung von lediglich 7 Häusern am Bahnhofsweg und 2 Häusern an der Soraer Straße bedeutet auch lediglich eine moderarte Erhöhung des bisherigen Verkehrsaufkommens welche die bestehende Verkehrserschließung als ausreichend erscheinen lässt.</p> <p>Es bedarf dann voraussichtlich insbesondere auch nicht des ressourcen- nicht kostenintensiven Baues der Erschließungsstraßen und Verbreiterung des Bahnhofsweges. Die Erschließung der vorgeschlagenen Bauflächen kann über die bestehenden Wege erreicht werden ohne den Bestand über Maß zu beanspruchen.</p> <p>Größere Grundstücke erfordern weiterhin auch nicht die Errichtung weiterer Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum, da dann auch mehr Platz zur Aufnahme von Besucherfahrzeugen auf den Grundstücken zur Verfügung steht. Durch den Verzicht auf den öffentlichen Parkplatz unterbleibt eine weitere, ökologisch schädliche Flächenversiegelung.</p> <p>b) Ver- und Entsorgung</p> <p>Für die Müllabfuhr soll nach derzeitiger Planung ein zentraler Müllsammelplatz eingerichtet werden. Die Einrichtung eines Müllsammelplatzes und die Befahrung des Gebietes durch Müllwagen, ist bei der Umsetzung einer moderaten Bebauung auch nicht erforderlich. Im Übrigen bringen die Anwohner des Bahnhofsweg die Mülltonnen an den Abfahrtagen seit jeher an die Soraer Straße bzw. Meißener Straße da die bestehende Zuwegung für Müllfahrzeuge zu eng ist. Dies war stets Konsens und es gibt keinen vernünftigen Grund dies bei einer moderaten weiteren Bebauung zu ändern.</p> <p>Äußerst problematisch ist die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser. Ausgangspunkt dieser Betrachtung muss wiederum die topografische Lage des Plangebietes sein. Das Gebiet fällt großflächig zum öst-</p>	<p>men werden, diese ist jedoch unabhängig vom B-Plan. Auch bei Realisierung des Wohngebietes mit 15 Baugrundstücken übersteigt die Verkehrsbelastung nicht die Kategorie einer Anliegerstraße (100 – 200 Kfz/h, Martin Korda, Wolfgang Bischof: Städtebau: Technische Grundlagen, Vieweg+Teubner Verlag, 2005, Seite 257), deren maßgebliche Funktion der Aufenthalt ist und deswegen gegenseitige Rücksichtnahme an erster Stelle steht.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan wird auch das Ziel verfolgt, die derzeitige Einmündungssituation Soraer Straße / Bahnhofsweg zu verbessern. Hierfür wären auch für weniger geplante Gebäude Erschließungsmaßnahmen notwendig, ebenso wie die vom Ortschaftsrat geforderte Verbreiterung des Bahnhofsweges selbst (s.o.)</p> <p>Die Errichtung von Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum dienen der Verbesserung des gegenwärtigen Missstands (s.o.), da Besucher derzeit neben dem Bahnhofsweg auf Privatgrundstück parken. Durch die Doppelnutzung „öffentlicher Parkplatz über Regenrückhaltebecken“ wird eine zusätzliche Flächenversiegelung vermieden.</p> <p><u>zu b. Die Einwände werden zurückgewiesen</u></p> <p>Neben der Müllabfuhr muss auch die Zuwegung für die Feuerwehr gesichert sein. Da beide Fahrzeugtypen nahezu die gleichen Anforderungen an die Trassierung und die Tragfähigkeit haben, verbessert sich mit den geplanten Erschließungsmaßnahmen die Situation gleichzeitig für den Brandschutz auch für die Bestandsbebauung.</p> <p>Die Schmutzwasserentsorgung ist über den Schmutzwasserkanal DN 250 im Bahnhofsweg gesichert. Die Parzellen entlang des Bahnhofswegs werden an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Bahnhofsweg angebunden. Die restlichen Parzellen werden über einen neu zu</p>			X

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<p>lichen Bahnhofsweg hin ab. Bereits jetzt ergibt sich bei Starkregensituationen ein Einspülen von Wasser und Schlamm auf den Bahnhofsweg der durch die vorhandene Kanalisation nicht aufgenommen werden kann. Die geplante Verdichtung und zusätzliche Flächenversiegelung durch die Erschließungsstraßen und intensive Bebauung wird diese Situation verschärfen, da eine Versickerung auf den überbauten Flächen nicht mehr möglich ist.</p> <p>Es steht daher konkret zu befürchten das Starkregenereignisse, die in der Zukunft häufiger und intensiver zu erwarten sind, zu einer Überbelastung der vorhandenen aber auch der geplanten Entwässerungsanlagen führen. Das ablaufende Wasser würde sich dann im unteren Bereich des Bahnhofsweges kanalisieren und dort sowie eventuell im gesamten Unterdorf zu schweren Schäden führen. Die Überschwemmungsereignisse der jüngeren Vergangenheit (Ahrtal und Sächsische Schweiz) zeigen, dass dies Erwägungen sind die keinesfalls ausgeschlossen erscheinen.</p> <p>Dabei ist das erstellte Entwässerungskonzept aufgrund der angenommenen Werte nicht verwendbar. Bei den angenommenen Berechnungen werden die Werte von Standardregenereignissen aus historischen Werten abgeleitet. Diese sind jedoch aufgrund der zu erwartenden vermehrten Starkregenereignissen nach längeren Trockenperioden im Rahmen des Klimawandels nicht mehr als zeitgemäß verwendbar. Vielmehr ist die Gemeinde im Sinne einer zukünftigen Gefahrenabwehr verpflichtet auch Extrem- und Maximalwerte in der Planung zu berücksichtigen und ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten welches auch bei Extremwetterereignissen den Wasserabfluss gewährleistet.</p> <p>Je dichter dabei die Bebauung und je intensiver die Flächenversiegelung ausfällt, umso effektiver und intensiver müssen die Entwässerungsanlagen konzipiert werden.</p>	<p>errichtenden Schmutzwasserkanal erschlossen, welcher unter der Stichstraße und anschließend durch die östlichen Parzellen verläuft und an den Bestandskanal im Bahnhofsweg angeschlossen wird.</p> <p>Wegen der bestehende ungünstigen Versickerungsverhältnisse ist ein Anschluss des Baugebietes an die örtliche Regenwasserkanalisation vorgesehen. Um diese im Starkregenfall nicht zu überlasten, wird im Nordosten des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken errichtet. Damit verbessert sich die Situation für den Bahnhofsweg auch ggü. dem jetzigen Zustand. Die Bemessung erfolgt in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde nach den gültigen technischen Regelwerken. Für Starkregenereignisse wird dabei ebenfalls vorgesorgt. Im Planzustand wird die Einleitmenge insgesamt nicht erhöht. Der vorhandene Regenwasserkanal DN 300 kann diese Menge nachweislich aufnehmen.</p> <p>Das durch die Interessengemeinschaft beobachtete Einspülen von Schlamm auf den Bahnhofsweg zeigt, dass die bisherige Bodenbearbeitung (Acker) sich ungünstig auf die Erosionsgefährdung des Bodens ausgewirkt hat. Eine dauerhafte Bodenbedeckung, wie diese in dem geplanten Wohngebiet zu erwarten ist (siehe Festsetzung 2.3.1), wirkt sich erosionsmindernd aus. Der vorhandene Boden wird geschützt, Stoffeinträge in Gewässer, die eine Trübung des Gewässers nach sich ziehen könnten, werden reduziert.</p> <p>Das Standardregenereignis mit einem Abfluss von 10 l/(s x ha) für unbebautes Land wurde für die Bestimmung der Drosselmenge zugrunde gelegt. Bei Starkregenereignissen besteht auch jetzt schon ein höherer Abfluss. Durch die Begrenzung der Drosselmenge auf den Standardregenfall wird der Schutz der Unterlieger erhöht, da die gesamte Differenzmenge zwischen dem perspektivischen Starkregenfall und dem bisherigen Standardregen zurückgehalten werden muss. Bei der Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens wurde aufgrund der örtlichen Verhältnisse und zur Erhöhung der Sicherheit statt dem 10-jährigen Überflutungsereignis das 30-jährige Überflutungsereignis zugrunde gelegt. Das vorgesehene Speichervolumen von 379 m³ kann ein 30-jähriges Überflutungsereignis aufnehmen.</p> <p>Der Sachverhalt wurde berücksichtigt.</p>		

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		Die hier alternativ vorgeschlagene Bebauung von weniger Häusern auf größeren Flächen führt zu einer geringeren Bodenversiegelung da zum einen weniger Fläche überbaut wird und zum anderen die großflächigen Erschließungsstraßen nicht benötigt werden. Regenwasser kann dann auch wie bisher auf den Grundstücken versickern und muss nicht wie in der geplanten Form aufgefangen oder abgeleitet werden. Auch wenn das Bodengutachten nur schlechte Versickerungseigenschaften feststellt, so hatten diese in der Vergangenheit zur Aufnahme des Niederschlagswassers ausgereicht.	Grundsätzlich ist eine sehr lockere Bebauung aus Sicht der Versickerung von Niederschlagswasser immer günstiger. Auf der anderen Seite steigt der Gesamt-Flächenverbrauch für Wohngebiete, da sich aus der prognostizierten Gemeindeentwicklung ein konkreter Gesamtbedarf an Wohngrundstücken ergibt. Um den Flächenverbrauch zu begrenzen und aufgrund der Tatsache, dass sogar derzeit ohne Bebauung Probleme im Starkregenfall auftreten, wird im Rahmen der Abwägung dem gewählten städtebaulichen Konzept der Vorzug gegeben.		
Ö2	Fortsetzung Privatperson Schreiben vom 06.04.2022	<p>7. Umweltauswirkungen</p> <p>Entsprechend dem der Planung anliegenden Umweltbericht wird durch die Planung in der derzeitigen Form erheblich in die Umwelt eingegriffen. Zunächst betrifft dies die Belastung der Fläche und des Bodens der durch die geplante Flächenversiegelung hervorgerufen wird. Ausweislich des Umweltberichtes wird eine Fläche von 5.880 m², also ca. die Hälfte des Bereiches neu versiegelt. Insbesondere die Errichtung der Erschließungsstraßen und die Verbreiterung des Bahnhofsweges, die bei einer alternativen Planung nicht erforderlich wäre, trägt hier zum Verlust der natürlichen Bodenstrukturen bei. Dies wiederum hat auch erheblichen Einfluss auf den Grundwasserhaushalt. Der Umweltbericht stellt fest, dass die vor Ort vorherrschenden Parabraunerden-Pseudogleye ein sehr hohes Wasserspeichervermögen aufweisen und der Bereich daher durch den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen erhebliche Umweltauswirkungen hat. Da das Plangebiet im Einzugsbereich der Wilden Sau liegt ist auch eine Beeinträchtigung des geschützten Saubachtales nicht ausgeschlossen. Der Umweltbericht legt der Beurteilung von Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser und die Hydrogeologie Daten aus 2016 zu Grunde die spätestens seit den Dürresommern 2019 und 2020 nicht mehr aktuell sind. In der Umgebung ist der Grundwasserstand seitdem merklich gesunken. Die Auswirkungen der aktuellen Planung können auf dieser Datenbasis nicht zutreffend beurteilt werden.</p> <p>Es erscheint aber auch außerhalb ausführlicher wissenschaftlicher Analysen offensichtlich, dass die geplante umfassende Ableitung des Niederschlagswassers der neu versiegelten Bereiche zu einem erheblich minimierten Eintrag von Niederschlagswasser in den Grund und Boden vor Ort führt, sodass der Grundwasserspiegel im umliegenden Bestand weiter sinken wird.</p>	<p><u>zu 7. Die Einwände werden zurückgewiesen</u></p> <p>Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Böden bereits im Bestand sehr gering, sodass die mit der geplanten Wohnbebauung verbundene Versiegelung keine erhebliche Reduzierung der Grundwasserneubildung bzw. keine merklichen Änderung des Grundwasserspiegels bewirkt. Schwankungen des Grundwasserstandes aufgrund von Wetterereignissen sind nicht als Auswirkung der Planung des Baugebietes zu betrachten.</p> <p>Grundsätzlich ist eine sehr lockere Bebauung aus Sicht der Versickerung von Niederschlagswasser immer günstiger. Auf der anderen Seite steigt der Gesamt-Flächenverbrauch für Wohngebiete, da sich aus der prognostizierten Gemeindeentwicklung ein konkreter Gesamtbedarf an Wohngrundstücken ergibt. Um den Flächenverbrauch zu begrenzen und aufgrund der Tatsache, dass derzeit auch ohne Bebauung nur ein sehr geringer Teil des Niederschlagswassers das Grundwasser erreicht, wird im Rahmen der Abwägung dem gewählten städtebaulichen Konzept der Vorzug gegeben (s.o.).</p> <p>Die Beeinträchtigung des geschützten Saubachtales ist ausgeschlossen, da das im Einzugsgebiet der Wilden Sau auf dem Gebiet des Bebauungsplanes anfallende Wasser dem Gewässer in gleicher Menge wie bisher wieder zugeführt wird.</p>		X

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<p>Ferner wurden den vorhandenen Einzelbäumen ein grundsätzlicher ökologischer Wert als Nist- und Siedlungsraum geschützter Tierarten beigemessen der durch bestimmte Maßnahmen gesichert werden sollte. Die entsprechenden Bestimmungen des Planes wurden vorgriffig durch das Fällen der betreffenden Bäume unterlaufen. Die vorgeschlagene moderate Bebauung unter Beibehaltung und Nutzung der bestehenden Wege hätte deren Verlust verhindert.</p> <p>Schließlich werden auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die derzeitige Planung erheblich beeinträchtigt. Ausgehend von einer Einfahrt in den Ort aus Sora kommend zeigt sich ein offenes Ortsbild mit einer lockeren Bebauung. Wie bereits mehrfach erörtert wird diese Bild durch die geplante dichte Bebauung zerstört. Der Blick richtet sich dann auf ein stark verdichtetes Wohngebiet mit urbanen Charakter welches einem dörflichen Siedlungsbild widerspricht.</p> <p>Im Umweltbericht ersichtlich unberücksichtigt bleiben mögliche Auswirkung durch eine zunehmende Lichtverschmutzung die zum einen von den geplanten Wohnhäusern selbst, zum anderen aber auch insbesondere von der geplanten Beleuchtung der Erschließungsstraßen ausgehen wird.</p> <p>Die vorgeschlagene moderate Bebauung unter Aufgriff der Bebauung der Umgebung und der vorhandenen Erschließung mindert die Umweltauswirkungen erheblich ab.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zurückgewiesen und ist überdies kein Gegenstand der Abwägung zum Bebauungsplan (s.o.)</p> <p>Wie bereits im Umweltbericht dargelegt, führt das geplante Wohngebiet am Ortsrand von Klipphausen zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die bauliche Dichte liegt mit einer GRZ von 0,3 unter der für Wohngebiete üblichen und zulässigen baulichen Dichte von 0,4 und bildet damit das dörfliche Siedlungsbild ab. Wohngebiete mit diesem Charakter sind in Klipphausen bereits vorhanden (s.o.) und sind aufgrund des Erfordernisses flächensparender Bauweisen auch im dörflichen Kontext üblich. Durch das geplante Wohngebiet wird keine kulturhistorisch bedeutsame Siedlungsstruktur zerstört. Das Wohngebiet schließt sich an ebenfalls zum Wohnen genutzte Siedlungsbereiche des Ortes Klipphausen an und nutzt vorhandene Infrastruktur. Eine Zersiedlung der Landschaft wird vermieden. Durch Festsetzungen zur Pflanzung von straßenbegleitenden Laubbäumen und Einzelbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken ist die zukünftige Durchgrünung des geplanten Wohngebietes gewährleistet. Landschaftsschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.</p> <p>Das Baugebiet befindet sich in einem hinsichtlich der Lichtverschmutzung bereits vorbelasteten Bereich, da sowohl am Bahnhofsweg als auch an der Soraer Straße eine Straßenbeleuchtung vorhanden ist.</p> <p>Die Umweltauswirkungen wären mit Ausnahme der Größe der zu versiegelnden Fläche ähnlich, da dann die Hausgartennutzung je Baugrundstück einen größeren Raum einnehmen würde. Weder die Lichtverschmutzung noch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wären erheblich anders, da es sich immer noch um ein Wohngebiet handeln würde. Grundsätzlich ist eine sehr lockere Bebauung aus Sicht der Flächenversiegelung und der Versickerung von Niederschlagswasser immer günstiger. Auf der anderen Seite steigt der Gesamt-Flächenver-</p>		

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
			brauch für Wohngebiete, da sich aus der prognostizierten Gemeindeentwicklung ein konkreter Gesamtbedarf an Wohngrundstücken ergibt. Um den Flächenverbrauch zu begrenzen und aufgrund der Tatsache, dass sogar derzeit ohne Bebauung Probleme im Starkregenfall auftreten, wird im Rahmen der Abwägung dem gewählten städtebaulichen Konzept der Vorzug gegeben (s.o.).		
Ö2	Fortsetzung Privatperson Schreiben vom 06.04.2022	C. Zusammenfassung Im Ergebnis ist festzuhalten, Wir haben Bedenken, dass bei der derzeitigen Planung vorrangig Investoreninteressen berücksichtigt werden und sich bereits auf dessen Planung festgelegt wurde. Die derzeitige Planung und die Errichtung von 15 Einfamilienhäusern und Grundstücken von ca. 600 m ² -Größe stellt eine ortsuntypische Verdichtung der Bebauung dar die sich nicht in die Umgebung integriert. Die im Flächennutzungsplan formulierten Ziele zur Entwicklung der Gesamtgemeinde rechtfertigen die geplante Bebauung nicht in der Form, zu der Zeit und an dem Ort. Die geplante Bebauung ist nicht mit den Festlegungen des Flächennutzungsplanes und der überregionalen Raumordnung vereinbar. Die derzeitige Planung führt und vertieft eine rückständige Entwicklung anderer Siedlungskerne im Gemeindegebiet während eine bereits unnatürlich gewachsene Verdichtung im Gebiet von Klipphausen und der näheren Umgebung weiter vertieft wird. Dadurch werden zukünftige Entwicklungen erschwert und kommunale Einrichtungen vor Ort überlastet. Die geplante Erschließung ist überzogen und führt zu unverhältnismäßigen Kosten die auf die Grundstücke umgelegt werden und daher Fehlentwicklungen am Immobilienmarkt vertiefen. Die geplante Erschließung belastet den vorhandenen Bestand und die Umwelt, birgt Gefahren aufgrund der geplanten Entwässerungsanlagen und unverhältnismäßigen Flächenversiegelung.	An den Planinhalten wird festgehalten gemäß der folgenden Zusammenfassung der oben ausführlich erläuterten Abwägungssachverhalte Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP dargestellt und die kommunalen Gremien waren von Anfang an in die Bauleitplanung einbezogen (s.o.). Die Umgebungsbebauung weist sowohl am Bahnhofsweg als auch im Bereich Bergstraße und Wohngebiet Am Flachsgrund ähnliche bauliche Dichten auf (s.o.). Der Bebauungsplan wird aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt, seitens der Raumordnung gibt es zum Planverfahren keine Bedenken (s.o.). Der Ortsteil Klipphausen ist in seiner Funktion als Siedlungskern und mit seinem Angebot an Arbeitsplätzen in besonderer Hinsicht für eine Konzentration der städtebaulichen Entwicklung geeignet (s.o.). In den Siedlungskernen Taubenheim, Scharfenberg und Burkhardswalde sind die Flächenverfügbarkeiten der im FNP dargestellten Wohnbauflächen aktuell nicht gegeben. In Miltitz sind v.a. aufgrund der Topografie keine geplanten Wohnbauflächen im FNP dargestellt. Die geplante Erschließung dient nicht nur der neuen Baugebieterschließung sondern auch dazu, bestehende Missstände zu beseitigen (geringe Breite Bahnhofsweg, ungünstige Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich Soraer Straße), der Ausbau war daher auch Anliegen des Ortschaftsrates. Die fachgerechte Medienschließung inkl. RRB beugt Gefahren fachgerecht vor (s.o.).		X

Lfd.Nr	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<p>Eine Planung die sich am vorhandenen Bestand orientiert sieht die Bebauung von 7 Häusern entlang des Bahnhofsweges und 2 Häusern an der Soraer Straße vor. Die Grundstücke sollen mindestens 1.000 m² groß sein um einer dörflichen Siedlungskultur gerecht zu werden.</p> <p>Eine solche Planung kann die bestehende Erschließung aufgreifen und nutzen ohne eine kostenintensive Erschließung erforderlich zu machen. Dies ist kostengünstiger und schont vorhandene Ressourcen.</p>	<p>Der Vorschlag wird zurückgewiesen, da diese geringe Bebauungsdichte zu Erschließungsaufwendungen und weiterem Flächenverbrauch an anderer Stelle führen würde, da der im FNP bilanzierte Wohnbaulandbedarf berücksichtigt werden muss (s.o.).</p> <p>Die geplanten Erschließungsmaßnahmen wären auch für ein Baugebiet mit nur 9 Bauplätzen erforderlich. Der Ausbau des Bahnhofsweges wurde bereits im Vorfeld durch den Ortschaftsrat gefordert, um die beengten Verkehrsverhältnisse zu verbessern. Sowohl aus Gründen der Verkehrssicherheit (Grundstücksausfahrten auf die in Dammlage gelegene Soraer Straße) als auch aufgrund des Quergefalles der Soraer Straße nach Norden und der hier notwendigen Anordnung der Straßenentwässerung wurde von einer direkten Grundstückerschließung der Baugrundstücke von der Soraer Straße Abstand genommen. Gleichmaßen wäre auch die Medienverlegung und die Regenwasserrückhaltung für ein Baugebiet mit weniger, aber größeren Grundstücken im gleichen Umfang wie derzeit geplant erforderlich (u.a. ein Regenrückhaltebecken). Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit bei der Herstellung und Unterhaltung der Erschließungsanlagen wird ebenfalls an der festgesetzten Bebauungsdichte festgehalten (s.o.).</p>		

Sabine Schreiber | PB Schubert

Von: Steffen Junghanns <junghanns@czock-ing.de>
Gesendet: Donnerstag, 23. Februar 2023 13:05
An: Faber@hausbausachsen.de; p.faber@isv-immobilien.de
Cc: Michael Hegenbart
Betreff: WG: 2158 - 230214 Klipphausen Wohngebiet Bahnhofsweg - Entwässerung

Sehr geehrte Herren,

anbei die Antwort des Kreisumweltamtes zu unserer Email mit Lösungsvorschlag vom 14.02.2023.

Wie besprochen würden wir die Unterlagen nun noch einmal in Papierform ausfertigen und alles zusammenstellen.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Steffen Junghanns

CZOCK INGENIEURE
Planungsgesellschaft mbH

Büro Wilsdruff
Am Unteren Bach 3
01723 Wilsdruff OT Grumbach

Tel.: 035204 / 48806
Fax: 035204 / 48816
E-Mail: junghanns@czock-ing.de
Internet: www.czock-ing.de

Handelsregister: HRB 60110
Amtsgericht Düsseldorf
UST-ID Nr. DE263092801

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Steffen Junghanns
Dipl.-Ing. Siegfried Czock

Hiermit weisen wir Sie darauf hin, dass wir Ihre personenbezogenen Daten lediglich für die Abwicklung unserer allgemeinen Geschäftsprozesse verwenden. Ihre Daten werden von uns selbstverständlich vertraulich gemäß den Vorschriften der DSGVO behandelt. Nähere Informationen zur Datenverarbeitung bei der CZOCK INGENIEURE Planungsgesellschaft finden sie unter: www.czock-ingenieure.de/datenschutz--impressum.

Von: Marschner, Romy <Romy.Marschner@kreis-meissen.de>
Gesendet: Mittwoch, 22. Februar 2023 15:30
An: Steffen Junghanns <junghanns@czock-ing.de>
Betreff: AW: 2158 - 230214 Klipphausen Wohngebiet Bahnhofsweg - Entwässerung

Unser Aktenzeichen: 621.411-1216/2010-6968/2022-12806/2023

Sehr geehrter Herr Junghanns,

aus wasserfachlicher Sicht kann der in Ihrer unten E-Mail beschriebenen Variante zur Abführung des Feldflächenwassers zugestimmt werden. Das Regenrückhaltebecken ist eine Anlage zur Kreisstraße K 8035, mit dem Anlageneigentümer sind die weiteren Abstimmungen zu treffen, in diesem Zusammenhang sind Festlegungen zur zukünftigen Unterhaltung auch des neu zu errichtenden Straßengrabens zu treffen. Die Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens bedarf einer Anlagengenehmigung entsprechend § 55 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz.

Mit freundlichen Grüßen

Romy Marschner
Sachbearbeiterin Gewässer
Dezernat Technik | Kreisumweltamt | Sachgebiet Wasser
Landratsamt Meißen

Telefon: 03521 725-2383
Telefax: 03521 725-88024
E-Mail: kreisumweltamt@kreis-meissen.de
Internet: www.kreis-meissen.org

Postanschrift: Postfach 10 01 52 | 01651 Meißen
Besucheranschrift: Remonteplatz 8 | 01558 Großenhain

USt-IdNr. DE 270916968

Von: Steffen Junghanns <junghanns@czock-ing.de>
Gesendet: Dienstag, 14. Februar 2023 15:33
An: Kreisumweltamt <Kreisumweltamt@kreis-meissen.de>
Cc: Michael Hegenbart <Michael.Hegenbart@Klipphausen.de>; Faber@hausbausachsen.de; p.faber@isv-immobilien.de; René Haupt <haupt@czock-ing.de>; 'Sabine Schreiber | PB Schubert' <Sabine.Schreiber@pb-schubert.de>; Florian Klein <klein@czock-ing.de>
Betreff: 2158 - 230214 Klipphausen Wohngebiet Bahnhofsweg - Entwässerung

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Hornemann,

bezugnehmend auf unser Telefonat vom vergangenen Freitag möchten wir Ihnen vorab den aktuellen Planstand zur Entwässerung der südlich des Bebauungsplangebietes gelegenen Feldflur vorstellen.

Wir sehen in dieser Variante den nunmehr einzigen umsetzbaren Ansatz, das abfließende Regenwasser der Feldflur genehmigungsfähig bis in den vorhandenen Kanal in der Ortslage Klipphausen und weiter bis zum Einleitpunkt in die „Wilde Sau“ abzuleiten.

Vorbehaltlich einer noch separat auszuführenden gesamtheitlichen Betrachtung der Regenwassereinleitungen im Gebiet „Wilde Sau“ und Flachsgrundbach werden mit dieser Variante unserer Auffassung nach die in Ihrem Schreiben vom 07.04.2022 (AZ 621.413-467/2021-3346/202225353/2022) benannten Anforderungen erfüllt:

- die Durchlässe Soraer Straße für das Feldwasser werden verschlossen
- die Ableitung des auf der Feldflur anfallenden Regenwassers erfolgt über das vorhandene Regenrückhaltebecken am Kreisverkehrsplatz ohne Beeinträchtigung/Beeinflussung der Entwässerungsverhältnisse des neu geplanten Wohngebietes
- das Rückhaltevolumen des vorhandene Regenrückhaltebeckens am Kreisverkehrsplatz ist anhand der zusätzlich anzuschließenden Einzugsflächen Feld und Fahrbahn neu zu bemessen, das Becken ist zu vergrößern (Berechnung vorab: $V_r > 150 \text{ m}^3$ für einen Bemessungsregen mit Wiederkehrzeit 10 Jahre),

- der vorhandene Drosselabfluss des Beckens (7 l/s) bleibt bestehen, so dass auch künftig keine zusätzliche hydraulische Belastung der nachfolgenden Kanalabschnitte der Ortslage Klipphausen erfolgt
- der Abfluss des am Fuße der Feldflur zusammenfließenden Regenwassers erfolgt über einen neu zu profilierenden Straßengraben mit Längsgefälle 0,5 % entlang der Feldkante in Richtung Kreisverkehrsplatz und weiter über neu zu errichtende Durchlässe/Kanalhaltungen DN300 / DN400 bis in das zu vergrößernde Regenrückhaltebecken
- bei Starkregenereignissen erfolgt ein Rückhalt des vom Feldgrundstück abfließenden Regenwassers direkt in der vorhandenen Senke der Feldflur und im Straßengraben, so dass eine Überlastung des vorhandenen und zu vergrößernden Regenrückhaltebeckens ausgeschlossen werden kann, der Rohrdurchlass DN300 fungiert dann als Drosselstrecke
- eine Überflutung der Soraer Straße bei Starkregenereignissen ist durch das natürlich vorhandene Rückstauvolumen in der Senke der Feldflur von ca. 1.100 m³ nahezu ausgeschlossen
- die Entwässerung der Fahrbahn Soraer Straße erfolgt künftig über eine nördlich der Fahrbahn einzuordnende Mulde, die mit dem natürlichen Längsgefälle der Straße (ca. 0,3 %) parallel zur Fahrbahn bis vor den Kreisverkehrsplatz geführt und dort in den Durchlass Richtung Regenrückhaltebecken eingeleitet wird

Wir bitten um Prüfung und Mitteilung, ob mit dieser Variante die wasserrechtliche Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Steffen Junghanns

CZOCK INGENIEURE
Planungsgesellschaft mbH

Büro Wilsdruff
Am Unteren Bach 3
01723 Wilsdruff OT Grumbach

Tel.: 035204 / 48806
Fax: 035204 / 48816
E-Mail: junghanns@czock-ing.de
Internet: www.czock-ing.de

Handelsregister: HRB 60110
Amtsgericht Düsseldorf
UST-ID Nr. DE263092801

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Steffen Junghanns
Dipl.-Ing. Siegfried Czock

Hiermit weisen wir Sie darauf hin, dass wir Ihre personenbezogenen Daten lediglich für die Abwicklung unserer allgemeinen Geschäftsprozesse verwenden. Ihre Daten werden von uns selbstverständlich vertraulich gemäß den Vorschriften der DSGVO behandelt. Nähere Informationen zur Datenverarbeitung bei der CZOCK INGENIEURE Planungsgesellschaft finden sie unter: www.czock-ingenieure.de/datenschutz--impressum.