

Beschlussvorlage für die Sitzung des Gemeinderates am 17. September 2024

Beschlussvorlage Nr.	002-25/2024
Anlagen	1
Amt	Bauabteilung

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin
Gemeinderat	Öffentliche Beschlussfassung	17.09.2024

Beratung und Beschlussfassung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum 2. Entwurf des Bebauungsplans „Generationswohnen im Martinsgut“ Weistrop (Abwägungsbeschluss)

Beratungsgegenstand:

Mit der Erweiterung der Aufstellung des Bebauungsplanes „Generationenwohnen im Martinsgut“ in Weistrop soll in der Ortschaft die bestehende Wohnbebauung um eine Wohnanlage erweitert werden, welche sich die Nachhaltigkeit und das Gemeinschaftsleben als Prämisse gesetzt hat. Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich und soll eine Nachverdichtung der Innenentwicklung der Ortschaft umsetzen, so dass das Aufstellen eines Bebauungsplanes nach §13 BauGB zum Sichern der Baurechte erforderlich wird.

Im Zeitraum vom 10.06.2024 bis 10.07.2024 erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der 2. Fassung vom 22.04.2024.

Die Stellungnahmen der Entwurfsbeteiligung zum Bebauungsplan „Generationswohnen im Martinsgut“ der Gemeinde Klipphausen sind in der Anlage dargestellt und werden Bestandteil der Beschlussempfehlung. Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden ausgewertet und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen beschließt, dass die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung zum 2. Entwurf des Bebauungsplans „Generationswohnen im Martinsgut“ Weistrop eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken entsprechend der Anlage 1 berücksichtigt bzw. zurückgewiesen werden.

Beschluss Nr.: 002-25/2024

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder des GR: 23

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Klipphausen,

Mirko Knöfel
Bürgermeister

- Siegel -

<u>Veröffentlichung:</u>
Amtsblatt

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

B-Plan "Generationswohnen im Martinsgut" Weistropp

Übersicht der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf in der 2. Fassung vom 22.04.2024

Stellungnahmen sind im Offenlegungszeitraum vom 10.06.2024 bis 10.07.2024(Behörden/ Öffentlichkeit) einzureichen

	Behörde	Straße	Ortsteil	Ort	Beteiligt mit Schreiben vom	✓ ✗	Antwortschreiben Posteingang	Hinweis
1	Landesdirektion Sachsen Referat Raumordnung			09105 Chemnitz	Mail vom 03.06.2024	✓	18.06.2024	
2	Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge	Meißner Straße 151 a		01445 Radebeul	Mail vom 03.06.2024	✓	18.06.2024	
3	Landratsamt Meißen Kreisentwicklungsamt	Postfach 10 01 52		01651 Meißen	03.06.2024 (Mail +Post)	✓	15.07.2024	Fristverlängerung wurde von Gemeindeverwaltung bewilligt
4	Landesamt für Archäologie	Zur Wetterwarte 7		01109 Dresden	Mail vom 03.06.2024	✓	09.07.2024	
5	Landesamt für Denkmalpflege	Schlossplatz 1		01067 Dresden	Mail vom 03.06.2024	✓	09.07.2024	
6	Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	Postfach 54 01 37		01311 Dresden	Mail vom 03.06.2024	✗		wird als Zustimmung gewertet
7	Sächsisches Oberbergamt	Postfach 13 64		09583 Freiberg	Mail vom 03.06.2024	✓	10.06.2024	
8	Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Meißen	Postfach 20 02 14		01657 Meißen	Mail vom 03.06.2024	✓	19.06.2024	
Versorgungsträger								
9	Deutsche Telekom Technik GmbH			01059 Dresden	Mail vom 03.06.2024	✗		wird als Zustimmung gewertet
10	Enso Netz GmbH Regionalbereich Großenhain SACHSENENERGIE	Schillerstraße 37		01558 Großenhain	Mail vom 03.06.2024	✓	24.06.2024	
11	GDMcom mbH	Maximilian-Allee 4		04129 Leipzig	Mail vom 03.06.2024	✓	12.06.2024	
12	50Hertz Transmission GmbH Netzbetrieb	Heidestraße 2		10557 Berlin	Mail vom 03.06.2024	✓	04.06.2024	
13	GASCADE Gastransport GmbH	Kölnische Straße 108 - 112		34119 Kassel	Mail vom 03.06.2024	✓	17.06.2024	
14	Propan Rheingas GmbH & Co. KG	Königsbrücker Str 75		01099 Dresden	Mail vom 03.06.2024	✗		wird als Zustimmung gewertet
15	Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal	Meißner Straße 151 a		01445 Radebeul	Mail vom 03.06.2024	✓	19.06.2024	
Nachbargemeinden								
16	Landeshauptstadt Dresden Stadtentwicklung	Postfach 12 00 20		01001 Dresden	Mail vom 03.06.2024	✗		wird als Zustimmung gewertet
17	Stadt Meißen	Markt 1		01662 Meißen	Mail vom 03.06.2024	✓	17.06.2024	
18	Stadtverwaltung Wilsdruff	Nossener Straße 20		01723 Wilsdruff	Mail vom 03.06.2024	✗		wird als Zustimmung gewertet
19	Stadtverwaltung Nossen	Markt 31		01683 Nossen	Mail vom 03.06.2024	✗		wird als Zustimmung gewertet

	Behörde	Straße	Ortsteil	Ort	Beteiligt mit Schreiben vom	✓ ✗	Antwortschreiben Posteingang	Hinweis
20	Gemeinde Käbschütztal	Kirchgasse 4a	Krögis	01665 Käbschütztal	Mail vom 03.06.2024	✗		wird als Zustimmung gewertet
21	Stadtverwaltung Coswig	Postfach 11 10		01631 Coswig	Mail vom 03.06.2024	✗		wird als Zustimmung gewertet
Naturschutzverbände								
21	Landesverband Sächsischer Angler e.V.	Rennersdorfer Straße 1		01157 Dresden	Mail vom 03.06.2024	✗		wird als Zustimmung gewertet
22	Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.	Wilsdruffer Straße 11/13		01067 Dresden	Mail vom 03.06.2024	✓	05.07.2024	
23	Naturschutzbund Deutschlands (NABU) Landesverband Sachsen e.V. Landesgeschäftsstelle	Löbauer Straße 68		04347 Leipzig	Mail vom 03.06.2024	✗		wird als Zustimmung gewertet
24	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Sachsen e.V. Landesgeschäftsstelle	Straße der Nationen 122		09111 Chemnitz	Mail vom 03.06.2024	✓	25.06.2024	
25	Grüne Liga Sachsen e.V. Landesgeschäftsstelle	Wieckestraße 37		01237 Dresden	Mail vom 03.06.2024	✗		wird als Zustimmung gewertet
26	Landesjagdverband Sachsen e.V.	Cunnersdorfer Straße 25		01189 Dresden	Mail vom 03.06.2024	✗		wird als Zustimmung gewertet
27	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Sachsen e.V.	Städtelner Straße 54		04416 Markkleeberg	Mail vom 03.06.2024	✗		wird als Zustimmung gewertet
28	Naturschutzverband Sachsen e.V. (NaSa)	Gahlenzer Straße 2		09569 Oederan	Mail vom 03.06.2024	✗		wird als Zustimmung gewertet
Private Stellungnahmen								
29	Privatperson					✓	27.06.2024	
30	Privatperson					✓	07.07.2024	
31	Privatperson					✓	09.07.2024	
32	Privatperson					✓	12.06.2024	
33	Privatperson					✓	09.07.2024	
34	Privatperson					✓	10.07.2024	

Übersicht aller Stellungnahmen

28 Stellungnahmen wurden offiziell abgefragt

6 Stellungnahmen erfolgten von Privatpersonen

34 GESAMT

14 Anfragen blieben ohne Rückantwort - wird als Zustimmung gewertet

17 Stellungnahmen erfolgten ohne Hinweise, Bedenken und Anregungen - wird als Zustimmung gewertet

3 Stellungnahmen mit Hinweisen, Bedenken und Anregungen - wurden beachtet, es erfolgten redaktionelle Änderungen

Öffentlichkeits – und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan „Generationswohnen im Martinsgut“ Weistropp

Entwurf i.d.2. Fassung v.22.04.2024				Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet. Von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs.1, 4 Abs. 1 BauGB sieht die Gemeinde Klipphausen ab.	
Hier Stellungnahmen Offenlegungszeitraum 10.06.2024 bis 10.07.2024				Öffentliche Auslegung gemäß BauGB vom 10.06.2024 bis 10.07.2024 Behörden und TÖB -Beteiligung gemäß BauGB vom 10.06.2024 bis 10.07.2024	
Nr.	Behörde/ TÖB Eingang	Stellungnahmen		Berücksichtigung der Stellungnahme	
1	Landesdirektion Sachsen 18.06.2024	Punkt 1 Aus Sicht der Raumordnung wurde zum 1.Entwurf des Bebauungsplanes „Generationswohnen im Martinsgut, Weistropp“ der Gemeinde Klipphausen mit Schreiben vom 17.Mai 2022 Stellung genommen und dabei dargelegt, dass das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich vereinbar ist.		Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.	
		<i>Hintergrund</i> Planung im Wesentlichen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen entwickelt und eine zum Teil baulich vorgeprägte innerörtliche Fläche in Anspruch genommen wird, behält die raumordnerische Bewertung der Planung in der Stellungnahme vom 17. Mai 2022 auch zur vorliegenden Planfassung vom April 2024 mit den darin vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen ihre Gültigkeit.		Stellungnahme zum 1. Entwurf enthielt keine Änderungen und Hinweise. Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.	
2	Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge 18.06.2024	Punkt 1 Mit der Planung ist die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in westliche Richtung auf insgesamt 0,64 ha vorgesehen. Der ursprüngliche Geltungsbereich umfasst 0,47 ha. Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von sechs Mehrfamilienhäusern. <i>Ergebnis</i> Die Planung steht nicht in Konflikt zu regionalplanerischen Festlegungen.		Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.	
		Unter Beachtung des Urteils des Oberverwaltungsgerichtes Bautzen vom 23.11.2023 zur Unwirksamkeit der Kapitel 4 (Freiraumentwicklung) und 5.2 (Wasserversorgung) des Regionalplans 2020 ergeht nachfolgender Hinweis: In der Begründung zum Bebauungsplan wird beschrieben, dass der Geltungsbereich im sichtexponierten Elbtalbereich liegt. Durch das o. g. Urteil besitzt die regionalplanerische Festlegung aktuell jedoch keine Rechtskraft. Eine textliche Anpassung wird empfohlen.		Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird redaktionell unter Teil C Pkt. 8.4 Auswirkungen auf raumordnerische Belange der aufgenommen: Das Oberverwaltungsgericht Bautzen hat im Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 23.11.2023 die Kapitel 4 und 5.2 des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung (RP) 2020 für unwirksam erklärt. Es bestehen daraus keine Konflikte zu den regionalplanerischen Festlegungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der damit geplanten Wohnbebauung.	

3.3.	Belange Abfall, Altlasten, Boden	Die untere Abfall – und Bodenschutzbehörde stimmt der Fortschreibung des neuen B-Planentwurfes zu.	Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
		Hinweis: ...Bereich des B-Planes in Auswertung der Erosionsgefährdungskarten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie in einem erosionsgefährdeten Bereich durch wild abfließendes Wasser befindet.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan. Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt Landwirtschaft und Geologie wurde im Rahmen der Abwägung des 1. Entwurfes berücksichtigt.
3.4.	Belange Immissionsschutz	Die Belange des Immissionsschutzes wird mit der textlichen Festsetzung 1.20 hinreichend Rechnung getragen.	Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
3.5.	Belange Kreisstraßenbauamt	Gegenwärtig befinden sich keine investiven Straßenbaumaßnahmen an der Kreisstraße im Bereich des Entwurfs in der Objektplanung. Dem Entwurf wird in der vorliegenden Form bei Einhaltung der Forderungenzugestimmt.	Wird als Zustimmung gewertet. Nachfolgende die textlichen Ergänzungen zu den getätigten Forderungen.
		PUNKT 1 Das Straßengesetz für den Freistaat Sachsen (Sächsisches Straßengesetz -SächsStrG) regelt die Belange der Kreisstraßen und ist grundsätzlich zu beachten. PUNKT 2 Die Entwässerung des Plangebietes ist so anzulegen, dass kein Oberflächenwasser vom Grundstück auf die Kreisstraße abläuft.	Hinweis wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird redaktionell unter Teil B Pkt. 3 Hinweise der Unterpunkt: 3.8 Anbindung Kreisstraße mit folgendem Wortlaut einfügt: „Auf der Grundlage des vorliegenden Rechtsplan erfolgt eine Anbindung der VF 1 und VF 2 an die Kreisstraße. Das Straßengesetz für den Freistaat Sachsen (Sächsisches Straßengesetz – SächsStrG) regelt die Belange der Kreisstraße und dahingehend und ist grundsätzlich zu beachten. Hier ist die Entwässerung des Plangebietes so anzulegen, dass kein Oberflächenwasser vom Grundstück auf die Kreisstraße abläuft.“

3.6.	Belange Baurecht	Zur vorliegenden Bauleitplanung bestehen aus baurechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.	Wird als Zustimmung gewertet. Nachfolgende werden die redaktionellen textlichen Ergänzungen zu den getätigten Hinweisen zu den Belangen Baurecht aufgeführt.
		Punkt 1 ...der gesamte Geltungsbereich des B-planes als umgrenzte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt ist. ...	Hinweis wird berücksichtigt. Es erfolgt eine redaktionelle Änderung des Rechtsplan, in dem die Punkt/Kreislinie Kennzeichnung Pflanzgebote, um die Flächen die Flächen der Pflanzgebot 2+3 geführt wird.
		Punkt 2 ...Legende zur Planzeichnung die Firstrichtung der Gebäude wahlweise erfolgen kann.	Hinweis wird berücksichtigt. Es erfolgt eine redaktionelle Änderung des Rechtsplan im Bereich der Legende. Unter Punkt 3, Stellung der baulichen Anlage wird das Wort „wahlweise“ entfernt.
		Punkt 3 WA1 im Punkt 1.3.1. der textlichen Festsetzungen des B-Planes ist unklar. Ein Höhenbezugspunkt befindet sich innerhalb der Verkehrsfläche VF2. Ein weiterer Höhenbezugspunkt befindet sich innerhalb des größten Baufeldes. Innerhalb des südwestlichen Baufeldes (38m x 12 m) befindet sich kein Höhenbezugspunkt. Die Legende zum Rechtsplan enthält die Festsetzung 242,6m als Höhe der Erschließungsweges, das sind ca. 2,20m über der Ursprungshöhe der ehemaligen Hoffläche von ermittelt ca. 240,4m	Hinweis wird berücksichtigt. Es erfolgt eine redaktionelle Änderung des Rechtsplan (Teil A) im Bereich des WA 1 des südlichen Baufeld hier wird nochmal bewusst die Bezugshöhe von 239,50m angegeben. In der Legende wird die Bezugshöhenzahl von 242,60m auf 239,50 geändert. Grundsätzlich gilt die Zahl in der Legende als „Beispielzahl“ und nicht als bindende Höhe. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen. Im Bebauungsplan wird redaktionell unter Teil B Pkt. 1.3.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte ergänzt: „Die Bezugshöhe wird zusätzlich in den Baufeldern des allgemeinen Wohngebietes WA1 dargestellt.“ Im Bebauungsplan wird redaktionell im Rechtsplan Baufeld WA2, der Höhenbezugspunkt auf 242,7 m geändert gegenüber dem im Auslegungsplan geschriebenen 241,7 m. ERLÄUTERUNG: Hier bestand ein redaktioneller Fehler des Planerstellers. Zur Beschlussfassung in der Gemeinderatssitzung vom 07.05.2024 wurde seitens des Planerstellers erläutert, das gemeinsam mit der Gemeindeverwaltung Klipphausen festgestellt wurde, dass zwischen der Bestandhöhe Bauernsiedlung 17e (243,7m) und der Grundstücksgrenze zum Flurstück 13/25 (241,5m) – zwei Meter Höhenversprung im Gelände liegen. Dahingehend wurde vereinbart, dass die nördliche Baufeldgrenze auf eine Höhe von 242,7m als Höhenbezugspunkt gesetzt wird, für das Gebäude. Damit liegt das Gebäude einen Meter unter Bestandgebäude und das neue Baufeld wird in Bezug auf die Höhe und Anordnung zwischen den Bestandhöhen angeordnet. Es überragt dahingehend nicht die Bestandgebäude der Bauernsiedlung 17 e. Gleichfalls erfolgte die Anpassung der First – und Traufhöhe entsprechend im Baufeld WA 2 von TH 7,00 m auf TH 6,425m FH 11,425m auf FH 10,425m

	<p>Punkt 4 ...zulässige Höhe der Gebäude wird mit einem Bezugspunkt „ Oberkante der Erschließungswege“ festgesetzt. , d.h. die zulässige Traufhöhe würde bei ca. 9,95m über der gemittelten Hofhöhe liegen (2,20+ 7,75m) Auch die Pflanzfläche auf der Tiefgarage ist mit einer Höhe von 242,00 m festgesetzt. Dem folgend, wäre die Tiefgarage in der Straßenansicht als oberirdisches Gebäude wahrnehmbar, die Höhenentwicklung der aufstehenden Gebäude entsprechend. Die geplante Dreigeschossigkeit der Wohngebäude ist bei Festsetzung dieser Höhen deutlich überschritten.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.</p> <p><i>Erläuterung:</i> Eine Überschreitung der Geschossigkeit und Höhenfestsetzung ist über die Festsetzung der Geschossigkeit mit 3 Vollgeschosse, sowie der festgesetzten maximalen Trauf – und Firsthöhe nicht möglich. Gleichfalls gilt die Tiefgarage nicht als Vollgeschoss, da deren Deckenoberfläche meist nicht mehr als 1,40m (im Mittel) über OK Gelände liegt.</p>
	<p>Punkt 5 ... Punkt 1.5.1 letzter Absatz der textlichen Festsetzungen des B-Planes dürften die Worte „außerhalb der Baugrenzen“ zwischen „Nebenanlagen“ und „zulässig“ fehlen</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Im Bebauungsplan wird redaktionell unter Teil B Pkt. 1.5.1 Überbaubare Grundstücksflächen der letzte Satz mit „außerhalb der Baugrenzen“ ergänzt und lautet vollumfänglich:</p> <p>„Ausnahmsweise sind außerhalb der Baugrenzen Nebenanlagen zulässig, sofern es sich um verfahrensfreie Bauvorhaben i.S.v.§61 Abs.1. der SächsBO handelt.“</p>
	<p>Punkt 6 ... Punkt 1.6. erster Absatz der textlichen Festsetzungen ... wird empfohlen, folgende Formulierung zu wählen: „Die im Geltungsplan gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.“</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Im Bebauungsplan wird redaktionell unter Teil B Pkt. 1.6 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, der Text wie folgt geändert und ergänzt:</p> <p>„Die im Geltungsplan gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Zulässigkeit von ebenerdigen Terrassen ist gegeben.“</p>
	<p>Punkt 7 ...Punkt 1.9. vierter Absatz der textlichen Festsetzungen... genannte öffentlich gewidmete Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ fehlt in der Planzeichnung...</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.</p> <p>Im Bebauungsplan wird redaktionell unter Teil B Pkt. 1.9 Verkehrsflächen, der letzte Absatz textlich abgeändert: „ ... das die Umsetzung erst verpflichtend ist, wenn die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ über die dem Geltungsbereich angrenzenden Flurstücke bis zur öffentlichen Straße Kirchblütenweg rechtsverbindlich geregelt ist. Der Verlauf über die im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke wird zwischen Eigentümer Flurstücke und Vorhabenträger zu o.g. Zeitpunkt miteinander abgestimmt.“</p>
	<p>Punkt 8 ...Punkt 1.12.1.letzter Absatz der textlichen Festsetzungen ... dürfte es statt „beeinträchtigt“ „beseitigt“ heißen.</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Im Bebauungsplan wird redaktionell unter Teil B Pkt. 1.12.1 Anpflanzung von heimischen Bäumen im Geltungsbereich das Wort „beeinträchtigt“ in „beseitigt“ geändert.</p>
	<p>Punkt 9 ...Punkt 1.12.2. letzter Absatz... Festsetzung unklar. Die Fläche des Pflanzgebotes 2 ist in der Planzeichnung konkret festgesetzt. Befindet sich auf einem Baugrundstück keine Fläche des Pflanzgebotes 2, enthält der B-Plan keine Festsetzung zur Anpflanzung von heimischen Sträuchern entsprechend dieses Pflanzgebotes auf diesem Baugrundstück...</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Im Bebauungsplan entfällt redaktionell unter Teil B Pkt. 1.12.2 Anpflanzung von heimischen Sträuchern im Geltungsbereich der letzte Satz: „Sind für das Baugrundstück keine Pflanzflächen ausgewiesen, ist der Standort frei zu wählen“</p>

		<p>Punkt 10 Punkt 1.12.5 der textlichen Festsetzungen Fehlt eine entsprechende Festsetzung zur zeitlichen Umsetzung des Pflanzgebotes 3.</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Im Bebauungsplan wird redaktionell unter Teil B Pkt. 1.12.5 Zeitliche Umsetzung der Pflanzgebote wird um die Aufzählung des Pflanzgebot 3 ergänzt.</p>
		<p>Punkt 11 Festsetzungen der Punkte 1.11.1 und 2.4.1. bzw. 1.12.4 und 2.4.2. der textlichen Festsetzungen ... in jeweils einem Punkt zusammenzuführen, um die bereits bestehenden widersprüchlichen Festsetzungen zu vermeiden.</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Im Bebauungsplan wird redaktionell unter Teil B Pkt. 1.12.4 und Punkt 2.4.2. nachfolgender Satz gestrichen: „Ausgenommen sind Flächen, welche als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden.“</p>
		<p>Punkt 12 Um Bauanträge zweifelsfrei bearbeiten zu können, wird des Weiteren empfohlen, auf „sollte“ Festsetzungen zu verzichten....</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Im Bebauungsplan wird redaktionell unter Teil B Pkt. 2.2.1 und Dachgestaltung, das Wort „sollte“ in „muss“ abgeändert.</p>
3.7.	Belange Denkmalschutz	<p>Auf den Flurstücken 12/6 und 19/5 sowie einem Teil des Flurstücks 12/7 der Gemarkung Weistrop befindet sich ein archäologisches Relevanzgebiet (mittelalterlicher Ortskern, D-61080-01). Vor Baubeginn von Erdarbeiten (tiefer als 0,3m) auf diesem Flurstück ist daher eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen.</p> <p>„Die durch die Vergrößerung des Planungsgebietes durch die ergänzten Flurstücke erweiterter Beurteilung ist in den Textteil zu übernehmen.“</p>	<p>Wird als Zustimmung gewertet.</p> <p>Es erfolgt eine redaktionelle textliche Ergänzung im Teil B, 3 Hinweise, 3.1. Denkmalschutz/ Archäologie:</p> <p><i>„Das Landesamt für Archäologie ist bei Maßnahmen, die Bodeneingriffe tiefer als 0,3 m erfordern, vom exakten Baubeginn mindestens drei Wochen vorher zu informieren.“</i></p> <p><i>Die Genehmigungspflicht für die Flurstücke 12/6, 12/7 und 19/5 ergeben sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-61080-01]).</i></p>
3.8.	Belange gebietliche Planung	<p>Aus Sicht des Fachbereiches Räumliche Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen den ... B-Plan.</p>	<p>Wird als Zustimmung gewertet.</p> <p>Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.</p>
4	Landesamt für Archäologie Sachsen 09.07.2024	<p>Stellungnahme vom 09.11.2020 mit dem Aktenzeichen 2-7051/52/657-2020/26982 nach wie vor ihre volle inhaltliche Gültigkeit besitzt.</p>	<p>Stellungnahme zum 1. Entwurf enthielt keine Änderungen und Hinweise.</p> <p>Wird als Zustimmung gewertet.</p> <p>Es erfolgt eine redaktionelle textliche Ergänzung im Teil B, 3 Hinweise, 3.1. Denkmalschutz/ Archäologie:</p> <p>Siehe Stellungnahme Landratsamt, Belange Denkmalschutz</p>
5	Landesamt für Denkmalpflege	<p>Erfolgte mit Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie</p>	<p>Wird als Zustimmung gewertet.</p> <p>Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.</p>

6	Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>	Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan. <i>Die Stellungnahme zum 1. Entwurf bleibt bestehen.</i>
7	Sächsisches Oberbergamt 10.06.2024	Nach nochmaliger Prüfung der vorliegenden Unterlagen, ... dass die bergamtliche Stellungnahme 2022/0728 zu o.a. Vorhaben zu o.a Vorhaben auch für den vorliegenden Antrag weiter gültig ist.	Stellungnahme 2022/0728: Nach Prüfung sind die Belange des Sächsischen Oberbergamtes durch das Vorhaben nicht betroffen. Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
8	Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Meißen 19.06.2024	Gegen die Erweiterung des Geltungsbereiches gemäß Rechtsplan vom 22.04.2024 gibt eskeine Einwände	Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
Versorgungsträger			
9	Deutsche Telekom AG	<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>	Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan. <i>Die Stellungnahme zum 1. Entwurf bleibt bestehen.</i>
10	SachsenNetze HS.HD GmbH Region Großenhain SACHSENENERGIE 24.06.2024	<u>Stellungnahme Stromanlagen</u> PUNKT 1 Der Baumaßnahme kann nur zugestimmt werden, wenn dabei die erforderlichen Schutzabstände entsprechend Norm EN 50423 zu der vorhandenen Freileitung und entsprechend der DIN VDE 0101 zu den vorhandenen Energiekabeln der SachsenNetze HS.HD GmbH eingehalten werden. Der Verlauf der Leitung ist auf dem Bestandsplanauszug dargestellt und bei der Freileitung auch vor Ort ersichtlich. Sollte dies nicht möglich sein, können die Leitungen nach Abstimmung mit uns freigelegt und mit Wurzelschutzfolie gegen spätere Beschädigung geschützt werden. Für Sträucher u. ä. gibt es unsererseits keine Einschränkungen. PUNKT 2 Die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Elektroenergie ist durch den Anschluss an das NETZ der SachsenEnergie AG gewährleistet. Sollen durch die zukünftige Bebauung Wohnhäuser neu mit Elektroenergie erschlossen werden, sollte dies bitte mindestens 12 Monate vor Baubeginn bei der SachsenNetze HS.HD GmbH beantragt werden	Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgt eine redaktionelle textliche Ergänzung im Teil B, 3 Hinweise <i>„3.6. Medientechnische Erschließung Die medientechnische Erschließung des Geltungsbereiches ist gewährleistet. Es sind die allgemeinen Hinweise der Medienträger, sowie deren technisches Regelwerk bezüglich der Medien zu berücksichtigen. Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzanzpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten . Es ist darauf hinzuweisen, dass sich im aktuellen Bestand eine Freileitung Niederspannung im Geltungsbereich befindet. Hier sind die erforderlichen Schutzabstände nach Norm EN 50423 einzuhalten. Nach Stellungnahme der Medienträger Stromanlage bedarf es der Beantragung der Neuerschließung der Wohngebäude mindestens 12 Monate vor Baubeginn.“</i>
		<u>Stellungnahme Gasanlagen</u> Im vorgesehenen Planungsbereich befinden sich keine Nieder-, Mittel- und Hochdruckgasversorgungsanlagen sowie Steuerkabel und KKS-Anlagen der SachsenEnergie AG, betriebsgeführt durch die SachsenNetze GmbH und durch die SachsenNetze HS.HD GmbH. Zur geplanten Baumaßnahme gibt es unsererseits keine Einwände.	Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan. Nach aktueller Planung kein Bedarf im Gebiet.
11	GDMcom mbH		Wird als Zustimmung gewertet.

	12.06.2024	Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Es bestehen keine Einwände gegen das Bauvorhaben.		Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
12	50 Hertz Transmission GmbH 04.06.2024	Nach Prüfung der Unterlagen wird festgestellt, dass im o.g. Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z.B. Hochspannungsfreilagen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver -und Versorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.		Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
13	GASCADE Gastransport GmbH 17.06.2024 (Mail)	Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.		Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
14	Propan Rheingas GmbH & Co. KG	<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>		Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
15	Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal 19.06.2024	Die Planungsunterlagen enthalten keine Angaben zur zukünftigen Gestaltung der Abfallentsorgung im Plangebiet. Wir bitten daher um Beachtung unseres Infoblattes zu diesem Schreiben. Insbesondere die Hinweise zum Behälterbedarf und zu den Stell – bzw. Bereitstellflächen für Abfallsammelbehälter zu beachten.		Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
Nachbargemeinden				
16	Landeshauptstadt Dresden Stadtentwicklung	<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>		Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
17	Stadt Meißen 17.06.2024	Von dem Entwurf für „Generationenwohnen im Martinsgut“ Gemarkung Weistropp werden die Belange der Stadt nicht berührt. Seitens der Großen Kreisstadt Meißen bestehen keine Einwände und Bedenken zur Änderung.		Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
18	Stadtverwaltung Wilsdruff	<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>		Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
19	Stadtverwaltung Nossen	<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>		Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
20	Gemeinde Käbschütztal	<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>		Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
21	Stadtverwaltung Coswig	<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>		Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
Anerkannte Naturschutzverbände				
22	Landesverband Sächsischer Angler e.V.	<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>		Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
23	Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. 05.07.2024	Der Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. lehnt das Vorhaben in vorliegendem Entwurf ab . PUNKT 1 Prinzipiell ist zwar sowohl der Ansatz der innerörtlichen Verdichtung als auch der zur Bereitstellung altersgerechter Wohnmöglichkeiten sehr zu begrüßen. Zum einen wird dadurch eine weitere Versiegelung von Grünland vermieden, zum anderen zeigt die Gemeinde damit einen zukunftsorientierten Blick auf die Bedürfnisse ihrer Bürger. Gleichzeitig würde mit dem Vorhaben neuer Wohnraum geschaffen, der zu einer Zunahme der Einwohnerzahl führen und entsprechend weitere Infrastrukturmaßnahmen erforderlich machen wird, um die Attraktivität des Ortsteils zu steigern.		Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.

		<p>PUNKT 2 Deutlich zu kritisieren ist allerdings, dass die nun ausgereichten Unterlagen ein Vorhaben beschreiben, welches sich nicht harmonisch in das Dorfbild einfügen wird. Der bisherige kleinteiligere Hofcharakter des Baukomplexes wurde nunmehr zugunsten einer ungegliederten langgestreckten Anordnung der Gebäude aufgegeben, die für die Bebauung der linkselbischen Täler unüblich ist.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.</p> <p>Die Anmerkung entbehrt einer städtebaulich fundierten Aussage und entzieht sich damit einer fachlichen Bewertung.</p> <p>Der Bebauungsplan definiert das anzuwendend Baurecht, keine abgeschlossene Planung mit weitreichender Gliederung der Gebäudetypen. Diese erfolgt mit geltendem Planungsrecht und den daraus entwickelten Entwurf.</p>
		<p>PUNKT 3 Gleiches gilt für die vorgesehene Ausführung von drei Vollgeschossen, die in Kombination mit der Gebäudelänge und Dachgestaltung einen städtischen Charakter vermitteln werden. Die wenig überzeugende Begründung, dass es in Weistropp bereits einzelne Dreigeschosser gibt, orientiert sich an Fehlentwicklungen.</p> <p>Die flachen Dachneigungen von 33-37,5 ° im W1 und von 40° im W2 resultieren aus der dreigeschossigen Bauweise und unterstreichen das Bedürfnis der maximalen Bebaubarkeit, was zulasten des Ortsbildes geht und nun eher an Kasernen erinnert.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.</p> <p>Durch die Festsetzung von First – und Traufhöhen, sowie der Dachneigung erfolgt das dritte Vollgeschoss als ausgebautes Dachgeschoss. Diese Bauweise entspricht dem ländlichen Charakter.</p> <p>Eine Dachneigung von 33 – 37,5° bzw. 40° entsprechen einer ländlichen Bauweise und sind nicht als flache Dachneigung Baukontext zu betrachten. Sie entsprechen ebenso der umgebenden Bebauung.</p> <p>Auf Grund der energetischen Anforderungen an heutige Gebäude sind steilere ungenutzte Dachräume in Bezug auf wirtschaftliche und energetische Wohnkonzepte vermindert in der Anwendung.</p>
		<p>PUNKT 4 Die Gemeinde Klipphausen ist dazu aufgerufen, das Ortsbild von Weistropp in seiner Charakteristik und Schönheit zu erhalten, in dem sie nicht jede willkürliche Bebauung zulässt. Die Umsetzung des beschriebenen Vorhabens hätte zur Folge, dass die Gemeindeverwaltung die Einwohner von Weistropp täglich mit Beliebigkeit konfrontiert und Heimatliebe, Ortsverbundenheit und Wiedererkennungswert verloren gehen.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.</p> <p>Die Anmerkung entbehrt einer städtebaulich fundierten Aussage und entzieht sich damit einer fachlichen Bewertung.</p> <p>Durch den hier zu bewertenden Bebauungsplan, welcher seitens des Gemeinderates in seiner Fassung beschlossen wurde, werden im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten Festsetzungen getroffen. Um das Ortsbild im ländlichen Raum zu gestalten, wurden die versiegelten Flächen (notwendige Stellplätze) durch die Anordnung einer Tiefgarage unter das Gelände gelegt, um mehr Grünfläche und gestalteten Raum zu erhalten.</p>
		<p>Aus naturschutzfachlicher Sicht ist unter dem Aspekt anhaltender Trockenperioden in jüngerer Zeit die Beschränkung des Pflanzgebotes auf flachwurzelnde Gehölze fragwürdig. Zudem muss in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden, dass Einfriedungen mit einem Abstand von min. 10-15 cm zur Geländeoberfläche oder zumindest bodennahe Durchlässe angelegt werden, um die Kleintierdurchlässigkeit gewährleisten.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.</p> <p>Die Anmerkung zu den Einfriedungen und der Kleintierdurchlässigkeit ist im Teil B, Punkt 2.4.3 beinhaltet.</p>
24	"Naturschutzbund Deutschlands (NABU) Landesverband Sachsen e.V. Landesgeschäftsstelle"	Keine Stellungnahme abgegeben.	<p>Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.</p>
25	"Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Sachsen e.V. Landesgeschäftsstelle" 25.06.2024	<p>Zum Vorhaben ergehen Hinweise.</p> <p>Es erfolgen Vorschläge zur Umsetzung einer Fassadenbegrünung, als bodengebundene Begrünungstechnik, sowie als wandgebundene Begrünungstechnik.</p>	<p>Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.</p> <p>INFORMATION: Die Hinweise werden als positiv betrachtet und sind grundsätzlich nach Bebauungsplan nicht strittig, sodass diese in der weiteren Planung Berücksichtigung finden können.</p>

26	"Grüne Liga Sachsen e.V. Landesgeschäftsstelle"	Keine Stellungnahme abgegeben.		Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
26	Landesjagdverband Sachsen e.V.	Keine Stellungnahme abgegeben.		Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
27	"Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Sachsen e.V. "	Keine Stellungnahme abgegeben.		Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
28	Naturschutzverband Sachsen e.V. (NaSa)	Keine Stellungnahme abgegeben.		Wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.
Private Stellungnahmen				
29	Anonym 27.06.2024	<p>....der vorgelegte Bebauungsplan zum Martinsgut hatte ursprünglich den Anspruch, vorrangig Wohnraum für ältere Bürgerinnen und Bürger aus Klipphausen bereitzustellen, damit diese sich kleiner setzen und ihren Lebensabend in der angestammten Region verbringen können. Gleichzeitig sollte damit Potential zur Umnutzung freigelenkter älterer Gebäude und Höfe geschaffen werden. Das Ziel sehen wir mit der vorgelegten Planung nicht erreicht.</p> <p>Vor diesem Hintergrund erwarten wir eine grundlegende Überarbeitung der Planung.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es sollte die Anzahl der Wohneinheiten deutlich reduziert werden. 2. Es müssen mehr Parkplätze vorgehalten werden. 3. Es sollte die Höhe der Bebauung auf 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dach eingeschränkt werden, um den dörflichen Charakter der Siedlung sicherzustellen. 4. Das Wohngebiet muss Flächen bieten, die von den Anwohnern individuell, gärtnerisch gestaltet werden können 5. Die Infrastruktur des Ortes muss der drastischen Erhöhung der Einwohnerzahl Weistropps auf Grund der bereits genehmigten Neubaugebiete angepasst werden. 6. Die Kommune muss einen hinreichenden ÖPNV für Anwohner und Besucher sicherstellen. 		<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.</p> <p>Folgende Erläuterungen erfolgen zu den Planungshinweisen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zahl der Wohneinheiten ist im Plan nicht festgesetzt 2. Die Festsetzungen zu den Stellplätzen entsprechen dem Baurecht und über das Maß hinaus. Gegenüber dem Baurecht wird für Wohneinheiten größer 70 m² festgesetzt, 2 Stellplätze umzusetzen. Nach Baurecht wären nur 1 Stellplatz gefordert. Eine genaue Stellplatzanzahl definiert sich erst mit Vorlage eines Entwurfes auf Grundlage des Bebauungsplanes. 3. Diese Festsetzung ist bereits getroffen. Auf Grund der Festsetzung mit maximaler First – und Traufhöhe, erfolgt automatisch die Festsetzung von 2 Vollgeschossen mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Die Vollgeschosse sind zwingend nach BauNVO als römische Ziffer zu führen. 4. Grünflächen nach Pflanzgebote gegeben, Nutzgärten sind nicht untersagt. 5. Die grundlegende Infrastruktur zur Erschließung ist vorhanden. Weitere Anpassungen der Infrastruktur z.B. Erweiterung öffentlicher Beleuchtung, Anpassung der innerörtlichen Fußwegkonzepte werden stetig bearbeitet. 6. Die Gemeinde ist stetig im Austausch mit den Behörden zur Verbesserung des ÖPNV Angebotes.

30	Anonym 07.07.2024	<p>...Verhalten des Projektträgers gegenüber den Ortschafts- und ; Gemeinderatsmitgliedern bei Fragen zur tatsächlich geplanten Umsetzung. Es wurde sowohl in der Ortschaftsratsitzung am 15.04.24 als auch in der Gemeinderatssitzung Mai 2024 konkret Fragen i nach Art und Ausgestaltung der geplanten Gebäude, Anzahl der geplanten Wohnungen, Anzahl der j geplanten Stellplätze gestellt....</p>	<p>Grundlegend werden die Hinweise zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.</p> <p>Anschließende Erläuterungen erfolgen zu den Planungshinweisen:</p> <p>Das Verfahren eines Bebauungsplanung schafft die Planungsrechtlichen Festsetzungen im Rahmen des Baurechtes, als Ausgangspunkt für die darauf aufbauenden Planungen.</p>
		<p>...Fall einer Bewilligung der B-Planänderung die Einholung einer Genehmigungsfreigabe für die künftige Bebauung geplant ist...</p>	<p>Das ist die im Rahmen eines Bebauungsplanungsverfahrens festgesetzte Verfahrensweise nach § 62 Sächsischer Bauordnung.</p> <p>Es erfolgt ebenso bei einer Genehmigungsfreistellung, eine Information an die Gemeinde und es besteht die Einspruchsmöglichkeit nach Sächsischer Bauordnung bzw. werden die Fragen in einem Bauantragsverfahren geklärt.</p>
		<p>Die Versprechungen der Projektträger hinsichtlich eventueller Ansiedlung von Dienstleistern/ Arztpraxen etc. sind sehr allgemein gehalten und nicht nachprüfbar.</p>	<p>Die planungsrechtlichen Notwendigkeiten wurden in den textlichen Festsetzungen dazu getroffen. Weitere Festsetzungen sind für die Schaffung des Planungsrecht nicht erforderlich.</p>
		<p>Das Entgegenkommen des Bauherrn hinsichtlich einer künftigen Wegeverbindung von der Siedlerstraße oder Kirschblütenweg an der Grundstücksgrenze entlang zur Ortsmitte muss man als wohlfeile Absichtserklärung ansehen, deren Umsetzung zumindest zweifelhaft sind</p>	<p>Die planungsrechtlichen Notwendigkeiten für den Geltungsbereich wurden in den textlichen Festsetzungen dazu getroffen.</p>
31	Anonym 09.07.2024	<p>... die Bedenken der Ortschaftsräte – Klipphausen in Bezug auf den Planentwurf „MARTINSGUT 2.0“ fanden leider in der Diskussion in der Gemeinderatssitzung am 07.05.2024 keinerlei Beachtung ...</p>	<p>Grundlegend werden die Hinweise zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.</p> <p>Es wird auf das Protokoll der außerordentlichen Ortschaftsrat Sitzung vom 15.04.2024 und der Gemeinderatssitzung vom 07.05.2024 und deren Beschlussfassung verwiesen.</p>
		<p>Die Zahl der zu errichtenden Wohneinheiten sollte deutlich reduziert werden, um so den dörflichen Charakter zumindest ansatzweise zu wahren.</p>	<p>Anschließende Erläuterungen erfolgen zu den Hinweisen:</p> <p>Die Zahl der Wohneinheiten ist im Plan nicht festgesetzt. Der dörfliche Charakter wird gewahrt durch die Anordnung der Baufenster, Verschiebung der versiegelten Flächen für den ruhenden Verkehr unter das Gelände und die damit entstehenden Grünflächen.</p>
		<p>.... Zunehmend zu einem „Schlafvorort“ im Speckgürtel von Dresden entwickelt.</p>	<p>Es wurden Annahmen für eine Mischnutzung getroffen, sodass nur reine „Schlaforte“ nicht gegeben sind.</p>
		<p>Es sollte die Höhe der Bebauung auf 2 Vollgeschosse plus ausgebautes Dachgeschoss beschränkt werden, um den dörflichen Charakter der Siedlung sicherzustellen...</p>	<p>Nach Planzeichenverordnung (PlanZV) zum Baugesetzbuch sind die Anzahl der Vollgeschosse in römischen Zahlen angegeben (ganze Zahlen). Über die Festsetzungen der zulässigen Vollgeschosse mit „III“ und gleichzeitiger Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen (First – und Traufhöhe) und zulässiger Dachneigung, ist das 3. Vollgeschoss nur im Dachgeschoss möglich.</p>
		<p>... Gauben nicht auf Außenwand aufstehend, sondern zurückgesetzt.</p>	<p>Hier erfolgten in den o.g. Sitzungen Abstimmungen und daraus folgende Beschlüsse. Die maximalen Gaubenflächen und eine Gliederung wurde aus den Gesprächen mit Ortschafts – und Gemeinderäten mitgenommen und in die ausgelegte Fassung des Bebauungsplanes eingearbeitet und am 07.05.2024 zum Beschluss gebracht.</p>

		... maximale Traufhöhe im WA 1 auf 7,50m beschränkt bleiben.	Hier erfolgten in den o.g. Sitzungen Abstimmungen und daraus folgende Beschlüsse. In der Gemeinderatssitzung vom 07.05.2024 wurde darauf hingewiesen, dass es sich bei der im WA 1 festgesetzten Traufhöhe von 7,75m um einen in den Gremien abgestimmten Kompromiss handelt, der ebenso die wirtschaftlichen Aspekte der Bauherren berücksichtigen müsse. Es soll sich um bezahlbaren Wohnraum handeln, der eine entsprechende Mietfläche erforderlich macht.
		... Anbindung von Weistropp an den OPNV ist schlecht. ... ausreichend PKW -Parkplätze ... jede Wohnung, auch unabhängig davon, dass die Nutzung eines Gebäudes komplett dem Seniorenwohnen zugeschrieben wird, sollte mit mindestens einen PKW -Stellplatz je Wohneinheit ausgestattet sein.	Die Festsetzungen zu den Stellplätzen entsprechen dem Baurecht und über das Maß hinaus. Gegenüber dem Baurecht wird für Wohneinheiten größer 70 m ² festgesetzt, 2 Stellplätze umzusetzen. Nach Baurecht wären nur 1 Stellplatz gefordert. Eine genaue Stellplatzanzahl definiert sich erst mit Vorlage eines Entwurfes auf Grundlage des Bebauungsplanes. Reduzierung von Stellplätzen bei Seniorenwohnungen auf 1 Stellplatz je 6 Wohneinheiten trifft nur zu, wenn ganzes Gebäude komplett für Seniorenwohnungen ist.
		Baufeld W2 : ... Traufhöhe der vorhandenen Reihenhäuser (Bauernsiedlung 15a/e und Bauernsiedlung 17a-e) beträgt 6,04m; diese Traufhöhe sollte ebenfalls für das neu zu errichtende Gebäude übernommen werden (Planentwurf Traufhöhe 7,0m). Die Firsthöhe der vorhandenen Reihenhäuser beträgt 11m, diese Firsthöhe sollte ebenfalls für das Baufeld WA2 übernommen werden (Planentwurf Firsthöhe 11,425m)	In der Gemeinderatsitzung vom 07.05.2024 wurde erläutert, dass der Bezugspunkt des Baufeldes WA 2 an die Nordöstliche Ecke des Baufeldes gesetzt wurde. Von dieser Ecke sind die maximale Trauf – und Firsthöhe umzusetzen. Der festgesetzte Höhenbezugspunkt liegt mit 242,70 gut einem Meter unter dem Gelände der Bestandsgebäude auf der Bauernsiedlung. Somit fügt sich das Baufeld im Bezug auf seine Höhenentwicklung zwischen die Bestandsgebäude der Bauernsiedlung und den Neubauten der Kirschblütensiedlung.
		...Die Reihenhäuser (Bauernsiedlung 15 a-e/ 17 a-e) haben eine Gesamtlänge von 30m. Die maximale Gebäudelänge von 30 m sollte ebenfalls für das Baufeld WA 2 übernommen werden. Die zwei vorhandenen Reihenhäuser Bauernsiedlung... haben einen Versatz in der Fassade sowie in der Firstlinie, damit passen sich diese Gebäude etwas gefälliger als ein monolithischer Block, wie es aktuell geplant ist, in das Dorfbild ein. Diese Gestaltung sollte ebenfalls für das Mehrfamilienhaus im Baufeld WA2 übernommen werden.	Hier besteht ein Beschluss durch die Gemeinderatsitzung vom 07.05.2024, welche die Länge des Baufeldes ermöglichen. Mit den gekennzeichneten Baufeldern ist kein Entwurf festgesetzt, sondern der planungsrechtlich Entwurfsrahmen. Die Gestaltung erfolgt mit einem endgültigen Entwurf. Durch den Höhenversatz der Weiterführung Bauernsiedlung zur Kirchblütensiedlung besteht eine Gestaltung entgegen der monolithischen Fortführung.
32	Anonym 12.06.2024	PUNKT 1 ...entgegen den bisherigen Planungen ist nun offensichtlich auch eine Zufahrt im Bereich Bauernsiedlung geplant ("VF3" ohne sichtbare Anbindung zur Niederwarthaer Straße). Es muss sichergestellt sein, dass die Zufahrt zum Martinsgut ausschließlich und ausnahmslos über die Niederwarthaer Straße erfolgt und alle Verkehrsflächen innerhalb des Bebauungsplans entsprechend angebonden werden.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan. Hierbei handelt es sich um keine neue Erschließung über die Bauernsiedlung, sondern die bestehende Verkehrsfläche für das Baufeld an der Bauernsiedlung wird im Rahmen des Bebauungsplanes erweitert. Die Hauptanbindung des Baugebietes erfolgt über die Niederwarthaer Straße.
		PUNKT 2 „Die bisherige Orientierung der Verkehrsführung in Weistropp ausschließlich auf Belange des Kraftfahrzeugverkehrs kann aufgrund des massiv gestiegenen Verkehrsaufkommens und der immer weiter steigenden Einwohnerzahl, insbesondere Kinder und Senioren, nicht beibehalten werden, sondern muss den Interessen aller gerecht werden. Daher wird dringend empfohlen, aufgrund der bereits jetzt hohen und mit Bebauung des Martinsguts weiter zunehmenden Fußgängerverkehrs im Bereich Niederwarthaer Straße eine Fußgängerampel oder einen Fußgängerüberweg zu schaffen.“	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan. Im Geltungsbereich wurden Festlegungen zu einem Geh – und Wegerecht für Fußgänger getroffen. Der hier angesprochene Fußgängerübergang befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Die Gemeinde Klipphausen nimmt diesen Hinweis zur Kenntnis. Eine Ampel oder Überweg sind Sache des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße. Die Gemeinde ist regelmäßig im Kontakt mit dem Baulastträger zur Umsetzung machbarer und rechtlich zulässiger Lösungen.

33	Anonym 09.07.2024	Wie ist für das Flurstück 13/14 (WA2) die Einleitung des Niederschlagswassers geplant? Ebenfalls wie im bereits genehmigten Antrag zum Einleiten von Schmutz ? und Regenwasser für die Flurstücke 12/6 und 12/7 mittels Sickerschächten?	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen Änderungen in Text und Plan.</p> <p>Die Thematik Niederschlagswasser wurde im Teil C, Punkt 5.6.berücksichtigt. Im Rahmen der Stellungnahme des Landratsamt Meißen, Belange Wasser wurden textliche Ergänzungen vorgenommen.</p>
34	Anonym 10.07.2024	<p>PUNKT 1 „...In jüngster Vergangenheit gab es massive Probleme mit der Oberflächenentwässerung der gegenüber uns oberliegenden Grundstücke, deren Oberflächenwasser von den befestigten Flächen im freien Lauf auf unser Grundstück entwässert wurde. Hierzu gibt es ausreichend Schriftwechsel, insbesondere auch mit den kommunalen Behörden....“</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen Änderungen in Text und Plan.</p> <p>Die Thematik Niederschlagswasser wurde im Teil C, Punkt 5.6.berücksichtigt. Im Rahmen der Stellungnahme des Landratsamt Meißen, Belange Wasser wurden textliche Ergänzungen vorgenommen.</p>
		<p>PUNKT 2 „ ...Es steht die Frage, ob die Flora und Fauna, insbesondere geschützte Arten, im ausreichenden Maße Berücksichtigung bei der Planung des Vorhabens fanden? Eine Kopie dieses Schreibens übersenden wir zur Information an die zuständige Naturschutzbehörde. ...“</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in Text und Plan.</p> <p>Seitens des Landratsamtes Meißen, Belange Naturschutz bestehen keine naturschutzrechtlichen Bedenken.</p>