

Abwägungsprotokoll

Bebauungsplan „Wohnbebauung „Am Weinberg“ Ortsteil Neiden der Gemeinde Elsnig

für die Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Elsnig am 20.05.2025

über die während der förmlichen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der während der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) und während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 11.10.2024

Mit Schreiben 30.10.2024 wurden die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes informiert und unter Fristsetzung bis 16.12.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. In der Zeit vom 16.01. bis einschließlich 18.02.2025 fand die Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB statt. Nachstehende Anregungen gingen während der Beteiligungsfrist ein.

Das beauftragte Büro IBS GmbH hat gemeinsam mit der Gemeinde und den Fachplanern folgendes Abwägungsprotokoll ausgearbeitet.

Inhalt

Tabelle 1: Aufstellung der mit Schreiben vom 30.10.2024 beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden 2

Tabelle 2: Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung 3

Tabelle 3: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden 4

Tabelle 1: Aufstellung der mit Schreiben vom 30.10.2024 beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Nr.	Träger - Adressen	Ausgang	Stellungnahmen vom	Bemerkungen
1	LRA Nordsachsen Dezernat Bau und Umwelt Bauordnungs- und Planungsamt	01.11.2024	03.12.2024	Claudia.Achilles@lra-nordsachsen.de
2	Landesdirektion Sachsen	01.11.2024	12.12.2024	poststelle@lds.sachsen.de
3	Regionaler Planungsverband LEIPZIG - Westsachsen	01.11.2024	13.12.2024	post@rpv-westsachsen.de
4	Landesamt für Straßenbau und Verkehr NL Leipzig	01.11.2024	Keine SN	poststelle.NL-Leipzig@lasuv.sachsen.de
5	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen	01.11.2024	11.11.2024	post@lfd.smi.sachsen.de
6	Landesamt für Archäologie	01.11.2024	05.11.2024	poststelle@lfa.sachsen.de
7	Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	01.11.2024	13.12.2024	doreen.brandl@smul.sachsen.de rainer.clausnitzer@smul.sachsen.de
8	Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)	01.11.2024	16.12.2024	poststelle@geosn.sachsen.de
9	Polizeidirektion Leipzig	01.11.2024	13.12.2024	Poststelle.pd-l@polizei.sachsen.de
10	Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz	01.11.2024	11.11.2024	leitungsauskunft@fwv-torgau.de
11	MITNETZ GAS	01.11.2024	14.11.2024	Auskunft@mitnetz-gas.de
12	GDM com	01.11.2024	14.11.2024	leitungsauskunft@gdmcom.de
13	MITNETZ Strom mbH	01.11.2024	19.11.2024	TOEB-West-Sachsen@mitnetz-strom.de
14	Deutsche Telekom Technik GmbH	01.11.2024	05.12.2024	FMB-Stellungnahmen-PTI13-Leipzig@telkom.de
15	Zweckverband Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Torgau-Westelbien	01.11.2024	11.12.2024	info@zweckverband-torgau.de
16	Naturschutzbund Deutschlands (NABU) Landesverband Sachsen e. V	01.11.2024	Keine SN	landesverband@NABU-Sachsen.de
17	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Sachsen e.V.	01.11.2024	Keine SN	info@bund-sachsen.de
18	Grüne Liga Sachsen e.V.	01.11.2024	Keine SN	lag.buero@grueneliga.de
19	Landesverein Sächs. Heimatschutz e.V.	01.11.2024	16.12.2024	gutachten@saechsischer-heimatschutz.de
20	Naturpark Dübener Heide	01.11.2024	16.12.2024	info@naturpark-duebener-heide.de

Nr.	Träger - Adressen	Ausgang	Stellungnahmen vom	Bemerkungen
21	Gemeinde Trossin	01.11.2024	Keine SN	sekretariat@gemeinde-trossin.de
22	Stadtverwaltung Dommitzsch	01.11.2024	Keine SN	rathaus@stadt-dommitzsch.de
23	Stadtverwaltung Torgau	01.11.2024	12.12.2024	sv_info@torgau.de
24	Gemeinde Dreiheide	01.11.2024	04.11.2024	info@gemeinde-dreiheide.de
25	Gemeinde Beilrode	01.11.2024	12.12.2024	gemeinde@beilrode.com

Tabelle 2: Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Es wurden keine Stellungnahmen zum betroffenen Planbereich abgegeben.

Tabelle 3: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
1	Landratsamt Nordsachsen v. 03.12.2024		
1 a	Bauordnungs- und Planungsamt, SG Planungsrecht/Koordinierung		
	Zum vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes gibt es folgende planungsrechtliche Hinweise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit): Die Raumordnungsbehörde bei der Landesdirektion Sachsen (LDS), Dienststelle Leipzig ist, falls noch nicht geschehen, zu beteiligen.	Dem Hinweis wurde gefolgt, die LDS Leipzig wurde beteiligt, siehe Nr. 2.	
	Die Verwaltungsgemeinschaft Dommitzsch, Elsnig und Trossin besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Dommitzsch, Elsnig und Trossin entwickelt, der geringfügig Wohnbauflächen, großflächig Grünflächen und Flächen für Landwirtschaft in dem Geltungsbereich dargestellt. Es wird nochmals hingewiesen, dass ein Verstoß gegen das Entwicklungsverbot nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB vorliegt, wenn der Bebauungsplan ein Baugebiet ausgewiesen hat, welches nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmt. Ohne die Änderung des Flächennutzungsplanes leidet der Bebauungsplan an einem materiellen Fehler. Des Weiteren kann die Genehmigung (§ 10 Abs. 2 BauGB) und Bekanntmachung des o. g. Bebauungsplanes nur dann erfolgen, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten zur Änderung des Flächennutzungsplanes anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Der Flächennutzungsplan, wie bereits beim Ortstermin beschrieben und besprochen, ist im Parallelverfahren nach (§ 8 Abs. 3 BauGB) entsprechend zu ändern.	Den Hinweisen wird gefolgt, der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.	
	Es wurde festgestellt, dass auf der Internet-Seite der Gemeinde Elsnig die Auslegungsunterlagen zur Bekanntmachung des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ unvollständig sind und die Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen fehlt. Nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Buchstabe e BauGB ist eine Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich, wenn bei der Anwendung des § 3 Abs. 2 S. 5 BauGB der Inhalt der Bekanntmachung zwar in das		

Lauf.- Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Internet eingestellt wurde, aber die Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB veröffentlichten Unterlagen nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht wurden. In diesem Fall ist es genau andersherum. Die Unterlagen wurden im zentralen Internetportal des Landes eingestellt, aber nicht vollständig auf der Internetseite der Gemeinde. Es liegt somit eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften vor und kann zur Unwirksamkeit des Bauleitplanverfahrens führen. Es bedarf daher einer erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB um den beachtlichen Fehler zu heilen.	Dem Hinweis wird gefolgt, die öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde wiederholt und die Formfehler abgestellt. Die neue Auslegung fand vom 16.01. bis 18.02.2025 statt.	
	In den textlichen Festsetzungen wurde unter 1.8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die Maßnahme E1: Pflanzungen von Obst und Laubgehölzen außerhalb des Plangebietes festgelegt. In der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurden nur die Flurstücksangaben zum Geltungsbereich 1 gemacht, aber keine genauen Flurstücksangaben zum Geltungsbereich 2 - Maßnahme E1, der Verweis auf die Gemarkung Mockritz. Des Weiteren wurde diese nicht als externe Ausgleichsmaßnahme namentlich thematisiert und der Bereich wurde in keinem Plan dargestellt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfüllt nicht die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beachtenden Anforderungen mit der spezifischen Anstoßfunktion. Diese muss dabei in einer Weise geschehen, die geeignet ist, dem an der beabsichtigten Bauleitplanung interessierter Bürger sein Interesse an Informationen und Beteiligung durch Abgabe einer Stellungnahme bewusst zu machen und dadurch eine gemeindliche Öffentlichkeit herzustellen. Sie soll interessierte Bürger dazu ermuntern, über die gemeindlichen Planungsabsichten zu informieren und gegebenenfalls mit Anregungen und Bedenken zur Planung beizutragen. Ein Plangebiet ist in der nach § 3 Abs. 2 BauGB erforderlichen Weise deshalb nur dann hinreichend bestimmt worden, wenn der Inhalt der Bekanntmachung diese Anstoßfunktion auslösen kann. Dabei gehören auch Ausgleichsflächen zum räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Nach Maßgabe dessen erfüllt die Auslegungsbekanntmachung diese Anstoßfunktion nicht, weil ihr nicht zu entnehmen ist, dass zusätzlich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Geltungsbereich für eine externe Ausgleichsmaßnahme festgelegt wurde. Der Fehler in der Bekanntmachung ist nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB beachtlich, da keine der in Nr. 2 der Vorschriften genannten Ausnahmen eingreift. Er kann nur mit erneuter Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung geheilt werden.	Dem Hinweis wird gefolgt, die öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird wiederholt und die Formfehler abgestellt. Die neue Auslegung fand vom 16.01. bis 18.02.2025 statt.	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Im Übrigen ist festgestellt worden, dass die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung nicht veröffentlicht wurde. In der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung und der ortsüblichen Bekanntgabe der Stadt Dommitzsch (Bekanntmachungssatzung der Stadt Dommitzsch) erfolgen lt. § 2 Nr. 1 die öffentlichen Bekanntmachungen durch den Abdruck im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Dommitzsch. Dies ist für den Bebauungsplan nicht erfolgt. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung ist demnach lt. Ihrer Bekanntmachungssatzung zu veröffentlichen.		
1 b	SG Bauordnung Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes "Am Weinberg" im Ortsteil Neiden der Gemeinde Elsnig, Stand 11.10.2024.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
1 c	SG Denkmalschutz Belange des baulichen Denkmalschutzes Belange des baulichen Denkmalschutzes werden nicht berührt, da im Vorhabenbereich in der aktuellen Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen keine Gebäude oder baulichen Anlagen als Kulturdenkmale im Sinne von § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz · SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), in der aktuell gültigen Fassung registriert sind.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis, der Hinweis wird redaktionell unter 3.2 in der Begründung ergänzt.	
	Belange des archäologischen Denkmalschutzes Die Stellungnahme vom 25.05.2023 behält nach wie vor ihre volle inhaltliche Gültigkeit. Die Belange des Landesamtes für Archäologie sind im Entwurf bereits ausreichen berücksichtigt. Im Folgenden finden Sie noch einmal die Belange der Archäologie zur Vollständigkeit aufgeführt. Die archäologische Relevanz des Vorhabengebietes belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Es handelt sich dabei um vorgeschichtliche Grabhügelreste [81680-04; 81680- 05 J), in deren Umfeld mit Siedlungsresten zu rechnen ist. Für Bodeneingriffe (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- und Planierarbeiten) an einer Stelle, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, besteht Genehmigungspflicht gemäß § 14 SächsDSchG. Es ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der unteren	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen zu beantragen. Gemäß § 20 Abs. 1 Satz 1 SächsDSchG sind Bodenfunde, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. In die Planungsunterlagen ist folgender Hinweis zu übernehmen: Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG), da die Errichtung von 5 Einfamilienhäusern und Erschließung als größeres Bauvorhaben zu betrachten ist. Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.	Der letzte Absatz wird redaktionell in der Begründung unter 3.2 in der Begründung ergänzt.	
1 d	Umweltamt SG Abfall/ Bodenschutz		
	1. Tenor Aus bodenschutzfachlicher Sicht bestehen nur bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise keine Bedenken zum Vorhaben.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
	2. Hinweise Im Rahmen der Baugrunderkundung wurden in Teilbereichen anthropogene Auffüllungen aufgefunden. Unterhalb der Schwarzdecke wurde bis in eine Tiefe von 60 cm unter Straßenoberkante eine „Tragschicht“ aus Schotter, Betonresten, Kies und Sand angetroffen. Unter der „Tragschicht“ (RKS 4) sowie unter der Begrünungszone bei RKS 5 sind weitere Auffüllungen erbohrt worden. Die Zusammensetzung der Auffüllungen unterliegt starken Schwankungen. Sie bestehen zumeist aus Schluff, Sand und Kies (zumeist umgelagerter Geschiebelehm) mit Anteilen an Ziegel- und Kohleresten. Für die chemischen Untersuchungen der angetroffenen Materialien wurden aus dem Aufschluss RKS 4 (Auffüllung - Schotter, Sand, Kies, Schluff, Betonreste, Ziegelreste) die Probe Nr. 4/1 + 4/2" gewonnen und zu einer Mischprobe vereinigt. Alle entnommenen Proben wurden auf die Parameter der BBodSchV, der LAGA TR Boden, der Ersatzbaustoffverordnung und der Deponieverordnung untersucht.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Aus dem vorliegenden Baugrundgutachten lässt sich nicht entnehmen, wie hoch der Anteil an mineralischen Fremdbestandteilen in der Auffülle/der Probe „4/1 + 4/2“ ist. Übersteigt dieser die 10 Volumenprozent, so darf das Material nicht als Bodenmaterial nach BBodSchV verwertet werden. Ebenso verhält es sich mit der Untersuchung und Bewertung der Probe „4/1 + 4/2“ nach LAGA TR Boden. Bodenmaterial im Sinne der LAGA TR Boden darf ebenfalls max. 10 Volumenprozent an mineralischen Fremdbestandteilen enthalten. Des Weiteren ist auch die Einstufung der Probe „4/1 + 4/211 in die Materialklasse BM-0 der Ersatzbaustoffverordnung in Frage zu stellen. Für eine Einstufung in die Materialklasse BM-0 ist u. a. auch ausschlaggebend, dass das Bodenmaterial nicht mehr als 10 Volumenprozent an mineralischen Fremdbestandteilen enthält. Mit einem Volumenanteil von bis zu 50 % wäre das Material in die Materialklasse BM-FO, darüber hinaus als RC-Material einzuordnen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass Material der am Vorhabenstandort vorgefundenen Auffülle, sollte es mehr als 10 Volumenprozent mineralische Fremdbestandteile (Betonreste, Ziegelreste) enthalten, nicht als Bodenmaterial auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht und für das Auf- oder Einbringen unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht genutzt werden darf.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis Die Antwort zur Fragestellung ist im Baugrundgutachten bereits enthalten. Der Anteil an mineralischen Fremdbestandteilen in den Auffüllungen unterliegt Schwankungen. In den Aufschlüssen (hier RKS 4) wurden nur sehr geringe Anteile an Ziegeln bzw. Beton vorgefunden. Der Anteil der mineralischen Fremdbestandteile lag hier deutlich unter 10 %. In der Tabelle auf der Anlage 09 des Baugrundgutachtens ist der Anteil mit < 10% festgehalten. Die Einstufung des Materials in die Materialklasse BM-0 ist demnach korrekt. Weiterhin ist die Kategorisierung des untersuchten Materials als Bodenmaterial richtig. Aufgrund der inhomogenen Zusammensetzung der Auffüllungen können lokal erhöhte Anteile (mehr als 10%) an mineralischen Fremdbestandteilen auftreten. Diese Massen dürfen nicht als Bodenmaterial auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht und für das Auf- oder Einbringen unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht genutzt werden.	
1 e	SG Immissionsschutz Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Durch Gemeinde Elsnig ist in der Ortslage Neiden die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet beabsichtigt. Zu prüfen ist, ob sich das Vorhaben in die nähere Umgebung gemäß § 50 Satz 1 BImSchG einfügt und gesunde Wohn- sowie Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB gewahrt werden. Aufgrund des Geltungsbereiches und der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist nicht davon auszugehen, dass auf den Vorhabenstandort	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG einwirken oder diese vom Plangebiet ausgehen. Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein und gesunde Wohn- sowie Arbeitsverhältnisse werden gewahrt. Hierzu wird auf die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde zum Vorentwurf verwiesen.		
1 f	SG Naturschutz Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen Bedenken zum derzeitigen Entwurf des BPL Wohnbebauung „Am Weinberg“ der Gemeinde Elsnig. Für eine erneute Prüfung durch die UNB sind geeignete Unterlagen entsprechend den u. g. Punkten einzureichen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung von Wohnbebauung. Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Neiden der Gemeinde Elsnig im Landkreis Nordsachsen. Er umfasst die Flurstücke 46/3, 46/10 (Teilfläche), 46/33, 46/34, 46/50, 46/51 und 46/52 (Teilfläche) der Flur 3 in der Gemarkung Neiden. Das Plangebiet beträgt 12.607 m². Insgesamt wurde das Plangebiet verkleinert und wertgebende Biotopstrukturen (Streuobstwiese) sind nicht mehr Bestandteil des Plangebietes.	Den Hinweisen wurde gefolgt, der GOP wird hinsichtlich der Maßnahmenplanung angepasst.	
	Naturschutzrechtliche und -fachliche Prüfung Schutzgebiete Schutzgebiete und Schutzobjekte nach den §§ 23 bis 30 und 32 BNatSchG sind durch das Bauvorhaben betroffen. Folgende Natura 2000-Gebiete befinden sich an das Plangebiet angrenzend: • SPA-Gebiet „Elbaue und Teichgebiete bei Torgau“ (in ca. 8 m Entfernung) • FFH-Gebiet „Elbtal zwischen Mühlberg und Greudnitz“ (in ca. 80 m Entfernung) Nach § 33 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind „alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, [...] unzulässig.“ Auch alle von außen in diese Gebiete wirkenden Störungen sind unzulässig. Dem Entwurf wurde in [4] eine Natura 2000-Erheblichkeitsabschätzung für die beiden betroffenen Natura 2000-Gebiete beigelegt. Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren wurden analysiert und bewertet. Hierin		

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	gelangt die Gutachterin zu dem Schluss, dass die Planung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele beider Natura 2000-Gebiete führt. Das Ergebnis der Gutachterin kann als plausibel eingeschätzt werden.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis, die Einschätzung auf Plausibilität wird in der Begründung unter Punkt 9 redaktionell ergänzt.	
	Gesetzlich geschützte Biotope/Gehölze und Vegetationsbestände Auf dem Flurstück 46/5 der Gemarkung Neiden Flur 3 befindet sich das nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 SächsNatSchG gesetzlich geschützte Biotop Streuobstwiese Neiden (kbi 950). Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen verboten. Das Biotop war im Vorentwurf noch Bestandteil des BPL-Gebietes, wurde jedoch in der aktuell vorliegenden Entwurfsfassung nicht mehr überplant. Weiterhin sind die Flurstücke 46/46 und 46/47, die einen wertvollen Bestand an Obstgehölzen aufweisen und die Anforderungen eines gesetzlich geschützten Biotops im Sinne des § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 SächsNatSchG erfüllen, nicht mehr Bestandteil des Plangebietes. Diese Entscheidung ist aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht begrüßenswert.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
	Zum Schutz der vorhandenen Gehölze wurde in den textlichen Festsetzungen der Planzeichnung die Vermeidungsmaßnahme V2 festgesetzt. Besonderer Artenschutz Den Unterlagen zum Entwurf liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag [3] bei. Das Plangebiet wurde anhand seiner Biotopausstattung auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten untersucht. Das Plangebiet hat hauptsächlich eine Relevanz für gehölz- und baumhöhlenbrütende Vogelarten. Auf den Flurstücken 46/33, 46/34 und 46/3 befinden sich Gehölze. Der Gehölzbestand besteht nach überschlägiger Prüfung überwiegend aus nicht heimischen Gehölzen wie Thuja, die eine geringe ökologische Wertigkeit aufweisen. Vereinzelt befinden sich noch alte Obstgehölze, die aufgrund ihres Alters und Strukturen eine Eignung als potentielle Lebensstätte aufweisen können. Insbesondere durch die Rodung von Gehölzen kann es daher zum Verlust von Brutplätzen kommen. In [3], S. 16 werden Vermeidungsmaßnahmen benannt, welche in der Planzeichnung festgesetzt sind. Dem Verlust von Nistplätzen wird durch die Festsetzung der Vermeidungsmaßnahme 1.6.3	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	

Lauf.- Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	begegnet. Eine Betroffenheit weiterer Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (hier: Abs. 1 Nr. 2 Störungsverbot) lässt sich durch die Vermeidungsmaßnahmen (V1), insbesondere der Bauzeitenregelung, ausschließen. Grundsätzlich ist die Beseitigung von Gebüsch, Hecken, Bäumen, Röhrichtbeständen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten. Erforderliche Maßnahmen zu derartigen Beseitigungen sind entsprechend außerhalb dieser Zeit vorzusehen. Die Maßnahmen zur Gehölzbeseitigung sind planbar. Gründe für entsprechende Maßnahmen innerhalb des genannten Zeitraumes, die nicht unter die Verbote fallen würden sowie für Befreiungen von den Verboten des BNatSchG sind nicht erkennbar.		
	Eingriffsregelung Da das Verfahren für den vorliegenden BPL im Regelverfahren geführt wird, gilt § 18 Abs. 1 BNatSchG und die Eingriffsregelung ist abzuarbeiten. In [2] wurde eine Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung erstellt und Kompensationsmaßnahmen geplant. Zur Kompensation des Eingriffs sind die Maßnahmen A1: Entwicklung einer extensiv genutzten Frischwiese auf dem Flurstück 46/52 der Gemarkung Neiden Flur 3 sowie E1: Pflanzung von Obst- und Laubgehölzen auf den Flurstücken 27, Mockritz Flur 5 und 37 /3 Mockritz Flur 7 geplant.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
	Maßnahme A 1 : Extensivgrünland Das Flurstück 46/ 52 der Gemarkung Neiden Flur 3 ist bereits Grünland und wurde dem Biotoptyp „Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte“ zugeordnet. Am 28.11.2024 wurde seitens der uNB eine erneute Biotoptypenfeststellung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass es sich bei dieser Fläche um ein „mäßig artenreiches Grünland“ mit einem Biotopwert von 20, der sich aus einer Interpolation aus dem Maximalwert für Grünland von 25 Wertpunkten und dem Biotoptyp „mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte“ mit 16 Punkten ergibt. Damit wäre die Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht nur geringfügig aufwertungsfähig. Das Flurstück 46/51 wurde in der Bilanzierung auch dem Biotoptyp „Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte“ mit einer Wertigkeit von 8 WP zugeordnet. Im Ergebnis der Biotoptypenfeststellung durch Mitarbeiter der UNB am 28.11.24 stellt sich diese Grünlandfläche auch deutlich wertgebender dar. Es wurden weniger wertgebende Arten als auf dem Flurstück 46/52 festgestellt, daher ist die Fläche als „mäßig artenreiches	Den Hinweisen wurde gefolgt, der GOP wird hinsichtlich der Eingriffsbilanzierung und Maßnahmenplanung angepasst.	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Grünland frischer Standorte“ mit 16 Punkten anzusprechen. Dies ist in der Bilanzierung zu überarbeite		
	Maßnahme E1: Lückenbepflanzung Entlang eines Weges sollen Obst- und Laubgehölze in die Lücken zwischen die bereits vorhandenen Gehölze gepflanzt werden. In der Bilanzierung wurde dabei das Grünland unterhalb der Gehölze als Scherrasenfläche mit einem Biotopwert von 7 WP bilanziert. Diese Einschätzung ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht plausibel. Der Biotoptyp „Baumreihe“, wenn auch lückig, ist bereits vorhanden. Durch eine Bepflanzung der bestehenden Lücken ändert sich der Biotoptyp nicht. Die Bepflanzung von Bestandslücken einer Wegbegleitpflanzung dient der Sicherung der Aufrechterhaltung eines Gehölzbestandes und ist daher Bestandteil der Unterhaltung. Sie führt zu keiner erheblichen strukturellen Aufwertung. Dies ist jedoch eine der Grundbedingungen zur Erreichung einer Kompensationswirkung. Damit sind beide Maßnahmen nicht für den Ausgleich des Eingriffs geeignet. Es sind geeignete Maßnahmen z. B. die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland vorzuschlagen. Dies kann in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.	Den Hinweisen wurde gefolgt, der GOP wird hinsichtlich der Eingriffsbilanzierung und Maßnahmenplanung angepasst.	
	Handlungsbedarf /Erforderliche Unterlagen • Überarbeitung der Bilanzierung (Biotoptypen) • Planung geeigneter Kompensationsmaßnahmen (gern in Absprache mit der UNB) Der Eingriff kann durch die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden.	Den Hinweisen wurde gefolgt, der GOP wird hinsichtlich der Eingriffsbilanzierung und Maßnahmenplanung angepasst.	
1 g	SG Wasserrecht		
	Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen zum Bebauungsplan Wohnbebauung "Am Weinberg" Gemeinde Elsnig OT Neiden keine Einwände. Es werden jedoch noch folgende Hinweise gegeben.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
	Oberflächenwasser Seitens des Bereiches Oberflächenwasser bestehen keine Einwände. Durch das Vorhaben sind keine Gewässer im Sinne des SächsWG betroffen. Das Vorhaben befindet sich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.		

Lauf.- Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Das Gebiet grenzt jedoch an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Elbe. Bei sehr hohen Hochwasserereignissen ist eine Betroffenheit der Ortslage nicht auszuschließen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.	Den Hinweisen wird gefolgt und in der Begründung unter Punkt 3.2 ergänzt.	
	Grundwasser Um einen ausreichenden Grundwasserschutz zu gewährleisten, hat die Bebauung wie angegeben ohne Keller zu erfolgen. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb der TWSZ III A Mockritz-Elsnig. Das Flurstück 46/52 befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet der Elbe. Dieses wird durch die geplante Bebauung allerdings nicht direkt berührt. Dem Bebauungsplan für das Wohngebiet „Am Weinberg“ in Elsnig OT Neiden kann aus grundwasserfachlicher Sicht zugestimmt werden. Die Aussagen zur Niederschlagswasserversickerung sind plausibel und nachvollziehbar. Auf Grund der anstehenden Geologie und des schwebenden Grundwassers, sollen am Standort die anfallenden Niederschlagswassermengen durch Bewirtschaftung verbraucht bzw. durch Gründächer reduziert werden.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
	Im Nachtrag zum Geotechnischen Bericht des Ingenieurbüros Neundorf auf S. 5 wird explizit darauf hingewiesen, dass auf Grund des hoch anstehenden, schwebenden Grundwassers (Sickerwasserhorizont) auch bei oberflächennahen Versickerungsmulden die Mindestsickerstrecke von 1,0 m nicht einhalten können. Aufgrund der überwiegend schlechten hydraulischen Leitfähigkeiten der anstehenden Böden wird eine regelkonforme Niederschlagswasserversickerung nach DWA-A 138 nicht möglich sein. Für die Ableitung der anfallenden Niederschlagswassermengen der zukünftigen Anliegerstraße soll eine eigene Versickerungsanlage errichtet werden, wobei der Hauptanteil des anfallenden Niederschlagswassers über Verdunstung und Pflanzenzehrung verbraucht bzw. verdunstet werden soll. Das restliche Niederschlagswasser soll zeitversetzt in die oberen Böden versickern. Für die zukünftige Wohnbebauung soll bei jedem Gebäude eine separate Lösung (z. B. durch Bewässerung, Dachbegrünung) gefunden werden.		

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Auf Grund einer Änderung des Regelwerkes DWA-A 138 zum Oktober 2024 ist eine Errichtung von Muldenversickerungsanlagen mit reduzierter Sickerstrecke von 0,6 m möglich. Dies bedingt zum einen ein Mutterbodenauftrag von mindestens 0,2 m und einer Zustimmung der zuständigen Unteren Wasserbehörde (Einzelfallentscheidung). Abwasser Aus fachtechnischer Sicht gibt es keine Einwände gegen die abwassertechnische Erschließung des Wohngebietes. Das anfallende Schmutzwasser wird zur Kläranlage Neiden übergeleitet; das Niederschlagswasser soll Vor-Ort versickert werden. Zur beabsichtigten Versickerung des Niederschlagswassers wird auf das seit Oktober 2024 geltende Regelwerk DWA-A 138-1 verwiesen. Punkt 7.6 der Begründung zum B-Plan wäre dahingehend zu aktualisieren. Folgende Festsetzung sollte in den Textteil des B-Plans mit aufgenommen werden. Sofern Versickerungsanlagen errichtet werden sollen/müssen, bedarf es aufgrund der Lage in einer Trinkwasserschutzzone einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu wäre im Vorfeld der baulichen Umsetzung ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.	Dem Hinweis wird gefolgt und in der Begründung unter Punkt 7.6 ergänzt. Dem Hinweis wird gefolgt, der Punkt 7.6 der Begründung wird entsprechend aktualisiert. Dem Hinweis wird gefolgt, der Satz wird in den textlichen Festsetzungen unter 3.1 auf der Planzeichnung ergänzt.	
1 h	Straßenbauamt des LRA		
	Das Straßenbauamt hat keine Einwände gegen den Bebauungsplan, da eine unmittelbare Zuwegung zur Kreisstraße 8989 nicht erfolgt.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
1 i	Amt für Ländliche Neuordnung		
	Die o. g. Maßnahme befindet sich vollständig im Flurbereinigungsverfahren Neiden. Die Teilnehmergeinschaft Neiden hat keine Hinweise. Ansprechpartner für die TG Neiden ist der Vorstandsvorsitzende Herr Pascal Schäfer (Tel: 03421 /758-3236, E-Mail: Pascal.Schaefer@lra-nordsachsen.de).	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis, der Sachverhalt ist in der Begründung unter Punkt 15.5 enthalten.	
1 j	Straßenverkehrsamt / SG Straßenverkehrsbehörde		
	Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde bestehen grundsätzlich keine Einwendungen gegen das Vorhaben.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Es wird empfohlen, wenigstens einseitig einen Gehweg an die Erschließungsstraße anzubauen und Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum zu schaffen (z. B. für Dienstleister, Besucher etc.). Sicherer Begegnungsverkehr PKW/PKW muss möglich sein (vgl. § 12 Abs. 1 Nr.1. StVO).	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis, die Verkehrsfläche wurde in einer rechtlichen Breite von 6 m festgesetzt, was einen einseitigen Fußweg ermöglicht. Der Hinweis wird in der späteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Öffentlich Parkflächen werden nicht festgesetzt.	
	Die örtliche Straßenverkehrsbehörde sollte sich frühzeitig zur zukünftigen Verkehrsregelung im Erschließungsgebiet entscheiden, um ggf. die bauliche Umsetzung entsprechend gestalten zu können.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis Der Hinweis wird in der späteren Erschließungsplanung berücksichtigt.	
	Es sollte festgelegt werden, dass Grundstückseinfriedungen beidseitig einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,50 m haben müssen (Lichttraumprofil!) und Zufahrten um mind. 3,00 m zurückversetzt sein müssen. Einfriedungen und Anpflanzungen im Bereich der Grundstückszufahrten sollen nicht höher als 0,50 m zulässig sein um die Sichtverhältnisse beim Einfahren in den öffentlichen Verkehrsraum nicht zu behindern (Sichtdreiecke beachten!).	Den Hinweisen wird teilweise gefolgt, bei einer rechtlichen Breite von 6m wird eine zusätzliche Einrückung der Zäune für diese geringe Länge der Erschließungsstraße für nicht erforderlich gehalten. Für die Zufahrten ist die entsprechende Regelung unter 2.2 der textlichen Festsetzungen bereits aufgenommen. Der Hinweis zur Höhe der Einfriedungen und Anpflanzungen im Bereich Zufahrten wird unter Punkt 12 in der Begründung ergänzt.	
	Für evtl. Baumaßnahmen gilt: Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes während der Baumaßnahmen sind durch den mit der Bauausführung beauftragten Betrieb entsprechend § 45 Abs. 6 StVO rechtzeitig, d. h. mindestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten, unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes bei der zuständigen Verkehrsbehörde zu beantragen. Abstimmungen sind dahingehend vorzunehmen, wie die Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr zu beschränken oder auch umzuleiten ist. Dabei sind die Belange der Sicherung des ÖPNV zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis Der Hinweis ist in der Begründung unter Punkt 15.6 bereits enthalten.	
1 k	Amt für Brandschutz, Rettungswesen und Katastrophenschutz / SG Brandschutz		

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Aus Sicht des Brandschutzes bestehen seit der Stellungnahme vom 25.05.2023 keine Bedenken oder Hinweise.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
1 I	Amt für Wirtschaftsförderung und Landwirtschaft SG Landwirtschaft Im geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom 11.10.2024 wird das Plangebiet von ca. 1,93 ha auf ca. 1,26 ha reduziert. Demzufolge werden von ca. 10 - 11 Wohngrundstücken nur noch 5 Wohngrundstücke geschaffen. Eingriffe in den Boden und Biotopverlust werden über die Entwicklung von Extensivgrünland auf dem Flurstück 46/52, Flur 3 Gemarkung Neiden im Geltungsbereich 1 sowie die Pflanzung von 76 einheimischen Obst- und Laubgehölzen auf den Flurstücken 27, Flur 5 und 37 / 3, Flur 7 Gemarkung Mockritz im Geltungsbereich 2 vollständig kompensiert. Aus agrarstruktureller Sicht gibt es keine weiteren Hinweise und dem geänderten Entwurf wird zugestimmt.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
2	Landesdirektion Sachsen v. 12.12.2024 Die Planung steht <u>im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung</u> . Wir bitten um Beachtung der fachlichen Hinweise anderer Fachreferate der Landesdirektion Sachsen in diesem Schreiben. Begründung Sachverhalt: Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf sollen ca. 5 Wohngrundstücke für Einfamilienhäuser entwickelt werden. Da sich das Plangebiet (ca. 1,3 ha) planungsrechtlich im Außenbereich befindet, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um Baurecht für diese Wohnbaufläche zu schaffen. Gegenwärtig wird der nördliche Teil der Plangebietsfläche von Gärten mit teilweiser Wochenendhausbebauung und Nebenanlagen für Kleintierhaltung genutzt. Baum- und Strauchbewuchs sind vorhanden. Der südliche Teil wird landwirtschaftlich als Wiese bearbeitet. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünfläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Rechtliche Grundlagen: Die vorgelegten Unterlagen wurden auf folgenden Grundlagen geprüft: - Landesentwicklungsplan Sachsen ... - Regionalplan Leipzig-West Sachsen ... Raumordnerische Bewertung:	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	

Lauf.- Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Die Raumordnungsbehörde hat bereits am 22. Mai 2023 im Rahmen einer Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs Stellung genommen. Wie dort bereits festgestellt ist die Gemeinde Elsnig weder im LEP noch im RPI L-WS als Zentraler Ort festgelegt. In der Gemeinde Elsnig ist der Ortsteil Elsnig als gemeindlicher Versorgungs- und Siedlungskern festgelegt (gemäß Karte 2 „Siedlungsstruktur“ RPI L-WS). Nach Z 2.2.1.6 RPI L-WS sollen die gemeindlichen Versorgungs- und Siedlungskerne die Schwerpunkte der gemeindlichen Siedlungsentwicklung bilden. Auch in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion kommt der Konzentration der Siedlungsentwicklung vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und gebietsweise zunehmender Tragfähigkeitsprobleme von Einrichtungen eine wichtige Rolle zu. Die Konzentration der räumlichen Entwicklung auf stabile gemeindliche Versorgungs- und Siedlungskerne ermöglicht, insbesondere in Gemeinden mit einem hohen Anteil an Klein- und Kleinstsiedlungen, eine Sicherung und gebündelte Inanspruchnahme von Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Begründung zu Z 2.2.1.6 RPI L-WS). Wie in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf dargelegt, ist die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Elsnig aufgrund verschiedenster Einschränkungen durch Schutz- und Überschwemmungsgebiete räumlich beschränkt. Die Entwicklung eines Wohngebietes innerhalb des festgelegten Versorgungs- und Siedlungskern ist daher nicht möglich.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
	Gemäß Z 2.2.1.6 LEP 2013 ist für das geplante Vorhaben im Ortsteil Neiden auf die Eigenentwicklung abzustellen. Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Flächenansprüchen einer ortsangemessenen Entwicklung von Gewerbebetrieben und Dienstleistungseinrichtungen ergibt. Mit der Verkleinerung des Plangebietes und der geplanten Wohngrundstücke wurde das Planvorhaben an den Bedarf gemäß Eigenentwicklung angepasst. Somit bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
	Fachliche Hinweise anderer Fachreferate der Landesdirektion Sachsen: Referat 41 – Siedlungswasserwirtschaft (Herr Schmalfuß): Veranlassung An die Gemeinde Elsnig und speziell auch für den Ortsteil Neiden sind junge Familien herangetreten, welche Bauland für die Errichtung von Einfamilienhäusern suchen. Im Bereich der Straße „Am Weinberg“ sind		

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Lücken und Gartengrundstücke vorhanden, welche sich für eine Bebauung anbieten, auch im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit. Die Erschließungsstraße „Am Weinberg“ ist als Sackgasse ausgebaut und medientechnisch erschlossen. Eine befestigte Wendeanlage ist nicht vorhanden. Für das Plangebiet ist die Erschließungsstraße entsprechend zu ergänzen. Mit dem B-Plan sollen ca. 5 Wohngrundstücke entwickelt werden. Da sich die Planfläche planungsrechtlich im Außenbereich befindet, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um Baurecht für diese Wohnbaufläche zu schaffen.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
	Tenor / Hinweise Im Plangebiet verläuft möglicherweise eine Fernwasserleitung der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH. Hierbei handelt es sich um eine überörtlich bedeutsame Versorgungsleitung, die in den Zuständigkeitsbereich der Landesdirektion Sachsen (LDS) fällt. Aufgrund der in der LDS vorliegenden Trassendaten ist eine punktgenaue Verortung des Leitungsverlaufs im Plangebiet nicht möglich. Der genaue Leitungsverlauf ist vom Leitungsbetreiber einzuholen. Grundsätzlich hat der Antragsteller sein Vorhaben mit dem Leitungsbetreiber nachweislich abzustimmen, um zu gewährleisten, dass die technischen Anforderungen entsprechend den fachlichen Regelwerken eingehalten werden und eine nachteilige Beeinflussung der bestehenden Leitung nicht zu besorgen ist. Bei der geplanten Baumaßnahme, auch bei der Errichtung provisorischer Baustraßen und Stellflächen, ist auf die Fernwasserleitungen und deren Schutzstreifen zu achten. Dies ist in den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Daher ist der Leitungsbetreiber bzw. Leitungseigentümer zwingend im Verfahren zu beteiligen. Diese muss Arbeiten im Schutzstreifen freigeben.	Dem Hinweis wurde gefolgt, die Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz wurde entsprechend beteiligt. Die benannte Fernwasserleitung wurde nach den Bestandsplänen des Leitungsbetreibers in den Plan aufgenommen. Aufgrund des Abstandes sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten (siehe auch TÖB-Nr. 10).	
	Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Mockritz-Elsnig, Zone III A. Auf den entsprechenden Hinweis der LDS wurden reagiert und die daraus resultierenden Forderungen wurden in den B-Plan aufgenommen. Es wurde das Flurstück 46/47 zum Schutz der Wasserfassung des Wasserwerkes Mockritz herausgenommen, keine Keller zugelassen und Beschränkungen/Ausschluss von Erdwärmesonden- und Wasser-Wärmepumpenanlagen in die Planung aufgenommen. Somit reduzierte sich die Gesamtanzahl der im Vorentwurf geplanten Wohngrundstücke von 10 auf 5.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
	Raumordnungskataster	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflichtpflicht gemäß § 18 SächsLPlIG2.	Die Raumordnungsbehörde wird nach Abschluss des Verfahrens den rechtswirksamen B-Plan von der Gemeinde erhalten.	
3	Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen v. 13.12.2024		
	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die o. g. Planung keine Bedenken.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
	Redaktionelle Hinweise: zu Kap. 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes, S. 5 „Das zu überplanende Gelände liegt im westlichen östlichen Teil der Ortslage von Neiden.“ zu Kap. 3.1 Örtliche Situation, S. 5 „Die Plangebietsfläche befindet sich im Ortsteil Neiden im westlichen östlichen Teil der Ortslage ...“	Den Hinweisen wird gefolgt, und redaktionell in der Begründung geändert.	
4	LA für Straßenbau und Verkehr		
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis Das Landesamt hat zur frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben, ohne Hinweise oder Einwände. Es wird davon ausgegangen, dass weiterhin keine Belange berührt sind.	
5	Landesamt für Denkmalpflege v. 11.11.2024		
	Nach Prüfung der Unterlagen in unserem Amt möchten wir Ihnen mitteilen, dass aus denkmalpflegerischer Sicht keine Einwände gegen das Vorhaben in der vorgelegten Form bestehen.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
6	LA für Archäologie Sachsen v. 05.11.2024		
	hiermit teilen wir Ihnen mit, dass unsere Stellungnahme vom 25.04.2023 mit dem Aktenzeichen 2-7051/87/55-2023/8377 nach wie vor ihre volle inhaltliche Gültigkeit besitzt. Die Belange des Landesamtes für Archäologie sind im Entwurf bereits ausreichend berücksichtigt.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
7	LA für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie v. 13.12.2024		
	Zusammenfassendes Prüfergebnis Aus Sicht des LfULG stehen der Planung keine Bedenken mehr entgegen. Die in [5] geäußerten hydrogeologischen Bedenken können als ausgeräumt		

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	betrachtet werden, weil die in formulierten Anforderungen in der vorliegenden Planung hinreichend beachtet worden sind. Die Prüfung der Planungsunterlagen und hat zusätzliche geologische Hinweise ergeben, die ebenfalls Berücksichtigung finden sollten (siehe Punkt 2.3). Die in enthaltenen Anforderungen und Hinweise zum Radonschutz sind im vorliegenden Entwurf angemessen beachtet bzw. berücksichtigt worden. Aus Sicht des Strahlenschutzes ergeben sich hierzu derzeit keine Vorschläge für weitere Änderungen oder Ergänzungen.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
	Die Belange des Fluglärms, Belange der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie Belange des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis; Der Hinweis wird redaktionell unter Punkt 15 in der Begründung ergänzt.	
	Wir bitten darum das LfULG über das Abwägungsergebnis vor Beschlussfassung zu informieren (Vgl. § 4 SächsUIG).	Dem Hinweis wird gefolgt, das LfULG wird vom Ergebnis der Abwägung informiert.	
	Geologie Prüfumfang Es wurden die geologischen Belange und Sachverhalte in den Planentwurfsunterlagen geprüft. Die Planunterlage enthält einen Geotechnischen Bericht mit Nachtrag. Diese Berichte wurden auf Plausibilität der dargestellten geologischen und hydrogeologischen Situation, der ingenieurgeologischen Schichtenbeschreibung, des Baugrundmodells, der Charakteristik der Baugrundsichten und der bodenmechanischen Kennwerte geprüft. Weiterhin erfolgte eine Plausibilitätsprüfung hinsichtlich der abgeleiteten bautechnischen Erfordernisse (Baugrundbeurteilung, Gründungsempfehlungen, Bautechnische Hinweise, Versickerung) sowie die fachlich plausible Übernahme der Ergebnisse in die Planungsunterlage. Nachrechnungen geotechnischer und hydrogeologischer Angaben erfolgten nicht. Prüfergebnis Letztmalig übergab das LfULG im Mai 2023 eine Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf. Aus hydrogeologischer Sicht bestanden Bedenken gegen die Planungen im Hinblick auf die Lage des Planungsgebietes im Trinkwasserschutzgebiet und die möglichen Konsequenzen für die Planungen bzw. die konkrete bauliche Nutzung. Nach Prüfung der aktuellen Planunterlagen zum Entwurf können die hydrogeologischen Bedenken als ausgeräumt betrachtet werden, weil die in	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	formulierten Anforderungen in der vorliegenden Planung hinreichend beachtet worden sind.		
	Es wird im Zuge der Fortschreibung der Planungen jedoch auf folgendes hingewiesen: In wird unter Punkt 14 die Versickerung häuslichen Abwassers erwähnt. Dies findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan allerdings nicht wieder. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Versickerung häuslichen Abwassers aufgrund der Standortlage in der TWSZ IIIA der Wasserfassungen des Wasserwerks Mockritz-Elsnig nicht tragbar ist und für diesen Fall Bedenken bestünden.	Die Hinweise sind nicht relevant, eine Versickerung von häuslichem Abwasser ist nicht vorgesehen. Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird an die Abwasser-pumpstation angeschlossen. (siehe Begründung Punkt 13 und Stellungnahme des Zweckverbandes TW und AW- TÖB-Nr. 15)	
	Mit unserer Stellungnahme wurden auch geologische Hinweise übergeben. Diese Hinweise wurden in den vorliegenden Planungsunterlagen vollständig berücksichtigt.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
	Die Prüfung der Planungsunterlagen und hat zusätzliche geologische Hinweise ergeben, die ebenfalls Berücksichtigung finden sollen. Zusätzliche geologische Hinweise zur Berücksichtigung Plausibilitätsprüfung des Geotechnischen Berichtes Die für das Planungsvorhaben durchgeführte Baugrunderkundung entspricht einer Voruntersuchung nach DIN 4020 für den Standort an sich. Der Untersuchungsumfang (Anzahl, Art, Tiefe der Aufschlüsse, Feld-/Laborarbeiten) wird hierfür als angemessen und ausreichend eingeschätzt, um eine allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse vornehmen zu können. Die Beschreibung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse entspricht prinzipiell dem aktuellen Kenntnisstand gemäß Geodatenarchiv. Die geologischen/geotechnischen Sachverhalte (Schichtenbeschreibung, Baugrundmodell, Charakteristik der Baugrundsichten, bodenmechanische Kennwerte) sind nachvollziehbar dargestellt und plausibel. Der Bericht ist als Grundlage für die weiteren präzisierenden Planungen geeignet. Die fachlichen Aussagen wurden innerhalb des Planverfahrens berücksichtigt. Die Empfehlung zu standortkonkreten und projektbezogenen Baugrunduntersuchungen für die im Einzelnen geplanten Bauwerke (= Baugrund-Hauptuntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2) wird unsererseits befürwortet (vgl. [2], Begründung, Kap. 15.3 Geologie / Baugrund). Dieser Hinweis sollte auch in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen werden zur Information der künftigen Eigentümer, Nutzer oder Vorhabenträger.	Dem Hinweis wird gefolgt und zusätzlich im Punkt 3.1 „Trinkwasserschutz“ mit „.../Baugrund“ ergänzt.	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Hydrogeologie In den textlichen Festsetzungen ist der letzte Satz unter Punkt 1.7 widersprüchlich zu den vorherigen Ausführungen. Dort heißt es: „Anlagen für Sonnenenergie sind auf allen Dachflächen und Anlagen für oberflächennahe Geothermie sind im Allgemeinen Wohngebiet überall zulässig.“ Im vorherigen Satz wurde aber die oberflächennahe geothermische Nutzung zu Recht ausgeschlossen (Standortlage in TWSZ IIIA). Der letzte Satz muss also wie folgt berichtigt werden: „Anlagen für Sonnenenergie sind auf allen Dachflächen im Allgemeinen Wohngebiet überall zulässig.“	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Bei dem Ausschluss der Geothermieranlagen sind nur solche gemeint, welche tief in den Boden eindringen. Diese wurden explizit auch in der Klammer aufgezählt. Oberflächennahe Anlagen, welche nur 1,5 bis 2 m unter der Oberfläche eingebaut werden, sind auch weiterhin zulässig. Auch die untere Wasserbehörde hat diese Festsetzung nicht bemängelt.	
8	Staatsbetrieb Geobasisinformationen und Vermessung Sachsen (GeoSN) v. 16.12.2024 das Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN) nimmt als zuständige Behörde für die Festpunktfelder des Freistaates Sachsen zu Ihrer Anfrage vom 1. November 2024 wie folgt Stellung: Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Im Plangebiet befinden sich keine Raumbezugsfestpunkte und keine Höhenfestpunkte. Wir bitten Sie darum, das GeoSN – Referat 32 weiter am Verfahren zu beteiligen. Nehmen Sie dabei stets Bezug zu unserem oben angegebenen Aktenzeichen.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
9	Polizeidirektion Leipzig v. 13.12.2024 die von Ihnen eingereichten Unterlagen, zum o.g. Vorhaben wurden seitens der Polizei aus verkehrspolizeilicher Sicht geprüft. Kritisch wird die Wendeanlage gesehen, da ein dreiachsiges Müllfahrzeug in 3 Zügen wenden muss. Es sollte geprüft werden, ob die Anlage so geplant wird, dass in einem Zug gewendet werden kann oder kleinere Fahrzeuge zum Einsatz kommen.	Dem Hinweis wird gefolgt, die Wendeanlage wird auf 24 m Durchmesser vergrößert und damit auch den Forderungen für ein Müllfahrzeug entsprochen, welches dann in einem Zug wenden kann und die Unfallverhütungsvorschriften eingehalten werden.	
	Die Zuwegung zum Plangebiet erfolgt über die Straße Weinberg. Diese entspricht in ihrem Bestand nicht den Anforderungen einer Wohnstraße bzw. Wohnweg. Gehwege sind nicht vorhanden und Begegnungsverkehr PKW/ Radfahrer ist nur bedingt möglich. Die neu geplante öffentliche Verkehrsfläche mit 6 m Breite schließt an einen Bestand von 3,4 m an.	Dem Hinweis wird gefolgt, es wird die Bestandstraße im Bereich des Flurstückes 46/5 mit in den Geltungsbereich aufgenommen und auf 6 m rechtliche Breite erweitert. Damit wird	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Dieser Übergang ist in der weiteren Planung zu beachten und zu überarbeiten. Eine verkehrsrechtliche Anordnung zum verkehrsberuhigten Bereich lehne ich ab. Für eventuelle Rückfragen stehen ich Ihnen gern jederzeit zur Verfügung.	ein künftiger Ausbau der Straße vorbereitet und ermöglicht, was die Bestandssituation wesentlich entschärft.	
10	Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz v. 11.11.2024 bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 01.11.2024 mit der Aufforderung zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan der Gemeinde Elsnig Wohnbebauung „Am Weinberg“, Ortsteil Neiden möchten wir Ihnen folgende Auskünfte erteilen: Die Anlagen der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH (FEO) wurden korrekt übernommen. Ebenso wurde auf die Anmerkungen bezüglich der Trinkwasserschutzzone III unter Punkt 7.8 „Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien“ eingegangen. Unter Punkt 7.9 „Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern“ wurden Ersatzpflanzungen festgesetzt. In beiden Flurstücken befinden sich Anlagen der FEO. Im Flurstück 37/3 der Gemarkung Mockritz, Flur 7 befinden sich 2 Grundwassermessstellen und im Flurstück 27 der Gemarkung Mockritz, Flur 5 verläuft eine Rohwasserleitung DN 500 St sowie drei 20 kV-Kabel und ein Fernmeldekabel (KNJ/5c im SR). Für die Rohwasserleitung besteht ein Schutzstreifen, welcher 8 m beträgt und sich jeweils zur Hälfte rechts und links der Rohrachse befindet. Der Schutzbereich der Grundwassermessstellen muss bei Gehölzpflanzungen mindestens 3 bis 4 m betragen. Der Schutzstreifen der Fernmelde-, Mittel- und Niederspannungskabel beträgt 2 m und der sonstigen Anlagen 1 m. Im Schutzstreifen dürfen keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb sowie die Erreichbarkeit der Leitungen und Anlagen vereiteln, beeinträchtigen oder gefährden, insbesondere dürfen keine baulichen oder sonstigen Anlagen errichtet, das Gelände nicht erhöht oder abgetragen, keine Bäume oder Sträucher angepflanzt und keine für die Leitungen gefährdenden Stoffe gelagert werden. Der Schutzstreifen muss jederzeit für Untersuchungen,	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
		Die Hinweise sind nach Überarbeitung des B-Planes nicht mehr relevant, es wurden Ausgleichsmaßnahmen auf anderen Flurstücken aufgenommen.	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Reparaturen, Instandhaltungs- / Sanierungsmaßnahmen oder Erneuerungen frei zugänglich sein. In die weiteren Planungen, insbesondere im Schutzstreifenbereich, sind wir rechtzeitig einzubeziehen. Vor Beginn der Pflanzungen ist von der ausführenden Firma zwingend die Schachtgenehmigung einzuholen. Das Formular hierfür finden Sie auf unserer Homepage www.feo.de/service/leitungsauskunft.html. Es erfolgt eine Einweisung vor Ort und die Absteckung der FEO-Anlagen. Zur weiteren Planung erhalten Sie unseren Bestandsplan im pdf-Format M 1:1000 WCB_WFII Blatt 6 sowie 2 Ausschnitte bezüglich der Grundwassermessstellen.		
11	Mitnetz Gas v. 14.11.2024 bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 01.11.2024 zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes teilen wir Ihnen mit, dass unsere Stellungnahme vom 26.04.2023 in allen Punkten für weitere zwei Jahre ihre Gültigkeit behält. Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt von diesem Schreiben unberührt. Bei Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis, die Hinweise aus der Stellungnahme 26.04.2024 sind im Punkt 13 der Begründung bereits enthalten.	
12	GDMcom v. 30.10.2024 Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ONTRAS Gastransport GmbH VNG Gasspeicher GmbH sind nicht betroffen. Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind! ONTRAS Gastransport GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) VNG Gasspeicher GmbH Erdgasspeicher Peissen GmbH Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Auflage:	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen. Weitere Anlagenbetreiber Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.		
13	Mitnetz Strom v. 19.11.2024		
	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
	Stellungnahme Nieder- und Mittelspannungsanlagen Bei uns laufen aus netzplanerischer Sicht keine Planungen, die bei Ihrer Maßnahme zu berücksichtigen sind. Im Bebauungsgebiet sowie im Geltungsbereich 2 betreiben wir keine Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes. Beachten Sie bitte, dass sich im angegebenen Kampfmittelbereich Kabelanlagen der Mittelspannung der enviaM befinden. Für Planungszwecke erhalten Sie drei Bestandsplankopien. Die Übergabe der Bestandspläne ersetzt nicht das Schachtscheinverfahren. Das bauausführende Unternehmen hat vor Beginn der Bauarbeiten den aktuellen Anlagenbestand für Strom-, TEL- und envia THERM Anlagen auf der Internet-Auskunft unter dem Link:..... einzuholen.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis, die Bestandsleitungen im Kampfmittelbereich (Karte Anlage zum B-Plan) ist für die Planung nicht relevant.	
	Werden durch Ihre Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich, jedoch mindestens acht Wochen vor Baubeginn an uns stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefen lagen der Kabel. Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der enviaM erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Beachten Sie bitte, dass zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ein offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen muss, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt.		

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Hierzu wenden Sie sich bitte an:.... Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anla-gen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Die enviaM benötigt eine Trassenbreite von 0,80 m. Die vorhandenen Mittelspannungsanlagen sowie die geplanten Trassen und Standorte mit den dazugehö-rigen Schutzstreifen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen und auszuweisen. Dabei sind für Kabeltras-sen 3,0 m, Niederspannungsfreileitungen 6,0 m und Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen (unterirdischer Kabel) ein Abstand von mindes-tens 3,0 m einzuhalten. Andernfalls sind im Bereich Wurzelschutzmaßnahmen zu ergreifen, das sind z.B. Wurzelschutz-Platten/Folien. Im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis, die Angaben sind in der Begründung im Punkt 13 bereits enthalten.	
	Stellungnahme Hochspannungsanlagen, Fernmeldeanlagen und Anlagen der envia Therm Im angegebenen Bereich befinden sich keine 110kV-Anlagen der enviaM, keine Fernmeldeanlagen der envia TEL GmbH und keine Anlagen der envia THERM in Bestand. Generell bitten wir Sie, Ihre Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM-Gruppe so anzupassen, dass Umverlegungsarbeiten entfallen. Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit uns zu führen. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme an die vorgenannten Ansprechpartner zu übergeben. Nach Einarbeitung aller Forderungen und Hinweise bitten wir um Vorlage eines bestätigten Bebauungsplanes sowie der Regelquerschnitte öffentlicher Straßen.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis, die Angaben sind in der Begründung im Punkt 13 bereits enthalten.	
14	Deutsche Telekom GmbH v. 05.12.2024		
	die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis, die Angaben sind in der Begründung im Punkt 13 bereits enthalten.	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 13, Ost13_2023_45067 vom 22.05.2023 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Im Geltungsbereich 2 - Maßnahme E1, Pflanzung von Obst- und Laubgehölzen, befinden sich <u>keine</u> Telekommunikationslinien der Telekom.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis,	
15	Zweckverband Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Torgau-Westelbien v. 11.12.2024 Trinkwasser Bezüglich des Bestandes an Trinkwasserversorgungs- und -anschlussleitungen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 27.04.2023. Änderungen am Bestand sind durch den Zweckverband nicht vorgenommen worden. Somit behalten unsere Hinweise und Forderungen weiterhin Gültigkeit. Die geplante Bebauung mit fünf Wohnbaugrundstücken erfordert die Erweiterung und Neuverlegung der Versorgungsleitung nach dem Anschluss des Grundstücks mit der Nummer 6 auf 63PE (DN50). Betrachtungen zur Löschwasserversorgung des geplanten Erschließungsgebietes, sind nicht Bestandteil unserer Stellungnahme. Gemäß § 3 in Verbindung mit § 6 Abs. 1 (4) Sächsisches Brandschutzgesetz ist für die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden ausreichenden Löschwasserversorgung die Kommune, im vorliegenden Fall die Gemeinde Elsnig zuständig. In der weiteren Bearbeitung sind Fragen der Kostenübernahme zu klären. Schmutzwasser Das Schmutzwasser der 5 geplanten Wohngrundstücke kann, wie in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes auf Seite 22 beschrieben, über die vorhandene Pumpstation abgeleitet werden. Die Pumpstation hat eine Zulaufhöhe von 86,09 m DHHN. Bei einer Verlängerung der Kanalisation um ca. 100 Meter ergibt sich eine minimale Anschlusshöhe von 86,59 m DHHN. Das bedeutet, dass die hinteren östlich liegenden Grundstücke selbstständig ihr Abwasser mit einer eigenen Hebeanlage auf das Niveau anheben müssen. Regenwasser Das Regenwasser darf unter keinen Umständen an die Pumpstation angeschlossen werden. Gemäß Punkt „7.6 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ des BPL-Entwurfs vom 11.10.24 sind	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis, die Angaben sind in der Begründung im Punkt 13 bereits enthalten. Den Hinweisen wird gefolgt und in der Begründung im Punkt 13 ergänzt. Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis, die Angaben sind in der Begründung im Punkt 13 bereits enthalten.	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	entsprechend große Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser der privaten und der öffentlichen Flächen vorzusehen. Gegen die in der Begründung zum Entwurf beschriebene Beseitigung des Niederschlagswassers mit Rückhaltung und örtlicher Versickerung für die Straßenfläche (Seite 17) sowie Verbleib auf den privaten Grundstücken (Seite 22) hat der Zweckverband somit, bei Zustimmung zu dieser Variante durch die zuständige Wasserbehörde, keine Einwände.		
	Erfolgt eine Nutzung des Niederschlagswassers als häusliches Brauchwasser ist bei einer Einleitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eine Zustimmung des Zweckverbandes sowie eine Mengenmessung erforderlich.	Den Hinweisen wird gefolgt und in der Begründung im Punkt 13 ergänzt.	
	Unsere zum Vorentwurf übergeben Stellungnahme ist weiterhin zu beachten. Insbesondere möchten wir auf die weiterhin geltenden Punkte zur Genehmigungspflicht von Abwasseranlage in Wasserschutzgebieten und auf die ggf. höheren Auflagen an Abwasseranlagen in Wasserschutzgebieten, auf die Abwasserbeitragspflicht bei der vorgesehenen zentralen Erschließung sowie auf den noch zu vereinbarenden Erschließungsvertrag, welche den genauen Umfang der Anlagenerstellung und die Kostentragungspflicht regelt, hinweisen.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis, auf die Genehmigungspflicht der Abwasseranlage wurde schon von der unteren Wasserbehörde hingewiesen und in die Planung übernommen (siehe 1g), die Hinweise auf die Beitragspflicht, den Erschließungsvertrag und die Kostentragungspflicht werden redaktionell in die Begründung im Punkt 13 ergänzt.	
16	NABU – keine Stellungnahme		
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis Es wurde in beiden Beteiligungsrunden keine Stellungnahme abgegeben. Es wird davon ausgegangen, dass keine Belange berührt sind.	
17	BUND – keine Stellungnahme		
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis Es wurde in beiden Beteiligungsrunden keine Stellungnahme abgegeben. Es wird davon ausgegangen, dass keine Belange berührt sind.	
18	Grüne Liga – keine Stellungnahme		
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis Es wurde in beiden Beteiligungsrunden keine Stellungnahme abgegeben. Es wird davon ausgegangen, dass keine Belange berührt sind.	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
19	LV Sächs. Heimatschutz v. 16.12.2024 Die Gemeinde Elsnig möchte im bauordnungsrechtlichen Außenbereich des Ortsteils Neiden Baurecht für fünf Einfamilienhäuser schaffen. Bei dem Plangebiet handelt es sich im nördlichen Teil um überwiegend kleingärtnerisch genutzte Flächen mit vielfältigem und überwiegend relativ dichtem Gehölzbestand und im südlichen Teil um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. lehnt das Vorhaben aus artenschutzrechtlichen Gründen ab: Wir halten die Berücksichtigung der Betroffenheit geschützter Arten für nicht ausreichend. Nach dem Urteil c 98/03 EuGH vom 10.01. 2006 und dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 ist für alle Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung für streng und besonders geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Arten der Vogelschutzrichtlinie und Rote-Liste-Arten hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit in ihren Lebensräumen erforderlich. Nach nationalem Recht werden die Anordnungen des Artenschutzes durch den § 44 Abs. 1 BNatSchG definiert. Aus den vorgelegten Berichten zur Umwelt, zum Artenschutz und der NATURA-2000-Verträglichkeitsvorprüfung geht hervor, dass lediglich eine Ortsbegehung am 01.08.2024, d. h. außerhalb der Reproduktionszeit der meisten Arten, vorgenommen wurde. Des Weiteren ist die Qualifikation der Planverfasserin infrage zu stellen: Die Aussage, dass Anfang August kein brutanzeigendes Verhalten der Avifauna festgestellt wurde, lässt nicht auf die notwendige Expertise für eine fachgerechte Begehung und Begutachtung zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 rückschließen. Fachlich richtig und anerkannt wäre bei der vorliegenden Biotopausstattung speziell im Norden des Plangebietes die Anwendung der „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“*, d. h. mindestens fünf Begehungen im Zeitraum März bis Juli.	Den Hinweisen kann nicht gefolgt werden. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) wird darauf hingewiesen, dass keine speziellen faunistischen Erfassungen durchgeführt wurden. Der AFB basiert auf einer Potenzialabschätzung in Bezug auf die vorhandenen Lebensräume. Dem potenziellen Verlust der nur geringfügig vorhandenen potenziellen Brutgehölze wird mit Ersatzmaßnahmen vor Ort und innerhalb aller Grundstücke begegnet. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass sich auf den Wohngrundstücken Lebensräume für die potenziell betroffenen Vogelarten entwickeln werden.	
	Nach der uns zur Verfügung gestellten Version des Bbauungsplanes ist das Zutreffen von Verbotstatbeständen nach § 44 Art. 1 BNatSchG nicht auszuschließen und das Vorhaben daher nicht rechtsicher genehmigungsfähig.	Den Hinweisen kann nicht gefolgt werden. Über die geplanten und im AFB dargelegten artspezifischen Vermeidungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können Schädigungs- und Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 vermieden bzw. auf ein nicht signifikantes Maß reduziert werden.	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	3. Die Planungsträgerin wird aufgefordert, einen Plan der Gehölzbestände mit Markierung der während der Baumaßnahmen zu schützenden und der im Vorfeld zu fällenden Gehölze zu erstellen sowie konkret darauf basierende Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten. Bäume sind dazu individuell mit Stammdurchmesser und Art dazustellen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass Höhlenbäume nach § 21 Abs. 1 Nr. 2 SächsNatSchG geschützt sind	Den Hinweisen kann nicht gefolgt werden. Dem potenziellen Verlust der nur geringfügig vorhandenen potenziellen Brutgehölze wird mit Ersatzmaßnahmen vor Ort und innerhalb aller Grundstücke begegnet. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass sich auf den Wohngrundstücken Lebensräume für die potenziell betroffenen Vogelarten entwickeln werden.	
	4. Mit Bezug auf Punkt 4 ist zu erwähnen, dass bei Vernichtung von Brutplätzen in Gehölzen und Gebüsch das Aufhängen von Nistkästen für (Halb-)Höhlenbrüter kein naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlich legitimer Ersatz ist. Werden Bäume und Sträucher bzw. Gebüsche entfernt, so ist im Vorfeld eine Ersatzmaßnahme herzustellen, mit der gewährleistet wird, dass die betroffenen gebüsch- und baumbrütenden Populationen im direkten Umfeld adäquate und ungestörte Brut- und Aufzuchtmöglichkeiten für ihre Jungen finden. Diese sind nicht im Anschluss an die Baumaßnahme umzusetzen, sondern bereits im Vorfeld als CEF-Maßnahme, um ohne zeitliche Unterbrechung den Erhalt der bestehenden Populationen zu gewährleisten.	Den Hinweisen kann nicht gefolgt werden. Die im AFB dargelegten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind ausreichend, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen.	
	5. Die im Artenschutzfachbericht auf S. 16 dargestellten Vergrämnungsmaßnahmen stellen nach § 49 Abs. 2 Nr. 2 einen Verbotstatbestand dar. Für derartige Maßnahmen ist im Vorfeld eine Ausnahmegenehmigung von der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.	Dem Hinweis wird gefolgt und die Vergrämnungsmaßnahme entfernt.	
20	Naturpark Dübener Heide v. 16.12.2024		
	Vom Umriss der Planfläche ist die Gebietskulisse des Naturparks Dübener Heide nicht erfasst. Negative Auswirkungen auf die Naturparkentwicklung werden nicht besorgt.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
	Im Rahmen des o.g. Verfahrens sei hinsichtlich der Naturparkzielstellung der Förderung und Entwicklung bzw. Verbesserung der Lebensraumqualitäten der jetzigen und künftigen Bewohner von Elsnig - hier mit seinem OT Neiden - auf Grundlage der Pflege- und Entwicklungskonzeption 2030 als Fachplanung für den Naturpark Dübener Heide dafür sensibilisiert, dass die Gemeinde Elsnig ihre Lage im bzw. zum Naturpark Dübener Heide mit seiner hohen Lebensraumqualität in besonderem Maße würdigt.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis, der Hinweis auf die Pflege- und Entwicklungskonzeption 2030 wird redaktionell in der Begründung unter Punkt 3.2 ergänzt.	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Mit Bezug auf das Leitprojekt „Heidegärten“ im Pflege- und Entwicklungskonzept 2030 des Naturparks Dübener Heide möchten wir für die Gestaltung von grüner Infrastruktur zur Förderung der biologischen Vielfalt sowie des Siedlungsklimas sensibilisieren. Ein Schwerpunkt liegt auf den wertvollen Biotopen und Arten in der Kulturlandschaft sowie der Verbesserung der Biodiversität in den Siedlungen. Für Einwohner sowie Gäste von Elsnig und des Naturparks Dübener Heide wird sich eine vielfältige innerörtliche biologische Vielfalt und Gartenkultur positiv auf den Wohn- und Erlebniswert auswirken.		
21	Gemeinde Trossin		
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis Es wird davon ausgegangen, dass keine Belange berührt sind.	
22	Stadtverwaltung Dommitzsch		
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis Es wird davon ausgegangen, dass keine Belange berührt sind.	
23	Stadtverwaltung Torgau v. 12.12.2024		
	Nach Prüfung der uns vorliegenden Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Anregungen und Bedenken zur Planung bestehen. Die Belange der Stadt Torgau werden mit der o.g. Planung nicht berührt, es bestehen keine Einwände.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
24	Gemeinde Dreiheide v. 04.11.2024		
	keine Einwände	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
25	Gemeindeverwaltung Beilrode v. 12.12.2024		
	Einwände und Bedenken werden von der Verwaltungsgemeinschaft Beilrode mit den Gemeinden Beilrode und Arzberg nicht erhoben.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	

Ende

erarbeitet:

IBS GmbH Pehritzsch in Zusammenwirken mit der Gemeindeverwaltung und den Fachplanern