

Bekanntmachung der Gemeinde Elsnig

Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan Wohnbebauung „Am Weinberg“ im Ortsteil Neiden

Der Gemeinderat von Elsnig hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.05.2025 den geänderten Entwurf zum Bebauungsplan -Wohnbebauung- „Am Weinberg“ im Ortsteil Neiden bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung in der Fassung vom 30.04.2025 einschließlich der Anlagen gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 46/3, 46/5 (Teilfläche), 46/10 (Teilfläche), 46/33, 46/34, 46/50, 46/51 und 46/52 (Teilfläche) der Flur 3 Gemarkung Neiden. Maßgebend ist die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs 1 zum Bebauungsplan im Maßstab 1:500 auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan. Es gilt die Innenseite der Umrandung als Geltungsbereichsgrenze.

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich sind Flächen außerhalb des Geltungsbereiches 1 erforderlich. Dafür wurden mit dem Geltungsbereich 2 die Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlandes auf dem Flurstück 120/1 der Flur 1 in der Gemarkung Neiden festgesetzt. Im Geltungsbereich 3 wurde für eine Initialpflanzung der Uferbereiche des Auengrabens die Flurstücke 23/1, 27/1, 143/1, 145/1, 145/2, 146/1 und 428 der Flur 3 in der Gemarkung Neiden in den B-Plan aufgenommen. Die Geltungsbereiche 2 und 3 sind Bestandteil des B-Planes.

Mit dem Bebauungsplan -Wohnbebauung- „Am Weinberg“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von ca. 5 Wohngrundstücken einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit einem Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.04.2023 bis 26.05.2023 und die 1. öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 21.11.2024 bis 23.12.2024 statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 16.01.2025 bis 18.02.2025 statt.

Die Gemeinderäte haben die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und in der Sitzung am 20.05.2025 den Abwägungsbeschluss gefasst Beschluss-Nr. 008/01-29/2025.

Der Entwurf in der Fassung vom 30.04.2025 berücksichtigt die notwendigen Änderungen der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und die Stellungnahmen der gleichzeitig angehörten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Fachgutachten in der Anlage wurden fortgeschrieben.

Die untere Naturschutzbehörde forderte andere Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich. Damit änderte sich der Geltungsbereich, was eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfordert.

Die geänderten Entwürfe der Unterlagen werden nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und die beteiligten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der Veröffentlichung benachrichtigt.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung in der Fassung vom 30.04.2025 einschließlich des Umweltberichts vom 30.04.2025 (Anlage 1), des Grünordnungsplanes in der Fassung vom 30.04.2025 (Anlage 2), des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vom 30.04.2025 (Anlage 3), NATURA 2000-Erheblichkeitsabschätzung vom 30.04.2025 (Anlage 4), des geotechnischen Berichtes vom 02.02.2024/ 07.08.2024 (Anlage 5) und Übersichtsplan zur Kampfmittelbelastung - Auszug aus dem Geoportal, Landkreis Nordsachsen vom 30.03.2023 (Anlage 6) sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zum Entwurf vom 11.10.2024 werden in der Zeit

vom 19.06.2025 bis 21.07.2025

auf der Internetseite der Gemeinde Elsnig unter [https:// www.elsnig.com](https://www.elsnig.com) sowie auf der Internetseite des Landesportals des Freistaates Sachsen unter <https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/bplan/startseite> zur Einsichtnahme eingestellt. Zusätzlich liegen die genannten Unterlagen für die Öffentlichkeit im gleichen Zeitraum in der Stadtverwaltung Dommitzsch - Bauamt, August-Bebel- Straße 18 in 04880 Dommitzsch zu folgenden Zeiten öffentlich aus:

Montag von	09.00 Uhr – 12.00 Uhr
Dienstag von	09.00 Uhr – 12.00 Uhr und 14.00 Uhr – 18.00 Uhr
Mittwoch	geschlossen
Donnerstag von	09.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Freitag von	09.00 Uhr – 12.00 Uhr.

Während der Auslegungsfrist wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben und es können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf schriftlich oder während der zuvor genannten Zeiten zur Niederschrift abgegeben oder an die Adresse (E-Mail: beate.sonntag@stadt-dommitzsch.de) gesendet werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan der Gemeinde Elsnig -Wohnbebauung- „Am Weinberg“ im Ortsteil Neiden gemäß § 4 Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben.

Es sind folgende umweltbezogene Informationen auf der Grundlage des Umweltberichts, Gutachten und der Stellungnahmen, abgegeben im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB verfügbar und werden Bestandteil der ausgelegten Unterlagen.

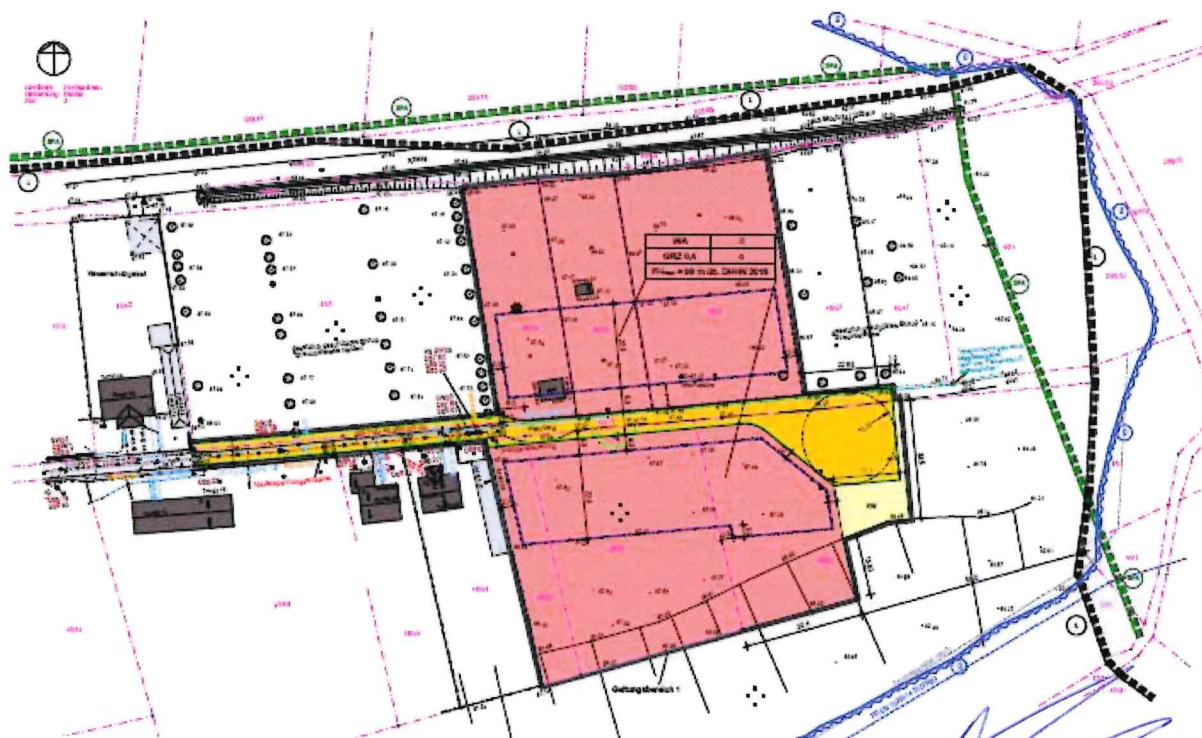
Information / Stellungnahme	Umweltbezogene Themen / Kernpunkte der Bearbeitung
ausgelegte Unterlagen	
Lücking & Härtel GmbH (30.04.2025): Grünordnungsplan	<u>Umweltbelang Tiere und Pflanzen/Biotoptypen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft:</u> naturschutzrechtliche Eingriffsregulierung
Lücking & Härtel GmbH (30.04.2025): Umweltbericht	Darlegung der auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes: <u>Umweltbelang Tiere und Pflanzen:</u> Bau- und anlagebedingte Flächeninanspruchnahme in Bezug auf Lebensräume von Tieren und Pflanzen und die naturschutzrechtliche Eingriffsregulierung. <u>Umweltbelang Fläche und Boden:</u> Anlagebedingte Flächeninanspruchnahme für Bodenversiegelung und damit verbundene Eingriffe sowie deren Ausgleich. <u>Umweltbelang Wasser:</u> Oberflächenentwässerung. <u>Umweltbelang Luft und Klima:</u> Anlagebedingte Auswirkungen auf lokalklimatische Verhältnisse. <u>Umweltbelang Landschaft:</u> Auswirkungen auf das Landschaftserleben/Einbindung in die freie Landschaft. <u>Umweltbelang Mensch:</u> Beeinträchtigungen durch Geräuschemissionen aus dem Gebiet und Schadstoff-/Geruchsemissionen auf das Gebiet. <u>Umweltbelang Kultur- und sonstige Sachgüter:</u> Umgang mit baubedingten Bodenfunden. <u>Wechselwirkungen:</u> Betrachtung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Umweltbelange. <u>Umweltbelangübergreifend:</u> Betrachtung von Planalternativen, Darlegung der Berücksichtigung der für die Planung zutreffenden Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Plänen.

Information / Stellungnahme	Umweltbezogene Themen / Kernpunkte der Bearbeitung
Lücking & Härtel GmbH (30.04.2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	<u>Umweltbelang Tiere und Pflanzen:</u> Prüfung und Darlegung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG, Betroffenheit prüfungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens, Darlegung erforderlicher Vermeidungsmaßnahmen.
Lücking & Härtel GmbH (30.04.2025): Verträglichkeitsstudie NATURA 2000-Gebiete	<u>Umweltbelang Tiere und Pflanzen:</u> Erheblichkeitsabschätzung FFH-Gebiet „Elbtal zwischen Mühlberg und Greudnitz“ SPA-Gebiet „Elbaue und Teichgebiete bei Torgau“ Prüfung der Lebensräume nach Anhang I FFH-Richtlinie einschließlich ihrer charakteristischen Arten Prüfung der Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie einschließlich Habitats bzw. Standorte Prüfung von biotischen und abiotischen Standortfaktoren, räumlich-funktionalen Beziehungen, Strukturen, gebietsspezifischen Funktionen oder Besonderheiten, die für die o.g. Lebensräume und Arten von Bedeutung sind.
Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH: Geotechnischer Bericht (02.02.2024/07.08.2024)	<u>Umweltbelang Wasser:</u> Oberflächenentwässerung / Baugrunduntersuchungen
abgegebene umweltrelevante Stellungnahmen	
Landratsamt Nordsachsen, Schreiben vom 03.12.2024	<u>Umweltbelang Tiere und Pflanzen:</u> Nachforderung zur Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz sowie zur Maßnahmenplanung <u>Umweltbelang Boden:</u> Hinweise zur Baugrunduntersuchung <u>Umweltbelang Wasser:</u> Hinweise zum Hochwasserschutz und zur Niederschlagswasserentsorgung, Grundwasserschutz <u>Umweltbelang Kultur und Sachgüter:</u> Hinweis archäologische Grabungen vor Baubeginn
Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz, Schreiben vom 11.11.2024	<u>Umweltbelang Wasser:</u> Hinweise zu Ersatzmaßnahmen im Bereich von wasserwirtschaftlichen Anlagen: Änderung der Maßnahmenplanung im Rahmen der Eingriffsregulierung
Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V., Schreiben vom 16.12.2024	<u>Umweltbelang Tiere und Pflanzen:</u> Hinweise zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Übersichtsplan Geltungsbereiche:



Geltungsbereich 1:



Elsnig, den 21. Mai 2025

- Der Bürgermeister -

