

1.	2.	3.	4.
TÖB	Datum	vorgetragene Anregungen und Hinweise	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
1. Landesdirektion Sachsen/ Höhere Raumordnungsbehörde	17.05.18	<p>Gegen das o.g. Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, weil ein vorhandener Gebäudekomplex nachgenutzt wird. Es besteht Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.</p> <p><b>1. Sachverhalt</b> Mit der vorgelegten Planung soll die Umnutzung der bestehenden Hotelanlage zu einer Anlage für altersgerechtes und betreutes Wohnen in Ein- bis Zweiraumwohnungen sowie für Plätze der Tagespflege ermöglicht werden. Ergänzend sollen auf den Flächen der derzeit noch vorhandenen Tennisplätze fünf neue, eingeschossige Wohngebäude ebenfalls für betreutes Wohnen entstehen. Die bestehenden Tennishallen sollen erhalten und weiter für sportive Zwecke genutzt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2510/a, 2510/3 sowie 2510/6 der Gemarkung Weinböhlen und hat eine Größe von ca. 1,9 ha.</p> <p><b>2. Rechtliche Grundlagen</b> Prüfgrundlagen für das Vorhaben sind:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S.2808)</li> <li>• Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz - SächsLPIG) vom 11. Juni 2010 (SächsGVBl. S. 174)</li> <li>• Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) vom 12. Juli 2013 ( SächsGVBl. S. 582), verbindlich seit 31 . August 2013, (LEP 2013)</li> <li>• Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung in der aktuell gültigen Fassung</li> <li>• Ergänzend wurde der in Aufstellung befindliche Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge berücksichtigt.</li> </ul> </p> <p><b>3. Raumordnerische Bewertung</b> Zum o.g. Vorhaben hat die obere Raumordnungsbehörde mit Schreiben vom 26. August 2016 bereits Stellung genommen und darin keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Mit der nun vorgelegten Planung ergeben sich keine grundsätzlich veränderten Betroffenheiten der Belange der Raumordnung, so dass wir an dieser Stellungnahme festhalten. Das B-Plangebiet liegt gemäß aktuell gültigem Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge in einem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft. Im Entwurf zur 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans aber nicht mehr Bestandteil dieses Vorbehaltsgebietes. Die Aussage in der Begründung zum B-Plan, dass mit der vorliegenden Planung den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung entsprochen wird, kann aus Sicht der Raumordnung nicht gänzlich gefolgt werden. Gemäß Grundsatz 6.1.3 des Regionalplans sollen für alte und behinderte Menschen dem Bedarf entsprechend alten- bzw. behindertengerechte Wohnungen zur Verfügung gestellt werden, wobei auf eine siedlungsstrukturell integrierte Lage und auf die Erreichbarkeit durch ÖPNV zu achten ist. Der B-Plan befindet sich aber gerade nicht in einer siedlungsstrukturell integrierten Lage, sondern am Rand der Gemeinde Weinböhlen und die nächstgelegene Bushaltestelle als Zugangspunkt zum ÖPNV ist ca. 1 km entfernt. Im Rahmen ihrer Verpflichtung zur kommunalen Daseinsvorsorge sollte die Gemeinde Weinböhlen zumindest das Defizit den ÖPNV betreffend mit geeigneten Maßnahmen ausgleichen.</p>	<p>nicht erforderlich</p> <p>nicht erforderlich</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Ziffer 3.2 der Begründung wird ergänzt.</p> <p><u>Begründung:</u> Mit dem Bebauungsplan wird primär die in der ehemaligen Hotelanlage bereits bestehende Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung festgeschrieben, von deren langfristigem Bestand ohnehin auszugehen ist. Die ergänzend zulässige Bebauung mit fünf eingeschossigen Wohngebäuden ist ebenfalls für ältere und / oder behinderte Menschen vorgesehen, deren besonderem Wohnbedarf primär durch die Möglichkeit zur bedarfsorientierten Nutzung der Service- und Pflegeangebote in der bereits bestehenden Einrichtung entsprochen wird. Die Ausführungen in Ziffer 3.2 der Begründung zur Regionalplanung werden um eine Erläuterung dieser spezifischen Gegebenheiten ergänzt. Das ÖPNV-Angebot wurde durch eine Bushaltestelle vor dem ehemaligen Waldhotel und eine Busanbindung bereits verbessert. Damit besteht eine direkte Anbindung an das Ortszentrum Weinböhlen sowie den S-Bahn-Haltepunkt, wodurch gute Voraussetzungen auch für Bewohner mit eingeschränkter Mobilität</p>

1.	2.	3.	4.
TÖB	Datum	vorgetragene Anregungen und Hinweise	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		Mit dieser Stellungnahme aus Sicht der Raumordnung wird den Stellungnahmen der übrigen Träger öffentlicher Belange nicht vorgegriffen.	gesichert sind. Dies ist in der Begründung unter Ziffer 5.1 beschrieben.
1.a Landesdirektion Sachsen	23.10.18	<p>Nach Prüfung des Sachverhalts anhand der uns vorliegenden Unterlagen gibt die obere Raumordnungsbehörde folgende raumordnerische Stellungnahme ab:                  Die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplanentwurf „Waldhotel“ der Gemeinde Weinböhla stehen grundsätzlich im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.                  Begründung                  Ziel der vorgelegten Planung ist die Umnutzung des Gebäudekomplexes des ehemaligen Waldhotels in Weinböhla als Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtungen. Die obere Raumordnungsbehörde ist zu diesem Vorhaben bereits mehrfach beteiligt worden. Dabei wurden aus raumordnerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Auf Grund von Anregungen und Hinweisen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Planentwurf erneut geändert. Durch die in der Planfassung vom 21. August 2018 vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen (Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes "Altengerechtes und/oder Betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtungen" anstelle der bisherigen Gliederung in zwei Sondergebiete; Festsetzung des Bereiches an der Steinbacher Straße als Fläche für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 sowie Festsetzung zur Erhaltung einer Hecke) werden die Belange der Raumordnung nicht berührt.                  Hinweise                  Einschränkende Nutzungsbedingungen oder konkurrierende Nutzungsansprüche aus dem Raumordnungskataster sind für die überplante Fläche nicht bekannt.                  Wir bitten Sie, uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens (Abwägung, Genehmigung, Inkraftsetzung) im Rahmen Ihrer gesetzlichen Mitteilungspflicht gemäß § 18 SächsLPlIG zu informieren.</p>	nicht erforderlich
2. Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge	03.05.18	Entsprechend unserer Stellungnahme vom 18.09.2016 stehen dem Planentwurf mit einem Geltungsbereich von 1,9 ha zur Umnutzung der vorhandenen Hotelanlage und zur Errichtung von bis zu fünf Einzelhäusern keine regionalplanerischen Festlegungen entgegen.	nicht erforderlich
3. Landratsamt Meißen	04.06.18	Der Bebauungsplan wurde grundsätzlich aus dem FNP entwickelt. Mit der vorgelegten Planung soll die Umnutzung der bestehenden Hotelanlage im Außenbereich zu einer Anlage für altersgerechtes und betreutes Wohnen planungsrechtlich gesichert werden. Ergänzend sollen fünf neue eingeschossige Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (SO 2) zugelassen werden. Diese Wohngebäude folgen nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Gegen den Bebauungsplan äußern die betroffenen Fachbereiche der Landkreisverwaltung keine grundsätzlichen Bedenken. Hinsichtlich der Vollzugsfähigkeit einzelner Planfestsetzungen bestehen Bedenken. In den Gliederungspunkten 1 und 6 werden die daraus resultierenden Forderungen näher dargelegt und begründet.	siehe nachstehende Behandlung der angesprochenen Belange

1.	2.	3.	4.
TÖB	Datum	vorgetragene Anregungen und Hinweise	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p><b>1. Belange Baurecht</b>                      Nach Prüfung der vorliegenden Planungsunterlagen auf Plausibilität und rechtssichere Vollziehbarkeit der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gibt es folgende Bedenken:                      1. Die im SO 2 festgesetzte Nutzungsart "Barrierefreies Wohnen" entspricht der Gebietsart Reines Wohngebiet entsprechend § 3 BauNVO und stellt daher keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan dar, da dieser ein "Sondergebiet Seniorenwohnanlage" ausweist. Diese besondere Nutzungsart ist aufgrund fehlender Vollzugsmöglichkeiten der Bauaufsichtsbehörde nicht prüfbar (z. B. Wie alt sollen Bewohner sein? Welchen Behinderungsgrad müssen sie haben?). Eine funktionale Bindung an die Seniorenanlage ist nicht durchsetzbar.</p> <p>2. Die bauaufsichtliche Prüfung der Festsetzung der Barrierefreiheit widerspricht der Sächsischen Bauordnung, da diese nicht dem Prüfumfang der Freistellungsverfahren gemäß § 62 SächsBO entspricht (vgl. Punkt 6.1.1 der Begründung zum Bebauungsplan). Außerdem ist ein Wahlrecht zwischen vereinfachtem Baugenehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Sächsischer Bauordnung nicht vorgesehen. Sofern die Voraussetzungen nach § 62 SächsBO vorliegen, ist das Genehmigungsfreistellungsverfahren durchzuführen.</p> <p>3. Es fehlt eine notwendige Aussage zur inneren Erschließung (Zuwegungen) im SO 2, da auch Stellplätze und Garagen/Carports zugelassen werden sollen.</p> <p>Zur Bewältigung der unter Ziffer 1 und 2 genannten Probleme beachten Sie bitte die Hinweise unter Nummer 6 - Belange Gebietliche Planung.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u>                      Der Anregung wird gefolgt. Die Art der baulichen Nutzung wird geändert und die Begründung entsprechend angepasst.</p> <p><u>Begründung:</u>                      Das gesamte Plangebiet wird als ein ‚Sondergebiet Altengerechtes und / oder Betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtungen‘ festgesetzt. Im Rahmen dieser Festsetzung wird das ehemalige SO 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB als Fläche ausgewiesen, in der nur Wohngebäude für ältere Menschen und für pflegebedürftige Menschen mit besonderem Wohnbedarf zulässig sind. Sämtliche Wohngebäude sind entsprechend des besonderen Wohnbedarfes barrierefrei im Sinne der DIN 18040-2 auszuführen.                      Die geänderten Festsetzungen tragen den vorgebrachten Hinweisen Rechnung. Gemäß der erfolgten Abstimmung wird dieser Lösung vom Landratsamt Meißen gefolgt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u>                      Der Hinweis wird berücksichtigt und die Aussage zur Genehmigungsfreistellung gestrichen.</p> <p><u>Begründung:</u>                      In den Textlichen Festsetzungen entfällt der bisherige Hinweis 7 zum Ausschluss der Genehmigungsfreistellung gemäß § 62 Abs. 2 SächsBO im Sondergebiet SO 2, da die SächsBO kein Wahlrecht hinsichtlich des jeweils durchzuführenden Verfahrens vorsieht. Die Begründung wird angepasst.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u>                      Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen erfolgen nicht.</p> <p><u>Begründung:</u>                      Ergänzende Festsetzungen zur inneren Verkehrserschließung im SO 2 sind nicht erforderlich. Die Baufelder im bisherigen SO 2 mit den zulässigen Stellplätzen, Garagen und Carports werden von der direkt angrenzenden Steinbacher Straße erschlossen.</p> <p>nicht erforderlich</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u>                      Die Anregungen / Hinweise werden zur Kenntnis genommen, teilweise wird diesen gefolgt. Ziffer 5.2 der Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
		<p><b>2. Belange Denkmalschutz</b>                      Denkmalschutzrechtliche Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.</p>	
		<p><b>3. Belange Wasser</b>                      Es bestehen zum o. g. Vorhaben folgende Forderungen:                      Auf der Grundlage des Bodengutachtens (IBU Coswig vom 18.02.2018) ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den geplanten EFH-Grundstücken über flächenhafte</p>	

1.	2.	3.	4.
TÖB	Datum	vorgetragene Anregungen und Hinweise	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>Rigolenanlagen möglich. Nicht geeignet sind Schachtversickerungen auf Grund des Grundwasserstandes. Die Versickerung gilt für diese EFH-Standorte als erlaubnisfrei. Anregungen/Hinweise Für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers des Seniorenheimes ist jedoch ein gesondertes Wasserrechtsverfahren erforderlich (Genehmigung nach § 55 SächsWG für das Becken sowie eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG). Bei Weiternutzung der vorhandenen Ableitung ist jedoch eine Betrachtung zur Behandlung von Niederschlagswasser nach DWA-M153 der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) gilt nicht als Versickerungs- und Verdunstungsteich. Eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG und eine Genehmigung nach § 55 SächsWG sind dafür nicht vorhanden. Es besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser (10 l/s) in den Funkenteich vom 31.03.1993. Rechtsinhaber dieser Erlaubnis ist jedoch die Waldhotel Weinböhma GmbH. Der Rechtsübergang wäre noch anzeigepflichtig bei unserer Behörde. Auf Grund der festgestellten Belastungen des RRB (siehe Umweltbericht) ist für die rechtliche Bewertung des RRB auch eine Betrachtung zur Niederschlagswasserbehandlung nach DWA-M153 durchzuführen und der unteren Wasserbehörde vorzulegen.</p>	<p><u>Begründung:</u> Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das im Sondergebiet SO 1 (Seniorenheim) anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und, soweit es nicht vor Ort versickert werden kann, in das vorhandene Regenrückhaltebecken einzuleiten. Der Bebauungsplan greift nicht in die Bestandssituation ein. Ziffer 5.2 der Begründung wird wie folgt korrigiert bzw. ergänzt. - Entfall der Aussage zur teilweisen Versickerung bzw. Verdunstung des dem Regenrückhaltebecken zugeführten Niederschlagswassers - Hinweis auf das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren im Falle einer Nutzung des Regenrückhaltebeckens als Versickerungs- und Verdunstungsteich - Hinweis zur erforderlichen Anzeige des Rechtsübergangs für die wasserrechtliche Einleiterlaubnis (10 l/s) in den Funkenteich von der Waldhotel GmbH auf den Eigentümer der Seniorenwohnanlage - Hinweis auf die festgestellte Vorbelastung des Gewässers (Ziffer 4.5.2 des Umweltberichtes) und die daraus resultierenden Konsequenzen</p>
		<p><b>4. Belange Naturschutz, Abfall/ Altlasten/ Boden und Immissionsschutz</b> Zum o. g. Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.</p>	<p>nicht erforderlich</p>
		<p><b>5. Belange Forst</b> Die forstlichen Belange sind im aktuellen BP-Entwurf berücksichtigt wurden.</p>	<p>nicht erforderlich</p>
		<p><b>6. Belange Gebietliche Planung</b> Die für das SO 2 festgesetzte Nutzung "Barrierefreies Wohnen gemäß DIN 18040-2" ist kein gesetzlich definierter planungsrechtlicher Begriff im Sinne der Baunutzungsverordnung und in dieser Form planungsrechtlich unzulässig. Bei diesen o. ä. Begriffen handelt es sich im Wesentlichen um Ausstattungsqualitäten von Wohnungen, Wohnlösungen und Wohnanpassungen. Die planende Gemeinde muss sich zwingend an den Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB halten (z. B. SO 2 - Teilfläche Sonderwohnform für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf). Die Besonderheiten müssen in Besonderheiten von Wohngruppen begründet sein, die bestimmte Anforderungen an Wohngebäude voraussetzen. Dieser Personenkreis muss in der Festsetzung genau bezeichnet werden. Anzugeben ist auch stets, ob die auf der Fläche entstehenden Wohngebäude vollständig oder teilweise für den begünstigten Personenkreis hergestellt und verwendet werden. Es können auch bestimmte Anforderungen an die bauliche Ausgestaltung der Wohnungen in die Festsetzungen aufgenommen werden.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Anregung wird gefolgt. Die Art der baulichen Nutzung wird geändert, zusätzlich wird eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB getroffen, die Begründung wird angepasst.  <u>Begründung:</u> Das gesamte Plangebiet wird als ‚Sondergebiet Altengerechtes und / oder Betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtungen‘ festgesetzt. Im Rahmen dieser Festsetzung wird das ehemalige SO 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB als Fläche festgesetzt, in der nur Wohngebäude für ältere Menschen und für pflegebedürftige Menschen mit besonderem Wohnbedarf zulässig sind. Sämtliche Wohngebäude sind entsprechend des besonderen Wohnbedarfes barrierefrei im Sinne der DIN 18040-2 auszuführen. Die geänderten Festsetzungen tragen den vorgebrachten Hinweisen Rechnung. Gemäß der erfolgten Abstimmung wird dieser Lösung vom Landratsamt Meißen gefolgt.</p>

1. TÖB	2. Datum	3. vorgetragene Anregungen und Hinweise	4. Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		Im Interesse der Rechtssicherheit und mit Bezug auf die Begründung (u. a. S. 10) sollten die unbestimmten Begriffe "betreute Senioren, altengerecht" für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes definiert werden. Ansonsten verbergen sich hinter Wohnungen mit diesen Eigenschaften ganz normale Wohnungen und das SO 2 wäre als Wohngebiet darzustellen, welches an dieser Stelle offensichtlich städtebaulich unzulässig ist.	
3.a Landkreis Meißen	05.11.18	Aufgrund des Beteiligungsverfahrens zum Planentwurf vom 21.08.2018 wurde der Planentwurf erneut geändert. Zu den vorgenommenen Änderungen in der Planfassung vom 21.08.2018 bestehen durch die berührten Fachbereiche des Landratsamtes (Kreisumweltamt, Kreisbauamt und Amt für Forst und Kreisentwicklung - Gebietliche Planung) keine Einwände.	nicht erforderlich
4. Landesamt für Denkmalpflege Sachsen	---	---	---
5. Landesamt für Archäologie	17.05.18	Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (bronzezeitliches Gräberfeld [D-61040-17]). <i>Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.</i> Diese beiden Sätze sind als Hinweise in den B-Plan aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhabenträger oder Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren. Nach § 14 SächsDSchG 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. Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.	<b>Beschlussvorschlag:</b> Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Hinweis zur Archäologie wird angepasst.  <b>Begründung:</b> Der für das Flurstück 2510/a (SO 2) bereits im Bebauungsplan berücksichtigte Hinweis IV.1 zu Archäologie / Denkmalschutz wird auf das gesamte Plangebiet erweitert. Auch in dem bereits bebauten Sondergebiet SO 1 sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes bauliche Veränderungen zulässig.
6. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	29.05.18	Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange Fluglärm, Anlagensicherheit / Störfallvorsorge, natürliche Radioaktivität, Fischartenschutz / Fischerei / Fisch- und Teichwirtschaft und Geologie Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich. Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der nachfolgenden Unterlagen vorgenommen: [1] Schreiben des Planungsbüros Uta Schneider aus Dresden vom 26.04.2018, Frau Bettina Kraus mit Planunterlagen [2] [2] Gemeinde Weinböhla: Bebauungsplan Nr. 03/2016 „Waldhotel“ mit Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht und Geot. Stellungnahme zu den Versickerungsverhältnissen, Entwurf vom 01.03.2018	nicht erforderlich

1.	2.	3.	4.
TÖB	Datum	vorgetragene Anregungen und Hinweise	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>[3] Geodatenarchiv des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) mit Landesdatenbank geologischer Aufschlüsse, Geologischer Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen M 1: 50 000 (digitale Version) und Geologischer Übersichtskarte von Sachsen M 1: 400.00 (digitale Version)</p> <p>[4] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange vom 30.08.2016 zum Bebauungsplan Nr. 03/2016 "Waldhotel", Gemeinde Weinböhla, unser Az.: 21-3016.30/143/24</p> <p>[5] Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates, vom 05.12.2013</p> <p>[6] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil 1 Nr. 42, ausgegeben zu Bonn am 03.07.2017).</p> <p><b>1 Zusammenfassendes Prüfergebnis</b>                      Aus Sicht des LfULG stehen der Planung keine Bedenken entgegen.                      Aus Sicht des Strahlenschutzes ergeben sich gegenüber unserer Stellungnahme [4] Aktualisierungen (siehe Gliederungspunkt 2).                      Es ergibt sich nach [3] kein neuer geologischer Kenntnisstand zur bereits vorliegenden Stellungnahme [4]. Die Hinweise unserer Stellungnahme [4] wurden im Entwurf gemäß [2] vollständig berücksichtigt. Zusätzliche Hinweise haben sich nicht ergeben.                      Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie des Fischartenschutzes bzw. der Fisch- und Teichwirtschaft sind nicht berührt.</p> <p><b>2 Natürliche Radioaktivität</b>  <b>2.1 Prüfergebnis</b>                      Nach Prüfung der öffentlichen Belange bestehen aus Sicht des Strahlenschutzes keine Bedenken zum vorliegenden Vorhaben.                      Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz wurden in den vorliegenden Planungsunterlagen bereits weitestgehend berücksichtigt - aufgrund bevorstehender Änderungen der Gesetzeslage und des erfolgten Umzuges der Radonberatungsstelle ergibt sich aus Sicht des Strahlenschutzes, Bereich natürliche Radioaktivität, gegenüber unserer Stellungnahme vom 30.08.2016 [4] folgende Aktualisierung:</p> <p><b>2.2 Hinweise / Aktualisierungen</b>                      Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.                      Auf Grundlage der EU-Richtlinie [5] wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz [6] verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.                      Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation</p>	<p></p> <p>siehe nachstehende Behandlung der angesprochenen Belange</p> <p>nicht erforderlich</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u>                      Der Hinweis wird berücksichtigt. Der bereits im Bebauungsplan berücksichtigte Hinweis IV.2 zu Natürlicher Radioaktivität / Radonschutz wird im Sinne der vorgetragenen Anregungen ergänzt.</p> <p><u>Begründung:</u>                      Zur Information der Grundstückseigentümer und Bauherren ist eine Ergänzung insbesondere zum künftigen Referenzwert für Radonkonzentration in der Raumluft geboten.</p>

1.	2.	3.	4.
TÖB	Datum	vorgetragene Anregungen und Hinweise	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radon Schutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.                      Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radon Schutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:                      Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft- Radonberatungsstelle:                      - Ansprechpartner - Stefan Gatermann, Telefon: (0371) 46124-221, Telefax: (0371) 46124-299, E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de, Internet: www.smul.sachsen.de/bful. Beratung jeden Werktag per Telefon oder E-Mail; individuelle Terminvereinbarung für die Büros in Chemnitz oder Bad Schlema möglich.                      - Besucheradresse: Öffnungszeiten: dienstags 09:00- 11:30 Uhr und 12:30- 16:30 Uhr, Joliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad Schlema (im Rathaus), Telefon: (03772) 3804-27                      - Kontaktadresse: Staatl. Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, 2. Landesmessstelle für Umweltradioaktivität Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz</p>	
7. Sächsisches Oberbergamt Freiberg	09.05.18	<p>Mit Ihrem Schreiben vom 26. April 2018 beteiligten Sie das Sächsische Oberbergamt als Träger öffentlicher Belange an den oben benannten Vorhaben. Nach nochmaliger Prüfung der vorliegenden Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die bergamtliche Stellungnahme 4772-01/2016/0933 vom 8. August 2016 zu o.a. Vorhaben auch für den vorliegenden Antrag weiter gültig ist.                      Der Lageplan wurde zu den Akten genommen. Den Textteil erhalten Sie beigefügt zurück.  <u>Stellungnahme vom 8. August 2016:</u>  <i>Belange des Sächsischen Oberbergamtes sind durch das Vorhaben nicht betroffen.</i></p>	nicht erforderlich
8 Landesamt für Straßenbau und Verkehr NL Meißen	07.05.18	<p>Das oben genannte Vorhaben berührt keine Belange von Bundes- oder Staatsstraßen in der Verwaltung des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr (LASuV), Niederlassung Meißen.                      Für die Belange der K 8014 ist die Stellungnahme des Kreisstraßenbauamtes des Landkreises Meißen maßgebend.                      Seitens des LASuV, NL Meißen bestehen keine Einwände zum Entwurf des Bebauungsplanes "Waldhotel" in der Fassung vom 01.03.2018.</p>	nicht erforderlich Das Kreisstraßenbauamt ist am Planverfahren beteiligt.
9. Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement	18.05.18	<p>Das geplante Vorhaben berührt keine hier bekannten beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und Maßnahmen des Freistaates Sachsen, vertreten durch den Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement, Außenstelle Dresden. Bedenken, Anregungen oder Forderungen werden nicht vorgebracht.                      Bei einer nachträglichen Änderung, die Belange des Freistaates berühren könnten, bitte ich um erneute Vorlage der Pläne zur Prüfung. Ich gehe davon aus, dass bei einer Inanspruchnahme von Flächen, die Eigentum des Freistaates Sachsen sind, eine Abstimmung mit dem Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement erfolgt.</p>	nicht erforderlich
10. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	09.05.18	<p>Die Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzvermögen), vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, ist als Träger öffentlicher Belange durch Ihr Planvorhaben nicht betroffen.                      Gegen Ihr Planvorhaben bestehen daher keine Bedenken.</p>	nicht erforderlich

1. TÖB	2. Datum	3. vorgetragene Anregungen und Hinweise	4. Abwägungs- und Beschlussvorschlag
11 Verkehrsgesellschaft Meißen mbH	---	---	---
12. Dresdner Verkehrsbetriebe	23.05.18	Die Dresdner Verkehrsbetriebe AG erhebt gegen den Entwurf in der Fassung vom 01.03.2018 keine Einwände.	nicht erforderlich
13. Eigenbetrieb Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Weinböhla	26.06.18	<p>In unserer Stellungnahme vom 02.08.2016 wiesen wir darauf hin, dass das gesamte Regenwasser über entsprechende Versickerungsanlagen vor Ort zu versickern ist. Dieses wurde auch im Schreiben des LRA vom 04.06.2018 bestätigt. Sollte das Regenwasser über das RRB entsorgt werden, müssen die rechtlichen Anforderungen des Landratsamtes eingehalten werden. Aus unserer Erfahrung empfehlen wir Ihnen die weitere Nutzung des RRB mit der Erfüllung der entsprechenden Forderungen des LRA. Fragen auftreten, steht Ihnen Herr Kupka unter (03 52 43) 3 43 26 gern zur Verfügung.</p> <p><u>Stellungnahme vom 02.08.2016 zum Regenwasser:</u> <i>Aufgrund der Auslastung des Kanalnetzes bei Starkniederschlägen sind weitere Regenwassereinleitungen weder aus privaten noch aus öffentlichen Kanälen / Straßen möglich. Zur Beseitigung des anfallenden Regenwassers sind entsprechende Versickerungsanlagen zu errichten.</i></p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Ziffer 5.2 der Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p><u>Begründung:</u> Im Sondergebiet SO 2 ist die Nutzung oder Versickerung des Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück zwingend festgesetzt. Im Sondergebiet SO 1 (Seniorenwohn- und Pflegeheim) ist die Rückhaltung des Niederschlagswasser und, soweit eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist, die Einleitung in das bestehende RRB vorgesehen: dafür liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 31.03.1993 zur Einleitung von Niederschlagswasser (10 l/s) vor. Aufgrund der Hinweise des Landratsamtes wird die Begründung unter Ziffer 5.2 wie folgt ergänzt: - Hinweis auf das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren im Falle einer Nutzung des Regenrückhaltebeckens als Versickerungs- und Verdunstungsteich - Anzeige des Rechtsübergangs von der Waldhotel GmbH auf den Betreiber der Seniorenwohnanlage - Hinweis auf die festgestellte Vorbelastung des Gewässers aus dem Schadstoffeintrag durch Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Ziffer 4.5.2 des Umweltberichtes) und die daraus resultierenden wasserrechtlichen Konsequenzen</p>
14. Zweckverband Abfallwirtschaft „Oberes Elbtal“	22.05.18	<p>Im Planungsgebiet gibt es keine Anlagen, die sich in der Inhaberschaft des ZAOE befinden. Gegen die Planung in der vorliegenden Fassung bestehen unsererseits keine Einwände. Auf den Grundstücken selbst ist ausreichend Stellfläche für Abfallsammelbehälter vorzuhalten, beachten Sie dazu auch unser Infoblatt. Durch die mögliche Einführung einer gelben Tonne ab dem Jahr 2021 kann sich der Flächenbedarf noch zusätzlich erhöhen. Wir bitten um Information über den weiteren Verfahrensverlauf.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u> Der Bebauungsplan setzt keine Stellflächen für Abfallsammelbehälter fest. Der dafür jeweils erforderliche Flächenbedarf kann im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gesichert werden.</p>

1.	2.	3.	4.																																				
TÖB	Datum	vorgetragene Anregungen und Hinweise	Abwägungs- und Beschlussvorschlag																																				
15. ENSO Energie Sachsen Ost AG Regionalbereich Großenhain	01.06.18	<p><b>Stellungnahme Stromanlagen</b>                      Das Grundstück ist an das Stromversorgungsnetz der ENSO NETZ GmbH angeschlossen.                      Sie erhalten einen Planauszug, auf dem der Anlagenbestand dargestellt ist.                      Sollte eine Veränderung gewünscht bzw. durch Baumaßnahmen erforderlich werden, ist dies entsprechend zu beantragen.                      Im Zuge von Baumaßnahmen sind die vorhandenen Leitungen zu beachten.                      Sollten Neuanschlüsse notwendig werden sind diese rechtzeitig bei der ENSO NETZ GmbH zu beantragen.                      Zu vorhandenen Mittel- und Niederspannungsanlagen sind bezüglich geplanter Bauwerke bzw. Großgrünbepflanzungen entsprechende Mindestabstände einzuhalten.                      Der Zugang zu den vorhandenen Umspannstationen muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Eventuell notwendige Umverlegungen werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt.                      Beachten Sie bei den einzelnen Maßnahmen bitte auch die externen Dienstleistungsangebote der ENSO NETZ GmbH, wie z. B. das Planen, das Errichten und die Betriebsführung von Straßenbeleuchtungsanlagen, basierend auf interessanten Finanzierungsmodellen.</p> <p><b>Stellungnahme Gasanlagen</b>                      Im vorgesehenen Planungsbereich befinden sich keine Nieder-, Mittel- und Hochdruckgasversorgungsanlagen sowie Steuerkabel und KKS-Anlagen der ENSO NETZ GmbH. Unsere Stellungnahme für Ihr Bauvorhaben gilt 1 Jahr.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b>                      Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Ziffer 6.1.6 der Begründung wird ergänzt.</p> <p><b>Begründung:</b>                      Die bestehende Umspannstation ist im Bebauungsplan festgesetzt und direkt von der Steinbacher Straße zugänglich. Aufgrund der veränderten Grundbesitzverhältnisse führt die Versorgungsleitung für die bestehende Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung nun über das Fremdgrundstück Flurstück 2510a und ist dort einschließlich des Schutzstreifens nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden; eine dingliche Sicherung des Leitungsrechtes ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Begründung wird um entsprechende Erläuterungen ergänzt.</p> <p>nicht erforderlich</p>																																				
16. GDMcom für VNG Verbundnetz Gas AG	28.05.18	<p>Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <table border="1" data-bbox="477 975 1417 1238"> <thead> <tr> <th>Anlagenbetreiber</th> <th>Hauptsitz</th> <th>Betroffenheit</th> <th>Anhang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>EMB Energie Mark Brandenburg GmbH</td> <td>Potsdam</td> <td>nicht betroffen *</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td> <td>Halle</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup></td> <td>Schwaig b. Nürnberg</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG</td> <td>Straelen</td> <td>nicht betroffen *</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>Gugas GmbH</td> <td>Altentreptow</td> <td>nicht betroffen *</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>innogy Gas Storage NWE GmbH</td> <td>Dortmund</td> <td>nicht betroffen *</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup></td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>VNG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup></td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> </tbody> </table> <p>*GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen.</p> <p>1) Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen - Sachsen mbH (ETG).</p> <p>2) Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.</p>	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	EMB Energie Mark Brandenburg GmbH	Potsdam	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup>	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein	Gugas GmbH	Altentreptow	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein	innogy Gas Storage NWE GmbH	Dortmund	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	VNG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	<p><b>Beschlussvorschlag:</b>                      Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da im Plangebiet keine Anlagen vorhanden sind und eine Gasversorgung auch nicht geplant ist, ist die Beteiligung weiterer Anlagenbetreiber nicht erforderlich.</p>
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang																																				
EMB Energie Mark Brandenburg GmbH	Potsdam	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein																																				
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																																				
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup>	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																																				
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein																																				
Gugas GmbH	Altentreptow	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein																																				
innogy Gas Storage NWE GmbH	Dortmund	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein																																				
ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																																				
VNG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																																				

1.	2.	3.	4.
TÖB	Datum	vorgetragene Anregungen und Hinweise	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>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!</p> <p>ONTRAS Gastransport GmbH / Ferngas Netzgesellschaft mbH / VNG Gasspeicher GmbH / Erdgasspeicher Peissen GmbH: Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlageneigentümer/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Auflage: 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 zeitnah vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p> <p>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG / GUGAS GmbH / EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH / innogy Gas Storage NWE GmbH Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen der/des oben genannten Anlagenbetreiber/s, ggf. muss aber mit Anlagen der oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. Wir verweisen an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf die folgenden Anlagenbetreiber: s.o.</p> <p>Weitere Anlagenbetreiber: Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p>	
17. Deutsche Telekom Technik GmbH	22.05.18	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH (siehe Anlage). Wir bitten Sie, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Baugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Zu diesem Zeitpunkt benötigen wir folgende Unterlagen: Koordinierter Leitungsplan, Bauablaufplan, Lageplan ( 1 :500 oder 1:1 000), die Anzahl der Wohnungseinheiten oder Gewerbe.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile. einer koordinierten Erschließung möglich ist.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b> Sämtliche bebaubaren Flächen im Plangebiet können direkt an das in öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Leitungsnetz angebunden werden. Für die private Erschließung des nicht zum Plangebiet gehörenden Flurstücks 2510/4 („Hinterlieger“) ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Die dingliche Sicherung dieses Rechtes ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.</p>

1.	2.	3.	4.
TÖB	Datum	vorgetragene Anregungen und Hinweise	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird;</li> <li>- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Grundstücksnutzungsvertrag einzufordern und der Telekom Deutschland GmbH auszuhändigen;</li> <li>- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.</li> </ul> <p>Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinationsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen. Hierdurch können Konflikte bei Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien verhindert werden.</p> <p>Weiterhin fordern wir: Bei Abständen unter 2,50 m von der Stammachse zu unseren Anlagen den Einbau eines entsprechenden Medienschutzes gemäß RSA-LP4.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH informieren. Tiefbauunternehmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung "Trassenauskunft Kabel" unter &lt;<a href="https://trassenauskunft-kabel.telekom.de">https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</a>&gt; beziehen. Voraussetzung dazu ist der Abschluss eines Nutzungsvertrages.</p> <p>Die Aufgrabungsanzeigen (Schachtscheine) werden nur in Ausnahmefällen manuell bearbeitet. Hierbei kann es jedoch zu verlängerten Bearbeitungszeiten kommen.</p> <p>Für diese Fälle bitten wir Ihre Unterlagen schriftlich an Deutsche Telekom, Technik GmbH, T NL Ost, PT111 Fertigungssteuerung, 01059 Dresden zu senden.</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.</p>	
18. Industrie- und Handelskammer Dresden	24.05.18	<p>Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungserweiterung des Waldhotels als Wohnanlage für altersgerechtes Wohnen, für die Errichtung von fünf damit in funktioneller Verbindung stehenden Wohngrundstücken sowie zur weiteren Nutzung der Tennishallen für sportive Zwecke.</p> <p>Es bestehen dazu aus unserer Sicht keine Bedenken.</p>	nicht erforderlich
19. Handwerkskammer Dresden	---	---	---
20. Polizeidirektion Oberes Elbtal-Osterzgebirge Polizeirevier Coswig-Radebeul	---	---	---

1. TÖB	2. Datum	3. vorgetragene Anregungen und Hinweise	4. Abwägungs- und Beschlussvorschlag
21. Ev.-Luth. Landeskirchenamt Dresden	08.05.18	Wir haben die Unterlagen am 04.05.2018 erhalten und an die betroffene Kirchengemeinde übersandt. Wir kommen erforderlichenfalls unaufgefordert auf Sie zu. Wir bitten Sie, bei einer Antwort unser Aktenzeichen anzugeben.	nicht erforderlich
22. Bischöfliches Ordinariat Bistum Dresden-Meißen	02.05.18	Wir teilen Ihnen mit, dass es gegen obengenanntes Vorhaben seitens des Baureferates keine Einwände gibt. Es gibt keine Berührungspunkte bzw. Auswirkungen auf bauliche Einrichtungen der katholischen Kirche.	nicht erforderlich
23. Grüne Liga e.V. Sachsen über LAG	---	---	---
24. Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. zusätzlich über LAG	24.05.18 29.05.18	Der Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. bestätigt das Planungserfordernis, im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gern. § 35 BauGB Baurecht für altengerechtes und betreutes Wohnen zu schaffen. Da ein vorbelastender Standort umgenutzt wird, entfällt die Eingriffs- Ausgleichsbilanz. Der Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. vertritt Belange der Identitätsbewahrung der sächsischen Kulturlandschaft und fordert eine Bauweise, die sich bei hinreichender Beachtung zeitgemäßer Erfordernisse in die bestehenden Baustrukturen einfügt und die Spezifik regionaler Baukulturen erkennen lässt. Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne sind diese Anforderungen planerisch umzusetzen. Diesen Anforderungen wird mit der Vorgabe eines Gestaltungsrahmens und der Sicherung eines gestalterischen Gebietscharakters entsprochen. Im SO 1 sollte eine ungeordnete Durchmischung von Dachformen ausgeschlossen werden und neben den Remissionswerten sollte bei der Fassadengestaltung die Farbigkeit in erdfarbener Grundtönung festgelegt werden. Die Festlegungen der Umweltberichte werden von uns bestätigt. Der Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. stimmt mit Hinweisen dem o.g. Bebauungsplan zu.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Den Hinweisen zur Festsetzung der Dachform und zur Farbigkeit wird nicht gefolgt.  <u>Begründung:</u> Das Baugebiet SO 1 ist bereits bebaut. Der Bebauungsplan setzt lediglich die Dachformen der vorhandenen Bausubstanz fest, bei der aufgrund der erst in jüngster Vergangenheit erfolgten Sanierung und Umnutzung ohnehin auch langfristig keine Änderung zu erwarten ist. Die sanierten Gebäude im SO 1 haben keine erdfarbenen Fassaden. Eine entsprechende Vorgabe würde sich deshalb primär auf die Ergänzungsbebauung im SO 2 beziehen: dies wäre jedoch schon wegen der das Plangebiet städtebaulich dominierenden Bestandsbebauung im SO 1 gestalterisch nicht sinnvoll.
25. Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Sachsen e.V. zusätzlich über LAG	28.05.18 29.05.18	Der NABU Landesverband Sachsen e. V. bedankt sich für die Zustellung der Unterlagen. Die Flächen des ehemaligen Waldhotels in WeinböhlA sollen für altersgerechtes Wohnen umgenutzt werden. Dem gegenüber gibt es seitens des NABU keine Einwände. Bei Abriss/Umbaumaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Belange, hier insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten. Das heißt, dass rechtzeitig vor Baubeginn durch versiertes Personal eine Kontrolle auf Vorkommen gebäudebewohnender Arten vorzunehmen ist. In Abhängigkeit von den Ergebnissen können artspezifische Erhaltungsmaßnahmen notwendig werden. Wir bitten um Zustellung der Abwägung zum Vorhaben.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  <u>Begründung:</u> Die baulichen Maßnahmen zur Umnutzung des ehemaligen Waldhotels wurden auf anderer planungsrechtlicher Grundlage bereits abgeschlossen: darauf bezogene artenschutzrechtliche Vorgaben sind deshalb nicht mehr geboten. Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete ergänzende Bebauung (SO 2) berührt nur unbebaute Flächen: den Belangen des Artenschutzes bei der Baufeldfreimachung wird im Bebauungsplan mit dem Hinweis IV.5 Rechnung getragen (Begrenzung auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar).

1. TÖB	2. Datum	3. vorgetragene Anregungen und Hinweise	4. Abwägungs- und Beschlussvorschlag
26. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Sachsen e.V.	---	---	---
27. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V., Landesverband Sachsen über LAG	29.05.18	<p>siehe Stellungnahme NABU:  <i>Der NABU Landesverband Sachsen e. V. bedankt sich für die Zustellung der Unterlagen. Die Flächen des ehemaligen Waldhotels in Weinböhlä sollen für altersgerechtes Wohnen umgenutzt werden. Dem gegenüber gibt es seitens des NABU keine Einwände. Bei Abriss/Umbaumaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Belange, hier insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten. Das heißt, dass rechtzeitig vor Baubeginn durch versiertes Personal eine Kontrolle auf Vorkommen gebäudebewohnender Arten vorzunehmen ist. In Abhängigkeit von den Ergebnissen können artspezifische Erhaltungsmaßnahmen notwendig werden. Wir bitten um Zustellung der Abwägung zum Vorhaben. Die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Sachsen e. V. schließt sich dieser Stellungnahme vollumfänglich an und stimmt ebenfalls zu.</i></p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u>                      Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u>                      Die baulichen Maßnahmen zur Umnutzung des ehemaligen Waldhotels wurden auf anderer planungsrechtlicher Grundlage bereits abgeschlossen: darauf bezogene artenschutzrechtliche Vorgaben sind deshalb nicht mehr geboten. Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete ergänzende Bebauung (SO 2) berührt nur unbebaute Flächen: den Belangen des Artenschutzes bei der Bauaufeldfreimachung wird im Bebauungsplan mit dem Hinweis IV.5 Rechnung getragen (Begrenzung auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar).</p>
28. Landesjagdverband Sachsen e.V.	---	---	---
29. Landesverband Sächsischer Angler e.V. zusätzlich über LAG	30.04.18  29.05.18	<p>Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. Es ist geplant, den vorhandenen und ungenutzten Gebäudekomplex des ehemaligen Waldhotels in Weinböhlä als Wohnanlage für altengerechtes und betreutes Wohnen zu nutzen. Durch die Umbaumaßnahmen sind der Rückgang des Versiegelungsgrades, die Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate und eine Verbesserung der Lebensraumfunktionen in Form von zusätzlichen Pflanzmaßnahmen hervorzuheben. Nach Prüfung der Unterlagen haben wir keine weiteren Hinweise und stimmen dem Bebauungsplan zu.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u>                      Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u>                      Die baulichen Maßnahmen zur Umnutzung des ehemaligen Waldhotels (SO 1) wurden auf anderer planungsrechtlicher Grundlage bereits abgeschlossen. Bei Baumaßnahmen in der Zukunft sind die Vorgaben des Bebauungsplanes zur Grundflächenzahl (Versiegelung) und zu Anpflanzungen einzuhalten. Im Zuge der vorgesehenen Ergänzungsbebauung (SO 2) wird der Versiegelungsgrad auf dieser Teilfläche verringert.</p>

1. Nachbargemeinden	2. Datum	3. vorgetragene Anregungen und Hinweise	4. Abwägungs- und Beschlussvorschlag
1. Große Kreisstadt Coswig	---	---	---
2. Große Kreisstadt Meißen	02.05.18	<p>Die Große Kreisstadt Meißen hat keine Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03/2016 ‚Waldhotel‘ in der Fassung vom 01.03.2018.</p> <p>Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet "Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung" dargestellt. Der Bebauungsplan bedarf daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung.</p> <p>Im Umweltbericht wird abschließen festgestellt, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 2 UVPG führen. Durch die kleinteilige Bebauung im Norden wird der Übergang zur freien Landschaft vorteilhaft verändert und der Versiegelungsgrad sogar verringert.</p> <p>Zu weiteren Fragen steht Ihnen Frau Diersche vom Baudezernat Sachgebiet Stadtplanung unter o. g. Adresse und Telefonnummer gern zur Verfügung.</p>	nicht erforderlich
3. Gemeindeverwaltung Niederau	04.05.18	<p>Für die Einbeziehung unserer Gemeinde zur Anhörung und zur Beurteilung der oben angeführten Planmaßnahme möchten wir uns bei Ihnen freundlich bedanken.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass seitens der Gemeindeverwaltung Niederau keine Einwände zur beabsichtigten Aufstellung des B-Planes Nr. 03/2016 ‚Waldhotel‘ bestehen.</p>	nicht erforderlich
4. Gemeindeverwaltung Moritzburg	11.06.18	<p>Die Gemeinde Moritzburg hat im Rahmen der Technischen Ausschusssitzung am 07.06.2018 über die vorgelegte Planung beraten.</p> <p>Im Ergebnis teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Gemeinde Moritzburg keine Einwendungen bestehen.</p>	nicht erforderlich

1.	2.	3.	4.
Öffentlichkeit	Datum	vorgetragene Anregungen und Hinweise	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
1. Öffentlichkeit 01	02.06.18	<p>Zu folgendem Text in der Begründung unter Punkt 2.1 Planungsanlass habe ich große Bedenken:</p> <p><i>„Ergänzend soll durch die Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden auch das betreute und barrierefreie Wohnen im Eigenheim (auf privaten Grundstücken) ermöglicht werden. Die pflegerischen und hauswirtschaftlichen Hilfen im Hauptgebäude können jederzeit individuell in Anspruch genommen werden und schaffen gute Voraussetzung für ein aktives und selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter.</i></p> <p><i>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll dieses spezifische Angebot hinsichtlich der Ergänzungsbebauung ermöglicht und insgesamt auf Dauer festgeschrieben werden.“</i></p> <p>Wie soll rechtlich sichergestellt werden, dass diese Eigenheime auf den privaten Grundstücken auch bei Verkauf oder Vererbung nur für diesen Zweck des betreuten und barrierefreien Wohnens, für Senioren oder behinderte Menschen genutzt werden? Dafür gibt es aus meiner Sicht keine gesetzliche Möglichkeit. Somit wäre das Planungsziel fragwürdig.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b> Ungeachtet der Hinweise wird die Art der baulichen Nutzung ohnehin wie folgt geändert: - Das gesamte Plangebiet wird als ‚Sondergebiet Altengerechtes und / oder Betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtungen‘ festgesetzt. - Im Rahmen dieser Festsetzung wird das ehemalige SO 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB als Fläche ausgewiesen, in der nur Wohngebäude für ältere Menschen und für pflegebedürftige Menschen mit besonderem Wohnbedarf zulässig sind. Sämtliche Wohngebäude sind entsprechend des besonderen Wohnbedarfes barrierefrei im Sinne der DIN 18040-2 auszuführen. Mit den vorgesehenen Festsetzungen zur Art der Nutzung werden die planungsrechtlichen Instrumente im Sinne der formulierten Planungsziele ausgeschöpft. Schon aufgrund der im ehemaligen Waldhotel bereits vorhandenen Einrichtungen besteht eine hinreichende Sicherheit, dass das mit dem Bebauungsplan vorbereitete Angebot von den definierten Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf genutzt wird. Es liegt auf der Hand, dass dies insbesondere hinsichtlich der langfristigen Nutzung der zulässigen baulichen Anlagen durch die definierten Personengruppen zwangsläufig eine faktische und keine juristische Gewähr ist: eine solche stünde auch im Widerspruch zu einem grundsätzlich freiheitlich verfassten Rechts- und Gesellschaftssystem.</p>
		<p>Die Textpassagen zu Biotopen und Bepflanzungen sind sehr widersprüchlich. Einerseits wird deren Bedeutung hervorgehoben und andererseits soll vieles davon wegfallen.</p> <p>Grünordnungsplan Punkt 2.1.2: <i>„Zur Abgrenzung des Plangebietes nach außen wurde das Gelände mit Hainbuchen-Hecken ... eingefasst (BT 65300). Auch zur Binnengliederung und Abgrenzung verschiedener Funktionsbereiche innerhalb des Geländes (z. B. Gliederung der Parkplätze, Abgrenzung Tennisplätze) wurden geschnittene Hainbuchen-Hecken angelegt.“</i></p> <p><i>„Innerhalb des intensiv genutzten Geländes kommt den gestalteten Grünflächen und Randstreifen eine große Bedeutung zu, da sie dort die einzigen Lebensräume für Tiere und Pflanzen darstellen.“</i></p> <p>Begründung Punkt 6.1.9: <i>„Die auf der Basis der Bestandsbewertung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und Heckenstrukturen sind dauerhaft zu erhalten ...“</i></p> <p>Umweltbericht Punkt 5.2:</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Den Anregungen und Hinweisen wird teilweise gefolgt: Im Bebauungsplan wird ergänzend die Erhaltung der Hecke entlang der Steinbacher Straße (nördliche Plangebietsgrenze) festgesetzt; die Breite der Zuwegungen und Zufahrten für die angrenzenden Baugrundstücke wird begrenzt. Begründung, Umweltbericht und Grünordnungsplan werden entsprechend ergänzt.</p> <p><b>Begründung:</b> Die Erhaltungsfestsetzung erfolgt sowohl aus städtebaulichen als auch aus ökologischen Gründen. Dadurch verbessert sich Code 65300 der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz um 1.890 Wertpunkte. Für alle bewerteten Biotoptypen ergibt sich ein positiver Saldo von 1.805 Wertpunkten: nach Umsetzung der Planung verbleibt somit kein kompensationspflichtiges Defizit.</p>

1.	2.	3.	4.																								
Öffentlichkeit	Datum	vorgetragene Anregungen und Hinweise	Abwägungs- und Beschlussvorschlag																								
		<p>„Ein Großteil der Einzelgehölze im Plangebiet ist zur Erhaltung festgesetzt, insbesondere die drei nach örtlicher Gehölzschutzsatzung geschützten Bäume. Auch eine entlang der Südgrenze des Plangebietes bestehende Hecke ist mit einem Erhaltungsgebot belegt.“                      Umweltbericht Punkt 2.2:                      „... Erhaltungsfestsetzungen für einen Großteil der vorhandenen Gehölze ...“                      und andererseits gleichzeitig geschrieben                      „Im Nordwesten des SO 2 ist ein Einzelbaum zur Erhaltung festgesetzt.“                      Grünordnungsplan Punkt 3.1.2:                      „Die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich aus dem anlagebedingten Verlust von Hecken und gestalteten Abstandflächen. Diese Biotope üben in gewissem Maße Lebensraum- und Vernetzungsfunktionen aus. Ein Verlust dieser Funktionen infolge einer Flächeninanspruchnahme würde einen kompensationspflichtigen Eingriff darstellen.“                      Grünordnungsplan Punkt 5:</p> <table border="1" data-bbox="483 673 1413 908"> <thead> <tr> <th></th> <th>Code</th> <th>Biotoptyp</th> <th>Biotopwert</th> <th>Fläche in m<sup>2</sup></th> <th>Wertpunkte</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Bestand</b></td> <td><b>65300</b></td> <td><b>Sonstige Hecken</b></td> <td><b>21</b></td> <td><b>989</b></td> <td><b>20.769</b></td> </tr> <tr> <td><b>Planung</b></td> <td><b>65300</b></td> <td><b>Sonstige Hecken (Erhaltungsgebot innerhalb SO 1)</b></td> <td><b>21</b></td> <td><b>170</b></td> <td><b>3.570</b></td> </tr> <tr> <td><b>Verlust</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td><b>819</b></td> <td><b>17.199</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Dies bedeutet, dass alle Hecken innerhalb von SO 2 sowie die Hecken an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze gerodet werden! Warum?</p>		Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte	<b>Bestand</b>	<b>65300</b>	<b>Sonstige Hecken</b>	<b>21</b>	<b>989</b>	<b>20.769</b>	<b>Planung</b>	<b>65300</b>	<b>Sonstige Hecken (Erhaltungsgebot innerhalb SO 1)</b>	<b>21</b>	<b>170</b>	<b>3.570</b>	<b>Verlust</b>				<b>819</b>	<b>17.199</b>	<p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die nicht zum Erhalt festgesetzten Gehölze nicht gerodet werden müssen, sondern lediglich gerodet werden dürfen. Hier sind jedoch im Einzelfall die naturschutzrechtlichen Regelungen sowie die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Weinböhlä zu beachten.</p>
	Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte																						
<b>Bestand</b>	<b>65300</b>	<b>Sonstige Hecken</b>	<b>21</b>	<b>989</b>	<b>20.769</b>																						
<b>Planung</b>	<b>65300</b>	<b>Sonstige Hecken (Erhaltungsgebot innerhalb SO 1)</b>	<b>21</b>	<b>170</b>	<b>3.570</b>																						
<b>Verlust</b>				<b>819</b>	<b>17.199</b>																						
		<p>Die Planung der Eigenheime im SO 2 finde ich merkwürdig.                      Umweltbericht Punkt 2.2 / Seite 6:                      „Die Festsetzung der GRZ im SO 2 auf 0,3 ohne Überschreitung, die Begrenzung auf eingeschossige Einzelhausbebauung, das Begrünungsgebot und die Erhaltungsfestsetzungen für einen Großteil der vorhandenen Gehölze verfolgt die Vermeidung der Entstehung der üblichen großen Einfamilienhäuser ...“                      Nach meiner Einschätzung haben die Grundstücke neuer Einfamilienhäuser in Weinböhlä normalerweise eine Größe zwischen 450 m<sup>2</sup> und 700 m<sup>2</sup> und eine bebaute Fläche von etwa 150 m<sup>2</sup>.                      Entsprechend dem Rechtsplan haben die geplanten Grundstücke im SO 2 eine Größe von etwa 650 m<sup>2</sup> bis 700 m<sup>2</sup>. Bei einem GRZ von 0,3 könnten etwa 200 m<sup>2</sup> bebaut werden, was ein großes Einfamilienhaus wäre.                      Mein Vorschlag:                      Bei einer Aufteilung der Grundstücke für die Eigenheime entsprechend den Tennisfeldern könnten die Hecken und die gestalteten Abstandflächen innerhalb von SO 2 erhalten bleiben.                      In diesem Fall wären die 4 Grundstücke mit einer Länge von etwa 35 m, einer Breite von etwa 18 m und einer Größe von etwa 650 m<sup>2</sup> völlig ausreichend.                      Das Grundstück für das fünfte Eigenheim würde die Flächen des östlichen und des mittleren Parkplatzes umfassen. Es hätte eine Größe von über 800 m<sup>2</sup>. Bei dieser Lösung</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u>                      Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u>                      Da die festgesetzte GRZ 0,3 nicht überschritten werden darf, werden auf die resultierende Grundfläche auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen (Geräteschuppen etc.) sowie sämtliche befestigten Flächen (Wege, Terrassen etc.) angerechnet: nach den üblichen Standards ist davon auszugehen, dass somit für das Eigenheim selbst tendenziell weniger als 150 m<sup>2</sup> Grundfläche zur Verfügung stehen. Da zudem aufgrund der festgesetzten eingeschossigen Bebauung sowie der Dachformen und der maximal zulässigen Neigung von Satteldächern die Entstehung von ausgebauten Dachgeschossen nicht möglich ist, werden mit dem Bebauungsplan die ‚üblichen großen Einfamilienhäuser‘ vermieden.</p>																								

1.	2.	3.	4.
Öffentlichkeit	Datum	vorgetragene Anregungen und Hinweise	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		würde nur die Abstandsfläche zwischen diesen beiden Parkplätzen wegfallen und die große Hecke südlich dieser Parkplätze bliebe vollständig erhalten.	
		<p>Nach dem Entwurf des Rechtsplans fallen im SO 2 alle PKW-Stellplätze weg. Damit würde ein großes Problem entstehen.                  Stellplätze werden benötigt für</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschäftigte im Gebäudekomplex des ehemaligen Waldhotels (Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtungen)</li> <li>- Bewohner in der Seniorenwohnanlage</li> <li>- Versorgungsfahrzeuge, Handwerkerfahrzeuge, Transportfahrzeuge u. ä.</li> <li>- Beschäftigte in den Hallen für Sport- und Freizeitgestaltung</li> <li>- Besucher im Gebäudekomplex des ehemaligen Waldhotels</li> <li>- Besucher in den Hallen für Sport- und Freizeitgestaltung</li> </ul> <p>Laut der Richtzahntabelle für den Stellplatzbedarf (VwVSächsBO vom 18. März 2005) sind vorzusehen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für Gebäude mit Seniorenwohnungen - 1 Stellplatz je 6 Wohnungen</li> <li>- für Altenpflegeheime - 1 Stellplatz je 3 bis 10 Betten</li> <li>- Sporthallen ohne Besucherplätze - 1 Stellplatz je 50 m<sup>2</sup> 2 Hallenfläche</li> <li>- Tennisplätze ohne Besucherplätze - 3 Stellplätze je Spielfeld</li> </ul> <p>Dabei ist zu beachten, dass vor dem Gebäudekomplex des ehemaligen Waldhotels fast vollständig Park- bzw. Halteverbot besteht.                  Außerdem gibt es auf den umliegenden Straßen keine Parkmöglichkeiten.                  Aus diesen Gründen muss im SO 2 zumindest der westliche Parkplatz an der Forststraße erhalten bleiben.                  Neben den benötigten Stellplätzen sprechen weiterhin folgende Punkte für den Erhalt des westlichen Parkplatzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die im nordwestlichen Bereich des Plangebietes vorhandene und zu erhaltene Trafostation würde sich dann nicht auf einem privaten Grundstück befinden.</li> <li>- Das vorhandene Tor zur Steinbacher Straße bliebe erhalten und wäre für Fälle, in denen die Ein- und Ausfahrt von der Forststraße nicht möglich ist, die einzig mögliche Verbindungsmöglichkeit.</li> </ul> <p>Dieser Parkplatz hat eine Größe von etwa 500 m<sup>2</sup>.                  Für die Stellplätze im Plangebiet kann der Untergrund außerdem gegen eine wasser-durchlässige Befestigung getauscht werden (so wie es in der Begründung unter Punkt 6.1.6 festgesetzt ist).</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u>                  Den Hinweisen wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u>                  Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens für die Seniorenwohnanlage Waldhotel Weinböhl wurde der Stellplatzbedarf nach Maßgabe der Richtzahlen der VwVSächsBO ermittelt: die erforderlichen 47 Stellplätze (incl. Tennishallen und Kegelbahn) wurden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. Damit wird den Belangen des ruhenden Verkehrs angemessen Rechnung getragen. Die Tennisplätze im SO 2 werden mit dessen Bebauung zwangsläufig entfallen.                  Die vorhandene Trafostation steht schon bisher auf einem privaten (Stellplatz-)Grundstück: mit dem Bebauungsplan tritt somit keine Veränderung ein.</p>
		<p>Umweltbericht Punkt 2.4:                  „Die Forststraße bzw. die Steinbacher Straße dienen bereits im Bestand der Erschließung des B-Plan-Gebietes. Die jeweiligen Anfahrten zu den neuen Gebäuden (Einzelhausbebauung im SO 2) müssen neu hergestellt werden.“</p> <p>Sind die Erschließung und die Anfahrten der geplanten Eigenheime von der Steinbacher Straße aus geplant? Wenn das so ist, dann müssen dort die Hecken gerodet werden.                  Mein Vorschlag:                  Ich halte es für günstiger, dies aus Richtung von SO 1 zu realisieren. Dann wären die Anfahrten schon weitgehend vorhanden und die Hecken an der Steinbacher Straße</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u>                  Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u>                  Die Erschließung der Eigenheime für den Fahrverkehr erfolgt ausschließlich über die Steinbacher Straße. Damit werden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zusätzlicher Fahrverkehr im Plangebiet selbst sowie</li> <li>- eine für die Wohnqualität negative Erschließung von Süden</li> </ul>

1.	2.	3.	4.
Öffentlichkeit	Datum	vorgetragene Anregungen und Hinweise	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>könnten erhalten werden. Und falls es notwendig ist, die Erschließung doch aus Richtung Steinbacher Straße vorzunehmen, so müssten dafür nur wenige Meter der Hecke gerodet werden.</p> <p>Außerdem wären die angebotenen Service- und Pflegeleistungen für die Bewohner der geplanten Eigenheime auf direktem Weg vom ehemaligen Waldhotel aus möglich.</p> <p>Es ist festzustellen, dass bei weitest gehendem Erhalt der Bepflanzungen, dem geänderten Bebauungsplan und auch dem verkleinerten Parkplatz (mit wasserdurchlässiger Befestigung) eine Entsiegelung des Bodens erfolgt und die Ökobilanz insgesamt verbessert wird.</p>	<p>vermieden. Direkte (Fuß-)Wegeverbindungen zur Seniorenwohnanlage werden dadurch nicht ausgeschlossen und sind aus den angeführten Gründen ohnehin vorgesehen.</p> <p>Wie bereits an anderer Stelle ausgeführt worden ist, wird im Bebauungsplan jedoch ergänzend die Erhaltung der Hecke entlang der Steinbacher Straße (nördliche Plangebietsgrenze) festgesetzt; die Breite der Zuwegungen und Zufahrten für die angrenzenden Baugrundstücke wird begrenzt.</p>
<p>Ö1.a Öffentlichkeit 01.a</p>	<p>02.11.18</p>	<p>Entsprechend der Festlegung zur öffentlichen Auslegung, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden dürfen, beziehe ich mich auf Punkt 7 im Rechtsplan.</p> <p><b>Entlang der Steinbacher Straße sind innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Hecke Zuwegungen und Zufahrten von insgesamt bis zu 6 m Breite je Baugrundstück zulässig.</b></p> <p><b>Während der Bauzeit sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen.</b></p> <p>Beim geplanten östlichsten Eigenheim ist keine Hecke vorhanden.</p> <p>Die Zufahrt für das geplante zweite Eigenheim von Osten ist dort zu schaffen, wo keine Hecke vorhanden ist.</p> <p>Für das geplante westlichste Eigenheim ist die Zufahrt an der Stelle des vorhandenen Tores zur Steinbacher Straße zu schaffen.</p> <p>Für die Zufahrten zu den beiden anderen geplanten Eigenheimen ist jeweils ein Stück Hecke zu roden. Es ist aber unverständlich, warum diese jeweils bis zu 6,00 m breit sein sollen!</p> <p>Im Allgemeinen sind die Zufahrten zu Baugrundstücken etwa 3,00 m (mit Gehweg 4,00 m) breit und völlig ausreichend.</p> <p>Bei Bebauungsplänen für mehrere Eigenheime sind 5,00 m bis 6,00 m Breite für Erschließungsstraßen vorgesehen bzw. bereits realisiert.</p> <p>zum Beispiel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2. Änderung Bebauungsplan 'Dresdner Straße / Köhlerstraße' 6,00 m</li> <li>- 3. Änderung Bebauungsplan 'Dresdner Straße / Köhlerstraße' 5,50 m</li> <li>- 4. Änderung Bebauungsplan 'Dresdner Straße / Köhlerstraße' 5,50 m</li> <li>- ehemalige Gärtnerei Schwarzer 5,00 m</li> <li>- ‚Wohnbebauung Schindlerstraße‘ 5,00 m / 6,00 m</li> </ul> <p><b>Nachtrag</b></p> <p>In der Begründung unter Punkt „2.1 Planungsanlass“ heißt es: Ergänzend soll durch die Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden auch das betreute und barrierefreie Wohnen im Eigenheim für ältere und für pflegebedürftige Menschen ermöglicht werden. Die pflegerischen und hauswirtschaftlichen Angebote im Hauptgebäude können jederzeit individuell in Anspruch genommen werden und schaffen gute Voraussetzung für ein aktives und selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter. Mit dem Bebauungsplan wird dieses spezifische Angebot vorgegeben und auf Dauer festgeschrieben.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b> Das Maß von 6 m ermöglicht für jedes Gebäude die Herstellung eines Zugangs zum Gebäude sowie einer separaten Zufahrt zu den beidseitig der Gebäude zulässigen Stellplätzen oder Garagen. Zuwegungen und Zufahrten sind aufgrund des besonderen Wohnbedarfes von älteren und / oder pflegebedürftigen Menschen sowie der vorgegebenen barrierefreien Ausführung großzügig zu dimensionieren.</p> <p>Da jeder Bauherr selbst über die Grundrissgestaltung und damit auch die Lage des Gebäudezugangs entscheidet bzw. schon nach Maßgabe der Sächsischen Bauordnung Garagen oder Stellplätze auf beiden Seiten der Gebäude zulässig sind, ist die konkrete Vorgabe von Zugängen und Zufahrten weder sinnvoll noch geboten.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b> Das Thema war nicht Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zum weitgehend inhaltsgleichen Hinweis in der Stellungnahme vom 02.06.2018 verwiesen. Mit dem Bebauungsplan können zudem nur Vorgaben für die Bebauung selbst,</p>

1.	2.	3.	4.
Öffentlichkeit	Datum	vorgetragene Anregungen und Hinweise	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>Der Begriff „Eigenheim“ bedeutet für mich, dass das Wohngebäude (und das zugehörige Grundstück) Eigentum der Bewohner ist/sind.                      Bereits zum ursprünglichen Entwurf habe ich geschrieben:  <i>Wie soll rechtlich sichergestellt werden, dass diese Eigenheime (auf den privaten Grundstücken?) auch bei Verkauf oder Vererbung nur für diesen Zweck des betreuten und barrierefreien Wohnens, für Senioren oder behinderte Menschen genutzt werden? Dafür gibt es aus meiner Sicht keine gesetzliche Möglichkeit.                      Somit wäre das Planungsziel fragwürdig.</i>                      Ich lasse mich gern belehren.                      Sollen die Wohngebäude von einem Investor errichtet und an die Bewohner vermietet werden?</p> <p>Auf mein Schreiben zur 2. Änderung des Bebauungsplans 'Dresdner Straße / Köhlerstraße' habe ich eine „Mitteilung des Abwägungsergebnisses“ bzgl. meiner Stellungnahme erhalten.</p>	<p>nicht jedoch für deren Errichtung durch Investoren oder Eigentümer gemacht werden.</p> <p>nicht erforderlich</p> <p><u>Anmerkung:</u>                      Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse erfolgt zwangsläufig erst nach dem Abwägungsbeschluss des Gemeinderats.</p>