

1. Änderung

Bebauungsplan „Holzboden II“ Gemeinde Gornau

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB

ABWÄGUNGSTABELLE

Das Beteiligungsverfahren zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung v. 09.10.2024 wurde mit folgendem Ergebnis abgeschlossen:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.11.2024 bis einschließlich 20.12.2024

und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben v. 11.12.2024

- 5 Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt
- 4 Träger öffentlicher Belange gaben Stellungnahmen ab

4 Träger öffentlicher Belange gaben Anregungen und Hinweise (siehe Abwägungstabelle):

Ord.- Nr. 1	Landratsamt Erzgebirgskreis	Stellungnahme vom 10.01.2025
Ord.- Nr. 2	Landesamt f. Umwelt, Landwirtschaft, Geologie	Stellungnahme vom 10.01.2025
Ord.- Nr. 3	Landesdirektion Sachsen	Stellungnahme vom 20.12.2024
Ord.- Nr. 4	Planungsverband Region Chemnitz	Stellungnahme vom 19.12.2024

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde **1 Stellungnahme** abgegeben. (siehe Abwägungstabelle).

1. Änderung Bebauungsplan „Holzboden II“ Gemeinde Gornau

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung v. 09.10.2024

Ord.-Nr.	Behörden u. sonst. TÖB, beteiligt m. Anschreiben v. 11.12.2024 u. Öffentlichkeit		Beschlussvorschlag, Begründung	Abstimmungsergebnis		
	Beteiligte/ Stellungnahme vom:	Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen	Der Gemeinderat beschließt:	Ja	Nein	Enthaltung
1	LRA Erzgebirgskreis, 10.01.2025 der Gemeinderat der Gemeinde Gornau hat in seiner Sitzung am 21.10.2024 den o. g. Planentwurf gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Das Landratsamt Erzgebirgskreis (LRA ERZ) hat bereits am 15.08.2024 unter dem Aktenzeichen 614.521-24(205)-30010(mk) eine Stellungnahme zum Vorentwurf abgegeben. Im Rahmen des Änderungsverfahrens erfolgt die partielle Änderung des Geltungsbereiches des BP durch Einbeziehung des Flurstücks 277/141 und eines Teils des Flurstücks 277/140 der Gemarkung Gornau in den Geltungsbereich, damit erweitert sich das Plangebiet um ca. 0,3 ha auf rund 5,9 ha. Zudem erfolgen partielle Änderungen bzw. Klarstellungen zu einzelnen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Mit Schreiben vom 11.12.2024 des beauftragten Planungsbüros wurde das LRA ERZ um Stellungnahme gebeten. Das LRA ERZ gibt als beteiligte Behörde zum o. g. Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahme ab und bittet um Beachtung im weiteren Verfahren:					
	1.1 Bauleitplanung/ Organisation	Das LRA ERZ wird mit dem vorliegenden Entwurf erneut im Verfahren der Gemeinde Gornau zur 1. Änderung des BP „Holzboden II“ beteiligt. Die zum Vorentwurf vorgetragenen Hinweise und Forderungen wurden bei der Erstellung des Entwurfs vollständig berücksichtigt und umfassend eingearbeitet. Zum Entwurf bestehen aus bauplanungsrechtlicher Sicht noch folgende weitere Hinweise.	Kenntnisnahme			
		In der Begründung wird unter Pkt. 1.1 im 5. Absatz auf das zweistufige Verfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB verwiesen. Die Rechtsgrundlage ist in diesem Zusammenhang fehlerhaft. § 8 Abs. 3 BauGB regelt die parallel zum Bebauungsplanverfahren laufende Aufstellung bzw. Änderung eines Flächennutzungsplanes (FNP). Das (zweistufige) Regelverfahren ist in den §§ 3 und 4 BauGB bestimmt.	Der Hinweis wird berücksichtigt, In der Begründung wird unter Pkt. 1.1 im 5. Absatz der fehlerhafte Rechtsbezug korrigiert.			
		Die Gemeinde Gornau verfügt derzeit über keinen wirksamen FNP. Die 1. Änderung des BP bedarf daher nach § 10 Abs. 2 i. V. m. § 8 Abs. 2 S. 2 BauGB einer Genehmigung durch das LRA ERZ. Zum gegebenen Zeitpunkt sind dem LRA ERZ die entsprechenden vollständigen Verfahrensunterlagen des Planverfahrens (Original) sowie ein zusätzliches komplettes Bebauungsplanexemplar mit Begründung (Arbeitsexemplar) zur Prüfung vorzulegen.	Der Hinweis wird berücksichtigt, dem LRA ERZ werden die entsprechenden vollständigen Verfahrensunterlagen des Planverfahrens (Original) sowie ein zusätzliches komplettes Bebauungsplanexemplar mit Begründung (Arbeitsexemplar) nach Satzungsbeschluss zur Prüfung vorgelegt.			
		Auf das Erfordernis der digitalen Bereitstellung der Bauleitpläne mit dem Datenstandard „XPlanung“ wird nochmals hingewiesen.	Kenntnisnahme			
	1.2 Denkmalschutz	Zum o. g. Vorhaben bestehen aus denkmalschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Vorhabenareal in einem archäologischen Relevanzbereich befindet, woraus sich die Genehmigungspflicht für Bauherren und Vorhabenträger gemäß § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) ergibt.	Der Hinweis wird berücksichtigt und vollständig im Planblatt unter III. Hinweise, Nr. 5 ergänzt			
	1.3 Vermessung	Zum o. g. Vorhaben bestehen keine Einwände. Die Bezeichnungen der Flurstücke im Plangebiet und ihre Darstellung entsprechen dem aktuellen Katasterstand. Die Flurstücksnummer 277/113 ist falsch, die richtige Flurstücksbezeichnung lautet 277/143. Es wird gebeten, die Darstellung zu berichtigen.	Der Hinweis wird berücksichtigt, die Flurstücksnummer 277/113 wird in 277/143 umbenannt.			
	1.4 Immissionschutz	Gegen die 1. Änderung des BP „Holzboden II“ werden keine Einwände erhoben. Schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. § 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht zu erwarten.	Kenntnisnahme			
	1.5 Abfallrecht /Altlasten/ Bodenschutz	Zum o. g. Vorhaben bestehen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.	Kenntnisnahme			
	1.6 Forst	Durch das o. g. Vorhaben werden keine forstrechtlichen Belange berührt.	Kenntnisnahme			

1. Änderung Bebauungsplan „Holzboden II“ Gemeinde Gornau

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung v. 09.10.2024

Ord.-Nr.	Behörden u. sonst. TÖB, beteiligt m. Anschreiben v. 11.12.2024 u. Öffentlichkeit		Beschlussvorschlag, Begründung	Abstimmungsergebnis		
	Beteiligte/ Stellungnahme vom:	Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen	Der Gemeinderat beschließt:	Ja	Nein	Enthaltung
	1.7 Naturschutz	Gegen die 1. Änderung des o. g. BP bestehen keine Einwände. Die Forderungen und Hinweise des Fachbereiches aus der Stellungnahme zum Vorentwurf wurden berücksichtigt. Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft und der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ist unter Pkt. 4.4 der Begründung mit integriertem Umweltbericht nachvollziehbar dargestellt. Bei umfassender, sachgerechter Umsetzung der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird eine vollständige Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches realisiert.	Kenntnisnahme			
	1.8 Landwirtschaft	Zur 1. Änderung des BP „Holzboden II“ bestehen keine Einwände.	Kenntnisnahme			
	1.9 Siedlungswasserwirtschaft	Zum o. g. Vorhaben bestehen keine Einwände. Im Rahmen der Erschließung und damit verbundenen Baugrunduntersuchungen wurde festgestellt, dass aufgrund der vorgefundenen Baugrundbedingungen mit teilweise anstehendem Fels zu rechnen ist. Deshalb muss die entlang des nördlichen Geltungsbereichs als offener Graben festgesetzte Regenrückhaltemulde um ca. 5 m in Richtung Norden verschoben werden. Diese Regenrückhaltemulde dient als Schutz vor wild abfließendem Wasser. Sie unterliegt nicht den Regelungen des Wasserhaltungsgesetzes (WHG) bzw. des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG). Belange des Fachbereiches Siedlungswasserwirtschaft sind somit nicht betroffen. Die Lage des Planbereiches in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Rohwasserstollen Talsperre Neunzehnhain - Talsperre Einsiedel (T-5421636) wurde beachtet.	Kenntnisnahme			
	1.10 Wasserbau	Aus wasserbaurechtlicher Sicht bestehen keine Einwände zum geplanten Vorhaben. Wasserbauliche Belange werden nicht berührt.	Kenntnisnahme			
	1.11 Rettungsdienst, Brand- u. Katastrophenschutz	Zum o. g. Vorhaben bestehen keine Einwände oder zusätzliche Anmerkungen.	Kenntnisnahme			
	1.12 Straßenverkehr	Seitens des Fachbereiches bestehen keine Einwände oder Zusätze zur 1. Änderung des BP „Holzboden II“.	Kenntnisnahme			
	1.13 Straßenverwaltung/ Kreisstraßen	Es sind keine Kreisstraßen betroffen und darüber hinaus bestehen seitens des Fachbereiches Straßen keine Einwände.	Kenntnisnahme			
	1.14 Gesundheitsdienst	Unter der Voraussetzung einer gesicherten Trinkwasserversorgung und einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserentsorgung bestehen seitens des Fachbereiches keine Einwände zum geplanten Vorhaben.	Der Hinweis ist berücksichtigt Unter Pkt. 3.3.4 der Begründung ist beschrieben, dass die Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser durch die Erweiterung des bestehenden Netzes von der Straße Steinberg aus erfolgen kann. Unter Pkt. 3.3.2 ist die Erschließung des Plangebietes im Rahmen der Abwasserentsorgung beschrieben mit Anbindung an den bestehenden öffentlichen Kanal in der Ringstraße Gornau.			

1. Änderung Bebauungsplan „Holzboden II“ Gemeinde Gornau

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung v. 09.10.2024

Ord.-Nr.	Behörden u. sonst. TÖB, beteiligt m. Anschreiben v. 11.12.2024 u. Öffentlichkeit		Beschlussvorschlag, Begründung	Abstimmungsergebnis		
	Beteiligte/Stellungnahme vom:	Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen	Der Gemeinderat beschließt:	Ja	Nein	Enthaltung
		<u>Hinweis</u> Das Plangebiet liegt in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet. Das Strahlenschutzgesetz und die novellierte Strahlenschutzverordnung regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Die allgemeinen Hinweise und Forderungen zum radonsicheren Bauen (vgl. Begründung S. 38 und 39) sind zu beachten.	Der Hinweis ist berücksichtigt Unter Pkt. 5.2- <i>Hinweise im Rahmen der Umsetzung</i> sowie im Planteil unter III. Hinweise, Nr. 7 sind die allgemeinen Hinweise und Forderungen zum radonsicheren Bauen festgelegt.			
	1.15 Senioren- und Behinderten-beauftragte	Aufgrund der fehlenden Detailschärfe des BPL ist eine abschließende Beurteilung der Anforderungen an die Barrierefreiheit nicht möglich. Es wird daher auf die Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Barrierefreiheit für öffentliche Wege, Plätze und Gebäude hingewiesen (z. B. DIN 18040-2, DIN 18040-3), sofern für das konkrete Projekt einschlägig.	Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt, unter Pkt. 5.2- <i>Hinweise im Rahmen der Umsetzung der Planung</i> der Begründung wird ergänzt, dass das § 8 Abs. 5 Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) zu beachten ist.			
	1.16 Touristische Infrastruktur (WFE GmbH)	Der WFE GmbH ist keine touristische Infrastruktur (Wanderwege, Radrouten, Reitwege) bekannt, die direkt von dem Bebauungsplan betroffen ist. Die Fläche tangiert jedoch ein „grün-weiß“ markierter Wanderweg. Dieser verläuft über die „Chemnitzer Straße“ und dann weiter zum „Rathausplatz“ in Richtung „Ringstraße“.	Kenntnisnahme			
	1.17 Sonstige Hinweise	<u>Kampfmittel</u> Für eine Gefahreneinschätzung, ob im Plangebiet eine Kampfmittelbelastung vorliegt, ist das LRA ERZ nicht zuständig. Anfragen zu evtl. vorhandenen Kampfmittelbelastungen sind gemäß § 6 Abs. 1 und § 1 Abs. 1 Nr. 4 Sächsisches Polizeibehördengesetz (SächsPBG) i. V. m. § 3 Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Sächsische Kampfmittelverordnung) bei den zuständigen Ortspolizeibehörden (jeweilige Stadt- oder Gemeindeverwaltung) direkt zu stellen. Sollten Kampfmittel oder kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist sofort die nächstgelegene Ortspolizeibehörde oder Polizeidienststelle zu informieren.	Der Hinweis ist berücksichtigt, unter Pkt. 5.2-Hinweise im Rahmen der Umsetzung der Planung der Begründung ist vermerkt, dass Anfragen zu eventuell vorhandenen Kampfmittelbelastungen bei der zuständigen Ortspolizeibehörde direkt zu stellen sind. Bei Funden ist die nächstgelegene Ortspolizeibehörde oder Polizeidienststelle zu informieren.			
		<u>Rettungswesen</u> Die Zuständigkeit für den bodengebundenen Rettungsdienst liegt beim Rettungszweckverband Chemnitz-Erzgebirge, Schadestraße 17, 09112 Chemnitz.	Kenntnisnahme			
		<u>Abfallentsorgung</u> Für die Belange der Kommunalen Abfallentsorgung im Erzgebirgskreis ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS), Schlachthofstraße 12, 09366 Stollberg zuständig.	Kenntnisnahme			
		<u>Ausbau digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze(Breitband)</u> Das öffentliche Telekommunikationsnetz im Erzgebirgskreis wird durch unterschiedliche Betreiber, unter anderem der Deutschen Telekom AG sowie mehrerer Kabelbetreiber sichergestellt. Eine Übersicht der regionalen Betreiber ist unter www.erzgebirge24.de zu finden. Im Kreisgebiet besteht kein flächendeckendes Glasfasernetz für den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes. Aufgrund von § 146 Abs. 2 Satz 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) ist sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung von neuen Baugebieten geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.	Der Hinweis wird berücksichtigt, unter Pkt. 5.2- <i>Hinweise im Rahmen der Umsetzung der Planung</i> der Begründung wird vermerkt, dass im Rahmen der Erschließung geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden sollen.			

1. Änderung Bebauungsplan „Holzboden II“ Gemeinde Gornau

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung v. 09.10.2024

Ord.- Nr.	Behörden u. sonst. TÖB, beteiligt m. Anschreiben v. 11.12.2024 u. Öffentlichkeit		Beschlussvorschlag, Begründung	Abstimmungsergebnis		
	Beteiligte/ Stellung- nahme vom:	Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen	Der Gemeinderat beschließt:	Ja	Nein	Ent- haltung
	1.18 Allgemeine Anmerkungen	Allgemeine Anmerkungen Bei fachspezifischen Fragen wenden Sie sich bitte direkt an den jeweiligen Bearbeiter. Bei Veränderungen der dem Antrag auf Stellungnahme zugrundeliegenden Angaben, Unterlagen und angegebenen Erklärungen wird diese ungültig. Bei Abforderung einer Stellungnahme des LRA ERZ wird um Einreichung der Planzeichnung in Papierform sowie zusätzlich aller Unterlagen in elektronischer Form gebeten. Die Mitteilung zum Abwägungsergebnis sollte möglichst per E-Mail an folgende Adresse erfolgen: kreisentwicklung@kreis-erz.de.	Kenntnisnahme			
2	LfULG/ 10.01.2025	Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange Fluglärm, Anlagensicherheit / Störfallvorsorge, natürliche Radioaktivität, Fischartenschutz und Fischerei und Geologie Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.	Kenntnisnahme			
		Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der nachfolgenden Unterlagen vorgenommen: [1] Anschreiben Dr. Kruse.Plan GbR aus Chemnitz vom 11.12.2024 mit digitalen Unterlagen [2] [2] Gemeinde Gornau: Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzboden II“ bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, Begründung mit integriertem Umweltbericht und vier Anlagen; aufgestellt durch Dr. Kruse Plan GbR aus Chemnitz, Stand 09.10.2024 [3] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG): Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange vom 06.04.2021 an Dr. Kruse Plan aus Chemnitz zum Vorhaben Bebauungsplan "Holzboden II" der Gemeinde Gornau mit integriertem Grünordnungsplan - Entwurf vom 11.01.2021, unser Az.: 21-2511/269/4 [4] LfULG: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange vom 07.08.2024 an Dr. Kruse Plan aus Chemnitz zum Vorhaben Bebauungsplan "Holzboden II" mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Gornau, unser Az.: 21-2511/269/4	Kenntnisnahme			
		Prüfergebnis Aus Sicht des LfULG stehen der Planung keine Bedenken entgegen. Im Jahr 2021 übergab das LfULG als Träger öffentlicher Belange die Stellungnahme [3] zum Entwurf des Bebauungsplanes an das beauftragte Planungsbüro. Aus geologischer Sicht äußerten wir keine Bedenken und übergaben Hinweise für die weitere Planung zur Berücksichtigung. In 08/2024 übergab das LfULG zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Stellungnahme [4] an das beauftragte Planungsbüro. Aus geologischer Sicht bestanden zum Vorhaben ebenso keine Bedenken. Unsere geologischen Hinweise aus [3] wurden in der Planung berücksichtigt. Es ergaben sich aus geologischer Sicht keine Ergänzungen. Die Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III (oberirdisches Einzugsgebiet) des Rohwasserüberleitungstollen zwischen den Talsperren Neunzehnhain und Einsiedel wurde verifiziert. In der aktuellen Anhörung werden ebenfalls keine Hinweise und Ergänzungen gegeben. Anforderungen und Hinweise zum Radonschutz wurden in vorliegenden Planungsunterlagen angemessen beachtet bzw.	Kenntnisnahme			

1. Änderung Bebauungsplan „Holzboden II“ Gemeinde Gornau

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung v. 09.10.2024

Ord.-Nr.	Behörden u. sonst. TÖB, beteiligt m. Anschreiben v. 11.12.2024 u. Öffentlichkeit		Beschlussvorschlag, Begründung	Abstimmungsergebnis		
	Beteiligte/Stellungnahme vom:	Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen	Der Gemeinderat beschließt:	Ja	Nein	Enthaltung
		berücksichtigt. Die Belange des Fluglärms, Belange der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie Belange des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.				
3	Landesdirektion/ 20.12.2024	Nach Prüfung des Sachverhalts anhand der uns vorliegenden Unterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende raumordnerische Stellungnahme ab: Der 1. Änderung stehen keine Belange der Raumordnung entgegen.	Kenntnisnahme			
		Begründung <u>1. Sachverhalt</u> Die Gemeinde Gornau beabsichtigt den seit dem 7. Dezember 2022 rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern. Anlass ist die Verschiebung der als offenen Graben festgesetzten Regenrückhaltemulde um ca. 5 m in Richtung Norden. Grund sind geändert vorgefundene Baugrundverhältnisse mit teilweise anstehendem Fels. Da dies eine neue Verortung der Regenrückhaltemulde außerhalb der ursprünglichen Fläche des Bebauungsplanes nach sich zog, wurde eine Änderung des Umgriffs um ca. 0,3 ha auf insgesamt 5,9 ha nach Norden notwendig. Zudem erfolgen partielle Änderungen bzw. Klarstellungen zu einzelnen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Die Größe der Baufelder sind von der Änderung nicht betroffen. Die Erweiterungsfläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt für die Gemeinde nicht vor. Im Zuge der 2. Beteiligung erfolgten die zeichnerische Anpassung des Regenrückhaltebeckens und eine Überarbeitung der Begründung sowie der textlichen Festsetzungen.	Kenntnisnahme			
		<u>2. Rechtliche Grundlagen</u> Die vorgelegten Unterlagen wurden auf folgenden Grundlagen geprüft: - Raumordnungsgesetz, Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen, Landesentwicklungsplan Sachsen, Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, Regionalplan Region Chemnitz i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 20. Juni 2023, Genehmigung vom 22. Februar 2024.	Kenntnisnahme			
		<u>3. raumordnerische Bewertung</u> Der 1. Änderung stehen weiterhin keine Belange der Raumordnung entgegen. Es ergeht jedoch folgender Hinweis: Die Zustimmung zum o. g. „Urplan“ war entsprechend der Beratung vom 24. September 2021 mit der Präsidentin der Landesdirektion Regina Kraushaar und dem Bürgermeister von Gornau an die Vereinbarung gebunden, dass der BP „Sonnenblick“ in Witzschdorf im Flächenumgriff um 50 % reduziert wird. Zwar wurde in der Abwägung vom 13. Dezember 2021 zum BP „Holzboden“ dargelegt, dass dieser Bebauungsplan mit Beschluss aufgehoben wurde und mit einer 50 % igen Reduzierung der Bauflächen neu aufgestellt werden soll, aber uns liegen diesbezüglich keine nachvollziehbaren Daten dazu vor. Wir sind zudem nicht im Rahmen einer Reduzierung des BP in Witzschdorf beteiligt worden. Auch in der Abwägungstabelle vom 23. September 2024 zur 1. Änderung wurden trotz Nachfrage keine Aussagen zum Sachstand dazu gemacht.	Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Die benannte Vereinbarung umfasst die Festlegungen, dass der Bplan „Sonnenblick“ Witzschdorf um die Hälfte zu reduzieren ist und das Aufhebungs- und Änderungsverfahren angestoßen sein muss (Beschluss zur Aufstellung) parallel (in gleicher Sitzung) zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bplan „Holzboden II“ . Dies erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 13.12.2021 mit Beschluss Nr. 172/21. Das zu ändernde Plangebiet umfasst gemäß RAPIs (rapis.ipm-gis.de) insgesamt 71.319,84 m² (Shape Area). In dem Beschluss 172/21 wird eine Neuaufstellung im Umfang von 35.000 m² festgelegt.			

1. Änderung Bebauungsplan „Holzboden II“ Gemeinde Gornau

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung v. 09.10.2024

Ord.- Nr.	Behörden u. sonst. TÖB, beteiligt m. Anschreiben v. 11.12.2024 u. Öffentlichkeit		Beschlussvorschlag, Begründung	Abstimmungsergebnis		
	Beteiligte/ Stellung- nahme vom:	Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen	Der Gemeinderat beschließt:	Ja	Nein	Ent- haltung
		Der Vollzug der Vereinbarung ist darzulegen und in die Begründung zur Nachvollziehbarkeit einzuarbeiten.	Die v. g. Klarstellung wird in der Begründung unter Pkt..1.3 ergänzt.			
		4. Hinweise Im Raumordnungskataster der Landesdirektion Sachsen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter der Nummer 1210168 eingetragen. Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflicht gemäß § 18 SächsLPIG. Diese Stellungnahme ergeht aus Sicht der Raumordnung. Den Stellungnahmen der übrigen Träger öffentlicher Belange wird nicht vorgegriffen.	Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt: Die Landesdirektion wird über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflicht gemäß § 18 SächsLPIG informiert.			
4	Regionaler Planungs- verband/ 19.12.2024	Sachverhalt Die Gemeinde Gornau beabsichtigt den seit 7. Dezember 2022 rechtskräftigen Bebauungsplan „Holzboden II“ zu ändern. Der Geltungsbereich wird um 0,3 ha auf nun insgesamt 5,9 ha nach Norden hin erweitert. Die Änderung wird aufgrund der notwendigen Einbeziehung der zum Oberflächenwasserschutzkonzept des Bebauungsplanes gehörenden und als offenen Graben fest- gesetzten Regenrückhalte mulde erforderlich. Zudem werden Anpassungen in den textlichen Festsetzungen vorgenommen. Mit Stellungnahme vom 18. Juli 2024 äußerte der Planungsverband Region Chemnitz keine Be- denken.	Kenntnisnahme			
		Beurteilungsgrundlagen Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der in Kraft getretene Regionalplan Chemnitz-Erz- gebirge (SächsABI Nr. 31/2008 vom 31. Juli 2008) einschließlich der 1. Teilfortschreibung Regi- onale Vorsorgestandorte (SächsABI Nr. 44/2004 vom 28. Oktober 2004) und der 2. Teilfort- schreibung Windenergienutzung (SächsABI Nr. 42/2005 vom 20. Oktober 2005). Weitere Beurteilungsgrundlage ist der Regionalplan Region Chemnitz in der Fassung des Sat- zungsbeschlusses vom 20. Juni 2023 und des Abtrennungs- und Beitrittsbeschlusses vom 11. April 2024 zum Genehmigungsbescheid des Staatsministeriums für Regionalentwicklung vom 22. Februar 2024 (RPI-G RC). Die in der Satzung enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme			
		Regionalplanerische Beurteilung Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken. Regionalpla- nerische Belange sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.	Kenntnisnahme			
		Wir möchten an dieser Stelle dennoch darauf hinweisen, dass der zu erbringende Bedarfsnachweis zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Holzboden II“ zwingend an die (Teil-)Aufhebung des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 2 „Sonnenblick“ der Gemeinde Gornau geknüpft war. Bisher wurde dazu lediglich ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Es wird darum gebeten, das notwendige Verfahren nun durchzuführen.	Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: In der Gemeinderatssitzung am 13.12.2021 erfolgte mit Beschluss Nr. 172/21 der Aufstellungsbeschluss zur (Teil-) Aufhebung Bebauungsplanes „Sonnenblick“. Das zu ändernde Plangebiet umfasst gemäß RAPIS (rapis.ipm-			

1. Änderung Bebauungsplan „Holzboden II“ Gemeinde Gornau

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung v. 09.10.2024

Ord.-Nr.	Behörden u. sonst. TÖB, beteiligt m. Anschreiben v. 11.12.2024 u. Öffentlichkeit		Beschlussvorschlag, Begründung	Abstimmungsergebnis		
	Beteiligte/Stellungnahme vom:	Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen	Der Gemeinderat beschließt:	Ja	Nein	Enthaltung
			gis.de) insgesamt 71.319,84 m ² (Shape Area). In dem Beschluss 172/21 wird eine Neuaufstellung im Umfang von 35.000 m ² festgelegt. Die Umsetzung der (Teil-) Aufhebung ist im Fokus der Gemeinde, allerdings konzentrieren sich die Kräfte (auch finanziell) momentan noch auf die Umsetzung des Plangebietes „Holzboden II“. Nach aktuellem Stand wird erwartet, dass das Gebiet in den nächsten 5 Jahren bebaut ist. Wenn dies absehbar ist, soll die Änderung des Plangebietes „Sonnenblick“ Witzschdorf forciert werden. Die Gemeinde befürchtet, dass bei einer gleichzeitigen Entwicklung beider Wohngebiete ein Überangebot von Wohnbaugrundstücken entsteht. Dies könnte dazu führen, dass beide Gebiete erschlossen und bebaut werden ohne dass sie vollständig umgesetzt werden könnten.			
		Verfahrenshinweis Die Stellungnahme ergeht ausschließlich aus Sicht der Regionalplanung. Im Hinblick auf die sich im Übrigen aus § 2 ROG und dem Landesentwicklungsplan Sachsen ergebenden Erfordernisse der Raumordnung wird auf die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen als Raumordnungsbehörde verwiesen. Zu gegebener Zeit ist der Planungsverband Region Chemnitz schriftlich über das Ergebnis der Abwägung und die Bekanntmachung der Genehmigung zu informieren bzw. erneut am Verfahren zu beteiligen. Gleichzeitig bittet der Planungsverband im Rahmen der Amtshilfepflicht gemäß § 4 i. V. m. § 5 (1) Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) um die Übersendung der in Kraft getretenen Planungsunterlagen. Für Fragen steht Ihnen die Verbandsgeschäftsstelle des Planungsverbandes Region Chemnitz gern zur Verfügung.	Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: der Planungsverband Region Chemnitz wird über das Ergebnis der Abwägung und die Bekanntmachung der Genehmigung informiert bzw. erneut am Verfahren beteiligt. Dem Planungsverband werden im Rahmen der Amtshilfepflicht gemäß § 4 i. V. m. § 5 (1) Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) die in Kraft getretenen Planungsunterlagen übersandt.			
Öffentlichkeit						
01		unter Beifügung einer Abschrift der auf uns lautenden Vollmacht zeigen wir Ihnen an, dass uns die im Betreff genannten Erwerber von Grundstücken am nördlichen Rand des Baugebiets „Holzboden II“ in Gornau (Parzellen 14, 15, 16 und 18) mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen betraut haben. Wir sind insbesondere beauftragt und bevollmächtigt, für unsere Mandanten im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB zum Entwurf vom 09.10.2024 für eine 1. Änderung des bestehenden, am 10.11.2022 bekanntgemachten Bebauungsplans „Holzboden II“ Gornau Stellung zu nehmen.	Kenntnisnahme			
		I. Für die Einordnung der beabsichtigten 1. Änderung zum Bebauungsplan „Holzboden II“ scheinen uns vorab folgende Tatsachen zum bisherigen Ablauf von Bedeutung (besonders abwägungsrelevante Aspekte in Fettdruck hervorgehoben): 1. Anlass für die Einleitung eines Planverfahrens zur Schaffung von Baurecht im Bereich „Holzboden II“	Kenntnisnahme Die dargestellten Hinweise Pkt. 1 bis 5 beziehen sich auf den seit 07.12.2022 rechtskräftigen Bebauungsplan „Holzboden II“ der Gemeinde Gornau und nicht auf die 1. Änderung „Holzboden II“.			

1. Änderung Bebauungsplan „Holzboden II“ Gemeinde Gornau

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung v. 09.10.2024

Ord.- Nr.	Behörden u. sonst. TÖB, beteiligt m. Anschreiben v. 11.12.2024 u. Öffentlichkeit		Beschlussvorschlag, Begründung	Abstimmungsergebnis		
	Beteiligte/ Stellung- nahme vom:	Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen	Der Gemeinderat beschließt:	Ja	Nein	Ent- haltung
		für einen Wohnungsbaustandort im Rahmen eines Bebauungsplans war 2019 ein Antrag der IDC Immobilien Development GmbH Chemnitz (Begründung B- Plan vom 03.12.2021, 1.2.1). Der Gemeinderat Gornau beschloss am 15.11.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplans. 2. Die IDC Immobilien Development GmbH Chemnitz (nachfolgend kurz: IDC) trat als Vorhabenträger auf, erwarb die Flächen des Flurstücks 277/136 der Gemarkung Gornau in einer Größe von 56.614 m2 und ließ die notwendigen planerischen Vorarbeiten durch das Architektur- und Ingenieurbüro Dr. Kersten Kruse erstellen. Der so vorbereitete Bebauungsplan „Holzboden II“ ist Ende 2021 als Satzung beschlossen worden. 3. Die Umsetzung des Bebauungsplans einschließlich der Erschließung des Wohngebiets „Holzboden II“ übernahm der Vorhabenträger IDC auf seine Kosten (Begründung B-Plan vom 03.12.2024, 4.1). 4. Nachdem mit dem Bebauungsplan „Holzboden II“ Baurecht geschaffen war, laut Notarverträgen am 13.12.2021(Notarverträge § 1 Nr. 4., 6. bzw. 7.), veräußerte IDC ab dem Sommer 2022 Parzellen am nördlichen Rand des Baugebiets unter Bezugnahme auf diesen Bebauungsplan noch zu vermessende Teilflächen als „Bauland“ (Notarverträge § 6 Nr. 1) auf Flächen im Umgriff des Bebauungsplans, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind. Erst angrenzend an die veräußerten, im Privateigentum stehenden Bauland-Parzellen sollten im Norden seitens des Vorhabenträgers öffentliche Grünflächen von insgesamt 14,0 m Breite entlang der gesamten nördlichen Plangebietsgrenze erstellt werden, bestehend aus einer 5,0 m breiten Wildgehölzhecke auf einem 1,0 - 1,5 m hohen Wall, einem 2,0 m breiten Graben und einem 7,0 m breiten Grün- und Blühstreifen (vgl. etwa B-Plan Begründung vom 03.12.2021, 3.4.3; ,Teil A - Planzeichnung mit entsprechender Eintragung der Grünflächen). 5. Am 13.12.2023 fasste der Gemeinderat der Gemeinde Gornau die Beschlüsse 385/23 und 386/23, mit denen die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Holzboden II mit Blick auf die nördlichen öffentlichen Grünflächen offenkundig mittels „Klarstellungen“ umdefiniert werden sollten, wo es angesichts der klaren Festsetzungen des Bebauungsplans überhaupt keine Unklarheiten gab. Die öffentlichen Grünflächen im Norden dienen danach dem Hochwasser- und Artenschutz und der Eingrünung des Wohngebiets insgesamt. Sie stellen sich auch als Kompensationsflächen dar. Sie umfassen Wall mit Wildgehölzhecke, Wassergraben und Grün- und Blühstreifen von insgesamt 14,0 m Breite (vgl. Teil A - Planzeichnung, § 9 Abs.- 1 Nr. 15 BauGB -; Textliche Festsetzungen Nr. 6.1, 6.2; Begründung vom 03.12.2021 3.4.3 und Abbildung 6, 3.4.5). Die „Klarstellung“, wonach der Grünstreifen an der nördlichen Plangebietsgrenze „als privates Grün“ dargestellt sei, widerspricht klar den Festsetzungen des Bebauungsplans. Grün mit „p“ findet sich ausweislich der Planzeichnung gerade nur an der westlichen Seite des Baugebiets, wie dies auch der Begründung entspricht. Ebenso ist offensichtlich unzutreffend, dass sich aus der Begründung vom 03.12.201, 3.1.8, ergeben soll, dass die festgesetzten Grünflächen „nur überwiegend“ als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden und der nördlich der Plangebietsgrenze verlaufende 14,0 m breite Grünstreifen ganz oder teilweise keine öffentliche Fläche sei. Die systematische Darstellung in der Begründung vom 03.12.2021 erweist das glatte Gegenteil (3.4.3 <-> 3.4.5). Sogar in der im Beschluss				

1. Änderung Bebauungsplan „Holzboden II“ Gemeinde Gornau

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung v. 09.10.2024

Ord.-Nr.	Behörden u. sonst. TÖB, beteiligt m. Anschreiben v. 11.12.2024 u. Öffentlichkeit		Beschlussvorschlag, Begründung	Abstimmungsergebnis		
	Beteiligte/Stellungnahme vom:	Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen	Der Gemeinderat beschließt:	Ja	Nein	Enthaltung
		zitierten Ziffer 3.1.8 ist im nachfolgenden Satz bereits eindeutig beschrieben, wo eine private Grünfläche festgesetzt wird: „Nur die entlang der westlichen Plangebietsgrenze vorgesehenen Grünfläche erfolgt auf privaten Bauflächen und wird als private Grünfläche festgesetzt.“ Die Beschlüsse wären daher schon inhaltlich ersichtlich nicht haltbar gewesen. Wenn sie aber tatsächlich dazu dienen sollten, nachträgliche Änderungen in dem bestehenden Bebauungsplan vorzunehmen, sind sie - was ihnen „auf die Stirn geschrieben steht“ - nichtig, denn sie haben ersichtlich nicht das Verfahren eingehalten, das für eine Änderung des Bebauungsplans nach § 1 Abs. 8 BauGB zwingend vorgeschrieben ist.				
		6. Offenbar stellt sich die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzboden II“ und das hierzu sodann eingeleitete Verfahren als Folge der gewachsenen Erkenntnis dar, dass die Gemeinde materiell keine „Klarstellung“, sondern eben eine inhaltliche Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans verfolgt. Dabei kann die Änderung allerdings entgegen der Darstellung in der Begründung vom 09.10.2024 zur 1. Änderung - dort unter 1.1 drittletzter Absatz - nicht mit damit motiviert werden, dass die Beschlüsse des Gemeinderats Nr. 385/23 und 386/23 so nun „planerisch umgesetzt“ werden sollen. Der Änderungsbeschluss darf sich nicht als reflexhafte Folge von erkennbar nichtigen Beschlüssen vom 13.11.2023 darstellen, sondern muss im für die Bauleitplanung vorgegebenen Verfahren eine umfassende eigenständige Abwägung vornehmen. Dabei ist eine qualifizierte Gemeinwohlprüfung und die gesteigerte Berücksichtigung von Bestandsschutz Gesichtspunkten zu beachten. Gerade das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustands (etwa Herstellung des Grünstreifens im Norden auf öffentlichen Grünflächen) ist abwägungserheblich, ohne dass bisher erkennbar würde, dass dem auch nur ansatzweise Rechnung getragen worden wäre.	Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzboden II“ resultiert aus mehreren Notwendigkeiten, welche sich im Rahmen der Umsetzung der Planung gezeigt haben: - Regenrückhalte mulde muss aufgrund geolog. Verhältnisse um ca. 5 m in Richtung Norden verschoben werden, - das Mulden-/Grabensystem ist in Kombination mit dem Blühflächen und Wildgehölzhecke als öffentliche Flächen außerhalb der Wohnbauflächen in einer Breite v. 14 m festzusetzen, - Änderung der Nutzungsart von einem allgemeinen Wohngebiet (WA) in ein reines Wohngebiet (WR) - Bauordnungsrechtlich Klarstellungen.			
		7. Bereits der Vorentwurf zur 1. Änderung in der Fassung vom 10.07.2024 hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu Einwendungen der von uns vertretenen Mandanten geführt, die in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 23.09.2024 geprüft und abgewogen worden sein sollen. Die Ergebnisse wurden mit Schreiben der Dr. Kruse Plan vom 30.10.2024 mitgeteilt. Die Abwägungstabelle lässt jede vertiefte Auseinandersetzung mit den Einwendungen und den Bestandsschutzinteressen der Mandanten vermissen. Es wird die - nicht einmal weiter begründete oder etwa durch die angeblichen Regelungen der notariellen Kaufverträge belegte - Behauptung aufgestellt, die Wildgehölzhecke im Norden sei Bestandteil schon des bisherigen Bebauungsplans gewesen „und damit Bestandteil der vertraglichen Grundlagen des Kaufvertrages“. Hierzu: Die Bezugnahme auf das reine Vorhandensein einer Wildgehölzhecke bzw. eines Gründstreifens im Norden im B-Plan lässt die eigentlich relevante Frage gänzlich unberührt, ob diese Hecke nach den Festsetzungen des Bebauungsplans auf öffentlichen oder privaten Grünflächen zu erstellen und zu unterhalten ist. Die pauschale Bezugnahme auf die Kaufverträge ist sodann eine Spekulation ins Blaue hinein. Die Kaufverträge stellen naturgemäß auf den bestehenden Bebauungsplan mit eindeutig öffentlichen Grünflächen im Norden ab.	Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt: Im Rahmen der Änderung des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzboden II“ in der Fassung vom 03.04.2025 wurden mit den vertretenen Mandanten die Änderungen besprochen und die Verlagerung des Mulden-/Grabensystem in Kombination mit den Blühflächen und Wildgehölzhecke außerhalb der Wohnbauflächen in einer Breite v. 14 m auf öffentlichen Grünflächen bestätigt.			

1. Änderung Bebauungsplan „Holzboden II“ Gemeinde Gornau

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung v. 09.10.2024

Ord.- Nr.	Behörden u. sonst. TÖB, beteiligt m. Anschreiben v. 11.12.2024 u. Öffentlichkeit		Beschlussvorschlag, Begründung	Abstimmungsergebnis		
	Beteiligte/ Stellung- nahme vom:	Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen	Der Gemeinderat beschließt:	Ja	Nein	Ent- haltung
		Tatsächlich ist für die Gemeinde klar erkennbar, dass die Herstellung der 14,0 m breiten Grünfläche im Norden auf öffentlichen Grünflächen festgesetzt ist und vom Vorhabenträger IDC mit den Kaufverträgen Baulandparzellen verkauft worden sind, die im Norden keine privaten Grünflächen aufweisen. Der Vorhabenträger hat die Grünflächen herzustellen, die Gemeinde sie als übernommene öffentliche Flächen zu unterhalten. Der nun offenbar gewollte Eingriff in bestehendes Baurecht für die Grundstücke der Mandanten, denen diese Aufgaben mit der erstrebten Änderung de facto zugewiesen werden sollen, kann nicht ohne vertiefte und transparente Abwägung der öffentlichen und privaten Belange stattfinden. Das gilt umso mehr, als sich der Eindruck aufdrängt, dass hier womöglich ungeliebte eigene Verpflichtungen von Vorhabenträger und Gemeinde nachträglich Privaten zugeordnet werden sollen. Die enteignende Wirkung der geplanten Änderungen ist in der Abwägung nicht berücksichtigt, Ansprüche gegen die Gemeinde im Sinne der §§ 39 ff. BauGB (sog. Planungsunrecht) werden sogar nachgerade provoziert anstatt sie auszuschließen. Statt einer notwendigen umfassenden und transparenten Abwägung je Einwand findet sich in der am 30.10.2024 bekannt gemachten Abwägungstabelle zu sämtlichen aufgeworfenen Aspekten (Pflegeaufwand und Kosten, Sicherheitsrisiken, Lichteinfall) lediglich die stereotype Wiederholung einer schon per se nicht tragfähigen Behauptung. Auch das ist ein vollständiger Abwägungsausfall.				
		8. Die Mängel der unzureichenden, abwägungsfehlerhaften Berücksichtigung der schon von den Mandanten selbst geltend gemachten Einwendungen setzen sich in der überarbeiteten Fassung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzboden II“ mit Begründung vom 09.10.2024 fort. Schon der zuvor geschilderte Verfahrensablauf selbst begründet erhebliche Zweifel daran, dass es mit der 1. Änderung überhaupt um eine gemeinwohlorientierte Fortschreibung der gemeindlichen Bauleitplanung im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit unter Beachtung des Art. 14 GG und der Grundsätze der Verhältnismäßigkeit geht, zu deren Durchsetzung eine umfassende Abwägung öffentlicher und privater Belange stattfinden muss. Es drängt sich vielmehr der Eindruck auf, dass mit Mitteln des Planungsrechts eine fremdnützige Reparaturmaßnahme durchgeführt werden soll, die den Vorhabenträger von der Erstellung und Unterhaltung von öffentlichen Grünflächen am nördlichen Rand des Bebauungsplangebiets befreien und die wirtschaftliche Verantwortung für die öffentlichen Grünflächen nachträglich auf private Eigentümer verlagern soll, die ihre Grundstücke jedoch unter bauplanerischen Festsetzungen erworben haben, die ihre Kauflflächen gerade ohne solche Beschränkungen ließen.	Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt: Im Rahmen der Änderung des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzboden II“ in der Fassung vom 03.04.2025 wurden mit den vertretenen Mandanten die Änderungen besprochen und die Verlagerung des Mulden-/ Grabensystem in Kombination mit den Blühflächen und Wildgehölzhecke außerhalb der Wohnbauflächen in einer Breite v. 14 m auf öffentlichen Grünflächen bestätigt.			
		II. Zu einzelnen Aspekten der nun vorgelegten Unterlagen zur beabsichtigten 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzboden II“ Gornau ist zudem wie folgt Stellung zu nehmen:	Kenntnisnahme			
		1. Anlass und Ziel der Änderung - Ziffer 1.1 (1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll nach unserem Verständnis nach Norden erweitert werden, um die als offener Graben festgesetzte Regenrückhalteulde zum Hochwasserschutz so	Der Hinweis wird berücksichtigt: Im Rahmen der Änderung des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzboden II“ erfolgt die Verlagerung des			

1. Änderung Bebauungsplan „Holzboden II“ Gemeinde Gornau

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung v. 09.10.2024

Ord.-Nr.	Behörden u. sonst. TÖB, beteiligt m. Anschreiben v. 11.12.2024 u. Öffentlichkeit		Beschlussvorschlag, Begründung	Abstimmungsergebnis		
	Beteiligte/Stellungnahme vom:	Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen	Der Gemeinderat beschließt:	Ja	Nein	Enthaltung
		nach Norden zu verschieben, dass sie auf Flächen hergestellt werden kann, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers oder später womöglich der Gemeinde befinden und die privaten Parzellen nicht berühren. Unseres Erachtens bedarf der Prüfung, ob der Geltungsbereich nicht vorsorglich noch weiter nach Norden ausgedehnt werden muss, um sämtliche nach bisheriger Festsetzung auf öffentlichen Flächen herzustellenden Hecken, Grün- und Blühstreifen und Wasserschutzeinrichtungen dort unterbringen zu können. Eine überlagernde Festsetzung der 5 m Heckenbepflanzung nunmehr auf private Wohnbauflächen ist auch nicht das verhältnismäßige Mittel. Etwaige Ausgleichspflanzungen und Kompensationsmaßnahmen können dem Vorhabenträger auch für andere, noch in seinem Eigentum stehende Flächen auferlegt werden. Die Festsetzung als private Grünfläche hat Auswirkungen auf den Baulandcharakter der Parzellen, die in die Abwägung bisher offenbar nicht einbezogen werden (z.B. keine Errichtung von auch genehmigungsfreien Bauten auf den Grünflächen, Auswirkung auf GRZ nach § 19 BauNVO).	Mulden-/ Grabensystem in Kombination mit den Blühflächen und Wildgehölzhecke außerhalb der Wohnbauflächen in einer Breite v. 14 m auf öffentlichen Grünflächen.			
		(2) Damit diese Verschiebung in einen nach Norden um 5 m erweiterten Streifen im Eigentum des Vorhabenträgers möglich ist, soll auf die Wallhecke zum Hochwasserschutz verzichtet werden können. Wäre diese weiterhin als Hochwasserschutzmaßnahme erforderlich, hätte sie per se - wie der offene Graben - auf öffentlichen Flächen zu erfolgen und wären die entsprechenden Festsetzungen, wie schon bisher, erforderlich. Angeblich soll der Hochwasserschutz nunmehr ausreichend durch den offenen Graben allein gewährleistet sein, der Wallhecke bedürfe es nicht mehr. Es ist nicht ersichtlich, auf welcher Grundlage diese Annahme getroffen worden ist. Da es sich insoweit jedoch um relevantes Abwägungsmaterial handelt, ist zu ermitteln und zu bewerten, woraus sich die getroffene Annahme ableiten lässt. Ein neues Hochwasserschutzgutachten ist soweit ersichtlich nicht erstellt worden; eine Sammlung des Abwägungsmaterials hierzu nicht erkennbar. Das in Ziffer 3.3.3 der Begründung in Bezug genommene Konzept des IB Melioplan Chemnitz datiert aus dem Jahre 2021. Auf dessen Grundlage war die Wallhecke für erforderlich gehalten worden, so dass nicht verständlich ist, warum sie nun plötzlich entfallen können soll.	Der Hinweis wird berücksichtigt: Im Rahmen der Änderung des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzboden II“ erfolgt die Verlagerung des Mulden-/ Grabensystem in Kombination mit den Blühflächen und Wildgehölzhecke in einer Breite v. 14 m auf öffentlichen Grünflächen. Gemäß Prüfung dieser Lösung durch das Fachplanungsbüro Melioplan GmbH sind ausreichende Abflussmöglichkeiten von Oberflächenwasser in die Gräben gegeben. Bei der Wildgehölzhecke entfällt die Funktion als Wallhecke zum Hochwasserschutz, da dieser gemäß Fachplanung zum Hochwasserschutz in ausreichendem Maße durch das offene Mulden-/Grabensystem sichergestellt ist.			
		(3) Die Änderung des Geltungsbereiches soll das Plangebiet um ca. 0,3 ha auf rund 5,9 ha erweitern. Eine transparente Nachvollziehbarkeit der Flächensituation gerade im nördlichen Bereich ist mit den ca.-Angaben nicht gegeben. Eine genaue Bemaßung der Situation ist auch Teil A - Planzeichnung nicht zu entnehmen, obgleich dies auch das LRA Erzgebirge nach unserem Verständnis bereits verlangt hatte. Die bemaßte Darstellung der Flächensituation samt bereits bestehender Gegebenheiten (z.B. Grabenbau) wird schon durch die Tatsache erzwungen, dass die Erschließungsmaßnahmen seit längerem begonnen haben und die neuen Flurstücke weitgehend vermessen und abgemarkt sind. Es bestehen Zweifel, dass das neue Flurstück 277/141 des Vorhabenträgers in der Breite geeignet ist, den auf 3,0 m Breite anwachsenden Graben und die ihn umgebende Blühwiese von 5,0 m Breite aufzunehmen. Auch ist die angekündigte Verschiebung des Grabens im Umfang von 5,0 m	Der Hinweis ist berücksichtigt: Im Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzboden II“ erfolgt eine Erweiterung des Geltungsbereichs auf 59.272 m² (siehe Umweltbericht, Pkt. 4.4 Kompensation des Eingriffs). Im Rahmen der Änderung des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzboden II“ erfolgt eine nochmalige Erweiterung des Geltungsbereichs auf 60.822 m² (siehe Umweltbericht, Pkt. 4.4 Kompensation des Eingriffs). Der Planteil A enthält eine detaillierte Bemaßung, insbesondere im nördlichen Teil des Plangebietes.			

1. Änderung Bebauungsplan „Holzboden II“ Gemeinde Gornau

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung v. 09.10.2024

Ord.-Nr.	Behörden u. sonst. TÖB, beteiligt m. Anschreiben v. 11.12.2024 u. Öffentlichkeit		Beschlussvorschlag, Begründung	Abstimmungsergebnis		
	Beteiligte/Stellungnahme vom:	Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen	Der Gemeinderat beschließt:	Ja	Nein	Enthaltung
		nach Norden (vgl. Ziffer 1.1) anhand der gegebene Situation in der Örtlichkeit nicht nachvollziehbar.				
		(4) Die 1. Änderung soll Gemeinderatsbeschlüsse vom 13.11.2023 (385/23 und 386/23) „planerisch umsetzen“. Hier kann auf die obigen Ausführungen (I. 5.) verwiesen werden. Das Änderungsverfahren muss eigenständig und nach den dafür geltenden Verfahrensregeln erfolgen, das erforderliche Abwägungsmaterial erfassen, bewerten und private und öffentliche Belange abwägen. Eine Bindung durch vorangegangene - nichtige - Beschlüsse ist nicht zulässig.	Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzboden II“ resultiert aus mehreren Notwendigkeiten, welche sich im Rahmen der Umsetzung der Planung gezeigt haben: - Regenrückhalte mulde muss aufgrund geolog. Verhältnisse um ca. 5 m in Richtung Norden verschoben werden, - das Mulden-/Grabensystem ist in Kombination mit dem Blühflächen und Wildgehölzhecke als öffentliche Flächen außerhalb der Wohnbauflächen in einer Breite v. 14 m festzusetzen, - Änderung der Nutzungsart von einem allgemeinen Wohngebiet (WA) in ein reines Wohngebiet (WR) - Bauordnungsrechtlich Klarstellungen.			
		2. Zu Begründung Ziffer 3.1.10 - Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Ziffer 3.4.1., 3.4.5, 5.2 An die Stelle einer auf öffentlichen Grünflächen erstellten, 5 m breiten Gehölzfläche als Wallhecke soll nun auf den privaten Wohnbauflächen eine 5 m breite Gehölzfläche als Wildgehölzhecke errichtet und (vgl. Ziffer 3.4.5) von den privaten Grundstückseigentümern gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Pflege, Schnitt und Nachpflanzungen sollen den privaten Eigentümern auferlegt sein (vgl. auch Ziffer 3.4.1). Es bestehen Vorgaben für die Gehölze, die vollflächig über die gesamte Breite von 5,0 m unter Einbeziehung einer ökologischen Baubetreuung (vgl. Ziffer 5.2) zu pflanzen sind. Die hier klar zum Ausdruck kommende Verlagerung von Belastungen von öffentlichen Grünflächen auf private Wohnbauflächen stellt einen massiven und unverhältnismäßigen Eingriff in bestehende Eigentumsrechte der Mandanten dar. Die rechtlichen Vorgaben für die Abwägung im Änderungsfall werden damit nicht berücksichtigt. Bei einer Änderung eines Bebauungsplans ist das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustands abwägungserheblich. Jedes mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare private Interesse am Fortbestehen des Bebauungsplans in seiner früheren Fassung ist abwägungsrelevant (BVerwG Beschl. v. 18.10.2006 - 4 BN 20/06). Bei einer Änderungsplanung darf die Gemeinde die durch die Erstplanung vorgegebene rechtliche Situation der überplanten Grundstücke nicht ignorieren und muss deshalb das Interesse des Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustands in die Abwägung einbeziehen. Zwar darf eine Gemeinde - nach umfassender und transparenter Abwägung - auch private Nutzungsmöglichkeiten ggf. einschränken oder faktisch belastende Festsetzungen aufnehmen. Das aber setzt ausreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange voraus, die umso gewichtiger sein müssen, je stärker die Festsetzungen die Befugnisse eines Eigentümers einschränken, denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgeho-	Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt: Im Rahmen der Änderung des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzboden II“ erfolgt die Verlagerung des Mulden-/ Grabensystem in Kombination mit den Blühflächen und Wildgehölzhecke in einer Breite v. 14 m auf öffentlichen Grünflächen. Mit den vertretenen Mandanten wurden die Änderungen besprochen und die Verlagerung des Mulden-/ Grabensystem in Kombination mit den Blühflächen und Wildgehölzhecke außerhalb der Wohnbauflächen in einer Breite v. 14 m auf öffentlichen Grünflächen bestätigt.			

1. Änderung Bebauungsplan „Holzboden II“ Gemeinde Gornau

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung v. 09.10.2024

Ord.- Nr.	Behörden u. sonst. TÖB, beteiligt m. Anschreiben v. 11.12.2024 u. Öffentlichkeit		Beschlussvorschlag, Begründung	Abstimmungsergebnis		
	Beteiligte/ Stellung- nahme vom:	Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen	Der Gemeinderat beschließt:	Ja	Nein	Ent- haltung
		bener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen (BVerfG Beschl. v. 19.12.2022 - 1 BvR 1402/01). Im Rahmen der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB hat die Gemeinde folglich die Nachteile einer Planung für Planunterworfenen zu berücksichtigen. Eine Herangehensweise, die die klaren Eingriffe der Änderungen in das Eigentumsrecht zu negieren oder mit zweifelhafter Argumentation hinweg-„klarzustellen“ versucht, trägt dem ebenso wenig Rechnung wie B-Plan-Änderungen, die eine Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange und insbesondere eine Befassung mit den Nachteilen für die Planunterworfenen und deren möglicher Kompensation vermissen lässt und sich nicht auf gewichtige Gemeinwohlbelange, sondern auf eigen- und fremdnützige Anpassungen beschränkt. Die gebotene Abwägung wird u.E. insbesondere zu beantworten haben: Welche Entlastungen begründet sie für den Vorhabenträger und welche Belastungen begründet sie für die privaten Grundstückseigentümer? Welche überragenden und gewichtigen städtebaulichen Allgemeinbelange rechtfertigen generell die vom ursprünglichen Bebauungsplan abweichenden, erheblichen Eingriffe in das bestehende Baurecht für die Grundstücke der privaten Eigentümer am Nordrand des Wohngebietes? Welche Kosten sind mit der ökologisch betreuten Errichtung der Hecke auf privaten Wohnbauflächen verbunden, welche Kosten verursachen Pflege und Ersatzpflanzungen? Was erlaubt oder kompensiert die nachträgliche fremdnützige Verlagerung dieser konkret zu ermittelnden Aufwendungen vom gewinnorientiert agierenden Vorhabenträger zu den privaten Erwerbern? Was rechtfertigt es, nur die Eigentümer der im Norden gelegenen Wohnbauflächen mit den besagten Kosten und Aufwendungen zu belasten, obgleich die Grünflächen der Eingrünung des gesamten Wohngebiets und der Kompensation für das gesamte Wohngebiet dienen? Ist die Regelung gleichheitswidrig?				
		Was rechtfertigt die Reduktion der - unaufwändigen - 7,0 m breiten Blühwiese auf einen (wohl samt 3,0 m breiten Wassergraben) 5,0 m breiten umlaufenden Blühstreifen bei gleichzeitiger Beibehaltung einer - aufwändigen - Wildgehölzhecke von 5,0 m Breite? Wird der ursprüngliche 14,0 m Gesamtgrünstreifen (Wallhecke, Graben, Ackersaum- und Blühfläche) nur zugunsten geringerer öffentlicher Grünflächen und relativ zu Lasten der privaten Eigentümer verringert? Wodurch ist das gerechtfertigt, wie wird das kompensiert? Sofern die Hecke „nur“ noch dem Artenschutz und - was noch zu belegen sein dürfte - nicht mehr für den Hochwasserschutz notwendig sein sollte, muss sie dann fortgesetzt und ohne Wall eine Breite von 5,0 m aufweisen bzw. wieso kann sie nicht auf vom Gutachten empfohlene 3,0 m reduziert werden?	Der Hinweis wird berücksichtigt: Im Rahmen der Änderung des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzboden II“ erfolgt die Verlagerung des Mulden-/ Grabensystem in Kombination mit den Blühflächen und Wildgehölzhecke in einer Breite v. 14 m auf öffentliche Grünflächen. Gemäß Prüfung dieser Lösung durch das Fachplanungsbüro Melioplan GmbH sind ausreichende Abflussmöglichkeiten von Oberflächenwasser in die Gräben gegeben. Bei der Wildgehölzhecke entfällt die Funktion als Wallhecke zum Hochwasserschutz, da dieser gemäß Fachplanung zum Hochwasserschutz in ausreichendem Maße durch das offene Mulden-/Grabensystem sichergestellt ist.			
		Was rechtfertigt es, nur für eine Hecke im Norden eine ökologische Baubetreuung vorzugeben,	Der Hinweis ist berücksichtigt:			

1. Änderung Bebauungsplan „Holzboden II“ Gemeinde Gornau

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung v. 09.10.2024

Ord.- Nr.	Behörden u. sonst. TÖB, beteiligt m. Anschreiben v. 11.12.2024 u. Öffentlichkeit		Beschlussvorschlag, Begründung	Abstimmungsergebnis		
	Beteiligte/ Stellung- nahme vom:	Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen	Der Gemeinderat beschließt:	Ja	Nein	Ent- haltung
		wohingegen die immer schon auf privaten Flächen zu errichtende Gehölzheckenpflanzungen im Westen des Wohngebiets dessen nicht bedürfen?	Die Wildgehölzhecken auf privaten Grundstücken dienen der Kompensation des Eingriffs und resultieren nicht aus den Forderungen des Artenschutzes (s. Artenschutzrechtliches Gutachten, Umweltplanung Marko Eigner)			
		Es wird gebeten, die vorgebrachten Einwendungen zu prüfen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB unter Beachtung der oben getätigten Hinweise auch zu den rechtlichen Anforderungen an eine materiellrechtlich wirksame 1. Änderung einzubeziehen und die Änderung entsprechend grundhaft zu überarbeiten. In der jetzigen Ausgestaltung dürfte die 1. Änderung einer Normenkontrollklage nicht standhalten.	Kenntnisnahme			