

GEMEINDE: **GORNAU**
LANDKREIS: ERZGEBIRGSKREIS
LAND: SACHSEN

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „KLEIN-TIROL-SÜD II“

ENTWURF

DIE GEMEINDE GORNAU BEABSICHTIGT DEN BEBAUUNGSPLAN BESTEHEND AUS DEN TEILEN:

- A PLANDARSTELLUNG**
- B FESTSETZUNGEN**

ALS SATZUNG ZU ERLASSEN.

UND TEIL **BEGRÜNDUNG MIT ANLAGE 1 UND UMWELTBERICHT**
(NICHT BESTANDTEIL DER SATZUNG)

ZU BILLIGEN.

PLANTRÄGER: GEMEINDE GORNAU
RATHAUSPLATZ 5
09405 GORNAU
TELEFON: 03725/ 3700-16 UND 03725/ 287-241
FAX: 03725/ 84556 UND 03725/ 287-204
E-MAIL: INFO@GORNAU.DE
M.BURCKHARDT@ZSCHOPAU.DE

PLANVERFASSER: N1 INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
AUGUST-WELLNER-STRASSE 1
08280 AUE-BAD SCHLEMA
TELEFON: 03771/ 34020-48
FAX: 03771/ 34020-40
E-MAIL: NADINE.FLEISCHER@N1-INGENIEURE.DE

AUE-BAD SCHLEMA, JANUAR 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	<u>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</u>	3
2	<u>PLANVERFAHREN</u>	4
3	<u>PLANGEBIET</u>	5
4	<u>PLANUNGSGRUNDLAGEN</u>	6
4.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	6
4.2	Planungsrechtliche Grundlagen	7
5	<u>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</u>	9
5.1	Inhalt der 1. Änderung – Änderungsvermerk vom Januar 2026	9
5.2	Auswirkungen auf den rechtskräftigen Bebauungsplan	13
5.3	Kartengrundlage	13
6	<u>UMWELTBERICHT</u>	14
6.1	Einleitung	14
6.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts u. der wichtigsten Ziele der 1. Änderung d. Bebauungsplans	14
6.1.2	Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes	15
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
6.2.1	Charakterisierung, Analyse und Bewertung von Natur und Landschaft	16
6.2.2	Prognose bei Nichtrealisierung der Planung	22
6.2.3	Prognose bei Durchführung der Planung	23
6.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung, Schutz und Kompensation sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen	23
6.2.5	Alternativenprüfung	23
6.2.6	Auswirkungen auf zulässigen Vorhaben aufgrund schwerer Unfälle oder Katastrophen	23
6.3	Zusätzliche Angaben	23
6.3.1	Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	23
6.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	24
6.3.3	Zusammenfassung	24
6.3.4	Referenzliste der Quellen	24

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbild mit Einordnung Geltungsbereich in die Umgebung	5
Abbildung 2:	Luftbild mit Einordnung Geltungsbereiche	7
Abbildung 3:	Lageplan Leitungsbestand Telekom	11
Abbildung 4:	Lageplan Leitungsbestand Mitnetz Strom (Gesamtgebiet)	12

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: Schallimmissionsprognose

ZEICHNUNGSVERZEICHNIS

Bezeichnung	Maßstab
Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Klein-Tirol-Süd II“	1: 1.000

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Bebauungsplan „Klein-Tirol-Süd II“ wurde am 15.06.1994 genehmigt und ist mit Bekanntmachung am 30.03.1995 in Kraft getreten.

Die Gemeinde Gornau beabsichtigt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, welche bisher als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen sind, sich aber als „Reines Wohngebiet“ etabliert haben, auch entsprechend seiner Entwicklung / bestehenden Ausprägung festzusetzen. Die vorhandenen Flächen im Gebiet sind ausgelastet und sollen auch zukünftig entsprechend den gegenwärtigen Wohnverhältnissen und Wohnqualitäten erhalten bleiben. Um den Hauptzweck Wohnen und damit die bestehende reine Wohnnutzung beizubehalten und planerisch zukünftig zu sichern, soll eine Änderung der Art der baulichen Nutzung vorgenommen werden.

Mit der 1. Änderung wird damit in die Grundzüge der Planung eingegriffen, was einem zweistufigen Änderungsverfahren nach BauGB bedingt. Die 1. Änderung erfolgt über die Gesamtfläche des bisherigen Geltungsbereiches (Urfassung).

Die Begründung mit Umweltbericht enthält ausschließlich die relevanten Sachverhalte und davon betroffenen Schutzgüter, die im Zusammenhang mit dem Verfahren zur 1. Änderung entstehen. Auf eine vollumfängliche Beschreibung des gesamten Plangebietes und für alle Schutzgüter wird verzichtet, da die Urfassung rechtskräftig und auch bereits komplett umgesetzt / realisiert ist.

Ziel ist es somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie deren Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches zu schaffen.

2 PLANVERFAHREN

Das Verfahren wird nach BauGB im **zweistufigen Verfahren** durchgeführt.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 28.04.2025 (Beschluss Nr. 59) beschlossen u. durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Gornau „Amtsblatt Gornau“ (amtliches Verkündungsblatt) vom 07.05.2025 sowie auf der Internetseite der Gemeinde Gornau ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung betroffenen Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben v. 05.11.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme zum **Vorentwurf** aufgefordert. Die Veröffentlichung der Unterlagen zum Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025 erfolgte auf der Internetseite der Gemeinde, über ein zentrales Internetportal des Landes sowie durch eine öffentliche Auslegung in der Gemeinde. Diese Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurden auf der Internetseite u. durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Gornau „Amtsblatt Gornau“ vom 05.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden ergänzend in die Unterlagen zum **Entwurf** eingearbeitet. Der Entwurf wird durch den Gemeinderat gebilligt und zur Veröffentlichung im Internet und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung betroffenen Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Veröffentlichung der Unterlagen zum Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) erfolgt auf der Internetseite der Gemeinde, über ein zentrales Internetportal des Landes sowie durch eine öffentliche Auslegung in der Gemeinde. Diese Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung werden auf der Internetseite u. durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Gornau „Amtsblatt Gornau“ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat wird gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit **abwägen**. Ist keine erneute Auslegung erforderlich, wird der Gemeinderat die **Satzung** über die 1. Änderung des Bebauungsplans beschließen und die Begründung mit Umweltbericht billigen.

Für die Gemeinde liegt kein Flächennutzungsplan vor. Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist somit durch das Landratsamt Erzgebirgskreis genehmigen zu lassen.

3 PLANGEBIET

Das Plangebiet befindet sich im Land Sachsen, im Erzgebirgskreis. Es liegt in der Gemeinde Gornau im Ortsteil Dittmannsdorf.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung d. Bebauungsplanes (= Geltungsbereich der Urfassung) beinhaltet die Flurstücke 576/7, 576/8, 576/9, 576/10, 576/11, 576/12, 576/14, 576/15, 576/16, 576/17, 576/19 der Gemarkung Dittmannsdorf und umfasst eine Fläche von 7.331 m².

Die Fläche stellt sich als Wohngebiet mit innerer Erschließung und Grünflächen mit Gehölzstrukturen dar. Die Zufahrt erfolgt über Straße Klein-Tirol-Süd von der Hauptstraße (B 180) aus.

Es grenzt im Norden unmittelbar das Wohngebiet „Klein-Tirol-Süd“ an. Von Nordosten bis Südosten erstreckt sich die Ortslage Dittmannsdorf entlang der B 180, welche von Grün-, Wiesen- u. Ackerflächen mit Einzel- und Gehölzgruppen sowie von Waldflächen umschlossen wird.



Abbildung 1: Luftbild mit Einordnung Geltungsbereich in die Umgebung

(Quelle: WMS-Dienst zu Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 03/2024;
Geltungsbereich N1 Ingenieurgesellschaft mbH)

4 PLANUNGSGRUNDLAGEN

4.1 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- **Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz** (UmwRG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), das durch Artikel 14b des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405) geändert worden ist
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes v. 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Sächsische Bauordnung** (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes v. 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist
- **Sächsische Gemeindeordnung** (SächsGemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.06.2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist
- **Landesplanungsgesetz** (SächsLPIG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.09.2025 (SächsGVBl. S. 350) geändert worden ist
- **Landesentwicklungsplan Sachsen** (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582), verbindlich seit 31.08.2013
- **Regionalplan Region Chemnitz 2024** – i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.2025 (SächsABl. 04/2025) und des Abtrennungs- u. Beitrittsbeschlusses vom 11.04.2024 zum Genehmigungsbescheid d. Staatsministeriums für Regionalentwickl. vom 22.02.2024
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes v. 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- **Sächsisches Naturschutzgesetz** (SächsNatSchG) v. 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22.07.2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist

4.2 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Gornau liegt kein Flächennutzungsplan vor.

Bebauungsplan „Klein-Tirol-Süd“

Der Bebauungsplan „Klein-Tirol-Süd“ (rot gestrichelt) wurde am 07.05.1992 genehmigt und ist mit Bekanntmachung am 15.06.1992 in Kraft getreten.



Abbildung 2: Luftbild mit Einordnung Geltungsbereiche

(Quelle: WMS-Dienst zu Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 03/2024;
Geltungsbereiche N1 Ingenieurgesellschaft mbH)

Regionalplan Region Chemnitz 2024 (RP RC)

Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der am 20.06.2023 als Satzung beschlossene Regionalplan für die Planungsregion Chemnitz in der Fassung des Abtrennungs- und Beitrittsbeschlusses v. 11.04.2024 zum Genehmigungsbescheid des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung vom 22.02.2024, der mit der Bekanntmachung der Genehmigung im SächsABl. AAz. Nr. 4/2025 vom 23.01.2025 in Kraft getreten ist (Regionalplan Region Chemnitz 2024; RPI RC 2024).

Es wird auf folgende Festlegungen des RPI RC 2024 verwiesen: ¹

- *Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ = Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (siehe Kapitel 2.2.1, Z 2.2.1.4) - In diesen Bereichen soll gemäß Ziel Z 2.2.1.4 des RPI RC 2024 die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden.*

¹ Stellungnahme Planungsverband Region Chemnitz vom 08.12.2025

- *Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ = Gebiete mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderungen (siehe Grundsatz G 2.1.5.5) - Das Baugebiet befindet sich innerhalb eines Gebiets mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädlich stoffliche Bodenveränderungen. Gemäß des Grundsatzes G 2.1.5.5 RPI RC 2024 sollen in diesen Gebieten, insbesondere durch Schwermetalle und Arsen, zur Vermeidung von Umweltschäden und zum Schutz der menschlichen Gesundheit erforderlichenfalls auf den standörtlichen Einzelfall bezogene weitergehende Untersuchungen zur genauen Ausdehnung und zum Gefährdungspotenzial der Bodenveränderungen sowie Vorsorge-, Anpassungs- und Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.*

Landesentwicklungsplan (LEP)

Die Sächsische Staatsregierung hat am 14.08.2013 den Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) als Rechtsverordnung beschlossen. Der LEP 2013 wurde gemäß § 7 Abs. 4 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) im Sächsischen Gesetz- u. Verordnungsblatt vom 30.08.2013 bekannt gemacht und trat danach in Kraft.

Alle für das Vorhaben relevanten Belange zu den ggf. betroffenen Schutzgütern werden unter dem Punkt 6.2.1 - Charakterisierung, Analyse und Bewertung von Natur und Landschaft erläutert / aufgeführt / abgehandelt. Das Vorhaben weist unter Berücksichtigung der vorgenannten Auswertungen grundlegend keine Beeinträchtigungen bezüglich der Ziele u. Grundsätze des Regionalplanes Region Chemnitz 2024 sowie den Vorgaben im LEP auf.

Weiterführende Ausführungen zum Sachverhalt werden aufgrund der Tatsache, dass der Geltungsbereich der 1. Änderung identisch zur Urfassung ist, bereits rechtskräftig und auch komplett umgesetzt / realisiert ist, nicht gemacht.

5 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

5.1 INHALT DER 1. ÄNDERUNG – ÄNDERUNGSVERMERK VOM JANUAR 2026

Inhalt der 1. Änderung:

1. Änderung der Art der baulichen Nutzung in Reines Wohngebiet (WR) – Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO
2. Es sind Nutzungen gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO (Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen) und Nutzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO (Nr. 1 - Wohngebäude sowie Nr. 2 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen) zulässig.
3. Es sind zudem Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig (Nr. 1 - Läden u. nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes u. Nr. 2 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche u. sportliche Zwecke) zulässig.
4. Aktualisierung / Fortschreibung der Rechtsgrundlagen
5. Ergänzung v. Hinweisen auf Basis der Stellungnahmen zum Vorentwurf Stand 10/2025

Begründung:

Ziel ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie deren Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches zu schaffen.

Dies soll durch folgende Planungsziele und Regelungsinstrumente gewährleistet werden:

- Änderung Art der baulichen Nutzung von Allgemeines Wohngebiet in Reines Wohngebiet
- Festsetzung entsprechend seiner Entwicklung / bestehenden Ausprägung
- Erhaltung der gegenwärtigen Wohnverhältnisse und Wohnqualität
- Erhaltung Hauptzweck Wohnen
- Zukünftige planerische Sicherung der bestehenden reinen Wohnnutzung

Es wurde hierfür eine Schallimmissionsprognose erstellt (siehe Anlage 1 zur Begründung).

Es wurde geprüft, ob im Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschquellen (Straßenverkehr) eingehalten werden. ... Die Untersuchung hat ergeben, dass durch den Straßenverkehr die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 (Verkehr) für Reine Wohngebiete von tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) an den Baugrenzen innerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Gutachterlich wird auf Basis einer durchgeführten Ortsbegehung eingeschätzt, dass in der unmittelbaren Umgebung des B-Plan-Gebietes keine gewerblichen Ansiedlungen vorhanden sind, sodass eine Vorbelastung durch Gewerbelärm nicht berücksichtigt werden muss.

.... Damit kann einer Änderung der Gebietseinstufung von WA zu WR aus schallschutz-technischer Sicht zugestimmt werden.²

Ergänzung von Hinweisen auf Basis der Stellungnahmen zum Vorentwurf Stand 10/2025:

- Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hinzuweisen.³
- Mit Wirksamwerden der Planänderung müssen alle vorhandenen oder geplanten Schallquellen im WR - vor allem Außengeräte von Luft-Wasser-Wärmepumpen - an den Nachbarhäusern, die um 5 dB strengeren Immissionsrichtwert der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für WR (tagsüber 50 dB(A) und nachts 35 dB(A)) einhalten. Gegebenenfalls ist dafür zusätzlicher Schallschutz an den Geräten o. eine Nachtabsenkung bzw. Nachtabschaltung notwendig.⁴
- Zeigen sich im Rahmen v. Tiefbaumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (Aussehen, Geruch) im Boden, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) unverzüglich dem Sachgebiet Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz im LRA ERZ anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden.⁵
- Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes (TWSG) für den Tiefbrunnen Dittmannsdorf (T-5421594). Bei allen Maßnahmen ist dementsprechend die Verordnung zur Festsetzung eines TWSG zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet des Tiefbrunnens Dittmannsdorf vom 15.09.2006 zu beachten und einzuhalten.⁶
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erlaubnisfelder „Erzgebirge“ (Feldnr. 1680) der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg sowie „Erzgebirgs-nordrand“ (Feldnr. 1691) der Tri-Star Pty Ltd., 123 EAGLE ST L-35 BRISBANE CITY QLD 4000 AU AUSTRALIA zur Aufsuchung von Erzen. Auswirkungen auf Ihr Vorhaben sind hiervon nicht zu erwarten.⁷
- Die von Seiten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie gegebenen allgemeinen Hinweise zur Geologie / Baugrund (Empfehlung zur standortkonkreten Baugrunduntersuchung), zu geologischen Daten, Anzeige u. Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen und zum Geoarchiv / Bohrungsdaten sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

² Schallimmissionsprognose von cdf - Bericht Nr. 25-5208 / 02 vom 06.05.2025 (Auszug)

³ Stellungnahme Landesamt für Archäologie vom 10.11.2025 (AZ: 2-7051/113/711-2025/24206)

⁴ Stellungnahme Landratsamt Erzgebirgskreis – Sachgebiet Immissionsschutz vom 04.12.2025 [(Zeichen: 614.521-25(321)-03300(vl))]

⁵ Stellungnahme Landratsamt Erzgebirgskreis – Sachgebiet Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz v. 04.12.2025 [(Zeichen: 614.521-25(321)-03300(vl))]

⁶ Stellungnahme Landratsamt Erzgebirgskreis – Sachgebiet Siedlungswasserwirtschaft - Trinkwasser vom 04.12.2025 [(Zeichen: 614.521-25(321)-03300(vl))]

⁷ Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 24.11.2025 (GZ: 31-4146/5964/42-2025/32025)

Es werden zudem fachliche Anforderungen zur Beachtung aus hydrogeologischer Sicht beschrieben sowie Geologisch-hydrogeologische Informationen zum Tiefbrunnen Dittmannsdorf (Hy DimFl 501/90) gegeben, welche in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet befindet sich in der keiner radioaktiven Verdachtsfläche. Es befindet sich in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet. Aufgrund dessen sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzl. Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen (siehe Anforderungen / Allgemeine Hinweise zum Radonschutz).⁸

Allgemeine Hinweise zur bestehenden Ver- und Entsorgung

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der **Telekom**, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Deckung unserer TK-Linien beträgt in der Regel 0,3 m – 0,6 m im Gehwegbereich und 0,6 m – 1,2 m im Fahrbahnbereich.

Wir haben keine Einwände gegen die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung.

Die für die Telekom erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am Telekommunikationsnetz müssen jederzeit möglich sein. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.⁹



Abbildung 3: Lageplan Leitungsbestand Telekom

⁸ Stellungnahme vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie v. 11.12.2025 (AZ: 21-2511/269/7)

⁹ Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 02.12.2025 (Maßnahmen ID: Ost13_2025_200942)

Als Träger öffentlicher Belange stehen wir dem vorgelegten Bebauungsplan positiv gegenüber und stimmen dem geplanten Vorhaben unter Beachtung der nachfolgenden Forderungen und Hinweise prinzipiell zu.

Im geplanten Baubereich befinden sich **Mittel- u. Niederspannungsanlagen** der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).

Die in der Anlage enthaltenen Bestandspläne geben Ihnen Auskunft über die Lage und die Art unserer Stromübertragungsanlagen.¹⁰



Abbildung 4: Lageplan Leitungsbestand Mitnetz Strom (Gesamtgebiet)

Nach Kenntnis sehen wir seitens des ZWA keine Hinweise oder Forderungen, da die betreffenden Grundstücke/ Wohnbebauungen durch die ortsüblichen **Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen** sicher ver- und entsorgt werden können.¹¹

¹⁰ Stellungnahme Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (Mitnetz Strom) vom 08.12.2025 (Zeichen: VS-O-S-G ke-ro PVV 55309/2025, V117374)

¹¹ Stellungnahme / E-Mail Zweckverband "Kommunale Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung Mittleres Erzgebirgsvorland" Hainichen (ZWA Hainichen) vom 09.01.2026

5.2 AUSWIRKUNGEN AUF DEN RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN

Der Bebauungsplan ist seit 30 Jahren in Kraft und bereits vollständig umgesetzt.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen (Nr. 1.2 - Maß der baulichen Nutzungen, Nr. 1.3 - Bauweise, Nr. 1.4 - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Nr. 1.5 - Verkehrsflächen, Nr. 1.6 - Verbot der Versiegelung, Nr. 1.7 - Freiflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindung) sowie die damit verbundenen zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise aus der Urfassung (Bekanntmachung am 30.03.1995) bleiben bestehen und gelten auch weiterhin.

Die bisherigen textlichen Festsetzungen (Art der baulichen Nutzungen Nr. 1.1 = Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung festgelegt. Die nach § 4 Absatz 3 ausnahmsweise zugelassenen Funktionen werden ausgeschlossen) werden ersetzt durch die Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet i. V. m. den entsprechenden zulässigen Nutzungen gemäß § 3 BauNVO (siehe hierzu Inhalt der 1. Änderung Punkt 1 -3). Diese Änderung hat keine Auswirkungen auf den rechtskräftigen Bebauungsplan, da sich das Wohngebiet als ein solches bereits etabliert hat und damit entsprechend seiner Entwicklung / bestehenden Ausprägung festgesetzt wird. Die vorhandenen Flächen im Gebiet sind ausgelastet und sollen auch zukünftig entsprechend den gegenwärtigen Wohnverhältnissen und Wohnqualitäten erhalten bleiben.

Die Aktualisierung / Fortschreibung der Rechtsgrundlagen hat keine Auswirkungen auf die Urfassung.

Die Ergänzung der Hinweise hat keine grundlegenden Auswirkungen auf die Urfassung. Sie werden zur Kenntnis genommen und sind bei Erfordernis durch die Anwohner / Eigenheimbesitzer zu beachten / einzuhalten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen (Nr. 2.1 - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Nr. 2.2 – Einfriedungen) sowie die damit verbundenen zeichnerischen Festsetzungen aus der Urfassung (Bekanntmachung am 30.03.1995) bleiben bestehen und gelten auch weiterhin.

5.3 KARTENGRUNDLAGE

Die Kartengrundlage stellen die Flurstücksgrenzen / ALK (automatisierte Liegenschaftskarte) für Gornau mit Stand vom 28.03.2025 dar. Das amtliche Lagebezugssystem ist ETRS UTM33. Die Darstellung im Hintergrund (grau) stellt den Planstand der Urfassung dar und dient lediglich der Übersichtlichkeit.

6 UMWELTBERICHT

6.1 EINLEITUNG

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Zweck des Umweltberichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 1a, § 2 Abs. 4 und Anlage zu den §§ 2 und 2a BauGB).

Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).

Die Erarbeitung des Umweltberichts orientiert sich an den Grundelementen des planerischen Vorgehens (Bestandsaufnahme, Prognose, Eingriffsregelung und Alternativenprüfung).

Der Umweltbericht enthält ausschließlich die relevanten Sachverhalte und davon betroffenen Schutzgüter, die im Zusammenhang mit dem Verfahren zur 1. Änderung entstehen. Auf eine vollumfängliche Beschreibung des gesamten Plangebietes und für alle Schutzgüter wird verzichtet, da die Urfassung rechtskräftig und auch bereits komplett umgesetzt / realisiert ist.

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts u. der wichtigsten Ziele der 1. Änderung d. Bebauungsplans

Die 1. Änderung erfolgt über die Gesamtfläche des bisherigen Geltungsbereiches (Urfassung) und beinhaltet die Flurstücke 576/7, 576/8, 576/9, 576/10, 576/11, 576/12, 576/14, 576/15, 576/16, 576/17, 576/19 der Gemarkung Dittmannsdorf. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 7.331 m². Die Zufahrt erfolgt über Straße Klein-Tirol-Süd von der Hauptstraße (B 180) aus.

Die Gemeinde Gornau beabsichtigt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, welche bisher als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen sind, sich aber als „Reines Wohngebiet“ etabliert haben, auch entsprechend seiner Entwicklung / bestehenden Ausprägung festzusetzen. Die vorhandenen Flächen im Gebiet sind ausgelastet und sollen auch zukünftig entsprechend den gegenwärtigen Wohnverhältnissen und Wohnqualitäten erhalten bleiben. Um den Hauptzweck Wohnen und damit die bestehende reine Wohnnutzung beizubehalten und planerisch zukünftig zu sichern, soll eine Änderung der Art der baulichen Nutzung vorgenommen werden.

Ziel ist es somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie deren Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches zu schaffen.

Inhalt der 1. Änderung:

1. Änderung der Art der baulichen Nutzung in Reines Wohngebiet (WR) – Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO
2. Es sind Nutzungen gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO (Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen) und Nutzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO (Nr. 1 - Wohngebäude sowie Nr. 2 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen) zulässig.
3. Es sind zudem Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig (Nr. 1 - Läden u. nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes u. Nr. 2 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche u. sportliche Zwecke) zulässig.
4. Aktualisierung / Fortschreibung der Rechtsgrundlagen
5. Ergänzung v. Hinweisen auf Basis der Stellungnahmen zum Vorentwurf Stand 10/2025

Es wurde hierfür eine Schallimmissionsprognose erstellt (siehe Anlage 1 zur Begründung).

Es wurde geprüft, ob im Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschquellen (Straßenverkehr) eingehalten werden. ... Die Untersuchung hat ergeben, dass durch den Straßenverkehr die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 (Verkehr) für Reine Wohngebiete von tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) an den Baugrenzen innerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Gutachterlich wird auf Basis einer durchgeführten Ortsbegehung eingeschätzt, dass in der unmittelbaren Umgebung des B-Plan-Gebietes keine gewerblichen Ansiedlungen vorhanden sind, sodass eine Vorbelastung durch Gewerbelärm nicht berücksichtigt werden muss. Damit kann einer Änderung der Gebietseinstufung von WA zu WR aus schallschutztechnischer Sicht zugestimmt werden.¹²

6.1.2 Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Gornau liegt kein Flächennutzungsplan vor.

Bebauungsplan „Klein-Tirol-Süd“

Der Bebauungsplan „Klein-Tirol-Süd“ wurde am 07.05.1992 genehmigt und ist mit Bekanntmachung am 15.06.1992 in Kraft getreten.

Regionalplan Region Chemnitz 2024 (RP RC)

Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der am 20.06.2023 als Satzung beschlossene Regionalplan für die Planungsregion Chemnitz in der Fassung des Abtrennungs- und Beitrittsbeschlusses v. 11.04.2024 zum Genehmigungsbescheid des Sächsischen Staatsministeriums

¹² Schallimmissionsprognose von cdf - Bericht Nr. 25-5208 / 02 vom 06.05.2025 (Auszug)

für Regionalentwicklung vom 22.02.2024, der mit der Bekanntmachung der Genehmigung im SächsABl. AAz. Nr. 4/2025 vom 23.01.2025 in Kraft getreten ist (Regionalplan Region Chemnitz 2024; RPI RC 2024).

Landesentwicklungsplan

Die Sächsische Staatsregierung hat am 14.08.2013 den Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) als Rechtsverordnung beschlossen. Der LEP 2013 wurde gemäß § 7 Abs. 4 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) im Sächsischen Gesetz- u. Verordnungsblatt vom 30.08.2013 bekannt gemacht und trat danach in Kraft.

Alle für das Vorhaben relevanten Belange zu den ggf. betroffenen Schutzgütern werden unter dem Punkt 6.2.1 - Charakterisierung, Analyse und Bewertung von Natur und Landschaft erläutert / aufgeführt / abgehandelt. Das Vorhaben weist unter Berücksichtigung der vorgenannten Auswertungen grundlegend keine Beeinträchtigungen bezüglich der Ziele u. Grundsätze des Regionalplanes Region Chemnitz 2024 sowie den Vorgaben im LEP auf.

Weiterführende Ausführungen zum Sachverhalt werden aufgrund der Tatsache, dass der Geltungsbereich der 1. Änderung identisch zur Urfassung ist, bereits rechtskräftig und auch komplett umgesetzt / realisiert ist, nicht gemacht.

6.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

6.2.1 Charakterisierung, Analyse und Bewertung von Natur und Landschaft

Diesbezügliche Ausführungen in Bezug auf:

- Schutzgut Boden / Geologie (und Fläche)
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Schutzgut Wasser (Oberflächenwasser und Grundwasser)
- Schutzgut Klima / Luft
- Schutzgut Landschaft (und Landschaftsbild)
- Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

sind in Form von Detailbetrachtungen nicht erforderlich, da der Geltungsbereich der 1. Änderung identisch zur Urfassung ist, bereits rechtskräftig und auch komplett umgesetzt / realisiert ist. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung hat auf diese Schutzgüter keine Wirkung / Relevanz. Die nachfolgenden Hinweise zu einzelnen Schutzgütern ergeben sich aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf Stand 10/2025 und sind bei Erfordernis durch die Anwohner / Eigenheimbesitzer zu beachten / einzuhalten.

Schutzgut Boden / Geologie (und Fläche)

Es bestehen keine Bedenken zur 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Nach derzeitiger Aktenlage sind keine Altlastenverdachtsflächen auf der beplanten Fläche im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst.

Folgender Hinweis ist in den Teil B des BP (Textteil) aufzunehmen: Zeigen sich im Rahmen von Tiefbaumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (Aussehen, Geruch) im Boden, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) unverzüglich dem Sachgebiet Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz im LRA ERZ anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden.¹³

Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben als solchem keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind. Wir empfehlen außerdem, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die geologischen Hinweise zu berücksichtigen:¹⁴

• Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Es befindet sich in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet. Aufgrund dessen sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen. Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten:

- *Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) u. novellierte Strahlenschutzverordn. (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.*
- *Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.*
- *Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvor-*

¹³ Stellungnahme Landratsamt Erzgebirgskreis – Sachgebiet Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz v. 04.12.2025 [(Zeichen: 614.521-25(321)-03300(vl))]

¹⁴ Stellungnahme vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie v. 11.12.2025 (AZ: 21-2511/269/7)

sorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl v. Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

- In einem Radonvorsorgegebiet sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln d. Technik ein zusätzl. Radon-schutz einzuplanen u. eine der folgenden Möglichkeiten n. § 154 StrlSchV durchzuführen:
 1. Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder
 2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zw. Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
 3. Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder
 4. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder
 5. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

- Allgemeine Hinweise zum Radonschutz:

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- u. Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radon-schutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung u. Radonschutz an die Radonbera-tungsstelle des Freistaates Sachsen wenden:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:
Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

Telefon: (0371) 46124-221 - Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de - Internet: www.smul.sachsen.de/bful

<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine

• **Hinweise zur Geologie**

Aus ingenieurgeologischer und aus rohstoffgeologischer Sicht bestehen keine Bedenken zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes. In der weiteren Planung empfehlen wir nach-folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- Baugrunduntersuchungen:

Unter Berücksichtigung der Schutzgebietsverordnung wird der Bauherrschaft für die Planung v. Neubauten und Erschließungsbauwerken grundsätzlich eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw.

DIN EN 1997-2 empfohlen. Insbesondere für eine wirtschaftlich und bautechnisch sinnvolle Planung, Ausschreibung und Bauausführung sind Kenntnisse zum Baugrund, seiner Tragfähigkeit, den Grundwasserverhältnissen, der Standsicherheit, der Ausweisung von Homogenbereichen hinsichtlich der gewählten Bauverfahren und zu Kennwerten notwendig. Die geplante Maßnahme sollte nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, um den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und zu erbringenden Nachweisen einzugrenzen.

- Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen:

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind dem LfULG spätestens 2 Wochen vor Beginn als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeoIDG). Spätestens 3 Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln.

Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens 6 Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an das LfULG zu übermitteln (§ 9, 10 GeoIDG).

Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen <https://www.erdauftschluss-digital.de/>

Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- u. Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen etc.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte u. Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeoIDG unberührt.

- Geoarchiv, Bohrungsdaten:

Geologische Informationen zum Planungsraum sind aus dem geologischen Kartenblatt (GK50 Blatt L5344 Zschopau, Maßstab: 1:50.000) ableitbar. Aus den interaktiven Karten des LfULG zu geologischen Themen lassen sich die allgemeinen geologischen u. hydrogeologischen Verhältnisse zusammenstellen (siehe <https://www.geologie.sachsen.de>).

Im Internet-Portal „Landwirtschaft- und Umweltinformationssystem für Geodaten – LUIS“ sind weitere digitale Geologiedaten wie Bohrungsdaten, geologische Karten, 3D-Modelle, Publikationen für Nutzer unter der URL <https://www.luis.sachsen.de/> im Fachthema „Geologie“ bereitgestellt.

Im Plangebiet sind im Geodatenarchiv Bohrungen mit Schichtenverzeichnissen vorhanden. Diese können ebenfalls unter der URL <https://www.geologie.sachsen.de> (Daten und Produkte / Digitale Bohrungsdaten) lagemäßig recherchiert und teilweise ausgewählt werden. Zur Übergabe der Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an

bohrarchiv@ifulg.sachsen.de mit Nennung der Bohrungsnummern notwendig. Es wird empfohlen, diese Daten zur Vorbereitung weiterer Baugrunduntersuchungen zu nutzen.

Bergbauberechtigungen:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erlaubnisfelder „Erzgebirge“ (Feldnr. 1680) der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg sowie „Erzgebirgs-nordrand“ (Feldnr. 1691) der Tri-Star Pty Ltd., 123 EAGLE ST L-35 BRISBANE CITY QLD 4000 AU AUSTRALIA zur Aufsuchung von Erzen. Auswirkungen auf Ihr Vorhaben sind hiervon nicht zu erwarten.¹⁵

Das Vorhaben selbst sowie anteilig die gesamte Ortslage Gornau befinden sich gemäß Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ im Regionalplan Region Chemnitz 2024 im Gebiet mit Anhaltspunkten o. Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderungen. Von einer Beeinträchtigung der im Regionalplan ausgewiesenen Fläche ist unter Berücksichtigung der Hinweise des LfULG, der Bedenkenlosigkeit des Landratsamtes Erzgebirgs-kreis sowie der Tatsache, dass die Fläche grundsätzlich bereits genutzt und erschlossen ist, nicht auszugehen.

Schutzgut Wasser (Oberflächenwasser und Grundwasser)

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes (TWSG) für den Tiefbrunnen Dittmannsdorf (T-5421594). Bei allen Maßnahmen ist dementsprechend die Verordnung zur Festsetzung eines TWSG zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet des Tiefbrunnens Dittmannsdorf vom 15.09.2006 zu beachten und einzuhalten.¹⁶

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird aus hydrogeologischer Sicht zur Kenntnis genommen. Zwar ergeben sich aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, es sind jedoch fachliche Anforderungen in der weiteren Planung zu beachten:¹⁷

- *Das bestehende Wohngebiet befindet sich innerhalb des ober-/unterirdischen Einzugsgebietes, respektive innerhalb Trinkwasserschutzzone IIIA des zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzten Tiefbrunnens Dittmannsdorf.*
- *Für die weiteren Planungsphasen sind die Belange des Trinkwasserschutzes hinreichend zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass von den Planungen keine Gefährdungen für die Trinkwasserfassung ausgehen kann und es zu keiner nachteiligen/negativen Beeinflussung der Wasserfassung kommt.*
- *Zum aktuellen Stand des Trinkwasserschutzgebietes bzw. zu der Schutzgebietsverordnung sowie zu den wasserrechtlichen Fragestellungen allgemein ist die zuständige Wasserbehörde des Landkreises Erzgebirgskreis im Verfahren zu beteiligen.*

¹⁵ Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 24.11.2025 (GZ: 31-4146/5964/42-2025/32025)

¹⁶ Stellungnahme Landratsamt Erzgebirgskreis – Sachgebiet Siedlungswasserwirtschaft - Trinkwasser vom 04.12.2025 [(Zeichen: 614.521-25(321)-03300(vl))]

¹⁷ Stellungnahme vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie v. 11.12.2025 (AZ: 21-2511/269/7)

- *Hinsichtlich Verboten und Nutzungsbeschränkungen sind die Ausführungen des DVGW Arbeitsblattes W 101(A) sowie die in der jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnung enthaltenen konkreten Nutzungsbeschränkungen zu beachten. Aus der Rechtsverordn. zum betroffenen Trinkwasserschutzgebiet und den hierin festgesetzten Verboten u. Nutzungsbeschränkungen können sich entsprechende Restriktionen für die Planung ergeben.*
- **Geologisch-hydrogeologische Informationen zum Tiefbrunnen Dittmannsdorf (Hy DimFI 501/90)**
 - *Der 100 m tiefe Brunnen Dittmannsdorf befindet sich nach im stark geklüfteten Gneis. Der Brunnen ist bis 8,50 m mit einem Standrohr abgedichtet und darunter unausgebaut. Die Förderpumpe wurde bei 35 m unter Gelände eingebaut.*
 - *Die Speisung des Tiefbrunnens erfolgt (gemäß Hydrogeologischem Gutachten zur „Überarbeitung der TWSZ für den TB Dittmannsdorf/Mittlerer Erzgebirgskreis, Stand: 16.12.1997“) hauptsächlich über eine NO-SW sowie eine NW-SO streichende Störungszone, welche aus nordwestl. Richtung auf den Brunnen zuläuft und in deren Kreuzungsbereich der Brunnen steht. Die Störungen bewirken einen staffelförmigen Versatz der Gneisfolge.*
 - *Nach dem Hydrogeologischem Gutachten sind für die Region markante herzynisch streichende Bruchsysteme von Bedeutung, die die Gesteinsserien offensichtlich teilweise bis in größere Tiefen durchsetzen.*
 - *Gemäß dem Hydrogeologischem Gutachten wird das Dittmannsdorfer Tal ca. 1 km nordöstl. des Brunnenstandortes v. der Dittmannsdorfer – annähernd W-O streichenden Störung sowie der Waldkirchener - NW-SO streichenden Störung gequert. Daneben existieren offensichtlich weitere, parallel zu den Hauptstörungen streichende Lineationen.*
 - *In der Kurzdokumentation „Erschließung Dittmannsdorf/Kreis Flöha, Stand: 26.09.1990“ wird das Grundwasservorkommen als „parallel begrenzter Kluft-Grundwasserleiter mit Speisung aus liegenden o. hangenden Schichten mit einem tiefliegenden Hauptzuflussbereich und gespannten Grundwasserverhältnissen“ beschrieben.*
 - *Obwohl der Gneis in der Bohrung intensiv geklüftet ist, treten die Hauptgrundwasserzuflüsse (82% des Zuflussanteils gemäß Hydrogeologischem Gutachten) erst unterhalb von 65 m unter Gelände auf.*
 - *Die Schutzzone IIIA umfasst „die vermutlich durch den Brunnen hydraulisch am stärksten beeinflussten Bereiche“. Es handelt sich um die eigentliche Druckentlastungszone des Dittmannsdorfer Baches sowie das von Nordwesten zum Haupttal direkt entwässernde Tälchen, einschließlich der zugehörigen Hangbereiche. Die mit der TWSZ IIIA ausgewiesene Fläche entspricht nach dem Hydrogeologischem Gutachten der Neubildungsfläche für die prognostizierte Wassermenge und für die gegenwärtige Entnahmemenge. Der verbleibende Anteil des Ao wird als TWSZ IIIB ausgewiesen.*

Das Vorhaben selbst sowie die gesamte Ortslage Gornau befinden sich gemäß Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ im Regionalplan Region Chemnitz 2024 im Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz. Von einer Beeinträchtigung der im Regionalplan ausgewiesenen Fläche ist unter Berücksichtigung der Hinweise des Landratsamtes Erzgebirgskreis und des LfULG sowie der Tatsache, dass die Fläche grundsätzlich bereits genutzt und erschlossen ist, nicht auszugehen.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstiges Sachgüter

Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hinzuweisen.¹⁸

Schutzgut Mensch

Innerhalb des Baugebietes ist bisher ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, welches sich aber als Reines Wohngebiet etabliert hat. Um diesen Sachverhalt bauplanungsrechtlich zukünftig zu sichern, soll eine Änderung der Art der baulichen Nutzung vorgenommen werden.

In diesem Zusammenhang wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (siehe Anlage 1 zur Begründung), welche zu dem Ergebnis kam, dass *einer Änderung der Gebietseinstufung von WA zu WR aus schallschutztechnischer Sicht zugestimmt werden kann.¹⁹*

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken zur 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Hinweis: Mit Wirksamwerden der Planänderung müssen alle vorhandenen oder geplanten Schallquellen im WR - vor allem Außengeräte von Luft-Wasser-Wärmepumpen - an den Nachbarhäusern, die um 5 dB strengerem Immissionsrichtwert der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für WR (tagsüber 50 dB(A) und nachts 35 dB(A)) einhalten. Gegebenenfalls ist dafür zusätzlicher Schallschutz an den Geräten oder eine Nachtabenkung bzw. Nachtabstaltung notwendig.²⁰

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung wirkt sich damit nicht negativ auf dieses Schutzgut aus. Es ist grundlegend mit einer Verbesserung gleichzustellen.

6.2.2 Prognose bei Nichtrealisierung der Planung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch zur Urfassung, bereits rechtskräftig und auch komplett umgesetzt / realisiert. Bei Nichtrealisierung der Planung würde das Wohngebiet weiterhin als „Allgemeines Wohngebiet“ bestehen bleiben.

¹⁸ Stellungnahme Landesamt für Archäologie vom 10.11.2025 (AZ: 2-7051/113/711-2025/24206)

¹⁹ Schallimmissionsprognose von cdf - Bericht Nr. 25-5208 / 02 vom 06.05.2025 (Auszug)

²⁰ Stellungnahme Landratsamt Erzgebirgskreis – Sachgebiet Immissionsschutz vom 04.12.2025 [(Zeichen: 614.521-25(321)-03300(vl))]

6.2.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Die sich zu den einzelnen Schutzgütern ergebenden Hinweise aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf Stand 10/2025, sind bei Erfordernis durch die Anwohner / Eigenheimbesitzer bei geplanten Vorhaben zu beachten / einzuhalten.

Die grundlegende Änderung der Art der baulichen Nutzung wird aufgrund des Vorgenannten unter Punkt 6.2.1 zu keinen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen führen.

6.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung, Schutz und Kompensation sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen

Bei ordnungsgemäßer Umsetzung von geplanten Vorhaben und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben / Hinweisen der Träger öffentlicher Belange sind diesbezügliche Maßnahmen nicht erforderlich, da der Geltungsbereich der 1. Änderung identisch zur Urfassung ist, bereits rechtskräftig und auch komplett umgesetzt / realisiert ist.

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung hat hierauf keine Wirkung / Relevanz.

6.2.5 Alternativenprüfung

Eine diesbezügliche Prüfung ist aufgrund der Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht erforderlich, zumal der Geltungsbereich der 1. Änderung identisch zur Urfassung ist, bereits rechtskräftig und auch komplett umgesetzt / realisiert ist.

6.2.6 Auswirkungen auf zulässigen Vorhaben aufgrund schwerer Unfälle oder Katastrophen

Diesbezügliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten / treffen nicht zu, da der Geltungsbereich der 1. Änderung identisch zur Urfassung ist, bereits rechtskräftig und auch komplett umgesetzt / realisiert ist. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung hat hierauf keine Wirkung / Relevanz.

6.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.3.1 Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Es ergeben sich bei ordnungsgemäßer Umsetzung von geplanten Vorhaben und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben / Hinweisen der Träger öffentlicher Belange sowie aufgrund der Tatsache, dass der Geltungsbereich der 1. Änderung identisch zur Urfassung ist, bereits rechtskräftig und auch komplett umgesetzt / realisiert ist, keine zu benennende Sachverhalte zu diesem Punkt. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung hat hierauf keine Wirkung / Relevanz.

6.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Bei ordnungsgemäßer Umsetzung von geplanten Vorhaben und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben / Hinweisen der Träger öffentlicher Belange sind diesbezügliche Maßnahmen nicht erforderlich, da der Geltungsbereich der 1. Änderung identisch zur Urfassung ist, bereits rechtskräftig und auch komplett umgesetzt / realisiert ist.

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung hat hierauf keine Wirkung / Relevanz.

6.3.3 Zusammenfassung

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein Reines Wohngebiet führt zu keinen negativen Beeinträchtigungen auf alle Schutzgüter, bei ordnungsgemäßer Umsetzung von geplanten Vorhaben und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben / Hinweisen der Träger öffentlicher Belange.

6.3.4 Referenzliste der Quellen

- Schallimmissionsprognose von cdf - Bericht Nr. 25-5208 / 02 vom 06.05.2025 (Auszug)
- WMS-Dienste: topographischen Karten (DTK25) und digitale Orthophotos
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (11-12/2025, 01/2026)