

Bekanntmachung

Beschlüsse der öffentlichen 2. Sitzung des Gemeinderates Gornau vom 23.09.2024

Beschluss Nr. 8

Der Gemeinderat Gornau bestellt nachfolgend aufgeführte Gemeinderäte zu Mitgliedern im Verwaltungsausschuss sowie deren Reihenfolgevertreter:

Mitglied:

Winkler, R.
Büttner, A.
Musch, U.
Fritzschn, S.

Reihenfolgevertreter:

Richter, R.
Oehme, H.
Böttger, Th.

Beschluss Nr. 9

Der Gemeinderat Gornau bestellt nachfolgend aufgeführte Gemeinderäte zu Mitgliedern im Technischen Ausschuss sowie deren Reihenfolgevertreter:

Mitglied:

Wenzel, Ph.
Wächtler, A.
Görner, D.
Stromeier, D.

Reihenfolgevertreter:

Fröhner, L.
Winkler, Th.
Unverdorben, G.

Beschluss Nr. 10

Der Gemeinderat Gornau bestellt nachfolgend aufgeführte Gemeinderäte zu Mitgliedern sowie deren Reihenfolgevertreter des Gemeinschaftsausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Zschopau / Gornau:

Mitglied:

Winkler, Th.
Richter, R.
Winkler, R.
Fritzschn, S.

Reihenfolgevertreter:

Büttner, A.
Görner, D.
Fröhner, L.
Unverdorben, G.

Beschluss Nr. 11

Der Gemeinderat Gornau wählt nachfolgend aufgeführte Vertreter zu Mitgliedern in die Verbandsversammlung des Abwasserzweckverbandes Zschopau/Gornau sowie deren Reihenfolgestellvertreter:

Mitglied:

Musch, U.

Böttger, Th.

Wenzel, Ph.

Reihenfolgestellvertreter:

Unverdorben, G.

Wächtler, A.

Oehme, H.

Beschluss Nr. 12

Der Gemeinderat der Gemeinde Gornau stimmt den Wahlergebnissen zu und beruft den Kameraden Markus Rümmler zum Wehrleiter, Kameradin Sandra Hofmann zur 1. Stellvertreterin des Wehrleiters und den Kameraden Andreas Wächtler zum 2. Stellvertreter.

Beschluss Nr. 13

Der Gemeinderat Gornau beschließt, die überplanmäßigen Ausgaben des Breitbandausbaus im Jahr 2024 in Höhe von 877.815,81 €. Diese sind in gleicher Höhe durch zu erwartenden Mehreinnahmen aus Fördermitteln von Bund und Land gedeckt.

Beschluss Nr. 14

Der Gemeinderat Gornau beschließt in seiner Sitzung am 23.09.2024 zur Umsetzung der LEADER-Entwicklungsstrategie (LES), dass die Gesamtfinanzierung des Regionalmanagements der Erzgebirgsregion Flöha- und Zschopautal für den Zeitraum vom 01.07.2024 bis 31.12.2025 aus Haushaltsmitteln gewährleistet wird.

Beschlüsse Nr. 15-17

1. Änderung Bebauungsplan „Holzboden II“ Gemeinde Gornau

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB
vom 15.07.2024 bis einschließlich 29.07.2024**

ABWÄGUNGSTABELLE zum Vorentwurf in der Fassung v. 10.07.2024.

Das Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde mit folgendem Ergebnis abgeschlossen:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB v. 15.07.2024 bis einschließlich 29.07.2024

und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben v. 11.07.2024

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

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

Ordn.- Nr. 1	Landratsamt Erzgebirgskreis	Stellungnahme vom 15.08.2024
Ordn.- Nr. 2	Landesamt f. Umwelt, Landwirtschaft, Geologie	Stellungnahme vom 07.08.2024
Ordn.- Nr. 3	Landesdirektion Sachsen	Stellungnahme vom 17.07.2024
Ordn.- Nr. 4	Planungsverband Region Chemnitz	Stellungnahme vom 18.07.2024

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden 3 **Stellungnahmen** abgegeben. (siehe Abwägungstabelle).

1	LRA Erzgebirgskreis, 15.08.2024					
	<p>1.1</p> <p>Bauleitplanung/ Organisation</p>	<p>Der BPL wird im Regelverfahren aufgestellt. Im Zuge der Erweiterung des Geltungsbereiches um ca. 0,3 ha soll die festgesetzte Grünfläche entlang der nördlichen Bebauungsplangrenze verschoben werden. Damit wird die Einbeziehung des offenen Mulden-/Grabensystems als Bestandteil des Oberflächenwasserschutzkonzeptes in den Geltungsbereich erreicht. Weiterhin erfolgt eine flächenmäßige Vergrößerung der Berechnungsgrundlage für die bebaubare Grundstücksfläche und damit eine bessere Ausnutzung der bereits festgesetzten Baufelder entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Weitere Änderungen sollen im Bereich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen. Es wurde ein Umweltbericht erstellt und der Begründung beigefügt.</p> <p>Zum vorgelegten Vorentwurf bestehen noch folgende Hinweise und Ergänzungen:</p>				
		<p>Die 1. Änderung soll den ursprünglichen BPL mit seinen Festsetzungen vollständig überlagern. Die Änderungen in der den textlichen Festsetzungen wurden kenntlich gemacht. Für die noch zu erfolgende Beteiligung zur Entwurfsfassung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wird empfohlen, die Ursprungsfassung den Beteiligungsunterlagen beizufügen bzw. verfügbar zu machen. Dies dient dem Verständnis der beabsichtigten Änderungen. Alternativ könnte die zeichnerische Darstellung der Urfassung auch auf dem Planblatt ergänzt und damit deutlich die alte und neue Fassung gegenübergestellt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt,</p> <p>die Ursprungsfassung wird den Beteiligungsunterlagen im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB beigefügt bzw. die zeichnerische Darstellung der Urfassung auf dem Planblatt ergänzt</p>			
		<p>Dem BPL ist vor Satzungsbeschluss noch eine Präambel mit einem Ausfertigungsvermerk voranzustellen, welche die Planung klar als Satzung bestimmt.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt,</p> <p>vor Satzungsbeschluss wird eine Präambel mit Ausfertigungsvermerk voranzustellen.</p>			
		<p>Die Ergänzung von Verfahrensvermerken zur Dokumentation der einzelnen Verfahrensschritte sowie die Angabe der verwendeten Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Fassung in Anlehnung an die Ursprungsfassung wird empfohlen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt,</p> <p>es erfolgt die Ergänzung von Verfahrensvermerken der einzelnen Verfahrensschritte sowie die Angabe der verwendeten Rechtsgrundlagen in der geltenden Fassung.</p>			
		<p>Zur Planklarheit sind die Tiefen der an der nördlichen Baugebietsgrenze liegenden Baufelder zu bemaßen. Alternativ kann auch der Abstand von der öffentlichen Grünfläche zur Baugrenze angegeben werden.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt,</p> <p>die Tiefen der an der nördlichen Baugebietsgrenze liegenden Baufelder bzw. der Abstand von der öffentlichen Grünfläche zur Baugrenze wird bemaßt.</p>			

	<p>Nr. 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen legt die Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB fest. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bezug für die Anzahl der Wohnungen das Wohngebäude ist und nicht das Baugrundstück (siehe auch Begründung S. 16). Die Anzahl bezieht sich damit auf das einzelne Haus bzw. auf eine Doppelhaushälfte. Im Rahmen der Änderung des BPL sollte dies richtiggestellt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt,</p> <p>Nr. 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert: <i>Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.</i></p>			
	<p>Die Festsetzung zum Gebäudeversatz ist nach Einschätzung des Fachbereiches nicht hinreichend bestimmt und dessen Festsetzung grundsätzlich zu überdenken. Hinreichend bestimmt ist eine Regelung dann, wenn sich Sinn und Zweck der Regelung ermitteln lassen und dass der Regelung selbst objektive Kriterien zu entnehmen sind, die eine willkürfreie Anwendung ermöglichen. Insbesondere bei Gebäuden mit anbauähnlicher Gestaltung im Untergeschossbereich bestehen hier Auslegungsschwierigkeiten.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt,</p> <p>Geschossversatz und Staffelgeschosse werden generell ausgeschlossen.</p> <p><u>BESCHLUSS NR. 15</u> <u>Zum öffentlichen Teil der 2. Sitzung des Gemeinderates Gornau am 23.09.2024</u></p> <p>Der Gemeinderat Gornau beschließt Geschossversatz und Staffelgeschosse zuzulassen.</p>			
	<p>Die unter Pkt. 3.2 der Begründung formulierte Ausnahme von den Festsetzungen zur Dachform ist noch kurz zu begründen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt,</p> <p>die Ausnahme von den Festsetzungen zur Dachform wird begründet</p>			
	<p>Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Fassadengestaltung sind in ihrer Gesamtheit (z. B. Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes) oder aber ggf. jeweils einzeln zu begründen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt,</p> <p>die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden begründet</p>			
	<p>In der Begründung wird unter Pkt. 3.3.3 noch auf die ursprünglich vorgesehene Graben-Wall-Kombination verwiesen. Diese ist zu korrigieren.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt,</p> <p>in der Begründung, Pkt. 3.3.3 wird anstelle der ursprünglich vorgesehene Graben-Wall- Kombination das geänderte System erläutert</p>			

	<p>Inwieweit infolge der geänderten Darstellung im Bereich der an der nördlichen Baugebietsgrenze gelegenen Baufelder eine erneute Berechnung der abflusswirksamen Flächen und damit der Regenrückhalteräume erfolgen muss, ist durch die Fachbehörden zu prüfen. Ggf. sollten die bereits erfolgten wasserrechtlichen Zulassungen in der Begründung ergänzt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt, die Berechnung der geänderten abflusswirksamen Flächen und damit der Regenrückhalteräume erfolgte durch das Fachplanungsbüros Melioplan. Entsprechende Erläuterungen dazu werden in die Entwurfsfassung eingearbeitet.</p>			
	<p>Seit dem 1. Februar 2023 ist bei der digitalen Bereitstellung der Bauleitpläne der Datenstandard „XPlanung“ verpflichtend anzuwenden. Auf§ 4a Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Sächsisches E-Government-Gesetz (SächsEGovG) wird hingewiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>			
<p>1.2 Denkmal- schutz</p>	<p>Zur geplanten 1. Änderung des o. g. BPL bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht grundsätzlich keine Einwände.</p> <p><u>Anmerkung:</u> Die archäologischen Hinweise wurden bereits im BPL, Textliche Festsetzungen - Teil B, III. Hinweise unter Pkt. 5 aufgenommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>			
<p>1.3 Vermessung</p>	<p>Es bestehen zum o. g. Vorhaben keine Einwände. Die Bezeichnungen der Flurstücke im Plangebiet und ihre Darstellung entsprechen nicht dem aktuellen Katasterstand. Die Flurstücke 277/130, 277/132, 277/136, 277/140 und 277/141 haben zu keinem Zeitpunkt zusammen existiert. Die Darstellung ist zu berichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt, der Katasterstand wird aktualisiert</p>			
	<p>Wenn der Fachbereich Vermessung am Genehmigungsverfahren beteiligt werden, ist folgender Verfahrensvermerk zu verwenden:</p> <p><i>„Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betrifft ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Liegenschaftskarte wird mit Stand vom bestätigt.</i></p> <p><i>Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.</i></p> <p><i>Landratsamt Erzgebirgskreis</i></p> <p><i>Annaberg-Buchholz, den Siegel Referatsleiter/in“</i></p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt, der Verfahrensvermerk wird übernommen.</p>			

1.4 Immissions- schutz	Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Darüber hinaus sind die fachlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 bei sämtlichen Planungen zu beachten. Die vorliegende Planung entspricht diesen Anforderungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
	Aufgrund der Genehmigungsfreistellung nach § 62 Abs. 2 Sächsische Bauordnung (SächsBO) sollte bereits im Rahmen der Bauleitplanung im BPL, Textliche Festsetzungen - Teil B unter III. Hinweise die Abstandsregelung für Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. Bundes-Immissionsschutzverordnung) aufgeführt werden, um sicherzustellen, dass diese Regelung eingehalten wird.	Der Hinweis wird berücksichtigt, es erfolgt der Hinweis zu den Feuerungsanlagen unter Teil B unter III. Hinweise			
1.5 Abfallrecht/ Altlasten/ Bodenschutz	Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände.	Kenntnisnahme			
1.6 Forst	Durch den o. g. BPL werden keine forstrechtlichen Belange berührt.	Kenntnisnahme			
1.7 Naturschutz	Im Zuge der 1. Änderung des o. g. BPL werden Kompensationsmaßnahmen (Maßnahme 6.1, 6.2 und 6.5) angepasst oder neu festgesetzt. Die entlang des nördlichen Geltungsbereichs als offener Graben festgesetzte Regenrückhaltegrube muss um ca. 5 m in Richtung Norden verschoben werden. Der 3 m breite Graben soll mit einem 5 m breiten Blühstreifen kombiniert werden. Dem ist zuzustimmen.	Kenntnisnahme			
	Es ist zu beachten, dass gemäß § 40 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gebietsheimisches Saatgut zu verwenden ist.	Der Hinweis wird berücksichtigt,			

			<p>unter Pkt. 3.4.4 und gemäß Anlage 3 d. Begründung ist die Beschaffenheit des Saatgutes aus gebietseigenen Wildarten aus Vermehrungsflächen in Sachsen und angrenzenden Herkunftsregionen beschrieben.</p> <p>Ergänzt wird der Hinweis auf § 40 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).</p>			
		<p>Die geplante 5 m breite Wildgehölzhecke (Maßnahme 6.1) verliert ihre Funktion als Wallhecke zum Hochwasserschutz und damit entfällt die Notwendigkeit, diese Hecke als öffentliche Fläche festzusetzen. Sie soll nun als überlagernde Festsetzung auf den privaten Wohnbauflächen festgesetzt werden. Der Maßnahme wird grundsätzlich zugestimmt.</p> <p>Folgende Forderungen und Hinweise sind zu beachten:</p>	Kenntnisnahme			
		<p>- Im BPL, Textliche Festsetzungen - Teil B, 1. Planungsrechtliche Festsetzungen, unter Pkt. 6.1 wird beschrieben, dass eine Wildgehölzhecke anzulegen ist. Es sollte ergänzt werden: „[...] 5,0 m breite Wildgehölzhecke anzulegen, zu <i>pflügen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ergänzen</i>“. Gemäß § 15 Abs. 4 S. 1 BNatSchG müssen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dauerhaft gesichert werden. Es ist dabei zu beachten, dass die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen solange bestehen und gepflegt werden müssen, wie die Beeinträchtigungen andauern.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt,</p> <p>die textl. Festsetzung Pkt. 6.1 wird wie vorgeschlagen um den Zusatz, dass die Wildgehölzhecke zu pflügen und dauerhaft zu erhalten sowie Ausfälle zu ergänzen sind, erweitert.</p>			
		<p>- Es ist zu beachten, dass gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG gebietseigene und standortgerechte Gehölze zu verwenden sind (siehe SMEKUL, sächsische Artenliste für gebietseigene Gehölze, Vorkommensgebiet 3).</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt,</p> <p>unter IV. der textlichen Festsetzungen sind gebietseigene und standortgerechte Bäume und Gehölze aufgelistet, die als Auswahlliste für die Bepflanzungen innerhalb des Plangebietes dienen und im Wesentlichen der Artenliste, Vorkommensgebiet 3 entsprechen.</p> <p>Ergänzend wird zur Konkretisierung in der Begründung unter Pkt. 3.4-Grünordnungsplanung darauf verwiesen.</p>			
		<p>- Es sollte festgelegt werden, wer für die Pflanzung bzw. für die Pflege (Schnitt, Wässern, Nachpflanzung bei abgängigen Gehölzen) der Hecke zuständig ist.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt</p> <p>In der Begründung unter Pkt. 3.4-Grünordnungsplanung wird darauf verwiesen, dass der jeweilige Eigentümer/ Verfügungsberechtigte für die Pflanzung bzw. für die Pflege</p>			

			(Schnitt, Wässern, Nachpflanzung bei abgängigen Gehölzen) der Hecke zuständig ist.			
		Außerdem sollte der Zeitpunkt für die Anlage der Hecke präzisiert werden.	Der Hinweis wird berücksichtigt Als spätestster Zeitpunkt wird die auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgende Pflanzperiode festgesetzt.			
		Die in der Bilanzierung zum Nachweis des Ausgleichs der Eingriffe aufgeführte 630 m ² große Gehölzhecke auf privaten Grundstücken am westlichen Rand des Geltungsbereichs wird bisher unter Pkt. 8.3 genannt. Da diese Hecke bilanziert wird, handelt es sich bei ihr um eine Kompensationsmaßnahme, die ebenfalls unter Pkt. 6. aufgeführt werden muss.	Der Hinweis wird berücksichtigt, die 3 m breite Hecke wird unter textl. Festsetzung Pkt. 6 ergänzt.			
		Angelehnt an die Wildgehölzhecke sollte ebenfalls ein Pflanzschema den Pflanzverband der Hecke vorgeben, damit eine einheitliche, dichte Hecke entsteht, die eine Artenschutzfunktion übernehmen kann. Diese Hecke ist ebenfalls zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ergänzen (gemäß § 15 Abs. 4 S. 1 BNatSchG). Gebieteigene und standortgerechte Gehölze sind zu verwenden (gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG) und es ist wie unter Pkt. 6.1 festzulegen, wer für die Pflanzung bzw. für die Pflege (Schnitt, Wässern, Nachpflanzung bei abgängigen Gehölzen) der Hecke zuständig ist. Außerdem sollte der Zeitpunkt für die Anlage der Hecke präzisiert werden.	Der Hinweis wird berücksichtigt, die 3 m breite Hecke wird unter textl. Festsetzung Pkt. 6 ergänzt mit allen entsprechenden Festsetzungen analog der 5 m breiten Wildgehölzhecke an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.			
	1.8 Landwirtschaft	Zum o. g. Vorhaben bestehen aus Sicht der Agrarstruktur keine Einwände.	Kenntnisnahme			
	1.9 Siedlungswasserwirtschaft	Zum Vorentwurf der 1. Änderung des o. g. BPL bestehen keine Einwände.	Kenntnisnahme			
		Die Lage des Planbereiches in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Rohwasserstollen Talsperre Neunzehnhain - Talsperre Einsiedel (T-5421636) wurde beachtet. 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	Kenntnisnahme			

	den Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bzw. Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG). Belange des Fachbereiches Siedlungswasserwirtschaft sind somit nicht betroffen.			
	Gewässerchemische Belange werden durch das o. g. Vorhaben nicht berührt.	Kenntnisnahme		
1.10 Wasserbau	Aus wasserbaurechtlicher Sicht bestehen keine Einwände zum o. g. Vorhaben. Wasserbauliche Belange werden nicht berührt.	Kenntnisnahme		
1.11 Brandschutz	Seitens des Fachbereiches bestehen keine Einwände oder zusätzliche Anmerkungen.	Kenntnisnahme		
1.12 Straßen- verkehr	Zum o. g. Vorhaben bestehen keine Einwände.	Kenntnisnahme		
1.13 - Straßen- verwaltung/ Kreisstraßen	Der Fachbereich Straßen hat keine Einwände, da keine Kreisstraßen betroffen sind.	Kenntnisnahme		
	Aus Sicht der unteren Straßenaufsichtsbehörde des Erzgebirgskreises ergeht der Hinweis, dass die Erschließungsstraßen gemäß § 6 SächsStrG öffentlich zu widmen sind.	Der Hinweis wird berücksichtigt, die Erschließungsstraßen werden öffentlich gewidmet.		
1.14 Öffentlicher Gesundheits- dienst	Unter der Voraussetzung einer gesicherten Trinkwasserversorgung und einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserentsorgung bestehen seitens des Fachbereiches Öffentlicher Gesundheitsdienst keine Einwände zum geplanten Vorhaben.	Kenntnisnahme		
	<u>Hinweise:</u> Da sich das komplette Plangebiet in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes des Rohwasserstollen Talsperre Neunzehnhain - Talsperre Einsiedel befindet, sind auf Grund der überregionalen Bedeutung zur gesicherten und qualitätsgerechten Trinkwasserversorgung, die von der zuständigen Behörde festzulegenden Auflagen zum Schutz vor anthropogenen Einflüssen bei der weiteren Planung strikt zu beachten.	Der Hinweis ist berücksichtigt: Die festzulegenden Auflagen zum Schutz vor anthropogenen Einflüssen sind beachtet, siehe Planteil B - textliche Festsetzungen, III. Hinweise, Pkt. 4.		
	Das Plangebiet liegt in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet. Das Strahlenschutzgesetz und die novellierte Strahlenschutzverordnung regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Die	Der Hinweis ist berücksichtigt:		

	allgemeinen Hinweise und Forderungen (siehe Begründung S. 37) zum radonsicheren Bauen sind zu beachten.	Die festzulegenden Auflagen zum Schutz vor Radon sind beachtet, siehe Planteil B - textliche Festsetzungen, III. Hinweise, Pkt. 7.			
1.15	<u>Kampfmittel</u>	Der Hinweis ist berücksichtigt,			
Sonstige Hinweise	Für eine Gefahreinschätzung, 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.	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>	Kenntnisnahme			
	Die Zuständigkeit für den bodengebundenen Rettungsdienst liegt beim Rettungszweckverband Chemnitz-Erzgebirge, Schadestraße 17, 09112 Chemnitz.				
	<u>Abfallentsorgung</u>	Kenntnisnahme			
	Für die Belange der Kommunalen Abfallentsorgung im Erzgebirgskreis ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS), Schlachthofstraße 12, 09366 Stollberg zuständig.				
	<u>Ausbau digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze(Breitband)</u>	Kenntnisnahme			
	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.				

	<p>1.16</p> <p>Allgemeine Anmerkungen</p>	<p>Allgemeine Anmerkungen</p> <p>Bei fachspezifischen Fragen wenden Sie sich bitte direkt an den jeweiligen Bearbeiter.</p> <p>Bei Veränderungen der dem Antrag auf Stellungnahme zugrundeliegenden Angaben, Unterlagen und angegebenen Erklärungen wird diese ungültig.</p> <p>Bei Abforderung einer Stellungnahme des LRA ERZ wird um Einreichung der Planzeichnung in Papierform sowie zusätzlich aller Unterlagen in elektronischer Form gebeten.</p> <p>Die Mitteilung zum Abwägungsergebnis sollte möglichst per E-Mail an folgende Adresse erfolgen: kreisentwicklung@kreis-erz.de.</p>	Kenntnisnahme			
2	<p>LfULG/</p> <p>07.08. 2024</p>	<p>mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fluglärm, Anlagensicherheit / Störfallvorsorge, natürliche Radioaktivität, Fischartenschutz und Fischerei und Geologie <p>Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.</p>	Kenntnisnahme			
		<p>Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der nachfolgenden Unterlagen vorgenommen:</p> <p>[1] Anschreiben Dr.Kruse.Plan GbR aus Chemnitz v. 11.07.2024 mit digitalen Unterlagen [2] Gemeinde Gornau: Vorentwurf 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzboden II“ bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, Begründung mit integriertem Umweltbericht; aufgestellt durch Dr. Kruse Plan GbR aus Chemnitz, Stand 10.07.2024 [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 Bebauungs- plan "Holzboden II" der Gemeinde Gornau mit integriertem Grünordnungsplan - Entwurf vom 11.01.2021, unser Az.: 21-2511/269/4.</p>	Kenntnisnahme			
		<p>1 Zusammenfassendes Prüfergebnis</p> <p>Aus Sicht des LfULG bestehen zu der Planung keine Bedenken. Geologische Hinweise haben sich nicht ergeben (siehe Pkt. 2.1).</p>	Kenntnisnahme			

		<p>Anforderungen zum Radonschutz wurden in den vorliegenden Planungsunterlagen angemessen beachtet – zum vorliegenden Vorhaben bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken.</p> <p>Die Belange der Vorsorge vor Fluglärm, Belange der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie Belange des Fischartenschutzes und Fischerei sind nicht berührt.</p>				
		<p>2 Fachbelang Geologie</p> <p>2.1 Prüfergebnis</p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplanes übergab das LfULG Stellungnahme [3] an das beauftragte Planungsbüro. Aus geologischer Sicht äußerten wir keine Bedenken und übergaben Hinweise für die weitere Planung zur Berücksichtigung.</p> <p>Aus geologischer Sicht bestehen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ebenso keine Bedenken. Unsere Hinweise aus [3] wurden in der aktuellen Planung berücksichtigt. Die Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III (oberirdisches Einzugsgebiet) des Rohwasserüberleitungsstollen zwischen den Talsperren Neunzehnhain und Einsiedel wurde verifiziert. Es ergeben sich aus geologischer Sicht keine Ergänzungen.</p>	Kenntnisnahme			
3	Landes- direktion/ 17.07.2024	<p>vielen Dank für die Beteiligung der Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung, Stadtentwicklung im Verfahren nach § 4 BauGB. Nach Prüfung des Sachverhalts anhand der uns vorliegenden Unterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende raumordnerische Stellungnahme ab:</p> <p>Dem Vorhaben stehen keine Belange der Raumordnung entgegen.</p>	Kenntnisnahme			
		<p><u>1. Sachverhalt</u></p> <p>Die Gemeinde Gornau beabsichtigt den seit dem 7. Dezember 2022 rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Zudem erfolgen partielle Änderungen bzw. Klarstellungen zu einzelnen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Die Größe der Baufelder sind von der Änderung nicht betroffen.</p>	Kenntnisnahme			

		Die Erweiterungsfläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt für die Gemeinde nicht vor.			
		<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	Kenntnisnahme		
		<u>3. raumordnerische Bewertung</u> Dem Vorhaben stehen keine Belange der Raumordnung entgegen.	Kenntnisnahme		
		<u>4. Hinweise</u> 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 Planungsverband/ 18.07.2024	der Planungsverband Region Chemnitz wurde mit o. g. Schreiben um Stellungnahme zum Vorwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Holzboden II“ der Gemeinde Gornau gebeten. 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 festgesetzten Regenrückhaltegrube erforderlich. Zudem werden Anpassungen in den textlichen Festsetzungen vorgenommen.	Kenntnisnahme		
		Beurteilungsgrundlagen Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der in Kraft getretene Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (SächsABI Nr. 31/2008 vom 31. Juli 2008) einschließlich der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (SächsABI Nr. 44/2004 vom 28. Oktober 2004) und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (SächsABI Nr. 42/2005 vom 20. Oktober 2005). Weitere Beurteilungsgrundlage ist der Regionalplan Region Chemnitz in der Fassung des Satzungsbeschlusses 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	Kenntnisnahme		

		der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.			
		Regionalplanerische Beurteilung Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken . Regionalplanerische 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.			
		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.	Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: der Planungsverband Region Chemnitz wird erneut am Verfahren zu beteiligt. Dem Planungsverband werden im Rahmen der Amtshilfepflicht gemäß § 4 i. V. m. § 5 (1) Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) die in Kraft getretenen Planungsunterlagen übersandt.		
Öffentlichkeit					
Ö1	09405 Gornau/ 26.07.2024	hiermit lege ich Einspruch gegen die „1. Änderung des Bebauungsplan Holzboden II Gornau“ ein, der am 15.07.2024 veröffentlicht wurde. Nach meiner Überprüfung enthält der Plan fehlerhafte oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen. Meine Gründe für den Einspruch sind wie folgt: Unzureichende Berücksichtigung bestehender Bebauung: Der Plan berücksichtigt nicht die bestehende Bebauung und führt zu unverhältnismäßigen Eingriffen in bestehende Grundstücksnutzungen. - II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Dachgestaltung – Punkt 1 1. Die umliegende Bebauung im Wohngebiet „Holzboden 1“ und „Steinberg“ weist keinerlei Dachformen „Flachdächer“ auf. Die Wahrung des „ortsüblichen Bildes“ ist nicht gegeben.	Der Hinweis ist beachtet: Der Umgriff des Plangebietes ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit Sattel- und Walmdächern der Hauptgebäude geprägt (Begründung Pkt. 3.2, Dachgestaltung). Zudem befinden sich im Umgriff des Bebauungsplangebietes entlang der Chemnitzer Straße/Steinberg mehrere Hauptgebäude mit Flachdach. Der Bebauungsplan berücksichtigt die umliegende bestehende Bebauung indem gemäß Planteil B, textliche Festsetzungen, Pkt. 1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Hauptgebäude mit Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Satteldächern mit Dachneigungen		

			<p>von 21-48° zulässig sind. Um den aktuellen Bedarfen nach modernen Gebäudeformen Rechnung zu tragen ohne dass der städtebauliche Charakter des Plangebietes sich ändert, sind für einen deutlich untergeordneten Teil der Bauflächen von rund einem Viertel und nur als Ausnahmen gemäß § 31, Abs. 1 BauGB, Flachdächer zulässig sind. .</p>			
		<p>Weiterhin bitte ich um detailliertere Angaben der betreffenden Flurstücke, ist mit der nördlichen Erschließungsstraße jedes Flurstück mit Feldanschluss (Flurstück 277/140) auf Planstraße 1 und 2 gemeint?</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet:</p> <p>Unter Pkt. 3.2 der Begründung zur Ausnahmeregelung der Dachform in der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Pkt. 1 wird klargestellt, um welche Flurstücke bzw. Flurstücksanteile es sich konkret handelt, für die die Ausnahmeregelung gilt.</p>			
		<p>2. Es besteht aus meiner Sicht zudem die Gefahr, dass es weiter im genannten Absatz Punkt 4, für die Zukunft zu nachträglichen Anordnungen genau dieser aufgeständerten PV-Anlagen kommt, nämlich direkt auf den Gebäuden oder (wie nicht ausgeschlossen) an den Fassaden.</p>	<p>Der Hinweis ist beachtet:</p> <p>Ausnahmen von Festsetzungen des Bebauungsplans sind gemäß § 31, Abs. 1 BauGB nur zulässig, wenn sie im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Das bedeutet, dass für keine anderen Festsetzungen Ausnahmen zulässig sind.</p> <p>Zur Klarstellung wird unter Pkt. 4 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Satz 2 wie folgt konkretisiert:</p> <p>„Ein Aufständern dieser Anlagen ist <i>generell</i> nicht zulässig.“</p> <p><u>B E S C H L U S S NR. 16</u> <u>Zum öffentlichen Teil der 2. Sitzung des Gemeinderates Gornau am 23.09.2024</u></p> <p>Der Gemeinderat Gornau beschließt den Wortlaut „Ein Aufständern dieser Anlagen ist <i>generell</i> nicht zulässig.“ zu streichen.</p>			
		<p>Oder anders, wie ist eine Nutzung der Flachdachfläche als Dachterrasse geregelt?</p>	<p>Der Hinweis ist dahingehend beachtet,</p>			

			dass keine Regelungen der Nutzung der Flachdachflächen als Dachterrassen festgelegt sind, da diese über das Regelungsmaß eines Bebauungsplans hinausgehen.			
		3. Kann ausgeschlossen werden, dass derartige Bauformen nicht weitere Ausnahmen für die in Punkt 1. festgesetzten planungsrechtlichen Festsetzung ermöglichen? Beispiel: 3 statt 2 zulässigen Vollgeschossen werden beantragt, unter Beibehaltung der kompletten lichten Traufhöhe aus Punkt 2.2 im genannten Absatz von 7,50m.	Der Hinweis ist beachtet: Ausnahmen von Festsetzungen des Bebauungsplans sind gemäß § 31, Abs. 1 BauGB nur zulässig, wenn sie im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Das bedeutet, dass für keine anderen Festsetzungen Ausnahmen zulässig sind.			
Ö2	09405 Gornau/ 29.07.2024	wir, die Anwohner der Rue de Ploërmel xx (nördliche Grundstücke des Bebauungsplans „Holzboden II“), möchten hiermit unsere ablehnende Haltung gegenüber der geplanten Heckenbepflanzung in ihrem derzeitigen Umfang und auf privatem Grund zum Ausdruck bringen. Die Gründe für unsere Bedenken sind vielfältig und betreffen sowohl die Zumutbarkeit als auch die finanzielle Belastung für uns Grundstückseigentümer.	Kenntnisnahme			
		1. Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke: Eine 5 m breite Wildgehölzhecke entlang unserer gesamten nördlichen Grundstücksgrenze nimmt einen erheblichen Teil der privaten Gartenfläche in Anspruch. Dies reduziert die nutzbare Fläche für uns Anwohner erheblich und schränkt unsere Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung der Außenbereiche ein.	Der Hinweis ist beachtet: Die Wildgehölzhecke war Bestandteil des bisherigen und noch geltenden Bebauungsplans „Holzboden II“ und damit Bestandteil der vertraglichen Grundlagen des Kaufvertrags. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzboden II“ erfolgt eine deutliche Erweiterung der nutzbaren Wohnbauflächen entlang der nördlichen Erschließungsstraßen trotz der aus natur- und landschaftsschutzrechtlichen Gründen als Kompensationsmaßnahme notwendigen Heckenanlage entlang des nördlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Ohne die Festsetzung dieser und weiterer Kompensationsmaßnahmen im Sinne §§ 13ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Umsetzung des Bebauungsplanes rechtswidrig.			
		2. Pflegeaufwand und Kosten: Die Pflege und Instandhaltung einer derart breiten Hecke erfordert regelmäßige und fachkundige Arbeit, die mit erheblichen zeitlichen und finanziellen Belastungen verbunden ist. Nach dem Kauf des Grundstücks und dem Bau unseres Hauses stellen diese zusätzlichen Kosten eine erhebliche Belastung dar, die wir nur schwer tragen können.	Der Hinweis ist beachtet: Die Wildgehölzhecke war Bestandteil des bisherigen und noch geltenden Bebauungsplans „Holzboden II“ und damit Bestandteil der vertraglichen Grundlagen des Kaufvertrags.			

		<p>3. Sicherheitsrisiken: Eine dichte Hecke kann als Versteck für Einbrecher und unerwünschte Tiere dienen, was das Sicherheitsrisiko für uns erhöht. Die Pflege einer solchen Hecke erfordert zudem regelmäßige Kontrollen und Maßnahmen, um Sicherheitslücken zu vermeiden, was wiederum zusätzliche Kosten und Aufwand bedeutet.</p>	<p>Der Hinweis ist beachtet:</p> <p>Die Wildgehölzhecke war Bestandteil des bisherigen und noch geltenden Bebauungsplans „Holzboden II“ und damit Bestandteil der vertraglichen Grundlagen des Kaufvertrags.</p>		
		<p>4. Beeinträchtigung des Lichteinfalls und der Sicht: Eine hohe und dichte Hecke schränkt den natürlichen Lichteinfall erheblich ein und kann zu dunkleren Bereichen im Garten führen, was den Komfort und das Wachstum anderer Pflanzen mindert. Zudem wird die freie Sicht aus den Grundstücken heraus beeinträchtigt, was das Gefühl von Offenheit und Weite nimmt.</p>	<p>Der Hinweis ist beachtet:</p> <p>Die Wildgehölzhecke war Bestandteil des bisherigen und noch geltenden Bebauungsplans „Holzboden II“ und damit Bestandteil der vertraglichen Grundlagen des Kaufvertrags.</p> <p>Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzboden II“ erfolgt eine deutliche Erweiterung der nutzbaren Wohnbauflächen entlang der nördlichen Erschließungsstraßen.</p>		
		<p>Zum Zeitpunkt des Kaufs unseres Grundstücks war von einer derartigen Bepflanzung nicht die Rede. Eine derart massive Bepflanzung stellt eine nachträgliche Änderung der Nutzungsbedingungen dar, die uns nicht transparent kommuniziert wurde und somit nicht in unsere Kaufentscheidung einfließen konnte. Wir fordern daher eine Überprüfung und Anpassung der geplanten Heckenbepflanzung, um faire und tragbare Lösungen für uns als Anwohner zu finden.</p>	<p>Der Hinweis ist beachtet:</p> <p>Die Wildgehölzhecke war Bestandteil des bisherigen und noch geltenden Bebauungsplans „Holzboden II“ und damit Bestandteil der vertraglichen Grundlagen des Kaufvertrags.</p>		
Ö3		<p>hiermit möchte ich als Bürger meine Stellungnahme zur geplanten Änderung des Bebauungsplans „Holzboden II“ abgeben. Ich begrüße grundsätzlich die Flexibilität, die durch die vorgesehene Änderung geschaffen wird, da sie der Realität und den Bedürfnissen vieler Bewohner und berufstätiger Bürger entgegenkommt. Die Anpassung könnte dazu beitragen, die Wohnqualität und die wirtschaftliche Vielfalt in diesem Ortsteil zu fördern. Dennoch möchte ich einige Punkte zur Diskussion stellen, die bei der Entscheidung über diese Änderung berücksichtigt werden sollten:</p>	<p>Kenntnisnahme</p>		
		<p>1. Wohnen und Arbeiten in Einklang bringen: Der Wunsch, eine Mischung aus Wohnnutzung und nicht störenden Gewerben oder freien Berufen zu ermöglichen, steht im Einklang mit dem Ziel des Baugesetzbuches (BauGB), eine nachhaltige Stadtentwicklung zu fördern. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll die Stadtentwicklung so gestaltet werden, dass die Funktionen Wohnen, Arbeiten und</p>	<p>Der Hinweis ist beachtet:</p> <p>Zu den in WA-Gebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten (§ 4 Abs. 2 BauNVO) gehören auch nicht störende Handwerksbetriebe.</p>		

		<p>Versorgung in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen. Die Integration von Arbeitsplätzen in Wohngebieten kann dazu beitragen, die lokale Wirtschaft zu stärken und Pendelzeiten zu reduzieren, was wiederum den Wohnkomfort erhöhen könnte.</p>	<p>Weiterhin sind gemäß § 13 BauNVO in WA-Gebieten auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, allgemein zulässig. Nicht zulässig sind gemäß § 13 BauNVO Gebäude, die den v. g. Nutzungen dienen.</p> <p>BESCHLUSS NR. 17 <u>Zum öffentlichen Teil der 2. Sitzung des Gemeinderates Gornau am 23.09.2024</u></p> <p>Der Gemeinderat Gornau beschließt den Wortlaut „Nicht zulässig sind gemäß § 13 BauNVO Gebäude, die den v. g. Nutzungen dienen.“ zu streichen.</p>			
		<p>2. Schutz der Wohnqualität: Bei der Erweiterung der zulässigen Nutzungen ist jedoch darauf zu achten, dass die Wohnqualität nicht beeinträchtigt wird. Die BauNutzungsverordnung (BauNVO) sieht in § 4 Abs. 2 vor, dass in allgemeinen Wohngebieten „überwiegend Wohnnutzung“ herrschen muss. Es ist daher wichtig, dass bei der Zulassung von Gewerben und freien Berufen klare Regelungen getroffen werden, um Störungen durch Lärm, Gerüche oder erhöhte Verkehrsaufkommen zu verhindern. Hier sollten gegebenenfalls spezifische Auflagen oder Einschränkungen für die Art und den Umfang der Tätigkeiten definiert werden, um die Interessen der Anwohner zu schützen.</p>	<p>Der Hinweis ist beachtet:</p> <p>Das WA-Gebiet ermöglicht durch die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (§ 4 BauNVO) eine sinnvolle städtebauliche Funktionsmischung. Gleichwohl sind die Anforderungen insbesondere hinsichtlich des Lärmschutzes hoch. Aus diesen Gründen und aufgrund der überwiegend vorherrschenden Wohnnutzung in den angrenzenden Baugebieten werden im Bebauungsplan die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Damit wird eine ausgewogene, das Wohnen präferierende Nutzungsmischung garantiert.</p>			
		<p>Zusammenfassend unterstütze ich die Idee, den Bebauungsplan „Holzboden II“ in eine Richtung zu ändern, die den modernen Anforderungen an Wohn- und Arbeitsnutzungen gerecht wird. Jedoch sollten die oben genannten Aspekte sorgfältig geprüft und geregelt werden, um sicherzustellen, dass die Vorteile dieser Änderung die möglichen Nachteile nicht überwiegen. Eine klare und präzise Festlegung der zulässigen Nutzungen sowie eine umfassende Bürgerbeteiligung sind unerlässlich, um eine ausgewogene und nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>			

Beschluss Nr. 18

Der Gemeinderat der Gemeinde Gornau beschließt die Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Änderungsverfahren des Bebauungsplans Holzboden II gemäß Abwägungstabelle und bestimmt, die Ergebnisse der Abwägung in den Plan einzuarbeiten. Die Verfasser der vorgebrachten Stellungnahmen sind über das Ergebnis der Abwägung zu unterrichten.