



**Abteilung 3 Umwelt, Verkehr und Sicherheit
Stabsstelle Kreisentwicklung**

Architektur- und Ingenieurbüro
Dr. Kruse. Plan GbR
Frau Dr. Kruse
Schönherrstraße 8
Gebäude 8
09113 Chemnitz

Bearbeiter/in: Frau Merkel
Dienstgebäude: Paulus-Jeniusus-Straße 24
09456 Annaberg-Buchholz
Zimmer-Nr.: A1.33
Telefon: 03733 831-1044
Telefax: 03733 831-1057
E-Mail: Saskia.Merkel@kreis-erz.de
Ihre Nachricht: 11.07.2024
Unsere Zeichen: 614.521-24(205)-30010(mk)
Datum: 15.08.2024

Gemeinde Gornau

1. Änderung Bebauungsplan (BPL) „Holzboden II“

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Vorentwurf
hier: Abgabe einer Stellungnahme

Bezug: - Anschreiben des beauftragten Planungsbüros vom 11.07.2024
- Planzeichnung und Begründung – Stand: 10.07.2024
- Planunterlagen in digitaler Form

Sehr geehrte Frau Dr. Kruse,

der Gemeinderat der Gemeinde Gornau hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.06.2024 beschlossen, den o. g. BPL zu ändern. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB erfolgt im Rahmen einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens erfolgt die partielle Änderung des Geltungsbereichs des BPL durch Einbeziehung des Flurstücks 277/141 und eines Teils des Flurstücks 277/140 der Gemarkung Gornau in den Geltungsbereich, damit erweitert sich das Plangebiet um ca. 0,3 ha auf rund 5,9 ha. Zudem erfolgen partielle Änderungen bzw. Klarstellungen zu einzelnen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Aufgrund der Plangebietsänderung sowie zur Rechtssicherheit erfolgt die Änderung des BPL im zweistufigen Verfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Mit Schreiben vom 11.07.2024 (Posteingang: 15.07.2024) des beauftragten Planungsbüros wurde das Landratsamt Erzgebirgskreis (LRA ERZ) zum o. g. Vorhaben angehört.

Das LRA ERZ gibt als beteiligte Behörde zum o. g. Vorentwurf nach § 4 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahme ab und bittet um Beachtung im weiteren Verfahren:

Sprechzeiten

Mo, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
Di 08:00 – 18:00 Uhr
Do 08:00 – 16:00 Uhr

Kontakt

Telefon 03733 831-0
Telefax 03733 22164
E-Mail info@kreis-erz.de

Bankverbindung

Erzgebirgssparkasse
IBAN DE30 8705 4000 3318 0029 67
BIC WELADED1STB
UST-IdNr. DE260587011



Bauleitplanung/Organisation**Bearbeiter: Frau Altrichter****Tel.: 03733 831-4173**

Die Gemeinde Gornau beabsichtigt eine Änderung im Geltungsbereich des rechtskräftigen BPL „Holzboden II“.

Der BPL wird im Regelverfahren aufgestellt. Im Zuge der Erweiterung des Geltungsbereiches um ca. 0,3 ha soll die festgesetzte Grünfläche entlang der nördlichen Bebauungplangrenze 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 beigelegt.

Zum vorgelegten Vorentwurf bestehen noch folgende Hinweise und Ergänzungen:

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.

Dem BPL ist vor Satzungsbeschluss noch eine Präambel mit einem Ausfertigungsvermerk voranzustellen, welche die Planung klar als Satzung bestimmt.

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.

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.

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.

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.

Die unter Pkt. 3.2 der Begründung formulierte Ausnahme von den Festsetzungen zur Dachform ist noch kurz zu begründen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Fassadengestaltung sind in ihrer Gesamtheit (z. B. Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes) oder aber ggf. jeweils einzeln zu begründen.

In der Begründung wird unter Pkt. 3.3.3 noch auf die ursprünglich vorgesehene Graben-Wall-Kombination verwiesen. Diese ist zu korrigieren. 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.

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.

Denkmalschutz

Bearbeiter: Frau Grimm

Tel.: 03733 831-4123

Zur geplanten 1. Änderung des o. g. BPL bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht grundsätzlich keine Einwände.

Anmerkung:

Die archäologischen Hinweise wurden bereits im BPL, Textliche Festsetzungen – Teil B, III. Hinweise unter Pkt. 5 aufgenommen.

Vermessung

Bearbeiter: Frau Wiards

Tel.: 03733 831-4234

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.

Wenn der Fachbereich Vermessung am Genehmigungsverfahren beteiligt werden, ist folgender Verfahrensvermerk zu verwenden:

„Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betrifft ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Liegenschaftskarte wird mit Stand vom bestätigt.

Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Landratsamt

Erzgebirgskreis

Annaberg-Buchholz, den

Siegel

.....
Referatsleiter/in“

Immissionsschutz**Bearbeiter: Herr Heyde****Tel.: 03735 601-6128**

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Bundes-Immissions-schutz-gesetz 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.

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.

Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz**Bearbeiter: Herr Löttsch****Tel.: 03735 601-6135**

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Forst**Bearbeiter: Frau Ullmann****Tel.: 03735 601-6306**

Durch den o. g. BPL werden keine forstrechtlichen Belange berührt.

Naturschutz**Bearbeiter: Frau Bothe****Tel.: 03771 277-6203**

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 Regenrückhalte-mulde 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. Es ist zu beachten, dass gemäß § 40 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gebietsheimisches Saatgut zu verwenden ist.

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.

Folgende Forderungen und Hinweise sind zu beachten:

- Im BPL, Textliche Festsetzungen – Teil B, I. Planungsrechtliche Festsetzungen, unter Pkt. 6.1 wird beschrieben, dass eine Wildgehölzhecke anzulegen ist. Es sollte ergänzt werden: „[...] 5,0 m breite Wildgehölzhecke anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ergänzen“. 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.
- 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).
- Es sollte festgelegt werden, 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.

Die in der Bilanzierung zum Nachweis des Ausgleichs der Eingriffe aufgeführte 630 m² 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.

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). Gebietseigene 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.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Nestler

Tel.: 03735 601-6208

Zum o. g. Vorhaben bestehen aus Sicht der Agrarstruktur keine Einwände.

Siedlungswasserwirtschaft

Bearbeiter: Frau Behge

Tel.: 03735 601-6187

Zum Vorentwurf der 1. Änderung des o. g. BPL bestehen keine Einwände.

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 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.

Wasserbau**Bearbeiter: Frau Heim****Tel.: 03735 601-6157**

Aus wasserbaurechtlicher Sicht bestehen keine Einwände zum o. g. Vorhaben. Wasserbauliche Belange werden nicht berührt.

Rettungsdienst und Brandschutz**Bearbeiter: Herr Ackermann****Tel.: 03733 831-5262**

Seitens des Fachbereiches bestehen keine Einwände oder zusätzliche Anmerkungen.

Straßenverkehr**Bearbeiter: Herr Kaden****Tel.: 03771 277-7106**

Zum o. g. Vorhaben bestehen keine Einwände.

Straßenverwaltung/Kreisstraßen**Bearbeiter: Herr Hennig****Tel.: 03771 277-7152**

Der Fachbereich Straßen hat keine Einwände, da keine Kreisstraßen betroffen sind.

Aus Sicht der unteren Straßenaufsichtsbehörde des Erzgebirgskreises ergeht der Hinweis, dass die Erschließungsstraßen gemäß § 6 SächsStrG öffentlich zu widmen sind.

Öffentlicher Gesundheitsdienst**Bearbeiter: Frau Unger****Tel.: 03733 831-3310**

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.

Hinweise:

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.

Das Plangebiet liegt in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet. Das Strahlenschutzgesetz und die novellierte Strahlenschutzverordnung regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Die allgemeinen Hinweise und Forderungen (siehe Begründung S. 37) zum radonsicheren Bauen sind zu beachten.

Sonstige HinweiseKampfmittel

Für eine Gefahreneinschätzung, ob im Plangebiet eine Kampfmittelbelastung vorliegt, ist das LRA ERZ nicht zuständig. Anfragen zu evtl. vorhandenen Kampfmittelbelastungen sind gemäß § 6 Abs. 1 und § 1 Abs. 1 Nr. 4 Sächsisches Polizeibehördengesetz (SächsPBG) i. V. m. § 3 Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Sächsische Kampfmittelverordnung) bei den zuständigen Ortspolizeibehörden (jeweilige Stadt- oder Gemeindeverwaltung) direkt zu stellen. Sollten Kampfmittel oder kampff-

mittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist sofort die nächstgelegene Ortspolizeibehörde oder Polizeidienststelle zu informieren.

Rettungswesen

Die Zuständigkeit für den bodengebundenen Rettungsdienst liegt beim Rettungszweckverband Chemnitz-Erzgebirge, Schadestraße 17, 09112 Chemnitz.

Abfallentsorgung

Für die Belange der Kommunalen Abfallentsorgung im Erzgebirgskreis ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS), Schlachthofstraße 12, 09366 Stollberg zuständig.

Ausbau digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (Breitband)

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.

Allgemeine Anmerkungen

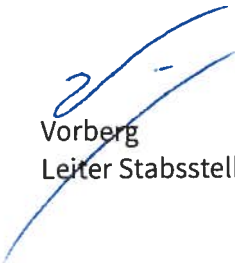
Bei fachspezifischen Fragen wenden Sie sich bitte direkt an den jeweiligen Bearbeiter.

Bei Veränderungen der dem Antrag auf Stellungnahme zugrundeliegenden Angaben, Unterlagen und angegebenen Erklärungen wird diese ungültig.

Bei Abforderung einer Stellungnahme des LRA ERZ wird um Einreichung der Planzeichnung in Papierform sowie zusätzlich aller Unterlagen in elektronischer Form gebeten.

Die Mitteilung zum Abwägungsergebnis sollte möglichst per E-Mail an folgende Adresse erfolgen: kreisentwicklung@kreis-erz.de.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.



Vorberg
Leiter Stabsstelle Kreisentwicklung

